第五章　合同法律制度

考点 1：合同的分类

1、以法律、法规是否对其名称作出明确规定为标准，分为**有名合同**和**无名合同**。

2、按照除双方意思表示一致外，是否尚需交付标的物才能成立为标准，分为**诺成合同**与**实践合同**。

3、按照法律、法规或者当事人约定是否要求具备特定形式和手续为标准，分为**要式合同**和**不要式合同**。

4、按照双方是否互负给付义务为标准，分为**双务合同**和**单务合同**。

5、以合同相互间的主从关系为标准，分为**主合同**与**从合同**。

6、根据合同的订立是否以订立另一合同为内容，可以将合同区分为**预约合同**与**本约合同**。

考点 2：合同订立的形式

1、书面形式

2、口头形式

3、其他形式

其他形式可以分为**推定形式**和**默示形式**。

（1）推定形式

指当事人没有口头或文字的意思表示，由特定行为间接推知其意思而成立合同。

（2）默示形式

沉默原则上不具有意思表示价值，除非**法律**有特别规定或当事人有特别**约定**。

考点 3：要约

要约是一方当事人以**缔结合同**为目的，向对方当事人提出合同条件，希望对方当事人接受的意思表示。

【解释】“要约邀请”是**希望他人向自己发出要约**的意思表示。

1、要约**到达**受要约人时生效。

2、要约到达受要约人，并不是指要约一定实际送达受要约人或者其代理人手中，要约只要是**送达受要约人通常的地址、住所或者其他能够控制的现实或虚拟空间**，即为送达。（如信箱或邮箱等）

3、要约的**撤回、撤销**与失效

（1）撤回要约的通知应当在要约到达受要约人**之前**或者与要约**同时到达**受要约人。

（2）要约**已经到达**受要约人，在受要约人**做出承诺之前**，要约人可以撤销要约。

【注意】**下列情形下的要约不得撤销：**

①要约人**确定了承诺期限**或者以其他形式明示要约不可撤销的；

②受要约人**有理由**认为要约是不可撤销的，并已经为履行合同做了准备工作。

4、受要约人对要约的内容作出**实质性变更。**（新要约）

考点 4：承诺

1、承诺应当具备的条件

（1）承诺必须由**受要约人**作出。

（2）承诺必须向**要约人**作出。

（3）承诺的内容必须与要约的**内容一致**。

（4）承诺必须在**承诺期限内作出**并**到达**要约人。

2、承诺自通知**到达**要约人时生效。承诺不需要通知的，根据交易习惯或者要约的要求自作出承诺的行为时生效。

3、承诺的**迟延**与**迟到**

	迟延（主动晚）	**迟到**（被动晚）
行为形态	受要约人超过承诺期限**发出**承诺	受要约人在承诺期限内发出承诺，按照通常情况能够及时到达要约人，但因其他原因致使承诺**到达**要约人时超过承诺期限。
法律效果	除要约人及时通知受要约人该承诺有效的以外，迟延承诺应视为**新要约**。	**除要约人及时通知受要约人因承诺超过期限不接受该承诺的以外，**迟到承诺为**有效承诺**。

4、承诺的撤回

撤回承诺的通知应当在承诺通知到达要约人**之前**或者与承诺通知**同时**到达要约人，即在承诺生效之前到达要约人。（承诺可撤回不可撤销）

【注意】**承诺不能撤销，**无正当理由拒不履行合同的，属于**违约**。

考点 5：未按约定履行

1、提前履行

债权人**可以拒绝**债务人提前履行债务，但提前履行不损害债权人利益的除外。债务人提前履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。

2、部分履行

债权人**可以拒绝**债务人部分履行债务，但是部分履行不损害债权人利益的除外。债务人部分履行债务给债权人增加的费用，由债务人负担。

考点 6：抗辩权的行使

1、同时履行抗辩权

当事人**互负**债务，**没有先后履行顺序**，应当同时履行。一方在对方履行之前有权拒绝其履行要求；一方在对方履行债务不符合约定时，有权拒绝其相应的履行要求。

2、后履行抗辩权（**后履行一方**享有）

合同当事人**互负**债务，**有先后**履行顺序，先履行一方未履行的，**后履行一方**有权拒绝其履行要求；先履行一方履行债务不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行要求。

3、不安抗辩权（**先履行一方**享有）

指当事人互负债务，有**先后履行**顺序的，**先履行的一方**有**确切证据**证明另一方丧失履行债务能力时，在对方没有履行或者没有提供担保之前，有拒绝自己履行的权利。

（1）以下情况属于“**确切证据**”：

- ①经营状况严重恶化；
- ②转移财产、抽逃资金，以逃避债务；
- ③丧失商业信誉；
- ④有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。

（2）不安抗辩权的效力

- ①**中止履行**：应当先履行债务的当事人行使中止权时，应当及时通知对方，对方在接到

通知后，提供相应的担保，使合同得以履行。

如果对方当事人恢复了履行能力或提供了相应的担保后，先履行一方当事人不安的原因消除，应当恢复　　合同的履行。

◆ ②解除合同：中止履行合同后，如果对方在合理期限内未恢复履行能力并且未提供适当担保的，中止履行合同的一方可以解除合同。

考点 7：代位权

1、因债务人怠于行使其到期债权或者与该债权有关的从权利，对债权人造成损害的，债权人可以向人民法院请求以自己的名义代位行使债务人的债权，但该债权专属于债务人自身的除外。

2、债权人代位权的行使条件

（1）两个债权都合法；

（2）两个债权都到期；

（3）债务人怠于行使债权或从权利（未以诉讼或仲裁方式向次债务人主张债权）；

（4）损害了债权人债权；

（5）债务人的债权非专属于自身。

【解释】所谓专属于债务人自身的债权，是指基于扶养关系、抚养关系、赡养关系、继承关系产生的给付请求权和劳动报酬、退休金、养老金、抚恤金、安置费、人寿保险、人身伤害赔偿请求权等权利。

3、代位权的行使

（1）债权人必须以自己的名义通过诉讼形式行使代位权。

（2）代位权的行使范围以债权人的到期债权为限。债权人行使代位权的请求数额不能超过债务人所负债务的数额，否则对超出部分人民法院不予支持。

（3）债权人胜诉的，诉讼费由次债务人负担，从实现的债权中优先支付。债权人行使代位权的必要费用，由债务人负担。

（4）次债务人对债务人的抗辩，可以向债权人主张。

【注意】债权人对代位权行使的结果有优先受偿的权利。

考点 8：撤销权

1、撤销权，是指债务人实施了减少财产或增加财产负担的行为并危及债权人债权实现时，债权人为了保障自己的债权，请求人民法院撤销债务人行为的权利。

2、撤销权的构成要件

（1）债权人对债务人享有有效的债权。

（2）债务人实施了处分其财产的行为。这些行为包括：

◆ ①放弃到期、未到期债权。

◆ ②无偿转让财产。

◆ ③以明显不合理的低价转让财产或以明显不合理高价受让他人财产。

◆ ④放弃债权担保。

◆ ⑤恶意延长到期债权的履行期或为他人的债务提供担保。

（3）债务人处分其财产的行为有害于债权人债权的实现。若债务人实施减少其财产或增加其财产负担的处分行为，但不影响其清偿债务，则债权人不能行使撤销权。

3、撤销权的行使

（1）债权人行使撤销权应以自己的名义，向被告住所地人民法院提起诉讼，请求法院撤销

债务人因处分财产而危害债权的行为。

（2）撤销权自债权人知道或者应当知道撤销事由之日起1年内行使。自债务人的行为发生之日起5年内没有行使撤销权的，该撤销权消灭。

（3）撤销权的行使范围以债权人的债权为限。

（4）债权人行使撤销权的必要费用，由债务人承担。

【注意】第三人返还或折价补偿的财产构成债务人全部财产的一部分，债权人对于撤销权行使的结果并无优先受偿的权利。

【总结】

	代位权	撤销权
适用条件	债务人怠于行使 到期债权损害 债权人利益	①放弃债权、放弃债权担保或者恶意延长到期债权的履行期限 ②无偿转让财产 ③以明显不合理价格进行交易且第三人知道
债权是否到期	已经到期	是否到期均可
被告	次债务人	债务人
债权人	有优先受偿权	无优先受偿权

考点9：提存

提存是指由于债权人的原因，债务人无法向其交付合同标的物而将该标的物交给提存机关，从而消灭债务、终止合同的制度。

1、有下列情形之一，难以履行债务的，债务人可以将标的物提存：

（1）债权人无正当理由拒绝受领；

（2）债权人下落不明；

（3）债权人死亡未确定继承人或者丧失民事行为能力未确定监护人；

（4）法律规定的其他情形。

2、标的物提存后，除债权人下落不明的以外，债务人应当及时通知债权人或者债权人的继承人、监护人。

【注意】标的物不适于提存或者提存费用过高的，债务人依法可以拍卖或者变卖标的物，提存所得的价款。

3、提存的孳息、费用和风险承担

（1）提存期间，标的物的孳息归债权人所有；

（2）提存费用由债权人负担；

（3）标的物提存后，毁损、灭失的风险由债权人承担。

4、债权人领取提存物

（1）债权人可以随时领取提存物，但债权人对债务人负有到期债务的，在债权人未履行债务或者提供担保之前，提存部门根据债务人的要求应当拒绝其领取提存物。

（2）债权人领取提存物的权利，自提存之日起5年内不行使而消灭，提存物扣除提存费用后归国家所有。5年期间为不变期间，不适用诉讼时效中止、中断或延长的规定。

【注意】如果债权人未履行对债务人的到期债务，或者债权人向提存部门书面表示放弃领取提存物权利的，债务人负担提存费用后有权取回提存物。

考点 10：承担违约责任的形式

当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担**继续履行**、**采取补救措施**或者**赔偿损失**等违约责任。

➢ 1、继续履行

（1）当事人一方**未支付价款或者报酬**的，对方可以要求其支付价款或者报酬。（金钱债务可以继续履行）

（2）当事人一方不履行**非金钱债务**或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以要求履行，但有下列情形之一的除外：

①**法律上或者事实上**不能履行；

②债务的标的**不适于强制履行**或者**履行费用过高**；

③债权人在合理期限内**未要求履行**。

➢ 2、采取**补救措施**

（1）当事人一方履行合同义务不符合约定的，应当按照当事人的约定承担**违约责任**。

（2）受损害方可以根据受损害的性质以及损失的大小，合理选择要求对方适当履行，如采取**修理、更换、重作、退货、减少价款或者报酬等措施**，也可以选择**解除合同、中止履行合同、通过提存履行债务、行使担保债权**等补救措施。

➢ 3、赔偿损失

（1）当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，在履行义务或者采取**补救措施后**，对方还有其他损失的，应当**赔偿损失**。

【提示】可以不选择要求继续履行或采取补救措施，直接主张赔偿损失。

（2）损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括**合同履行后可以获得的利益**，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。（可预见利益）

（3）当事人一方违约后，对方**应当**采取适当措施**防止损失的扩大**；没有采取适当措施致使损失扩大的，**不得就扩大的损失要求赔偿**。当事人因防止损失扩大而支出的**合理费用**，由**违约方**承担。

考点 11：定金责任

1、给付定金的一方不履行约定债务的，**无权要求返还定金**；收受定金的一方不履行约定债务的，应当**双倍返还定金**。

2、定金合同是实践性合同，从实际**交付定金之日起生效**。

3、定金数额由当事人约定，但**不得超过**主合同标的额的 **20%**，超过 20%的部分，人民法院不予支持。

4、定金罚则的适用

（1）因**不可抗力、意外事件**致使主合同不能履行的，**不适用**定金罚则。

（2）因合同关系以外的**第三人的过错**，致使主合同不能履行的，**适用**定金罚则。

考点 12：抵销

抵销包括**法定抵销**和**约定抵销**。

1、当事人互负**到期**债务，债务标的物种类、品质相同的，任何一方均可主张抵销。（**法定抵销**）

【解释】当事人互负债务，标的物种类、品质不相同的，经双方**协商一致**，也可以抵销。（**约**

定抵销）

2、当事人主张抵销的，应当通知对方，通知自到达对方时生效。

3、抵销不得附条件或者附期限。

【注意】根据债务性质、按照当事人约定或依照法律规定不得抵销的除外。

4、按照有关法律规定，下列债务不能抵销：

（1）按合同性质不能抵销。

（2）按照约定应当向第三人给付的债务。

（3）当事人约定不得抵销的债务。

（4）因故意实施侵权行为产生的债务。

（5）法律规定不得抵销的其他情形。

如被人民法院查封、扣押、冻结的财产等，法律禁止扣押和强制执行的债务。

5、债权让与时，如果债务人对让与人享有债权，并且债务人的债权先于转让的债权到期或同时到期的，债务人可以向受让人主张抵销。（先到期一方的债权人可主张抵销）

考点 13：买卖合同

1、买卖合同是诺成、双务、有偿合同，可以是要式的，也可以是不要式的。

2、一物多卖

（1）普通动产

出卖人就同一普通动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：（先交付>先付款>先签合同）

（2）特殊动产

出卖人就同一船舶、航空器、机动车等特殊动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：（先交付＞先登记＞先签合同）

3、所有权保留

（1）当事人可以在动产买卖合同中约定，买受人未履行支付价款或者其他义务时，标的物的所有权属于出卖人。

（2）所有权保留的规定只适用于动产，买卖合同当事人主张将标的物所有权保留的规定适用于不动产的，人民法院不予支持。

（3）出卖人对标的物保留的所有权，未经登记，不得对抗善意第三人。

4、出卖人的取回权

（1）当事人约定出卖人保留合同标的物的所有权，在标的物所有权转移前，买受人有下列情形之一，造成出卖人损害的，除当事人另有约定外，出卖人有权取回标的物：

①未按照约定支付价款，经催告后在合理期限内仍未支付；

②未按照约定完成特定条件；

③将标的物出卖、出质或者作出其他不当处分。

（2）取回权的限制

①买受人已经支付标的物总价款的 75%以上，出卖人不得主张取回标的物。（教材无此条，但司法解释包括）

②在将标的物出卖、出质或者作出其他不当处分的情形下，第三人已经依法善意取得标的物所有权或者其他物权，出卖人不得主张取回标的物。

5、风险承担

标的物的风险负担，是指由于不可归责于双方当事人的事由（如不可抗力）导致标的物发生

毁损、灭失，应当由谁负担由此造成的损失。可归责于一方当事人的事由（如一方当事人的过错）导致标的物毁损、灭失，不属于风险负担，应当按照违约责任或者侵权责任处理。

（1）标的物毁损、灭失的风险，在标的物**交付之前**由**出卖人**承担，**交付之后**由**买受人**承担，但法律另有规定或者当事另有约定的除外。（一般规则）

【链接】标的物**提存后**，毁损、灭失的风险由债权人承担。

（2）在标的物由**出卖人负责办理托运**，承运人系独立于买卖合同当事人之外的运输业者的情况下，如买卖合同双方当事人没有约定交付地点或者约定不明确，出卖人将标的物**交付给第一承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人承担。**当事人另有约定的除外。

【解释】出卖人按照约定未交付有关标的物的单证和资料的，**不影响**标的物毁损、灭失风险的转移。

6、违约处理（不利于违约方原则）

（1）因**买受人**的原因致使标的物不能按照约定的期限交付的，买受人应当**自违反约定之日起**承担标的物毁损、灭失的风险。

（2）出卖人按照约定将标的物置于交付地点，**买受人**违反约定没有收取的（买受方违约），标的物毁损、灭失的风险**自违反约定之日起由**买受人承担。

（3）因**标的物质量不符合要求**，致使不能实现合同目的的，买受人可以**拒绝接受**标的物或者解除合同（出卖方违约）；买受人拒绝接受标的物或者解除合同的，标的物毁损、灭失的风险由**出卖人**承担。

7、买卖合同解除

（1）主物和从物

因标的物的主物不符合约定而解除合同的，解除合同的效力**及于从物**。因标的物的从物不符合约定被解除的，解除的效力**不及于主物**。

（2）标的物为数物

标的物为数物，其中一物不符合约定的，买受人可以就该物解除合同，但该物与他物分离使标的物的价值显受损害的，当事人可以就数物解除合同。

（3）出卖人分批交付标的物的，出卖人对**其中一批**标的物不交付或者交付不符合约定，致使该批标的物不能实现合同目的的，买受人可以**就该批**标的物解除。出卖人不交付其中一批标的物或者交付不符合约定，致使今后其他各批标的物的交付**不能实现合同目的的**，买受人可以就该批以及今后其他各批标的物解除。

（4）买受人如果就其中一批标的物解除，该批标的物与其他各批标的物**相互依存**的，可以就**已经交付和未交付的各批**标的物解除。

8、分期付款的买受人**未支付到期价款的金额达到全部价款的 1/5 的**，出卖人可以要求买受人**支付全部价款或者解除合同**。出卖人解除合同的，可以向买受人要求支付该标的物的使用费。

考点 14：赠与合同

1、赠与合同是一种**单务、无偿、诺成**合同。

【注意】赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或家庭生活的，**可以不再履行赠与义务**。

2、赠与人的责任

（1）赠与的财产**有瑕疵**的，赠与人不承担责任；

（2）**附义务的赠与**，赠与的财产有瑕疵的，赠与人在**附义务的限度内**承担与出卖人相同的责任。

（3）因赠与人故意或者重大过失，致使赠与的财产毁损、灭失的，赠与人应承担损害赔偿责任。

（4）赠与人故意不告知赠与的财产有瑕疵或者保证赠与的财产无瑕疵，造成受赠人损失的，赠与人应承担损害赔偿责任。

3、赠与的撤销

（1）任意撤销

赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。

【注意】任意撤销的限制：

①赠与合同经公证机关公证后，不得撤销；

②赠与的财产权利已转移至受赠人，不得撤销赠与；

③依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同，不得任意撤销。

（2）法定撤销（忘恩行为）

①受赠人严重侵害赠与人或其近亲属；

②受赠人对赠与人有扶养义务而不履行；

③受赠人不履行赠与合同约定的义务。

【解释】因受赠人的违法行为致使赠与人死亡或者丧失民事行为能力的，赠与人的继承人或者法定代理人可以撤销赠与。

【注意】赠与人的撤销权，自知道或者应当知道撤销事由之日起 1 年内行使。赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权，自知道或者应当知道撤销事由之日起 6 个月内行使。

考点 15：借款合同

1、借款合同应当采用书面形式，但自然人之间借款另有约定的除外。

【注意】自然人之间的借款合同，自贷款人提供借款时成立。（实践合同）

2、借款人未按照约定的借款用途使用借款的，贷款人可以：

（1）停止发放借款；

（2）提前收回借款；

（3）解除合同。

3、未按时提供、收取借款（过错方承担）

（1）贷款人未按照约定的日期、数额提供借款，造成借款人损失的，应当赔偿损失。

（2）借款人未按照约定的日期、数额收取借款的，应当按照约定的日期、数额支付利息。

4、借款的利息不得预先在本金中扣除。利息预先在本金中扣除的，应当按照实际借款数额返还借款并计算利息。

5、借款人应当按照约定的期限支付利息。对支付利息的期限没有约定或者约定不明确，当事人可以协议补充，不能达成补充协议的，按如下方法处理：

（1）借款期间不满 1 年的，应当在返还借款时一并支付；

（2）借款期间 1 年以上的，应当在每届满 1 年时支付，剩余期间不满 1 年的，应当在返还借款时一并支付。

6、借款人提前返还借款的，除当事人另有约定外，应当按照实际借款的期间计算利息。

7、民间借贷

（1）借期内利息

付息方式	计息规则
没有约定	不支付利息

约定不明	自然人间借贷	不支付利息
	其他借贷	法院根据情况确定
有约定		按约定（≤LPR4 倍）

（2）逾期利息

具体情形		计息规则
有约定	≤LPR4 倍	按约定
	＞LPR4 倍	按 4 倍合同成立时 1 年期 LPR
没有约定	未约定借期内利率也未约定逾期利率	自逾期还款之日起承担逾期还款违约责任
	约定了借期内利率，但未约定逾期利率	按借期内利率

考点 16：保证合同

1、保证合同是单务合同、无偿合同、诺成合同、要式合同（书面合同）、从合同。

2、保证是指第三人为债务人的债务履行作担保，由第三人和债权人约定，当债务人不履行债务时，第三人按照约定履行债务或者承担责任的行为。

3、不具有完全代偿能力的法人、其他组织或者自然人，以保证人身份订立保证合同后，又以自己没有代偿能力要求免除保证责任的，人民法院不予支持。

4、保证方式

保证的方式有一般保证和连带责任保证两种。

（1）一般保证

一般保证的保证人享有先诉抗辩权，连带责任保证的保证人则不享有先诉抗辩权。

【解释】有下列情形之一的，保证人不得行使先诉抗辩权：

①债务人下落不明，且无财产可供执行；

②人民法院已经受理债务人破产案件，中止执行程序的；

③债权人有证据证明债务人的财产不足以履行全部债务或者丧失履行债务能力；

④保证人书面形式表示放弃先诉抗辩权。

（2）连带责任保证

连带责任保证的债务人在主合同规定的债务履行期届满没有履行债务的，债权人可以要求债务人履行债务，也可以要求保证人在其保证范围内承担保证责任。（找谁都行）

【解释】当事人对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照一般保证承担保证责任。

【注意】保证人承担保证责任后，有权向债务人追偿。

5、主合同变更与保证责任承担

	保证人责任	例外
债权转让	继续承担	①未通知保证人对保证人不发生效力 ②明确约定禁止转让，转让后未经保证人书面同意，保证人不承担责任。另有约定除外。
债务转让	不承担	保证人书面同意——继续承担

债务加重	按原数额承担	保证人书面同意——按加重后的数额
债务减轻	按减轻后的承担	
期限变动	保证期间为原期间或法定期间	保证人书面同意——按变动后的期限确定
第三人加入债务	保证人的保证责任不受影响	—

6、同一债权既有保证又有物的担保的，属于共同担保。

有约定	按当事人的约定确定承担责任的顺序实现债权
没有约定或者不明	①债务人提供的物的担保，债权人先就债务人的物的担保求偿。保证在物的担保不足清偿时承担补充清偿责任。（先物保后人保）
	②第三人提供的物的担保，债权人既可以要求保证人承担保证责任，也可以对担保物行使担保物权。提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿。（自行选择）

7、保证期间的确定

（1）债权人与保证人可以约定保证期间。

（2）没有约定与约定不明的，保证期间为主债务履行期限届满之日起 6 个月。

考点 17：租赁合同

1、租赁合同的期限

（1）租赁合同中租赁期限为 6 个月以上的，应当采用书面形式。

（2）租赁期限不得超过 20 年。超过 20 年的，超过部分无效。

（3）租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过 20 年。

2、不定期租赁

（1）当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。

（2）租赁期限届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。

【解释】对于不定期租赁，当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方。

3、维修义务

（1）出租人应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。

（2）承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。

（3）因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。

【注意】因承租人的过错致使租赁物需要维修的，出租人不承担前款规定的维修义务。

4、承租人改善或增设他物

承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或增设他物，如未经出租人同意，出租人可以要求承租人恢复原状或赔偿损失。

5、转租

承租人经出租人同意，还可以将租赁物转租给第三人，在这种情况下，承租人与出租人之间

的租赁合同**继续有效**，第三人对租赁物造成损失的，**承租人应当赔偿损失**。

【解释】出租人知道或者应当知道承租人转租，但是在 6 个月内**未提出异议**的，视为出租人**同意转租**。

6、支付租金

（1）承租人应当按照**约定**的期限支付租金。对支付期限没有约定或约定不明确的，可以**协议补充**，不能达成补充协议的，按照合同**有关条款或者交易习惯**确定。

（2）仍不能确定的，租赁期间**不满 1 年**的，应当在租赁期间届满时支付；租赁期间 **1 年以上**的，应当在每届满 1 年时支付，剩余期间不满 1 年的，应当在租赁期间届满时支付。

7、租赁期间届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者租赁物的性质使用后的状态。

8、买卖不破租赁

租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

【解释】租赁期间租赁物所有权变动的，受让人取得原出租人的地位，租赁合同的出租人发生变化。

9、出租人解除合同的情形

（1）**承租人未经出租人同意转租**的，出租人可以解除合同。

（2）承租人无正当理由**未支付或者迟延支付租金**的，出租人可以要求承租人在合理期限内支付，承租人**逾期不支付**的，出租人可以解除合同。

10、承租人解除合同的情形

（1）因租赁物部分或者全部**毁损、灭失**，致使不能实现合同目的的，承租人**可以解除合同**。

（2）租赁物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人订立合同时**明知**该租赁物质量不合格，承租人仍然**可以随时解除合同**。

11、租赁期限届满

（1）租赁期间届满，承租人应当**返还租赁物**。

（2）承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为**不定期**。

（3）租赁期限届满，房屋承租人享有以**同等条件优先承租的权利**。

请关注公众号、听更多免费直播