

主编 ● 栾兆安

民事合同 签订指南 与纠纷防范

Guide to Civil Contract Signing

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中国法制出版社

民事合同

签订指南

与纠纷防范

Contract Drafting & Dispute Avoidance

中国法制出版社

民事合同 签订指南 与纠纷防范

主 编：栾兆安

副主编：周永胜

作 者：(按姓氏笔画排序)

万有志	王晓晖	石 晶	石 鑫	冯敬诺
辛亚杰	宋晓燕	宋 欣	张瑞祥	郑桥平
周永胜	周 翔	孟凡强	栾兆安	蔡重星

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

责任编辑:艾默

协助策划:北京法豪信息咨询中心

图书在版编目(CIP)数据

民事合同签订指南与纠纷防范/栾兆安主编. —北京:中国法制出版社,2006. 10

ISBN 7-80226-581-9

I. 民... II. 栾... III. ①合同法-基本知识-中国②合同-民事纠纷-研究-中国 IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 126488 号

民事合同签订指南与纠纷防范

MINSHI HETONG QIANDING ZHINAN YU JIUFEN FANGFAN

主编/栾兆安

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/787×960 毫米 16

版次/2006 年 11 月第 1 版

印张/28.75 字数/362 千

2006 年 11 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80226-581-9

定价:46.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66031119

网址:<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话:66010402

市场营销部电话:66033393

邮购部电话:66033288

前 言

在我国社会向市场经济的急剧过渡和转型时期，经济调节方式由依靠权力和“关系”出现了向依靠市场和契约的转变，通过签订书面合同进行民事与商事活动已成为公司、企业及其他组织和公民等市场主体的通行做法。合同作为民事与商事活动的重要载体，在社会经济生活中发挥的作用日益突出。合同，从根本说是当事人自由意志的产物。依法成立的合同受法律保护，对当事人具有约束力。也就是说，依法成立并生效的合同，已经将当事人的个人意志变为了国家意志，如果一方当事人违反了有效合同，另一方当事人可以通过国家强制力来保护和实现自己的合同利益。当然，赢得仲裁或诉讼是请求法院强制执行的前提。但是，仲裁或诉讼要花费一定的经济成本和付出一定的时间代价，由于受各种主客观原因的限制，仲裁或诉讼亦不能保证守约当事人一定能够获胜，面对时下流行的“打官司就是打关系”的司法恐惧，通过仲裁或诉讼方式解决纠纷也就成了众多守约当事人不得已才作出的选择。由此可见，正确地订立合同，对预防合同纠纷、降低交易成本和维护当事人的正当利益具有极其重要的现实意义。

但是，由于订立合同是一件费心劳神的事情，加之市场主体的法律意识淡薄与合同法律知识的欠缺，当事人之间所签订的合同往往存在大量的问题和瑕疵；或者订立合同时违背公平原则，片面地追求单方利益的最大化，使双方的合同利益严重失衡；或者违背诚实信用原则和自愿原则，利用合同进行欺诈；或者违背法律、行政法规的强制性规定，订立无效合同等等；再者，因现代经济生活瞬息万变，随着情势的变更，有的当事人可能出于各种各样的动机视合同为羁绊，并寻机钻合同的空子，企图不履行或者不完全履行自己在合同中的义务；特别是一些不法之徒企图利用合同这一合法形式，通过订立虚假合同，实施合同诈骗。无数实例说明，正是在合同订立时埋下了隐患，才导致了合同纠纷与合同诈骗的频频发生以及合同的不能履行。

据国家有关部门统计，合同纠纷是当前我国市场主体发生债权债务纠纷的主要表现形式，并已经成为影响各类市场主体经济发展的制约性因素。因

2 民事合同签订指南与纠纷防范

此,掌握各类合同的基本内容,探究合同的制作方法,洞察合同订立中的纠纷防范措施,科学规范地订立合同,已经成为作为市场主体的公民、法人和其他组织进行民事与商事活动所面临的一个重大课题。为了指导当事人有效地利用书面合同这一形式进行民事与商事活动,国家工商行政管理局和各地工商行政管理部门单独或联合有关部门,制定和推广了众多的合同示范文本,当事人对这些文本如能正确适用,无疑能够减少合同纠纷及降低缔约成本。但是,因为合同示范文本具有概括性、简约性和通用性的特点,其只能提供某一类合同的基本格式或对某一类合同基本条款作出提示性或者选择性规定,而各个条款的详细内容还需当事人在签订合同时具体约定或进行选择适用。当事人如果对示范文本的条款的基本含义不知所云、不知道如何运用,不了解这样或那样约定与选择的后果,那么,就会影响这些合同范本的使用效果甚至违背示范文本制定的初衷。

从帮助市场主体正确地利用合同范本和书面合同这种形式来实现自己的经济利益,预防合同纠纷、防范合同欺诈的目的出发,我们依据国家工商管理部门制定和公布的合同示范文本以及《合同法》、《担保法》等相关法律所规定的合同内容,密切结合各类合同订立中所发生的纠纷及容易出现的问题,精心编写了《民事合同签订指南与纠纷防范》一书。本书分为五编,共十七章,涉及十七类合同。其中,每章分为三部分:第一部分针对合同主要条款的基本含义、主要内容及其法律适用作了详细的阐释,并对每一条款提出了具体的制作方法;第二部分系统总结了在合同订立中可能发生的纠纷表现形式,并通过相关实例全面阐释了纠纷发生的原因,在此基础上系统地提出了合同订立中的纠纷防范对策;第三部分收录了相关的合同示范文本,并提供和编写了部分参考文本,以利于合同当事人签约时参考。本书具有高度的实用性、针对性和一定的创新性。我们相信,本书能够成为各类市场主体依法签约和防范订约纠纷的有力工具。

栾兆安

E-mail: luanzhaoan@sina.com

二〇〇六年十月于北京

目 录

第一编 转移财产权利的合同

第一章 买卖合同

- 第一节 买卖合同范本说明与签约指南 /3
- 第二节 买卖合同订立中的纠纷及其防范 /13
- 第三节 买卖合同文本范例 /32
 - 工业品买卖合同 /32
 - 汽车买卖合同 /33
 - 化肥买卖合同 /41
 - 农药买卖合同 /42
 - 家具买卖合同 /44
 - 旧机动车买卖合同 /46
 - 建材买卖合同 /49

第二章 赠与合同

- 第一节 赠与合同范本说明与签约指南 /52
- 第二节 赠与合同订立中的纠纷及其防范 /56
- 第三节 赠与合同文本范例 /67
 - 赠与合同 /67

第三章 借款合同

- 第一节 借款合同文本说明与签约指南 /69
- 第二节 借款合同订立中的纠纷及其防范 /78
- 第三节 借款合同文本范例 /84
 - 借款合同 /84

第四章 租赁合同

- 第一节 租赁合同范本说明与签约指南 /87

2 民事合同签订指南与纠纷防范

第二节 租赁合同订立中的纠纷及其防范 /96

第三节 租赁合同文本范例 /104

租赁合同 /104

柜台租赁合同 /106

建筑施工物资租赁合同 /108

租赁合同 /110

房屋租赁合同 /112

第五章 融资租赁合同

第一节 融资租赁合同文本说明与签约指南 /119

第二节 融资租赁合同订立中的纠纷及其防范 /127

第三节 融资租赁合同文本范例 /134

融资租赁合同 /134

第二编 完成工作成果的合同

第六章 承揽合同

第一节 承揽合同范本说明与签约指南 /139

第二节 承揽合同订立中的纠纷及其防范 /148

第三节 承揽合同文本范例 /154

承揽合同 /154

加工合同 /156

定作合同 /159

加工合同 /161

承揽合同 /163

修缮修理合同 /165

第七章 建设工程合同

第一节 建设工程施工合同范本说明和签约指南 /167

第二节 建设工程施工合同订立中的纠纷及其防范 /175

第三节 建设工程施工合同文本范例 /188

建设工程施工合同 /188

装饰装修工程施工合同 /216

第三编 提供劳务的合同

第八章 运输合同

第一节 货物运输合同文本说明与签约指南 /229

第二节 运输合同订立中的纠纷及其防范 /236

第三节 货运合同文本范例 /241

货物运输合同 /241

第九章 保管合同

第一节 保管合同范本说明与签约指南 /245

第二节 保管合同订立中的纠纷及其防范 /252

第三节 保管合同文本范例 /256

保管合同 /256

第十章 仓储合同

第一节 仓储合同范本说明与制作方法 /260

第二节 仓储合同订立中的纠纷及其防范 /269

第三节 仓储合同文本范例 /279

仓储合同 /279

第四编 委托与中介合同

第十一章 委托合同

第一节 委托合同范本说明与签约指南 /285

第二节 委托合同订立中的纠纷及其防范 /292

第三节 委托合同示范文本 /297

委托合同 /297

第十二章 行纪合同

第一节 行纪合同范本说明与制作方法 /299

第二节 行纪合同订立中的纠纷及其防范 /305

第三节 行纪合同文本范例 /309

行纪合同 /309

4 民事合同签订指南与纠纷防范

商品代销合同 /311

第十三章 居间合同

第一节 居间合同范本说明与签约指南 /313

第二节 居间合同订立中的纠纷及其防范 /317

第三节 居间合同文本范例 /323

居间合同 /323

房屋出租代理合同 /325

第五编 担保合同

第十四章 保证合同

第一节 保证合同文本说明与签约指南 /333

第二节 保证合同订立中的纠纷及其防范 /337

第三节 保证合同文本范例 /344

借款保证合同 /344

第十五章 定金合同

第一节 定金合同文本说明与签约指南 /347

第二节 定金合同订立中的纠纷及其防范 /349

第三节 定金合同文本范例 /355

定金合同 /355

第十六章 抵押合同

第一节 抵押合同文本说明与签约指南 /357

第二节 抵押合同订立中的纠纷及其防范 /361

第三节 抵押合同文本范例 /372

住房抵押合同 /372

第十七章 质押合同

第一节 质押合同文本说明与签约指南 /376

第二节 质押合同订立中的纠纷及其防范 /380

第三节 质押合同文本范例 /385

动产质押合同 /385

股权质押合同 /388

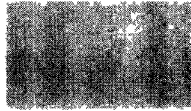
商标专用权质押合同 /389
个人小额质押借款合同 /391

附 录

中华人民共和国合同法
(1999年3月15日) /399
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)
(1999年12月19日) /443

第一编

.....
转移财产权利的合同



第一章 买卖合同

买卖合同是出卖人转移标的物的所有权于买受人，买受人支付价款的合同。买卖合同当事人双方在不违背合同法的强制性规定的前提下，参照合同法的有关规定，可根据当事人订立合同的经济目的自由约定合同条款。

根据我国《合同法》第12条和第131条规定，买卖合同一般包括以下条款：当事人的名称或者姓名和住所；标的；数量；质量；价款或者报酬；履行期限、地点和方式；违约责任；解决争议的方法。除了上述条款以外，买卖合同还可以包括包装方式、检验标准和方法、结算方式、合同使用的文字及其效力等条款。买卖合同的内容即双方达成协议的具体条款，反映了当事人订立合同的目的和要求，是当事人承担责任的依据。

买卖合同的当事人按照买卖合同的性质及其内容要求，并遵循买卖合同条文制作的一般方法正确地签订合同对避免合同漏洞、防止买卖合同纠纷、防范合同风险和实现双方当事人的经济目的具有重要的意义。

第一节 买卖合同范本说明与签约指南

出卖人：(以下简称甲方) _____

买受人：(以下简称乙方) _____

(说明与指南：买卖合同的双方当事人作为买卖合同权利的承受者和义务的承担者，构成了买卖合同的主体。在买卖合同中，主体如果约定不明确或者不具体就会导致合同的无法履行，或者一方履行后而无法取回货款或收到货物。因此，在签订买卖合同时，当事人必须具体、确定，为此，就必须写明其姓名、名称及住所。

在买卖合同签订中，当事人因疏忽大意，或者是由于当事人之间过于信任而没有签订书面合同，造成买卖合同对合同主体的约定存在漏洞时，可以通过补签书面合同或通过未载明主体的合同进行签字、盖章加以确认，从而使合同的双方当事人具有确定性并使双方的合同具有可执行性。)

4 民事合同签订指南与纠纷防范

现甲乙根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，在自愿、平等和充分协商的基础上，就甲乙双方之间的_____（货物名称）买卖，签订如下协议，以资共同遵守。

（说明与指南：上述内容为正式合同文本的引言，说明了双方订立合同的原则，即自愿、平等和协商原则，并开宗明义地说明买卖合同的标的物即所买卖的货物名称。）

第一条 标的、数量、价款：_____。

（说明与指南：标的是合同双方当事人的权利和义务共同指向的对象，它体现着当事人订立合同的意图。没有合同标的，合同就无法成立。在买卖合同中，双方当事人所买卖的货物就是买卖合同的标的物。根据合同法第132条第1款规定，出卖的标的物，应当属于出卖人所有或者出卖人有权处分。出卖人必须是其出卖物的所有人，或者是有权转让出卖物所有权的人。对依法不享有所有权或处分权的标的物，如盗窃的物品、其他方式非法占有他人的物品等，出卖人无权出卖。出卖人于合同成立时要出卖标的物的，须先取得标的物的所有权或处分权。未经所有人或有权处分人同意买卖标的物的，须事后经有权处分人的同意。在财产共有的情况下，应当征得其他共有人的同意，否则，所订买卖合同无效。在买卖合同中，当事人如果对买卖合同的标的物约定不明或者具有歧义，合同的履行不仅会受到影响，而且买卖人的订约目的就不能实现。对此，当事人在合同中必须对标的物按其学名写得规范、明确、具体，不得使用俚语、俗语或者方言。当事人在制作合同文书时，对合同标的物如使用俗称、方言，不用其规范名称，结果会对合同的标的物引起歧义和误解，甚至造成合同的一方当事人被欺诈，由此可能引发合同纠纷，致使合同被撤销。

数量即标的物的计量，是以数字和计量单位来衡量标的物的尺度。订立合同必须有明确的数量规定，没有数量，合同是无法履行的。合同数量规定必须按照国家规定的度量衡制度确定标的物的计量单位。对货物数量的计量方法和计量单位，按国家或主管部门规定的计量方法执行；国家或主管部门没有规定的，按买卖双方商定的计量方法执行。对机电设备，必要时应当在合同中明确规定随主机的辅机、附件、配套的产品、易损耗备品、配件和安装修理工具等。对成套供应的设备，应当明确成套供应的范围，并提出成套

供应的设备清单。必要时，也应当将产品交货数量的正负尾差、合理磅差和在途自然减（增）量及计算方法等在合同中订明。

价款，在买卖合同中是指买受人取得货物而向出卖人支付的货币，即买受人取得标的物的代价。价款一般是指标的物本身的价款，但大宗货物在异地交付时，便产生了运费、保险费、装卸费、保管费等一切额外的相关费用。买卖合同的当事人应当对价款及其是否包含相关费用写清楚，同时要特别注明价款所使用的货币单位。为了防止对买卖合同标的物的价款约定存在瑕疵，买卖合同的当事人在订立合同时可通过以下措施进行防范：买卖合同的当事人不仅应当对标的物的价款、货币种类及其单位准确写明，而且应当对标的物的附属物或添加物的价款写明，涉及运输、保险、装卸、保管的，应当在合同中订明运费、保险费、装卸费、保管费等相关费用由哪一方承担。买卖合同的当事人采取交易价不固定方式、随行就市的，应当订明是货物所在地、货物送达地还是义务履行地的市场价。为了避免纠纷的发生，在交易价不固定的情况下，当事人在签订合同时，最好订明一个参照价格，如权威部门公布的价格指数或商品交易的行情表等。）

第二条 质量标准：_____。

（说明与指南：标的物的质量，是指买卖合同标的物所体现的具体特征，也就是标的物内在素质和外观形态的综合要求。标的物的质量标准需订得详细具体，如标的物技术指标、质量要求等都要明确。在买卖合同中，应根据具体货物的外在或内在品质或属性，注明货物的品种、型号、规格、等级、花色、款式、牌号或商标等。

合同的质量标准必须符合国家有关规定和标准化的要求。如果采取的是国家标准或行业标准，在合同中应当写明执行的标准代号、编号和标准名称；如果是双方协商的标准，应当在合同中具体写明指标和数据，或者另附协议书，或者提交样品。根据我国《合同法》的规定，出卖人与买受人订立合同时，如果对标的物的质量没有特别约定，对质量要求不明确的，应当按照国家标准、行业标准履行；没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。对成套货物，合同中要明确规定附件的质量要求；对某些必须安装运转后才能发现内在质量缺陷的货物，除法律法规或部门规章、或具有强制执行力的行业规范另有规定外，合同中应具体规

6 民事合同签订指南与纠纷防范

定提出质量异议的条件和时间；实行抽样检验质量的货物，合同中应当注明采用的抽样标准或抽验方法和比例；在商定技术条件后需要封存样品的，应当由当事人双方共同封存，分别保管，留作检验的依据。)

第三条 出卖人对质量负责的条件及期限：_____。

(说明与指南：出卖人所出卖的产品质量应当符合下列要求：(1) 不存在危及人身、财产安全的不合理危险。判断产品是否存在危及人身、财产安全的不合理危险，以符合保障人体身健、人身和财产安全的国家标准、行业标准中规定的安全、卫生指标作为判定依据。尚未制定国家标准、安全标准的，以保障人体健康，人身、财产安全的通常要求作为判定依据。(2) 具备产品应当具备的使用性能。这主要包括两方面的内容：一是社会对该产品公认的使用性能；再一方面是按产品标准、合同等有关规定而应当具备的使用性能。(3) 符合在产品或者其包装上注明采用的产品标准，符合以产品说明、实物样品等方式表明的质量状况。

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。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2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2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。)

第四条 包装标准、包装物的提供与回收：_____。

(说明与指南：在货物买卖中，要将货物由所在地移到买受人指定的地点，一般要经过搬运、运输等多种环节。因此，如果对货物的包装达不到一定的要求，很可能就会对货物造成损坏。为此，买卖合同的当事人在合同书中最好对货物的包装方式作出约定。包装方式应当根据保护货物的质量、品质、性能和表面涂漆等不受损害来确定。其内容包括对具体的包装材料、包装方式的约定。

产品包装按国家标准或行业标准规定执行；没有国家标准或行业标准