专题五

合同法

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	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： （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； （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

- 借期利息
  - 不得砍头贷：按实际
  - 有约定：≤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：≤4倍
  - 未约定或不明确
    - 按照借期利息（≤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%

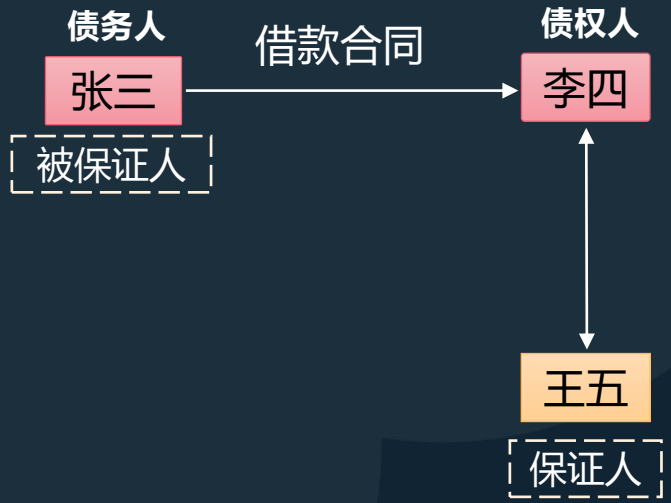
B.7%

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

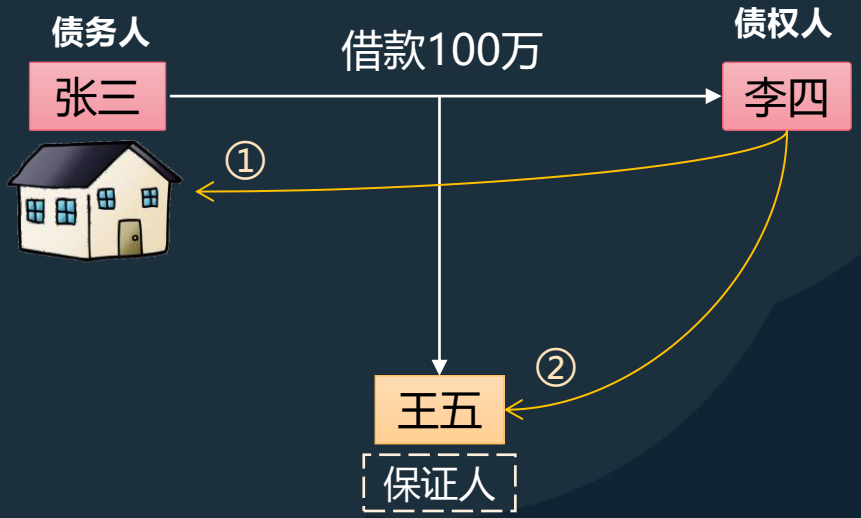
（1）共同保证 VS 共同担保

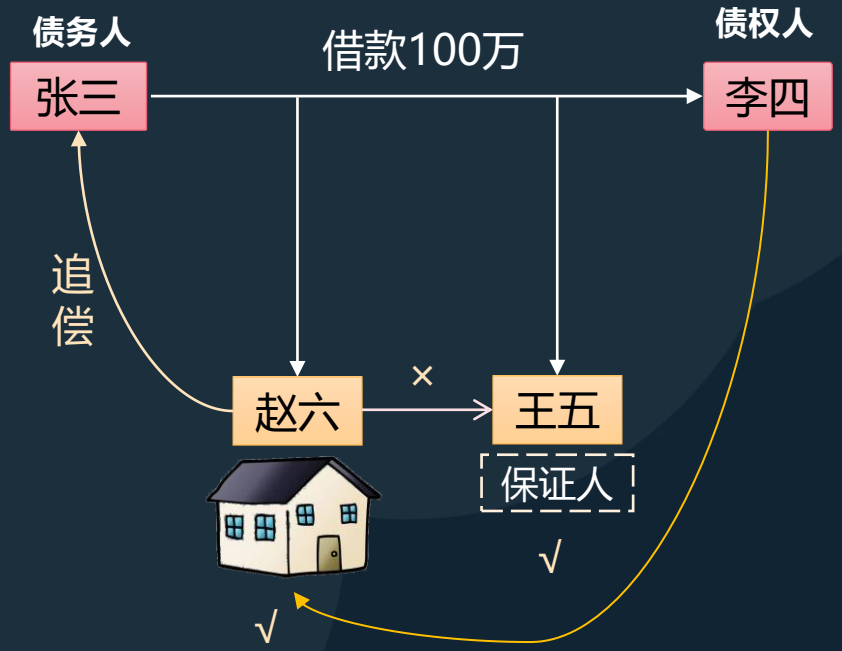
共同保证 = 人保 + 人保。

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	（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） （2）提供担保的第三人承担担保责任后，有权向债务人追偿


债务人
张三
借款100万
债权人
李四
①
②
王五
保证人


债务人
张三
借款100万
债权人
李四
追偿
赵六
×
王五
保证人
√
√

【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	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。 【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
未经出租人同意	出租人可以解除合同
次承租人代为支付的租金	（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； （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

5. 解除权

出租人的解除权	（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； （2）承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同
承租人的解除权	（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； （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

【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	（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； （2）出租人将房屋出卖给近亲属的，承租人不得优先购买。 【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

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 ！