



2024年全国会计专业技术资格考试



中级《经济法》串讲班

主讲：支点老师



第五章 合同法律制度



考点13：定金

	内容
合同生效	(1) 定金合同是 实践合同 ； (2) 定金合同自 实际交付 定金时成立。
定金数额	(1) 定金的数额由当事人约定；但不得超过主合同标的额的 20% ， 超过部分不产生定金的效力 。 (2) 实际交付的定金数额多于或者少于约定数额的，视为 变更 约定的定金数额。收受定金一方提出异议并拒绝接受定金的，定金合同不成立。
实际履行原则	当事人约定以交付定金作为主合同成立或者生效要件的，给付定金的一方未支付定金，但 主合同已经履行 或者 已经履行主要部分的 ，不影响主合同的成立或者生效。

	内容	
定金罚则	债务人履行债务的，定金应当抵作价款或者收回。 ① 给付定金 的一方未履行主合同债务的， 无权 要求返还定金； ② 收受定金 的一方未履行主合同债务的，应当 双倍 返还定金。	
定金罚则适用范围	适用	①因当事人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； ②因合同关系以外 第三人 的过错，致使主合同不能履行的。受定金处罚的一方当事人，可以依法向第三人追偿。
	不适用	因 不可抗力 、 意外事件 致使主合同不能履行。



考点14：买卖合同

	内容
所有权转移	<p>(1) 标的物为动产的，所有权自标的物交付时起转移。</p> <p>(2) 标的物为不动产的，所有权自标的物登记时起转移。</p>
多交付标的物	<p>(1) 买受人拒绝接收多交部分标的物的，可以代为保管多交部分标的物。买受人主张出卖人负担代为保管期间的合理费用的，人民法院应予支持。</p> <p>(2) 买受人主张出卖人承担代为保管期间非因买受人故意或者重大过失造成的损失的，人民法院应予支持。</p>

	内容
一物多卖 (普通动产)	<p>出卖人就同一普通动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：</p> <p>【顺序】交付→付款先后→合同成立先后</p>
一物多卖 (特殊动产)	<p>出卖人就同一船舶、航空器、机动车等特殊动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：</p> <p>【顺序】交付→登记→合同成立先后</p>

	内容
标的风险承担	<p>(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，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。</p> <p>(2) 因标的物不符合质量要求，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。买受人拒绝接受标的物或者解除合同的，标的物毁损、灭失的风险由出卖人承担。</p> <p>(3) 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。</p> <p>(4) 出卖人按照约定或者依照法律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时起由买受人承担。</p> <p>(5) 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。</p>

	内容
标的风险承担	<p>(6) 如果出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物，在合同成立时知道或者应当知道标的物已经毁损、灭失却没有告知买受人，买受人主张出卖人负担标的物毁损、灭失风险的，人民法院应予支持。</p> <p>(7) 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。</p> <p>(8) 当事人没有约定交付地点或者约定不明确的，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；仍不能确定，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。</p> <p>(9) 出卖人按照约定未交付有关标的物的单证和资料的，不影响标的物毁损、灭失风险的转移。</p>

	内容
标的物的检验	<p>(1) 当事人约定检验期限的，买受人应当在检验期限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。买受人怠于通知的，视为标的物的数量或者质量符合约定。</p> <p>(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。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。</p>

	内容
买卖合同的解除	<p>(1) 因标的物的主物不符合约定而解除合同的，解除合同的效力及于从物。因标的物的从物不符合约定被解除的，解除的效力不及于主物。</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 分期付款的买受人未支付到期价款的数额达到全部价款的20%，经催告后在合理期限内仍未支付到期价款的，出卖人可以请求买受人支付全部价款或者解除合同。出卖人解除合同的，可以向买受人请求支付该标的物的使用费。</p>

	内容	
试用 买卖	使用费	试用买卖的当事人没有约定使用费或者约定不明确，出卖人主张买受人支付使用费的，法院不予支持。
	视为购买情形	<ul style="list-style-type: none"> (1) 试用期限届满，买受人对是否购买标的物未作表示的； (2) 买受人在试用期内已经支付部分价款； (3) 买受人在试用期内对标的物实施了出卖、出租、设定担保物权等行为。
	不属于试用购买	<ul style="list-style-type: none"> (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间内可以调换标的物； (4) 约定买受人在一定期间内可以退还标的物。



考点15：赠与合同

	内容	
当事人 权利与 义务	赠与人	<p>(1) 因赠与人故意或者重大过失，致使应当交付的赠与财产毁损、灭失的，赠与人应承担损害赔偿责任；</p> <p>(2) 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。</p> <p>(3) 赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或者家庭生活的，可以不再履行赠与义务。</p>
	受赠人	不得撤销的赠与合同，赠与人不交付赠与财产的，受赠人可以请求交付。

		内容		
赠与的 撤销	任意 撤销	<p>(1) 赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。</p> <p>(2) 不得任意撤销的赠与合同：</p> <p>①经过公证的赠与合同；</p> <p>②具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同。</p>		
	法定 撤销	赠与人的撤销 权	<p>(1) 严重侵害赠与人或其近亲属的合法权益；</p> <p>(2) 对赠与人有扶养义务而不履行；</p> <p>(3) 不履行赠与合同约定的义务。</p>	知道1年 内
		赠与人的继承 人、法定代理 人的撤销权	因受赠人的违法行为致使赠与人死亡或者丧失民事行为能力的，赠与人的继承人或者法定代理人可以撤销赠与。	知道6 个月内



考点16：保证人

	内容		
保证人	国家机关	一般情况下	×
		国务院批准	√
	非营利法人、非法人组织	以公益为目的的（学校、医院、幼儿园等）	×
	不具有完全代偿能力的法人、其他组织或者自然人，以保证人身份订立保证合同后，又以自己没有代偿能力要求免除保证责任的，人民法院不予支持。（打肿脸充胖子）		
保证合同	(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。		



考点17：保证方式

	内容
方式	一般保证、连带责任保证
一般保证	<p>(1) 当事人在保证合同中约定，在债务人不能履行债务时，由保证人承担保证责任的，为一般保证。（有先后）</p> <p>(2) 先诉抗辩权：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，保证人对债权人可以拒绝承担保证责任。</p> <p>(3) 有下列情形之一的，保证人不得行使先诉抗辩权：</p> <p>①债务人住所变更，致使债权人要求其履行债务发生重大困难的（如下落不明、移居境外、无财产可供执行）；</p> <p>②人民法院受理债务人破产案件，中止执行程序的；</p> <p>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的；</p> <p>④保证人以书面形式放弃先诉抗辩权的。</p>

	内容
连带责任保证	<p>(1) 连带责任保证的债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的情形时，债权人可以要求债务人履行债务，也可以要求保证人在其保证范围内承担保证责任。</p> <p>(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，按照一般保证承担保证责任。</p>

共同 保证	人保+人保	
	按份共 同保证	①与 债权人 约定保证份额的，对债权人具有约束力。 ②同一债务有两个以上保证人的，保证人应当按照保证合同 约定的保证份额 ，承担保证责任。
	连带共 同保证	① 保证人内部约定 对债权人无效，对外连带，对内按份。 ②各保证人与债权人之间没有约定保证份额，应当认定为连带共同保证。 ③连带共同保证的保证人以其相互之间约定各自承担的份额对抗债权人的，人民法院不予支持。
共同 担保	物保+人保	
	有约定从其约定，无约定看 物保提供方 ： （1） 债务人 自己提供物的担保：债权人应当 先就该物 的担保实现债权。（先物后人） （2） 第三人 提供物的担保：债权人可以就物的担保实现债权，也可以要求保证人承担保证责任。（无先后顺序之分）	

【点拨】

连带责任保证：是保证的一种方式，是保证人与债务人之间的连带。

连带共同保证：是共同保证的一种形式，是保证人之间的连带。



考点18：保证责任

	内容
保证的范围	保证的范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。当事人另有约定的，按照其约定。
债权转让	(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。
债务转移	(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。

	内容
主合同的 变更	<p>(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。</p> <p>(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。</p>



考点19：借款合同

	内容		
形式	(1) 借款合同采用 书面形式 ，但 自然人之间 借款另有约定的除外。 (2) 自然人之间的借款合同，自 贷款人 提供借款时成立。		
不得预先扣除	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。		
借期内利息	没有约定	视为 没有利息	
	约定不明	自然人之间	视为 没有利息
		其他	由法院依法确定利息
	有约定	没超过LPR4倍	按约定利率计算
超过LPR4倍		按合同 成立时 1年期LPR4倍计算	

		内容	
逾期利息	有约定	没超过LPR4倍	按约定利率计算
		超过LPR4倍	按合同成立时1年期LPR4倍计算
	没约定	借贷双方既未约定借期内利率，也未约定逾期利率，出借人主张借款人自逾期还款之日起承担逾期还款违约责任的，人民法院应予支持；	
		借贷双方约定了借期内利率但是未约定逾期利率，出借人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的，人民法院应予支持。	
	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，但总计不得超过合同成立时1年期贷款市场报价利率4倍。		



考点20：租赁合同

	内容
最长期限	<p>(1) 租赁期限不得超过20年；超过20年的，超过部分无效；</p> <p>(2) 续租合同，自续订之日起也不得超过20年。</p>
不定期租赁	<p>(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。</p> <p>(2) 当事人对租赁期限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；仍不能确定的，视为不定期租赁。</p> <p>(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。</p> <p>【提示】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。</p>

	内容	
维修义务	<p>(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。</p> <p>(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，应当相应减少租金或者延长租期。</p> <p>(3) 因承租人的过错致使租赁物需要维修的，出租人不承担维修义务。</p>	
买卖不破租赁	<p>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。</p>	
转租	经出租人同意	<p>可以将租赁物转租给第三人，承租人与出租人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。</p> <p>【提示】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。</p>
	未经出租人同意	<p>出租人可以解除合同。</p>

		内容
解除权	出租人的解除权	<p>(1) 承租人无正当理由未付或延付租金，出租人可以要求承租人在合理期限内支付；若逾期不支付，出租人可以解除合同。</p> <p>(2) 承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。</p>
	承租人的解除权	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或全部毁损、灭失的，承租人可以要求减少租金或不支付租金；因租赁物部分或全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，承租人可以解除合同。</p>

	内容
一房数租	<p>在合同均有效的情况下，按照下列顺序确定履行合同的承租人：</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 已经合法占有租赁房屋的；(2) 已经办理登记备案手续的；(3) 合同成立在先的。
房屋租赁合同的解除	<ol style="list-style-type: none">(1) 租赁房屋被司法机关或行政机关依法查封；(2) 租赁房屋权属有争议；(3) 租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件强制性规定情况。

	内容	
承租人的优先承租权	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。	
承租人的优先购买权	通知义务	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
	损害优先购买权	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。但是，出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。

	内容	
承租人的优先购买权	不得优先购买情形	<p>(1) 房屋按份共有人行使优先购买权的，承租人不得优先购买；</p> <p>(2) 出租人将房屋出卖给近亲属的，承租人不得优先购买。</p> <p>【提示】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，不包括舅舅、姑姑、叔叔。</p>
	放弃优先购买权	<p>(1) 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；</p> <p>(2) 出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋的，应当在拍卖5日前通知承租人。承租人未参加拍卖的，视为放弃优先购买权。</p>



考点21：融资租赁合同

	内容
权利与义务	<p>(1) 出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用，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，但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除外。</p> <p>(2) 租赁期间租赁物的维修义务由承租人承担。</p> <p>(3) 承租人占有租赁物期间，租赁物造成第三人的人身伤害或者财产损害的，出租人不承担责任。</p>

	内容	
租赁物 归属	租赁 期间	<p>(1) 出租人享有租赁物的所有权，承租人破产的，租赁物不属于承租人的破产财产。</p> <p>(2) 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。</p>
	租赁 期满	<p>(1) 出租人和承租人可以约定租赁期限届满租赁物的归属；</p> <p>(2) 对租赁物的归属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；仍不能确定的，租赁物的所有权归出租人。</p> <p>(2) 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。</p>

本章结束，感谢聆听！

