



二、物权法律制度+合同法律制度

【考点7】买卖合同

1、一物多卖（2025年调整）

出卖人就同一标的物订立多重买卖合同，原则上各个买卖合同均属有效，但标的物所有权归谁所有，则不能按照合同签订的先后顺序确定。在多个买受人中，只有先完成动产交付或者不动产转移登记的买受人才能取得标的物的所有权。



二、物权法律制度+合同法律制度

2、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。

(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。



二、物权法律制度+合同法律制度

(3) 出卖人按照约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。

(4) 出卖人将标的物提存后，毁损、灭失的风险由**买受人**承担。



二、物权法律制度+合同法律制度

(5) 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。

(6) 单证与风险的独立性

出卖人按照约定未交付有关标的物的单证和资料的，不影响标的物的毁损、灭失风险的转移。



二、物权法律制度+合同法律制度

(7) 违约责任与风险的独立性

标的物毁损、灭失的风险由买受人承担的，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。

(8) 在途标的物

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之日起由买受人承担。但是，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。



二、物权法律制度+合同法律制度

(9) 未约定交付地点、出卖人不得不托运

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。



二、物权法律制度+合同法律制度

3、特别解除规则

(1) 主物与从物

因标的物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。

(2) 一物与数物

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，但该物与他物分离使标的物的价值显受损害的，当事人可以就数物解除合同。



二、物权法律制度+合同法律制度

(3) 分期（3期以上）付款

分期付款的买受人未支付到期价款的金额达到全部价款的20%的，经催告后在合理期间内仍未支付到期价款的，出卖人可以请求买受人一并支付到期与未到期的全部价款或者解除合同。

【解释】出卖人解除合同的，双方应当互相返还财产，出卖人可以向买受人要求支付该标的物的使用费。



二、物权法律制度+合同法律制度

(4) 分批交付

①出卖人分批交付标的物的，出卖人对其中一批标的物不交付或者交付不符合约定，致使该批标的物不能实现合同目的的，买受人可以就**该批**标的物解除。

②出卖人不交付其中一批标的物或者交付不符合约定，致使**之后其他各批**标的物的交付不能实现合同目的的，买受人可以就该批以及之后其他各批标的物解除。



二、物权法律制度+合同法律制度

③买受人如果就其中一批标的物解除，该批标的物与其他各批标的物相互依存的，可以就已经交付和未交付的各批标的物解除。



二、物权法律制度+合同法律制度

【考点8】赠与合同

1、赠与合同是：单务合同、无偿合同、诺成合同。



二、物权法律制度+合同法律制度

2、赠与人的义务

(1) 一般原则：赠与的财产有瑕疵的，赠与人不承担责任。

(2) 因赠与人故意或者重大过失，致使赠与的财产毁损、灭失的，赠与人应承担损害赔偿责任。

(3) 赠与人故意不告知赠与的财产有瑕疵或者保证赠与的财产无瑕疵，造成受赠人损失的，赠与人应承担损害赔偿责任。



二、物权法律制度+合同法律制度

(4) 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。

【注意】赠与合同成立后，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，可以不再履行赠与义务。



二、物权法律制度+合同法律制度

3、赠与合同的撤销

(1) 任意撤销权

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。



二、物权法律制度+合同法律制度

(2) 法定撤销权——受赠人忘恩负义的

情形	①受赠人严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属。
	②受赠人对赠与人有扶养义务而不履行。
	③受赠人不履行赠与合同约定的义务。
行使	①赠与人：知道或应当知道撤销原因之日起1年内。
	②赠与人的继承人、法定代理人：知道或应当知道撤销原因之日起6个月内。



二、物权法律制度+合同法律制度

【考点9】租赁合同

1、租赁合同的期限

租赁合同的期限超过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仍不得超过20年。



二、物权法律制度+合同法律制度

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，依照法律规定仍不能确定的，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，但租赁期限为不定期。



二、物权法律制度+合同法律制度

【解释】对于不定期租赁，出租人或者承租人均可以随时解除合同，但需要在合理期限之前通知对方。

【注意】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。



二、物权法律制度+合同法律制度

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。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。

(3) 承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物，如未经出租人同意，出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。



二、物权法律制度+合同法律制度

4、风险的承担

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；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。



二、物权法律制度+合同法律制度

5、转租

承租人经出租人同意，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，承租人应当向出租人赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。

【注意】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。



二、物权法律制度+合同法律制度

6、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，即“买卖不破租赁”。

(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，承租人享有在同等条件下优先购买的权利。

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



二、物权法律制度+合同法律制度

7、承租人不享有优先权的情形

- (1) 房屋共有人行使优先购买权的；
- (2) 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；
- (3) 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；
- (4) 第三人善意购买租赁房屋并已经办理登记手续的。
- (5) 出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋，应当在拍卖5日前通知承租人。承租人未参加拍卖的，人民法院应当认定承租人放弃优先购买权。



二、物权法律制度+合同法律制度

【注意】承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人或者共同经营人可以按照原租赁合同租赁该房屋。



二、物权法律制度+合同法律制度

【考点10】建设工程合同（2025年调整）

1、阴阳合同

建设工程合同应当采用书面形式。采用招标投标方式订立合同的，招标人和中标人另行签订的建设工程施工合同约定的工程范围、建设工期、工程质量、工程价款等实质性内容，与中标合同不一致，一方当事人请求按照中标合同确定权利义务的，人民法院应予支持。



二、物权法律制度+合同法律制度

【解释】如果允许招标人和中标人随意另签一份建设工程施工合同，改变中标合同的实质性内容，就会使招投标活动的目的落空，给其他投标人造成不公平、不合理的结果。此时，招标人和中标人另行约定的内容应属无效。当然，这不影响招标人和投标人依据情事变更等规定协商变更中标合同的内容。



二、物权法律制度+合同法律制度

2、分包与转包

(1) 经发包人同意，总承包人可以将自己承包的“部分工作”交由第三人完成；第三人就其完成的工作成果与总承包人向发包人承担“**连带责任**”（突破合同相对性）

【注意】承包人将建设工程**全部转包**、**违法分包**的，**发包人**可以解除合同。

【链接】在承揽合同中，承揽人经定作人同意，将其承揽的主要工作交由第三人完成的，由承揽人（就第三人完成的工作成果）向定作人负责。



二、物权法律制度+合同法律制度

(2) 建设工程主体结构的施工必须由总承包人自行完成。

(3) 总承包人不得将其承包的建设工程“全部”转包给第三人或者将其承包的全部建设工程支解后以分包的名义分别转包给第三人。



二、物权法律制度+合同法律制度

(4) 禁止分包人将其承包的工程再分包。

【注意】缺乏资质的单位或者个人借用有资质的建筑施工企业名义签订建设工程施工合同，发包人请求出借方与借用方对建设工程质量不合格等因出借资质造成的损失承担连带赔偿责任的，人民法院应予支持。



二、物权法律制度+合同法律制度

3、实际竣工日

具体情况	实际竣工日
经验收合格	竣工验收合格之日为竣工日
承包人已经提交竣工验收报告， 发包人拖延验收	承包人提交验收报告之日为竣工日
未经竣工验收，发包人擅自使用	转移占有建设工程之日为竣工日

【注意】未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。