

工商企业实用丛书

新编实用合同协议 一本全

王旭◎主编

合同常识

签约提示

典型案例

格式范本

精选权威合同范本 介绍合同基本常识

以案代入实用情景 提示签约风险防范

企业决策必备参考 商务签约实用指南

合同起草写作范本 风险防范操作依据



中国工商出版社

D723.64
2035

阅 览

新编实用合作协议一本全

王旭◎主编



中國工商出版社

责任编辑：徐云龙

封面设计：慧 子

图书在版编目 (CIP) 数据

新编实用合同协议一本全：合同常识、签约提示、典型案例、格式
范本/王旭主编. —北京：中国工商出版社，2012. 7

(工商企业实用丛书)

ISBN 978 - 7 - 80215 - 496 - 4

I. ①新… II. ①王… III. ①合同法 - 基本知识 - 中国 IV. ①D923. 6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 029874 号

书 名/新编实用合同协议一本全：合同常识、签约提示、典型案例、格式范本
丛书名/工商企业实用丛书
主 编/王旭

出版·发行/中国工商出版社
经销/新华书店

印刷/北京翌新工商印制公司

开本/787 毫米 × 1092 毫米 1/16

版本/2012 年 7 月第 1 版

印张/52 字数/726 千字

2012 年 7 月第 1 次印刷

社址/北京市丰台区花乡育芳园东里 23 号 (100070)

电话/ (010) 63730074, 83610373 电子邮箱/zggsccbs@163. com

出版声明/版权所有，侵权必究

书号：ISBN 978 - 7 - 80215 - 496 - 4/D · 395

定价：116.00 元

(如有缺页或倒装，本社负责退换)

本书编委会

主 编：王 旭 上海中申律师事务所

副主编：

孙运梁 北京航空航天大学

乐雯晴 上海中申律师事务所

编委会成员：

张玲玲 北京市第二中级人民法院

冯 宁 北京市东城区人民法院

付广庆 北京市西城区人民法院

王雁冰 北京市西城区人民法院

李孔军 北京市怀柔区人民法院

江润涛 北京市公安局

蔺东升 英国欧华律师事务所

王 宇 北京大学

出版说明

为了方便单位和个人在经济生活中订立各类合同，提高交易效率，降低交易风险，我们策划、编写了《新编实用合同协议一本全》一书，全书共收录了二十一个大类、一百七十六个合同范本，包括买卖合同、租赁合同、借款合同、担保合同、赠与合同、劳动合同、保险合同、服务合同、旅游合同、运输合同、水电气暖合同、委托合同、行纪合同、居间合同、保管合同、仓储合同、承揽合同、建设工程合同、广告合同、技术合同等，涵盖了经济社会生活的方方面面。

除了合同范本，我们在书中还针对不同种类合同订立和履行过程中经常出现的问题，编写了“签订合同的注意事项”和“合同纠纷典型案例”两个栏目，以精炼的内容和生动的案例，提醒广大读者注意实践中可能遭遇的合同陷阱，保障交易安全，避免卷入合同纠纷。

在编写本书的过程中，我们尽自己的所能使之成为一本全面、实用的工具书。但经济生活是丰富多彩且千变万化的，本书仍然无法涵盖实践中存在的各式各样的合同，书中的合同范本与单位和个人面临的现实情况未必完全吻合。读者可以根据自身的需要来进一步调整和完善其中的条款，契合自身的需要。

本书编委会

目 录

CONTENTS

第一章 买卖合同 1

▮ 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。

一、签订买卖合同的注意事项 1

二、买卖合同纠纷典型案例 3

案例 1：合同涉及不同种类的标的物，如何解除？ 3

案例 2：买受人违约的情况下，应否承担货物的损失？ 4

案例 3：买受人拒绝收货造成损失的，应否承担责任？ 4

案例 4：合同约定分批交付货物的，应当如何解除？ 5

案例 5：样品买卖发生纠纷的，如何处理？ 6

案例 6：货物在运送途中发生毁损的，责任由谁承担？ 6

案例 7：合同中对交货地点未作约定，货物的所有权何时转移？ 7

案例 8：货物已交付但买方未付款的，所有权归谁？ 7

案例 9：在分期付款买卖中如何解除合同？ 8

案例 10：货物在运输途中发生变质的，风险由谁承担？ 9

案例 11：买卖过程中未约定试用期间的，出卖方能否随时收回货物？ 9

案例 12：买受人在试用期届满后未明确表示不买的，能否视为愿意购买？ 10

案例 13：货物交付产生的孳息归谁所有？ 10

三、买卖合同范本 11

（一）货物买卖合同 11

（三）农副产品买卖合同 13

（三）工业产品买卖合同 15

（四）汽车买卖合同 18

（五）二手车买卖合同 25

(六) 家具买卖合同	28
(七) 商品房买卖合同	30
(八) 商品房现房买卖合同 (示范文本)	38
(九) 商品房预售合同	50
(十) 粮食买卖合同	65
(十一) 棉花买卖合同	67
(十二) 茶叶买卖合同	68
(十三) 农药买卖合同	70
(十四) 化肥买卖合同	72
(十五) 木材买卖合同	74
(十六) 煤炭买卖合同	76
(十七) 民用爆破器材买卖合同	77
(十八) 国际货物贸易合同	79
(十九) 北京市商品购销合同 (商超进货类)	81

第二章 租赁合同 87

☞ 租赁合同，是出租人将租赁物交付给承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。

一、签订租赁合同的注意事项	87
二、租赁合同纠纷典型案例	90
案例 1：未经出租人同意，承租人能否装修房屋？	90
案例 2：当事人未就支付租金期限作出约定，如何处理？	90
案例 3：租赁物存在安全隐患，出租人应否承担责任？	91
案例 4：租赁物存在权利瑕疵，承租人能否拒绝支付租金？	91
案例 5：租赁期限约定为 30 年的，是否有效？	92
案例 6：转租期限超过租赁合同原定期限的，如何处理？	92
案例 7：出租房屋内的设备出现故障的，出租人是否负责维修？	93
案例 8：出租房屋出售的，承租人能否优先购买？	93
案例 9：当事人口头订立房屋租赁合同，出租人能否随时解除？	94
案例 10：承租人去去世后，共同居住的人是否有权租赁房屋？	94
案例 11：承租的房屋出售后，承租人能否继续使用？	95
案例 12：租赁期限届满后未续签合同的，发生纠纷后如何处理？	95
案例 13：承租人违法约定的房屋用途，出租人是否有权解除合同？	96

案例 14: 未经出租人同意, 承租人能否转租?	96
案例 15: 一房多租的, 承租人如何维护自己的权利?	97
案例 16: 明知是危房而承租的, 是否有权解除合同?	98
三、租赁合同范本	98
(一) 租赁合同	98
(二) 财产租赁合同	100
(三) 房屋租赁合同	101
(四) 北京市房屋租赁合同 (自行成交版)	104
(五) 北京市房屋租赁合同 (经纪机构居间成交版)	107
(六) 北京市房屋租赁合同 (经纪机构代理成交版)	112
(七) 门面房租赁合同	116
(八) 展览场地租赁合同	118
(九) 市场场地租赁合同	126
(十) 柜台租赁合同	130
(十一) 建筑施工物资租赁合同	132
(十二) 设备租赁合同	134
(十三) 汽车租赁合同	136
(十四) 融资租赁合同	139

第三章 借款合同 144

☞ 借款合同, 是当事人一方将一定种类和数额的货币的所有权转移给他方, 他方于一定期限内返还同种类、同数额货币的合同。

一、签订借款合同的注意事项	144
二、借款合同纠纷典型案例	146
案例 1: 借款人提前还款的, 如何支付利息?	146
案例 2: 借款人是否承担逾期还款给贷款人造成的损失?	146
案例 3: 当事人未约定还款期限, 贷款人能否随时要求还款?	147
案例 4: 借款人将款项挪作他用的, 贷款人能否要求其提前还款?	147
案例 5: 未按时归还借款的, 应否支付逾期利息?	148
案例 6: 利息能否在借款本金中预先扣除?	148
案例 7: 自然人之间的借款合同可以约定利息吗?	148
案例 8: 利息必须到借款期限届满时才支付吗?	149
案例 9: 借款人迟于约定时间取走款项的, 应否全额支付利息?	150

三、借款合同范本	150
(一) 民间借贷合同	150
(二) 私人借款合同	151
(三) 项目借款合同	154
(四) 借款抵押合同	155
(五) 房产抵押借款合同	158
(六) 小额信用消费贷款借款合同	168
(七) 国家助学借款合同	171

第四章 担保合同 176

☞ 担保合同，是为保障债权人的债权得以实现，债权人（同时也是担保权人）和债务人之间或者债权人、债务人和第三人（即担保人）之间订立的当债务人不履行或无法履行债务时，以特定方式实现债权的合同。

一、签订担保合同的注意事项	176
二、担保合同纠纷典型案例	177
案例1：买方未支付定金的，卖方能否拒绝交货？	177
案例2：在借款合同纠纷中，债权人能否只起诉担保人？	178
案例3：担保人能否自认是债务人？	179
案例4：购房人未按时还贷的，能否由保证人房地产公司的账户内扣除？	180
三、担保合同范本	181
(一) 专利权质押合同 (1)	181
(二) 专利权质押合同 (2)	183
(三) 反担保合同	185
(四) 业主支付保函 (试行)	187
(五) 业主支付委托保证合同 (试行)	188
(六) 投标保函	191
(七) 投标委托保证合同	192
(八) 承包商履约保函	194
(九) 总承包商付款 (供货) 保函	196
(十) 总承包商付款 (分包) 委托保证合同	198
(十一) 总承包商付款 (供货) 委托保证合同	200

第五章 赠与合同 203

☞ 赠与合同，是赠与人将自己所有的财产无偿地送给受赠人，受赠人同意接受的合同。

一、签订赠与合同的注意事项	203
二、赠与合同纠纷典型案例	204
案例 1：赠与人被受赠人杀害，其继承人能否撤销赠与行为？	204
案例 2：有瑕疵的赠与物给受赠人造成伤害的，赠与人应否赔偿？	204
案例 3：赠与人故意损毁赠与财产，受赠人能否要求赔偿？	205
案例 4：赠与人经济状况恶化的，能否撤销赠与？	206
案例 5：赠与财产已经交付的，能否撤销赠与？	206
案例 6：赠与能否附加条件？	207
案例 7：经公证的赠与能否撤销？	207
案例 8：受赠人不履行扶养义务，赠与人能否撤销赠与？	207
案例 9：公益赠与能否撤销？	208
案例 10：时隔多年，能否撤销赠与？	208
三、赠与合同范本	209
（一）赠与合同	209
（二）动产赠与合同	210
（三）不动产赠与合同	214
（四）社会捐赠合同	218
（五）房屋赠与合同	218
（六）遗赠协议	220

第六章 劳动合同 221

☞ 劳动合同，是劳动者与用人单位之间建立劳动关系，明确彼此之间的权利和义务的协议。

一、签订劳动合同的注意事项	221
二、劳动合同纠纷典型案例	222
案例 1：调整劳动者工作岗位的，能否再次试用？	222
案例 2：用人单位擅自变更劳动合同的，如何处理？	222

案例 3：未续订劳动合同但维持劳动关系的，解除劳动关系后应否给予经济补偿？	223
案例 4：劳动合同纠纷的举证责任由谁承担？	224
三、劳动合同范本	225
（一）五类劳动合同	225
劳动合同书（以完成一定工作任务为期限）	225
劳动合同书（无固定期限）	228
劳动合同书（固定期限）	231
劳动合同书（劳务派遣）	234
劳动合同书（非全日制从业人员使用）	238
（二）事业单位聘用合同	240
（三）临时工聘用劳动协议	246
（四）企业员工保密合同	248
（五）停薪留职合同范本	251
（六）实习学生劳动协议书	252
（七）国际劳务合同	254

第七章 保险合同 259

☞ 保险合同，是投保人与保险人约定彼此之间的保险权利义务关系的协议。

一、签订保险合同的注意事项	259
二、保险合同纠纷典型案例	261
案例 1：被保险人获得保险赔偿后，能否向侵权人索赔？	261
案例 2：未经被保险人同意投保意外伤害保险，能否要求赔偿？	262
案例 3：保险代理人未向保险公司支付保险费，保险公司可以拒赔吗？	263
案例 4：保险财产危险增加但未通知保险公司的，能否要求赔偿？	264
案例 5：被保险人因违法犯罪行为致死的免责条款是否有效？	264
三、保险合同范本	265
（一）人寿保险合同	265
（二）重大疾病终身保险条款	272
（三）家庭财产保险合同	277
（四）个人贷款抵押房屋保险	279
（五）社会保险协议	283

第八章 服务合同 285

☞ 服务合同，是以服务为标的的合同，属于无名合同的一种。

一、签订服务合同的注意事项	285
二、服务合同纠纷典型案例	285
案例 1：就餐时摔伤，能否要求餐厅赔偿？	285
案例 2：客人的车辆丢失，宾馆应否赔偿？	286
案例 3：储户存款遭冒领，银行应否赔偿？	286
案例 4：提供冲印服务时丢失胶卷，应否赔偿精神损失？	287
三、服务合同范本	287
（一）医疗服务合同	287
（二）家政服务合同（员工管理全日制类）	288
（三）订餐服务合同	292
（四）信息服务协议书	293
（五）互联网收费电子邮箱服务合同	295
（六）计算机信息系统集成服务合同	297
（七）法律服务合同	309
（八）会计服务合同	311
（九）婚礼服务合同	313
（十）婚纱摄影服务预约单	318
（十一）瘦身美容服务合同	320
（十二）电梯日常维护保养合同	325
（十三）建筑物清洗保洁合同	330
（十四）自费出国留学中介服务委托合同	334

第九章 旅游合同 340

☞ 旅游合同，是旅游经营者提供旅游服务给旅游者，并对游客的人身和财产损害承担责任，旅游者按约定支付报酬的合同。

一、签订旅游合同的注意事项	340
二、旅游合同纠纷典型案例	341
案例 1：旅行中乘坐的车辆与约定不符的，能否解除合同？	341

案例 2: 旅行社擅自转包, 应否赔偿?	342
案例 3: 在旅游过程中遗失财物的, 能否要求旅行社赔偿?	343
三、旅游合同范本	343
(一) 国内旅游合同	343
(二) 团队国内旅游合同	348
(三) 团队出境旅游合同	358
(四) 大陆居民赴台湾地区旅游合同	369
(五) 北京市国内旅游合同	379
(六) 北京市出境旅游合同	385
(七) 北京市一日游合同	392
(八) 北京市乡村民俗旅游合同	393

第十章 运输合同 396

☞ 运输合同, 是承运人将旅客或者货物从起运地运输到目的地, 旅客或者托运人、收货人支付票款(运输费用)的合同。

一、签订运输合同的注意事项	396
二、运输合同纠纷典型案例	397
案例 1: 托运人可以临时改变送达地址吗?	397
案例 2: 收货人拒绝支付保管费, 承运人能否留置货物?	398
案例 3: 承运人提高服务档次, 能否增加票款?	398
案例 4: 乘客拒不放弃违禁物品, 承运人能否拒载?	398
案例 5: 地址填写有误, 托运人应否赔偿?	399
案例 6: 因不可抗力造成货物毁损, 承运人应否赔偿?	399
案例 7: 客车晚点, 能否要求退票?	400
案例 8: 承运人擅自改变运输线路的, 是否有权加价?	400
案例 9: 收货人逾期提货, 应否支付保管费?	401
案例 10: 交通事故给免票乘客造成伤害, 应否赔偿?	401
三、运输合同范本	402
(一) 道路货物运单	402
(二) 公路运输合同	405
(三) 铁路货物运输合同	408
(四) 水路货物运输合同	408
(五) 水路货物运单	410

(六) 港口作业合同	412
(七) 海洋运输合同	413
(八) 航次租船合同	415
(九) 水陆货物联运运输合同	416
(十) 航空运输合同	416
(十一) 民用航空货运代理合同	417
(十二) 一日游包车客运服务合同	420

第十一章 水电气暖合同 424

☞ 供用电、水、气、热力合同，是根据当事人的约定，供方在一定期限内向需方供给一定种类、品质和数量的电、水、气、热力，需方给付价款的合同。

一、签订供用电合同的注意事项	424
二、供用电合同纠纷典型案例	425
案例 1：供电合同未约定违约金，供电人能否要求逾期不缴纳电费的 用电人支付违约金？	425
案例 2：供暖温度达不到合同要求的，用户能否拒绝付费？	426
案例 3：在供暖纠纷中，由谁承担举证责任？	427
案例 4：供水方提前恢复供水造成用水方财产损失的，应否承担赔偿 责任？	427
三、城市供用电、水、气、热力合同范本	428
(一) 城市供用水合同	428
(二) 购售电合同	432
(三) 城市供用气合同	448
(四) 居民供热采暖合同（按面积计费版）	451
(五) 城市供用热力合同	456

第十二章 委托合同 460

☞ 委托合同，是受托人为委托人办理委托事务，委托人支付约定的报酬或者不支付报酬的合同。

一、签订委托合同的注意事项	460
---------------------	-----

二、委托合同纠纷典型案例	461
案例 1: 委托人自行解除合同, 应否支付报酬?	461
案例 2: 未经委托人同意, 受托人能否将委托事项转托他人?	461
案例 3: 委托人解除委托合同, 支付的费用应否返还?	462
案例 4: 受托人和第三人订立的合同对委托人是否有效?	462
案例 5: 受托人给委托人造成损失的, 应否赔偿?	463
案例 6: 受托人垫付的费用, 委托人应否支付利息?	463
案例 7: 不同的受托人之间应否承担连带责任?	463
案例 8: 在不能与委托人取得联系的情况下, 受托人能否权宜处置委托 事项?	464
案例 9: 第三人签订合同时不知道委托人存在的, 委托人能否向其主张 权利?	464
三、委托合同范本	465
(一) 委托合同	465
(二) 委托生产合同	466
(三) 物业管理委托合同	468
(四) 室内设计委托合同	474
(五) 房地产代理合同	477
(六) 委托拍卖合同	479
(七) 黄金代理交易协议书	482
(八) 期货交易委托合同	485

第十三章 行纪合同 494

☞ 行纪合同, 是行纪人以自己的名义为委托人从事贸易活动, 由委托人支付报酬的合同。

一、签订行纪合同的注意事项	494
二、行纪合同纠纷典型案例	495
案例 1: 行纪人在何种情况下可以拍卖标的物?	495
案例 2: 委托人未支付货款的, 第三人能否向行纪人索要?	495
三、行纪合同范本及陷阱防范	496
(一) 行纪合同	496
(二) 买卖行纪合同	498
(三) 商品代销合同	499

(四) 二手车行纪销售合同	501
---------------------	-----

第十四章 居间合同 506

☞ 居间合同, 是居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, 委托人向居间人支付报酬的合同, 又称为中介合同或者中介服务合同。

一、签订居间合同的注意事项	506
二、居间合同纠纷典型案例	508
案例 1: 为出租人提供居间服务的, 承租人应否支付报酬?	508
案例 2: 委托人遭受第三人欺诈, 居间人应否承担责任?	508
案例 3: 委托人未与第三人签订合同, 居间人能否收取违约金?	509
三、居间合同范本	510
(一) 居间合同	510
(二) 商务居间合同	511
(三) 房地产居间合同	513
(四) 房屋出售居间合同	516
(五) 房屋出租居间合同	518
(六) 房屋承租居间合同	521

第十五章 保管合同 524

☞ 保管合同, 是寄存人将物品交给保管人保管, 由保管人按照约定的时间和方式返还该物的合同。

一、签订保管合同的注意事项	524
二、保管合同纠纷典型案例	525
案例 1: 寄存货币的, 保管人必须返还原物吗?	525
案例 2: 寄存物品中夹带现金, 丢失后能否要求赔偿?	525
案例 3: 保管场所能否随意变更?	526
案例 4: 保管物的孳息应否返还寄存人?	526
案例 5: 保管人能否动用保管物?	526
案例 6: 保管费约定不明确, 如何支付?	527
案例 7: 寄存人不支付保管费的, 保管人能否留置寄存物?	527

案例 8：转保管后寄存物灭失的，保管人应否赔偿？ 528

案例 9：寄存物给保管人造成损失，寄存人应否赔偿？ 528

案例 10：保管人能否要求寄存人提前领取保管物？ 529

案例 11：无偿保管过程中寄存物失窃，保管人应否赔偿？ 529

案例 12：保管人应否出具保管凭证？ 530

案例 13：保管费应当在何时支付？ 530

三、保管合同范本 530

 （一）保管合同 530

 （二）车辆保管协议 532

 （三）人事代理保管人事档案关系合同书 533

第十六章 仓储合同 535

☞ 仓储合同，是存货人向保管人交付仓储物并支付仓储费，保管人保管仓储物的合同。

一、签订仓储合同的注意事项 535

二、仓储合同纠纷典型案例 536

 案例 1：存货人逾期不提货的，保管人能否将货物提存？ 536

 案例 2：存储期限约定不明的，如何处理？ 536

 案例 3：货物包装不当发生变质的，责任由谁承担？ 537

 案例 4：为保证货物安全采取紧急措施的，保管人是否需要赔偿？ 537

 案例 5：期限届满前提货的，能否减少仓储费？ 538

三、仓储合同范本 538

 （一）仓储合同 538

 （二）北京市仓储合同 540

第十七章 承揽合同 542

☞ 承揽合同，是承揽人按照定作人提出的要求完成工作，并交付工作成果，定作人支付报酬的合同。

一、签订承揽合同的注意事项 542

二、承揽合同纠纷典型案例 543

 案例 1：完不成承揽任务的，责任如何承担？ 543