

参照《中华人民共和国合同法》编写
最新最全的合同文库 即查即用的合同宝典

秦灵华 主编

常见

合同

实用大全

——合同协议签约范本、谈判技巧与纠纷化解全书



电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>

参照《中华人民共和国合同法》编写
最新最全的合同文库 即查即用的合同宝典

秦灵华 主编

常见

合同

实用大全

——合同协议签约范本、谈判技巧与纠纷化解全书

电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京·BEIJING

内 容 简 介

本书以“实用”为原则,分类介绍了各种合同协议的签约范本、谈判技巧和纠纷化解之道。在编写此书的过程中,我们认真参考了新合同法,合同范本比较标准,纠纷化解部分也引用了知名律师的精确评析。在内容和体例的安排上,将合同协议的签约范本和相关技巧联系在一起,使用比较方便。另外,此书将社会生活中常用的合同种类全部纳入其中,并按合同类别分章,内容涵盖了买卖合同协议、承揽合同协议、赠与合同协议、借款合同协议、租赁合同协议、融资租赁合同协议、供用电、水、气、热力合同协议、建设工程合同协议、运输合同协议、技术合同协议、仓储保管合同协议、出版与专利合同协议、行纪合同协议、居间合同协议、劳务合同协议、保险合同协议及其他一些常用的无名合同协议,我们还在本书的最后附上了最新的《中华人民共和国合同法》,以方便读者查阅和参考。

本书是一本权威、实用、全面的合同实用文库。

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。
版权所有,侵权必究。

图书在版编目(CIP)数据

常见合同实用大全:合同协议签约范本、谈判技巧与纠纷化解全书/秦灵华主编. —北京:电子工业出版社,2008.1

ISBN 978-7-121-05250-7

I. 常… II. 秦… III. ①合同-法律文书-范文-中国 ②协议-法律文书-范文-中国 IV. H15
中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 165479 号

责任编辑:吕春晖

印 刷:北京智力达印刷有限公司

装 订:北京智力达印刷有限公司

出版发行:电子工业出版社

北京市海淀区万寿路 173 信箱 邮编 100036

开 本:787×1092 1/16 印张:43 字数:1004 千字

印 次:2008 年 1 月第 1 次印刷

定 价:69.00 元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题,请向购买书店调换。若书店售缺,请与本社发行部联系,联系及邮购电话:(010)88254888。

质量投诉请发邮件 zlt@pei.com.cn,盗版侵权举报请发邮件至 dbqq@pei.com.cn。

服务热线:(010)88258888。

The background features a rolled-up scroll at the top left and a magnifying glass on the left side, with its lens focused on the text. The title '常见合同' is written in a large, bold, blue font with a white outline, and '实用大全' is written in a smaller, bold, blue font below it.

常见 合同

实用大全

本书具有以下几个特点：

权威——本书依据《中华人民共和国合同法》和《关于使用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释》进行编写，内容比较权威。

实用——本书把合同协议的范本与谈判技巧联系在一起，并通过一些经典案例，为合同的纠纷化解提供了可借鉴的方法和法律依据。

全面——本书将社会生活中常用到的合同种类全部纳入其中，并按合同类别分章，力争做到即查即用。



主编

秦灵华，湖南永州人，毕业于中国人民大学法学院，获法律硕士学位，独具律师、注册会计师、注册税务师、房地产估价师、房地产经纪人等多种全国执业资质，曾在北京某大学从事法律教学与研究多年，现为北京某大型律师事务所高级合伙人，兼任北京市律师协会税法委员会委员，担任京城多家公司常年法律顾问，先后为境内、外上市和非上市公司提供法律、财务、税务等全面或专项服务，办理过大量的诉讼和非诉讼案件，经验丰富、技艺精湛，现主要提供公司、证券、房地产金融、税务、涉外等方面的法律服务，尤其擅长于纳税筹划、资产重组、收购兼并、企业破产等。2006年获首届全国建设领域百名优秀专业律师称号。

秦灵华个人网址：www.5shi.com

编委

明黎，毕业于中国人民大学法学院，法律硕士，现为北京市经济管理干部学院教师，主要作品有：《领导干部安全培训教程》、《企业安全生产管理人员安全管理培训教程》、《网上著作权法律保护探讨》等。

杜鸣欣，律师。1998年毕业于中国人民大学工商管理学院，获经济学学士学位；2004年毕业于北京大学法学院，获法律硕士学位。2003年开始从事律师职业，现为北京市天伦怡达律师事务所律师。擅长企业改制、资产重组和公司业务。对公司法、合同法、物权法等有深入研究，具有扎实的法学功底。曾承办过数十家公司、房地产、知识产权等诉讼案件，数件标的总额达数十亿元的企业改制、资产重组等非诉讼案件，积累了丰富的实战经验。参与编写的著作有《虚拟经营》、《〈中华人民共和国行政许可法〉释义与判解》。

朱瑾，毕业于西北政法学院，获经济学硕士学位，现从事律师职业，擅长处理民商经济法律事务。

谢罡，中国人民大学法学院法律硕士，执业律师，经济师，注册房地产估价师，注册咨询工程师（投资），注册房地产经纪人，北京某高校法律教师，长期从事民商法的理论研究和实践。

前 言

随着经济的不断发展和商业交易的日趋频繁,以及社会主义法治建设的逐步推进,合同在社会生活中的影响不断扩大。英国的一位法律权威曾说:“财富的一半是合同”。不论是商业交易还是日常生活,合同都是必不可少的。

合同是企业从事经济活动,取得经济效益的桥梁和纽带,也是引起各种纠纷的根源。我们知道,经营活动是风险与利益共存的活动,利益越大,风险也越大。自合同洽谈开始,经历协商、起草、审查、订立、履行,到最后完成,合同管理的整个过程跨越时间、空间,经历诸多环节,可能会发生各种情况,造成不同的影响,因而非常容易发生问题。企业在经济交往中如果不了解合同法,不懂合同的格式,不熟练地掌握合同的谈判技巧和常见纠纷的化解方法,就很容易在合同的签订中使自身利益蒙受损失,甚至陷入不法分子设置的合同陷阱中。由此看来,常用合同协议的相关知识是企业要学习的一个重要内容,搞好合同管理,是维护企业合法权益的前提条件。

合同协议除了在商业上的广泛应用外,在我们每个人的日常生活中亦必不可少。随着我国法律制度的日趋完善和公民权利意识的不断提高,人们已经意识到正确签订合同的重要性。本书向读者介绍了日常生活中常用的民事合同,其中包括合同范本、签约技巧和纠纷化解之道。

本书与其他同类书相比具有以下几个特点:

(1)权威。本书认真参考了新合同法,合同范本比较标准,纠纷化解部分亦引用了知名律师的精确评析。

(2)实用。本书把范本和相关技巧结合在一起,使用比较方便,可以即查即用。体例的安排比较清晰,从浅入深,每类合同均是首先介绍相关基础知识,然后提供签约范本,进而介绍签约技巧,最后谈到纠纷的化解方法。

(3)全面。本书将社会生活中经常用到的各种合同全部纳入其中,并按合同类别分章,涵盖了买卖合同协议、承揽合同协议、赠与合同协议、借款合同协议、租赁合同协议、融资租赁合同协议、供用电、水、气、热力合同协议、建设工程合同协议、运输合同协议、技术合同协议、仓储保管合同协议、出版与专利合同协议、行纪合同协议、居间合同协议、劳务合同协议、保险合同协议及其他一些常用的无名合同协议。

参加本书编写工作的大多是法律方面的专家学者,他们在合同法的研究方面颇有建树。此书卷帙浩繁,得以编撰完成与各位编辑同仁的帮助和指导密切相关。在此,一并向他们表示衷心的感谢。

反侵权盗版声明

电子工业出版社依法对本作品享有专有出版权。任何未经权利人书面许可,复制、销售或通过信息网络传播本作品的行为;歪曲、篡改、剽窃本作品的行为,均违反《中华人民共和国著作权法》,其行为人应承担相应的民事责任和行政责任,构成犯罪的,将被依法追究刑事责任。

为了维护市场秩序,保护权利人的合法权益,我社将依法查处和打击侵权盗版的单位和个人。欢迎社会各界人士积极举报侵权盗版行为,本社将奖励举报有功人员,并保证举报人的信息不被泄露。

举报电话:(010)88254396;(010)88258888

传 真:(010)88254397

E-mail: dbqq@phei.com.cn

通信地址:北京市万寿路173信箱

电子工业出版社总编办公室

邮 编:100036

《常见合同实用大全》

读者调查表

尊敬的读者：

感谢您购买电子工业出版社图书。为了向读者提供更多更好的图书，请您抽出一点宝贵时间填写本调查表并邮寄给我们，或者给我们发送电子邮件。我们将定期评选出若干名热心读者，免费赠阅1~3本我们出版的图书。

姓名		性别		年龄		职业	
通信地址						邮编	
电话			E-mail				

1. 促使您购买本书的主要因素(可多选)：

- 写作内容 作者 出版社 内容提要 封面及装帧
 定价 书评广告 他人推荐 其他 _____

2. 您认为本书：

- 写作内容 很满意 还可以 不满意 建议 _____
封面及装帧 很好 一般 不好 建议 _____
价格 很贵 适中 很便宜 建议 _____

3. 本书中您最关注的地方(章、节)有哪些,对这些内容您是否满意?

4. 本书中您最满意和最不满意的地方(章、节),请说明理由:

5. 您认为本书与同类书比较,有何优点或缺点?可以在哪些地方进行改进?

6. 您对相关领域哪些方面的图书感兴趣?

7. 您是否有写书出版的打算?(如有,请简单介绍一下内容)

通信地址:北京万寿路173信箱信息化图书事业部 收 邮编:100036

电话:010-88254439 电子邮件:xinxihua@phei.com.cn

目
录

导论 合同协议的基本常识

一、合同的定义	1
二、协议的定义	1
三、合同的内容	1
四、合同成立的时间和地点	3
五、合同订立的一般程序	3
六、合同谈判中应该注意的问题	6
七、缔约过失责任	9

第一章 买卖合同协议

第一节 买卖合同协议的相关知识点	12
一、买卖合同协议的概念	12
二、买卖合同协议的特点	12
三、买卖合同协议的当事人及标的物	13
四、买卖合同协议的分类	13
第二节 买卖合同协议的内容	14
一、买卖合同协议的内容	14
二、买卖合同的效力	14
三、买卖合同协议的主要条款	18
第三节 买卖合同协议的签约范本	18
一、一般商品买卖合同	18
二、农副产品买卖合同	20
三、工业品买卖合同	22
四、工矿产品买卖合同	23
五、房屋买卖合同协议	31
六、采购办公用品及耗材买卖合同	43
七、建材订货合同	47

八、汽车买卖合同范本	49
九、药品买卖合同范本	50
十、船舶买卖契约书	53
十一、工厂盘让契约书	55
十二、土地预订买卖合同书	56
第四节 买卖合同协议的谈判技巧	58
技巧一 签订合同前充分了解对方当事人的相关信息	58
技巧二 仔细斟酌合同的措辞	59
技巧三 警惕买卖合同中的漏洞及欺诈行为	59
技巧四 注意提高具体业务人员及领导人的素质	60
技巧五 应采取书面形式并使用比较标准的合同范本	60
技巧六 合同中要约定违约的处理	61
第五节 买卖合同协议的纠纷化解	62
一、买卖合同未谈成,中介能否要求买方支付违约金	62
二、买卖房屋不过户,只能独咽苦果吗	63
三、一房两卖,谁做房主	64
四、口头买卖合同是否成立	65
五、买卖合同的解除、定金罚则和违约损害赔偿责任	67
第二章 承揽合同协议	
第一节 承揽合同协议相关知识点	72
一、承揽合同协议的概念	72
二、承揽合同协议的特点	72
三、承揽合同协议的分类	72
第二节 承揽合同协议的内容与格式	73
一、承揽人的义务	73
二、定做人的义务	76
三、定做人的中途变更权	77
四、承揽合同中的风险负担	77
五、承揽合同的终止	78
第三节 承揽合同协议的签约范本	78
一、加工合同	78
二、中外来料加工合同	79
三、加工承揽合同	81

四、林地承包合同	84
五、山林防护管理承包合同	86
六、畜牧饲养承包合同	88
七、乡镇企业经营承包合同	89
八、企业招标承包经营合同	91
九、企业内部承包经营协议	94
十、分店(分公司)承包合同	96
十一、修建承包合同	97
十二、家具定做合同	98
十三、设备修理合同	99
十四、汽车维修合同	100
第四节 承揽合同协议的谈判技巧	101
技巧一 订立承揽合同前做好必要的准备工作	101
技巧二 签约前要了解签约伙伴的履约能力	104
技巧三 准确、具体地约定报酬	104
技巧四 规定清楚原材料的质量标准	105
技巧五 定做物的技术标准和质量要求	106
技巧六 要写清定做物的数量	107
技巧七 转包的问题	108
技巧八 合同的变更和解除	108
技巧九 验收的问题	110
第五节 承揽合同协议的纠纷化解	110
一、委托合同中第三人的选择权和委托人的介入权	110
二、委托合同中的责任该怎样承担	113
三、到底是谁先违了约	114
第三章 赠与合同协议	
第一节 赠与合同协议相关知识	118
一、赠与合同协议的概念	118
二、赠与合同协议的特点	118
三、赠与合同协议的分类	119
第二节 赠与合同协议的内容与格式	120
一、赠与合同的结构	120
二、赠与合同的形式	121

第三节 赠与合同协议的签约范本	122
一、赠与合同(公民类)	122
二、赠与合同(企业类)	123
三、捐赠合同	123
四、房屋赠与合同	125
五、动产赠与合同	126
六、定期性赠与契约书	126
七、债权及股票附负担赠与契约书	127
八、死因赠与契约书	128
九、附有停止条件之动产赠与契约书	129
十、不动产附负担赠与契约	129
十一、遗赠协议	130
第四节 赠与合同协议的谈判技巧	131
技巧一 明确签订合同的主体资格	131
技巧二 赠与合同的客体必须是财产或财产权利	131
技巧三 赠与合同的成立与生效	131
技巧四 注意赠与合同不要与遗赠合同混淆	131
技巧五 要注意赠与合同的形式	132
技巧六 签订赠与合同时应注意的问题	132
第五节 赠与合同协议的纠纷化解	132
一、赠与物的瑕疵担保责任应如何承担	132
二、妻子以丈夫名义存款是不是赠与	135
三、在交付前赠与人能否随意处分赠与物	136
四、赠与房屋必须办理产权过户登记吗	137
五、房屋所有权人为何被判搬出房屋	138
六、好心办坏事,赠送锅炉惹大祸怎么办	139
七、赠与合同已公正,赠物属谁	140
八、赠与人银根紧缩,赠与合同可撤销吗	141
九、已经履行的赠与合同是否可以撤销	141
第四章 借款合同协议	
第一节 借款合同协议相关知识点	144
一、借款合同的概念	144
二、借款合同的特征	144

三、借款合同分类	144
第二节 借款合同协议的内容与格式	145
一、借款合同的内容	145
二、借款合同的结构	146
三、借款合同的形式	147
第三节 借款合同协议的签约范本	148
一、一般借款合同	148
二、抵押借款合同	149
三、股权质押协议	151
四、最高额抵押借款合同	154
五、建筑企业流动资金借款合同	156
六、建设工程借款合同	157
七、对外承包项目借款合同	158
八、信托合同	159
九、专项资金借贷合同	162
十、流动资金外汇借贷合同	163
十一、固定资产外汇借贷合同	165
十二、联营股本贷款合同	167
十三、债权让与契约书	169
十四、延期还款协议书	170
第三节 借款合同协议的谈判技巧	170
技巧一 审查借款人的资格	170
技巧二 正确选用合同文本	171
技巧三 注意借款用途	171
技巧四 借款期限、借款金额和借款利率	172
技巧五 还款资金来源及还款方式	172
技巧六 保证人的担保资格	172
技巧七 估算抵押物的实际价值	174
技巧八 双方不得约定借款利息预先在本金中扣除	174
第五节 借款合同协议的纠纷化解	175
一、民间借贷是否计算利息及如何计算借款利息	175
二、借款合同中抵押的效力问题	176
三、借据错写一个字如何认定	179
四、儿媳借出私房钱,公爹拒认就可以不还吗	179

第五章 租赁合同协议

第一节 租赁合同协议相关知识点	182
一、租赁合同的概念	182
二、租赁合同的特征	182
三、租赁合同的种类	183
第二节 租赁合同协议的内容与格式	184
一、租赁合同协议的内容	184
二、出租方与承租方的变更	185
三、违约责任	185
第三节 租赁合同协议的签约范本	186
一、财产租赁合同	186
二、设备租赁合同	187
三、租车合同	188
四、房屋租赁协议	189
五、建筑施工物资租赁合同	190
六、店铺、商铺租赁合同	192
七、柜台租赁合同	194
八、土地租赁合同	196
九、场地租赁合同	197
十、厂房(仓库)租赁合同书	200
十一、机械设备租赁合同	205
十二、企业租赁经营合同	205
第四节 租赁合同协议的谈判技巧	209
技巧一 明确双方当事人的权利和义务	209
技巧二 了解租赁物的用途	210
技巧三 租赁期限的约定	210
技巧四 租金的约定	213
技巧五 明确租赁物的使用方法	214
技巧六 租赁财产的名称、质量、数量要写准确	215
技巧七 标的物是否可以出租	216
技巧八 租赁财产的维修和保养	216
技巧九 财产租赁合同的变更、解除和转让	217
技巧十 关于优先购买权	218
技巧十一 签约双方的义务和违约责任	218

第五节 租赁合同协议的纠纷化解	219
一、出租房失火原因不明,承租人承担风险责任吗	219
二、怎样认定出租违章建筑的房屋租赁合同的效力	220
三、房屋转让不影响租赁合同效力吗	221
四、所租房屋被卖,租赁者应知情吗	221
五、未办理房屋租赁登记备案手续的房屋租赁合同是否具有法律效力	222
六、未定期限的房屋租赁合同如何认定	223
第六章 融资租赁合同协议	
第一节 融资租赁合同协议相关知识点	226
一、融资租赁合同的概念	226
二、融资租赁的特点	226
三、融资租赁合同中承租人的权利	227
四、融资租赁合同中承租人应履行的义务	227
五、融资租赁合同中出租人的权利	227
六、融资租赁合同中出租人应履行的义务	228
第二节 融资租赁合同协议的内容与格式	228
一、融资租赁合同的主要条款	228
二、融资租赁业务流程	230
三、融资租赁合同的形式	230
四、融资租赁合同的变更	231
五、融资租赁合同的解除	231
六、融资租赁合同的终止	232
七、融资租赁合同的质量索赔	232
第三节 融资租赁合同协议的签约范本	233
一、融资租赁合同 1	233
二、融资租赁合同 2	235
三、融资租赁合同 3	236
四、融资租赁合同 4	239
第四节 融资租赁合同协议的谈判技巧	243
技巧一 做好订立合同前的准备	243
技巧二 签订合同要慎重	243
技巧三 对相关当事人一定要提高警惕	244
技巧四 融资租赁业务谈判阶段	244

技巧五 租赁期限和租金条款的约定	245
技巧六 租赁物的使用、维修、保养及租赁物的损坏和毁坏	247
第五节 融资租赁合同协议的纠纷化解	247
一、怎样区别融资租赁合同和借贷合同	247
二、如何判定出租人是否已经履行了租赁物支付义务	248
三、融资租赁合同中途是否可以解除,造成的损失应由谁承担	249
第七章 供用电、水、气、热力合同协议	
第一节 供用电、水、气、热力合同协议的概念特征	252
一、供用电、水、气、热力合同相关知识点	252
二、供用电、水、气、热力合同的特点	252
第二节 供用电、水、气、热力合同协议的内容与格式	252
一、供用电合同的结构与写法	252
二、供用水、气、热力合同结构与写法	253
第三节 供用电、水、气、热力合同协议的签约范本	254
一、居民生活供用电合同	254
二、高压供用电合同	255
三、低压供用电合同	260
四、临时供用电合同	263
五、供用水合同协议	266
六、供用气合同	270
七、供用热合同	273
八、城市供用热力合同	274
第四节 供用电、水、气、热力合同协议的谈判技巧	276
技巧一 明确供电双方当事人的主要义务	276
技巧二 供用电合同订立时应注意的问题	277
第五节 供用电、水、气、热力合同协议的纠纷化解	277
一、保证期过后,担保人可以免责吗	277
二、供电公司是否可以要求提供担保	278
三、供热温度没有达到标准时需要什么有效证据来举证	279
第八章 建设工程合同协议	
第一节 建设工程合同协议的概念特征	282
一、建设工程合同的概念和特点	282

二、建设工程合同的订立	282
三、建设工程分包合同的订立	283
四、建设工程合同的一般效力	283
五、建设勘察、设计合同	285
六、建设工程施工合同	286
七、建设监理合同	286
第二节 建设工程合同协议的内容与格式	287
一、建设工程勘察合同结构与写法	287
二、建设工程设计合同结构与写法	288
三、建设工程施工合同结构与写法	288
第三节 建设工程合同协议的签约范本	295
一、工程建设招标投标合同	295
二、工程招标、承包合同	296
三、国际土木工程招投标文件	297
四、建筑装饰工程施工合同(乙种本)	298
五、工程勘察、设计、咨询合同	302
六、建设工程勘察合同	305
七、房屋建筑工程质量保修书	308
八、住房装修合同	309
第四节 建设工程合同协议的谈判技巧	313
技巧一 合同谈判的内容	313
技巧二 要明确不同阶段的签订条件	314
技巧三 要明确双方当事人的主要义务	315
技巧四 要注意建设工程承包合同与劳动合同不能混淆	317
技巧五 国家重大建设工程项目签约技巧	317
第五节 建设工程合同协议的纠纷化解	317
一、承包方未按时完成施工该承担哪些违约责任	317
二、承包信誉金能随便交吗	318
三、商品房面积缩水怎么办	319
四、怎样处理劣质材料装修带来的烦恼	320
五、妻子以丈夫名义买房也需授权委托证明吗	321
六、商品房能“双倍”赔偿吗	322
七、他有房屋的优先购买权吗	323
八、该起房屋买卖是否有效	324