



## 第四章合同法律制度

## 历年考情概况

考试年份	2021、2020、2019、2018、2017
考试分值	15 分左右
考查形式	单选题、多选题、案例分析题
高频考点	要约与承诺、格式条款与缔约过失责任、合同的履行规则、双务合同的履行抗辩权、代位权与撤销权、保证责任、定金、债权转让与债务承担、合同的解除、提存、违约责任、买卖合同中标的物的风险承担、特种买卖合同、赠与合同、借款合同、租赁合同、建设工程合同

## 【考点一】要约与承诺(★★★★)

## 1. 要约与承诺

要约生效	以对话方式作出的要约，自相对人 <b>知道其内容</b> 时生效。 以非对话方式作出的要约，自 <b>到达</b> 受要约人时生效。采用数据电文形式订立合同，相对人指定特定系统接收数据电文的，该数据电文进入该特定系统的时间，视为到达时间；未指定特定系统的，相对人知道或者应当知道该数据电文进入其系统时生效	
要约撤回	撤回要约的通知应当在要约 <b>到达</b> 受要约人 <b>之前</b> 或者与要约 <b>同时到达</b> 受要约人	
要约撤销	条件	撤销要约的意思表示以对话方式作出的，该意思表示的内容应当在受要约人作出承诺之前为受要约人所知道；撤销要约的意思表示以非对话方式作出的，应当在受要约人作出承诺之前到达受要约人
	不可撤销要约	(1) 确定了承诺期限；(2) 明示不可撤销；(3) 受要约人有理由认为要约是不可撤销的，并已经为履行合同作了合理准备工作
要约失效	(1) 要约被拒绝；(2) 要约被依法撤销；(3) 承诺期限届满，受要约人未作出承诺；(4) 受要约人对要约的内容作出实质性变更	
迟发的承诺(迟延)	受要约人 <b>超过承诺期限</b> 发出承诺的，或者在承诺期限内发出承诺，按照通常情形不能及时到达要约人的，除要约人及时通知受要约人该承诺有效的以外，为 <b>新要约</b> ——以新要约为原则，以承诺为例外	
迟到的承诺(迟到)	受要约人在承诺期限内发出承诺， <b>按照通常情形能够及时到达要约人</b> ，但因其他原因承诺到达要约人时超过承诺期限的，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，该承诺有效——以承诺生效为原则，以承诺不生效为例外	

## 【考点二】免责条款与缔约过失责任(★★★)

## 1. 格式条款无效

(1) 具有民事法律行为无效和免责条款无效的情形；

【解释】合同中的下列免责条款无效：造成对方人身损害的；因故意或者重大过失造成对方财产损失的。

(2) 提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利；

(3) 提供格式条款一方排除对方主要权利。

【解释】对格式条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的，应当作出不利于提供格式条款一方的解释。格式条款和非格式条款不一致的，应当采用非格式条款。

## 2. 缔约过失责任

构成要件	1. 前提：合同 <b>未成立、未生效、被撤销或无效</b>
------	--------------------------------



	2. 时间：订立合同的 <b>过程中</b> 3. 行为： <b>不诚实信用</b> 4. 结果：造成对方 <b>信赖利益</b> 损失
具体类型	1. 假借订立合同，恶意进行磋商； 2. 故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况； 3. 泄漏或者不正当使用在缔约过程中知悉的商业秘密或其他应当保密的信息； 4. 其他违背诚实信用原则的行为

区别	缔约过失责任	违约责任
产生的时间不同	发生在合同成立 <b>之前</b>	产生于合同生效 <b>之后</b>
适用的范围不同	适用于合同未成立、合同未生效、合同被撤销或无效	适用于有效合同
赔偿范围不同	赔偿的是 <b>信赖利益</b> 的损失	赔偿的是 <b>可期待利益</b> 的损失

### 【考点三】合同的履行规则（★★★）

1. 顺序：协议补充——按相关条款或交易习惯——按合同编规定

不明确的内容	合同编规定
<b>价款或者报酬</b> 不明确	按照订立合同时履行地的市场价格履行；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照规定履行
<b>履行地点</b> 不明确	1. 给付货币的，在接受货币一方所在地履行； 2. 交付不动产的，在不动产所在地履行； 3. 其他标的，在履行义务一方所在地履行。 （交付动产：卖方所在地）
<b>履行期限</b> 不明确	债务人可以随时履行，债权人也可以随时要求履行，但应当 <b>给对方必要的准备时间</b>
<b>履行费用的负担</b> 不明确	由 <b>履行义务一方</b> 负担；因债权人原因增加的履行费用，由债权人负担

2. 向第三人履行和由第三人履行

（1）向第三人履行

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。

（2）当事人约定由第三人向债权人履行债务，第三人不履行债务或者履行债务不符合约定的，债务人应当向债权人承担违约责任。

### 【考点四】双务合同的履行抗辩权（★★★★）

类型	主张当事人	主张事由与方式
同时履行抗辩权	<b>双方</b>	双务合同， <b>没有先后履行顺序</b> ：一方未履行或履行不符合约定，对方可拒绝其相应的



		履行要求
先履行抗辩权	<b>后履行一方</b>	双务合同，有先后履行顺序： 先履行一方未履行或履行不符合约定，后履行方可拒绝其相应的履行要求
不安抗辩权	<b>先履行一方</b>	应当先履行的一方 <b>有确切证据证明</b> 对方存在下列情形之一： 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

### 【考点五】代位权与撤销权 (★★★★★)

#### 1. 代位权

(1) 概念：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。

当事人	<b>债权人是原告</b> ，次债务人是被告，债务人为第三人
管辖	<b>被告住所地</b> （次债务人所在地）人民法院管辖
行使范围	以 <b>债权人的债权</b> 为限
费用	债权人行使代位权的 <b>必要费用</b> ，由 <b>债务人负担</b> 。债权人胜诉的，由次债务人承担诉讼费用，从实现的债权中优先支付

#### 2. 撤销权

(1) **行使条件**：债务人行为导致其责任财产减少，包括：

行为类型	具体情形
无偿行为	债务人无偿转让财产、放弃到期或未到期债权、 <b>放弃债权担保、恶意延长到期债权的履行期等</b> ，不论第三人是善意、恶意，均可撤销
有偿行为	以明显不合理的低价转让财产或以明显不合理的高价收购财产，或者 <b>为他人的债务提供担保，对方知道或应当知道（恶意）</b> 损害债权人债权，方可撤销。 (不合理低价：低于市场价格 70%；不合理高价：高于市场价格 30%)

(2) 撤销权行使的期限

- ①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；
- ②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。

### 【考点六】保证责任 (★★★★★)

#### 1. 保证的责任范围与主合同变更的责任处理。

	保证人责任
债权转让	通知保证人，保证人继续承担； <b>例外</b> ： (1) 未经通知，该转让对保证人 <b>不发生效力</b> （保证人只对原债权人承担）； (2) 事先约定仅对特定债权人承担或禁止债权转让的，保证人不再承担
债务转让	保证人不再承担责任，例外：保证人 <b>书面同意</b>
债务加入	保证人责任不受影响
债务加重	保证人按原数额承担，例外：保证人 <b>书面同意</b>
债务减轻	按减轻后的承担



债务延期	保证人按原期限承担保证责任，例外：保证人 <b>书面同意</b>
------	----------------------------------

## 2. 保证期间

是否约定	保证期间长度
有约定	按约定期间
没有约定或约定不明	保证期间为主债务履行期届满之日起 <b>6 个月</b> 。保证合同约定的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

## 3. 共同担保下的保证责任

与债权人约定	按约定
<b>与债权人无约定</b>	<b>债务人</b> 提供物的担保，必须先主张物保，再要求保证人承担责任。 <b>第三人</b> 提供物保——债权人任意选择 第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿，不能向另一个担保人追偿。

## 【考点七】定金（★★★★★）

定金	考查点
定金的性质	定金合同为 <b>实践合同</b> ，自实际交付定金之日起成立。交付，定金所有权转移 定金合同、自然人之间的借款合同、保管合同，是实践合同 定金合同、抵押合同、质押合同、保证合同，都应采取书面形式，是要式合同
定金罚则	<b>给付</b> 定金的一方不履行约定的债务的，致使不能实现合同目的的， <b>无权要求返还定金</b> ； <b>收受</b> 定金的一方不履行约定的债务的，致使不能实现合同目的的，应当 <b>双倍返还定金</b> 。当事人一方不完全履行合同的，应当按照未履行部分所占合同约定内容的比例，适用定金罚则
定金的数额	定金不得超过主合同标的额的 <b>20%</b> ，超过部分不产生定金的效力； 约定的数额与实际交付的数额不一致的，以 <b>实际交付</b> 为准
定金的适用	（1）因不可抗力、意外事件致使主合同不能履行的， <b>不适用</b> 定金罚则。（2）定金与违约金的关系：在同一合同中，当事人既约定违约金，又约定定金的，在一方违约时，当事人只能选择适用违约金条款或者定金条款， <b>不能要求同时适用</b> 。 （3）定金与赔偿损失的关系：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

## 【考点八】债权转让与债务承担（★★★）

## 1. 债权转让

债权转让	考查点
转让条件	债权人转让债权，无须债务人的同意，但应当 <b>通知</b> 债务人。未经通知，该转让对债务人不发生效力。但是债务人明知该债权转让给受让人的除外
转让的效力	（1）主债权转让， <b>从权利一并转让</b> ，如各类担保权，但从权利专属于债权人自身的除外。受让人取得从权利不因该从权利未履行转移登记手续或者未转移占有而受到影响。 主债权转让，通知保证人的，保证人应当 <b>继续承担保证责任</b> ，否则对保证人不发生效力；保证人与债权人约定只对特定的债权人承担责任的，债权转让， <b>保证人不再承担</b> （2）抗辩延续。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。 （3）法定抵销。有下列情形之一的，债务人可以向受让人主张抵销：①债务人接到债权转





	<p>让通知时，债务人对让与人享有债权，且债务人的<b>债权先于转让的债权到期或者同时到期</b>；</p> <p>②债务人的债权与转让的债权是基于<b>同一合同</b>产生。</p> <p>（4）增加的费用：因债权转让增加的履行费用，由<b>让与人</b>负担</p>
--	---

## 2. 债务承担

类型	考查点
债务承担	免责的债务承担。债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人的，应当 <b>经债权人同意</b> 。债务人或者第三人可以 <b>催告</b> 债权人在 <b>合理期限内</b> 同意，债权人未作表示的，视为拒绝同意。
债务加入	并存的债务承担（债务加入）。第三人与债务人约定加入债务并通知债权人或者向债权人表示愿意加入债务，债权人在合理期限内 <b>未明确表示拒绝的</b> ，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 <b>承担连带债务</b>
效力	<p>（1）债务人转移义务的，新债务人可以主张原债务人对债权人的抗辩。但是原债务人对债权人享有债权的，<b>新债务人不得向债权人主张抵销</b>。</p> <p>（2）新债务人应当承担与主债务有关的从债务，但该从债务专属于原债务人自身的除外</p> <p>债务转让的，未经保证人<b>书面同意</b>，保证人不再承担保证责任</p> <p>债务加入的，保证责任不受影响</p>

## 【考点九】合同的解除（★★★）

协商解除	事后双方 <b>协商一致</b>
约定解除	事前 <b>约定</b> 了合同 <b>解除的事由</b>
法定解除	<p>①<b>因不可抗力</b>导致不能实现合同目的</p> <p>②<b>先期违约</b>：在履行期限届满之前，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</p> <p>③<b>迟延履行</b>主要债务，<b>经催告合理期限仍不履行</b></p> <p>④<b>迟延履行</b>或有<b>其他违约</b>行为直接导致不能实现合同目的（根本违约）</p> <p>⑤法律规定的其他情形</p>

【解释】第5点“法律规定的其他情形”，包括但不限于：①不定期租赁合同中，当事人可以随时解除合同，但应当在合理期限之前通知对方。②承揽合同中，定作人在承揽人完成工作前可以随时解除承揽合同，造成承揽人损失的，应当赔偿损失。③委托合同中，委托人或者受托人可以随时解除委托合同。因解除合同给对方造成损失的，除不可归责于该当事人的事由以外，应当赔偿损失。④运输合同中，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。

## 【考点十】提存（★★★）

提存的原因	<p>（1）债权人<b>无正当理由</b>拒绝受领。</p> <p>（2）债权人<b>下落不明</b>。</p> <p>（3）债权人<b>死亡未确定继承人</b>、遗产管理人，或者丧失民事行为能力未确定监护人。</p> <p>（4）法律规定的其他情形</p> <p>提存，就<b>相当于</b>是债务人按照约定<b>履行了义务</b>，因此导致合同的<b>权利义务终止</b></p>
提存的法律效果	<p>（1）标的物提存后，其风险由<b>债权人承担</b>，孳息归债权人所有，提存费用由债权人负担。</p> <p>【解释】注意提存后，标的物的“风险、孳息、提存费用”都归属“债权人”。</p> <p>（2）债权人自提存之日起<b>5年内</b>不领取提存物的，提存物扣除提存费用后<b>归国家所有</b>。但是，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<b>书面表示放弃</b>领取提存物权利的，<b>债务人负担提存费用</b>后有权<b>取回</b>提存物。</p>



## 【考点十一】违约责任 (★★★★★)

继续履行	<b>金钱债务</b> 的实际履行（价款、报酬、租金、利息等）—— <b>必须</b> 履行，不存在例外。 <b>非金钱债务</b> 的实际履行，存在例外： ①法律上或事实上不能履行； ②债务标的不适合强制履行或履行费用过高； ③债权人在合理期限内未要求履行
补救措施	受损害方可以根据标的的性质以及损失的大小， <b>合理选择</b> 要求对方采取修理、更换、重作、退货、减少价款或者报酬等补救措施
赔偿损失	当事人一方不履行合同义务或履行义务不符合约定的， <b>在履行义务或采取补救措施之后</b> ，对方还有其他损失的，应当承担 <b>损害赔偿</b> 责任
支付违约金	①低于损失——请求法院或仲裁机构增加； ② <b>过分</b> 高于损失（超过损失的 1.3 倍）——请求适当减少
定金罚则	①违约金与定金罚则：不能同时适用； ②迟延履行违约金：支付违约金后， <b>还需履行</b> 债务； ③因违约导致合同解除的， <b>守约方</b> 可以要求支付违约金。
法定免责事由——不可抗力	(1) 根据不可抗力的影响，全部或部分免责； <b>迟延履行后</b> 发生不可抗力， <b>不能免责</b> 。 (2) 主张不可抗力一方应当：① <b>及时通知</b> 对方相关情况，以减轻可能给对方造成的损失；② <b>提供</b> 有关不可抗力的 <b>证明</b> 。

## 【考点十二】买卖合同中标的物的风险承担 (★★★★★)

风险转移规则	要求
有约定	按约定
未约定	基本原则： <b>买卖合同+交付=风险转移</b> 【法条】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人另有约定的除外。关于交付地点： ①明确约定了交付地点的，按约定的交付地点交付。出卖人按照约定将标的物运送至买受人 <b>指定地点并交付</b> 给承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人承担； ②当事人没有约定交付地点或者约定不明确，标的物需要运输的，出卖人将标的物 <b>交付给第一承运人后</b> ，标的物毁损、灭失的风险由买受人承担； 交付 <b>第一承运人风险转移</b> 的前提是当事人没有约定交付地点或约定不明确的，如果当事人有约定交付地点的，应当到达约定地点交付后才转移风险③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时起由买受人承担  特殊：违约方承担风险 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 <b>自违反约定之日起</b> 承担标的物毁损、灭失的风险； ②出卖人按照约定或者依照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 <b>违反约定</b> 之日起由买受人承担

## 【考点十三】特种买卖合同 (★★★★★)

## 1. 分期付款买卖合同与试用买卖合同

分期付款买卖合同	界定	<b>至少分三次</b> 付款
----------	----	-----------------



	其他方式	买受人未支付到期价款达到 <b>合同总价款 1/5</b> ， <b>经催告后在合理期限内仍未支付的</b> ，出卖人可以选择： ①解除合同——取回标的物，退还已收价款，但有权要求买受人支付使用费； ②要求支付剩余全部价款。
试用买卖合同	特点	试用期内买受人可以选择买或不买
	不属于的情形	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限内可以调换标的物； ④约定买受人在一定期限内可以退还标的物。
	视为购买的情形	①试用期间届满，买受人对是否购买标的物 <b>未作表示</b> 的； ②买受人已支付部分或全部价款，或者对标的物进行了出卖、出租、设定担保物权等行为的。

## 2. 商品房买卖合同

	考查要点
(1) 商品房销售广告及宣传资料	一般性质：要约邀请 符合三个条件的是要约： ①说明和允诺的对象是商品房“开发规划范围内”的房屋及相关设施； ②所作的说明和允诺“具体确定”； ③该说明和允诺对商品房买卖“合同的订立”以及房屋“价格的确定”有重大影响。 即便没有写入合同，仍然是 <b>合同的组成部分，开发商违反就构成违约</b>
(2) 法定解除权	<b>买方单方解除权：</b> （卖方根本违约） ①房屋主体结构质量不合格； ②房屋质量问题严重影响正常居住使用； ③出卖人迟延交房，经催告后在 3 个月的合理期限内仍未履行； ④出卖人导致超过约定或法定的办理所有权登记期限 1 年仍不能登记。 <b>出卖人单方解除权：</b> 买受人迟延支付购房款，经催告后 3 个月的合理期限内仍未履行，出卖人可以单方解除合同
(3) 商品房买卖合同与担保贷款合同的关系	① <b>买受人以担保贷款方式付款</b> ，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商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，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

## 【考点十四】赠与合同（★★★★）

### 1. 赠与合同概述

【解释】赠与合同是单务、无偿、诺成合同。

(1) 赠与的财产有瑕疵的，赠与人不承担责任。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。赠与人故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。

(2) 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，可不再履行赠与义务。

### 2. 赠与合同的撤销

撤销类型	法律规定
任意撤销	赠与人在赠与财产的权利 <b>转移之前</b> 可以撤销赠与，但具有救灾、扶贫、助残等 <b>公益、道德</b> 义务性质





	的赠与合同或者 <b>经过公证</b> 的赠与合同不得撤销	
法定撤销	法定撤销的情形	受赠人有下列情形之一的，赠与人可以行使撤销权：①严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益； ②对赠与人有扶养义务而不履行； ③不履行赠与合同约定的义务
	撤销权行使期限	①赠与人的撤销权自知道或者应当知道撤销原因之日起 <b>1 年内</b> 行使； ②赠与人的 <b>继承人或者法定代理人</b> 的撤销权，自知道或者应当知道撤销原因之日起 <b>6 个月内</b> 行使

### 【考点十五】借款合同（★★★）

#### 1. 双方当事人的权利义务

借款使用	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
利息问题	(1) 借款的利息不得在本金中扣除，利息预先在本金中扣除的，应当按照 <b>实际借款数额</b> 返还并计算利息； (2) 借款人提前偿还借款的，除当事人另有约定外，应当按照 <b>实际借款的期间</b> 计算利息； (3) 支付利息期限不明的处理（按照《民法典》有关规定仍不能确定）： ①借款期限不满 1 年的，应当在返还借款时一并支付； ②借款期限在 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

#### 2. 民间借贷合同

合同生效的时间	<b>自然人之间的借贷：实践合同（交付成立）</b> ①以现金支付的，自借款人收到借款时； ②以银行转账、网上电子汇款等形式支付的，自资金到达借款人账户时； ③以票据交付的，自借款人依法取得票据权利时； ④出借人将特定资金账户支配权授权给借款人的，自借款人取得对该账户实际支配权时； ⑤出借人以与借款人约定的其他方式提供借款并实际履行完成时 <b>其他民间借贷：一般自合同成立时生效</b>
合同的效力/有效	<b>民间借贷合同有效：</b> ①法人之间、非法人组织之间以及它们相互之间为 <b>生产、经营</b> 需要订立的民间借贷合同原则上 <b>有效</b> 。 ②法人或者非法人组织在本单位内部通过借款形式向职工筹集资金，用于本单位 <b>生产、经营</b> ，借贷合同原则上有效。 ③借款人或者出借人的借贷行为涉嫌犯罪，或者已经生效的判决认定构成犯罪，民间借贷合同 <b>并不当然无效</b>
合同的效力/无效	<b>民间借贷合同无效：</b> ①套取金融机构贷款转贷的； ②以向其他营利法人借贷、向本单位职工集资或者以向公众非法吸收存款等方式取得的资金转贷的； ③未依法取得放贷资格的出借人，以营利为目的向社会不特定对象提供借款的； ④出借人事先 <b>知道或者应当知道</b> 借款人借款用于违法犯罪活动仍然提供借款的； ⑤违反法律、行政法规强制性规定的； ⑥违背社会 <b>公序良俗</b> 的
法定代表人的责任	<b>①企业名义借贷实际用于个人：</b> 企业法定代表人或负责人以企业名义与出借人签订民间借贷合同，有证据证明所借款项用于法定代表人或负责人个人使用，出借人请求将法定代表人或负责人列为 <b>共同被告或者第三人</b> 的，人民法院应予准许。





	<p><b>②个人名义借贷实际用于企业：</b> 企业法定代表人或负责人以个人名义与出借人签订民间借贷合同，所借款项用于企业生产经营，出借人请求<b>企业与个人共同承担责任</b>的，人民法院应予支持</p>
让与担保	<p><b>按借贷关系处理：</b> 当事人以<b>签订买卖合同作为民间借贷合同的担保</b>，借款到期后借款人不能还款，出借人请求履行买卖合同的，人民法院应当按照民间借贷法律关系审理；判决生效后，借款人不履行生效判决确定的金钱债务，出借人可以申请拍卖买卖合同标的物，以偿还债务</p>
利息	<p><b>没有约定：全部视为无息</b> <b>约定不明，区分处理：</b> 自然人借款——视为无息 其他民间借贷——结合合同内容，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<b>确定利息</b></p>
利率	<b>上限：</b> 一年期贷款市场报价利率（LPR）的 4 倍
逾期利率	<p>有约定按约定，不超过年利率上限的，有效； 未约定，分情况处理： ①既未约定借期利率，又未约定逾期利率：逾期参照当时 1 年期贷款市场报价利率标准计算； ②约定了借期利率，未约定逾期利息：逾期按借期利率计算。 <b>【注意】</b> 违约金、逾期利息、其他费用总计：不得超过年利率上限</p>

## 3. 自然人之间的借款合同

	自然人之间的借款合同
合同形式	可以采用书面形式或口头形式
合同性质	实践合同，自贷款人提供借款时 <b>成立</b>
利息	没有约定或约定不明，视为无息
利率	<p>上限：一年期贷款市场报价利率（LPR）的 4 倍 （LPR 由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心每月 20 日发布）</p>

## 【考点十六】租赁合同（★★★★★）

租赁合同	具体规则
租赁物的维修	<p>（1）<b>出租人</b>应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。 （2）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。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应<b>减少租金或者延长租期</b>。 （3）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责任『相关链接』融资租赁合同中，<b>承租人</b>应当履行占有租赁物期间的<b>维修义务</b></p>
租赁物的改善	承租人 <b>经出租人同意</b> ，可以对租赁物 <b>进行改善或增设他物</b> 。未经同意，对租赁物进行改善或增设他物的，出租人可以要求承租人恢复原状或赔偿损失
转租	<p>（1）经出租人同意，承租人可以将租赁物转租第三人。第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。 （2）未经同意转租的，出租人可以解除合同</p>
租金支付	对支付期限没有约定或者约定不明确，依照有关规定仍不能确定：



	(1) 租赁期限不满 1 年的, 应当在租赁期限届满时支付。 (2) 租赁期限 1 年以上的, 应当在每 <b>届满 1 年</b> 时支付, 剩余期间不满 1 年的, 应当在租赁期限届满时支付
买卖不破租赁	租赁物在承租人依据租赁合同占有期间发生所有权变动的, <b>不影响租赁合同的效力</b> 买卖不破租赁适用于所有的租赁合同, 不限于房屋租赁 但凡所有权转让均不破租赁, 并非局限于买卖

### 【考点十七】建设工程合同 (★★★★)

#### 1. 分包与转包

有效	<b>经发包方同意, 非主体工程、分包一次给有资质的单位</b>	承包人与实际施工人承担连带责任
无效	(1) 未经发包方同意的分包 (2) 主体工程分包 (3) 分包给没有资质的单位 (4) 分包之后的再分包 (5) 所有的转包 (即便经过发包方同意)	

#### 2. 建设工程监理

发包人与监理人的权利和义务以及法律责任, 应当依照关于“委托合同”的规定以及其他有关法律、行政法规的规定执行。

#### 3. 建设工程的竣工

具体情形	竣工日期
建设工程经竣工验收合格	竣工 <b>验收合格</b> 之日
承包人已经提交竣工验收报告, 发包人 <b>拖延验收的</b>	承包人 <b>提交验收报告之日</b>
建设工程未经竣工验收, <b>发包人擅自使用的</b>	<b>转移占有</b> 建设工程之日

#### 4. 承包人的优先受偿权

行使条件	发包人未依约支付工程款, 经 <b>催告合理期限</b> 仍不支付, 除按照建设工程不宜折价、拍卖的以外, 承包人可以与发包人协议将该工程折价, 也可以申请人民法院将该工程依法拍卖, 建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿
优先性	工程款优先权 <b>优先于抵押权和其他债权</b>
限制	不能对抗已经交付全部或大部分购房款项的消费者
范围	人工费、材料费等实际支出的费用, <b>不包括: 利息、违约金、损害赔偿金。</b>
期限	<b>18 个月</b> , 自发包人 <b>应当给付建设工程价款之日</b> 起算
约定无效	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