



## 第二节 合同法

(十二) 委托合同（诺成、不要式合同，可有偿，亦可无偿）

受托人须在委托人授权范围内进行活动，活动的法律效果包括风险均由委托人承担。

委托人或者受托人可以随时解除委托合同。

因解除合同造成对方损失的，除不可归责于该当事人的事由外，无偿委托合同的解除方应当赔偿因解除时间不当造成的直接损失，有偿委托合同的解除方应当赔偿对方的直接损失和合同履行后可以获得的利益。



## 第二节 合同法

（十三）物业服务合同（诺成、有偿、双务、要式、继续性合同）

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。

物业服务合同的服务内容具有综合性和专业性。



## 第二节 合同法

### 1. 物业服务合同的类型

|            |                     |                                                            |                                                                           |
|------------|---------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 据物业服务提供的时间 | 前期物业服务合同            | 物业销售前，由建设单位依法与物业服务人签订的合同                                   | 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止 |
|            | 普通物业服务合同            | 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

### 2.物业服务人的权利和义务

|          |                                                                                                                  |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 收取物业费的权利 | <p>业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。</p> <p>物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。</p> |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 第二节 合同法

|                |                                                                 |
|----------------|-----------------------------------------------------------------|
| 亲自提供物业服务<br>义务 | 物业服务人应当按照约定提供物业服务，不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。 |
| 解除不定期合同的权利     | 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

### 3. 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) 支付物业费义务。
- (4) 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（双务、有偿、诺成、不要式合同）

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。

行纪人应具有从事行纪业务的资格。

1.行纪人买入、卖出物品的所有权属于委托人，风险亦由委托人承担。

2.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。



## 第二节 合同法

### 3.行纪人须按委托人的指示完成行纪行为

|               |                     |                                                                |
|---------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|
| 吃亏<br>需同<br>意 | 行纪人低于委托人指定的<br>价格卖出 | 经委托人同意。<br><br>未经同意，行纪人补偿差<br>额。                               |
|               | 行纪人高于委托人指定的<br>价格买入 |                                                                |
| 划算<br>直接<br>干 | 行纪人高于委托人指定的<br>价格卖出 | 可以按照约定增加报酬→<br>没有约定或约定不明确，<br>依照《民法典》的规定仍<br>不能确定，该利益属于委<br>托人 |
|               | 行纪人低于委托人指定的<br>价格买入 |                                                                |



## 第二节 合同法

### 4.行纪人须负担行纪费用。

行纪人处理委托事务支出的费用，由行纪人负担，但当事人另有约定的除外。

5.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，并且仍然可以请求委托人支付报酬。



## 第二节 合同法

【例题·单选】受托人以自己的名义为委托人从事贸易活动，委托人支付报酬，这种合同是（ ）。

- A. 信托合同
- B. 委托合同
- C. 行纪合同
- D. 中介合同



## 第二节 合同法

答案：C

解析：行纪合同是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。



## 第二节 合同法

### （十五）中介合同（双务、有偿、诺成、不要式合同）

中介合同，也称居间合同，是指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。



## 第二节 合同法

### 1. 委托人的义务

|              |                                                                                            |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 支付<br>报酬     | 中介人促成合同成立的，委托人应当按照约定支付报酬。<br><br>委托人在接受中介人的服务后，利用中介人提供的交易机会或者媒介服务，绕开中介人直接订立合同的，应当向中介人支付报酬。 |
| 依约支付中介<br>费用 | 中介人未促成合同成立的，虽不得请求支付报酬，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                                        |



## 第二节 合同法

### 2. 中介人的义务

负担中介费用。中介人促成合同成立的，中介活动的费用，由中介人负担。



## 第二节 合同法

【例题·单选·2020】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. 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
- B. 乙公司可以请求甲与丙各支付一半报酬
- C. 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
- D. 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



## 第二节 合同法

答案：A

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。



## 第二节 合同法

### （十六）合伙合同（诺成、不要式、继续性合同）

合伙合同，是指二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。



## 第二节 合同法

### 1. 合伙人的权利

|      |                                                                                                |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 合伙财产 | <p>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。</p> <p>合伙合同终止前，合伙人不得请求分割合伙财产。</p>                          |
| 合伙期限 | <p>合伙人对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。</p> <p>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之前通知其他合伙人。</p> |



## 第二节 合同法

### 2. 合伙人的利润分配和债务承担

利润分配：约定→协商→实缴出资比例→平均

债务承担：对外连带、对内追偿



## 第二节 合同法

【例题·单选·2020】下列《民法典》规定的典型合同中，属于要式合同的是（ ）。

- A.买卖合同
- B.承揽合同
- C.保理合同
- D.合伙合同



## 第二节 合同法

答案：C

解析：选项 A、D 属于不要式合同，选项 B 既可要式亦可不要式，选项 C 属于要式合同。所以选项 C 正确。

谢谢 观看

---

THANK YOU