

## 注会经济法合同法、物权法必背

知识点	考核角度	必背法律条文得分点（红字为得分关键词）
物权变动	动产物权变动	动产物权的转让，一般自 <b>交付时</b> 发生效力。船舶、航空器、机动车的转让登记只是产生 <b>登记对抗的效力</b>
	基于法律行为变动	①因继承或受遗赠取得物权的，自 <b>继承或受遗赠开始时</b> 发生效力 ②因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府征收决定导致物权变动的，自 <b>法律文书或者征收决定生效时</b> 发生效力（注：考试中特别注意这些法律文书是否是直接改变物权关系的，如果仅是给付判决，不会产生物权变动） ③因合法建造、拆除房屋等 <b>事实行为</b> 发生物权变动的，自 <b>事实行为成就时</b> 发生效力
	不动产物权变动	建设用地使用权的取得必须向登记机构办理 <b>登记</b> ， <b>登记</b> 是建设用地使用权生效的条件
	不动产登记簿与权属证书上记载内容不一致如何处理？	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， <b>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。</b> ②当事人 <b>有证据证明</b> 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， <b>请求确认其享有物权的，应予支持</b>
善意取得	动产善意取得构成要件包括哪些？	①转让人虽然没有处分权，但如果受让人为 <b>善意</b> ，转让 <b>价格合理</b> ，标的物 <b>已交付</b> ，转让人基于 <b>真权利人意思合法占有标的物</b> ，转让人与受让人的 <b>合同成立并生效</b> ，受让人即可善意取得标的物所有权 ② <b>占有改定不能满足</b> 善意取得制度中的“交付”要求 ③转让人将船舶、航空器和机动车等特殊动产交付给受让人的， <b>符合善意取得的交付要件</b> ④简易交付，转让动产 <b>法律行为生效时</b> 为动产交付之时 ⑤指示交付，转让人与受让人之间有关 <b>转让原物请求权的协议生效时</b> 为动产交付之时 ⑥善意的判断时点为“ <b>受让动产时</b> ”为准。 ⑦合同有欺诈、胁迫、乘人之危被撤销， <b>受让人不得主张善意取得</b>
共有制度	按份共有财产份额转让的，其他共有人优先购买权以何为基础来行使？	其他共有人优先购买权应以 <b>交易</b> 为前提，因 <b>继承、遗赠</b> 等非交易方式发生转让时，不得主张优先购买
	优先购买权行使中是否以“同等条件”为标准？	应在 <b>同等条件下优先行使</b> 。按份共有人购买时，提出 <b>减少价款、增加转让人负担</b> 等交易条件的，其优先购买权不能得到支持

	优先购买权是否有排他的效力？即撤销合同或主张合同无效？	优先购买权不具有排他的物权效力。优先购买前受到侵害，只能向 <b>侵害人请求债权性质</b> 的 <b>损害赔偿</b>
抵押	抵押权何时设立？ 特殊动产抵押何时设立？	①抵押合同须采用 <b>书面形式</b> ，以动产设定抵押的， <b>合同成立时抵押权设立</b> 。 ②当事人以机动车、船舶、航空器设定抵押，抵押权自抵押合同生效时设立； <b>未经登记，不得对抗善意第三人</b> ③以不动产设定抵押的，不动产 <b>登记时抵押权设立</b>
	抵押是否可以对外出租财产？	抵押权设定后，由于抵押物仍然归抵押人占有，因此抵押人 <b>有权将抵押物出租</b>
	土地使用权抵押后，新增建筑物的效力如何？	①建设用地使用权抵押后，该土地 <b>上新增的建筑物不属于抵押财产</b> 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 <b>一并处分</b> ，但 <b>新增建筑物所得的价款，抵押权人无权优先受偿</b>
	抵押权实现的顺序是如何确定的？	①抵押权 <b>已登记</b> 的，按照 <b>登记先后顺序</b> 清偿；顺序相同的，按照 <b>债权比例</b> 清偿 ②抵押权 <b>先登记的先于未登记的</b> 清偿 ③顺位在后的抵押权所担保的债权先到期的，抵押权人只能就抵押物价值 <b>超出顺位在先的抵押担保债权的部分受偿</b> ④顺位在先的抵押权所担保的债权先到期的，抵押权实现后的剩余价款 <b>应</b> <b>先予提存</b> ，留待 <b>顺位在后的抵押担保债权</b>
	物保与人保并存的清偿顺序如何确定？	①没有约定或约定不明的，保证与 <b>债务人提供的物的担保</b> 并存，则债权人 <b>先就债务人的物的担保求偿</b> 。保证在物的担保不足清偿时承担 <b>补充清偿责任</b> ②被担保的债权既有 <b>第三人提供的物的担保</b> 又有人的担保，如果当事人对担保责任的承担顺序事先有明确约定的，按照约定执行；当事人对承担担保责任的顺序没有约定或者约定不明确的， <b>债权人可以执行第三人的物保，也可以首先要求保证人承担保证责任</b> 。
	抵押物毁损、灭失后的代位物是否能优先受偿？	抵押期间，抵押财产因毁损而获得的 <b>赔偿金</b> ， <b>抵押权人有权优先受偿</b>
	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 <b>土地使用权出让金</b> 的款额，抵押权人只能就 <b>剩余价款主张优先受偿</b>
质押	动产质权设立以什么为标准？	质权自质物移 <b>交给质权人占有</b> 时设立（注： <b>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</b> ）
	权利质押何时生	以 <b>知识产权</b> 设定质押，应当向 <b>有关管理部门</b> 办理出质 <b>登记</b> ， <b>自登记生效时</b>

	效？	<b>质权设立</b>
留置权	谁在何时享有留置权？	债权人 <b>合法占有</b> 债务人交付的动产，债权人的债权 <b>已届清偿期</b> ，动产与债权属于 <b>同一法律关系</b> （ <b>企业之间留置的除外</b> ）的，债权人可以行使留置权。
合同成立与生效	附条件的合同何时生效与失效？	① <b>附生效条件的合同，自条件成就时生效</b> ② <b>附解除条件的合同，条件成就时失效</b>
	表见代理结合判断合同是否有效？	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， <b>相对人有理由相信</b> 行为人有代理权的， <b>该代理行为有效</b>
	可撤销民事法律行为的判断	① <b>欺诈、胁迫、显示公平、重大误解</b> ，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 ②只有 <b>受损害方</b> 才有权撤销。
合同履行	合同中未约定或约定不明时履行规则如何确定？	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， <b>可以协议补充</b> ；不能达成补充协议的，按照 <b>合同有关条款或者交易习惯</b> 确定。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 <b>接受货币</b> 一方所在地履行；交付 <b>不动产的</b> ，在 <b>不动产所在地履行</b> ；其他标的，在 <b>履行义务一方所在地</b> 履行
	双务履行抗辩权的判断要点有哪些？	当事人 <b>互负债务</b> ，有 <b>先后履行顺序</b> ，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， <b>后履行一方有权拒绝其相应的履行要求</b>
	不安抗辩权的行使条件有哪些？	应当先履行债务的当事人，有 <b>确切证据证明</b> 对方经营状况严重恶化的，可以行使不安抗辩权，中止合同履行。
	行使不安抗辩权中止履行后的规定	①应 <b>及时通知</b> 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 <b>未恢复履行能力并且未提供适当担保的</b> ，中止履行的一方 <b>可以解除合同</b> 。
	债的保全中代位权行使的条件	债务人 <b>怠于行使</b> 其对第三人享有的到期债权， <b>危及债权人债权实现时</b> ，债权人为保障自己的债权，可以 <b>自己的名义</b> 代位行使债务人 <b>对次债务人的债权</b> 的权利。
	债的保全中撤销权行使的情形	因债务人 <b>无偿转让财产</b> ，对 <b>债权人造成损害</b> 的，债权人可以 <b>请求人民法院撤销</b> 债务人的 <b>行为</b> <b>（注：另外两类撤销权行使情形也需掌握）</b>
保证	一般保证与连带责任保证如何判断？	①一般保证，是指当事人在保证合同中约定， <b>债务人不能履行债务时，由保证人承担保证责任</b> 的保证 ②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， <b>承担连带保证责任</b>
	保证合同的形式	主合同中虽无保证条款，亦未另行订立保证合同，但保证人在 <b>主合同上以</b>

		<b>保证人身份签字或者盖章的，保证合同即成立</b>
	分公司是否能签订保证合同？	企业法人的分支机构 <b>未经法人书面授权</b> 与债权人订立保证合同的， <b>保证合同无效</b> （注：题目中若说子公司，子公司具有独立法人资格，可以对外提供担保）
	先诉抗辩权如何行使？	一般保证人承担的是补充保证责任，即在 <b>主合同纠纷未经审判或者仲裁</b> ，并就债务人财产 <b>依法强制执行仍不能履行债务前</b> ，对债权人可以拒绝承担保证责任
	保证期间确定	①保证合同对保证期间 <b>约定不明</b> 的，保证期间为 <b>主债务履行期届满之日起 2 年</b> （注：保证人承担保证责任直至主债务本息还清为止的约定，视为约定不明） ② <b>没有约定</b> 保证期间的，保证期间为 <b>6 个月</b> 。（注：保证合同约定的保证期间早于或等于主债务履行期限的，视为没有约定）
	主合同变更	①保证期间，债权人与债务人协议变更主合同的， <b>应当取得保证人书面同意</b> 。 ②未经保证人同意的主合同变更， <b>如果减轻</b> 债务人的债务的，保证人仍应当对 <b>变更后的合同</b> 承担保证责任；如果 <b>加重</b> 债务人的债务的，保证人对 <b>加重的部分不承担</b> 保证责任。
合同转让	债权转让的条件	债权人转让权利的， <b>通知债务人</b> ，无须债务人同意
	债务承担的条件	①债务人接到债权人转让通知后， <b>债务人对让与人的抗辩可以向受让人主张</b> 。 ②债务人将合同义务的全部或者部分转移给第三人的， <b>应当经债权人同意</b>
	抗辩权是否延续？	债务人转移义务， <b>新债务人</b> 可以主张 <b>原债务人对债权人的抗辩</b>
合同终止	合同解除的情形	当事人 <b>一方迟延履行主要债务，经催告后</b> 在合理期限内仍未履行的， <b>守约方可以解除该合同</b>
	债权人无正当理由受领时的处理	<b>债权人无正当理由拒绝受领</b> ，债务人可以将标的物 <b>提存</b>
	民法上法定抵销权如何行使？	当事人 <b>互负到期</b> 债务，债务标的物 <b>种类、品质相同的</b> ， <b>任何一方</b> 均可主张抵销
违约责任	损害赔偿额	当事人一方不履行合同义务的，应当承担损害赔偿责任，损失赔偿额 <b>应相当于违约所造成的损失</b>
	对违约责任没有约定或约定不明确	受损害方根据标的的性质以及损失的大小，可以合理选择要求对方承担 <b>修理、更换、重作、退货、减少价款或者报酬</b> 等违约责任
	定金罚则	①定金的数额由当事人约定，但不得超过主合同标的额的 <b>20%</b> ； <b>超过部分无效</b> 。



		②买卖合同约定的定金 <b>不足以弥补一方违约造成的损失</b> ，对方请求赔偿超过定金部分的损失的，法院可以并处，但定金和损失赔偿的数额 <b>总和不应高于因违约造成的损失</b>
买卖合同	检验期间的问题	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； <b>买受人怠于通知的，视为标的物的数量或者质量符合约定</b>
	多重买卖合同	出卖人就同一标的物订立 <b>多重买卖合同</b> 的情形，如果合同不具有法定无效情形的， <b>买卖合同均有效</b> 。买受人因不能按照合同约定取得标的物所有权， <b>可以请求追究出卖人的违约责任</b>
	标的物为数物的合同解除规则	标的物为数物， <b>其中一物</b> 不符合约定的，买受人 <b>可以就该物解除</b> ，但该物与他物分离使标的物的价值 <b>显受损害的，当事人可以就数物解除合同</b>
	分期付款买卖	分期付款的 <b>买受人未支付到期价款的</b> 金额达到 <b>全部价款的五分之一的</b> ，出卖人可以要求买受人 <b>一并支付到期与未到期的全部价款</b>
	商品房买卖合同的惩罚性赔偿金	若出卖人故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实，买受人可以在 <b>解除合同并赔偿损失</b> 的前提下，要求出卖人承担 <b>不超过已付房款一倍的惩罚性赔偿金</b>
	风险承担规则	①标的物毁损、灭失的风险，在标的物 <b>交付之前由出卖人承担，交付之后由买受人承担</b> ，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外 ②当事人 <b>没有约定交付地点或者约定不明确</b> ，标的物 <b>需要运输的</b> ，出卖人将标的物交付给 <b>第一承运人</b> 后，标的物毁损、灭失的风险 <b>由买受人承担</b>
	互易合同	①合同双方各自就标的物的权利状态向对方负担权利瑕疵担保责任 ②一方当事人 <b>还须交付一定金钱的</b> ，金钱部分参照 <b>买卖合同有关支付价款</b> 部分的规定处理
借款合同 民间借贷合同	利息在本金中扣除是否可以？	借款的利息 <b>不得预先从本金中扣除</b> 。利息预先在本金中扣除的，应当按照 <b>实际借款数额返还借款并计算利息</b>
	自然人之间不约定利息的，是否支付借款期内利息？	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， <b>视为不支付利息</b>
	自然人之间借款逾期不还，是否支付逾期的利息？	出借人 <b>可以要求</b> 借款人偿付逾期利息
	利息支付期限	①借款期限 <b>不满 1 年的</b> ，应当在 <b>返还借款时一并支付</b> ②借款期间 <b>1 年以上的</b> ，应当在 <b>每届满 1 年时支付</b> ，剩余期间不满 1 年的，应当在 <b>返还借款时一并支付</b>
	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 <b>停止发放借款、提前收回借款或者解除合同</b>
	民间借贷的利率	①借贷双方约定的利率 <b>超过年利率 36%，超过部分的利息约定无效</b>

	超过多少无效？	②超过 <b>年利率 24%</b> 的，出借人请求借款人支付 <b>未超过</b> 年利率 <b>24%</b> 部分的， <b>人民法院应予支持</b> ；出借人请求 <b>支付超过 24%部分的</b> ， <b>人民法院不予支持</b> （ <b>注意：24%~36%部分为自然之债，法律不反对，人民法院不支持、不保护</b> ）
	民间借贷合同与买卖合同混同时，如何处理买卖合同？	①人民法院应当按照 <b>民间借贷法律关系</b> 审理 ②出借人请求履行买卖合同的，人民法院应向当事人 <b>释明变更诉讼请求</b> 。当事人 <b>拒绝变更</b> 的，人民法院裁定 <b>驳回起诉</b> 。 ③出借人可以 <b>申请拍卖买卖合同标的物</b> ，以 <b>偿还债务</b>
	既未约定借期内利率也未约定逾期利率的，如何处理？	出借人主张借款人自 <b>逾期还款之日起</b> 按照 <b>年利率 6%</b> 支付资金占用期间利息的，人民法院 <b>予以支持</b>
租赁合同	书面形式的情况	租期在 <b>6 个月以上</b> 的租赁合同应该采取书面形式，但未采取书面形式并不导致合同无效， <b>而应视为不定期租赁</b>
	备案与否是否影响租赁合同效力？	当事人以房屋租赁合同 <b>未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由</b> ，请求 <b>确认合同无效的</b> ， <b>人民法院不予支持</b>
	不定期租赁解除权	不定期租赁合同的 <b>任何一方当事人</b> 都有权随时解除合同
	谁负责维修？	① <b>出租人</b> 应当履行租赁物的维修义务， <b>但当事人另有约定的除外</b> ②根据规定，出租人未履行维修义务的， <b>承租人可以自行维修</b> ，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 <b>相应减少租金或者延长租期</b>
	转租经过谁同意？ 损失如何处理？	承租人 <b>经出租人同意</b> ，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效， <b>第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失</b>
	支付租金的间隔	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者约定不明确，依照规定仍不能确定， <b>租赁期间不满一年的，应当在租赁期间届满时支付；租赁期间一年以上的，应当在每届满一年时支付，剩余期间不满一年的，应当在租赁期间届满时支付</b>
	房屋租赁优先购买权的问题	①出租人出卖租赁房屋 <b>未在合理期限内</b> 通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形， <b>承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持</b> 。 ②出租人将房屋 <b>出卖给近亲属</b> （配偶、父母、子女、兄弟姐妹等）的， <b>承租人不得主张优先购买权</b> ③出租人 <b>侵害</b> 承租人的优先购买权的， <b>承租人不得主张出租人与第三人订</b>

		<b>立的房屋买卖合同无效</b>
	买卖不破租赁	租赁物在 <b>租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力</b>
	租赁与抵押结合	抵押权 <b>设定后抵押财产出租的，租赁关系不能对抗已登记的抵押权</b> ，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力（ <b>注：在后租赁不破在先已登记抵押权</b> ）
	租赁合同法定解除	承租人 <b>未按照合同约定的方法使用</b> 租赁物，致使租赁物受到 <b>损失</b> 的， <b>出租人可以解除合同</b>
	租赁物毁损、灭失，如何承担责任？	因 <b>不可归责于承租人事由</b> ，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的， <b>承租人可以要求减少租金或者不支付租金</b>
融资租赁合同	所有权归属	融资租赁合同的出租人和承租人对租赁物的归属 <b>没有约定或者约定不明确</b> 的，合同到期后，租赁物的所有权 <b>归出租人</b>
	维修费用？	<b>承租人</b> 应当履行占有租赁物期间的维修义务
	出租人何时获得法定解除权	①承租人 <b>未经出租人同意，处分</b> 租赁物 ②承租人应当 <b>按照约定支付租金</b> ，承租人 <b>经催告后</b> 在合理期限内仍不支付租金的，出租人 <b>可以要求支付全部租金；也可以解除合同，收回</b> 租赁物 ③欠付租金 <b>没有约定解除权的</b> ，承租人 <b>欠付租金达到两期以上</b> ，或者数额达到 <b>全部租金 15%以上</b> ，经出租人 <b>催告后</b> 在 <b>合理期限内仍不支付</b> 的，出租人有权解除合同 <b>（注：必须经过催告程序后，才能依法取得法定解除权）</b>
建设工程合同	超越资质等级签订合同效力如何？	<b>属于无效合同</b> 。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 <b>建设工程竣工前</b> 取得相应资质等级， <b>不按照无效合同处理</b>
	法定优先权与抵押权哪个优先清偿？	①发包人未按照约定支付价款的，承包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外， <b>承包人可以</b> 与 <b>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</b> ②享有优先受偿权的工程价款包括承包人为 <b>建设工程应当支付的工作人员报酬、材料款等实际支出</b> 的费用， <b>不包括</b> 承包人因发包人 <b>违约所造成的损失</b> ③建筑工程款就该工程折价或拍卖的借款 <b>优于抵押权和其他债权优先受偿</b> 。但是，该优先受偿权须在建设工程 <b>竣工之日或约定竣工之日起 6 个月内行使</b>
	工程垫资处理？	承包人的工程垫款，或第三人 <b>没有约定，按照工程欠款处理</b> ，可就该折价或拍卖的借款 <b>优于抵押权和其他债权优先受偿</b>
运输合同	运输中货物毁损、灭失的风险承	① <b>承运人</b> 对运输过程中货物的毁损、灭失承担损害赔偿责任；但承运人证明货物的毁损、灭失是 <b>因不可抗力造成的，不承担损害赔偿责任</b> 。

	担？	②货物在运输途中因不可抗力灭失， <b>已收取运费的，托运人可以要求返还，未收取运费的，承运人不得要求支付运费</b>
	客运合同中承运人擅自改变服务标准	①承运人应当按照客票载明的时间和班次运输旅客。 ②承运人擅自变更运输工具而 <b>降低</b> 服务标准的，应当根据旅客的要求 <b>退票或减收票款</b> 。 ③ <b>提高服务标准的，不应当加收票款</b>
	旅客出现伤亡的，如何承担责任？	承运人应当对运输过程中的旅客伤亡 <b>承担赔偿责任</b> ，但伤亡是旅客 <b>自身健康原因</b> 造成的或者 <b>承运人证明</b> 伤亡是旅客 <b>故意、重大过失</b> 造成的除外
行纪合同	行纪人的费用由谁承担？	行纪人处理委托事务产生的费用， <b>由行纪人负担</b>
	行纪人低于或高于指定价格购买或出售商品的处理？	①行纪人在行纪中低于委托人指定价格卖出或者高于委托人价格买入的， <b>应当经委托人同意</b> 。未经委托人同意的， <b>行纪人补偿其差额的，该买卖对委托人发生效力</b> ②行纪人高于委托人指定的价格卖出或低于委托人指定价格买入， <b>可以按照约定增加报酬</b> 。没有约定或者约定不明确，按照合同法有关规定仍不能确定的， <b>该利益属于委托人</b>
技术合同	技术转让合同是否影响之前订立许可合同的效力？	让与人与受让人订立的专利权转让合同， <b>不影响</b> 在合同 <b>成立前</b> 让与人与他人订立的相关 <b>专利实施许可合同或者技术秘密转让合同的效力</b>