

段波民法讲义背诵版第六周：合同法分则

——六十天通关策略专用

重要勘误：上周背诵版中，“未迟发而迟到的承诺，**原则无效，例外有效**”，应

改正为“未迟发而迟到的承诺，**原则有效，例外无效**”，特此致歉！

一、买卖合同

1. 买卖合同的基本规则——**一交三转四例外**（详见民法二录音）
2. 附**所有权保留**的买卖合同自交付转移风险和孳息，自全部价款付清时转移所有权。
3. 不动产所有权自登记移转，**风险和孳息仍为交付主义**。
4. 路货买卖中，风险自合同成立时移转，所有权和孳息自**交付时**移转（指示交付）。
5. 风险负担规则**不影响**违约责任的承担。
6. 当事人约定检验期间的，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。**买受人怠于通知的，视为**标的物的数量或者质量符合约定。
7. 当事人没有约定检验期间的，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。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**。
- 出卖人**知道或者应当知道**提供的标的物不符合约定的，买受人不受前两款规定的通知时间的限制。
8. 一物二卖的法律关系分析——对话平台：张三先后与甲乙就同一房屋签订买卖合同，先交付于甲，然后登记于乙。

【考查要点】**法律关系分析**

1. 两个买卖合同效力如何？
2. 物权归属何人？
3. 非所有权人的占有人享有何种权利义务？
4. 如何避免（不动产）一物二卖之交易风险？

二、租赁合同

1. 违法建筑出租的，合同无效——违法建筑包括：①无规划许可证或者未按照规划许可证之规定建设的房屋；②未经批准的临时建筑或者未按照批准内容建设的临时建筑；③租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效

2. 无效租赁合同之补正须在一审法庭辩论终结之前取得规划许可证或者经主管部门批准或者经主管部门批准延期

3. 关于租赁合同登记备案的效力认定

①并非法定有效要件。当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。

②约定为生效要件的，视为“约定要式”——当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

4. 房屋租赁合同无效的后果：①房屋占有使用费——不当得利；②合同无效造成的损失——缔约过失

5. 一房数租：①租赁合同效力如何；②何人承租；③其他人如何救济

6. 先租后抵，抵押不破租赁；先抵后租，登记的抵押权可以打破租赁。

7. 租赁期限六个月以上当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁；租赁期间届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。不定期租赁合同当事人都有权随时解除合同

8 转租——一道例题

例题¹：甲将自己的一套房屋租给乙住，乙又擅自将房屋租给丙住。丙是个飞镖爱好者，因练飞镖将房屋的墙面损坏。下列哪些选项是正确的？

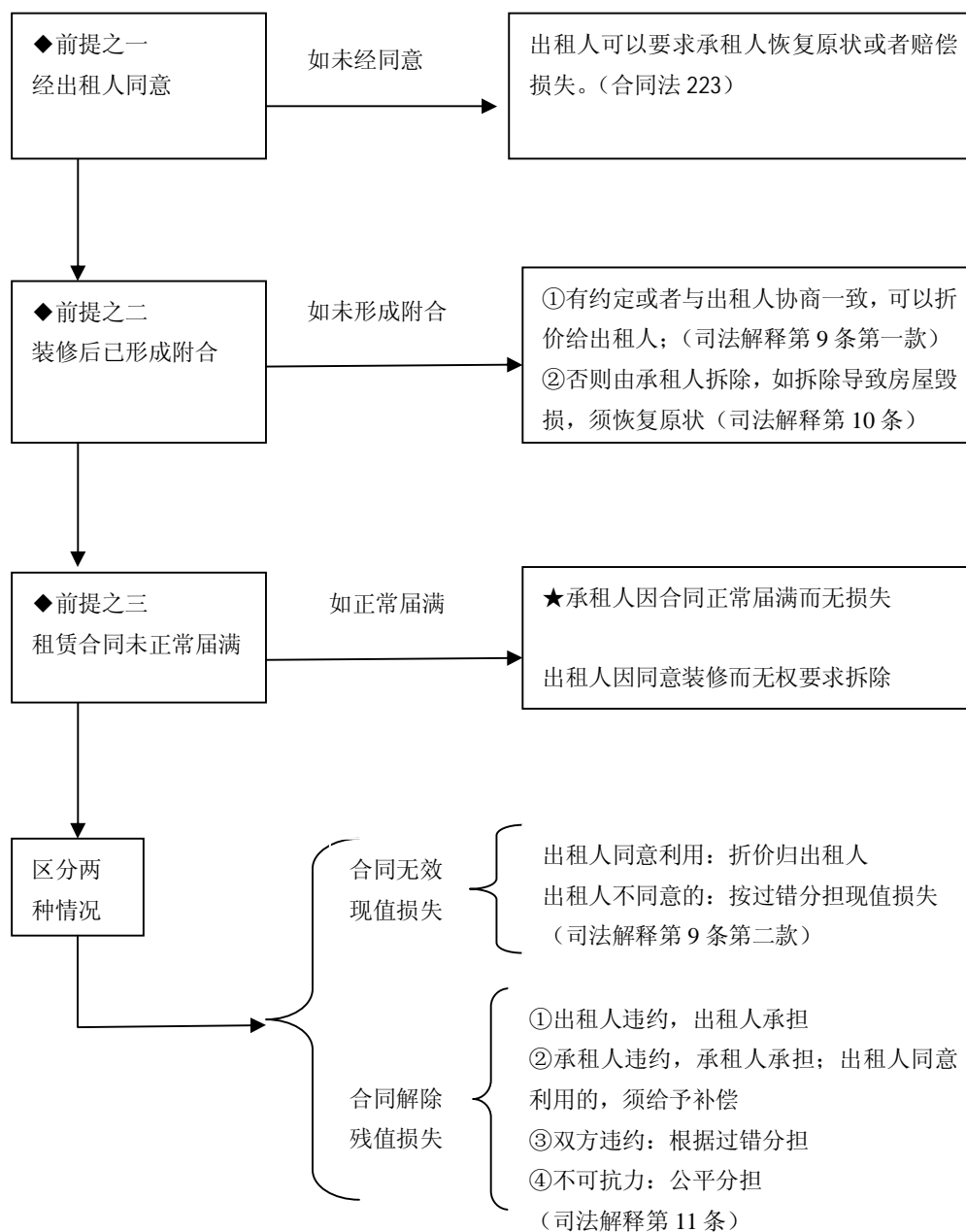
- A. 甲有权在六个月之内要求解除与乙的租赁合同
- B. 甲有权要求乙赔偿墙面损坏造成的损失
- C. 甲有权要求丙支付租金
- D. 甲有权在一年之内宣告乙丙之间的合同无效
- E. 甲有权要求丙赔偿墙面损坏造成的损失
- F. 甲有权解除合同，丙应当腾房返还于甲
- G. 如丙逾期腾房，则应向甲支付逾期腾房占有使用费

¹ ABEFG

段波新浪微博：<http://weibo.com/51k360>；段波老师学法网博客：<http://home.xuefa.com/322732>

万国学校网址：<http://www.wanguoschool.net/publish/portal1/>

9. 租赁合同中的装修物处理



▲归纳总结——三个前提，两种思路

——三个前提：经出租人同意，已经形成附合，租赁合同未能正常届满

——两种思路：

——第一种：出租人同意利用的，折价或者补偿

——第二种：出租人不同意利用的：按过错分担或者谁违约谁承担

10. 买卖不破租赁之例外：（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；（二）房屋在出租前已被人民法院依法查封的。

11. 优先购买权之例外包括：（一）房屋共有人行使优先购买权的；（二）出租人将房屋出卖给近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女的；（三）出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的；（四）第三人善意购买租赁房屋并已经办理登记手续的。

12. 出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。

13. 买卖不破租赁适用于所有的租赁物；优先购买权仅仅适用于房屋租赁。

14. 出租人法定解除权

（1）承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物（注意，违反妥善保管义务没有解除权）

（2）承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建（注意，一般的装饰装修没有解除权）

（3）责任转租（六个月的除斥期间）

（4）未付或延付租金（注意次承租人的代偿请求权）

（5）不定期租赁之随时解除权（合同法 232 条）

15. 承租人法定解除权

（1）出租人拒不交付租赁房屋（合同法 216 条）

（2）租赁房屋因意外全部或者部分毁损（合同法 231 条）

（3）不定期租赁之随时解除权

（4）租赁房屋危及承租人安全或健康时的随时解除权（合同法 233 条）

（5）因法律原因导致租赁房屋无法使用（司法解释第 8 条）

（6）一房数租时，未能取得租赁房屋的承租人享有解除权（司法解释第 6 条）

三、其他有名合同

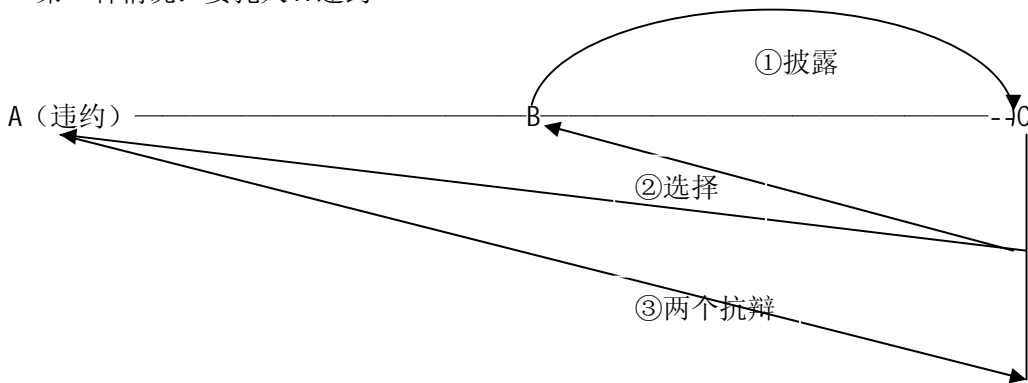
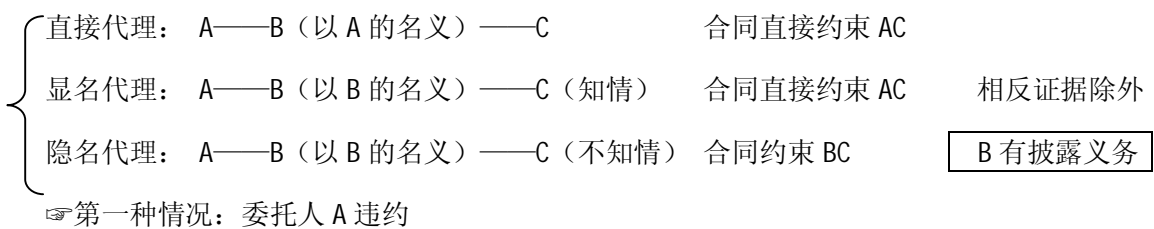
1. 赠与合同的性质：无偿合同、单务合同、不要式合同、诺成合同
2. 赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与（公益、公证和道德义务除外）。
3. 赠与人在以下三种情形下享有法定撤销权：（一）严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属；（二）对赠与人有扶养义务而不履行；（三）不履行赠与合同约定的义务。此撤销权的除斥期间为一年。
4. 因受赠人的违法行为致使赠与人死亡或者丧失民事行为能力的，赠与人的继承人或者法定代理人可以在六个月内撤销赠与。
5. 赠与合同原则上不承担瑕疵担保责任；例外的承担瑕疵担保责任的情形有三种：①附义务的赠与；②赠与人故意不告知瑕疵③赠与人保证无瑕疵，
6. 自然人借贷为单务、实践、不要式合同（有利息为有偿，无利息则为无偿）
7. 融资租赁合同中，出卖人向承租人承担交付标的物瑕疵担保责任；承租人负担维修义务和物件侵权责任
8. 融资租赁物在租赁期间归出租人所有，租赁期满后有约定从约定，无约定仍归出租人。
9. 承揽合同注意其任意解除权与违约解除权，任意解除权为定作人享有，违约解除权包括两种情况：①定作人不履行协助义务，承揽人催告无效的；②未经定作人同意，承揽人将主要工作转包的（容许次要工作转包，但仍由承揽人负责）
10. 承揽合同之违约责任适用过错责任，具体包括：①承揽人应当妥善保管定作人提供的材料以及完成的工作成果，因保管不善造成毁损、灭失的，应当承担损害赔偿责任；②承揽人发现定作人提供的图纸或者技术要求不合理的，应当及时通知定作人。因定作人怠于答复等原因造成承揽人损失的，应当赔偿损失。
11. 建设工程合同工程价款优先受偿权注意五点：①这里的承包人是总承包人；②承包人所行使的优先权优于抵押权；③优先权可行使的除斥期间为 6 个月——自竣工之日起算；④仅包括应支付的工作人员报酬，材料款等实际支出，不包括对方违约而造成的损失；⑤不能对抗已全部或者大部分付款的购房者
12. 承运人对运输过程中货物的毁损、灭失承担损害赔偿责任，但承运人证明货物的毁损、灭失是因不可抗力、货物本身的自然性质或者合理损耗以及托运人、收货人的过错造成的，不承担损害赔偿责任。

13. 承运人应当对运输过程中旅客的伤亡承担损害赔偿责任，但伤亡是旅客自身健康原因造成的或者承运人证明伤亡是旅客故意、重大过失造成的除外。

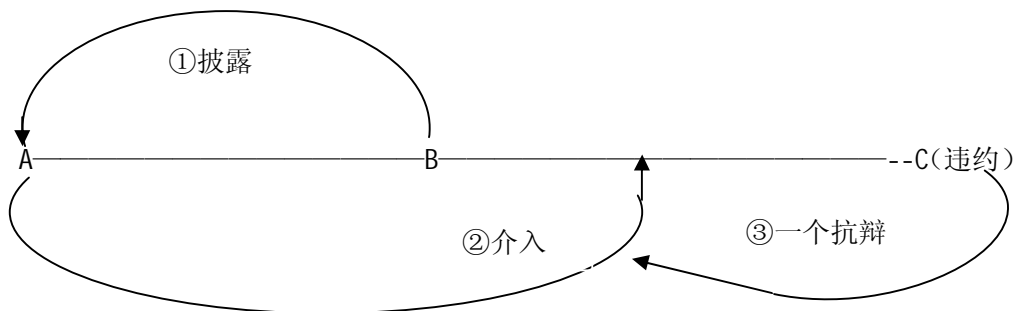
14. 在技术咨询合同、技术服务合同履行过程中，受托人利用委托人提供的技术资料和工作条件完成的新的技术成果，属于受托人。委托人利用受托人的工作成果完成的新的技术成果，属于委托人。当事人另有约定的，按照其约定。

15. 隐名代理图示：

A：委托人 B：受托人 C：第三人



☞ 第二种情况：第三人 C 违约



四、大纲新增：旅游纠纷司法解释

1. 当事人与诉由

第一种情况：由于旅游经营者的原因伤害合同履行利益——诉旅游经营者违约

第二种情况：由于旅游经营者的原因伤害其他人身财产利益——诉旅游经营者竞合

第三种情况：由于旅游辅助服务者的原因伤害合同履行利益——诉旅游经营者违约（可以追加旅游履行辅助者为无独立请求权第三人）

第四种情况：由于旅游辅助服务者的原因伤害其他人身财产利益——诉旅游履行辅助者侵权（旅游经营者在选任过错范围内承担补充责任）

2. 两个连带责任：①全部业务转让，发生损害，旅游经营者与受让人承担连带责任；②挂靠经营，发生损害，旅游经营者与挂靠人承担连带责任

3. 签订旅游合同的旅游经营者将其部分旅游业务委托旅游目的地的旅游经营者，因受托方未尽旅游合同义务，旅游者在旅游过程中受到损害，由作出委托的旅游经营者承担违约责任。

4. 旅游合同中的三类合同解除权：①任意解除权：旅游者可单方解除旅游合同，但须支付合理费用；②不可抗力解除权：双方解除无赔偿（未发生的费用退还）③违约解除权：旅游经营者将旅游业务转让给其他旅游经营者，旅游者不同意转让，可请求解除合同。

5. 未经旅游者同意，旅游经营者不得将旅游业务转让给其他旅游经营者（否则旅游者有解除权，转让方和受让方须承担连带责任）；但除合同性质不宜转让或者合同另有约定之外，在旅游行程开始前的合理期间内，旅游者可以将其在旅游合同中的权利义务转让给第三人，

6. 自行游，旅游经营者在提供服务的范围内承担责任；自行活动期间，旅游经营者责任范围为未尽提示、救助义务的相应责任；旅游者擅自故意脱团，旅游经营者免责。

7. 免责事由：如果旅游经营者或者旅游辅助服务者为旅游者代管的行李物品损毁、灭失，而且损失是由于旅游者未听从旅游经营者或者旅游辅助服务者的事先声明或者提示，未将现金、有价证券、贵重物品由其随身携带而造成的，旅游经营者不承担赔偿责任。