

中级会计职称

经济法

教材精讲班

第九节 主要合同

3、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	—

4、保证与抵押并存

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。提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿。（ 自行选择 ）

5、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**。

五、保证合同的**诉讼时效**（3年）

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。

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**。

考点 7：租赁合同（★★）

一、租赁合同概述

1、租赁合同的期限

- 租赁合同中租赁期限为**6个月以上**的，应当采用**书面形式**。
- 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) 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1000元。该房屋租赁合同应视为不定期租赁合同。（ ）

网校答案：√

网校解析：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。

【例-单选题】李某与赵某口头约定，李某将其房屋出租给赵某，租期为1年，租金为每月100元，每月的第一天交付该月租金。根据《民法典》的规定，下列关于该租赁合同效力的表述中，正确的是（ ）。

- A. 该租赁合同无效
- B. 该租赁合同为可撤销合同
- C. 该租赁合同有效，租期为1年
- D. 该租赁合同有效，但视为不定期租赁合同

网校答案：D

网校解析：租赁期限六个月以上的，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。

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。（2022年新增）

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。(2022 年新增)

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。

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。(仅限于房屋承租人)

【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

网校答案: BCD

网校解析: 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, 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

网校答案: B

网校解析: 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”。