



第二节 合同法

（十三）物业服务合同

1. 特征

（1）物业服务合同主体具有特殊性。物业服务合同的当事人为业主和物业服务人。

（2）物业服务合同是以劳务给付为客体的合同。

（3）物业服务合同的服务内容具有**综合性**和**专业性**。

（4）物业服务合同为诺成、有偿、双务、要式、继续性合同。



第二节 合同法

2. 物业服务合同的类型

划分标准	类型	含义
根据物业服务提供的时间	前期物业服务合同	是在物业 销售前 ，由建设单位依法与物业服务人签订的合同
	物业服务合同	是在建设单位销售并交付的物业达到一定数量时，依法成立业主委员会，由 业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人 签订的合同
根据物业的性质	居住性物业服务合同	
	经营性物业服务合同	



第二节 合同法

3. 物业服务人的权利和义务

(1) 对物业实施管理的权利；

(2) 收取物业费的权利；业主不支付物业费的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁，但**不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费**；

(3) 将物业服务区域内的**部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的权利**；

(4) 亲自提供物业服务义务。物业服务人不得将全部物业服务转委托给第三人或将全部物业服务支解后分别转委托给第三人；

(5) 妥善提供物业服务义务；

(6) 报告义务。



第二节 合同法

(7) 后合同义务

①物业服务合同**终止后**，在新物业服务人或决定自行管理的业主**接管之前**，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。

②物业服务合同**终止的**，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内**退出物业服务区域**，将相关资料交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

(8) 有权随时**解除不定期物业服务合同**，但是应当提前**60日**书面通知对方。



第二节 合同法

4. 业主的权利和义务

(1) 选择物业服务人的权利。

(2) 与物业服务人签订物业服务合同的权利。

(3) 监督物业服务人的服务的权利。

(4) 支付物业费义务。

(5) 告知义务。业主**装饰装修房屋、转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途**的，应当告知物业服务人。

(6) 有权**随时解除**不定期物业服务合同，但是应当提前60日书面通知对方。



第二节 合同法

（十四）行纪合同

1. 行纪合同的概念和特征

行纪合同，是指行纪人以自己的名义为委托人从事贸易活动，委托人支付报酬的合同。

（1）行纪人应具有从事**行纪业务的资格**。

（2）行纪人**以自己的名义**为委托人从事贸易活动。

行纪人与第三人订立合同的，行纪人对该合同直接享有权利、承担义务。第三人不履行义务致使委托人受到损害的，行纪人应当承担赔偿责任，但行纪人与委托人另有约定的除外。

（3）行纪合同是**双务、有偿、诺成、不要式**合同。

（4）行纪合同的客体是行纪人为委托人从事的买入、卖出等商事法律行为。



第二节 合同法

没有依照委托人制定价格买卖	(1) 行纪人低于委托人指定的价格卖出或者高于委托人指定的价格买入的，应当经委托人同意；未经委托人同意，行纪人补偿其差额的，该买卖对委托人发生效力 (2) 行纪人高于委托人指定的价格卖出或者低于委托人指定的价格买入的，可以按照约定增加报酬；没有约定或者约定不明确，依据民法典的规定仍不能确定的，该利益属于委托人
介入权	行纪人卖出或者买入具有市场定价的商品，除委托人有相反的意思表示外，行纪人自己可以作为买受人或者出卖人；行纪人有前述情形的，仍然可以请求委托人支付报酬



第二节 合同法

及时受领、 取回、处分、 提存	(1) 行纪人按照约定买入委托物，委托人应当及时受领。经行纪人催告，委托人无正当理由拒绝受领的，行纪人依法可以提存委托物 (2) 委托物不能卖出或者委托人撤回出卖，经行纪人催告，委托人不取回或者不处分该物的，行纪人依法可以提存委托物
报酬	行纪人完成或者部分完成委托事务的，委托人应当向其支付相应的报酬



第二节 合同法

(十五) 中介合同

概念	中介人向委托人报告订立合同的机会或者提供订立合同的媒介服务，委托人支付报酬的合同
特征	双务、有偿、诺成、不要式合同
中介人义务	(1) 中介人应当就有关订立合同的事项向委托人如实报告 (2) 中介人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，损害委托人利益的，不得请求支付报酬并应当承担赔偿责任



第二节 合同法

报酬 请求权	(1) 中介人促成合同成立的，委托人应当按照约定支付报酬。对中介人的报酬没有约定或者约定不明确，依据《民法典》规定仍不能确定的，根据中介人的劳务合理确定。因中介人提供订立合同的媒介服务而促成合同成立的，由该合同的当事人平均负担中介人的报酬 (2) 中介人促成合同成立的，中介活动的费用，由中介人负担
必要 费用 请求权	中介人未促成合同成立的，不得请求支付报酬；但是，可以按照约定请求委托人支付从事中介活动支出的必要费用（此处支付必要费用的前提是中介合同中存在“相关约定”）



第二节 合同法

【例题-单选题】 甲委托乙房产中介公司帮其寻找合适的房源。乙公司经筛选发现丙的待售房屋满足甲的要求，遂向甲报告。之后，甲与丙约定10日内签订房屋买卖合同。丙因意外事故未能在10日内从国外返回，导致甲丙房屋买卖合同未能签订。根据《民法典》规定，下列关于乙中介公司报酬及费用请求权的说法中，正确的是（ ）。

- A. 乙公司可以请求丙支付其从事中介活动产生的全部必要费用
- B. 因未促成甲丙签订房屋买卖合同，乙公司不能请求甲支付报酬
- C. 乙公司可以请求甲与丙各支付一半报酬
- D. 乙公司可以请求甲支付其从事中介活动的报酬及产生的必要费用



第二节 合同法

答案：B

解析：中介人未促成合同成立的，不得请求支付报酬；但是，可以按照约定请求委托人支付从事中介活动支出的必要费用（支付必要费用的前提是中介合同中存在“相关约定”）。



第二节 合同法

(十六) 合伙合同

概念	2个以上合伙人为了共同的事业目的，订立的互约出资、共享利益、共担风险的 合同
合伙人	合伙人可以是自然人、法人或者非法人组织。合伙人是自然人的，应具有完全民事行为能力
特征	诺成、不要式、继续性合同
出资	合伙人应当按照约定的出资方式、数额和缴付期限，履行出资义务
合伙财产	(1) 合伙人的出资、因合伙事务依法取得的收益和其他财产，属于合伙财产 (2) 合伙合同终止前，合伙人不得请求分割合伙财产



第二节 合同法

合伙 事务

决定：合伙人就合伙事务作出决定的，除合伙合同另有约定外，应当经**全体合伙人一致同意**

合伙事务的执行：

（1）合伙事务由全体合伙人**共同执行**。按照合伙合同的约定或者全体合伙人的决定，可以委托一个或者数个合伙人执行合伙事务；其他合伙人不再执行合伙事务，但是有权监督执行情况

（2）合伙人**分别执行合伙事务**的，**执行事务合伙人**可以对其他合伙人执行的事务提出**异议**；提出异议后，其他合伙人应当**暂停**该项事务的执行



第二节 合同法

损益分配	合伙的利润分配和亏损分担，按照合伙合同的约定办理；合伙合同没有约定或者约定不明确的，由合伙人协商决定；协商不成的，由合伙人按照 实缴 出资比例分配、分担；无法确定出资比例的，由合伙人平均分配、分担
债务承担	对外：合伙人对合伙债务承担 连带责任 对内：清偿合伙债务超过自己应当承担份额的合伙人，有权向其他合伙人 追偿



第二节 合同法

对外 转让	除 合伙合同另有约定 外，合伙人向合伙人以外的人转让其全部或者部分财产份额的，须经 其他合伙人一致同意
合伙 期限	没有约定或者约定不明确，根据相关法律规定仍不能确定的，视为 不定期 合伙。合伙人可以 随时解除不定期 合伙合同，但是应当在合理期限内通知其他合伙人。
合伙 合同 终止	合伙人死亡、丧失民事行为能力或者终止的，合伙合同终止；但是，合伙合同另有约定或者根据合伙事务的性质不宜终止的除外



第二节 合同法

【例题-单选题】甲、乙合伙购买1辆卡车从事运输。双方约定，按2：1的比例分成。某日，乙在为客户丙运送货物途中发生交通事故，造成丙货物损失30万元。根据《民法典》规定，对于该30万元的损失，丙可以向乙请求赔偿的最高数额为（ ）。

- A. 15万元
- B. 20万元
- C. 10万元
- D. 30万元



第二节 合同法

答案：D

解析：合伙人对合伙债务承担连带责任，因此丙可以向乙请求赔偿的最高数额为全部损失30万元。