

# 公民生活常用 协议合同手册

主 编 侯凤坤  
副主编 朱孔波 何守江  
成 慧

中国方正出版社

# 前 言

从某种意义上讲，市场经济就是契约经济、合同经济。伴随着我国社会主义市场经济的发展，契约合同对我国普通公民的影响越来越大，它贯穿于我们的吃穿住行，存在于我们生活的方方面面，已经成为人们经济和生活往来的重要维系手段。它深刻地改变了我们的生活方式。可以说，契约合同在我们生活中是无时不在、无刻不有，人们的契约观念已开始建立。但由于市场经济本身的复杂性，决定了合同契约的纷繁复杂，因此，普通公民在签订合同、化解合同风险等诸方面存在着很大的难度，很难有效地维护自己的合法权益。

为了广大公民能有效地维护自己的合法权益，使其能够在日常生活中对那些常用合同的订立、当事人的权利义务关系、合同的履行以及纠纷发生后的解决方法，特别是如何化解合同欺诈和防范合同陷阱等有关问题有一个比较清晰的认识和了解，我们特地组织编写了《公民生活常用协议合同手册》一书，向大家介绍一些经常发生的生活用合同，并附以各种合同的格式文本，以期给读者提供有益的参考和指引。

本书的体系安排如下：1. 合同总说；2. 商品买卖合同；3. 房屋买卖合同；4. 买房贷款合同；5. 房屋租赁合同；6. 物业管理委托合同；7. 家居装修

合同；8. 汽车消费贷款合同；9. 机动车辆保险；10. 家庭财产保险合同；11. 人身保险合同；12. 民间借款合同；13. 储蓄存款合同；14. 抵押担保合同；15. 旅游服务合同；16. 航空旅客运输合同；17. 旅客住宿合同；18. 劳动合同；19. 中介服务合同。

本书在编辑过程中，曾征求过部分立法部门、司法部门、专家学者和普通公民的意见和建议，对他们的指导和帮助，特致真诚谢意。

由于时间紧迫，编者水平有限，书中疏漏之处，敬请读者批评指正。

编者

2001年5月

# 目 录

1. 合同总说 ..... (1)
2. 商品买卖合同 ..... (18)
3. 房屋买卖合同 ..... (25)  
    商品房买卖合同(示范文本)(GF—2000—0171) ..... (31)  
    房屋买卖合同(参考文本) ..... (47)
4. 买房贷款合同 ..... (49)  
    个人购买住房借款合同(参考文本) ..... (56)
5. 房屋租赁合同 ..... (65)  
    房屋租赁合同(示范文本)(GF—2000—0602) ..... (70)  
    房屋租赁合同(参考文本) ..... (73)  
    商品房产租赁合同(参考文本) ..... (77)
6. 物业管理委托合同 ..... (80)  
    物业管理委托合同(示范文本)(GF—97—1010) ..... (87)
7. 家庭居室装饰装修合同 ..... (96)  
    家庭居室装饰装修工程施工合同(示范文本)  
    (GF—2000—0207) ..... (102)
8. 汽车消费贷款合同 ..... (121)  
    个人汽车消费借款合同(参考文本) ..... (128)
9. 机动车车辆保险合同 ..... (135)  
    机动车辆保险合同(参考文本) ..... (140)
10. 家庭财产保险合同 ..... (147)  
    家庭财产两全保险合同(参考文本) ..... (153)
11. 人身保险合同 ..... (159)  
    重大疾病终身保险条款(参考文本) ..... (165)

人身意外伤害保险条款 (参考文本)	(176)
附加意外伤害医疗保险条款 (参考文本)	(182)
个人养老金保险条款 (参考文本)	(188)
少儿两全保险条款 (参考文本)	(195)
人寿保险投保单 (参考文本)	(203)
附加险投保单 (参考文本)	(210)
12. 民间借贷合同	(219)
民间借贷合同 (参考文本)	(223)
13. 储蓄存款合同	(224)
14. 抵押担保合同	(228)
抵押合同 (参考文本)	(233)
15. 旅游服务合同	(239)
国内旅游组团合同 (参考文本)	(245)
16. 航空旅客运输合同	(251)
17. 旅客住宿合同	(254)
18. 劳动合同	(258)
劳动合同书 (参考文本)	(266)
19. 中介服务合同	(270)
经济中介服务合同 (参考文本)	(276)
商务中介合同 (参考文本)	(279)

# 1. 合同总说

## 一、合同的概念与特征

合同又叫做契约、协议，是社会商品交换的主要法律形式。大到跨国的货物买卖交易，小到日常购物的口头成交，合同在人们的生活中几乎无处不在，是我们经济来往和日常生活中的重要工具。

那么，什么是合同呢？《合同法》第2条第1款是这样规定的——本法所称合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务的协议。

从这个概念中我们可以看出合同的几个特征：

1. 合同是当事人实施的一种合法的民事法律行为，合同确认的是当事人之间的民事权利义务关系，即各自所享受的权利和应履行的义务。民事权利义务关系是指被民法所确认的人们基于物质财富、基于人格和身份而形成的相互之间的财产关系和人身关系。

2. 合同是在平等的主体之间订立的。在法律语言上，平等主体是指在法律关系中享有平等法律地位的民事主体。也就是说，在订立和履行合同的过程中，当事人各自独立，互不隶属，不存在命令或服从的关系，任何一方都不得将自己的意志强加给对方。

3. 从本质上说，合同是一种协议，是指两个或者两个以上的参与订立合同的当事人通过协商一致达成的合意。这就要求当事人都能做出自己真实的意思表示，而不允许一方利用欺

诈、胁迫等手段，使得另一方在违背自己真实意愿的情况下做出意思表示，因为这时并不存在真正意义上的“合意”。

4. 合同的目的和宗旨是设立、变更和终止当事人之间的民事权利义务关系。当事人签订合同是为了达到某种目的，因此需要通过合同把双方的权利义务关系明确并固定下来。同时，在合同的履行过程中，会遇到新的情况或者法律规定的原因，需要变更、终止合同来适应变化了的客观情况。这都充分体现了合同作为一种法律工具的功能和作用。

合同反映的是现实生活中的各种商品交易关系，因而随着交易方式的不断出新，合同的类型也呈现多样化。

按照不同的标准，合同的分类大致有如下几种：

(1) 依据在合同中负给付义务的是当事人双方还是一方，可分为双务合同和单务合同；

(2) 依据合同是否在法律上规定有一定名称，可分为有名合同与无名合同；

(3) 依据合同是否要求有一定的形式，可分为要式合同和不要式合同；依据当事人从合同中是否可获得某种利益，可分为有偿合同和无偿合同，等等。

不同种类合同适用不同的规则，因此在对待具体合同时，应注意加以区分。

## 二、合同的订立

### 1. 合同订立的基本原则

当事人在订立合同时，应遵循的基本原则有：

#### (1) 平等原则

法律面前人人平等，平等原则要求合同双方当事人都处于平等的法律地位上，相互的权利义务是对等的，不允许对不同的人适用不同的法律法规。

#### (2) 自愿原则

合同是当事人自由意志充分体现的产物，因此在法律规定的范围内，当事人有权依照自己的意志决定是否签订合同、与谁签订合同以及合同的内容和形式，任何单位和个人都不得非法干预。违背自愿原则签订的合同，会被法院认定为无效的，

法律不会保护当事人的合法权益。

### (3) 公平原则

当事人设定民事权利和义务、承担民事责任时要公正、公允，合情合理，不允许偏袒任何一方。如果合同的内容对一方非常不公平，则对于这种显失公平的合同，遭受不公平待遇的一方可以请求法院或仲裁机构撤销合同。

### (4) 诚实信用原则

当事人在订立、履行合同的全过程中，都应当抱有真诚的善意，相互协作、密切配合，实事求是、讲究信誉，全面地履行合同所规定的各项义务。

### (5) 合法原则

当事人的行为应当符合法律和行政法规的规定，应当符合社会公德的要求，有利于维护社会经济秩序，有利于维护社会的公共利益。

## 2. 合同的订立主体

一个有效的合同首先要求订立合同的主体资格合法。参与订立合同的当事人要求具备缔约能力，即相应的民事行为能力，合同当事人可以为自然人、法人或不具备法人资格的其他经济组织。

不具备缔约能力的主体所订立的合同是无效的，如作为无民事行为能力人的小孩签订的合同，或精神健康存在问题的人订立的合同，法律不会予以保护，除非经过代理人的追认。

## 3. 合同的订立过程

《合同法》第3条规定：“当事人订立合同，采取要约、承诺方式。”要约和承诺是合同成立的基本规则，也是合同成立必须经过的两个阶段，体现了当事人之间就订立合同问题提出建议和接受建议的过程。

### (1) 要约

要约在商业活动和对外贸易中又称为报价、发价或发盘，是希望与他人订立合同的意思表示。发出要约一方被称为要约人，而要约所指向的另一方称为受要约人。要约是以缔结合同为目的而向特定人作出的意思表示，是对方做出承诺以及合同

成立的基础，因此其内容要具体确定。而且要约人应在要约中表明，一经受要约人接受，要约人就受该要约内容的约束。

要约区别于要约邀请，后者是指希望别人向自己发出要约的意思表示，内容不确定，因而不对作出者产生法律约束力，如拍卖公告、商业广告、送到我们家中邮箱的传单等都是要约邀请。在现实生活中，区分行为人的意思表示是要约还是要约邀请，对于确定当事人之间是否存在合同、合同是否成立具有重要的法律意义。比如你看到邮箱中的传单所宣传的商品，仍需要与对方进一步联系。

要约是向受要约人发出的，于到达受要约人时生效。要约在生效之前，要约人可以将其撤回。而一旦要约到达受要约人，要约就变得生效，要约人即受到要约的约束，不得随意撤销或对要约随意加以限制、变更和扩张。为保护交易安全，对于要约人在要约生效之后撤销要约都规定有严格的限定。一般来说，只要受要约人在发出承诺通知之前收到了要约人的撤销要约的通知，要约人就可以将其发出的要约撤销。

但《合同法》中也有规定，如果要约中规定了承诺期限或者以其他形式明示要约是不可撤销的；或者尽管没有明示要约不可撤销，而受要约人有理由认为要约是不可撤销的，并且已经为履行合同做了准备工作，则要约人不可撤销要约。

要约因为要约人依法撤销、受要约人的承诺、拒绝、受要约人发出反要约或承诺期限届满而失效。

## (2) 承诺

承诺，商业上又叫收盘，是受要约人同意要约的意思表示。也就是说，受要约人同意接受要约中的条件而与要约人订立合同的意思表示。承诺应当由受要约人以恰当的方式向要约人做出，受要约人之外的第三人所做出的同意表示不属于承诺，而只能构成对原要约人发出的要约。

受要约人应保证承诺应在约定的期限内到达要约人。承诺于通知到达要约人的时候生效。确定承诺通知到达要约人的时间的法律意义在于，承诺实际生效的时间和地点通常决定了合同成立的时间和地点，也往往是发生争议时纠纷的焦点。

承诺是对要约的无条件的全部的接受，因此承诺的内容必须和要约的内容一致。当然，这种一致只要求对要约的实质性内容表示同意，并不要求绝对的完全一致。所谓实质性内容是指将构成合同中不可缺少的重要条款的事项，如有关合同的标的、数量、质量、价款和履行等。如果受要约人的意思表示中对要约的实质性内容作了更改，就构成了对要约人发出的反要约，而不是承诺。双方只能在反要约所提出的新的条件的基础上进行新一轮要约与承诺。相反，若承诺只是对要约中的非实质性内容做出更改，则承诺仍然是有效的，除非要约人在收到这样的承诺后及时地表示反对，或是原要约中明确规定了承诺不得对要约的内容做出任何变更。

因为承诺是在到达要约人时生效，所以在其正式生效之前，受要约人可以将其撤回，只要撤回的通知在承诺通知之前或与承诺通知同时到达受要约人。

但是在承诺通知生效之后，由于合同已经成立，受要约人就不能再撤销承诺。

#### 4. 缔结合同过程中的过失责任

缔约过失责任是指当事人在合同订立过程中，一方因违背其应尽的义务而应承担的责任。因合同尚在订立的过程中，还没有正式成立，也就不能约束当事人。这时合同当事人应履行的义务的依据的是民法上的诚实信用原则，而不是合同只约定的内容，所以当事人承担的缔约过失责任有别于在合同履行过程中的违约责任。

《合同法》规定的缔约过失责任主要有：

- (1) 假借订立合同的名义，与对方恶意进行磋商，损害对方的利益；
- (2) 故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，欺诈对方与自己订立合同；
- (3) 有其他违背诚实信用原则的行为。

在订立合同的过程中，有上述情形并给对方造成损失的，应承担损害赔偿责任。

#### 5. 合同的内容

合同的内容在于确定当事人之间的权利义务关系，具体体现在合同的条款中。当事人在订立合同时可以参考各类合同的示范文本，但示范文本仅起参考作用，不具有法律约束力，还应根据具体情况，作具体分析。

一个内容完备的合同通常应具备的主要条款包括：

(1) 当事人的名称或者姓名、住所。该条款是为了将当事人特定化、固定化，以确定合同权利义务的承受者。

(2) 标的。即合同权利义务所指向的对象，如买卖合同中的货物，中介服务合同中的根据委托人委托寻找信息的行为。

(3) 合同标的的数量与质量。这是确定合同标的的具体条件，应当详细确切，以免日后发生纠纷，无以为凭。

(4) 价款或者报酬。

(5) 合同履行的期限、地点和方式。

(6) 违约责任。

(7) 解决争议的办法，包括解决争议运用的程序、适用的法律以及选择的机构等。

但实践中的各种合同因性质不同，所应具备的主要条款也不一样，并不需要所有的合同都包括上述条款。当事人还可根据实际需要合同的内容做出约定。合同条款规定尽可能全面、详细，以避免在合同履行过程中当事人因合同规定不明而产生纠纷，同时也利于在处理争议时更好地分清责任。

## 6. 合同的形式

合同的形式是指合同的外在表现方式，是合同内容的载体，包括口头、书面以及其他形式。

口头形式是通过对话方式，如当面谈判或电话交谈而订立的合同。口头合同简便、迅速、易行，在实际生活中应用较广，如我们作为消费者到商店进行消费，购买日用商品。但口头合同的不足是缺乏客观记载，没有文字依据，发生纠纷时较难举证，不易分清当事人的责任。因此对于合同标的数额较大的以及不能即时结清的合同，最好采取书面形式，而不宜采用口头形式。

书面形式则是指合同书、信件以及数据电文（如电子邮

件)等可以有形地表现所载内容的形式。书面合同的优点在于有据可查,便于分清责任,易于解决纠纷,可以加强当事人的责任心,督促当事人全面、正确地履行合同。

此外,按照交易习惯,当事人用一定的行为,而不是语言或文字来做出要约和承诺的意思表示,也可以使合同成立。如我们把车停到洗车厂门口,没有说话,洗车厂工人也没有说话,就对汽车进行清洗,这时,在车主和洗车厂之间达成了委托洗车的合同,这是合同的一种推定形式。

### 三、合同的法律效力

#### 1. 合同的法律效力

合同的法律效力也称为合同的法律约束力,是由国家保证执行的一种法律上的强制作用。合同生效,就是已经成立的合同在当事人之间产生一定的法律约束力。《合同法》第8条规定:“依法成立的合同,对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务,不得擅自变更或者解除合同。”“依法成立的合同,受法律保护。”合同的法律效力在于能够约束合同双方当事人遵守合同,因此成为合同制度的核心问题。

#### 2. 合同的生效条件

合同能否产生法律效力,取决于合同是否符合法律所规定的标准,只有具备了生效条件,合同才能产生当事人所预期的法律后果。

合同的生效条件包括为:

(1) 合同当事人具有相应的民事权利能力和民事行为能力,即主体要合格。不具有相应的行为能力的人所订立的合同,又未经其法定代理人追认的,原则上无效。

(2) 合同当事人的意思表示真实。也就是说,当事人不仅应在意思自由的前提下进行意思表示,而且其外部的表示行为应与其内心意思相一致。

(3) 合同不违反法律或者社会公共利益,即不论是合同的内容还是合同的目的以及合同的履行都要求合法。

(4) 合同具备法律、行政法规规定合同生效必须具备的特别形式要件,如抵押担保合同要求必须为书面形式,同时以个

别物品设定抵押的，必须到有关管理机构进行登记，合同才生效。

### 3. 合同生效的时间

合同的生效与合同的成立密切相关，但却是两个不同的概念。合同的成立，是指双方当事人依照有关法律对合同的内容和条款进行协商并达成一致的意见，其判断依据是受要约人的承诺是否生效。而合同的生效则是指合同产生法律上的约束力，合同是否生效主要取决于其是否符合国家的法律法规的规定和社会公共利益。

《合同法》第44条第1款规定：“依法成立的合同，自成立时生效。”这是关于合同生效的一般性规定，即通常情况下合同生效与合同成立在时间上是同步的。然而有些合同成立后并不必然地立即生效，而是有待于其他条件的实现。这些条件既可能是法律所规定的，如《合同法》第44条第2款规定：“法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定。”还可以根据实际情况，由合同当事人之间事先约定合同生效的前提条件。由此又产生了附条件的合同和附期限的合同，当约定的一定条件出现或一定期限届满时，合同开始生效或终止生效。

### 4. 效力待定的合同

通常情况下，只要合同满足生效要件就能产生法律效力。然而，现实中的一些合同由于在签订时有某些方面（非实质性内容）的欠缺，而出现了效力不确定的情况。这时合同虽已成立，但只有经过特定当事人的行为，才能确定合同的生效还是不生效。

《合同法》对如下两种人所订立的合同的效力问题做出了规定：

一是限制民事行为能力人所订立的合同。如果是属于限制民事行为能力人（如十八岁以下的未成年人）签订的不承担任何责任而纯获利益的合同，如接受赠与，或是与其年龄、智力、精神健康状况相适应而订立的合同（如购买学习用品等生活必需品）为有效合同。而除此之外的限制民事行为能力人所

订立的合同，只有在其法定代理人事后追认时才为有效。

二是无权代理的行为人代订合同，一般情况是只要没有经被代理人追认，就不对被代理人发生效力，而只能由行为人自己承担责任。

此外还有一种被称为表见代理的情况，即行为人无权代理时，如果相对人有理由相信行为人有代理权，则代理行为是有效的。这里相对人的理由应当是正当理由，如代理人拿着被代理人的营业执照等合法证件、被代理人在知情后并未作否定表示等情况。

### 5. 无效的合同

不具有法律约束力的合同就是无效合同，法律对无效合同不予承认和保护。不具备合同生效的有效要件，合同当然无效。《合同法》中所规定的合同无效的情形有：

- (1) 一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；
- (2) 恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益的合同；
- (3) 以合法形式掩盖非法目的的合同；
- (4) 损害社会公共利益的合同；
- (5) 违反法律、行政法规的强制性规定的合同。

无效合同自成立始就没有法律约束力，但由于当事人之间已经发生了一定的法律关系，因此也导致了一些客观法律后果，如因该合同取得的财产，应当返还或折价补偿，有过错的一方应当赔偿对方因此所受损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。在当事人双方恶意串通，实施合同损害国家、集体、第三人利益时，追缴双方所取得的财产，收归国家、集体所有或返还给第三人。

此外应当注意的是，合同的部分条款无效并不影响其他部分效力的，其他部分仍然有效；而且独立存在的有关解决合同争议方法的条款不因合同的无效而无效。

### 6. 可撤销的合同

另有一部分合同也由于内容的不合理而可能不受法律保护，但由于此类合同所造成的损失通常只限于合同的当事人，而不涉及第三方的利益，因此法律并不当然地将合同归于无

效，而是将撤销合同的权利授予了当事人，这被称为可撤销的合同，又称相对无效的合同。也就是说，只要当事人对合同的履行没有异议，合同就仍然有效。这也充分体现了合同制度上的意思自治原则。

合同可撤销的情形包括：

(1) 双方因重大误解订立的合同。重大误解是指法律行为的当事人在做出意思表示时，对涉及法律行为法律效果的重要事项存在认识上的显著缺陷，从而造成较大损失。如买方想购买齐白石的字画，而卖方却以为买方想要的是张大千的字画。

(2) 在订立合同时显失公平。显失公平是指合同条款明显地有利于一方而不利于另一方。如商店以八万元的高价向外国人出售价值不过万元的古董。

(3) 一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同。如雇主给急于找到工作的员工不足生活费的报酬而订立的劳动合同。但应注意的是，如用欺诈、胁迫的手段订立合同，损害到了国家利益，则合同当然无效。

享有撤销权的当事人，能通过自己单方面的意思表示使合同的效力归于消灭。撤销权人行使撤销权，须向法院或仲裁机构申请撤销，而不是向对方当事人做出意思表示。只有法院或仲裁机构裁决承认撤销权人的撤销权，撤销权人才能撤销合同。

可撤销合同因当事人的撤销而无效，合同的效力原则上溯及于合同成立时消灭，并产生与无效合同同样的法律效果。

#### 四、合同的履行、变更和转让

##### 1. 合同的履行

当事人订立合同的目的意在通过对合同的履行来实现合同的目的。没有充分的履行，再完备的合同也只是一纸空文，当事人的权利实现更得不到保障。因此合同的真正履行是双方当事人应高度重视的问题。

合同的履行要求合同双方当事人按照依法订立的合同全面地、适当地完成各自所承担的义务，包括履行义务的主体、标

的、数量、质量、价款或者报酬、履行的期限、履行地点、履行方式等，都要严格按照合同的约定正确地履行，从而保证对方当事人合法权益的实现。

当事人在履行合同时应当遵循一定原则，包括：

(1) 适当履行原则，指当事人按照合同规定的标的及其质量、数量，由适当的主体在适当的履行期限、履行地点以适当的履行方式，全面完成合同义务。

(2) 协作履行原则，指当事人不仅应适当履行自己的合同义务，而且应基于诚实信用原则协助对方当事人履行合同债务。如商店出售大件商品，应提供送货到家的服务。

(3) 经济合理原则，该原则要求合同当事人在履行合同时，讲求经济效益，以最小的成本付出，取得最佳的合同利益。

(4) 情事变更原则，指合同依法成立后，因不可归责于双方当事人的原因发生了不可预见的情事变更，致使合同的基础丧失或动摇，若继续履行合同则会显失公平，因而应准许当事人变更或解除合同。比如租赁房屋遭电击损坏的，不适合居住的，就不能要求出租人继续履行房屋租赁合同。

在合同双方都享有权利和承担义务的合同（法律上称为双务合同）中，如果当事人的履行没有先后顺序，则一方在对方履行之前或对方履行债务不符合约定时，有权拒绝对方相应的履行要求。例如买卖合同中约定交货时付款，若卖方没有交货或所交货物不符合合同的约定，则买方有权不予付款，并拒绝卖方的付款要求。如果互负债务的当事人在履行上是有先后顺序的，则在有先履行义务的一方未履行债务或履行债务不符合约定时，后履行一方有权拒绝其相应的履行要求。这在合同法制度当中分别被称为同时履行抗辩权和先履行抗辩权。

此外，还有一种不安抗辩权，是指在有先后履行顺序的双务合同中，有先履行义务的一方有证据证明后履行义务人经营状况严重恶化，或者转移财产、抽逃资金以逃避债务履行，或者丧失商业信用，以及发生其他丧失或者可能丧失履行债务能力的情况时，可以中止自己的履行，并要求对方提供担保。在

后履行义务人未在合理期限内恢复履行能力且未提供适当担保时，先履行义务人就可以解除合同。

## 2. 合同的担保

对于合同的履行，固然有违约责任作为一种惩罚制度而产生对当事人的约束力，但这只是一种事后的补救措施。为了督促债务人履行义务，并保障债权人实现权利，当事人往往在事先就约定以某种条件来保证债务的履行，这就是合同的担保制度。

合同的担保方式一般包括人的担保和物的担保两种。

人的担保即保证，是指当事人以第三人的信用来担保债务的履行的担保方式，如果债务人不履行债务，则由保证人按照约定向债权人履行债务或者承担责任。

物的担保则是指直接以债务人或者第三人的一定财物作为合同履行的担保，在债务人不履行合同的债务时，债权人则有权以担保的财产变价并优先受偿。根据是否转移物的占有，物的担保又可分为抵押和质押。此外，在特定的合同关系中，当事人还可以设定留置权作为合同的担保。如在保管、加工承揽等合同中，债权人按照合同的约定占有债务人的动产，债务人不按照合同约定的期限履行债务的，债权人有权依法留置该财产，并就留置的财产折价或者以拍卖、变卖所获得的价款优先受偿。

## 3. 合同的变更与转让

合同当事人最初订立合同是基于一定的客观事实而希望达到一定的目的，然而事后的变化是很难预先完全设想到的，一旦客观情况发生了当事人预期之外的变化，使得合同不能履行或不应履行，就应当允许当事人依照法定的程序变更合同。双方当事人协商一致是变更合同的一般条件和必要前提。

广义上的合同变更包括合同的内容和主体发生变化。内容的变化是狭义上的合同变更，是指对原合同条款进行的修改或补充。主体的变化则为合同的转让，又可分为合同权利的转让、合同义务的转让和权利义务的一并转让。合同的转让要经对方当事人同意才能产生效力。