**第九节 主要合同**

三、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、一般规则

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。

【链接】标的物提存后，毁损、灭失的风险由债权人承担。

2、货物承运

（1）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。

（2）出卖人根据合同约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人承担，但当事人另有约定的除外。

【解释】货交承运人视为交付，风险随之转移。

3、交易在途货物

出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物，除当事人另有约定的以外，毁损、灭失的风险自合同成立之日起由买受人承担。

4、未交付单证和资料

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。

5、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。

6、违约责任和风险承担

标的物毁损、灭失的风险由买受人承担的，不影响因出卖人履行债务不符合约定，买受人要求其承担违约责任的权利。

【例·单选题】2022年6月1日，甲公司与乙公司签订一份买卖合同，约定甲公司购买乙公司1000套印有甲公司标志的运动服，6月24日由甲公司上门提货，合同对货物毁损风险承担未作特别约定，6月24日，甲公司因没安排好车辆未能及时提货，6月25日，乙公司的仓库遭雷击毁损，导致该批运动服全部毁损，下列关于该批运动服毁损风险承担的表述中，正确的是（ ）。

A.乙公司承担，因货物是在其控制之下

B.甲公司承担，因其没有按时上门提货

C.甲公司和乙公司共同承担，因不可抗力造成货物毁损

D.乙公司承担，因货物所有权没有转移

答案：B

解析：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时起承担标的物毁损、灭失的风险。

【例·多选题】根据合同法律制度规定，当事人未作特别约定的情况下，下列关于买卖合同标的物损毁、灭失风险承担的表述中，正确的有（ ）。

A.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，标的物毁损、灭失的风险自违反约定之日起由买受人承担

B.因买受人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损毁、灭失的风险

C.出卖人未按照约定交付有关标的物的单证和资料的，不影响标的物损毁、灭失风险的转移

D.出卖人根据合同约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后，标的物损毁、灭失的风险由买受人承担

答案：ABCD

解析：（1）选项AC：出卖人按照约定或者依照法律规定将标的物置于交付地点，买受人违反约定没有收取的，标的物毁损、灭失的风险自违反约定之日起由买受人承担。出卖人未按照约定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。（2）选项BD：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。出卖人根据合同约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人负担。当事人另有约定的除外。

四、标的物检验

1、检验期间

|  |  |
| --- | --- |
| 约定检验期间 | 买受人应当在检验期间内将标的物的数量或者质量不符合约定的情形通知出卖人；买受人怠于通知的，视为标的物的数量或者质量符合约定。 |
| 没有约定检验期间 | 买受人应当在发现或者应当发现标的物的数量或者质量不符合约定的合理期限内通知出卖人。 |
| 买受人在合理期间内未通知或者自标的物收到之日起2年内未通知出卖人的，视为标的物的数量或者质量符合约定。  【注意】对标的物有“质量保证期”的，适用质量保证期，不适用该2年的规定。 |

【注意】出卖人知道或者应当知道提供的标的物不符合约定的，买受人不受前述规定时间的限制。

2、检验标准

出卖人依照买受人的指示向第三人交付标的物，出卖人和买受人之间约定的检验标准与买受人和第三人之间约定的检验标准不一致的，人民法院应当以出卖人和买受人之间约定的检验标准为标的物的检验标准。（合同具有相对性）

【例·多选题】甲公司向乙公司购买一台大型设备，由于疏忽未在合同中约定检验期。该设备运回后，甲公司即组织人员进行检验，未发现质量问题，于是投入使用。至第3年，该设备出现故障，经反复查找，发现该设备关键部位存在隐蔽瑕疵。该设备说明书标明质量保证期为4年。根据《民法典》的规定，下列关于乙公司是否承担责任的表述中，不正确的有（ ）。

A.乙公司在合理期限内未收到甲公司有关设备质量不合格的通知，故该设备质量视为合格，乙公司不承担责任

B.乙公司在2年内未收到甲公司有关设备存在瑕疵的通知，故该设备质量应视为合格，乙公司不承担责任

C.该设备说明书标明质量保证期为4年，故乙公司应承担责任

D.甲公司与乙公司未约定质量检验期限，都有过错，应分担责任

答案：ABD

解析：根据规定，出卖人交付标的物后，买受人应当对收到的标的物及时进行检验，买受人在合理期间内未通知或者自标的物收到之日起两年内未通知出卖人的，视为标的物的数量或者质量符合约定；但对标的物有质量保证期的，适用质量保证期，不适用该两年的规定。本题中，该设备说明书标明质量保证期为4年，乙公司应承担责任。

五、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、分批交付标的物

（1）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。

（2）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。

（3）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。

4、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。

【例·单选题】甲、乙签订一买卖合同，甲向乙购买机器5台及附带的维修工具，机器编号分别为E、F、G、X、Y，拟分别用于不同厂区。乙向甲如期交付5台机器及附带的维修工具。经验收，E机器存在重大质量瑕疵而无法使用，F机器附带的维修工具亦属不合格品，其他机器及维修工具不存在质量问题。根据《民法典》的规定，下列关于甲如何解除合同的表述中，正确的是（ ）。

A.甲可以解除5台机器及维修工具的买卖合同

B.甲只能就买卖合同中E机器的部分解除

C.甲可以就买卖合同中E机器与F机器的部分解除

D.甲可以就买卖合同中F机器的维修工具与E机器的部分解除

答案：D

解析：根据规定，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。本题中，由于标的物是数物，因此其中几种物不符合约定的，甲可以就不符合约定的E和F附带的维修工具解除。

**第九节 主要合同**

六、试用买卖

1、试用费用

试用买卖的当事人没有约定使用费或者约定不明确，出卖人无权主张买受人支付使用费。

2、视为购买的情形

试用买卖的买受人在试用期内可以购买标的物，也可以拒绝购买。但是下列情形之一的视为购买：

（1）试用期限届满，买受人对是否购买标的物未作表示的；

（2）试用买卖的买受人在试用期内已经支付部分价款；

（3）试用期内买受人对标的物实施了出卖、出租、设定担保物权等非试用行为。

3、不属于试用买卖

买卖合同存在下列约定内容之一的，不属于试用买卖：

（1）约定标的物经过试用或者检验符合一定要求时，买受人应当购买标的物；

（2）约定第三人经试验对标的物认可时，买受人应当购买标的物；

（3）约定买受人在一定期间内可以调换标的物；

（4）约定买受人在一定期间内可以退还标的物。

4、风险负担

标的物在试用期内毁损、灭失的风险由出卖人承担。

【例·单选题】根据合同法律制度的规定，下列关于试用买卖合同的表述中，正确的是（ ）

A.买受人在试用期内对标的物设立担保物权的,视为同意购买

B.当事人没有约定使用费的,出卖人有权主张买受人支付使用费

C.试用期限届满，买受人对是否购买标的物未作表示的，视为不同意购买

D.标的物在试用期内毁损、灭失的风险由买受人承担

答案：A

解析：（1）试用买卖的买受人在试用期内已经支付部分价款或者对标的物实施出卖、出租、设立担保物权等行为的，视为同意购买。A正确。

（2）试用买卖的当事人没有约定使用费或者约定不明确，出卖人无权主张买受人支付使用费。B错误。

（3）试用买卖的买受人在试用期内可以购买标的物，也可以拒绝购买。试用期限届满，买受人对是否购买标的物未作表示的，视为购买。C错误。

（4）标的物在试用期内毁损、灭失的风险由出卖人承担。D错误。

【例·单选题】某商场为促销健身器材，贴出告示，跑步机试用一个月，满意再付款，王某遂选定一款跑步机试用，试用期满退回时，该商场要求王某支付使用费200元。下列关于王某应否支付使用费的表述中，符合合同法律制度规定的是（ ）。

A.王某应当支付部分使用费，因为跑步机的磨损应当由王某和商场共同负担

B.王某不应当支付使用费，因为双方对此未作约定

C.王某应当支付使用费，因其使用跑步机造成磨损

D.王某应当支付使用费，因其行为构成不当得利

答案：B

解析：试用买卖的当事人没有约定使用费或者约定不明确，出卖人无权主张买受人支付使用费。

【例·判断题】试用买卖合同中，试用期间标的物毁损、灭失的风险由买受人承担。（ ）

答案：×

解析：标的物在试用期内毁损、灭失的风险由出卖人承担。本题表述错误。

七、商品房买卖合同

商品房买卖合同是指房地产开发企业将尚未建成或已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的买卖合同。包括期房买卖合同和现房买卖合同。

1、商品房销售广告的性质

（1）商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请。（一般情况）

（2）出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。

【解释】该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

2、商品房预售合同的效力

（1）预售许可

出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。

（2）登记备案

①当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。

②当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

3、解决权的行权

（1）因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受人有权请求解除合同和赔偿损失。

（2）因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人有权请求解除合同和赔偿损失。

（3）出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在3个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

【注意】法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为3个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起1年内行使；逾期不行使的，解除权消灭。

4、商品房买卖中贷款合同的效力关系

（1）因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。

（2）因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

（3）因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。

5、商品房消费者权利保护

（1）房屋交付请求权

商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，有权主张其“房屋交付请求权”优先于建设工程价款优先权、抵押权以及其他债权。

【注意】只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，可以适用该规定 。

（2）价款返还请求权

商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者有权主张“价款返还请求权”优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权。

**第九节 主要合同**

考点2：赠与合同（★★★）

赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。

1、赠与合同特征

赠与合同是一种单务、无偿、诺成合同。

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。

【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。

【例·判断题】赠与人故意不告知赠与财产的瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。（ ）

答案：√

解析：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。

【例·判断题】受赠人严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益，赠与人可以撤销赠与。（ ）

答案：√

解析：赠与人可以撤销赠与的情形有：

（1）受赠人严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益；

（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。

【例·多选题】根据规定，下列情形中，赠与人不得主张撤销赠与的有（ ）。

A.张某将1辆小轿车赠与李某，且已交付

B.甲公司与某地震灾区小学签订赠与合同，将赠与50万元用于修复教学楼

C.乙公司表示将赠与某大学3辆校车，双方签订了赠与合同，且对该赠与合同进行了公证

D.陈某将1块钟表赠与王某，且已交付，但王某不履行赠与合同约定的义务

答案：ABC

解析：（1）选项ABC：赠与物已经交付，具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，不能任意撤销赠与。

（2）选项D：受赠人不履行赠与合同约定的义务，赠与人可以撤销赠与。

【例·单选题】根据规定，下列关于赠与人享有撤销赠与权利的表述中，不正确的是（ ）。

A.赠与人对经过公证的赠与合同，可以撤销赠与

B.受赠人对赠与人有抚养义务而不履行，赠与人可以撤销赠与

C.受赠人不履行赠与合同约定的义务，赠与人可以撤销赠与

D.受赠人严重侵害赠与人的近亲属，赠与人可以撤销赠与

答案：A

解析：根据规定，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。但经过公证的赠与合同或者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，不得撤销。

**第九节 主要合同**

考点3：借款合同（★★★）

借款合同是借款人向贷款人借款，到期返还借款并支付利息的合同。

一、借款合同的基本规定

|  |  |
| --- | --- |
| 根据贷款人身份的不同 | 具体分类 |
| （1）金融机构借款合同； |
| （2）民间借贷（包括自然人之间的借款合同和其他民间借贷合同）。 |

1、借款合同采用书面形式，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，不能达到补充协议按如下方法处理：

（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。

二、民间借贷的计息规则

1、借期内利息

（1）借贷双方没有约定利息，出借人主张支付利息的，人民法院不予支持。

（2）约定不明

①自然人之间借贷对利息约定不明，出借人主张支付利息的，人民法院不予支持。

②除自然人之间借贷的外，借贷双方对借贷利息约定不明，出借人主张利息的，人民法院应当结合民间借贷合同的内容，并根据当地或者当事人的交易方式、交易习惯、市场报价利率等因素确定利息。

（3）有约定

出借人请求借款人按照合同约定利率支付利息的，人民法院应予支持，但是双方约定的利率超过合同成立时1年期贷款市场报价利率（LPR）4倍的除外。

【总结】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

（1）有约定

借贷双方对逾期利率有约定的，从其约定，但是以不超过合同成立时1年期贷款市场报价利率4倍为限。

（2）未约定逾期利率或者约定不明的，人民法院可以区分不同情况处理：

①借贷双方既未约定借期内利率，也未约定逾期利率，出借人主张借款人自逾期还款之日起承担逾期还款违约责任的，人民法院应予支持；

②借贷双方约定了借期内利率但是未约定逾期利率，出借人主张借款人自逾期还款之日起按照借期内利率支付资金占用期间利息的，人民法院应予支持。

（3）出借人与借款人既约定了逾期利率，又约定了违约金或者其他费用，出借人可以选择主张逾期利息、违约金或者其他费用，也可以一并主张，但总计不得超过合同成立时1年期贷款市场报价利率4倍。

【总结】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 |

【例·单选题】2018年6月1日，赵某向钱某借款15万元，约定借款期限1年，未约定利息条款。还款时钱某与赵某就利息支付产生纠纷，下列关于借款利息支付的表述中，正确的是（ ）。

A.赵某可以不支付借款利息

B.赵某应当按照当地民间借贷交易习惯支付借款利息

C.赵某应当按照同期贷款市场报价利率支付借款利息

D.赵某应当按照当地市场利率支付借款利息

答案：A

解析：借款合同对支付利息没有约定的，视为没有利息。

【例·单选题】李某向张某借款，约定本金10万元，借款期限为2023年5月5日至2024年5月5日，年利率为3%。合同未约定逾期利率。下列表述正确的是（ ）。

A.因借款合同未约定逾期利率，张某无权主张逾期利息

B.张某主张以2024年5月一年期贷款市场报价利率计算逾期利息的，人民法院应予支持

C.张某主张以2023年5月一年期贷款市场报价利率计算逾期利息的，人民法院应予支持

D.张某主张以年利率3%计算逾期利息的，人民法院应予支持

答案：D

解析：未约定逾期利率或者约定不明的，人民法院可以区分不同情况处理：

（1）既未约定借期内利率，也未约定逾期利率，出借人主张借款人自逾期还款之日起参照当时一年期贷款市场报价利率标准计算的利息承担逾期还款违约责任的，人民法院应予支持；

（2）约定了借期内利率但是未约定逾期利率，出借人主张借款人自逾期还款之日起按照借期内利率支付资金占用期间利息的，人民法院应予支持。选项D当选。

【例·判断题】出借人请求借款人按照合同约定利率支付利息的，人民法院应予支持，但是双方约定的利率超过偿还利息时1年期贷款市场报价利率（LPR）4倍的除外。（ ）

答案：×

解析：出借人请求借款人按照合同约定利率支付利息的，人民法院应予支持，但是双方约定的利率超过“合同成立时”1年期贷款市场报价利率（LPR）4倍的除外。

**第九节 主要合同**

考点4：保证合同（★★★）

一、保证合同的概述

|  |  |
| --- | --- |
| 性质 | 单务合同、无偿合同、诺成合同、要式合同（书面合同）、从合同。 |
| 特殊认定 | （1）第三人向债权人提供差额补足，流动性支持等类似承诺文件作为增信措施，具有提供担保的意思表示，债权人请求第三人承担保证责任的，应当依照保证的有关规定处理； |
| （2）第三人向债权人提供的承诺文件，具有加入债务或者与债务人共同承担债务等意思表示的，应当认定为债务加入。 |

【注意】保证合同应当以书面形式订立，包括以下形式：

（1）单独订立的书面合同；

（2）主债权债务合同中的保证条款；

（3）第三人单方以书面形式向债权人出具担保书，债权人接受且未提出异议的；

（4）主合同中虽然没有保证条款，但是，保证人在主合同上以保证人的身份签字或者盖章的。

二、保证人

1、一般规定：具有代为清偿债务能力的自然人、法人、非法人组织。

【解释】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，不得以自己没有代偿能力要求免除保证责任。

2、保证人资格的限制

（1）机关法人不得为保证人。但是经国务院批准为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的除外。

（2）居民委员会、村民委员会不得为保证人。但是依法代行村集体经济组织职能的村民委员会，依照村民委员会组织法规定的讨论决定程序对外提供担保的除外。

（3）以公益为目的的非营利法人、非法人组织不得为保证人。

（4）除法定特殊情形外，以公益为目的的非营利性学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等提供担保的，人民法院应当认定担保合同无效。

（5）登记为营利法人的学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等提供担保，当事人以其不具有担保资格为由主张担保合同无效的，人民法院不予支持。

【例·判断题】登记为营利法人的学校提供担保，不得以不具有担保资格为由主张担保合同无效。（ ）

答案：√

解析：登记为营利法人的学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等提供担保，当事人以其不具有担保资格为由主张担保合同无效的，人民法院不予支持。

三、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

（1）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。

【注意】先诉抗辩权，是指在主合同纠纷未经审判或者仲裁，并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前，保证人对债权人可拒绝承担保证责任。

（2）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；

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】当事人在保证合同中约定保证人与债务人对债务承担连带责任的，为连带责任保证。

【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。

四、保证责任

1、保证担保的范围

保证人在约定的保证担保范围内承担保证责任。

当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明确的，保证人应当对全部债务承担责任。

【解释】全部债务包括：主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。

2、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 | — |

【例·单选题】甲企业向乙银行申请贷款，还款日期为2021年1月31日。丙企业为该债务提供连带责任保证，但未约定保证期间。后甲企业申请展期，与乙银行就还款期限作了变更，还款期限延至2021年8月31日，但未征得丙企业的书面同意。展期到期，甲企业无力还款，乙银行遂要求丙企业承担保证责任。下列关于丙企业是否承担保证责任的表述中，正确的是（ ）。

A.不承担，因为保证期间已过

B.应承担，因为保证合同有效

C.应承担，因为丙企业为连带责任保证人

D.不承担，因为丙企业的保证责任因还款期限的变更而消灭

答案：A

解析：（1）债权人和债务人变更主债权债务合同的履行期限，未经保证人书面同意的，保证期间不受影响；

（2）当事人未约定保证期间的，保证期间为主债务履行期届满之日起6个月。本题中，丙企业按照原合同约定的期间承担保证责任。保证期间为2021年2月1日—2021年7月31日。展期到期时乙银行请求丙企业承担保证责任已经超过保证期间，故丙企业不承担保证责任。

【例·多选题】甲公司与乙银行签订借款合同，由丙公司作为连带责任保证人，甲公司与乙银行未征得丙公司书面同意，对借款合同内容进行协议变更。下列关于丙公司承担保证责任的表述中，正确的有（ ）

A.甲公司与乙银行协议减轻债务的，丙公司对变更后的债务承担保证责任

B.甲公司与乙银行协议加重债务的，丙公司对原债务承担保证责任

C.甲公司与乙银行协议加重债务的，丙公司对加重的部分亦承担保证责任

D.甲公司与乙银行协议变更债务的，丙公司不再承担保证责任

答案：AB

解析：保证期间，债权人与债务人对主合同数量、价款、币种、利率等内容做了变动，未经保证人书面同意的，如果减轻债务人债务的，保证人仍应当对变更后的合同承担保证责任（选项A正确）;如果加重债务人债务的，保证人对加重的部分不承担保证责任（选项B正确、选项C错误）。

【例·单选题】2022年3月1日，甲公司与乙公司签订一份家具买卖合同，约定乙公司向甲公司购买100套家具，每套价格为1万元，甲公司于6月15日交货，乙公司在收货后支付货款100万元，为担保乙公司按期支付货款，丙公司作为保证人与甲公司签订保证合同。2022年4月5日，因订单增加，乙公司向甲公司提出加购10套家具，货款总额为110万元，甲公司同意。2022年5月15日，因订单持续增加，乙公司又提出加购10套家具，货款总额为120万元，甲公司同意，丙公司对合同货款总额调整并不知情，下列关于丙公司保证责任承担的表述中，正确的是（ ）

A.丙公司不再承担保证责任

B.丙公司应在100万元范围内承担保证责任

C.丙公司应在120万元范围内承担保证责任

D.丙公司应在110万元范围内承担保证责任

答案：B

解析：保证期间，债权人与债务人对主合同数量、价款、币种、利率等内容做了变动， 未经保证人书面同意的，如果减轻债务人债务的，保证人仍应当对变更后的合同承担保证责任；如果加重债务人债务的，保证人对加重的部分不承担保证责任。

**第九节 主要合同**

五、保证期间

1、保证期间是指当事人约定或者法律规定的保证人承担保证责任的时间期限。

【注意】保证期间不发生中止、中断。

2、债权人与保证人可以约定保证期间。

3、没有约定或者约定不明确的，保证期间为主债务履行期限届满之日起6个月。

【解释】“没有约定”：

约定的保证期间早于主债务履行期限或者与主债务履行期限同时届满的，视为没有约定。

【解释】“约定不明”：

保证合同约定保证人承担保证责任直至主债务本息还清时为止等类似内容的，视为约定不明。

4、债权人与债务人对主债务履行期限没有约定或者约定不明确的，保证期间自债权人请求债务人履行债务的宽限期届满之日起计算。

【例·单选题】根据《民法典》的规定，在保证人与债权人没有约定保证期间的情形下，保证期间为（ ）。

A.3个月

B.6个月

C.9个月

D.12个月

答案：B

解析：债权人与保证人可以约定保证期间。没有约定或者约定不明确的，保证期间为主债务履行期限届满之日起6个月。

【例·多选题】根据合同法律制度的规定，下列关于保证的表述中，正确的有（ ）。

A.当事人对保证方式没有约定的，保证人与债务人对债务承担连带责任

B.保证合同是保证人与债权人之间的合同关系

C.以公益为目的的非营利法人可以担任保证人

D.当事人对保证担保的范围没有约定的，保证人应当对全部债务承担责任

答案：BD

解析：（1）选项A：当事人在保证合同中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；

（2）选项C：以公益为目的的非营利法人不得为保证人。

六、共同担保与共同保证

1、共同担保（人保+物保）

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。（自行选择）  【解释】提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿。 |

2、共同保证（人保+人保）

同一债务有两个以上保证人的，保证人应当按照保证合同约定的保证份额，承担保证责任；没有约定保证份额的，应当认定为连带共同保证，债权人可以请求任何一个保证人在其保证范围内承担保证责任。

【例·多选题】甲公司与乙银行签订借款合同，甲公司以自有的房屋一处设定抵押，丙公司提供连带责任保证。现借款到期甲公司无力还款。已知，各方对担保权的行使顺序没有作出约定。有关本案担保责任的承担，下列说法不正确的有（ ）。

A.乙银行应当先请求丙公司承担保证责任

B.乙银行可以选择先请求丙公司承担保证责任

C.乙银行应当先就甲公司的房屋实现债权

D.乙银行可以选择先就甲公司的房屋实现债权

答案：ABD

解析：本案属于共同担保，在各方未约定担保权行使顺序的情况下，债务人甲公司自己提供物的担保的，债权人乙银行应当先就该物的担保实现债权。

七、保证人的权利

1、保证人的抗辩权

（1）保证实质上是保证人在债务人不能履行债务时，代其履行债务，所以保证人可以行使债务人对债权人享有的各种抗辩权。

（2）债务人对债权人享有抵销权或撤销权的，保证人可以在相应范围内拒绝承担保证责任。

2、保证人的追偿权

保证人承担保证责任后，有权向债务人追偿。

八、保证债务诉讼时效

1、一般保证的债权人在保证期间届满前对债务人提起诉讼或者申请仲裁的，从保证人拒绝承担保证责任的权利（先诉抗辩权）消灭之日起，开始计算保证债务的诉讼时效。（3年）

2、连带责任保证的债权人在保证期间届满前请求保证人承担保证责任的，从债权人请求保证人承担保证责任之日起，开始计算保证债务的诉讼时效。

【解释】保证人对已经超过诉讼时效期间的债务承担保证责任或者提供保证的，又以超过诉讼时效为由抗辩的，人民法院不予支持。

**第九节 主要合同**

考点5：租赁合同（★★★）

一、租赁合同概述

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。

（3）当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，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。仍不能确定的，视为不定期租赁。

【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。

【例·判断题】陈某与李某口头约定：陈某将房屋出租给李某，租期1年，月租金1 000元。该房屋租赁合同应视为不定期租赁合同。（ ）

答案：√

解析：租赁期限6个月以上的，合同应当采用书面形式。当事人未采用书面形式，无法确定租赁期限的，视为不定期租赁。

二、当事人的权利义务

1、在租赁期间因占有、使用租赁物获得的收益，归承租人所有，但当事人另有约定的除外。

2、承租人合理使用

（1）出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。

（2）承租人应当按照约定的方法或按照租赁物的性质使用租赁物，并应当妥善保管租赁物，如因保管不善造成租赁物毁损、灭失的，应当承担损害赔偿责任。

【解释】因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金。

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

（1）承租人经出租人同意，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。

（2）承租人拖欠租金的，次承租人可以代承租人支付其欠付的租金和违约金，但是转租合同对出租人不具有法律约束力的除外。次承租人代为支付的租金和违约金，可以充抵次承租人应当向承租人支付的租金。超出其应付的租金数额的，可以向承租人追偿。

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。

**第九节 主要合同**

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。

【例·判断题】租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，租赁合同自动终止。（ ）

答案： ×

解析：租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

【例·多选题】根据合同法律制度的规定，下列关于租赁合同表述中，正确的有（ ）。

A.因租赁物全部毁损，致使不能实现合同目的的，承租人可以解除合同

B.租赁期限6个月以上的，应当采用书面形式

C.承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人

D.租赁期限超过20年，合同无效

答案：ABC

解析：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，选项A当选。租赁期限6个月以上的，应当采用书面形式；当事人未采用书面形式，无法确定租赁期限的，视为不定期租赁。选项B当选。承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。选项C当选。租赁期限不得超过20年；超过20年的，超过部分无效。选项D不当选。

【例·多选题】根据合同法律制度的规定，下列关于租赁合同解除的表述中，正确的有（ ）。

A.租赁物在租赁期间发生所有权变动，买受人不愿继续出租的，可以解除租赁合同

B.承租人无正当理由未支付租金，经催告在合理期间内仍不支付的，出租人可以解除合同

C.租赁物危及承租人的安全或健康的，承租人可以随时解除合同

D.承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同

答案：BCD

解析：选项A：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，租赁合同继续有效，买受人无权解除租赁合同。

【例·单选题】甲公司将一套设备租赁给乙公司使用，租赁期间，经询问确认乙公司无购买意向后，甲公司将该设备卖给丙公司。根据合同法律制度的规定，下列关于买卖合同与租赁合同效力的表述中，正确的是（ ）。

A.买卖合同无效，租赁合同继续有效

B.买卖合同有效，租赁合同继续有效

C.买卖合同有效，租赁合同自买卖合同生效之日起终止

D.买卖合同有效，租赁合同须经丙公司同意后才继续有效

答案：B

解析：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，即“买卖不破租赁”。

三、房屋租赁合同

1、无效的房屋租赁合同

（1）出租未取得建设工程规划许可证或未按许可证的规定建设的房屋。

（2）出租人未经批准或未按照批准内容建设的临时建筑。

（3）租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。

但以上违法因素在一审法庭辩论终结前消灭的，人民法院应当认定租赁合同有效。

2、一房数租

出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：（占有＞登记备案＞合同成立）

（1）已经合法占有租赁房屋的；

（2）已经办理登记备案手续的；

（3）合同成立在先的。

【解释】不能取得租赁房屋的承租人有权依法请求解除合同、赔偿损失。

3、房屋租赁中承租人的优先权

（1）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。

（2）出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。

（3）出租人履行通知义务后，承租人在15日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。

（4）出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋的，应当在拍卖5日前通知承租人。承租人未参加拍卖的，视为放弃优先购买权。

（5）出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是，出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。

【例·单选题】出租人赵某就同一房屋先后与钱某、孙某、李某、吴某订立均有效租赁合同，其中钱某最先订立合同，孙某合法占有租赁房屋，李某已经办理登记备案手续，吴某出价最高。现四位承租人均向县人民法院提起诉讼主张履行合同，应判决赵某向其履行租赁合同的是（ ）。

A.孙某

B.李某

C.钱某

D.吴某

答案：A

解析：出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：

（1）已经合法占有租赁房屋的；（选项A）

（2）已经办理登记备案手续的；

（3）合同成立在先的。

不能取得租赁房屋的承租人可以依法请求解除合同、赔偿损失。

【例·多选题】根据合同法律制度的规定，出租人出卖租赁房屋时，承租人享有以同等条件优先购买的权利。但在某些特殊情形下，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持。这种特殊情形包括（ ）。

A.出租人履行通知义务后，承租人在15日内未明确表示购买的

B.出租人将租赁房屋出售给其大学同学

C.租赁房屋共有人行使优先购买权的

D.出租人将租赁房屋出售给其侄子的

答案：AC

解析：具有下列情形之一，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持：

（1）房屋共有人行使优先购买权的（选项C正确）；

（2）出租人将房屋出卖给近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女的（选项D错误）；

（3）出租人履行通知义务后，承租人在15日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权（选项A正确）。

**第九节 主要合同**

考点6：融资租赁合同（★★★）

1、融资租赁合同概述

融资租赁合同是出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买租赁物，提供给承租人使用，承租人支付租金的合同。

【注意】融资租赁合同应当采用书面形式。

2、出租人的权利义务

（1）出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择订立的买卖合同，未经承租人同意，出租人不得变更与承租人有关的合同内容。

（2）出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用，租赁物不符合约定或者不符合使用目的的，出租人不承担责任，但承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的除外。（原则上与出租人无关）

（3）出租人享有租赁物的所有权。承租人破产的，租赁物不属于破产财产。出租人对租赁物享有的所有权，未经登记，不得对抗善意第三人。

（4）承租人未经出租人同意，将租赁物转让、抵押、质押、投资入股或者以其他方式处分的，出租人可以解除融资租赁合同。

（5）出租人、出卖人、承租人可以约定，出卖人不履行买卖合同义务的，由承租人行使索赔的权利。承租人行使索赔权利的，出租人应当协助。

3、承租人的权利义务

（1）承租人享有与受领标的物有关的买受人的权利，承租人应当妥善保管、使用租赁物，履行占有租赁物期间的维修义务。

（2）承租人占有租赁物期间，租赁物造成第三人的人身伤害或者财产损害的，出租人不承担责任。

（3）承租人应按照约定支付租金，经催告后在合理期限内仍不支付租金的，出租人可以要求支付全部租金；也可以解除合同，收回租赁物。

（4）承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的，出租人有权请求承租人继续支付租金，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

4、期满后租赁物的归属

（1）出租人和承租人也可以约定租赁期间届满租赁物的归属。

（2）当事人约定租赁期间届满租赁物归承租人所有，承租人已经支付大部分租金，但无力支付剩余租金，出租人因此解除合同收回租赁物的，收回的租赁物的价值超过承租人欠付的租金以及其他费用的，承租人可以请求相应返还。

（3）对租赁物的归属没有约定或者约定不明确，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。仍不能确定的，租赁物的所有权归出租人。

（4）当事人约定租赁期限届满，承租人仅需向出租人支付象征性价款的，视为约定的租金义务履行完毕后租赁物的所有权归承租人。

【例·判断题】甲公司根据乙公司的选择，向丙公司购买了1台大型设备，出租给乙公司使用，甲、乙公司为此签订了融资租赁合同，合同未就设备的维修事项作特别约定，该设备在使用过程中发生部件磨损，需维修。甲公司应承担维修义务。（ ）

答案：×

解析：在融资租赁合同中，“承租人”应当履行占有租赁物期间的维修义务。

【例·多选题】根据合同法律制度的规定，下列关于融资租赁合同的表述中，说法正确的有（ ）。

A.承租人未经出租人同意，将租赁物转让、抵押、质押、投资入股或者以其他方式处分的，出租人可以解除融资租赁合同

B.承租人占有租赁物期间履行维修义务

C.承租人破产，租赁物属于承租人

D.承租人占有租赁物期间，租赁物造成第三人的人身伤害或者财产损害的，应由承租人赔偿损失

答案：ABD

解析：选项C错误，出租人享有租赁物的所有权；承租人破产的，租赁物不属于破产财产。出租人对租赁物享有的所有权，未经登记，不得对抗善意第三人。

【例·单选题】根据合同法律制度的规定，下列关于融资租赁合同中租赁物的表述中，不正确的是（ ）。

A.承租人履行占有租赁物期间的维修义务

B.在融资租赁期间出租人享有租赁物的所有权

C.承租人破产的，租赁物属于破产财产

D.出租人和承租人可以约定租赁期间届满租赁物的归属

答案：C

解析：承租人破产的，租赁物不属于承租人的破产财产。