

## 合同编与物权编

### 一、物权变动

#### (一) 非基于法律行为的物权变动方式

(1) 因继承取得物权的，自**继承开始时**发生法律效力。

(2) 因人民法院、仲裁机构的法律文书或者人民政府的征收决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自**法律文书或者征收决定等生效时**发生法律效力。(注：人民法院、仲裁机构的法律文书包括直接改变原有物权关系的判决书、裁决书、调解书，以及人民法院在执行程序中作出的拍卖成交裁定书、变卖成交裁定书、以物抵债裁定书)。

(3) 因合法建造、拆除房屋等**事实行为**设立或者消灭物权的，自**事实行为成就时**发生法律效力。

#### (二) 动产物权变动

##### 1. 一般规则

(1) 动产物权的设立和转让，自**交付时**发生法律效力，但是法律另有规定的除外。

(2) 船舶、航空器和机动车等的物权的设立、变更、转让和消灭，**未经登记，不得对抗善意第三人**。

##### 2. 交付替代

(1) 简易交付：动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自**“民事法律行为生效时”**发生法律效力。

(2) 指示交付：动产物权设立和转让前，第三人占有该动产的，负有交付义务的人可以通过**“转让请求第三人返还原物”**的权利代替交付。

(3) 占有改定：动产物权转让时，当事人又约定由**“出让人继续占有”**该动产的，物权自该**约定生效时**发生法律效力。

#### (三) 不动产物权变动



## 1. 一般规则

(1) 不动产物权的设立、变更、转让和消灭，**经依法登记，发生法律效力**；未经登记，不发生法律效力，但是法律另有规定的除外。

(2) 设立建设用地使用权的，应当向登记机构申请建设用地使用权登记。**建设用地使用权自登记时设立**。

(3) 建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，**应当向登记机构申请变更登记**。

(4) 土地承包经营权自土地承包经营权合同生效时设立。

(5) 地役权自地役权合同生效时设立。

(6) 设立居住权的，应当向登记机构申请居住权登记。居住权自**登记时**设立。

## 2. 不动产登记簿与权属证书上记载内容不一致处理

(1) 不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，**除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准**。

(2) 当事人**有证据证明**不动产登记簿的记载与真实权利状态不符、其为不动产物权的真实权利人，**请求确认其享有物权的，应予支持**。

### (四) 善意取得制度

#### 1. 动产善意取得构成要件

(1) 依**“法律行为”**转让所有权。

**【提示】** 不包括基于形成裁判的法律文书、基于征收决定、基于继承等非法律行为的物权变动。

(2) 转让人**“无处分权”**。

**【提示】** 若转让人对于所转让的权利具有处分权，则适用有权处分下物权变动规则。

(3) 受让人**“善意”**。受让动产时，受让人知道转让人无处分权，不满足善意取得此项要件。

(4) 转让人基于真权利人意思合法占有标的物（**注：主要是基于合同、共有关系等而占有**）。

**【提示】** 占有遗失物、盗窃物等脱离物的，不满足此项要件。

(5) **“合理的价格”** 转让。

**【提示】** 买卖合同中订明的价款合理即可。

(6) **物已“交付”**。

**【提示 1】**占有改定不能满足善意取得制度中的“交付”要求。如 A 将 B 的手机卖予 C。A 与 C 约定以占有改定方式转移所有权，这种情况不满足善意取得中的“交付”要件。

**【提示 2】**简易交付，转让动产**法律行为生效时**为动产交付之时。

**【提示 3】**指示交付，转让人与受让人之间有关**转让原物请求权的协议生效时**为动产交付之时。

(7) 转让标的的所有权而订立的**买卖合同有效**。

**【提示】**转让合同无论是无效，还是被撤销，标的物受让人均不得主张善意取得。

## 2. 不动产善意取得构成要件

(1) 依**“法律行为”**转让所有权。

**【提示】**不包括基于形成裁判的法律文书、基于征收决定、基于继承等非法律行为的物权变动。

(2) 转让人**“无处分权”**。

**【提示】**若转让人对于所转让的权利具有处分权，则适用有权处分下物权变动规则。

(3) 受让人**“善意”**。

**【提示】**登记簿上存在有效的异议登记或预告登记有效期内，未经预告登记的权利人同意等情形，受让人不构成善意。

(4) 转让人基于真权利人意思合法占有标的物（**注：因各种原因导致不动产登记簿的权利人与真权利人分离，即无权处分人存在一个不动产所有权人的表征**）；

**【提示】**试举两例，涵盖可考核范围：

例 1：共有人共有房屋，但登记于一人名下，真实权利状态为二人共有，但登记表征为一人单独所有，该登记人未经其他共有人同意将房屋处分。

例 2：夫妻离婚后法院判决房屋归其中一人，但之前登记于另一人名下，该登记人未经另外一方同意将房屋处分。

(5) **“合理的价格”**转让。

**【提示】**买卖合同中订明的价款合理即可。

(6) 不动产**已办理登记**。

(7) 转让标的的所有权而订立的**买卖合同有效**。

**【提示】**转让合同无论是无效，还是被撤销，标的物受让人均不得主张善意取得。



### 3. 善意取得的法律效果

(1) 直接法律效果。

①**受让人取得该动产或不动产的所有权**；

②原权利人丧失动产或不动产的所有权。

(2) 间接法律效果。

**原所有权人有权向无处分权人请求损害赔偿。**

## 二、共有制度

### (一) 共有物管理及其费用的负担

(1) 共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，**各共有人都有管理的权利和义务**。

(2) 对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，按份共有人按照其份额负担，共同共有人共同负担。

(3) 因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在**对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务**，但法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外。

(4) **处分**共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作**重大修缮、变更性质或者用途**的，应当经占**份额 2/3 以上**的**按份共有人**或者**全体共同共有人**同意，但是共有人之间另有约定的除外。

### (二) 按份共有财产份额转让

#### 1. 转让程序

按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额，无需其他共有人同意。

#### 2. 其他按份共有人行使优先购买权

(1) 其他共有人优先购买权应以**交易**为前提，因**继承、遗赠**等非交易方式发生转让时，一般不得主张优先购买。

(2) 转让人向其他按份共有人发出的**包含同等条件内容的通知**中载明行使期间的，以该期间为准。



(3) 应在**同等条件下优先行使**。其他按份共有人购买时，提出**减少价款、增加转让人负担**等交易条件的，其优先购买权不能得到支持。

(4) 按份共有人向共有人之外的人转让其份额，其他按份共有人以其优先购买权受到侵害为由，“**仅请求撤销共有份额转让合同或者认定该合同无效**”，法院不予支持。

### 三、抵押权

#### (一) 抵押权设立

(1) 设立抵押权，当事人**应当采用书面形式**订立抵押合同。

(2) 以动产或家庭承包方式取得的土地经营权抵押的，抵押权自**抵押合同生效时**设立；**未经登记，不得对抗善意第三人**。

(3) 以**建筑物**和其他土地附着物、建设用地使用权、海域使用权以及正在建造的建筑物抵押的，抵押权自**登记时**设立。

#### (二) “流押条款”效力

抵押权人在“债务履行期限届满前”，与抵押人约定**债务人不履行到期债务时抵押财产归债权人所有**的，只能依法就**抵押财产优先受偿**。

#### (三) 不动产抵押的“房地合一”原则

##### 1. 抵押范围

(1) 以**建筑物**抵押的，该建筑物占用范围内的**建设用地使用权一并抵押**。

(2) 以**建设用地使用权**抵押的，该土地上的**建筑物一并抵押**。

##### 2. 实现抵押权

(1) 建设用地使用权抵押后，该土地上**新增的建筑物不属于抵押财产**。

(2) 该建设用地使用权实现抵押权时，应当将该土地上新增的建筑物与建设用地使用权**一并处分**。但是，**新增建筑物所得的价款**，抵押权人**无权优先受偿**。





#### （四）抵押物的物上代位

担保期间，担保财产毁损、灭失或者被征收等，担保物权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。

#### （五）抵押权与承租权

抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响，抵押权实现后，租赁合同在有效期内对抵押物的受让人继续有效。

#### （六）抵押期间内抵押物转让

##### 1. 一般规则

- （1）抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。
- （2）当事人另有约定的，按照其约定。
- （3）抵押财产转让的，抵押权不受影响。

##### 2. 转让程序

- （1）抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。
- （2）抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。
- （3）转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

##### 3. 抵押权禁止转让、限制转让的约定效力

- （1）该条款未办理登记。

当事人约定禁止或者限制转让抵押财产但是未将约定登记，抵押人违反约定转让抵押财产，抵押权人请求确认转让合同无效的，不予支持；抵押财产已经交付或者登记，抵押权人请求确认转让不发生法律效力，不予支持，但是抵押权人有证据证明受让人知道的除外；抵押权人请求抵押人承担违约责任的，可依法予以支持。



(2) 该条款已办理登记。

当事人约定禁止或者限制转让抵押财产且已经将约定登记，抵押人违反约定转让抵押财产，抵押权人请求确认转让合同无效的，不予支持；抵押财产已经交付或者登记，抵押权人主张转让不发生物权效力的，应予支持，但是因受让人代替债务人清偿债务导致抵押权消灭的除外。

## (七) 抵押权实现

### 1. 担保债权的实现范围

担保物权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照其约定。

### 2. 实现程序

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形：

- (1) 抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿；
- (2) 抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。

### 3. 同一财产之上的抵押权实现顺位

同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押财产所得的价款依照下列规定清偿：

- (1) 抵押权已经登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序；
- (2) 抵押权已经登记的先于未登记的受偿；
- (3) 抵押权未登记的，按照债权比例清偿。

### 4. 土地出让金与抵押权优先权顺位

拍卖划拨的国有土地使用权所得的价款，应先依法缴纳相当于应缴纳的**土地使用权出让金**的款额，抵押权人只能就**剩余价款主张优先受偿**。

## (八) 动产抵押权的特殊规定



## 1. 动产抵押权未办登记的法律效果

(1) 抵押人转让抵押财产，受让人占有抵押财产后，**抵押权人不得向受让人请求行使抵押权**，但是抵押权人**能够举证证明受让人知道或者应当知道**已经订立抵押合同的除外；

(2) 抵押人将抵押财产出租给他人并移转占有，抵押人行使抵押权的，**租赁关系不受影响**，但是抵押权人**能够举证证明承租人知道或者应当知道**已经订立抵押合同的除外；

(3) 抵押人破产，**抵押权人不得主张**对抵押财产优先受偿。

## 2. 动产抵押与正常经营活动中支付合理价格并取得抵押物的买受人

(1) 基本规定。

①以动产抵押的，**不得对抗正常经营活动中已经支付合理价款并取得抵押财产的买受人**；

②**担保物权人**不得就该动产行使优先受偿权。

(2) 所谓“正常经营活动”。

出卖人正常经营活动：出卖人的经营活动属于其**营业执照明确记载**的经营范围，且出卖人**持续销售同类商品**。

以下情况不属于正常经营活动，不适用买受人优先权的规定：

①购买商品的**数量明显超过一般买受人**；

②购买出卖人的**生产设备**；

③订立买卖合同的目的在于担保出卖人或者第三人履行债务；

④**买受人与出卖人存在直接或者间接的控制关系**；

⑤**买受人应当查询抵押登记而未查询**的。

## 3. 价款债权的超级优先权

动产抵押担保的**主债权是抵押物的价款**，标的物交付后**10 日内**办理抵押登记的，该抵押权人优先于抵押物买受人的其他担保物权人受偿，但是**留置权人除外**。

## 四、质权

(一) 动产质权的生效





质权自出质人**交付质押财产时设立**（注：质押合同为诺成合同，未交付质押财产不影响质押合同生效）。

## （二）权利质权的生效

### 1. 汇票、支票、本票、债券、存款单、仓单、提单

- （1）质权自权利凭证**交付质权人时设立**；
- （2）没有权利凭证的，质权自办理**出质登记时设立**。

### 2. 基金份额、股权

质权自办理**出质登记时设立**。

### 3. 知识产权中的财产权：注册商标专用权、专利权、著作权

质权自办理**出质登记时设立**。

### 4. 现有的以及将有的应收账款

质权自办理**出质登记时设立**。

【提示】中国人民银行征信中心是应收账款质押的登记机构。

## 五、留置权

### （一）设立条件

#### 1. 财产类型

留置权的标的必须为动产。

【链接】抵押财产为动产或不动产；质押财产为动产或法定权利。

## 2. 当事人未通过约定排除留置权

当事人可以特约排除留置权，因此留置权设立的前提是当事人在合同中未排除留置权。

## 3. 留置权设立时点

债权已届清偿期。债权人的债权未届清偿期，其交付或返回所占有标的物的义务已届履行期的，不能行使留置权。

## 4. 合法占有动产

债权人**合法占有债务人或第三人之动产**。通常基于合同，如委托、加工承揽、运输、保管合同等。

## 5. 动产之占有与债权属同一法律关系

债权人留置的动产，**应当与债权属于同一法律关系**，但是“企业之间”留置的除外。

企业之间留置，动产之占有与债权不受同一法律关系限制应符合的条件：

- (1) 该债权应属于企业“**持续经营**”中发生的债权；
- (2) 该动产应为“**债务人**”所有。

**【提示】**非同一法律关系，若债权人留置第三人的动产，“第三人”可以要求债权人返还。

### (二) 留置权实现

#### 1. 宽限期

留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期限；没有约定或者约定不明确的，**留置权人应当给债务人 60 日以上履行债务的期限**，但是鲜活易腐等不易保管的动产除外。

#### 2. 实现方式

(1) 债务人逾期未履行的，留置权人可以与债务人协议以留置财产折价，也可以就**拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿**。

(2) **债务人可以请求**留置权人在债务履行期限届满后行使留置权；留置权人不行使的，**债务人可以**



请求人民法院拍卖、变卖留置财产。

### 3. 价款清偿

留置财产折价或者拍卖、变卖后，其价款超过债权数额的部分归债务人所有，不足部分由债务人清偿。

#### (三) 担保物权竞合的实现顺位

- (1) 同一动产上已设立抵押权或者质权，该动产又被留置的，“留置权人”优先受偿；
- (2) 同一财产既设立抵押权又设立质权的，拍卖、变卖该财产所得的价款按照“登记、交付的时间先后”确定清偿顺序。

## 六、合同成立与生效

### (一) 合同成立的时间

(1) 当事人采用合同书形式订立合同的，自当事人均签名、盖章或者按指印时合同成立。如当事人未同时在合同书上签名、盖章或者按指印，则以当事人中最后一方签名、盖章或者按指印的时间为合同的成立时间。

(2) 如果当事人未采用法律要求或者当事人约定的书面形式、合同书形式订立合同，或者当事人没有在合同书上签名、盖章或者按指印的，只要一方当事人履行了主要义务，对方接受的，合同仍然成立。

### (二) 附条件的合同

- (1) 附生效条件的合同，自条件成就时生效。
- (2) 附解除条件的合同，自条件成就时失效。

### (三) 与表见代理结合判断合同的效力

行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立的合同，相对人有理由相信行为人有代理权的，该代理行为有效。



#### （四）与可撤销民事法律行为结合判断

**欺诈、胁迫、显失公平、重大误解**，当事人在违背真实意思的情况下进行的行为，为可撤销民事法律行为（合同为双方或多方民事法律行为）。

### 七、合同履行

#### （一）合同中未约定或约定不明时履行规则

（1）合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同相关条款或者交易习惯确定。

（2）依照以上的规定仍不能确定的，对于履行地点需要按照如下原则进行确定：履行地点不明确，给付货币的，在**接受货币**一方所在地履行；交付**不动产的**，在**不动产所在地履行**；其他标的，在**履行义务一方所在地**履行。

#### （二）向第三人履行的合同

##### 1. 不真正的利他合同

当事人约定由债务人向第三人履行债务，债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定的，应当向**“债权人”**承担违约责任。

##### 2. 真正的利他合同

**“法律规定”**或者**“当事人约定”**第三人可以直接请求债务人向其履行债务，第三人未在合理期限内明确拒绝，债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定的，**第三人可以请求债务人承担违约责任**；债务人对债权人的**抗辩**，**可以向第三人主张**。

#### （三）第三人自愿代为履行

##### 1. 程序规定

（1）债务人不履行债务，**第三人对履行该债务具有合法利益的**，第三人有权向债权人代为履行；但



是，根据债务性质、按照当事人约定或者依照法律规定只能由债务人履行的除外。

(2) 债权人**接受**第三人履行后，**其对债务人的债权转让给第三人**，但是债务人和第三人另有约定的除外。

## 2. (2024 年新增) “第三人” 的范围

(1) 下列民事主体，人民法院可以认定为对履行债务具有合法利益的第三人：

- ①**保证人**或者**提供物的担保的第三人**；
- ②**担保财产的受让人**、用益物权人、合法占有人；
- ③担保财产上的**后顺位担保权人**；
- ④对债务人的财产享有**合法权益且该权益将因财产被强制执行而丧失的第三人**；
- ⑤债务人为**法人**或者**非法人组织**的，其**出资人**或者**设立人**；
- ⑥债务人为**自然人的**，其**近亲属**；
- ⑦其他对履行债务具有合法利益的第三人

(2) 不具有合法利益的第三人包括：

- ①债务人为**法人**或者**非法人组织**的，其**普通债权人**；
- ②债务人为**自然人的**，其**同事**、**同学**或者希望提供热心帮助的**陌生人**。

## (四) 合同履行抗辩权

### 1. 先履行抗辩权的判断要点

当事人**互负债务**，有**先后履行顺序**，应当先履行债务一方未履行的，**后履行一方有权拒绝其履行请求**。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请求**。

### 2. 不安抗辩权的判断要点

应当先履行债务的当事人，有**确切证据证明**对方出现以下情况之一的，可以行使不安抗辩权，中止合同履行。

- (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。

### 3. 行使不安抗辩权的权利人在中止履行后的权利和义务

- (1) 应**及时通知**对方。对方提供适当担保时, 应恢复履行。
- (2) 中止履行后, 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, 视为以自己的行为表明不履行主要债务, 中止履行的一方可以**解除合同并可以请求对方承担违约责任**。

## (五) 合同的保全

### 1. 狭义的代位权

因债务人**怠于行使**其债权或者与该债权有关的从权利, **影响债权人的到期债权实现**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对相对人的权利, 但是该权利专属于债务人自身的除外。

**注意以下四个判断要点 (同时满足):**

- (1) 两个债权均合法并且已届清偿期;
- (2) 主债务人怠于行使: 必须是没有以诉讼或仲裁方式向次债务人主张;
- (3) 损害了债权人债权实现;
- (4) **(2024 年调整)** 下列权利, 人民法院可以认定为专属于债务人自身的权利: ①抚养费、赡养费或者扶养费请求权; ②人身损害赔偿请求权; ③劳动报酬请求权, 但是超过债务人及其所扶养家属的生活必需费用的部分除外; ④请求支付基本养老保险金、失业保险金、最低生活保障金等保障当事人基本生活的权利; ⑤其他专属于债务人自身的权利。

### 2. 代位保存权

债权人的**债权到期前**, 债务人的债权或者与该债权有关的从权利存在**诉讼时效期间即将届满**或者**未及时向申报破产债权**等情形, **影响债权人的债权实现**的, 债权人可以代位向债务人的相对人请求其向债务人履行、**向破产管理人申报**或者作出其他必要的行为

### 3. 撤销权

债务人的行为导致其责任财产减少并对债权人造成损害。包括（满足其一即可行使）：

- (1) **放弃债权**（到期、未到期均可）。
- (2) **放弃债权担保或恶意延长其到期债权的履行期限**。
- (3) **无偿转让财产**。

**【提示】**以上三种情况下，不以受让人是否知情为撤销要件。

(4) 以**明显不合理的“低价”**转让财产，影响债权人的债权实现，债务人的**相对人知道或者应当知道该情形**的。

(5) 以**明显不合理的“高价收购”**他人财产，影响债权人的债权实现，债务人的**相对人知道或者应当知道该情形**的。

**【提示】（2024 年新增）**关于上述“明显不合理”的标准，人民法院应当按照交易当地一般经营者的判断，并参考交易时交易地的市场交易价或者物价部门指导价予以认定。转让价格未达到交易时交易地的市场交易价或者指导价 70%的，一般可以认定为“明显不合理的低价”；受让价格高于交易时交易地的市场交易价或者指导价 30%的，一般可以认定为“明显不合理的高价”。债务人与相对人存在亲属关系、关联关系的，不受前款规定的 70%、30%的限制。

(6) 为**“他人”的债务提供担保**，影响债权人的债权实现，债务人的**相对人知道或者应当知道该情形**的。

撤销权的行使范围以**“债权人的债权”**为限。债权人行使撤销权的必要费用，由**“债务人”**负担。

## 八、保证合同

### （一）一般保证与连带责任保证的判断

(1) 一般保证，是指当事人在保证合同中约定，**债务人不能履行债务时，由保证人承担保证责任**的保证。**（注：案例题中写明上述定义的，判断为一般保证）**

(2) 连带责任保证：保证合同中**约定**保证人和债务人对债务承担**“连带责任”**。

(3) 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**。

### （二）保证合同的形式

## 1. 一般规定

- (1) 保证合同可以是“**单独订立**”的书面合同，也可以是主债权债务合同中的“**保证条款**”。
- (2) **第三人单方以“书面形式”**向债权人作出保证，债权人“**接收且未提出异议**”的，**保证合同成立**。

## 2. 公司的分支机构签订保证合同

公司的分支机构未经公司股东会或者董事会决议以自己的名义对外提供担保，相对人请求公司或者其分支机构承担担保责任的，人民法院不予支持，但是**相对人不知道且不应当知道分支机构对外提供担保未经公司决议程序的除外**。

### (三) 借新还旧场合的担保责任

#### 1. 请求旧贷的担保人承担担保责任

主合同当事人协议以新贷偿还旧贷，债权人请求旧贷的担保人承担担保责任的，人民法院不予支持。

#### 2. 请求新贷的担保人承担担保责任

主合同当事人协议以新贷偿还旧贷，债权人请求新贷的担保人承担担保责任的，按照下列情形处理：

- (1) 新贷与旧贷的担保人**相同**的，**人民法院应予支持**；
- (2) 新贷与旧贷的担保人**不同**，或者**旧贷无担保新贷有担保**的，人民法院不予支持，但是债权人**有证据证明新贷的担保人提供担保时对以新贷偿还旧贷的事实知道或者应当知道的除外**。

### (四) 一般保证人的先诉抗辩权

#### 1. 可以行使先诉抗辩权

一般保证的保证人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，有权拒绝向债权人承担保证责任。



## 2. 不得行使先诉抗辩权的情形

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。

### (五) 保证期间确定

#### 1. 一般情况

一般情况下，保证期间在保证合同中约定。

#### 2. 推定的规定

- (1) 未约定。保证人与债权人**“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”**。
- (2) 约定太短了。保证期间**“早于或者等于”**主债务履行期限的，**视为没有约定**，保证期间为**主债务履行期限届满之日起 6 个月**。
- (3) 约定太长了。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**，保证期间为**主债务履行期限届满之日起 6 个月**。

#### 3. 起算的时间

- (1) 一般情况下，为**“主债务履行期限届满之日”**。
- (2) 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。

### (六) 主合同内容变更对保证的影响

- (1) 债权人和债务人**“未经保证人书面同意”**，协商变更主债权债务合同内容，减轻债务的，保证人

仍对“**变更后的债务**”承担保证责任；加重债务的，保证人对“**加重的部分**”不承担保证责任。

(2) 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。

## (七) 混合担保的责任承担

### 1. 前提

被担保的债权既有**物的担保**又有**人的担保**的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现担保物权的情形。

### 2. 责任承担方式

(1) 债权人应当**按照约定**实现债权；

(2) 没有约定或者约定不明确，**债务人自己提供物的担保**的，债权人应当先就该物的担保实现债权；

【提示】(2024 年教材新增表述) 在第三人的物保与债务人的物保并存时，也应同样处理，除非债务人提供的物不足以清偿全部债务。

(3) 没有约定或者约定不明确，**第三人提供物的担保**的，债权人**可以**就物的担保实现债权，**也可以**请求保证人承担保证责任。

提供担保的第三人承担担保责任后，有权**向债务人**追偿。

## 九、债权与债务移转

### (一) 债权转让的程序

(1) 债权人转让债权，**未通知债务人的，该转让对债务人不发生效力**。债务人接到债权转让通知后仍然向让与人履行，**不发生消灭债务的效果**，受让人可以请求债务人**向自己继续履行债务**。

(2) 对外效力。

①当事人**约定非金钱债权不得转让**的，**不得对抗善意第三人**。

②当事人**约定金钱债权不得转让**的，**不得对抗第三人**。

### (二) (2024 年新增) 债权的多重让与





(1) 让与人将同一债权转让给两个以上受让人，债务人以已经**向最先通知的受让人履行**为由**主张其不再履行债务**的，**人民法院应予支持**。

(2) 债务人**明知**接受履行的受让人不是最先通知的受让人，**最先通知的受让人请求**债务人**继续履行债务**或者依据债权转让协议**请求让与人承担违约责任**的，**人民法院应予支持**；最先通知的受让人**请求接受履行的受让人返还其接受的财产**的，**人民法院不予支持**，但是**接受履行的受让人明知**该债权在其受让前已经转让给其他受让人的**除外**。

**【提示】**前款所称最先通知的受让人，是指最先到达债务人的转让通知中载明的受让人。当事人之间对通知到达时间有争议的，人民法院应当结合通知的方式等因素综合判断，而不能仅根据债务人认可的通知时间或者通知记载的时间予以认定。当事人采用邮寄、通讯电子系统等方式发出通知的，人民法院应当以邮戳时间或者通讯电子系统记载的时间等作为认定通知到达时间的依据。

### (三) 免责的债务承担程序

(1) 债务人将债务的全部或者部分转移给第三人的，**应当经债权人同意**。

(2) 债务人或者第三人**可以催告**债权人在合理期限内予以同意，**债权人未作表示的，视为不同意**。

### (四) 并存的债务承担（债务加入）程序

**第三人与债务人约定加入债务**并通知债权人，或者**第三人向债权人表示愿意加入债务**，债权人**未在合理期限内明确拒绝**的，债权人可以请求第三人在其**愿意承担的债务范围内**和债务人承担**连带债务**。

### (五) 债权与债务移转后对抗辩权的效力

(1) 债务人接到债权转让通知后，**债务人对让与人的抗辩，可以向受让人主张**。

(2) 债务人转移债务的，新**债务人可以主张原债务人对债权人的抗辩**。

### (六) 主合同债权转让对保证责任影响

(1) 债权人转让全部或者部分债权，未通知保证人的，该转让对保证人不发生效力。

(2) 保证人与债权人**约定禁止**债权转让，债权人**未经保证人书面同意**转让债权的，保证人对受让人**不再承担保证责任**。

### (七) 主合同债务移转对保证责任影响

(1) 债权人“**未经保证人书面同意**”，允许债务人转移全部或者部分债务，保证人对“**未经其同意**”转移的债务不再承担保证责任，但是债权人和保证人另有约定的除外。

(2) 第三人加入债务的，保证人的保证责任不受影响。

## 十、合同的权利义务终止

### (一) (2024 年新增) 以物抵债清偿

#### 1. 前提和协议生效时间

债权人与债务人在“**债务履行期限届满后**”订立以物抵债协议，不存在影响合同效力情形的，该协议**自成立时生效**（诺成性合同）。

#### 2. 以物抵债协议的履行

(1) 债务人履行新债消灭旧债。以物抵债协议生效后，债务人应当履行该协议中约定的义务，**一经履行，原债务消灭**。

(2) 债务人不履行新债，债权人**有选择权**。

**债务人不履行**以物抵债协议，且**经催告后在合理期限内仍不履行的**，债权人享有选择权：

① 债权人选择请求债务人**履行原债务（旧债）**，**替代以物抵债协议中的债务**。债权人行使替代权的，**债务人应当履行原债务（旧债）**。

② 债权人选择**继续请求**债务人履行**以物抵债协议（新债）**的，**债务人应当履行以物抵债协议（新债）**。

### (二) 合同解除

#### 1. 法定情形

(1) 因**不可抗力致使不能实现合同目的**；

(2) 在履行**期限届满前**，当事人一方**明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务**；

(3) 当事人一方**迟延履行**主要债务，**经催告后在合理期限内仍未履行**；



(4) 当事人一方**迟延履行**债务或者有其他违约行为**致使不能实现合同目的**；

(5) 以持续履行的债务为内容的不定期合同，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。

## 2. 解除权行使程序

(1) 当事人一方依法主张解除合同的，应当通知对方。合同**自通知到达对方时解除**；

(2) 当事人一方**未通知对方，直接以提起诉讼或者申请仲裁的方式依法主张解除合同**，人民法院或者仲裁机构确认该主张的，合同**自起诉状副本或者仲裁申请书副本送达对方时解除**。

## 3. 解除权行使期限

(1) 法律规定或者当事人约定解除权行使期限，期限届满当事人不行使的，该权利消灭。

(2) 法律没有规定或者当事人没有约定解除权行使期限，**自解除权人知道或者应当知道解除事由之日起 1 年内不行使**，或者**经对方催告后在合理期限内不行使的**，该权利消灭。

### (三) 法定抵销权

#### 1. 法定抵销条件

当事人**互负债务**，该债务的标的物**种类、品质相同**的，任何一方可以将自己的债务与**对方的到期债务**抵销；但是，根据债务性质、按照当事人约定或者依照法律规定不得抵销的除外。

#### 2. (2024 年调整) 法定抵销不具有溯及效力

抵销的通知到达对方时双方互负的主债务、利息、违约金或者损害赔偿金等债务在**同等数额内消灭**。换言之，**法定抵销不具有溯及既往的效力**。

### (四) 提存

#### 1. 提存的原因

(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、遗产管理人**，或者**丧失民事行为能力未确定监护人**。

## 2. 提存的法律效果

- (1) 标的物的毁损、灭失的风险由**“债权人”**承担；
- (2) 标的物的**“孳息”**归**“债权人”**所有；
- (3) 提存费用由**“债权人”**负担。

## 3. 提存物的领取权

(1) 债权人可以随时领取提存物。但是，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”**。

### (五) 免除

债权人免除债务人部分或者全部债务的，债权债务部分或者全部终止，**“但是债务人在合理期限内拒绝的除外”**。

## 十一、违约责任

### (一) 合同责任相对性原理

- (1) 合同具有相对性，因**第三人原因**造成违约的，**合同当事人仍应当承担违约责任**。
- (2) 法律规定或者当事人约定第三人可以直接请求债务人向其履行债务，**第三人未在合理期限内明确拒绝**，债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定的，**第三人可以请求债务人承担违约责任**。

### (二) 损害赔偿金

当事人一方不履行合同义务的，应当承担损害赔偿 responsibility，损失赔偿额**应相当于违约所造成的损失**。



### （三）当事人的履行不符合约定，对违约责任没有约定或约定不明确

（1）对违约责任没有约定或者约定不明确，依据《民法典》的规定仍不能确定的，受损害方根据标的的性质以及损失的大小，**可以合理选择请求对方承担修理、重作、更换、退货、减少价款或者报酬等违约责任。**

（2）在履行义务或者采取补救措施后，**对方还有其他损失的，应当承担损害赔偿责任。**

### （四）违约金的“过低”或者“过高”

（1）约定的违约金**低于**造成的损失，当事人**可以请求**人民法院或者仲裁机构**予以增加**。

（2）约定的违约金**过分高于**造成的损失，当事人**可以请求**人民法院或者仲裁机构**予以适当减少**。

**【提示】**当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失**30%**为标准适当减少；当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当**以违约造成的损失**确定违约金数额。

（3）当事人就**迟延履行约定违约金**的，违约方支付违约金后，**还应当履行债务**。

### （五）定金

#### 1. 成立时间

定金合同自**“实际交付定金时”**成立。

#### 2. 定金的数额限制

（1）定金的数额由当事人约定；

（2）**“不得超过主合同标的额的 20%”**，超过部分不产生定金的效力。

#### 3. 定金罚则

（1）给付定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使**“不能实现合同目的”**的，**无权请求返还定金**；

（2）收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使**“不能实现合同目的”**的，**应当双**



倍返还定金。

#### 4. 定金与违约金的关系

- (1) 当事人既约定违约金，又约定定金的，一方违约时，**对方可以选择适用违约金或者定金条款。**
- (2) 定金不足以弥补一方违约造成的损失，对方可以**“请求赔偿超过定金数额的损失”**。

#### 5. (2024 年新增) 合同通则解释的特别规定

(1) 双方当事人**均具有致使不能实现合同目的**的违约行为，其中一方请求适用定金罚则的，人民法院不予支持。

**【解释】** 定金罚则不适用双方均存在根本违约的情形。

(2) 当事人一方仅有**轻微违约**，对方具有致使不能实现合同目的的违约行为，**轻微违约方主张适用定金罚则。**

**【解释】** 可以主张定金罚则的，包括非违约方或轻微违约方（轻微违约未致使无法实现合同目的）

(3) 当事人一方已经**部分履行合同**，**对方接受**并主张按照**未履行部分所占比例适用定金罚则的**，**人民法院应予支持**。对方主张按照合同**整体适用**定金罚则的，**人民法院不予支持**，但是**部分未履行致使不能实现合同目的的除外**。

### (六) 免责

#### 1. 法定免责事由

- (1) 自然灾害。如地震、台风、洪水、海啸等。
- (2) 不可预见的政府行为。如运输合同订立后，由于政府颁布禁运的法律，使合同不能履行。
- (3) 社会异常现象。如罢工骚乱等。

#### 2. 免责程序

因不可抗力不能履行合同的，应当**“及时通知”**对方，以减轻可能给对方造成的损失，**并应当在合理期限内“提供证明”**。



### 3. 除外情形

(1) 当事人“**迟延履行后**”发生不可抗力的，不免除其违约责任。

(2) 当事人一方因“**第三人的原因**”造成违约的，应当依法向对方“**承担违约责任**”。当事人一方和第三人之间的纠纷，依照法律规定或者按照约定处理。

## 十二、买卖合同

### (一) 标的物检验

(1) 买受人收到标的物时应当在约定的“**检验期限内**”检验。没有约定检验期限的，应当及时检验；

(2) 当事人没有约定检验期限的，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**。

(3) 买受人在合理期限内未通知或者**自收到标的物之日起 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**；但是，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**。

### (二) 特别解除规则

#### 1. 标的物为数物的合同解除规则

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**。但是，该物与他物**分离使标的物的价值显受损害**的，买受人可以**就数物解除合同**。

#### 2. 分批交付标的物的合同解除规则

(1) 某批次不达标。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) 某批次导致以后均不达标。出卖人不交付其中一批标的物或者交付不符合约定，**致使之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“**该批以及之后其他各批**”标的物解除。

(3) 某批次导致全部不达标。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。



### （三）分期付款买卖合同

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**五分之一**，经催告后在合理期限内仍未支付到期价款的，出卖人可以要求买受人**一并支付到期与未到期的全部价款**。

### （四）买卖合同标的物风险承担规则

#### 1. 基本原则

（1）在标的物**交付之前由出卖人承担**，**交付之后由买受人承担**。

（2）约定交付地点在买受人所在地的（送货上门），则风险在“**买受人所在地**”随着实际交付而转移。

（3）约定交付地点在出卖人所在地（上门提货）的，风险在“**出卖人所在地**”随着实际交付而转移。

（4）通过第三方运输企业运输：

①当事人约定了交付地点。

出卖人按照约定将标的物运“**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。

②当事人未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。

#### 2. 路货买卖合同

出卖人出卖交由承运人运输的“**在途标的物**”，除当事人另有约定外，毁损、灭失的风险自“**合同成立时**”起由“**买受人**”承担。

#### 3. 买卖双方当事人特定违约行为

（1）买方特定违约。

①因“**买受人的原因**”致使标的物“**未按照约定的期限**”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。

②出卖人按照约定或者依据民法典规定将标的物**置于交付地点**（约定的地点或订立合同时买受人知道的地点），买受人违反约定没有收取的，标的物毁损、灭失的风险自“**违反约定时**”起由“**买受人**”承担。

(2) 卖方特定违约。

①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**。

②买受人**拒绝接受标的物或者解除合同的**，标的物毁损、灭失风险由“**出卖人**”承担。

#### 4. 风险承担与违约责任分离规则

标的物毁损、灭失的风险由**买受人承担的**，不影响因**出卖人履行义务不符合约定**，买受人请求其“**承担违约责任**”的权利。

### (五) 商品房买卖合同

#### 1. 销售广告的性质认定

构成要约的情形（满足三项条件）

(1) 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；

(2) 该说明与允诺对商品房**买卖合同的订立有重大影响**；

(3) 该说明与允诺对**房屋价格的确定有重大影响**。

注意，上述第(2)点的内容**即使未订入合同，仍属于合同的组成部分**，当事人违反这些内容的，**承担违约责任**。

#### 2. 预售合同的效力和登记备案

(1) 出卖人**未取得预售许可**而与买受人订立预售合同的，**合同无效**，但是在**起诉前取得预售许可的**，**合同有效**。

(2) 商品房预售合同**应当办理登记备案手续**，但该登记备案手续**并非合同生效条件**，当事人另有约定的除外。

### 十三、运输合同

#### (一) 客运合同



## 1. 承运人擅自改变服务标准

- (1) 承运人“擅自降低”服务标准的，应当根据旅客的请求**退票或者减收票款**。
- (2) 承运人“擅自提高”服务标准的，**不得加收票款**。

## 2. 旅客改签与退票

- (1) 承运人应当按照客票载明的时间和班次运输旅客。
- (2) 旅客因“自己的原因”不能按照客票记载的时间乘坐的，应当在“约定的期限内”办理退票或者变更手续；逾期办理的，承运人可以“不退票款”，并“不再承担运输义务”

### (二) 货运合同

#### 1. 标的物运输途中毁损、灭失后的归责

通常由承运人承担赔偿责任，但承运人证明货物的毁损、灭失是因**不可抗力、货物本身的自然性质或者合理损耗**以及**托运人、收货人的过错**造成的，**不承担**赔偿责任。

#### 2. 货物灭失后的运费返还

货物在运输过程中因“不可抗力”灭失：

- (1) **未收取**运费的，承运人**不得请求支付运费**；
- (2) **已经收取**运费的，托运人可以**请求返还**。

#### 3. 托运人的法定任意合同变更权和解除权

在承运人将**货物交付收货人之前**，托运人可以要求承运人**中止运输、返还货物、变更到达地**或者**将货物交给其他收货人**，但应当**赔偿承运人**因此受到的损失。

## 十四、借款合同与民间借贷合同

### (一) 自然人之间借款合同的成立时间

自然人之间的借款合同自贷款人**提供借款时**成立。





## （二）禁止预先扣除利息

- （1）借款的利息**不得预先在本金中扣除**。
- （2）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。

## （三）自然人之间不约定利息的推定

自然人之间的借款合同对支付利息没有约定或者约定不明确的，**视为不支付利息**。

## （四）利息支付时间

依据《民法典》相关规定不能确定的：

- （1）借款期限**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**。

## （五）借款人未按规定使用借款

借款人未按照约定的借款用途使用借款的，贷款人可以**停止发放借款、提前收回借款或者解除合同**。

## （六）民间借贷合同

### 1. 合同效力认定

借款人或者出借人的借贷行为**涉嫌犯罪**，或者已经生效的裁判认定**构成犯罪**，当事人**提起民事诉讼**的，民间借贷合同**并不当然无效**。人民法院应当依据《民法典》关于“民事法律行为效力”的规定，认定民间借贷合同的效力。

### 2. 民间借贷利率的上限

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不得超过合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍**。

【提示】“一年期贷款市场报价利率”，是指中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心自 2019 年 8

月 20 日起每月发布的一年期贷款市场报价利率

### 3. 民间借贷逾期利息支付

- (1) 当事人既未约定借期内利率，也未约定逾期利率。出借人可以主张借款人自“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。
- (2) 约定了借期内利率但未约定逾期利率。出借人可以主张借款人自“逾期还款之日”起按照借期内利率支付资金占用期间利息。
- (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，但是总计不得超过“合同成立时”一年期贷款市场报价利率四倍。

## 十五、租赁合同

### (一) 租赁期限

#### 1. 一般规定

- (1) 超过 20 年的，超过部分无效；
- (2) 约定的租赁期限自“续订之日起”不得超过 20 年。

#### 2. 法律上推定为不定期租赁的情形

- (1) 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”。
  - (2) 当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依据《民法典》规定仍不能确定的，“视为不定期租赁”。
  - (3) 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，但是租赁期限为“不定期”。
- 不定期租赁合同，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。

### (二) 当事人的权利与义务

## 1. 租赁物的使用

- (1) 出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期限内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使用租赁物。对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确，依据《民法典》的规定仍不能确定的，应当根据**租赁物的性质**使用。
- (3) 承租人按照约定的方法或者根据租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到**损耗**的，不承担赔偿责任。
- (4) 承租人未按照约定的方法或者未根据租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损失的，出租人可以**解除合同并请求赔偿损失**。

## 2. 租赁物的维修

- (1) 除当事人另有约定外，**出租人承担维修租赁物**的义务；
- (2) 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**。

## 3. 租赁物的改善

- (1) 承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物。
- (2) 承租人未经出租人同意，对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以请求承租人**恢复原状**或者**赔偿损失**。

【提示】此处出租人不涉及合同法定解除权。

## 4. 租赁物的转租

- (1) 承租人经“**出租人**”同意，可以将租赁物**转租**给第三人。
- (2) 承租人转租的，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。
- (3) 承租人未经出租人同意转租的，**出租人可以解除合同**。
- (4) **(2024 年新增)** 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。次承租人属于对该债务履行**具有合法利益的第三人**。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。

【提示】此处备考时注意结合前述“第三人代为履行”规则综合理解。

### （三）所有权变动不破租赁

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。

### （四）房屋租赁合同

#### 1. 备案与合同效力

当事人以房屋租赁合同未按照法律、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，人民法院不予支持。

#### 2. 承租人的优先购买权

（1）出租人自行出售：

- ① 出卖之前“合理期间内”，通知承租人；
- ② 承租人享有以“同等条件”优先购买的权利；
- 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”。

（2）出租人委托拍卖：

- ① 应当在拍卖“5 日前”通知承租人；
- ② 承租人未参加拍卖的，“视为放弃”优先购买权。

（3）承租人不得行使优先购买权的情形。

- ① 房屋“按份共有人行使优先购买权”；
- ② 出租人将房屋出卖给“近亲属”。

#### 3. 出租人未履行通知义务的赔偿责任

（1）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。

（2）出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。



## 十六、融资租赁合同

### （一）合同订立形式

融资租赁合同**应当采用书面形式**。

### （二）租赁物选择

#### 1. 原则

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。

#### 2. 承租人自己选择的责任

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**”。

#### 3. 出租人干预选择的责任

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，**出租人承担责任**。

### （三）出卖人违约责任

#### 1. 违约情形

- (1) 标的物严重不符合约定的；
- (2) 未按照约定交付标的物，经承租人或者出租人**催告后在合理期限内仍未交付**。

#### 2. 承租人拒绝受领后的通知义务

- (1) 承租人**拒绝受领标的物的**，应当及时通知出租人。
- (2) 承租人**拒绝受领租赁物**，未**及时通知**出租人，或者**无正当理由拒绝受领**租赁物，造成出租人损失，出租人可**要求承租人承担**损害赔偿责任。



#### （四）租赁物的维修

“承租人”应当履行占有租赁物期间的维修义务。

#### （五）租赁物致人损害的责任承担

承租人占有租赁物期间，租赁物造成第三人人身损害或者财产损失的，“出租人不承担责任”。

#### （六）融资租赁合同的解除权

##### 1. 出租人的解除权

（1）承租人无权处分。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。

（2）承租人欠付租金。

①承租人未按照合同约定的期限和数额支付租金，符合合同约定的解除条件，经出租人催告后在合理期限内仍不支付的；

②合同对于欠付租金解除合同的情形没有明确约定，但承租人欠付租金达到两期以上，或者数额达到全部租金 15% 以上，经出租人催告后在合理期限内仍不支付的。

##### 2. 承租人的解除权

因“出租人”的原因致使承租人无法占有、使用租赁物（合同目的无法实现），承租人可以请求解除融资租赁合同。

#### （七）融资租赁标的物的所有权归属

##### 1. 租赁期限内

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。

##### 2. 承租人破产

承租人破产的，租赁物不属于破产财产。



### 3. 租赁期限届满的归属

- (1) 双方明确约定。出租人和承租人**可以约定**租赁期限届满租赁物的归属。
- (2) 双方未明确约定或约定不明确，依据民法典的规定仍不能确定的，租赁物的**“所有权归出租人”**。
- (3) 双方约定象征性价款的推定。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”**。

## 十七、建设工程合同

### (一) 超越建筑施工企业资质等级签订合同效力

**属于无效合同**。但是承包人超越资质等级许可的业务范围签订建设工程施工合同，在**建设工程竣工前**取得相应资质等级，**不按照无效合同处理**。

### (二) 建设工程的分包

总承包人或者勘察、设计、施工承包人**经发包人同意**，可以将自己承包的**部分工作交由第三人完成**。第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人**承担连带责任**。

### (三) 建设工程价款的法定优先权

(1) 发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人**协议将工程折价**、也可以**申请人民法院**将该工程依法**拍卖**。

(2) 享有优先受偿权的工程价款包括承包人为**建设工程应当支付的工作人员报酬、材料款等实际支出**的费用，不包括承包人因发包人**违约所造成的损失**。

(3) 建筑工程款就该工程折价或拍卖的价款**优于抵押权和其他债权优先受偿**。

(4) 承包人行使建设工程价款优先受偿权的期限为**18个月**，自发包人**“应当给付”**建设工程价款之日起算。

(5) 发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权，**损害建筑工人利益**，发包人根据该约定主张承包人**不享有**建设工程价款优先受偿权的，人民法院**不予支持**。

(6) 承包人的工程垫款，若当事人**没有约定**，**按照工程欠款处理**，可就该折价或拍卖的价款**优于抵**

押权和其他债权优先受偿。

#### （四）未经竣工验收，发包人擅自使用后的归责

建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用后，又以使用部分质量不符合约定为由主张权利的，人民法院不予支持；但是承包人应当在建设工程的合理使用寿命内对地基基础工程和主体结构质量承担民事责任。

#### （五）（2024 年新增）商品房消费者的“超级优先权”

##### 1. 目的

保交楼、促民生、生存利益大于商业利益。

##### 2. 前提条件

商品房消费者以“居住为目的”购买房屋，但商品房因各种原因无法交付或负担了其他权利，开发商欠付工程价款、房地产抵押贷款和其他普通债权。

##### 3. 房子竣工验收（盖好了能住）

（1）消费者“已支付全部价款”要房子。消费者主张其“房屋交付请求权”优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。

（2）消费者“补齐尾款”要房子。消费者在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，主张其房屋交付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的，人民法院应当予以支持。

##### 4. 房屋不能交付且无实际交付可能（烂尾了）

消费者主张价款返还请求权——要血汗钱

商品房消费者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的，人民法院应当予以支持。

## 十八、委托合同

### （一）委托人的赔偿责任

受托人处理委托事务时，因“**不可归责于自己**”的事由受到损失的，可以向委托人要求赔偿损失。

### （二）受托人的赔偿责任

#### 1. 有偿的委托合同

因受托人的“**过错**”给委托人造成损失的，委托人可以要求赔偿损失。

#### 2. 无偿的委托合同

因受托人的“**故意或重大过失**”给委托人造成损失的，委托人可以要求赔偿损失。

#### 3. 法定任意解除权

委托人或受托人均可以“**随时解除**”委托。

（1）无偿的委托合同，解除方应当赔偿因“**解除时间不当**”造成的直接损失。

（2）有偿的委托合同，解除方应当赔偿对方的“**直接损失**”和合同履行后“**可以获得的利益**”。

## 十九、技术合同

### （一）技术合同的种类

技术合同包括技术开发合同、技术转让合同、技术许可合同、技术咨询合同和技术服务合同五种。

### （二）技术转让合同的认定

技术转让合同是合法拥有技术的权利人，将现有特定的专利、专利申请、技术秘密的相关权利让与他人所订立的合同。

### （三）职务技术成果的认定和归属



职务技术成果是执行法人或者非法人组织的**工作任务**，或者**主要是利用**法人或者非法人组织的**物质技术条件**所完成的**技术成果**。职务技术成果的使用权、转让权属于法人或者非法人组织的，法人或者非法人组织可以就该项职务技术成果订立技术合同。

