

现代公民法律实用丛书

《合同法》，确立了社会经济的交易规则，
势必深刻影响每个人的生活

合同法实用

案例

增强法律意识
树立法制观念

MODERN CIVIL LAW

赵 怡◎编著

握新的交易规则，对于每个人、每个公司的经济利益都是重要的。

内蒙古人民出版社

合同法实用 案例

增强法律意识
树立法制观念

MODERN CIVIL LAW

赵 怡 编著

掌握新的交易规则，对于每个人、每个公司的经济利益都是重要的。

内蒙古人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

合同法实用案例/徐运全主编. —呼和浩特:内蒙古人民出版社, 2009. 10

(现代公民法律实用丛书)

ISBN 978 - 7 - 204 - 10194 - 8

I. ①合… II. ①徐… 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(2009)第 186784 号

现代公民法律实用丛书

主 编 徐运全

责任编辑 王 静

封面设计 创品牌

出 版 内蒙古人民出版社

地 址 呼和浩特市新城区新华大街祥泰大厦

网 址 [http://www. hmgrmcbs](http://www.hmgrmcbs)

印 刷 北京龙跃印务有限公司

开 本 710 × 1000 1/16

印 张 217

字 数 2400 千字

版 次 2010 年 3 月第 1 版

印 次 2010 年 4 月第 1 次印刷

印 数 1 - 10000 册

书 号 ISBN 978 - 7 - 204 - 10194 - 8/D · 234

定 价 420.00 元(全 12 册)

图书营销部联系电话:010 - 67290285 13718051636

如出现印装质量问题,请与我社联系。联系电话:(0471)4971562 4971659

目 录

CONTENTS

合同与合同法	1
为什么要签定合同	1
不签合同的危害	5
合同的概念及特征	8
合同的分类	8
合同法的概念和基本原则	9
合同的订立	10
合同的内容	11
合同的效力	11
合同的履行	13
合同的变更和转让	14
合同的终止	15
合同的签定	16
合同的种类	16
签合同的注意事项	20
签合同的步骤与方法	29
合同的内容	33
合同签订的条件	34
合同与法人印章	36
合同的约定	36
《合同法》对合同的效力的规定	38
合同生效应的条件	39
合同的有效性	40
无效合同	41

无效合同的处理	43
无效合同的诉讼	44
订立合同的特别情形	45
合同变更和撤销	46
合同的约定	47
中止履行合同	48
变更合同	49
合同的变更产生的法律后果	50
合同权利转让	51
合同权利转让的条件	52
合同的解除	53
合同解除与赔偿	54
债务的抵消	55
违约行为	56
违约补救措施	57
合同的格式	59
劳动合同	59
私营企业劳动合同	62
临时工劳动合同	67
买卖合同	69
房屋买卖合同	73
商品房买卖合同	75
房屋租赁合同	82
房地产转让合同	84
柜台租赁合同	86
加工合同	89
定作合同	90
承揽合同	92
广告合同	93
修缮合同	94
保管合同	95
仓储合同	96
委托合同	99

委托出版图书合同	101
商品代销合同	102
中介服务合同	103
技术转让合同	105
技术服务合同	107
合伙合同	110
承包经营合同	113
租赁经营合同	116
担保借款合同	118
抵押借款合同	119
借款合同	120
买卖合同	121
合同纠纷	123
和解	123
调解	124
仲裁	126
诉讼	134
举案说法	135
购销合同纠纷之诉	135
合同部分无效是否导致整个合同无效之诉	139
重大失误造成合同成立纠纷案	144
合同违约给对方造成损失之诉	148
人身意外保险理赔合同纠纷案	153
保险免责条款不明引发理赔纠纷案	157
无效的保险合同之诉	161
房地产商违约售房引发合同欺诈案	165
合同的履行标准不明确引发纠纷案	170
合同格式条款引发争议案	175
合同违约纠纷之诉	179
房屋预售合同纠纷之诉	183
履行合同违约案	188
旅客意外伤亡赔偿纠纷之诉	193

附 录	197
中华人民共和国合同法	197
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(一)	246
中华人民共和国担保法	251
最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释	264

合同与合同法

为什么要签订合同

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。

要研究怎样签订合同，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，促进社会经济建设。具体说，签合同的作用体现在以下四方面：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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,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

(一) 不签订合同容易带来的麻烦

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。各自要详细了解对方的履约能力,调查对方的资金和信誉等情况。在合同中,每写明一项条款,都要经过认真的考虑。如果不签订合同,这种考察、了解就会削弱。正因为如此,也容易给一些不法之徒创造诈骗他人钱财的机会。这就很容易使不法之徒的诈骗企图得逞,而使自己的利益受到侵害。

4. 为正确解决纠纷带来了困难

由于没有合同,空口无凭,双方一旦出现纠纷,就会出现“公说公有理,婆说婆有理”的现象。到底谁是谁非,没有文字依据。这种纠纷,究竟谁是谁非,很难分清。这也会给有关部门或者是司法机关处理这种纠纷带来困难。这很容易使当事人的合法利益不能够得到保障。

(二) 对签合同的种种错误认识

在实践中,有些人不注意签合同,主要是由以下几种错误认识造

成的:

1. 怕麻烦

有人错误地认为,签合同麻烦,不仅对许多重要问题,要与对方商量一致,而且还得书写文字,书写的内容还要推敲,文字要准确,写完又得经过双方签字盖章,觉得很麻烦。他们不懂得今日的麻烦,是为了减少日后更大的麻烦。在实践中我们已经看到,许多人因为怕麻烦,到后来吃了苦头。其教训人们是应当记取的。

2. 认为无用

有人错误地认为,签订合同,对于有些时候来说,是没有用处的。他们在以往的经济活动中,也没签合同。我们认为,以前没签合同,不能作为以后永远不用合同的理由。以前没有因为不签合同而出现纠纷,保证不了以后不签合同也永远不出纠纷。随着经济建设不断深入发展,客观条件不断显现出复杂性,这些都越来越明显地说明,签订合同不仅有用,而且十分必要。

3. 怕影响感情

有些人还错误地认为,签合同,是不相信对方的表现。于是,在与他人个人处理某些事项的时候,应当签订的合同也不签订;甚至跟一些部门、单位搞经营等,应该签订合同也不签订,怕伤害感情。

例如,辽南有个农民叫刘××,他盖房子的事就是这样。他盖六间房,用的瓦工是他的亲戚张×。事先,他和工头张×只是口头议定:建房的一切材料,都由刘××提供,并且全部运到工地,瓦工们只管盖房,盖好经过验收合格,立即给付全部工钱;不合格,返工重建,返工的各种损失都由瓦工负责。在这种情况下,每盖一间,工钱是1000元,盖六间,总计是6000元的工钱,账目清楚,俩人又是亲戚关系,认为没有必要再签订合同。如果签订合同,不仅费事,而且还认为这会伤害感情。他们认为,签合同,就是为了以后打官司用。于是,口头议定以后,没有签订合同瓦工队就进入了现场开始施工。

六间房子即将竣工了,刘××看到施工现场还剩不少砖瓦砂石,就跟工头张×提出,要用所剩的材料再盖一间西厢房。他说:“这间厢房简单,工艺也不复杂,房子矮点儿、小点儿也可以。再增盖一间厢房要多少工钱?”

张×说：“我们是亲戚，不能多要，还是原定的那些。”

他俩你一言，我一语，这就算讲好了，仍然没有签合同。口头的商定，当然不能像白纸写黑字那样，一字一词地认真推敲，商定完了以后，瓦工队接着又把小厢房盖好了。

房东刘××经过检验，认为六间正房和一间厢房都合格，他支付给工钱6000元。

争议产生了。张×跟他要7000元，刘××说：“我们不是讲好了吗？每盖一间房给1000元，我盖六间，总计给6000元吗！”

张×说：“我们还给你盖了一间厢房呢”

刘××说：“当时你不是说我们是亲戚，不能多要，还是原定的那些吗！原定的是总计6000元。”

张×反问：“你想想，我们原定的不是每盖一间房给工钱1000元吗？我们一共给你盖了七间。”

两人争执不下，数目又比较大，要是百八十元的，双方都可能让让步，相差1000元，没办法，怕伤和气的张×最后只好诉至法院，跟刘××打起了官司。当初怕伤和气而不把协议写到纸面上，结果打了一场官司。如果签订书面合同，把各条、各项的内容都写到纸上，不仅会减少纠纷，还会有利团结。这个例子只是民间的一般民事问题，对于较为复杂的其他问题，签订合同就显得更加必要。那种认为签订合同会影响团结、伤害感情的认识，已被实践多次证明是错误的。

4. 不会签

本来应该签订合同，但是却没有签，有些人除了因为上述一些原因之外，还有一个原因，这就是不会签合同。确实，合同是一种特殊的法律文书，不管你的文化水平有多高，文字书写能力有多强，如果不懂得签合同的常识，不懂得合同的格式，确实很难签订出合格的合同。但是，不能因为不会而不签订合同。不会的东西可以学习，通过学习，就会由不会转变成会。在这本书里，我们将详细介绍合同的种类、签订合同的注意事项、以及如何签订合同等基本常识。

合同的概念及特征

1. 合同的概念

合同是指平等主体的自然人、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。

2. 合同的特征

合同具有以下特征。

(1) 合同是一种民事法律行为。民事法律行为不同于事实行为,它以发生一定的民事法律后果为目的,以当事人的意思表示为基本特征。故不具备民事法律特征的行为,不是合同,如侵权行为等。

(2) 合同是双方法律行为。民事法律行为,根据其意思表示的多寡可分为单方行为、双方行为与多方行为,合同属于双方法律行为,即由两个方向相反的意思表示所构成的民事法律行为,双方当事人处于利害关系相对立的地位。

(3) 合同是一种旨在发生债权债务关系的合意。合同的目的在于产生、变更或者消灭某种财产权利义务关系,不具备此目的者,不是合同。例如,结婚或离婚的协议,不是合同。另外,合同的这一特征也意味着合同一经成立:即具有约束力,当事人应当按约履行,否则,应当承担违约责任。

合同的分类

依据不同的标准,合同可以分为若干不同的类型。合同主要有以下几种分类:

(1) 双务合同和单务合同。以合同双方当事人是否互负给付义务为标准,将合同分为双务合同和单务合同。双务合同是指合同当事人任何一方均向对方承担给付义务的合同。单务合同是指合同双方只有一方负有给付义务而另一方只享有权利的合同。

(2) 有偿合同和无偿合同。以合同当事人之间取得合同利益是否支付对价为标准,将合同分为有偿合同和无偿合同。有偿合同是指当事人双方

要取得合同利益需支付对方对价的合同。无偿合同则是指当事人一方取得利益无需支付对价的合同。

(3) 诺成合同和要物合同。以合同成立是否一定要交付标的物为标准,将合同分为诺成合同和要物合同。诺成合同只需合同当事人意思表示一致,合同即告成立。要物合同又称实践合同,除合同当事人意思表示一致外,必须交付标的物,合同才告成立。

(4) 要式合同和不要式合同。以合同成立是否采取一定形式为标准,将合同分为要式合同和不要式合同。要式合同是法律规定必须采用某种形式,合同才告成立的合同;不要式合同的成立,法律没有对形式做严格的要求。

(5) 主合同和从合同。以合同相互间的主从关系为标准,将合同分为主合同与从合同。在两个相关联的合同中,可以独立存在的合同为主合同,而须依赖其他合同的存在而存在的合同为从合同。

合同法的概念和基本原则

合同法是调整合同关系的法律规范的总称。现今我们国家通过合同法对合同关系进行规范调整。1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过,同年10月1日开始施行的合同法相对过去的三大合同法有了明显的改进,从而更有利地保护民事主体的合法权益,维护社会经济秩序。

我国合同法的基本原则是:

(1) 平等原则。合同当事人的法律地位平等,任何一方不得将自己的意愿强加给另一方。

(2) 自愿原则。当事人订立合同,完全出于其本人的意志,任何单位和个人不得非法干预,不得强买强卖。

(3) 公平原则。当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务;

(4) 诚信原则。合同当事人应当诚实信用,不得以隐瞒、编造等欺诈方式订立合同。

(5) 公序良俗原则。当事人订立履行合同要遵守法律法规,尊重社会公

德,不得扰乱社会经济秩序,损害社会公共利益。

合同的订立

合同是合同当事人之间关于权利和义务的合意。合同成立的一般过程要经过两个阶段,即要约和承诺。合同法第 13 条规定:当事人订立合同,采取要约、承诺方式。

1. 要约

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条件:

第一,要约是由具有订约能力的特定人做出的意思表示;

第二,要约的内容要具体确定,所谓具体确定,是指要约的内容必须是合同的主要条款且语言明确,不能使人难以理解;

第三,要约必须具有订立合同的意图,表明经受要约人承诺,要约人即受该意思表示约束。

要约自到达受要约人时即告生效。要约也可以撤回,但撤回要约的通知须在要约到达受要约人之前或者与要约同时到达受要约人时,要约方可撤回;要约也可以撤销,但撤销要约的通知应当在受要约人发出承诺通知之前到达受要约人。但对于要约人确定了承诺期限或其他形式明示要约不可撤销,或受要约人有理由认为要约是不可撤销的,且已经为履行作了准备工作的,要约人不得撤销要约。

在下列情况下,要约失效:第一,拒绝要约的通知到达要约人;

第二,要约人依法撤销要约;

第三,承诺期限届满,受要约人未做出承诺;

第四,受要约人对要约的内容做出实质性变更。

2. 承诺

承诺是受要约人同意要约的意思表示。承诺应当以通知的方式做出,但根据交易习惯或者要约表明可以通过行为做出承诺的除外。承诺应当在要约确定的期限内到达要约人。通知到达要约人时生效,承诺不需要通知的,根据交易习惯或者要约的要求做出承诺的行为时生效。承诺生效时合