

## 第四章 合同法律制度

序号	考点	考频
考点一	合同成立的时间与免责条款	★★★
考点二	合同的履行规则	★★★
考点三	双务合同的履行抗辩权	★★★★
考点四	保证合同与保证人	★★★★★
考点五	保证责任	★★★★★
考点六	定金	★★★★★
考点七	债权转让与债务承担	★★★
考点八	合同的解除	★★★
考点九	提存	★★★
考点十	违约责任	★★★★★
考点十一	买卖合同中标的物的风险承担	★★★★★
考点十二	商品房买卖合同	★★★★
考点十三	赠与合同	★★★★
考点十四	借款合同	★★★
考点十五	租赁合同	★★★★
考点十六	建设工程合同	★★★★

### 2019《经济法》高频考点：合同成立的时间与免责条款

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：合同成立的时间与免责条款。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第二节合同的订立的内容。

#### 【内容导航】：

1. 合同成立的时间
2. 免责条款无效

#### 【考频分析】：

考频：★★★

复习程度：熟悉本考点。本考点属于客观题的常设考点。

#### 【高频考点】：合同成立的时间与免责条款

1. 在一般情况下，承诺生效时合同成立。当事人约定采用合同书形式订立合同的，自双方当事人签字或者盖章时合同成立。

（1）法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式订立合同，当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务并且对方接受的，该合同成立。

（2）采用合同书形式订立合同，在签字或者盖章之前，当事人一方已经履行主要义务并且对方接受

的，该合同成立。

【解释】上面 2 点体现实际履行与合同成立的关系（实质重于形式）。

2. 免责条款无效：造成对方人身伤害的；因故意或者重大过失造成对方财产损失的。

## 2019《经济法》高频考点：合同的履行规则

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：合同的履行规则。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第四节合同的履行的内容。

【内容导航】：

1. 约定不明时合同内容的确定规则

2. 向第三人履行和由第三人履行

【考频分析】：

考频：★★★

复习程度：熟悉本考点。本考点属于客观题的常设考点。

【高频考点】：合同的履行规则

1. 约定不明时合同内容的确定规则

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，按照合同有关条款或者交易习惯确定。如果仍然不能确定的，适用下列履行规则。

【解释】注意这里履行规则的顺位关系，先协议，然后按合同有关条款或者交易习惯，最终才按照法定的履行规则。

（1）质量要求不明确的，按照国家标准、行业标准履行；没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。

（2）价款或者报酬不明确的，按照订立合同时履行地的市场价格履行。

（3）履行地点不明确的，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。

（4）履行期限不明确的，债务人可以随时履行，债权人也可以随时要求履行，但应当给对方必要的准备时间。

（5）履行方式不明确的，按照有利于实现合同目的的方式履行。

（6）履行费用的负担不明确的，由履行义务的一方负担。

2. 向第三人履行和由第三人履行

当事人约定由债务人向第三人履行的合同或者由第三人履行的合同，因为第三人不是合同的当事人，故第三人不承担违约责任，均应由合同的债务人向债权人承担违约责任。

【解释】因为“第三人”不是合同当事人，因此承担违约责任的是“债务人”，而不是“第三人”。

## 2019《经济法》高频考点：双务合同的履行抗辩权

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：双务合同的履行抗辩权。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第四节合同的履行的内容。

### 【内容导航】：

1.履行抗辩权的类型

2.不安抗辩权

### 【考频分析】：

考频：★★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题与主观题的常设考点。

### 【高频考点】：双务合同的履行抗辩权

1.履行抗辩权的类型

合同的履行抗辩权包括：同时履行抗辩权、先履行抗辩权和不安抗辩权。

2.不安抗辩权

不安抗辩权，是指双务合同中应先履行义务的一方当事人，有确切证据证明相对人财产明显减少或欠缺信用，不能保证及时给付时，有暂时中止履行合同的权力。该情形为：

- 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。

【解释】先履行义务的一方当事人在行使不安抗辩权时，应把握以下要点：①要有对方当事人不能履行合同的确实证据，否则，应承担违约责任。②当事人行使不安抗辩权，应及时通知对方中止履行合同，而不是立即解除合同。只有在对方当事人在合理期限内未恢复履行能力并且未提供担保时，方能解除合同。

## 2019《经济法》高频考点：保证合同与保证人

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：保证合同与保证人。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第五节合同的担保的内容。

### 【内容导航】：

1.保证合同

2.保证人

### 【考频分析】：

考频：★★★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题的常设考点。

### 【高频考点】：保证合同与保证人

1.保证合同

- (1) 保证人在债权人与被保证人签订的订有保证条款的主合同上, 以保证人的身份签字或者盖章, 保证合同成立。
- (2) 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, 保证合同成立。
- (3) 主合同中虽然没有保证条款, 但保证人在主合同上以保证人的身份签字或者盖章的, 保证合同成立。

【解释】保证合同为要式合同、单务合同、无偿合同、诺成合同、从合同。

## 2. 保证人

保证合同当事人为保证人和债权人。担任保证人需要一定资格, 法律对保证人的限制如下。

- (1) 企业法人的职能部门在任何情况下都不能成为保证人。
  - (2) 企业法人的分支机构有法人书面授权的, 可以在授权范围内提供保证。
- 【解释】注意企业法人的职能部门与分支机构的不同规定。
- (3) 国家机关原则上不得为保证人。
  - (4) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体不得作为保证人。但从事经营活动的事业单位、社会团体, 可担任保证人。
  - (5) 不具有完全代偿能力的主体, 只要以保证人身份订立保证合同后, 就应当承担保证责任。

## 2019《经济法》高频考点：保证责任

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：保证责任。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第五节合同的担保的内容。

### 【内容导航】：

- 1. 保证责任范围与主合同变更的责任处理
- 2. 保证期间
- 3. 共同担保下的保证责任

### 【考频分析】：

考频：★★★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题与主观题的常设考点。

### 【高频考点】：保证责任

- 1. 保证责任范围与主合同变更的责任处理。

保证担保的责任范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。关于主合同变更的责任处理, 主要把握三点内容：

- (1) 保证期间, 债权人依法将主债权转让给第三人, 保证债权同时转让, 保证人在原担保范围内对受让人承担担保责任；
- (2) 保证期间, 债权人许可债务人转让债务的, 应当取得保证人的书面同意, 保证人对未经其同意转让的债务部分, 不再承担保证责任；
- (3) 保证期间, 债权人与债务人协议变更主合同的, 应当取得保证人书面同意, 未经保证人书面同意的主合同变更, 如果减轻债务人的债务的, 保证人仍应当对变更后的合同承担保证责任；如果加重



债务人的债务的，保证人对加重的部分不承担保证责任。

## 2. 保证期间

保证期间的作用主要在于界定保证人是否承担保证责任，债权人如果在保证期间主张权利，保证人要按规定承担保证责任，如果债权人没有在保证期间主张权利，保证人免责。

【解释】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。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 2 年。

## 3. 共同担保下的保证责任

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时：

- ① 债权人应当按照约定实现债权；
- ② 没有约定或约定不明确，债务人自己提供物的担保的，债权人应先就该物的担保实现债权；
- ③ 第三人提供物的担保的，债权人可就物的担保实现债权，也可要求保证人承担保证责任；
- ④ 提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿。

【解释】注意“债务人”提供物保与“第三人”提供物保的不同规定。

## 2019《经济法》高频考点：定金

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：定金。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第五节合同的担保的内容。

### 【内容导航】：

#### 1. 定金

### 【考频分析】：

考频：★★★★★

复习程度：熟悉本考点。本考点属于客观题与主观题的常设考点。

### 【高频考点】：定金

(1) 定金合同为实践合同，自实际交付定金之日起生效。

【解释 1】定金合同、自然人之间的借款合同，是实践合同。

【解释 2】抵押合同、质押合同、保证合同、定金合同，都应采取书面形式，是要式合同。

(2) 定金罚则：给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。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。

(3) 定金数额不得超过主合同标的额的 20%，超过部分无效。

(4) 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。因合同关系以外第三人的过错，致使主合同不能履行的，适用定金罚则。受定金处罚的一方当事人，可以依法向第三人追偿。

(5) 如果在同一合同中，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，不能同时要求适用两个条款。

## 2019《经济法》高频考点：债权转让与债务承担

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：债权转让与债务承担。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第六节合同的变更与转让的内容。

### 【内容导航】：

1. 债权转让

2. 债务承担

### 【考频分析】：

考频：★★★

复习程度：熟悉本考点。本考点属于客观题的常设考点。

### 【高频考点】：债权转让与债务承担

1. 债权转让

(1) 债权人转让债权，无须债务人的同意，但应当通知债务人。

(2) 债务人对让与人享有的抗辩权和抵销权，可以向受让人主张。

2. 债务承担

(1) 债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人的，应当经债权人同意。

(2) 债务人转移义务的，新债务人可以主张原债务人对债权人的抗辩。

【解释】债权转让无需债务人同意；债务承担却需要债权人同意。

## 2019《经济法》高频考点：合同的解除

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：合同的解除。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第七节合同的终止的内容。

### 【内容导航】：

1. 合意解除

2. 法定解除

### 【考频分析】：

考频：★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题与主观题的常设考点。

### 【高频考点】：合同的解除

1. 合意解除

(1) 协商解除：事后双方协商一致。

(2) 约定解除：事前约定了合同解除的事由。

2. 法定解除

有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

(1) 因不可抗力致使不能实现合同目的；

(2) 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；

- (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) 法律规定的其他情形。

【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，但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。②承揽合同中，定作人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。

### 2019《经济法》高频考点：提存

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：提存。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第七节合同的终止的内容。

#### 【内容导航】：

- 1. 提存的原因
- 2. 提存的法律效果

#### 【考频分析】：

考频：★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题的常设考点。

#### 【高频考点】：提存

- 1. 提存的原因

《合同法》规定，有下列情形之一的，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。

【解释】提存，就相当于债务人按照约定履行了义务，因此导致合同的权利义务终止。

- 2. 提存的法律效果

标的物提存后，其风险由债权人承担，孳息归债权人所有，提存费用由债权人负担。债权人自提存之日起 5 年内不领取提存物的，提存物扣除提存费用后归国家所有。

【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”。

### 2019《经济法》高频考点：违约责任

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：违约责任。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第八节违约责任的内容。

**【内容导航】：**

1.承担违约责任的方式

2.免责事由

**【考频分析】：**

考频：★★★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题与主观题的常设考点。

**【高频考点】：违约责任**

1.承担违约责任的方式

(1) 继续履行

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。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：法律上或者事实上不能履行；债务的标的不适合于强制履行或者履行费用过高；债权人在合理期限内未要求履行。

**【解释】**非金钱债务，就是“金钱债务之外”的债务。这类非金钱债务包括金钱以外的物、行为、智力成果等。比如，我想理个发，头型为中分，你说你会这个活，于是我就把头交给你来理，结果给我理成了板寸，这就是您履行的“非金钱债务”不符合约定。

(2) 补救措施

受损害方可以根据标的的性质以及损失的大小，合理选择要求对方采取修理、更换、重作、退货、减少价款或者报酬等补救措施。

(3) 损害赔偿

① 赔偿损失

**【解释】**买卖合同当事人一方违约造成对方损失，对方对损失的发生也有过错，违约方主张扣减相应的损失赔偿额的，人民法院应予支持。

② 支付违约金

**【解释】**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 定金罚则

**【解释1】**违约金条款与定金罚则，不可同时适用。

**【解释2】**定金与赔偿金的关系：买卖合同约定的定金不足以弥补一方违约造成的损失，对方请求赔偿超过定金部分的损失的，人民法院可以并处，但定金和损失赔偿的数额总和不应高于因违约造成的损失。

2.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；迟延履行后发生不可抗力，不能免责。

(2) 主张不可抗力一方应当：①及时通报合同不能履行或迟延履行、部分履行的事由；②取得不可抗力的证明。



## 2019《经济法》高频考点：买卖合同中标的物的风险承担

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：买卖合同中标的物的风险承担。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第九节几类主要的有名合同的内容。

### 【内容导航】：

#### 1.买卖合同中标的物的风险承担

### 【考频分析】：

考频：★★★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题与主观题的常设考点。

### 【高频考点】：买卖合同中标的物的风险承担

(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人另有约定的除外。

【解释】所有权转移≠标的物毁损、灭失风险的转移；因为二者都有“除外规定”。

(2) 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。

(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。

【解释】上述规定是“路货交易”，即标的物正在运输，然后当事人才签订合同。而如果当事人先签订合同，然后再找人运输货物至约定的交付地点，此时标的物风险转移规定是：交付（运至交付地点）之前风险属于出卖人，交付之后风险属于买受人；而如果当事人并没有约定“交付地点”，则出卖人将标的物交付给第一承运人之后，风险转移给买受人。

(4) 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。

(5) 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、灭失的风险自违反约定之日起由买受人承担。

(6) 标的物毁损、灭失的风险由买受人承担，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。

## 2019《经济法》高频考点：商品房买卖合同

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：商品房买卖合同。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第九节几类主要的有名合同的内容。

### 【内容导航】：

#### 1.商品房买卖合同

### 【考频分析】：

考频：★★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题与主观题的常设考点。

### 【高频考点】：商品房买卖合同

(1) 有关商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请, 对出卖人无合同上的约束力。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。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) 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。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。

(3) 拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议, 明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置, 如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人, 被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的, 应予支持。

【解释】在这种情况下, 法律更侧重于保护“被拆迁人”的利益。

(4) 商品房买卖合同中解除权行使的情形:

- 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的;
- ②因房屋质量问题严重影响正常居住使用的;
- ③房屋套内建筑面积或建筑面积与合同约定的面积误差比绝对值超过 3% 的;
- ④出卖人迟延交房或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;
- ⑤约定或者法定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过 1 年, 因出卖人的原因导致买受人无法办理房屋所有权登记的。

(5) 在下列情形下, 由于出卖人行为构成了欺诈, 因此买受人在请求解除合同并赔偿损失的前提下, 还可以要求出卖人承担不超过已付房款 1 倍的惩罚性赔偿金:

- ①商品房买卖合同订立后, 出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人;
- ②商品房买卖合同订立后, 出卖人又将该房屋出卖给第三人;
- ③故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明;
- ④故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实;
- ⑤故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。

【解释】注意掌握出卖人支付“惩罚性赔偿金”的几种情形, 主要是因为出卖人有欺诈行为。

## 2019《经济法》高频考点：赠与合同

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：赠与合同。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第九节几类主要的有名合同的内容。

【内容导航】:

- 1. 赠与合同概述
- 2. 赠与合同的撤销

【考频分析】:

考频: ★★★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题的常设考点。

### 【高频考点】：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

(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，但具有救灾、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得撤销。

(2) 法定撤销。

【解释】如果属于法定撤销，无论赠与财产的权利是否转移，赠与是否具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质或者经过公证，赠与人均可以撤销。

法定撤销的情形：

① 严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属；

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。

(3) 撤销权。

① 赠与人的撤销权自知道或者应当知道撤销原因之日起 1 年内行使。

② 赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权，应当自知道或者应当知道撤销原因之日起 6 个月内行使。

【解释】撤销权的行使主体不同，法律规定的期限也不同。

### 2019《经济法》高频考点：借款合同

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：借款合同。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第九节几类主要的有名合同的内容。

#### 【内容导航】：

1. 双方当事人的权利义务

2. 民间借贷合同

3. 自然人之间的借款合同

#### 【考频分析】：

考频：★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题的常设考点。

### 【高频考点】：借款合同

## 1. 双方当事人的权利义务

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。

借款人应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，依照《合同法》的有关规定仍不能确定的，借款期间不满1年的，应当在返还借款时一并支付；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。

## 2. 民间借贷合同

借贷双方约定的利率未超过年利率24%，出借人请求借款人按照约定的利率支付利息的，人民法院应予支持。借贷双方约定的利率超过年利率36%，超过部分的利息约定无效。借款人请求出借人返还已支付的超过年利率36%部分的利息的，人民法院应予支持。

## 3. 自然人之间的借款合同

自然人之间的借款，是指双方当事人均为自然人的借款合同。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。但自然人之间的借款合同有约定偿还期限而借款人不按期偿还，或者未约定偿还期限但经出借人催告后，借款人仍不偿还的，出借人可以要求借款人偿付逾期利息。

### 2019《经济法》高频考点：租赁合同

我们一起来学习2019《经济法》高频考点：租赁合同。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第九节几类主要的有名合同的内容。

#### 【内容导航】：

1. 租赁合同的期限
2. 维修义务
3. 租金支付期限
4. 买卖不破租赁
5. 房屋租赁合同中承租人的优先权

#### 【考频分析】：

考频：★★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题的常设考点。

#### 【高频考点】：租赁合同

##### 1. 租赁合同的期限

(1) 租赁合同期限不得超过20年。

租赁合同属于临时性使用合同，租赁期限不得超过20年。超过20年的，超过部分无效。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 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，依照《合同法》有关规定仍不能确定的，视为不定期



租赁。

③租赁期届满，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，但租赁合同为不定期。

【解释】不定期租赁合同，当事人均可以随时解除合同，但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。

## 2. 维修义务

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。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，应当相应减少租金或者延长租期。

【解释】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。

## 3. 租金支付期限

对支付期限没有约定或者约定不明确，依照合同法有关规定仍不能确定，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。

## 4. 买卖不破租赁

(1) 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】所有的所有权让与均不破租赁，并非局限于买卖。

(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。

【解释】只有在房屋租赁中承租人才有优先购买权，对于其他标的的租赁，并不适用优先购买权。

## 5. 房屋租赁合同中承租人的优先权

(1) 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。其他标的物租赁并不适用优先购买权。

(2) 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；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；②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；③第三人善意购买租赁房屋并已经办理登记手续的。

## 2019《经济法》高频考点：建设工程合同

我们一起来学习 2019《经济法》高频考点：建设工程合同。本考点属于《经济法》第四章合同法律制度第九节几类主要的有名合同的内容。

【内容导航】：

### 1. 分包与转包

### 2. 建设工程监理

### 3. 建设工程的竣工

### 4. 承包人的优先受偿权

**【考频分析】：**

考频：★★★★

复习程度：掌握本考点。本考点属于客观题与主观题的常设考点。

**【高频考点】：建设工程合同**

**1.分包与转包**

**(1) 分包**

发包人同意+有资质+分包人不得再分包+主体承包人自行完成→总承包人与第三人连带责任。

**(2) 转包**

不得全部转包或将全部建设工程肢解后以分包的名义分别转包给第三人。

**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《合同法》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**

当事人对建设工程实际竣工日期有争议的，按照以下情形分别处理：(1)建设工程经竣工验收合格的，以竣工验收合格之日为竣工日期；(2)承包人已经提交竣工验收报告，发包人拖延验收的，以承包人提交验收报告之日为竣工日期；(3)建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有建设工程之日为竣工日期。

**4.承包人的优先受偿权**

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。

**【解释1】**建设工程价款包括工作人员报酬、材料款等费用，不包括承包人因发包人违约造成的损失。

**【解释2】**优先受偿权优于抵押权和其他债权。消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人。

**【解释3】**行使优先权的期限为6个月，自竣工之日或合同约定的竣工之日起计算。