

新农民
实用法律知识
丛书

新农民
实用法律知识 丛书

XINNONGMIN SHIYONG FALÜ ZHISHI CONGSHU

■主 编 黄锡生

NONGCUN HETONG GUANXI FALÜ ZHISHI 100 WEN

农村合同关系

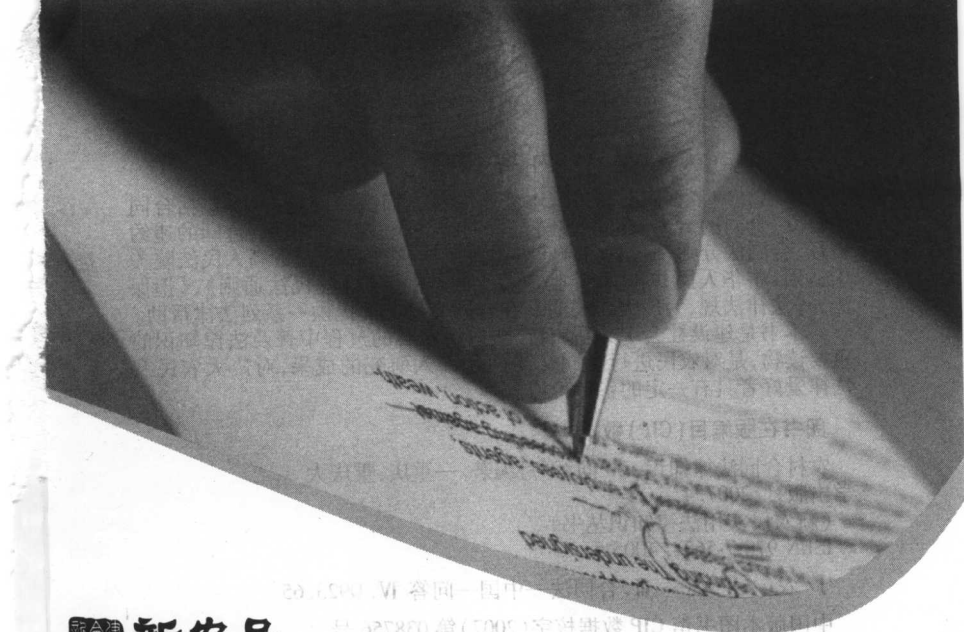
法律知识100问

■ 刘 丹 编著



重庆大学出版社

<http://www.cqup.com.cn>



**新农民
实用法律知识丛书**

XINNONGMIN SHIYONG FALÜ ZHISHI CONGSHU

NONGCUN HETONG GUANXI FALÜ ZHISHI 100 WEN

■主 编 黄锡生

农村合同关系 法律知识100问

■ 刘 丹 编著

重庆大学出版社

内 容 提 要

本书介绍了合同交易过程中涉及的各方面法律问题,内容包括合同的订立、合同的效力、合同的履行、合同的终止、合同的担保、合同的违约责任、合同法分则——有名合同。主要依据《合同法》、《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》、《民法通则》、《担保法》等法律法规,为广大农民朋友在合同交易方面提供一系列法律帮助。

本书是建设社会主义新农村、塑造新农民的过程中普及法律知识的重要读物,是对农民进行合同交易问题深入研究的成果,对广大农民及法律爱好者具有一定的参考价值。

图书在版编目(CIP)数据

农村合同法律知识 100 问/刘丹编著. —重庆:重庆大学出版社,2007.4

(新农民实用法律知识丛书)

ISBN 978-7-5624-4005-5

I. 农… II. 刘… III. 合同法—中国—问答 IV. D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 038756 号

农村合同法律知识 100 问

刘 丹 编著

责任编辑:贾 曼 徐金娥 版式设计:张菱芷
责任校对:邹 忌 责任印制:张 策

*

重庆大学出版社出版发行

出版人:张鸽盛

社址:重庆市沙坪坝正街 174 号重庆大学(A区)内

邮编:400030

电话:(023) 65102378 65105781

传真:(023) 65103686 65105565

网址:<http://www.cqup.com.cn>

邮箱:fxk@cqup.com.cn (市场营销部)

全国新华书店经销

重庆现代彩色书报印务有限公司印刷

*

开本:787×1092 1/32 印张:3.375 字数:76 千

2007 年 4 月第 1 版 2007 年 4 月第 1 次印刷

印数:1—3 000

ISBN 978-7-5624-4005-5 定价:4.60 元

本书如有印刷、装订等质量问题,本社负责调换
版权所有,请勿擅自翻印和用本书
制作各类出版物及配套用书,违者必究



出版者心声

在党的十六届五中全会上,中央明确提出:“建设社会主义新农村是我国现代化进程中的重大历史任务。”

法律问题是新农村建设中的重要问题,搞好农村法制宣传、提高农民法律意识是建设社会主义新农村不可或缺的重要内容。加强法制宣传教育,是促进农村生产力发展的重要保障;是推进农村各项改革的客观需要;是加强社会主义新农村精神文明建设的有力举措;是强化社会主义新农村基层民主法治建设的基础工作。

为了响应中共中央建设社会主义新农村的号召,我们组织了一批身在一线、了解农民关心的法律问题的教师和实务工作者,编写了这套“新农民实用法律知识丛书”。编写中,我们坚持“一看就懂,一用就是”的原则,精心选取与农民日常生活息息相关的法律问题,以便切实为提高农民朋友的法律意识和法制观念有所助益。

本“丛书”具有以下特点:

1. “丛书”内容围绕农民日常生活的各个方面,讲解农民关心的法律知识,让农民朋友可以通过“丛书”了解与自身息息相关的国家相关法律政策,以更好地利用自己的权利和维护



自己的合法权益。

2. 内容简明实用、语言通俗易懂。全书语言简洁、通俗易懂,内容明确、具体、普遍、实用,完全针对农民的具体情况。

3. 体例生动、形式新颖。“丛书”采取一问一答的形式,同时采用生动有趣的案例加以阐明。使农民朋友在轻松的故事情节中了解法律知识。

我们相信,“丛书”将会成为广大农民朋友的贴心朋友,并为社会主义新农村建设贡献一份力量!

重庆大学出版社

2006 年 12 月



前 言

社会主义和谐社会是民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处的社会。构建社会主义和谐社会,是全面建设小康社会的重要内容,是我国在新时期的一项重大任务。我国有 60% 的农村人口,建设社会主义新农村是构建和谐社会的必然要求。新农村建设是系统工程,关系到社会、经济、法律、文化等各方面。在新农村建设中,让农民更深入地了解合同签订及履行时的注意事项,防止合同欺诈行为的发生,避免合同风险极其重要。因此,合同法律知识的宣传、教育对农村社会具有重要的现实意义。为此,作者专门编写了《农村合同法律知识 100 问》,本书的特点有:

一、精选案例。本书精选 100 个涉及合同法方面的案例,这些案例大都贴近农民朋友的日常生活。

二、精编问题。编者精心设计了 100 个有关合同法的问题,尽可能包含合同的订立、合同的效力、合同的履行等重要内容,还特别收录了广大农民朋友在合同交易中可能遇到的相关问题。

三、以案说法。本书以问题的提出和案例的剖析为引子,重点在于较系统地介绍我国现行的合同法律制度。所介绍的



法律制度主要包括《合同法》、《合同法司法解释》等。

四、通俗易懂。本书语言简明,通俗易懂,深入浅出地分析案例,解读法律。

本书可供农民朋友、法律爱好者、自学者、在校学生等学习,也可做合同法教学参考之用。

感谢黄锡生总主编的指导。感谢重庆大学出版社,由于他们的审时度势和众多人员的辛勤劳动,本书才得以问世。由于编者能力有限,书中不足之处,敬请指正。

编 者

2007 年 3 月



目 录

一 合同的订立	1
1. 什么是合同?	1
2. 村民与分公司签订合同有效吗?	2
3. 当事人能不能签订口头合同?	2
4. 订立合同应该具备哪些条款?	3
5. 未签字或者盖章的合同成立吗?	4
6. 合同订立的程序是怎样的?	5
7. 要约与要约邀请的区别。	6
8. 开发商在广告中作出的承诺有约束力吗?	7
9. 要约发出后可以撤销吗?	8
10. 公安局对自己发出的悬赏广告是否应当兑现?	9
11. 预约合同与本约合同的区别是什么?	10
12. 在招待所丢失物品,招待所是否应赔偿?	10
13. 在合同中规定免责条款有效吗?	11
14. 保险公司的这种免责条款有效吗?	12
15. 没签订合同,但一方违反诚信原则,给对方造成的损失 是否应当赔偿?	13



16. 假借订立合同, 恶意磋商, 造成对方损失的应当赔偿吗? 14
17. 崔某应承担违约责任还是缔约过失责任? 15
- 二 合同的效力 17
18. 未经批准的合同有效吗? 17
19. 可以签订未来一段时间才生效或者解除的合同吗? 18
20. 该“抹账协议”是否为附条件生效合同? 19
21. 索要恋爱分手费是否合法? 20
22. 张某与李某的行为是恶意串通吗? 所签订的合同有效吗? 20
23. 为逃避法律规定而签订的合同有效吗? 21
24. 该合同有效吗? 22
25. 当事人约定了免除一方责任的条款有效吗? 23
26. 本案是欺诈合同还是重大误解合同? 24
27. 摄影器材公司是否构成欺诈? 25
28. 这样签订的合同显失公平吗? 26
29. 被胁迫签订的合同可以撤销吗? 27
30. 乘人之危订立的合同有效吗? 27
31. 未成年人订立的合同有效吗? 28
32. 无店主授权帮忙卖西服有效吗? 29
33. 当事人明知他人以自己名义签订合同而未作否定表示, 是否应当承担民事责任? 30
34. 拿着盖有公司公章的空白合同书缔约有效吗? 31
35. 业务员越权缔约, 合同有效吗? 32
36. 盗用盖有公司公章的空白合同书签合同有效吗? 33



37. 本案是效力待定合同还是无效合同? 34

38. 部分共有人擅自处分共有房屋的行为是否有效? ... 35

三 合同的履行..... 36

39. 法定代表人更换,原来的合同还是否有效? 36

40. 当事人被合并后,债权债务由谁承担? 37

41. 第三人履行债务,违约责任谁承担? 37

42. 约定不明确的合同怎么履行? 39

43. 合同履行中发生了情势变更后,当事人是否可以解除

或者变更合同? 40

44. 当事人擅自变更合同,能否主张适用情势变更原则?

..... 41

45. 甲公司能否行使同时履行抗辩权? 42

46. 如何行使不安抗辩权? 43

47. 乙方是否能行使不安抗辩权? 44

48. 先履行义务人违约,后履行义务人有暂停履行合同的

抗辩权吗? 45

49. 甲是否有权向第三人丙请求还钱? 46

50. 债权人能否直接找第三人要求还款? 47

51. 甲能否要求法院撤销乙的分家行为? 48

52. 债权转让需要征得债务人的同意吗? 48

53. 债务转移未经当事人同意有效吗? 49

54. 未经双方同意,转包合同是否可以变更? 50

55. 承诺代还欠款又食言债权人该向谁要欠款? 51

四 合同的终止..... 53

56. 合同被解除后还承担赔偿责任吗? 53



57. 协商一致可以解除合同吗? 解除合同后财产如何处理? 54
58. 债务人迟延履行债务, 债权人是否可以解除合同? 55
59. 什么是根本违约? 56
60. 合同履行期限没到, 当事人能否解除合同? 57
61. 因政府调整规划导致的订立合同的目的不能实现时,
能否解除合同? 58
62. 甲能否与乙进行债务抵销? 59

五 合同的担保 60

63. 债务人不能履行债务时, 债权人能否直接要求保证人
承担保证责任? 60
64. 第三人亲笔书写保证书, 但没署名, 还应承担保证责任
吗? 61
65. 变更主合同, 保证人是否承担保证责任? 62
66. 什么人可以作为保证人? 63
67. 什么是抵押权人的优先受偿权? 64
68. 房屋抵押合同未经登记有效吗? 65
69. 质押与抵押有区别吗? 66
70. 定金罚则在什么情况下适用? 67
71. 定金与订金有区别吗? 68
72. 定金有数额限制吗? 69
73. 合同只履行了一部分, 定金罚则如何适用? 69
74. 订立合同的目的不能实现时, 押金能否返还? 70

六 合同的违约责任 72



75. 违约金约定过高应该如何支付? 72
76. 定金与违约金能否同时适用? 73
77. 损失赔偿范围包括哪些? 74
78. 妻子取走丈夫存款, 银行是否承担违约责任? 75
79. 在高速公路上因躲避遗留物造成损害, 高速公路管理
公司是否承担违约责任? 76
80. 5 年过后才起诉, 欠款还能否要回? 77

七 合同法分则——有名合同..... 78

81. 租赁期未满, 房屋转卖他人, 承租人是否仍可继续租赁
房屋? 78
82. 买卖合同中购买人的及时检验义务。 79
83. 该买卖合同标的物灭失的风险应由谁承担? 80
84. 标的物的风险是从何时转移? 80
85. 债务人提前履行合同的法律后果是什么? 81
86. 供电协议无效, 损失应由谁承担? 82
87. 赠与合同何时成立生效? 83
88. 父母是否能够撤销其赠与女儿的房屋? 84
89. 约定高额借款利率能全额获得利息吗? 85
90. 利息事先在本金中扣除的应如何计算本息? 86
91. 民间借贷合同没有约定利息, 偿还时是否应该计算利息?
..... 86
92. 借条上书写的出借人姓名不清, 能否要回借款? 87
93. 租赁合同中租赁物损坏责任应由谁来负? 88
94. 迟延交纳租金, 出租人是否能解除合同? 89
95. 承租人是否享有对租赁物的优先购买权? 90
96. 停车场丢失被保管车辆, 应由谁承担赔偿责任? 91



97. 该案是保管合同还是借用合同? 92
98. 无偿保管人将保管物丢失, 是否应当赔偿? 93
99. 定作人能否要求返还边角废料? 94
100. 此案是委托合同关系还是居间合同关系? 94



一 合同的订立

1. 什么是合同?

例:村民王某请他的朋友小凡去看露天电影,约好当天晚上7点在村供销社门口见面,但当天他因为临时有事没有去成,让小凡白白等了3个小时。小凡很生气,于是找到王某,认为王某违约,应该赔偿她等人的时间损失费20元。王某是否违约?

答:《合同法》第2条规定:“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、终止民事权利义务关系的协议。婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议,适用其他法律的规定。”

合同是由双方(或多方)当事人在自愿、平等、协商一致基础上订立的,是当事人之间为了设立、变更、终止债权债务关系而达成一致的协议。

本案中,王某与小凡的约定只是一种朋友相邀的社会关系,不产生法律后果,不是法律关系,因此,也不是合同关系。既然王某与小凡之间的约定不是合同关系,那么王某就不存在



违约责任之说了,当然也不用赔偿小凡的时间损失费 20 元。但王某毕竟没有遵守他与小凡的约定,因此在道义上应该受到谴责。

2. 村民与分公司签订合同有效吗?

例:村民张某与某集团下属的分公司签订了一份买卖合同,约定由该分公司向张某提供水泥 2 吨。合同签订后,正遇上水泥紧俏,分公司认为自己卖给张某的价格太低,想撕毁合同。于是向张某提出,自己虽有营业执照,但不是独立法人,不能对外签订合同,这份合同无效,决定不再履行合同约定义务。分公司有缔约主体资格吗?该买卖合同是否有效?

答:《合同法》第 2 条规定:“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、终止民事权利义务关系的协议。婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议,适用其他法律的规定。”这里的其他组织就包括依法设立、领取营业执照的分公司。

本案中,该分公司是依法登记成立的经济组织,并在其核定的经营范围内从事合法经营活动,它可以作为签订合同的主体。只要它和张某签订的合同的内容不违法,那么这份合同就应是有效合同。那种认为只有法人单位才能签订合同的观点是不正确的。

3. 当事人能不能签订口头合同?

例:2003 年 3 月 15 日,农民张某因承包的农田生产需要,找到当地一家化肥厂甲,准备购买 100 吨化肥。张某找到化肥厂厂长,双方口头约定化肥厂于 4 月 1 日前将 100 吨化肥送至



张某指定的某仓库,产品质量达到国家标准,同时规定货到付款。10天后,张某通过熟人介绍,在另一家化肥厂乙用低价购买到了自己所需要的化肥,但没有通知化肥厂甲解除合同、停止发货物。4月1日,化肥厂甲按约送货至张某指定的仓库时,张某却以双方的口头合同无效为由拒绝接受货物,并不承担化肥厂甲的损失赔偿责任。张某与化肥厂甲之间的口头约定有效吗?

答:根据《合同法》第10条规定:“当事人订立合同,有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的,应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的,应当采用书面形式。”可见,合同的订立形式有三种:书面形式、口头形式和其他形式(即推定形式)。口头合同形式符合法律规定。

本案中,当事人虽未签订书面合同,但均承认双方之间有口头约定,口头合同作为合同订立的形式之一,对当事人均具有法律约束力。因此,张某与化肥厂甲的口头合同成立生效,张某拒绝接收货物的行为构成违约,对化肥厂甲的损失应承担赔偿责任。但是,在这里需要提醒大家注意的是:由于口头合同纠纷举证困难,因此,缔约时,能够采取书面形式的,最好还是采取书面形式。

4. 订立合同应该具备哪些条款?

例:2005年9月,村民小张与村民小李签订了一份鱼苗买卖合同,合同中约定:由小张卖给小李优质黄鱼鱼苗50千克,交货时间为合同签订后的1个月内,交货方式是小李自提货物,若任何一方违约,应支付对方1万元违约金。合同签订后,



双方为履约做了积极的准备。到了交货期,双方却为鱼苗的价格发生了争议,导致鱼苗迟迟不能交付,于是小李提出解除合同,遭到了小张的拒绝。该买卖合同是否成立?小李能否解除合同?

答:《合同法》第 12 条规定:“合同的内容由当事人约定,一般包括以下条款:(一)当事人的名称或者姓名和住所;(二)标的;(三)数量;(四)质量;(五)价款或者报酬;(六)履行期限、地点和方式;(七)违约责任;(八)解决争议的方法。当事人可以参照各类合同的示范文本订立合同。”

本条规定是关于订立合同时应具备的主要条款的示范性规定,大家签订合同时,可参照这些条款进行约定。但要注意的是,这八大条款只是主要条款,并不是所有合同都应具备的必备条款,合同的性质不同,必须具备的主要条款不同。比如,买卖合同必须具备的条款就是标的、数量、价金,而其他条款即使没写入合同中,也不会影响到合同的成立。

本案中,小张和小李在约定买卖合同时,恰恰没有约定鱼苗的价格,买卖合同一旦缺失了价格条款这一必备条款,就会导致合同不成立。因此,该买卖合同不成立,也就不存在解除合同之说了。

5. 未签字或者盖章的合同成立吗?

例:2003 年 7 月 21 日,某农机厂业务员小张来到农户李某处推销农机设备,李某看到农机厂设备质量好,于是决定购买 3 台,并与小张签订了书面买卖合同,合同中约定:每台设备价值 1 500 元,共购买 3 台,李某于合同签订之日支付 500 元定金,余款等货到后全部付清,农机厂负责送货,送货时间为 8