

最新经济合同 范本与关键条文详解

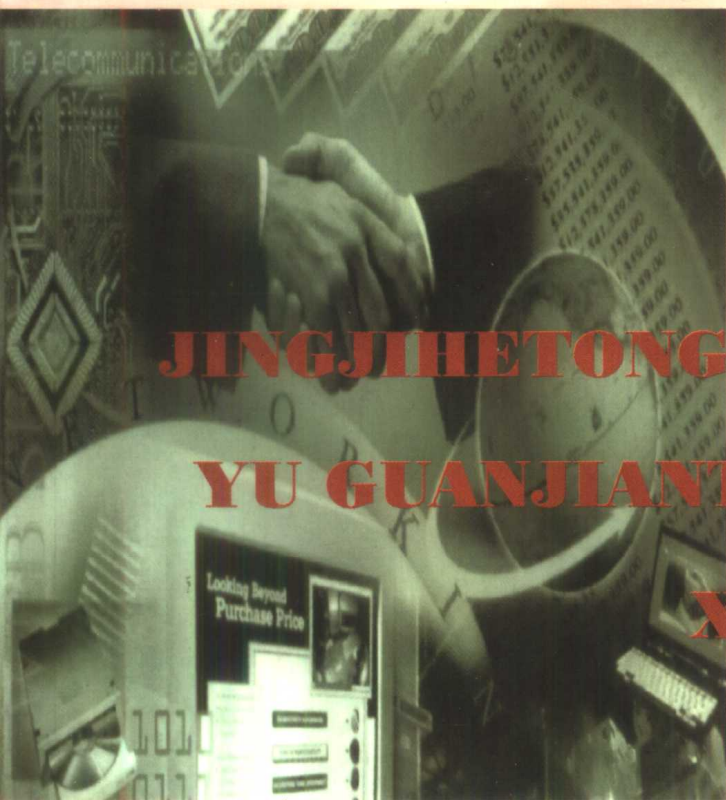
陈辉 编著

ZUIXIN

JINGJIHETONG FANBEN

YU GUANJIA NTIAOWEN

XIANGJIE



- 各类经济合同的常见陷阱与风险防范方法。
- 最新的经济合同详尽范本与填写技巧。
- 关键条文的司法外延与相关的实践要点。

广东经济出版社

最新经济合同 范本与关键条文详解

陈辉 编著

江苏工业学院图书馆
藏书章

ZUIXIN

JINGJITONG FANBEN

YU GUANJIAOTIAOWEN

XIANGJIE

广东经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最新经济合同范本与关键条文详解/陈辉编著. —广州:
广东经济出版社, 2001.5

ISBN 7-80632-943-9

I. 最… II. 陈… III. 经济合同—物资管理
IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 026818 号

出版 发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 5 楼)
经销	广东新华发行集团股份有限公司
印刷	湛江日报社印刷厂 (湛江康宁路 17 号)
开本	850 毫米×1168 毫米 1/32
印张	15.5 2 插页
字数	334 000 字
版次	2001 年 5 月第 1 版
印次	2001 年 5 月第 1 次
印数	1~5 000 册
书号	ISBN 7-80632-943-9 / D·46
定价	31.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与承印厂联系调换。

销售热线: 发行部 [020] 83794694 83790316 邮政编码: 510100

(发行部地址: 广州市合群一马路 111 号省图批 107 号)

·版权所有 翻印必究·

序

当事人订立合同是为了实现自己的经济利益，“合同是当事人之间制定的法律”，这句话形象地表达了合同的性质和订立合同的重要意义。1999年10月1日开始施行的《中华人民共和国合同法》规定：合同可采用书面形式、口头形式或者其他形式，但在民事交往中，特别是在商业往来中，书面形式绝对是合同的主要形式。随着经济交往内容日趋多样化和复杂化，合同所保障的权利并不总是能很顺利地实现。如何保护债权、实现债权成为合同当事人不得不重点考虑的问题。合同的订立、履行都存在债权风险的问题。但是合同文本的拟定相当关键，一份内容合法、全面，条款明确、具体的合同可以有效地预防合同风险，即便出现纠纷，也能够得到法律的保护。

正因为对合同制定技术的要求越来越高，许多国际组织、行业协会都制定了合同标准文本，为交易双方谈判和订立合同提供参考。我国工商行政管理局和有关主管部门也制定了许多合同范本，为企业订立合同提供便利。制定合同范本大体上有两方面的意义，一是可以把某种类型的民事交往所积累的经验、技术要求和法律安排规范化，为有关合同当事人提供指导；二是可以使合同的订立在参考合同范本的基础上进行，使合同条款能够平衡合同双方的权利和义务，有利于保证交易的公平进行。

《合同法》第十二条第二款规定：“当事人可以参照各类合同的示范文本订立合同。”合同示范文本拥有法律的根据。

作者在办理各类民事案件中深切地了解到，制定一个合法、全面、准确、具体和切合实际的合同，对于保护当事人的权益具有十分重要的意义。许多当事人都会使用合同范本，但由于合同范本的空白过多，导致当事人对合同具体条款的拟定过于草率、简单。有的当事人甚至仅写“按《合同法》规定办”，这样的合同根本没有起到合同应有的作用，合同范本也失去了指导意义。

有关《合同法》和合同范本的书籍已相当多，因此，本书对《合同法》的理论没有过多地阐述，也没有将各种合同范本罗列汇编。本书的内容主要集中在怎样拟定合同文本的具体条款，这是将《合同法》的规定运用于社会经济生活的最后环节，也是法律适用的最关键环节。本书所集中的合同多是经济生活中比较常用的，可以在订立合同时当事人为当事人提供参考。本书的合同范本有以下特点：

1. 根据近几年发布的有关法律、法规、规章的要求，特别是新《合同法》的规定，对各类合同范本进行了充实和完善；
2. 充分提示合同双方当事人，特别是弱势一方应该注意的合同条款；
3. 尽量细化约定内容和处理原则，减少或避免因合同约定不明确引起的纠纷；
4. 突出体现了合同双方的自愿原则，在合同文本相关条款中都有空白行，供双方自行约定或补充约定；
5. 明确在合同未约定的情况下，根据法律法规的规定，应如何处理；
6. 合同文本实用性强，有的可直接作为签约使用文本。

作者简介

陈辉，男，1971年12月生，江西省南昌市人。1993年7月中国人民公安大学毕业，获法学学士学位。1999年7月中山大学法律系毕业，获经济法学硕士学位。现为广东南星发展律师事务所主任、合伙人。著作有《个人全方位法律保护指南》等。

目 录

第一章 合同风险的防范	(1)
一、合同的风险	(3)
二、对合同风险应防患于未然	(7)
三、合同风险预防的措施	(9)
四、合同的签订程序	(16)
第二章 买卖合同	(27)
一、买卖合同的基本知识	(29)
二、买卖合同常见问题	(30)
三、买卖合同签约要领	(31)
四、一般货物买卖合同示范文本	(33)
五、商品房买卖合同示范文本	(56)
六、二手房买卖合同示范文本	(76)
第三章 赠与合同	(81)
一、赠与合同基本知识	(83)
二、赠与合同签约要领	(84)
三、赠与合同示范文本	(85)
第四章 借款合同	(89)
一、借款合同的基本知识	(91)
二、借款合同签约要领	(92)
三、金融机构借款合同示范文本	(93)
四、民间借款合同示范文本	(105)
第五章 租赁合同	(109)
一、租赁合同的基本知识	(111)

二、租赁合同的常见问题·····	(112)
三、租赁合同签约要领·····	(113)
四、一般财产租赁合同示范文本·····	(115)
五、房屋租赁合同示范文本·····	(122)
六、柜台租赁合同示范文本·····	(133)
第六章 融资租赁合同·····	(139)
一、融资租赁合同基本知识·····	(141)
二、融资租赁合同签约要领·····	(142)
三、融资租赁合同示范文本·····	(146)
第七章 承揽合同·····	(161)
一、承揽合同的基本知识·····	(163)
二、承揽合同常见问题·····	(164)
三、承揽合同签约要领·····	(165)
四、加工合同示范文本·····	(166)
五、定作合同示范文本·····	(176)
六、承揽合同示范文本·····	(179)
七、修缮修理合同示范文本·····	(182)
八、广告发布合同范本·····	(184)
第八章 建设工程合同·····	(189)
一、建设工程合同基本知识·····	(191)
二、建设工程合同签约要领·····	(192)
三、建筑工程勘察合同示范文本·····	(195)
四、建设工程设计合同示范文本·····	(211)
五、建筑工程施工合同示范文本·····	(225)
六、建筑工程委托监理合同示范文本·····	(270)
第九章 技术合同·····	(283)
一、技术合同基本知识·····	(285)

二、技术合同的常见问题·····	(286)
三、技术合同签约要领·····	(288)
四、技术开发合同示范文本·····	(292)
五、技术转让合同范本·····	(301)
六、技术服务合同范本·····	(322)
七、技术咨询合同范本·····	(328)
第十章 保管合同 ·····	(335)
一、保管合同基本知识·····	(337)
二、保管合同范本·····	(338)
第十一章 仓储合同 ·····	(345)
一、仓储合同基本知识·····	(347)
二、仓储合同示范文本·····	(347)
第十二章 委托合同 ·····	(357)
一、委托合同基本知识·····	(359)
二、委托合同示范文本·····	(360)
三、销售代理合同示范文本·····	(364)
四、物业管理委托合同示范文本·····	(369)
第十三章 行纪合同 ·····	(381)
一、行纪合同基本知识·····	(383)
二、行纪合同示范文本·····	(384)
三、商品代销合同范本·····	(388)
第十四章 居间合同 ·····	(391)
一、居间合同基本知识·····	(393)
二、居间合同常见问题·····	(394)
三、居间合同签约要领·····	(394)
四、居间合同示范文本·····	(397)

第十五章 联营合同	(401)
一、联营合同基本知识.....	(403)
二、联营合同签约要领.....	(404)
三、法人型联营合同范本.....	(406)
四、协作型联营合同范本.....	(412)
第十六章 合伙合同	(417)
一、合伙合同基本知识.....	(419)
二、合伙合同签约要领.....	(420)
三、合伙合同示范文本.....	(421)
第十七章 承包合同	(429)
一、企业承包经营合同基本知识.....	(431)
二、企业承包经营合同签约要领.....	(433)
三、企业承包经营合同示范文本.....	(434)
四、农村承包合同签约要领.....	(441)
五、农业经营承包合同范本.....	(442)
第十八章 担保合同	(447)
一、担保合同的基本知识.....	(449)
二、担保合同的常见问题.....	(449)
三、担保合同签约要领.....	(452)
四、保证合同示范文本.....	(453)
五、抵押合同示范文本.....	(457)
六、质押合同示范文本.....	(465)
第十九章 劳动合同	(473)
一、劳动合同基本知识.....	(475)
二、劳动合同签约要领.....	(475)
三、劳动合同示范文本.....	(476)
后记	(489)

第一章

合同风险的防范

原书空白页

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。合同作为各种民事、经济活动的基本法律形式，是经济交易、民事往来的纽带，合同法律制度是一个国家最重要的法律制度之一。

合同当事人通过合同来确定各方的权利义务，并以此约束对方的行为，达到交易的目的。合同一旦生效，即具有法律约束力，双方当事人均应严格履行。合同是一把双刃剑，在享有权利的同时，也意味着义务的承担，不履行约定的义务则应承担违约责任，因此签订合同须审慎。合同的签订须全面、周详、合法，不能因信任或图省事而简化。但在现实生活中，由于合同没有约定、约定不明或其他原因，往往导致合同履行中出现风险。

一、合同的风险

合同当事人签订合同的目的是为了将权利义务关系固化，但合同在实际履行的过程中经常出现各种各样问题。尤其在市场经济高度发展的今天，许多当事人对合同的风险确实有深刻的体会。合同中出现的风险包括两种，即合同纠纷和合同欺诈。

合同纠纷是指因合同的生效、解释、履行、变更、终止等行为而引起的合同当事人的争议。合同纠纷的范围非常广泛，类型也很多。从协商到终止后的整个过程都有可能发生合同纠纷。合同签订之后，理想的状态是当事人各自分别按照合同规定的内容完成应履行的义务，直至合同终止。但是在现实生活中，既有合同当事人主观的原因，也有情势变迁

方面的客观原因，合同签订之后的履行过程中并不是一帆风顺的，往往会出现各种各样的矛盾。对于合同纠纷，有些当事人协商解决，协商不了的，就可能会使一方当事人付诸仲裁或诉讼，一旦纠纷得不到解决，就会影响合同的正常履行，甚至扰乱社会经济秩序。

一般的合同纠纷对于当事人的权益危害还是有限的，合同欺诈却是合同一方以合同为媒介，故意虚构事实或隐瞒真相，促使对方当事人做出错误的意思表示，从而获取不正当利益的行为。合同欺诈的危害性更大，既包括经济纠纷中的一方为追求不正当利润而不顾诚实信用原则所为的欺诈行为，也包括利用合同进行诈骗的犯罪行为。二者因其行为后果的严重程度及主观恶意大小有所不同，前者属于民事违法，后者属于刑事犯罪。合同常见的欺诈手段有以下几种：

(1) 以虚构、虚设的单位或者冒用他人名义签订合同。

有的欺诈者没有合法的资格，私刻公章；有的欺诈者虽然办理了工商登记注册，但使用虚假证明，或采取其他欺诈手段，欺骗登记部门，取得法人资格；或在经营中抽逃资金。这些公司根本不具备承担相应民事责任的能力，这类欺诈在合法主体资格的掩盖下更具欺骗性。

合同一方本身不具备履约能力，常使被欺诈方投入大量的人力物力后半途而废。加上欺诈者不具备承担赔偿责任的能力，即使付诸诉讼，也往往是赢了官司，赔了钱财。

(2) 虚假担保。

担保是合同当事人促使债务履行的措施。实践中，有的欺诈者为了骗取对方的信任，将虚假的行为人对不动产或汽车、银行存款等动产具有所有权的文件，或者伪造、变造的

汇票、本票、支票等金融票据交付给对方当事人作担保，以达到签订合同的目的。

(3) 没有实际履约能力，以先履行小额合同或者部分履行合同来诱使对方当事人继续签订和履行合同。实际上，履行小额合同或部分履行合同只不过是个诱饵，最终目的是套取大量货款或标的物。

(4) 收受对方当事人给付的货物、货款、预付款或者担保财产后逃匿。

虽然法律对合同欺诈的处罚是很严厉的。但由于合同欺诈问题的隐蔽性、复杂性，定性困难，因而解决问题并不是很容易。而且一旦发生合同欺诈，其结果均是正常的经营秩序被严重破坏，被欺诈方的利益遭受损失，即使诉诸法律也难以挽回损失。

因此，对于合同风险的防范，除应该防止一般合同纠纷的发生，更重要的还应防范合同欺诈。

探究合同纠纷、欺诈的成因，对于如何防范合同风险是很有帮助的。事实上，许多合同纠纷、欺诈发生的重要原因在于合同当事人在签订合同中的一些过失和漏洞。合同纠纷有时是由于单纯的主观原因或客观原因而引起的，有时则既有主观原因，又有客观原因。

(1) 主观方面的原因。

合同是双方当事人协商一致的结果，既然双方当事人在自愿、平等的基础上订立了合同，那么按合同履行义务应当是毫无疑问的。然而，合同签订后，一方当事人可能会因为种种原因而主观上不想履行或不想完全履行合同。主观的原因往往引起违约行为，再由违约行为导致纠纷的产生。

◆风险意识淡薄。合同纠纷作为一种商业风险，无时不威胁着合同当事人的利益。当事人是否具备防范风险的意识，直接影响着纠纷发生的可能性。比如前述虚构主体进行欺诈的，受害方只要稍加审查就可避免，但很多经营者却因种种原因而轻信了欺诈者。

◆没有法律意识。许多经营者在签约时从经营角度考虑签约后能有多少利润，而没有从法律角度考虑合同有多大风险。因此主观臆断，忽视合同中的法律隐患。合同履行中出了问题才想起运用法律武器，找律师、上法院，但这时损失已经产生了。

◆急功近利，不辨是非。市场经济竞争激烈，经营自然也举步维艰。一些经营者急于求利，以为商机难求，不辨是非。比如利用非法集资进行欺诈的，如果当事人能认真分析高额回报的可能性，就能清楚集资的风险性和欺骗性。

◆草率签约。许多合同当事人在签约时对合同文本非常草率，合同条款简单、内容含混不清、重要条款遗漏，这样的合同在履行时也难以约束对方的行为，无法及时发现可能出现的纠纷。出现纠纷后，也难以凭合同解决。

◆合同审查管理不严格。相当一部分企业没有建立合同审查、管理制度，有的即使建立了，也形同虚设。还有的企业任由业务人员拿着空白合同找业务，留下诸多隐患。

(2) 客观方面的成因。

主观原因背后往往存在着客观原因。这里所指的客观方面的原因，指由非合同当事人主观意志所导致的，不得已而为之的因合同履行过程中的变化而引起纠纷的原因。除了即时清结或标的较小的情况，合同从订立到履行完毕，往往经

过一个较长的过程。在合同履行过程中，社会生活千变万化，履行时的条件与签约时的条件肯定不一样，因此出现的客观原因导致合同无法履行，由此引起纠纷。例如，在合同履行过程中发生的经营条件的变化，致使合同不能全部或部分履行。但合同中没有对情势变更的约定，因此而起纠纷。再如，由于双方当事人订立合同时未考虑周全，致使合同在履行过程中出现诸如履行地点不明确、质量规格不明确等情况，协商不能达成一致时就会引起纠纷。

二、对合同风险应防患于未然

合同纠纷是合同订立和履行过程中的不正常情况，不但影响了当事人之间的友好合作，而且影响了合同的履行，严重的甚至会导致合同不正常终止。合同欺诈更是对社会经济秩序和社会信用的破坏。在经济往来中，一旦发生合同纠纷、欺诈，不仅合同约定的权益难以主张，而且纠纷的处理必然耗费当事人的精力和财产，增加当事人的负担。

因此，采取预防措施是避免合同风险的有效方法，可以防范合同中出现的大部分纠纷。合同风险的预防无论对社会还是个体都有极大益处。

(1) 有利于防止合同漏洞、减少矛盾。

当事人在合同订立时就预先考虑到如何防范合同纠纷，在合同订立之前采取预防措施。比如调查对方当事人的履约能力可以减少受欺诈的可能性；合同条款详细、具体，可以防止合同漏洞的产生，合同漏洞是产生合同纠纷最主要的原因之一。