

# 专题五

---

# 合同法



## 债权债务的转让

债权转让:



债务转让:



**【判断题】** 债权人转让债权，未通知债务人的，该转让对债务人不发生效力。（ ）

**【答案】** √



**【单选题】** 甲欠乙 50 万元，6 月 1 日甲和丙订立债务转移的协议，6 月 2 日甲向乙发出通知，6 月 3 日乙收到该通知，6 月 5 日乙通知甲同意转移债务。该债务转移的生效时间是（ ）。

A.6 月 1 日

B.6 月 2 日

C.6 月 3 日

D.6 月 5 日

**【答案】 D**



# 违约责任

## 一、承担违约责任的形式

### 1. 继续履行

金钱债务	必须继续履行。当事人一方未支付价款或报酬的，对方可要求其支付价款
非金钱债务	当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以请求履行，但是有下列情形之一的除外： ①法律上或者事实上不能履行； ②债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高； ③债权人在合理期限内未请求履行



## 2. 采取补救措施

当事人履行不符合约定，应按约定承担违约责任。对违约责任未约定或约定不明，依《民法典》规定仍不能确定，受害方可请求对方修理、重作、更换、退货、减少价款或报酬。



### 3. 赔偿损失

(1) 在可预见利益范围内赔偿。

赔偿额应相当于因违约造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违约方订立合同时预见到或应预见到的因违约可能造成的损失。

(2) 止损原则。

①当事人未采取适当措施致使损失扩大，不得就扩大的损失要求赔偿；

②因止损而支出的合理费用由违约方承担。



## 4. 支付违约金

调整违约金	<p>①约定的违约金低于损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；</p> <p>②约定的违约金过分高于损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少；</p> <p>③恶意违约的当事人一方请求减少违约金的，人民法院一般不予支持。</p> <p>【注意】过高的认定：约定的违约金超过造成损失的30%的</p>
延迟履行	当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务



## 5. 违约定金

定金	<p>指合同当事人约定一方向对方给付一定数额的货币作为合同的担保；当事人交付留置金、担保金、保证金、订约金、押金或者订金等，但是没有约定定金性质的，一方主张使用定金罚则的，人民法院不予支持</p>
定金的生效	<p>(1) 定金合同是实践性合同，定金合同自实际交付定金时成立；</p> <p>(2) 定金的数额由当事人约定；但是，不得超过主合同标的额的20%，超过部分不产生定金的效力；</p> <p>【提示】超过 20% 的部分，不属于定金，而属于订金。</p> <p>(3) 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</p>



定金的  
效力

(1) 履行：债务人履行债务的，定金应当抵作价款或者收回。

(2) 不履行：

① 给付定金的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，无权请求返还定金；

② 收受定金的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，应当双倍返还定金。





100万合同

20万定金

30万违约金

例1：违约50万

①定金：

②违约金：

例2：违约28万

①定金：

②违约金：



**【单选题】** 根据合同法律制度的规定，违约方承担违约责任的形式不包括（ ）。

- A. 继续履行
- B. 赔偿损失
- C. 支付违约金
- D. 行使撤销权

**【答案】 D**



**【多选题】** 根据合同法律制度的规定，下列关于定金的表述中，正确的有（ ）。

- A. 定金数额不得超过主合同标的额的 25%
- B. 收受定金的一方不履行债务，使合同目的不能实现的，应当双倍返还定金
- C. 定金合同从实际交付定金时成立
- D. 债务人履行债务的，定金应当抵作价款或者收回

**【答案】 BCD**



**【单选题】** 自然人甲、乙签订一份买卖合同，约定如果发生一方违约的情况，违约方应向对方支付18万元违约金。后来，甲违约，给乙造成损失15万元。根据合同法律制度的规定，下列说法正确的是（ ）。

- A.甲应向乙支付违约金18万元，不再支付其他费用或者赔偿损失
- B.甲应向乙赔偿损失15万元，不再支付其他费用或者赔偿损失
- C.甲应向乙赔偿损失15万元并支付违约金18万元，共计33万元
- D.甲应向乙赔偿损失15万元及其利息

**【答案】 A**



**【单选题】** 张某向甲房地产公司购买一套房屋，总价款为500万元，合同约定定金数额160万元，张某实际交付定金120万元。根据合同法律制度的规定，上述交易能够产生定金效力的数额为（ ）。

A.100万元

B.150万元

C.120万元

D.160万元

**【答案】 A**



**【单选题】**（2024 年卷 3）甲、乙签订 100 万元的买卖合同，合同约定一方违约，应支付违约金 18 万元。双方还签订了定金合同，约定甲交付定金 30 万元，但甲实际只向乙交付了定金 28 万元。之后乙违约，给甲实际造成损失 15 万元。甲最多可以要求乙赔付的金额是（ ）。

- A.28 万元
- B.15 万元
- C.18 万元
- D.20 万元

**【答案】 D**



## 二、法定免责事由

不可抗力	<p>①因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外；</p> <p>②当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任；</p> <p>③当事人一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方不能履行或不能完全履行合同的情况和理由，并在合理期限内提供有关机关的证明，证明不可抗力及其影响当事人履行合同的具体情况</p>
受害人过错	<p>当事人一方违约造成对方损失，对方对损失的发生有过错的，可以减少相应的损失赔偿额</p>



# 买卖合同

## 一、买卖合同一般规定

性质	诺成、双务、有偿合同，可以是要式的，也可以是非要式的
所有权转移	(1) 动产：所有权自标的物交付时起转移； (2) 不动产：所有权自标的物登记时起转移
孳息	(1) 交付前：归出卖人 (2) 交付后：归买受人



## 二、一物多卖

普通动产：交付→付款先后→合同成立先后

特殊动产：交付→登记→合同成立先后



**【单选题】** 张某有一件画作拟出售，于 2024 年 5 月 10 日与王某签订买卖合同，约定四日后交货付款；5 月 11 日，丁某愿以更高的价格购买该画作，张某遂与丁某签订合同，约定三日后交货付款；5 月 12 日，张某又与林某签订合同，将该画作卖给林某，林某当即支付了价款，约定两日后交货。后因张某未交付画作，王某、丁某、林某均要求张某履行合同，诉至人民法院。下列关于该画作交付和所有权归属的表述中，正确的是（ ）。

- A. 应认定王某、丁某、林某共同取得该画作的所有权
- B. 应支持林某对张某交付该画作的请求
- C. 应支持丁某对张某交付该画作的请求
- D. 应支持王某对张某交付该画作的请求

**【答案】 B**



**【单选题】**甲拥有一辆汽车欲出售，乙与甲签订了买卖合同，甲将汽车交付给乙，但尚未办理所有权转移登记。其后，丙愿意出更高的价格购买，甲遂与丙签订买卖合同，到车辆管理部门办理了登记手续，并与丙约定一个月后交付。不久后丁也愿意购买该汽车且出价最高，甲遂与丁签订买卖合同，并约定一星期后交付。下列关于汽车归属的表述中，正确的是（ ）。

- A. 归属甲，因涉及多重买卖，合同均无效
- B. 归属丙，因甲为丙办理了汽车所有权转移登记
- C. 归属乙，因为汽车已交付给乙
- D. 归属丁，因为丁出价最高

**【答案】 C**



### 三、所有权保留

在移转财产所有权的交易中，根据法律的规定或者当事人的约定，财产所有人将标的物移转给对方当事人占有，但仍保留其对该财产的所有权，待对方当事人支付合同价款或完成特定条件时，该财产的所有权才发生移转的一种法律制度。



登记对抗	<p>未经登记，不得对抗善意第三人</p> <p><b>【提示】</b>只适用于动产，不适用于不动产。</p>	
出卖人 取回权	可以行使 取回权	<p>①未按约定支付价款，经催告后在合理期限内仍未支付；</p> <p>②未按约定完成特定条件的；</p> <p>③将标的物出卖、出质或者作出其他不当处分的</p>
	不可行使 取回权	<p>①第三人已经善意取得标的物所有权或者其他物权，出卖人不得主张取回标的物；</p> <p>②买受人已经支付标的物总价款的75%以上，出卖人不得取回</p>
	损失补偿	<p>取回的标的物价值显著减少，出卖人可以请求买受人赔偿损失</p>



**【单选题】**甲、乙双方于1月7日订立买卖1 000台彩电的合同，价款200万元，双方约定：甲支付全部价款后，彩电的所有权才转移给甲。乙于2月4日交付了1 000台彩电，甲于3月5日支付了100万元，5月6日支付了剩余的100万元。下列关于彩电所有权转移的表述中，正确的是（ ）。

- A.2月4日1 000台彩电所有权转移
- B.3月5日1 000台彩电所有权转移
- C.3月5日500台彩电所有权转移
- D.5月6日1 000台彩电所有权转移

**【答案】 D**



# 赠与合同

## 一、赠与合同一般规定

性质	单务、无偿合同
赠与人义务	<p>(1) 不得任意撤销的赠与合同，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) 赠与的财产有瑕疵的，赠与人不承担责任；</p> <p>(3) 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；</p> <p>(4) 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>



## 二、赠与的撤销

### 1. 任意撤销

情形	一般情形	赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与
	不得任意撤销的赠与合同	①经过公证的赠与合同； ②赠与的财产权利已经转移至受赠人，不得撤销赠与； ③具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同
期限	赠与财产的权利转移之前	



## 2. 法定撤销

	赠与人的撤销权	赠与人的继承人、法定代理人的撤销权
情形	(1) 严重侵害赠与人或其近亲属的合法权益; (2) 对赠与人有扶养义务而不履行; (3) 不履行赠与合同约定的义务	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
期限	自知道或者应当知道撤销事由之日起 1 年内	自知道或者应当知道撤销事由之日起 6 个月内





如果赠与人对赠与财产的毁损、灭失无过失或者轻过失，赠与人不承担赔偿责任。



**【单选题】** 李某为资助 15 岁的王某上学，与王某订立赠与合同，赠与王某 10 万元，并就该赠与合同办理了公证。后李某无正当理由，在交付给王某 6 万元后就表示不再赠与了。根据合同法制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 李某应当再给付王某 4 万元，因该赠与合同不可撤销
- B. 李某可不再给付王某 4 万元，因王某属于限制行为能力人，该赠与合同效力未定
- C. 李某可向王某要求返还 6 万元，因该赠与合同可撤销
- D. 李某可不再给付王某 4 万元，因该赠与合同可撤销

**【答案】 A**



**【多选题】** 根据《民法典》的规定，下列情形中，赠与人不得主张撤销赠与的有（ ）。

A. 张某将 1 辆小轿车赠与李某，且已交付

B. 甲公司与某地震灾区小学签订赠与合同，将赠与 50 万元用于修复教学楼

C. 乙公司表示将赠与某大学 3 辆校车，双方签订了赠与合同，且对该赠与合同进行了公证

D. 陈某将 1 块名表赠与王某，且已交付，但王某不履行赠与合同约定的义务

**【答案】 ABC**



**【单选题】** 下列关于赠与人享有撤销赠与权利的表述中，不正确的是（ ）。

- A. 赠与人对经过公证的赠与合同，在赠与财产的权利转移之前，可以撤销赠与
- B. 受赠人对赠与人有扶养义务而不履行，赠与人可以撤销赠与
- C. 受赠人不履行赠与合同约定的义务，赠与人可以撤销赠与
- D. 受赠人严重侵害赠与人近亲属的合法权益，赠与人可以撤销赠与

**【答案】 A**



## 借款合同

### 一、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。



## 二、借款利息规定

### 1. 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。



## 2. 利息支付期限

(1) 借款人未按照约定的日期、数额收取借款的，应当按照约定的日期、数额支付利息。

(2) 对支付利息的期限没有约定或者约定不明的，当事人可以协议补充；不能达成补充协议时：

① 借款期限不满 1 年的，应当在返还借款时一并支付；

② 借款期限 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，应当在返还借款时一并支付。



### 3. 借期内利息

没约定	借款合同对支付利息没有约定的，视为没有利息
有约定	出借人请求借款人按照合同约定利率支付利息的，人民法院应予支持，但是双方约定的利率超过合同成立时一年期贷款市场报价利率 4 倍的除外
约定不明	借款合同对支付利息约定不明确，当事人不能达成补充协议的，按照当地或者当事人的交易方式、交易习惯、市场利率等因素确定利息；自然人之间借款的，视为没有利息



## 4. 逾期利息

有约定	借贷双方对逾期利率有约定的，从其约定，但是以不超过合同成立时一年期贷款市场报价利率 4 倍为限
没约定	<p>未约定逾期利率或者约定不明的，人民法院可以区分不同情况处理：</p> <p>(1) 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参照当时一年期贷款市场报价利率标准计算的利息承担逾期还款违约责任的，人民法院应予支持；</p> <p>(2) 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</p>



## 借期利息

不得砍头贷 按实际

有约定  $\leq 4$ 倍

无约定 视为没有利息

约定不明确

非自然人之间：合理支付

自然人之间：视为没有

## 逾期利息

有约定  $\leq 4$ 倍

未约定  
或不明确

按照借期利息 ( $\leq 4$ 倍)

无借期利息：市场标准1倍



**【单选题】** 2024年3月1日，张某与李某签订借款合同，约定张某向李某借款50万元，年利率为10%。3月5日，李某将45万元转账给张某，声明预扣了5万元利息。双方未约定借款期限。下列关于该借款合同效力的表述中，正确的是（ ）。

- A. 借款合同的成立日期是2024年3月1日
- B. 因预先扣除借款利息5万元，借款合同无效
- C. 借款合同的成立日期是2024年3月5日
- D. 因为未约定借款期限，借款合同无效

**【答案】 C**



**【多选题】** 根据合同法律制度的规定，下列关于借款利息的表述中，正确的有（ ）。 **【答案】 ACD**

A. 借款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

B. 自然人借款合同对支付利息没有约定的，应按照合同成立时 1 年期贷款市场报价利率支付利息

C. 借款合同约定的利率超过合同成立时 1 年期贷款市场报价利率 4 倍的，人民法院不予支持

D. 借贷双方对逾期利率的约定以不超过合同成立时 1 年期贷款市场报价利率 4 倍为限



**【多选题】**（2024 年卷 3）甲企业与乙企业签订借款合同，合同成立时一年期贷款市场报价利率为 3.45%，则下列关于借款期间利率的约定中，符合法律规定的有（ ）。

A.3%

B.7%

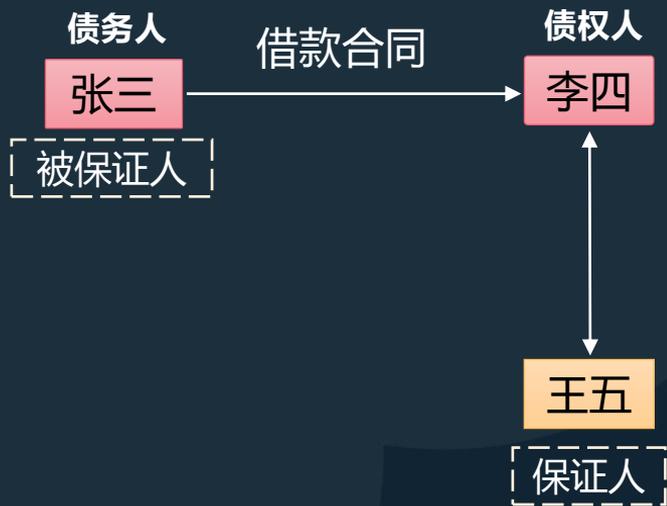
C.12%

D.14%

**【答案】 ABC**



# 保证合同



## 一、保证方式

保证方式包括一般保证和连带责任保证。

### 1. 一般保证

判定	当事人在保证合同中约定，在债务人不能履行债务或者无力偿还债务时，由保证人承担保证责任的，为一般保证；（有先后顺序的限制） 特征：先经审判或者仲裁强制执行债务人财产，再执行保证人财产。
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



不得行使  
先诉抗辩  
权的情形

- (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）；
- (2) 人民法院受理债务人破产案件，中止执行程序的；
- (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；
- (4) 保证人以书面形式放弃先诉抗辩权的



## 2. 连带责任保证

判定	当事人在保证合同中约定了保证人在债务人不履行债务或者未偿还债务时即承担保证责任、无条件承担保证责任等类似内容，不具有债务人应当先承担责任的意思表示的，人民法院应当将其认定为连带责任保证（无先后顺序的限制）
后果	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
约定不明	当事人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



## 二、共同担保

(1) 共同保证 VS 共同担保

共同保证 = 人保 + 人保。

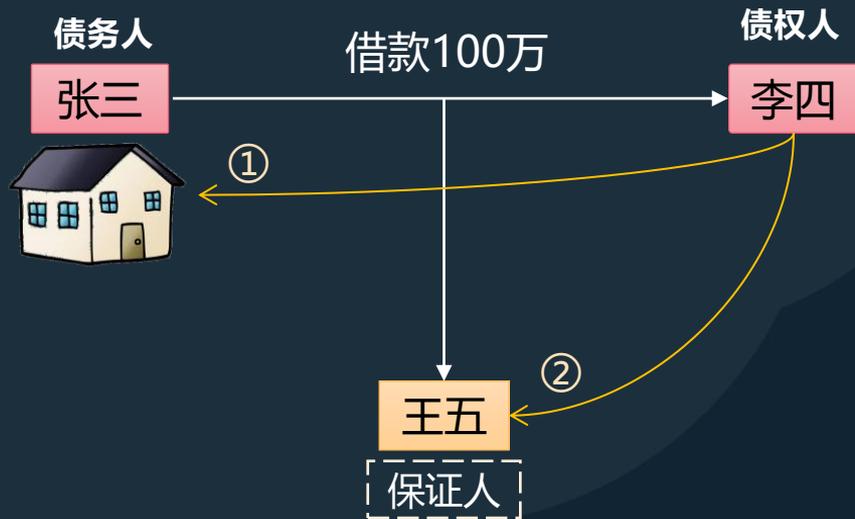
共同担保 = 物保 + 人保。

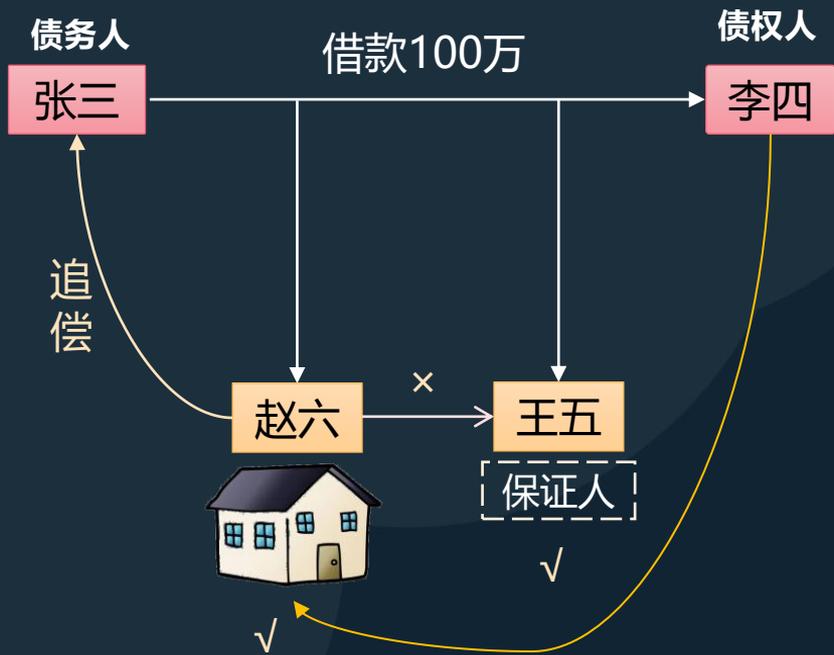


## (2) 担保责任（有约定从其约定，无约定看物保提供方）

物保提供方	责任承担
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）
第三人提供物的担保	<p>(1) 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）</p> <p>(2) 提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿</p>







**【单选题】** 甲与乙签订了一份借款合同，甲为借款人，借款数额为 30 万元。甲以自有的一部价值 10 万元的汽车作为抵押担保，甲又请求丙为该借款合同提供保证担保。合同到期后，甲无力偿还。如果两项担保对担保责任约定不明确，下列说法正确的是（ ）。

- A. 乙应当先要求甲以抵押承担担保责任
- B. 乙应当先要求丙以保证承担担保责任
- C. 乙既可以先要求甲承担担保责任，也可以先要求丙承担担保责任
- D. 因为没有约定，丙不承担担保责任

**【答案】 A**



**【多选题】** 2024年1月15日，赵某向钱某借款，双方签订了借款合同。赵某请李某和孙某为该笔债务提供担保。1月18日，钱某与李某签订抵押合同，以李某所有的一套房屋为抵押物，双方办理了抵押登记。1月20日，孙某为该笔借款提供连带责任保证。因赵某拒绝还款，钱某向李某提出行使抵押权，并请求孙某承担保证责任。下列关于当事人权利义务的表述中，正确的有（ ）。

- A. 孙某享有先诉抗辩权
- B. 孙某承担保证责任后，有权向赵某进行追偿
- C. 李某承担担保责任后，有权向赵某进行追偿
- D. 钱某必须先行使抵押权，再要求孙某承担保证责任

**【答案】 BC**



# 租赁合同

## 一、关于期限的规定

### 1. 最长期限

租赁期限不得超过 20 年；超过 20 年的，超过部分无效；  
续租合同，自续订之日起也不得超过 20 年。



## 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，无法确定租赁期限的，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。

(3) 租赁期限届满，承租人继续使用租赁物，出租人未提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。

【提示】不定期租赁的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。



**【多选题】** 根据合同法律制度的规定，下列租赁合同中，为不定期租赁的有（ ）。

- A. 甲与乙签订书面房屋租赁合同，约定的租赁期限为 30 年
- B. 甲与丙口头约定，将房屋出租给丙，租期 3 个月
- C. 甲与丁签订的房屋租赁合同对租期未作约定，依照《民法典》的有关规定仍不能确定
- D. 甲与戊的房屋租赁合同到期后，承租人戊继续使用该房屋，甲未提出异议

**【答案】 CD**



**【判断题】** 陈某与李某口头约定：陈某将房屋出租给李某，租赁期 1 年，月租金 1 000 元。若之后二人发生纠纷无法确定租赁期限，则该房屋租赁合同应视为不定期租赁合同。（ ）

**【答案】** √



## 二、双方的权利义务

### 1. 租赁物的维修

(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) 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) 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。



## 2. 禁止任意添附

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。

## 3. 买卖不破租赁

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。



## 4. 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>
次承租人代为支付的租金	<p>(1) 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；</p> <p>(2) 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</p>



## 5. 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>



**【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后，甲公司将该设备卖给丙公司。根据《民法典》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

**【答案】 B**



**【多选题】** 下列关于租赁合同表述中，正确的有（ ）。

A.因租赁物全部毁损，致使不能实现合同目的的，承租人可以解除合同

B.租赁期限 6 个月以上的，应当采用书面形式

C.承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人

D.租赁期限超过 20 年，合同无效

**【答案】 ABC**



### 三、房屋租赁合同

#### 1. 一房数租

出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：

- (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。



## 2. 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
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</p>



放弃优先  
购买权

(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；

(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



**【单选题】** 赵某先后就同一房屋与钱某、孙某、李某、吴某签订有效的租赁合同。其中钱某订立合同最早，孙某已经合法占有房屋，李某已经办理房屋登记备案手续，吴某出价最高。四人均向M县法院提出诉讼请求，要求履行合同。法院应判决赵某向其履行租赁合同的是（ ）。

**【答案】 B**

- A.钱某
- B.孙某
- C.李某
- D.吴某



**【多选题】** 2021 年，甲租用乙的房屋，双方签订了租赁合同，约定租赁期限为 5 年。2024 年，该房屋年久失修，乙又无力维修，故决定出卖，乙通知甲，愿意以 300 万元的价格将房屋卖给甲，甲表示价格太高不买。此时丙愿意以 320 万元的价格购买此房，乙、丙遂签订房屋买卖合同，乙以 320 万元的价格将该房卖给了丙，则下列说法中正确的有（ ）。

**【答案】 ABC**

- A.乙将房屋卖给丙，甲可以继续租用直至租赁合同期满
- B.乙将房屋卖给丙，应当通知甲，同等条件下甲有优先购买权
- C.若丙是乙的弟弟，则甲无优先购买权
- D.若乙通知甲后，甲在 10 日内未明确表示购买，则乙可以将房屋卖给丙





中 级 必 过 ！

