



麦斯特企业管理研究中心

公司 签订合同 现用现查

实 用 · 权 威 · 全 面 · 新 颖 · 系 统

帮助你轻松而又安全签好每一份合同

【商务办公实用宝典】

GONGSI
QIANDINGHETONG
XIANYONGXIANCHA

本书各式各样的合同文本一应俱全，
更有专家独特的风险防范指导，
帮助你轻松而又安全签好每一份合同。



随书附赠光盘
任意下载·填写
修改·打印

中国和平出版社



麦斯特企业管理研究中心

公司 签订合同 现用现查

实 用 · 权 威 · 全 面 · 新 颖 · 系 统

帮助你轻松而又安全签好每一份合同

【商务办公实用宝典】

GONGSI
QIANDINGHETONG
XIANYONGXIANCHA



随书附赠光盘
任意下载·填写
修改·打印

中国和平出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

商务办公实用宝典/麦斯特企业管理研究中心编. —北京: 中国和平出版社,
2004. 4

ISBN 7-80154-957-0

I. 商… II. 麦… III. 商务—公文—写作 IV. H152.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 017800 号

商务办公实用宝典

公司签订合同现用现查

麦斯特企业管理研究中心/编

出版发行: 中国和平出版社

(北京市西城区鼓楼西大街 154 号 邮编:100009 电话:84026019)

经 销: 全国新华书店

印 刷: 北京泰山兴业印务有限责任公司

开 本: 720 × 1010mm 1/16

字 数: 1500 千字

印 张: 27

版 次: 2004 年 7 月第 1 版

印 次: 2004 年 7 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-80154-957-0/F · 5

全套定价: 406.00 元 (本册: 58.00 元)

本书如有质量问题, 由经销店负责调换

前 言

过去我们都认为签合同是企业间的事，但现在凡事不签合同好像就不够稳妥。

但是如果签订的合同是一份破绽百出、明显有失公平的合同，签了也是白签。换言之，如果合同订立得不完善、不准确，就很容易引起合同纠纷，使当事人的预期利益无法实现，甚至还给骗子以可乘之机。因此，只有签好合同，才能真正保护我们的合法权益。

过去，很多人认为签合同是一件很麻烦、一般人无法做的事，只有求助于法律专家。但绝大多数时候，合同还得靠当事人自己签订。那么，对于不是法律专家的大多数人来说，如何才能签订一份安全可靠、毫无破绽的合同呢？

本书就是答案。本书之所以叫“现用现查”，就是为了方便绝大多数人即使没有法律专家的帮助也能顺利签好合同、完成交易，并保护自己的权益不受侵犯。本书囊括了所有种常见的合同，包括：普通买卖合同、商品房买卖合同、劳动合同、借贷款合同、合伙合同、联营合同、租赁合同、融资租赁合同、担保合同、委托合同、保险合同、建设工程合同、运输合同、仓储合同、保管合同、行纪合同、居间合同、技术合同、表演合同、承揽合同、涉外商事合同等等。其中对于每一种合同，我们不但详细讲解该种合同的签订程序、合同主要内容的确定、相应的示范文本和参考文本，还结合案例详述了该合同常见的风险、漏洞和陷阱以及风险防范的方法，事无巨细，无一遗漏。

本书最大的特点就是它的实用性，任何人签订任何合同，都可以拿来就用。这也是我们编撰这本书时力求达到的要求。

目 录

第一章 普通买卖合同 1

买卖合同是指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。普通买卖合同主要包括工矿产品买卖合同和农副产品买卖合同两个大类。普通买卖合同是最常见的合同。

一、普通买卖合同的基本内容 1

1. 产品名称、商标品牌、品种、规格型号
2. 产品的技术标准（包括质量要求）
3. 产品的数量和计量单位、计量方法
4. 产品的包装标准和包装物的供应与回收
5. 产品的交货方式、运输方式
6. 产品的交（提）货期限
7. 产品的价格与货款的结算
8. 验收方法
9. 对产品提出异议的时间和办法
10. 违约责任、不可抗力及其他条款

二、工矿产品买卖合同的文本格式 4

三、工矿产品订货合同的文本格式 8

四、农副产品买卖合同的文本格式 9

五、农副产品订购合同的文本格式 12

六、农作物种子购销合同的文本格式 14

七、生猪、鲜蛋、菜牛、菜羊、家禽购销合同的文本格式 16

八、粮食订购合同的文本格式 18

九、棉花订购合同的文本格式 19

十、建材订货合同的文本格式 21

十一、普通买卖合同的漏洞、风险和陷阱	23
十二、普通买卖合同的风险防范	27

第二章 商品房买卖合同

近年来随着我国住房商品化进程的加快,越来越多的人把解决住房问题的目光投向房地产市场。商品房买卖合同随之进入到我们的日常生活中,为普通老百姓所重视。商品房买卖合同又叫购房合同,是商品房出售和购买的重要法律文件。

一、商品房买卖合同的主要内容	31
1. 合同主体	
2. 合同标的	
3. 违约责任	
4. 产权登记	
5. 税费负担	
6. 其他事项	
7. 纠纷的处理	
8. 有关附件	
二、商品房购销合同的文本格式	33
三、房产买卖合同的文本格式	42
四、房屋拆迁安置补偿合同的文本格式	43
五、房地产代理销售合同的文本格式	46
六、物业管理合同的文本格式	49
七、商品房预售合同的文本格式	56
八、商品房买卖合同的漏洞、风险和陷阱	58
九、商品房买卖合同的风险防范	63

第三章 劳动合同

劳动合同是一种最常见的,并且与绝大多数人的切身利益息息相关的合同。尤其对广大劳动者来说,签订一份合理、合法的劳动合同,不仅能保护他们的合法权益,还能给他们的劳动带来合理的报酬。

一、劳动合同的文本格式	67
-------------------	----

二、劳动合同的漏洞、风险和陷阱	72
三、劳动合同的风险防范	76
第四章 借贷款合同	82
借贷款合同是借款人向贷款人借款，到期返还借款并支付利息的合同。借出款项的人称为借款人，出借款项的人称为贷款人。借、贷款合同是最常见的金融合同。	
一、借贷款合同的主要内容	82
1. 借款种类	
2. 借款币种	
3. 借款用途	
4. 借款数额	
5. 借款利率	
6. 借款期限	
7. 还款的资金来源和还款方式	
8. 保证条款	
9. 当事人双方的权利与义务	
10. 违约责任	
二、普通借款合同的文本格式	85
三、人民币资金贷款合同的文本格式	87
四、委托资金借贷合同的文本格式	90
五、延期还款协议书的文本格式	92
六、抵押贷款合同的文本格式	94
七、借、贷款合同的漏洞、风险和陷阱	97
八、借、贷款合同的风险防范	101
第五章 合伙合同	109

合伙，是指由各合伙人订立合伙协议共同出资、合伙经营、共担风险，并对合伙债务承担无限连带责任的营利性组织。这份合伙协议，就是合伙合同。以合伙形式组建的企业在经济活动中屡见不鲜，相应地合伙合同便显得愈发重要。

一、合伙合同的文本格式	109
-------------------	-----

二、合伙合同的漏洞、风险和陷阱	111
三、合伙合同的风险防范	114

第六章 联营合同 117

联营合同是指两个或两个以上的法人之间为了实现共同生产、经营的经济目的，为明确相互权利、义务而签订的协议。联营合同和合伙合同的区别是：联营合同是法人之间产生的协议，而合伙合同是个人之间产生的协议。

一、普通联营合同的文本格式	117
二、合伙型联营合同的文本格式	120
三、联营合同的漏洞、风险和陷阱	121
四、联营合同的风险防范	127

第七章 租赁合同 130

租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。租赁合同中提供物的一方是出租人，使用物的一方是承租人。最常见的租赁合同是房屋租赁合同和汽车租赁合同。

一、租赁合同的主要内容	130
1. 租赁物的名称	
2. 租赁物的数量、质量	
3. 租赁物的用途	
4. 租赁期限	
5. 租金	
6. 押金	
7. 租赁物的维修	
8. 出租方与承租方的变更	
9. 违约责任	
10. 双方当事人还应约定争议的解决方式，其他约定事项及相关事宜。	
二、房屋租赁合同的文本格式	133
三、汽车租赁合同的文本格式	137
四、租赁合同的漏洞、风险和陷阱	138

五、租赁合同的风险防范	140
-------------------	-----

第八章 融资租赁合同..... 143

融资租赁合同是一种特殊的租赁合同，指出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买租赁物，提供给承租人使用，承租人支付租金的合同。

一、融资租赁合同的主要内容	143
---------------------	-----

1. 合同前置部分
2. 名词解释与定义条款
3. 租赁物件名称
4. 租赁物的数量、规格和技术性能
5. 租赁物的交付和验收
6. 租赁期限
7. 租金条款
8. 租赁物的所有权和使用权条款
9. 租赁物件瑕疵处理条款
10. 保险条款
11. 租赁期间届满租赁物的归属

二、融资租赁合同的文本格式	147
---------------------	-----

三、融资租赁合同的漏洞、风险和陷阱	152
-------------------------	-----

四、融资租赁合同的风险防范	154
---------------------	-----

第九章 担保合同 156

担保合同并不是独立有名合同，而是附属在其他合同上面用以防患合同风险的合同。担保合同对于降低债权风险，强化债权信用，确保债权的实现，具有重要作用。

一、担保合同的主要内容	156
-------------------	-----

1. 被保证的主债权种类和数额
2. 债务人履行债务的期限
3. 保证的方式
4. 保证担保的范围
5. 保证的期间

6. 双方认为需要约定的其他事项	
二、保证合同的文本格式	156
三、抵押合同的文本格式	159
四、质押合同的文本格式	164
五、定金担保合同的文本格式	168
六、担保合同的漏洞、风险和陷阱	169
七、担保合同的风险防范	174

第十章 委托合同 179

委托合同是委托人和受托人约定，由受托人处理委托人事物的合同。委托他人处理事务的一方称为委托人，接受委托并处理事务的一方称受托人。

一、委托合同的主要内容	179
1. 合同当事人及合同订立的时间、地点	
2. 委托事务	
3. 当事人权利义务	
4. 委托报酬及其支付方式	
5. 委托费用支付	
6. 合同履行的期限、地点和方式	
7. 违约责任	
8. 争议的解决方式	
9. 合同终止	
10. 合同使用的文字及其效力	
11. 当事人协商约定的其他条款	
二、委托合同的文本格式	182
三、委托合同的漏洞、风险和陷阱	183
四、委托合同的风险防范	187

第十一章 保险合同 192

保险合同是一种与人们生命、财产息息相关的合同，是投保人与保险人约定保险权利义务关系的协议。保险合同一般表现为各种各样的投保单，是典型的格式合同。

一、保险合同的主要内容	192
1. 保险人名称和住所	
2. 投保人、被保险人名称和住所, 以及人身保险的受益人的名称和住所	
3. 保险标的	
4. 保险责任和责任免除	
5. 保险期间和保险责任开始时间	
6. 保险价值	
7. 保险金额	
8. 保险费以及支付办法	
二、财产保险合同的文本格式	196
三、人身保险合同的文本格式	197
四、保险合同的漏洞、风险和陷阱	200
五、保险合同的风险防范	203

第十二章 建设工程合同 208

建设工程合同是承包人进行工程建设, 发包人支付价款的合同。最常见的建筑工程合同是建筑工程施工合同。建筑工程合同事关百年大计, 且标的额往往巨大无比。

一、建设工程合同的主要内容	208
1. 建设工程名称、规模、投资额、建设地点	
2. 勘察人的勘察范围、进度、质量	
3. 建设单位必须提供资料的内容、技术要求及期限	
4. 勘察成果的进度及资料份数	
5. 勘察费取费标准及支付办法	
6. 双方责任及违约责任条款	
7. 双方约定解决争议的方法, 鉴定事项及其他事项	
二、建设工程合同的文本格式	209
三、建设工程合同的漏洞、风险和陷阱	223
四、建筑工程合同的风险防范	225

第十三章 运输合同 229

运输合同是承运人将旅客或者货物从起运地点运输到约定地点,

旅客、托运人，或者收货人支付票款或者运输费用的合同，主要包括客运合同和货运合同，后者尤其重要。

一、货运合同的主要内容	229
1. 托运人、收货人的名称、地址、邮政编码、联系电话	
2. 承运人的名称、地址、邮政编码、电话、发站（港）、到站（港）名称	
3. 托运货物的品名、数量、重量、件数等	
4. 托运货物的包装要求	
5. 货物的接收与交付	
6. 运输方式	
7. 运到期限	
8. 承运人、托运人、收货人的义务	
9. 违约责任	
10. 双方当事人约定的其他内容	
二、货物运输合同的文本格式	229
三、运输合同的漏洞、风险和陷阱	232
四、运输合同的风险防范	233

第十四章 仓储合同 236

仓储合同是保管人储存存货人交付的仓储物，存货人支付仓储费的合同。提供储存保管服务的一方称为保管人，接受储存保管服务并支付报酬的一方称为存货人。

一、仓储合同的主要内容	236
1. 保管货物的品名、品类	
2. 货物的数量、质量、包装	
3. 货物验收的内容、标准、方法、时间	
4. 货物保管和保管要求	
5. 货物进出库手续、时间、地点、运输方式	
6. 货物损耗标准和损耗处理	
7. 计费项目、标准和结算方式、银行账号、时间	
8. 责任划分和违约处理	
9. 合同的有效期限及变更解除	

10. 争议的解决方式及双方认为需要约定的	
二、仓储合同的文本格式	239
三、仓储合同的漏洞、风险和陷阱	241
四、仓储合同的风险防范	244
第十五章 保管合同	247

保管合同是指双方约定一方代他方保管寄存的物品，并按照约定返还该物的合同，又称寄托合同。提供保管服务的一方为保管人，接受保管服务的一方为寄存人。

一、保管合同的主要内容	247
1. 合同当事人及合同订立的时间、地点条款	
2. 标的物条款	
3. 当事人权利义务条款	
4. 保管报酬和费用支付条款	
5. 合同的违约责任条款	
6. 解决合同争议条款	
7. 当事人协商约定的其他条款	
二、保管合同的文本格式	250
三、保管合同的漏洞、风险和陷阱	251
四、保管合同的风险防范	253
第十六章 行纪合同	257

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。接受委托以自己名义从事贸易活动的称为行纪人；委托他人为自己从事贸易活动并给付报酬的一方称为委托人。

一、行纪合同的主要内容	257
1. 合同当事人及合同签订的时间、地点	
2. 委托事务的种类（合同标的）	
3. 行纪事务的具体要求及价格	
4. 佣金或手续费	
5. 结算方式的期限	
6. 保管责任	

7. 违约责任	
8. 合同纠纷解决方式	
9. 其他约定事项	
二、行纪合同的文本格式	259
三、行纪合同的漏洞、风险和陷阱	260
四、行纪合同的风险防范	263

第十七章 居间合同 265

居间合同又叫中间合同，是居间人或中间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。

一、居间合同的主要内容	265
1. 合同当事人及合同签订的时间、地点	
2. 居间项目的名称（合同的标的）	
3. 居间服务的内容要求	
4. 有关保密事项和信用事项	
5. 合同履行期限	
6. 居间报酬、费用的负担及支付方式	
7. 违约责任	
8. 合同纠纷解决方式	
9. 其他约定事项	
二、居间合同的文本格式	267
三、居间合同的漏洞、风险和陷阱	267
四、居间合同的风险防范	270

第十八章 土地使用权出让与转让合同 273

土地使用权出让合同，是指国有土地所有者与土地使用者之间约定，前者转移土地使用权于后者，后者支付一定的土地出让金的合同。土地使用权转让合同，则是指土地使用者把土地使用权移交新的土地使用者，后者取得一定期限的土地使用权的合同。两类合同之间有着密切的关系，如同孪生兄弟。

一、土地使用权出让和转让合同的主要内容	273
1. 双方当事人的名称、住址	

2. 土地的四邻界址、面积、用途	
3. 土地的使用期限	
4. 土地使用费的标准及给付方式	
5. 土地使用规则, 包括建筑容积率、密度、净空限制、环境保护、园林绿化、消防防疫等要求	
6. 合同担保方式	
7. 违约责任	
8. 纠纷解决方式(仲裁及调解条款)的选择	
9. 双方当事人认为应该加以约定的特别条款	
10. 合同签订的地点、日期、双方的签字盖章等	
二、宗地出让合同的文本格式	274
三、成片开发土地出让合同的文本格式	277
四、划拨土地使用权补办出让合同的文本格式	283
五、土地使用权出让和转让合同的漏洞、风险和陷阱	286
六、土地使用权出让和转让合同的风险防范	290

第十九章 技术合同 294

技术合同是平等主体之间就技术开发、转让、咨询或服务订立的确立相互之间权利义务的合同。技术合同的标的是技术, 是无形的资产。

一、技术合同的主要内容 294

1. 项目名称
2. 标的内容、形式和要求
3. 研究开发计划
4. 研究开发经费、报酬及其支付或结算方式
5. 利用研究开发经费购置的设备、器材、资料的财产权属
6. 履行的期限、地点和方式
7. 技术情报和资料的保密
8. 技术协作和技术指导的内容
9. 风险责任约定
10. 技术成果的归属和分享条款
11. 验收的标准和方式

12. 违约金或者损失赔偿额的计算方法	
13. 争议的解决方法	
14. 名词和术语的解释	
15. 附件	
二、技术开发合同的文本格式	298
三、技术转让合同的文本格式	301
四、技术咨询合同的文本格式	304
五、技术服务合同的文本格式	307
六、技术合同的漏洞、风险和陷阱	310
七、技术开发合同的风险防范	313
八、技术转让合同的风险防范	315
九、技术咨询、服务合同的风险防范	318
第二十章 出版合同	323

出版合同是指著作人就出版事宜与出版人所达成的协议。出版合同的标的是作品，包括：著作、译作、剧本、乐谱、绘画、书法、地图等等。我们在生活中常见的合同是图书出版合同，但事实上出版合同的适用范围极广。

一、出版合同的主要内容	323
1. 双方当事人的名称和地址	
2. 明确规定作者转让图书出版权的文种、期限、出版和发行地区	
3. 作者的保证与赔偿以及作品要求	
4. 明确约定作者交稿的日期、稿件的形式（注明是手稿还是打印稿），同时约定出版者出书的日期	
5. 版权不属于作者的资料的使用办法	
6. 提供索引和其他补充资料的办法	
7. 作者审读校样	
8. 出版者自行决定印刷和发行作品的方式与办法	
9. 写明出版者支付作者稿酬的数量（或计算方法）、期限和方式	
10. 图书出版权再转让的收入分配	
11. 翻译权及其他从属权的转让	
12. 送给著译者样书和著译者购书办法	

13. 滞销图书的处理办法	
14. 对竞争性作品的限制	
15. 合同的转让	
16. 修订再版	
17. 脱销和绝版	
18. 优先选择权	
19. 履约及违约责任	
20. 发生侵权事件的处理办法	
21. 争议的解决办法	
二、出版合同的文本格式	326
三、出版合同的漏洞、风险和陷阱	331
四、出版合同的风险防范	337
第二十一章 表演合同	343
随着我国演出市场的日益繁荣,表演合同这一新型合同显得愈发重要。表演合同是指双方当事人约定一方依他方要求,表演文艺、体育节目,他方为此支付报酬的合同。表演合同属于提供服务的合同。	
一、表演合同的文本格式	343
二、表演合同的漏洞、风险和陷阱	344
三、表演合同的风险防范	346
第二十二章 赠与合同	349
赠与合同是指赠与人将自己的财产或者财产权利无偿给予受赠人,受赠人表示接受赠与的合同。赠与合同是一种较特殊的单务合同。	
一、赠与合同的主要内容	349
1. 标题、当事人基本情况	
2. 赠与目的	
3. 赠与物品质与数量	
4. 履行期限、地点和方式	
5. 附义务赠与及违约责任	
6. 合同的变更与终止	