

法官告诉您

怎样签合同

张世琦 李春华 / 主编



●法官说法丛书

是您学法用法的良师益友

●法官说法丛书

维护合法权益的权威顾问

●法官说法丛书

是您打官司的制胜法宝

●法官说法丛书

是您了解法官断案的方便平台

●法官说法丛书

是您进行法律自助的有力武器

吉林人民出版社



法官说法丛书

FA GUAN SHUO FA
CONG SHU

法官告诉您

怎样签合同

张世琦 李春华 / 主编

吉林人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

法官告诉您怎样签合同 / 张世琦, 李春华主编 —2 版.

长春: 吉林人民出版社, 2010.12

(法官说法丛书)

ISBN 978-7-206-07307-6

I. ①法…

II. ①张… ②李…

III. ①合同法—基本知识—中国 ②合同—范文—中国

IV. ①D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 228383 号

法官告诉您怎样签合同

主 编: 张世琦 李春华

责任编辑: 刘士琳 封面设计: 孙浩瀚 责任校对: 杨九屹

吉林人民出版社出版(长春市人民大街 7548 号 邮政编码: 130022)

制 版: 吉林人民出版社图文设计印务中心

印 刷: 延边新华印刷有限公司

开 本: 660mm×950mm 1/16

印 张: 10.25 字数: 106 千字

标准书号: ISBN 978-7-206-07307-6

版 次: 2011 年 1 月第 2 版 印 次: 2011 年 1 月第 1 次印刷

定 价: 17.00 元

如发现印装质量问题, 影响阅读, 请与印刷厂联系调换。

《法官说法丛书》编委会

丛书主编 张世琦 刘士琳 程凤义

编委会委员 (按姓氏笔画)

丁 萍	王 光	牛 丽	公 民	尹量建
石文峰	龙英海	由 力	曲海军	伍彦俊
刘 山	刘士琳	刘文舸	刘丽霞	杜甲华
李 蕊	李亚斌	李春华	李美荣	李路华
杨九屹	杨兆峰	杨翠萍	杨德庆	吴凤君
何永昌	何连涛	佟丽萍	张 莉	张尤佳
张世琦	张东辉	张会永	张丽佳	张宝利
张俊英	陈佳茵	陈秋红	周 全	赵 凯
赵建国	郝建设	逢竹林	洪 波	洪晓梅
姚天冲	高 兵	高艳军	郭文丽	涂世奎
黄书立	曹允志	常文革	隋 军	韩天骥
韩志国	程凤义	解玉环	路 刚	魏 斌

选题策划 刘士琳

本册主编 张世琦 李春华
参编人员 (按姓氏笔画)

王 光 刘世权
刘丽霞 朴咏男
杨玉宾 张 力
何连涛 周 全
赵建国 曹允志



前言

以前人们常说，“学好数理化，走遍全天下”。现在不同了。当今是市场经济时代，是法制建设日益健全的时代。搞经济活动，只懂数、理、化而不会签合同，有了纠纷不会依法处理，不会打官司，不懂得运用法律武器来维护自己的合法权益，这肯定不行。因此，我们可以肯定地说，在当今，不懂法律常识，不会依法处理问题，不是完全的文化人，其经营、事业的发展肯定会受到影响。

官司，因其性质不同，打法也不同。比如刑事官司，公诉机关说某人有罪，就得拿出有罪的证据，没有证据硬说人家有罪，甚至把人拘留了、逮捕了，弄错了，不仅要向人家赔礼道歉，还必须赔偿由此造成的经济损失。公诉机关不能说出类似“你说你无罪，你有证据吗？”这样的话，因为公诉刑事案件，公诉机关必须拿出证明被告人有罪的证据。但民事案件就不同了。张三说李四欠他5万元不还，并且向法院起诉了，张三就要提出李四欠钱的证据；李四为了说明自己不欠钱，也必须拿出不欠钱的证据，说明不欠张三的钱，或者说明张三的证据是虚假的。如果李四拿不出，光有张三的证据，李四就有可能败诉，不得不偿还张三5万元。

官司有三种，即：刑事、民事、行政这三种。人们打官





司，或者司法机关处理这三种案件，都必须严格执行《刑事诉讼法》、《民事诉讼法》和《行政诉讼法》所规定的步骤、程序，否则就无法保证案件的质量，无法保护当事人的合法权益。

干什么事情都一样，都得有一定的程序、步骤。生活中有些事情违反了正常程序，做错了，可以重做；但打官司是个严肃问题，不允许拿当事人的合法权益当儿戏。

为了确保案件质量，保护当事人的合法权益，国家制定了《刑事诉讼法》、《民事诉讼法》和《行政诉讼法》等程序法律。这些法律，是法学的基本常识，也是打官司的基本常识。不管打什么样的官司，司法机关和当事人，都必须遵守和执行这些法律。



为了满足广大读者学习法律知识、运用法律维护合法权益的需要，吉林人民出版社邀请正在从事审判工作的我来编写这套《法官说法丛书》，我也深知出版这套丛书的必要，然而，我是在职法官，繁重的办案任务，使我不能抽出更多的时间来写这套书，我只好邀请资深的法学专家、学者、教授们和我一起来完成这项任务。书稿写完后，交给我，由我对这套书各册进行统稿审阅。我认为内容正确无误，这才交给吉林人民出版社编审出版。

我们深信，这套书的出版，会为广大公民学法、用法带来方便，为正在或准备打官司的人提供帮助。同时，这套书也是普及法律知识的简明教材。我们的愿望如此，我们会如愿以偿。

丛书主编 张世琦

2010年12月





目 录

签合同的重要作用

1. 合同的概念 1
2. 合同的使用 2

不签合同的危害

1. 不签合同的危害 7
2. 对签合同的种种错误认识 8

合同的种类

1. 口头合同 12
2. 书面合同 14

签合同应注意的事项

1. 内容要合法 20
2. 要审查对方的资格 21
3. 要审查对方的信誉 22
4. 要审查对方的履行能力 23
5. 防止对方用合同进行诈骗 23
6. 一般要用书面形式 26



目

录



- | | |
|------------------|-----------|
| 7. 不能漏掉主要条款 | <u>27</u> |
| 8. 防止笔误错漏，避免合同纠纷 | <u>31</u> |

签合同的步骤与方法

- | | |
|--------------|-----------|
| 1. 口头合同的签订 | <u>33</u> |
| 2. 简易书面合同的签订 | <u>34</u> |
| 3. 格式合同的签订 | <u>36</u> |
| 4. 委托他人代签的方法 | <u>37</u> |

常见合同范例

- | | |
|--------------|-----------|
| 1. 劳动合同 | <u>40</u> |
| 2. 私营企业劳动合同 | <u>45</u> |
| 3. 临时工劳动合同 | <u>51</u> |
| 4. 买卖合同 | <u>54</u> |
| 5. 房屋买卖合同 | <u>59</u> |
| 6. 商品房买卖合同 | <u>61</u> |
| 7. 房屋租赁合同 | <u>72</u> |
| 8. 房地产转让合同 | <u>75</u> |
| 9. 柜台租赁合同 | <u>77</u> |
| 10. 加工合同 | <u>81</u> |
| 11. 定作合同 | <u>84</u> |
| 12. 承揽合同 | <u>87</u> |
| 13. 广告发布业务合同 | <u>89</u> |
| 14. 修缮修理合同 | <u>91</u> |
| 15. 保管合同 | <u>93</u> |
| 16. 仓储合同 | <u>95</u> |





17. 委托合同	<u>99</u>
18. 委托出版图书合同	<u>101</u>
19. 商品代销合同	<u>103</u>
20. 中介服务合同	<u>105</u>
21. 技术转让合同	<u>107</u>
22. 技术服务合同	<u>112</u>
23. 合伙合同	<u>118</u>
24. 企业承包经营合同	<u>121</u>
25. 租赁经营合同	<u>125</u>
26. 担保借款合同	<u>129</u>
27. 抵押借款合同	<u>130</u>
28. 借款合同	<u>131</u>
29. 农药买卖合同	<u>132</u>
30. 农副产品买卖合同	<u>134</u>

合同纠纷处理办法

1. 和解	<u>137</u>
2. 调解	<u>139</u>
3. 仲裁	<u>141</u>
4. 诉讼	<u>153</u>





签合同的重要作用

1. 合同的概念

人们在生活中常常提到“合同”，那么，什么是合同呢？合同，光从字面上讲，是结合而同意的意思。一般人们称它为“契约”或者“协议”。用法律术语来说，合同是指平等主体的公民、法人、其他组织之间设立、变更、终止债权债务关系的协议。

这里边有个法学术语是需要了解的，即“法人”。什么是法人呢？用句通俗话说，就是法律上把它当作人。法人是自然人的对称，是指按照法定程序设立，有一定的组织机构和独立支配的财产或者独立预算，并能以自己的名义进行民事活动，享受民事权利和承担民事义务的社会组织。例如公司、工厂等等。

法人的特征是：它具有一定的组织机构，有常设机关和代表法人的负责人，有自己的名称、住所和组织章程；有自己独立支配的财产或独立预算，这是保证法人能够独立进行民事活动的物质基础和条件；能够以自己的名义，参加民事活动，承担民事责任；能以自己的名义进行民事活动和参加民事诉讼；必须依照法定程序成立，没经过国家有关机关核准或者登记的社会组织，不能以法人身份进





行民事活动。

2. 合同的使用

在我们这本书里，要研究怎样签订合同。在讨论这个问题之前，必须弄明白合同有什么作用。如果不知道合同有什么作用，或者对合同的作用仅仅是一知半解，对合同的作用了解得不全面，就不能充分重视签订合同的问题。

合同的作用是多方面的，总的来说，是保护合同当事人的合法权益，减少纠纷，维护社会经济秩序，促进经济建设。具体说，签合同的作用体现在以下四方面：

(1) 可以减少纠纷

人们从事生产、买卖、仓储运输、租赁、借款或搞其他经营活动，在绝大多数的情况下，都是和相识的人往来。甚至有时和亲友、同学往来。即使一时不相识，经过几次接触、交谈，也就相识了。于是不少人有这样的错误认识，认为和相识的人搞经济活动，要立字据、签合同，不好意思，怕淡化了感情，怕认为是不相信对方而伤了和气。但实际情况却告诉我们，由于客观情况总是不断变化的，事先口头商量好的事情，经过一段时间，或者是由于人们的记忆出现错误，或者是客观实际发生了变化，往往要产生争议，不好处理，这就很容易发生争吵，甚至到行政机关或者是人民法院去打官司。由于怕伤和气而不签订合同，最后倒严重伤了和气的实例是很多的。

另外，随着法制建设的日益健全和完善，签订合同是人们从事任何事情的必要手段。如果不签订合同，倒容易使对方产生怀疑，为什么不敢签个合同呢？所以，在目前





的经济活动中，要注意运用合同来预防纠纷。

(2) 合同具有法律约束力，会督促双方履行合同

合同依法成立，就具有法律约束力。所谓法律约束力，是指合同的当事人必须遵守合同的规定，如果违反，就要承担相应的法律责任。《合同法》第8条规定：“依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。”从这一规定可以看出，依法签订的合同，其法律约束力体现在以下四个方面：

一是合同签订以后，任何一方都必须按照合同的规定，全面履行合同，承担合同规定的义务。同时，也都有权利要求对方全面履行合同所规定的义务。这里为什么强调义务的履行呢？这是因为，一方权利的实现，是以对方义务的履行为前提的。如果一方不履行义务，不按合同规定去做，对方则不能享有权利。

二是在合同履行中，不管客观情况发生了什么变化，都不得擅自变更或者解除合同。如果需要变更或解除，必须经双方协商，达成一致意见以后，方能变更或解除。

三是合同依法签订以后，除了不可抗拒的客观原因和法律有特别规定的情况以外，当事人的任何一方，如果不按合同的规定全面履行自己的义务，则要承担违约责任，要向对方支付违约金或者赔偿金。在支付违约金和赔偿金以后，如果对方要求继续履行合同，还应当继续履行。

四是依法签订的书面合同，是要求对方履行合同的凭证，也是仲裁机关和司法机关调解、处理合同纠纷的依据。在履行合同中，如果发生了争议，或者对方有违约行为时，任何一方当事人都可以向合同管理机关申请调解或



者仲裁，也可以直接到人民法院提起诉讼。合同管理机关和人民法院，将根据合同和法律的规定，分别进行调解、仲裁，或者调解、判决。如果有责任的一方不执行裁决或者人民法院的判决，合同管理机关或者人民法院可以采取相应的强制措施，强制其执行，以维护合同的法律效力，保护当事人的合法权益。

(3) 合同受到广泛的保护

在我们国家里，一切生产、经营的根本目的，就是为了满足人民日益增长的物质和文化生活的需要。所以，一切民事活动、经济活动，都应该围绕着这个根本目的来进行。如果某个单位或者某个人违反了这个根本目的，那么，任何其他组织或者个人，都有责任依照法律规定进行干预。这种干预一般分为两种：

一种是国家干预。这是指国家通过某些有管理职能的机关，分别采取经济的、行政的或者法律措施，来制止或者制裁违背社会主义生产、经营根本目的的行为。

另一种是社会干预。这是指社会的各种组织和公民个人，将会采取宣传教育、舆论谴责、终止经济往来、检举揭发、控告等办法来进行干预。

(4) 合同不受非法干预

《合同法》第4条规定：“当事人依法享有自愿订立合同的权利，任何单位和个人不得非法干预。”这就是说，只要合同合法，不损害国家和人民利益，不受他人干预。

由此看来，既然签合同有这么多好处，那么，我们在从事经济活动或者其他民事活动时，都应当及时依法签订合同，注意发挥合同的作用，以便保证自己的合法权益不





受侵犯。

任何事情都有两方面。当我们看到了合同的积极作用一面的同时，也应当注意，有人利用签合同的手段，侵害对方的利益，我们应当提高警惕。由于合法的合同受法律保护，于是，不少善良的人缺乏警惕，认为只要自己不侵害别人，只要对自己有利，什么合同都敢签。认为如果对方不履行合同，就去法院打官司。其实，他们把问题想简单了。打官司那么容易吗？一定能打赢吗？

在社会实践中，我们必须看到以下一些情况：

①有人利用合同恶意侵害对方。例如，他们明知对方履行合同有困难，或者根本无法履行合同，便好言相劝，物质拉拢，让你签订不能按约履行的合同。合同的条款确立得十分苛刻，故意让你履行不了。合同签订以后，当你不能完全履行合同时，他们立即到法院告你，使你败诉，不得不赔偿对方的所谓损失。你吃亏也无话可说。

②有人夸大自己的履行能力，明明没有能力和条件去履行合同，但为了谋利，也跟你签订合同。合同签订以后，他们这才筹集资金和材料，但由于种种原因，还是履行不了合同，使你遭受重大损失，逼得你不得不跟对方打官司。一打官司，使你耗费人力、财力，影响了自己的经营、工作。

③有人利用合同诈骗。他们根本不想履行合同，跟你签订合同的目的，就是想骗你钱财，骗完以后拿着就跑，使你找不到。或者骗完钱，用来偿还债务，当你跟他索要时，他已经没有了。你告到法院，他一贫如洗，也还是讨要不回来，即使把他告到了公安机关，法院判处了他刑罚，但还是挽救不了你经济上的损失。





签订合同是个复杂问题，必须慎重对待。一遇上合同纠纷，麻烦就来了。争不完的是非搅得你无法正常工作。即使去法院打官司，打完一审打二审，然后再申诉，请律师、写材料，有时一场官司就打一二年。既影响了团结，又浪费了钱财，还影响了正常的经营、生活、工作。因此，签订合同时，首先要想到：必须预防合同纠纷；防止对方利用合同制造纠纷。





不签合同的危害

1. 不签合同的危害

从实践中看，不签合同的危害主要有以下一些：

(1) 容易产生纠纷

人们在做生意，干事情，或者从事某种经济活动时，往往要与对方进行商量，并且对某些问题会有约定。但光靠这种口头约定是不行的。由于客观情况在不断变化，再加上人们的记忆也容易出现問題，还有人们处理问题往往从有利于自己利益的角度着想，等等，这些因素就决定了人们之间很容易产生纠纷。如果把人们事先的约定用文字的形式记下来，也就是说签订了合同，白纸黑字，明确写出双方约定的内容，这样就可以减少纠纷。

(2) 不签合同，对双方没有约束力

没有合同，不利于双方按照事先的约定来履行约定的内容。也就是说，人们在具体的实践中，遇到了困难，遇到了利益上的冲突，有的人就不想再按照事先双方约定，来履行自己的承诺。即使一方背信弃义，自食其言，想怎么干就怎么干，由于没有合同，对其没有约束力。

(3) 容易上当受骗

人们在签订合同的时候，双方都比较谨慎。各自要详



不
签
合
同
的
危
害

