

校园与社区—国家普法规划用书

FA LÜ ZHUAN JIA JIAO NIN
RU HE QIAN DING HE TONG

法律专家为民说法系列丛书

法律专家教您 如何签订合同

叶佩佩 编著

吉林文史出版社



法律专家为民说法系列丛书

法律专家

教您如何签订合同

叶佩佩 编著

吉林文史出版社

图书在版编目(CIP)数据

法律专家教您如何签订合同 / 叶佩佩编著. — 长春:
吉林文史出版社, 2015. 3
(法律专家为民说法系列丛书 / 张宏伟, 吴晓明主
编)

ISBN 978-7-5472-2750-3

I. ①法… II. ①叶… 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(2015)第 043894 号

法律专家教您如何签订合同

编 著	叶佩佩
责任编辑	李相梅
责任校对	宋茜茜
丛书主编	张宏伟 吴晓明
封面设计	清 风
美术编辑	李丽薇
出版发行	吉林文史出版社(长春市人民大街 4646 号) 全国新华书店经销
印 刷	三河市祥宏印务有限公司
开 本	720mm × 1000mm 1/16
印 张	12
字 数	100 千字
标准书号	ISBN 978-7-5472-2750-3
版 次	2015 年 7 月第 1 版
印 次	2015 年 7 月第 1 次
定 价	29.80 元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。



法律专家为民说法系列丛书

编委会

主 编：

张宏伟 吴晓明

副主编：

马宏霞 孙志彤

编 委：

迟 哲	赵 溪	刘 放	郝 义
迟海英	万 菲	秦小佳	王 伟
于秀生	李丽薇	张 萌	胡金明
金 昊	宋英梅	张海洋	韩 丹
刘思研	邢海霞	徐 欣	侯婧文
胡 楠	李春兰	李俊焘	刘 岩
刘 洋	高金凤	蒋琳琳	边德明





PREFACE

【前言】



合同是市场经济的重要组成部分,是签订合同的当事人为了各自的利益对双方将来所要进行的行为做的统一的安排。经过要约和承诺,双方的合同就宣告成立,要约和承诺的过程说明双方的意思表示一致,达成了合意。签订合同的意义并不仅仅在于记载意思表示一致的内容,更重要的是以书面的文书形式将各自的权利义务加以确定。

双方签订合同,一方面书面合同这种形式本身就是证明双方存在合同关系的证据。相对于口头合同,书面合同更容易得到法律的保障。同时,《合同法》第十条规定:“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。”在某些情况下,签订书面形式的合同是合同生效的特殊要求。另一方面,以书面的形式明确双方的权利义务,有利于合同更好履行。



现实生活中,许多人在合同履行过程中遭受了重大损失,很多是源于对合同签订环节的忽视,如果能防患于未然,完全可以用最简单、最有效、最经济的方法予以避免。因此,合同有很好的风险控制的作用。

本书上篇对合同的一般规则做了重点阐述,下篇对买卖合同、借款合同、租赁合同、承揽合同做了着重的阐述,并附文本,供读者参考。

由于笔者水平有限,加之时间仓促,书中的不足之处,请各位读者来信不吝赐教。最后,衷心地希望此书的出版能帮助社会大众解决合同签订过程中的困惑。



目 录

CONTENTS

前言	001
----------	-----

上篇 签订合同的一般规则

第一章 合同的订立	003
1. 谁有资格订立合同	003
2. 订立合同应采用何种形式	004
3. 要约还是要约邀请	006
4. 不能撤销的要约	008
5. 合同没有成立, 为什么还要承担责任	010
第二章 合同效力	012
1. 附条件的合同	012
2. 无权代理人签订的合同	014
3. 无处分权人签订的合同	016
4. 签订合同无效的法定情形有哪些	019
5. 如何设置免责条款	023
6. 可撤销的合同	025
7. 合同中解决争议条款的重要性	028



8. 合同失去效力的后果	030
第三章 合同的变更和转让	032
1. 怎样进行合同的变更	032
2. 债权不得转让的情形	035
3. 合同转让	037
第四章 合同权利义务的终止条款	039
1. 合同约定解除	039
2. 合同中的结算、清理条款	042
3. 争议解决条款	044
第五章 违约责任条款	046
1. 违约责任	046
2. 违约金条款	050
3. 定金条款	053
第六章 签订合同的一般规则小结	057
1. 合同双方的主体资格要合格	057
2. 查对方的信用状况, 做好资信调查	058
3. 不可忽视的合同上的签字	060

下篇 常见合同的签订

第七章 买卖合同签订过程中应注意的条款	063
1. 买卖合同概要	063



2.所有权转移条款	064
3.买卖合同中的交付条款	068
4.风险转移条款	071
5.签订买卖合同注意事项小结	075
第八章 借款合同签订过程中应注意的条款	079
1.借款合同概要	079
2.债权担保条款	080
3.“借旧换新”中按照新合同还是旧合同还钱	082
4.借条注意事项	085
第九章 租赁合同签订过程中应注意的条款	088
1.租赁合同概要	088
2.租赁物的条款(租赁物的名称、数量、用途)	092
3.转租条款	094
4.签订租赁合同注意事项小结	096
第十章 融资租赁合同签订过程中应注意的条款	102
1.融资租赁合同概要	102
2.承租人能否以租赁物不能满足需求为由拒付租金	104
3.谁应支付租金:承租人还是实际使用人	106
4.回租租赁还是借贷	108
5.签订融资租赁合同注意事项小结	110
第十一章 承揽合同签订过程中应注意的条款	113
1.承揽合同概要	113
2.承揽合同的报酬支付	115



3.支付加工款还是货损赔偿	116
4.签订承揽合同注意事项小结	118
附录:中华人民共和国合同法	127



签订合同的一般规则







第一章 合同的订立



1. 谁有资格订立合同



案例：

2001年3月21日,孙某以“孙寨包工队”的名义与胡某签订“民宅修建协议”,约定:由“孙寨包工队”以“包工不包料”的承包方式为胡某修建三层民用住宅小楼一幢,外观样式与住宅小区一致。协议签订后,孙某立即组织人员进行施工。2001年8月5日,双方为支付工程劳务费问题发生争执,工程停工。孙某已完成以下工程:挖地基土方,下地基,打地圈梁,打三七灰土;一、二、三楼层垒砌主体工程及内外墙体毛粉刷。此外还完成了协议外增加工程:建造水池一个,第二楼层增加圈梁,地下水管道瓷管接头等。“孙寨包工队”系孙某组建的从事农村房屋建筑的临时施工队,未办理营业执照,不具备从事建筑行业的法定资格。工程停工后,孙某与胡某就劳务费问题发生纠纷,孙某认为其劳务付出,胡某应按合同约定付款。

专家解析：

《合同法》第九条:当事人订立合同,应当具有相应的民事权利能力



和民事行为能力。当事人依法可以委托代理人订立合同。

专家支招:

当事人订立合同,应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力。民事权利能力是民事主体享有民事权利和承担民事义务的资格,不具有该资格的人不能订立合同。民事行为能力是民事主体以自己的行为取得和行使民事权利,承担和履行民事义务的资格。

孙某以“孙寨包工队”的名义与胡某签订的“民宅修建协议”,因“孙寨包工队”不具备合法的建筑主体资格,不具有订立相关合同的民事权利能力,违反了《合同法》第九条,故该协议为无效协议,孙某、胡某对此均有过错,各自应承担相应的法律责任。鉴于孙某的施工队在为胡某建房过程中投入了一定的人力,胡某应按孙某施工队已完成的实际工程量支付相应的劳动报酬。

因此,在合同订立的过程中,应重视订立合同的主体问题。由于自然人、法人和非法人组织的民事权利能力与民事行为能力的取得、消灭及内容等有着非常大的差别,所以在考察订立合同的能力时应该区别对待。在有特定资格要求的合同中,应注意专门法律对此的规定。



2. 订立合同应采用何种形式



案例:

2010年6月至8月期间,原告某资源工程某有限公司与被告李某之间就货物的交易情况发出多封电子邮件。其中,6月20日,原告致信称:“请将需要的货物品名和数量以及您的地名地址通知我们,我们需通报等。”6月25日,被告李某向原告回复了上述信息,并称:“我们将



预付总金额的 20% 保证金,我们所需货物请尽快发送,我们则将货物余款电汇给您。”7 月 1 日,原告将公司的银行账号与地址告知被告李某。后来,双方就买卖合同是否成立以及货物价格发生争议。在本案中,原告并没有和被告签订正式的书面买卖合同,仅凭双方往来的邮件能否证明买卖关系的存在呢?

专家解析:

《合同法》第十条: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。

第十一条:书面形式是指合同书、信件和数据电文(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式。

第十三条:当事人订立合同,采取要约、承诺方式。

专家支招:

本案原、被告之间的买卖合同纠纷,法律、行政法规没有特别规定必须采用书面形式,双方也未就合同形式问题专门作出约定,故双方可以口头,也可以书面形式达成合同。但是需要注意的是,在以口头形式达成的买卖合同中,虽然简便,也利于快速达成交易,但是因无书面的形式约定双方的权利义务,如对买卖关系是否存在发生争议,若举证不利,将承担败诉风险。

本案中,双方以电子邮件的方式作出要约与承诺,被告李某在发出的电子邮件中将合同的主要条款包括货物品种、合同履行方式等内容向原告发出要约,由原告作出相应的承诺。因此,根据《合同法》第十三条双方已经就合同的主要条款,达成了一致。虽然法律对邮件往来等均认定为书面形式,但是,邮件等书信往来不能向合同文本系统全面地就



合同的权利义务进行约定,且发生争议时,往往证据比较零散,不利于权利的维护。

另外,对于《合同法》第十一条的理解要注意的是:法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式订立合同的,当事人订立合同应当采用书面形式,但是这并不能认为在上述情况下,当事人未采用书面形式则合同不成立。“应当”不同于“必须”,即使应当采用书面形式而未采用,但一方已经履行主要义务,对方接受的,该合同也成立。根据立法精神,对合同书面形式的要求主要是基于证据上的考虑,以便更容易地解决这类合同纠纷。但是,对于应采用而未采用书面形式并且一方拒绝履行主要义务或者其履行义务对方不接受,应当认定合同不成立。《合同法》并未规范全部的合同关系,诸如担保合同、保险合同、定金合同等仍然通过相应的民事特别法加以调控,在这些法律明确规定书面形式为这类合同的成立要件时,如果未采用书面形式订立合同,即使一方已经履行主要义务并且为对方接受的,该合同也不成立。



3. 要约还是要约邀请



案例:

2010年5月,某物业管理有限公司向社会发布《全面招商近期开业》的广告,称其开办的市场有部分摊位招租,每个摊位收押金500—1000元,1年期满后如不继续经营可以退还押金,第一次交纳一个季度租金,可经营四个月等。同年5月,李某分别向物业公司交纳租赁二层71.72号摊位的押金。同年9月,李某向物业公司交纳了71.72号摊位第一季度租金,物业公司向李某提供了71.72号摊位,李某开始经营。同



年11月,李某与市场补签两份合同约定:李某承租市场二层72.79号摊位用于经营针织品;租期12个月,自2010年9月起至2011年9月;执行季度租金制,每3个月一期,李某应在每期开始前5天将该期租金一次性付清;如李某未按合同规定期限逾期5日仍未付清租金,物业公司可以终止合同,收回摊位,抵押金及租金视为违约金一律不退。

2010年12月,第2个季度租期开始,李某始终未交租金,物业公司诉至法院。2011年1月,物业公司收回71.72号摊位。李某称,依照物业公司的《全面招商近期开业》广告,他已全面履行了义务,是物业公司严重违约;并在诉讼期间擅自收回摊位转让他人,给自己造成了重大经济损失;要求物业公司赔偿自己的损失。那么,在本案中,到底是谁违反了合同的约定?

专家解析:

《合同法》第十四条:要约是希望和他人订立合同的意思表示,该意思表示应当符合下列规定:

- (一)内容具体确定;
- (二)表明经受要约人承诺,要约人即受该意思表示约束。

第十五条:要约邀请是希望他人向自己发出要约的意思表示。寄送的价目表、拍卖公告、招标公告、招股说明书、商业广告等为要约邀请。

商业广告的内容符合要约规定的,视为要约。

专家支招:

物业公司发布的《全面招商近期开业》广告,仅表达了其愿意向社会出租市场摊位的意思,不具有具体的权利义务内容,因此不是要约,更不是合同,而应当认定为要约邀请。要约邀请对发布人和社会群体均不具有约束力。双方签订的租赁合同是双方真实意思表示,不违反相关法律、法规及社会公共利益,应属有效。虽然实际履行的是71.72号摊