



【考点11】买卖合同★★★

（一）一物多卖合同的履行顺序

普通动产：交付在先——支付在先——合同成立在先

特殊动产：交付在先——登记在先——合同成立在先



【考点11】买卖合同★★★

（二）标的物的检验

约定检验期间的	（1）买受人应当在检验期间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； （2）买受人怠于通知的，视为标的物的数量或者质量符合约定。
没有约定检验期间的	（1）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间内通知出卖人。 （2）买受人在合理期间内未通知或者自标的物收到之日起两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，但对标的物有质量保证期的，适用质量保证期，不适用该两年的规定。 【总结】质量保证期 > 两年（最长期限） > 合理期间



【考点11】买卖合同★★★

出卖人知道或者应当知道提供的标的物不符合约定

买受人不受上述规定的通知时间的限制。



【考点11】买卖合同★★★

（三）买卖合同的特别解除规则

- 1.主物与从物
- 2.标的物为数物，其中一物不符合约定
- 3.出卖人分批交付标的物的



【考点11】买卖合同★★★

（四）特种买卖合同

1.分期付款买卖

（1）概念：分三期以上

（2）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五分之一（20%），经催告后在合理期限内仍未支付到期价款的，出卖人有权：

①请求买受人一并支付到期与未到期的全部价款；

②解除合同。出卖人解除合同的，双方应互相返还财产，但可以向买受人请求支付该标的物的使用费。



【考点11】买卖合同★★★

2.凭样品买卖

(1) 出卖人交付的标的物应当与样品及其说明的质量相同。

(2) 凭样品买卖的买受人不知道样品有隐蔽瑕疵的，即使交付的标的物与样品相同，出卖人交付的标的物的质量仍然应当符合同种物的通常标准。



【考点11】买卖合同★★★

3. 试用买卖

(1) 特点

试用买卖的买受人在试用期内可以购买标的物，也可以拒绝购买。

(2) 视为购买的情形

① 试用期间届满，买受人对是否购买标的物未作表示的；

② 试用期间，买受人已支付部分或全部价款，或者对标的物进行了出卖、出租、设定担保物权等行为的。



【考点12】赠与合同★★

任意撤销	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。
	例外	①赠与的财产权利已转移至受赠人，不得撤销赠与； ②赠与合同经过公证机关公证后，不得撤销； ③依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同，不得任意撤销。



【考点12】赠与合同★★

法定撤销	赠与人	①受赠人严重侵害赠与人或其近亲属的合法权益； ②受赠人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。	
	赠与人的继承人或者法定代理人	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。	
	撤销权行使时间	赠与人	自知道或应到知道撤销事由之日起1年
		赠与人的继承人或者法定代理人	自知道或应到知道撤销事由之日起6个月



【考点13】借款合同★★

（一）自然人之间的借款合同

	自然人之间	金融机构借款/其他民间借贷
合同形式	书面形式或口头形式	必须书面形式
合同性质	实践合同 自贷款人提供借款时成立	诺成合同 自双方意思表示一致时成立， 一般而言合同成立即生效
对利息没有约定	视为没有利息	
借款合同对支付利息约定不明确	视为没有利息	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



【考点13】借款合同★★

（二）合同当事人的权利义务

1. 借款方应当按约定的用途使用借款。

借款人未按照约定的借款用途使用借款的，贷款人可以停止发放借款、提前收回借款或者解除合同。



【考点13】借款合同★★

2.利息

(1) 不得收取“砍头息”

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并计算利息。

(2) 利息支付的时间

借款人应当按照约定的期限支付利息。没有约定或约定不明确，依据民法典相关规定仍不能确定的：

①借款期限不满1年的，应当在返还借款时一并支付；

②借款期限在1年以上的，应当在每届满1年时支付一次，剩余期间不满1年的，应当在返还借款时一并支付。



【考点13】借款合同★★

(3) 借款人提前偿还借款的，除当事人另有约定外，应当按照实际借款的期间计算利息。



【考点13】借款合同★★

3.利率限制

(1) 民间借贷借款合同约定的年利率上限是全国银行间同业拆借中心每月发布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的4倍；

(2) 金融机构借款合同除个人住房贷款利率有限制外，金融机构其他贷款利率无上下限限制。



【考点13】借款合同★★

4.逾期利率

(1) 当事人对逾期利率有约定的按约定处理，约定的逾期利率也不能超过一年期LPR的4倍。

(2) 未约定逾期利率：

①既未约定借期利率，又未约定逾期利率：1年期LPR。

②约定了借期利率，未约定逾期利率：按借期利率计算。

(3) 逾期利率与其他违约责任。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，但是总计超过合同成立时一年期贷款市场报价利率四倍的部分，人民法院不予支持。



【考点14】租赁合同★★★

租赁期限	≤20年，超过部分无效
不定期租赁	(1) 6个月以上未书面； (2) 无法确定租赁期； (3) 未续租但实际履行。 【提示】双方可以随时解除，但应在合理期限之前通知对方



【考点14】租赁合同★★★

维修义务	(1) 由“出租人”承担，承租人过错除外； 【提示】出租人未履行，承租人可以自行维修，费用由出租人负担；因维修影响承租人使用的，应当相应“减少租金或者延长租期”。 (2) 经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物，如未经同意，可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失
------	--



【考点14】租赁合同★★★

租金支付期限	约定→协议补充→有关条款或者交易习惯→法定（1） 租期不满1年，租赁期限届满时支付； （2）租期1年以上，每届满1年时支付，剩余不满1年， 租赁期限届满时支付
承租人解除权	租赁物危及承租人安全健康，即使承租人“订立合同时 明知”该租赁物质量不合格，仍可“随时解除”合同
承租人优先承租权	租赁期限届满，房屋承租人享有同等条件优先承租权
承租人少付或不付租金权	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，承租人可以请求减少租金或不支付租金。



【考点14】租赁合同★★★

转租	出租人同意	可以转租→合同有效→第三人造成损失，承租人赔偿 【提示】出租人知道转租，6个月未异议，视为同意
	出租人不同意	不得转租，否则出租人可以解除合同
	拖欠租金	承租人拖欠租金，次承租人可代承租人支付，可充抵应当向承租人支付的租金
买卖不破租赁	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	



【考点14】租赁合同★★★

房屋租
赁（承
租人优
先权）

出租人应在出卖前的合理期限内通知承租人，承租人享有**同等条件下优先购买权**

出租人出卖租赁房屋侵害承租人优先购买权的，承租人可要求出租人承担赔偿责任，但**房屋买卖合同效力不受影响**

不得行使优先权的例外事项：

- （1）房屋按份共有人行使优先购买权；
- （2）出租人将房屋出卖给近亲属（配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女）；
- （3）出租人通知后，承租人**15日**内未明确表示购买；（4）出租人委托拍卖，提前**5日**通知承租人，承租人未参加拍卖



【考点15】建设工程合同★★

（一）建设工程合同无效的情形

1. 承包人未取得建筑施工企业资质或者超越资质等级的，对于承包人超越资质等级许可的业务范围签订建设工程施工合同，在建设工程竣工前取得相应资质等级，不按照无效合同处理；
2. 没有资质的实际施工人借用有资质的建筑施工企业名义的；
3. 建设工程必须进行招标而未招标或者中标无效的。



【考点15】建设工程合同★★

（二）建设工程合同的分包、转包

1.建设工程合同分包

（1）总承包人或者勘察、设计、施工承包人经发包人同意，可以将自己承包的部分工作交由第三人完成。

（2）第三人就其完成的工作成果与总承包人或者勘察、设计、施工承包人向发包人承担连带责任。

（3）禁止承包人将工程分包给不具备相应资质条件的单位。

（4）禁止分包单位将其承包的工程再分包。

（5）建设工程主体结构的施工必须由承包人自行完成。

【归纳总结】经同意、非主体工程、一次分包、有资质



【考点15】建设工程合同★★

2.建设工程合同转包的，一律无效

承包人不得将其承包的全部建设工程转包给第三人或者将其承包的全部建设工程支解以后以分包的名义分别转包给第三人。



【考点15】建设工程合同★★

（三）建设工程的竣工验收

1.建设工程竣工验收合格后，方可交付使用；

未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。

2.当事人对建设工程实际竣工日期有争议的，按照以下情形分别处理：

（1）建设工程经竣工验收合格的，以竣工验收合格之日为竣工日期；

（2）承包人已经提交竣工验收报告，发包人拖延验收的，以承包人提交验收报告之日为竣工日期；

（3）建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用的，以转移占有建设工程之日为竣工日期。



【考点15】建设工程合同★★

（五）垫资和工程价款的支付

1. 垫资的处理

- （1）当事人对垫资和垫资利息有约定，承包人可以请求按照约定返还垫资及利息，但是约定的利息计算标准高于垫资时的同类贷款利率或者同期贷款市场报价利率的部分除外；
- （2）当事人对垫资没有约定，应当按工程欠款处理；
- （3）对垫资利息没有约定，承包人无权请求支付利息。



【考点15】建设工程合同★★

2.工程款支付

(1) 发包人应当按照合同约定支付工程款。

(2) 发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。

(3) 发包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以请人民法院将该工程依法拍卖。



【考点15】建设工程合同★★

3.建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿 (工程款优先权)

(1) 工程款优先权优先于抵押权和其他债权。

(2) 商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权。【2026年调整】

(3) 行使期限：自发包人应当给付建设工程价款之日起18个月。

(4) 发包人与承包人约定放弃或者限制建设工程价款优先受偿权损害建筑工人利益，发包人根据该约定主张承包人不享有建设工程价款优先受偿权的，法院不予支持。