



现学现用

权威专家结合经济生活中最常见问题解读合同法，助你找到保护公司及自身权益的有力武器！

合同法

—— 葛恒云◎主编 ——

现实生活中我们常常与合同打交道

★ ★ ★ ★ ★ 工作中有购销合同、合作协议、承包合同、贷款合同……

★ ★ ★ ★ ★ 生活中则有购房合同、租赁合同、借款合同……

但我们却往往对相关法律、法规没有把握

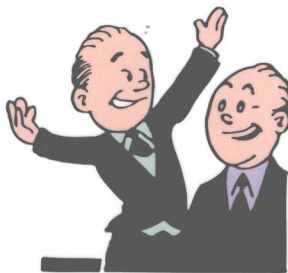
口头订立的合同是否具有法律效力？依法成立的合同就能立即生效？

超市购物卡也是一种合同吗？合同终止后，当事人还要履行义务吗？

银行能不能预先扣除利息？

房子出租后，房东是否还要承担房子的维修义务？

中介未促成合同成立的，能不能要求支付报酬？



化学工业出版社



现学现用 合同法

葛恒云◎主编



化学工业出版社

·北京·

图书在版编目 (CIP) 数据

现学现用合同法/葛恒云主编. —北京: 化学工业出版社, 2009. 8
ISBN 978-7-122-05693-1

I. 现… II. 葛… III. 合同法-案例分析-中国
IV. D923. 65

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 079147 号

责任编辑: 曾清燕 张焕强
责任校对: 陈 静

装帧设计: 尹琳琳

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)
印 装: 化学工业出版社印刷厂
720mm×1000mm 1/16 印张 15½ 字数 306 千字 2009 年 8 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686) 售后服务: 010-64518899
网 址: <http://www.cip.com.cn>
凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 35.00 元

版权所有 违者必究

前言

PREFACE

市场经济是契约经济。如果从普通民众的角度看，契约就是合同。在我们的现实生活中，无论是自然人（公民）还是法人，也无论是其他经济组织还是社团机构，只要置身于市场经济的大潮之中，就不可避免地要处于各种各样的合同关系之中。合同关系纷繁复杂、林林总总，合同纠纷也是俯拾皆是、形形色色。人们少不了在工作、生活中与合同打交道，但许多人在处理合同及其相关事宜时，总是感到手足无措。

市场经济也是法制经济。要实现契约经济的公平正义和诚实信用，防止虚假欺诈和损人利己，必须通过法律的手段来规范、调整契约主体之间的关系，而《中华人民共和国合同法》（以下简称为《合同法》）是规范我国社会主义市场经济运行的最基本的法律之一。它对于保护合同当事人的合法权益，维护社会主义经济秩序，促进社会主义现代化建设，具有不可替代的重要作用。

《合同法》是源于社会生活实践，又经过理论升华，经过归纳、抽象和高度概括的法典规范。因此，要准确地把握立法精神和法条含义，进而指导我们在现实生活中的应用，就需要结合实际案例去学习和理解。唯有如此，才可能充分发挥《合同法》对现实经济生活的规范、调整和保障的效能，也才能让我们可以轻松处理合同及其相关事宜。

鉴于此，我们编写了本书。本书按照合同法的结构，有针对性地精选了百余个典型案例，在简述案情的基础上，以案释法，深入浅出地介绍、讲解有关法条的基本含义，为社会各界学习《合同法》提供参考，以增强读者处理合同及其相关事宜的业务能力，同时，学会利用《合同法》更好地保护自身权益。

本书根据《合同法》的体系进行编写，采用了“以案说法”的形式，结合案例对合同法的基本制度加以解释和说明。所选用的案例大多是近几年来实践中发生的具有典型意义的真实案例。本书运用生动、清晰、明了的语言，对案例加以评析，可以使读者更好地理解 and 掌握《合同法》，进而提高自身的应用水平。

本书由葛恒云任主编，由张静、刘霖及葛瑶共同撰写。初稿完成后，由葛恒云修改、定稿。

《合同法》内容丰富，涉及面广。尽管我们的写作十分认真，不当和疏漏之处仍在所难免，恳请大家指正。

编者
2009年5月

目录

CONTENTS

第一章 一般规定

1

- 1 违背平等原则的合同有效吗? /2
- 2 签订合同要遵循诚实信用原则吗? /4
- 3 合同法的立法目的和调整范围是什么? /5

第二章 合同的订立

8

- 1 发函能相当于合同吗? /9
- 2 交了货是不是就构成了承诺? /11
- 3 恶意磋商应否承担赔偿责任? /13
- 4 口头合同有法律效力吗? /14
- 5 变更接货地点, 合同还是否成立? /15
- 6 泄露技术秘密应否承担责任? /17

第三章 合同的效力

20

- 1 依法成立的合同立即生效吗? /21
- 2 格式合同为何要特别注意附期限? /23
- 3 未按要求审批、登记的合同如何处理? /24
- 4 违反法律而强行规定的合同是否有效? /26
- 5 标错价格售出商品, 能否撤销合同? /28
- 6 权利人能否追回被他人无权处分的财产? /30

第四章 合同的履行

32

- 1 对方不履行合同，自己能否拒绝履行合同义务？ /33
- 2 先履行的一方能否中止履行？ /34
- 3 后履行一方在对方不履行时能否拒绝履行？ /36
- 4 债务人将财产赠与他人，债权人能否行使撤销权？ /38
- 5 债务人不行使到期债权，债权人能否行使代位权？ /40

第五章 合同的变更和转让

43

- 1 当事人对合同变更的内容约定不明确的，应当如何处理？ /44
- 2 债权人能否将权利转让给第三人？ /45
- 3 债务人转移合同义务是否要经债权人同意？ /47
- 4 债权人免除对方债务后还能撤回吗？ /49
- 5 当事人互负到期债务可以抵销吗？ /50
- 6 概括转让与转租的判断标准是什么？ /52

第六章 合同的权利义务终止

55

- 1 合同终止后还要履行哪些义务？ /56
- 2 债权人不能受领，债务人可否提存标的物？ /58
- 3 分立后的公司应对原公司承担连带债务？ /59
- 4 合同签订后能否解除？ /61
- 5 债权债务归于一人时能否终止合同？ /63

第七章 违约责任

65

- 1 履行合同义务不符约定应承担什么责任？ /66
- 2 合同履行期届满前一方不履行义务应怎么办？ /67

- 3 损害赔偿金、违约金、定金并存时应如何适用? /68
- 4 非违约方未采取措施导致损失扩大应如何处理? /70
- 5 “非典”是否为不可抗力? /72

第八章 其他规定

74

- 1 如何解释有争议的条款? /75
- 2 对合同有争议应以何途径解决? /77
- 3 涉外合同约定适用国外法律解决争议是否有效? /79

第九章 买卖合同

81

- 1 标的物质质量应如何规定? /82
- 2 未办理过户手续,房屋买卖合同是否有效? /84
- 3 标的物未交付前灭失,责任由谁承担? /85
- 4 试用期满试用人未表示购买,出卖人能否要求付款? /87

第十章 供用电、水、气、热力合同

89

- 1 提前恢复供水导致用户财产损失应否承担责任? /90
- 2 供暖不达标纠纷由谁负责举证? /91
- 3 供用电合同未约定违约责任,能否要求支付违约金? /93
- 4 供暖温度不符约定,能否拒付全部费用? /95

第十一章 赠与合同

98

- 1 赠与房地产应否申请房产变更登记? /99
- 2 赠与人可否撤销赠与? /101
- 3 赠与人是否应承担瑕疵担保责任? /103
- 4 附义务的赠与可以撤销吗? /104

第十二章 借款合同

107

- 1 借款人未返还借款应如何承担责任? /108
- 2 银行预先扣除利息是否受法律支持? /109
- 3 自然人之间借款合同的利息如何支付? /111

第十三章 租赁合同

114

- 1 转租合同第三人对租赁物造成损失,出租人应否向承租人索赔? /115
- 2 出租人是否承担租赁物的维修义务? /117
- 3 承租人可否享有优先购买权? /119

第十四章 融资租赁合同

122

- 1 出租人能否变更与承租人有关的合同内容? /123
- 2 租赁物质量不符约定,出租人是否承担责任? /124
- 3 租期届满后租赁物归谁所有? /126

第十五章 承揽合同

129

- 1 承揽人将承揽工作转给他人应如何处理? /130
- 2 定作人不履行协作义务应否承担违约责任? /132
- 3 承揽人交付的工作成果不合格应如何承担责任? /134
- 4 承揽人如何行使留置权? /136

第十六章 建设工程合同

138

- 1 承包人擅自转包应否承担违约责任? /139
- 2 发包人未及时检查隐蔽工程应否承担违约责任? /141

3 建设工程质量不符约定, 施工人应否承担违约责任? /142

4 发包方提供的设计图纸有错, 应否承担违约责任? /144

第十七章 运输合同

146

1 客运合同对危险、违禁物品有哪些强制规定? /147

2 承运人如何对运输过程中货物的毁损、灭失承担责任? /148

3 托运人单方变更交货地点, 合同是否有效? /151

4 乘人之危高价收取的车费应否返还? /153

第十八章 技术合同

156

1 职务技术成果的使用权和转让权如何归属? /157

2 委托开发合同的风险责任如何分担? /159

3 合作开发合同当事人如何承担责任? /161

4 技术转让合同的当事人如何承担责任? /162

5 委托人依受托人意见做出决策造成的损失由谁承担? /164

6 技术服务合同当事人未按约定完成工作承担什么责任? /166

第十九章 保管合同

169

1 寄存物品丢失应如何赔偿? /170

2 无偿保管的保管人如何承担责任? /172

3 保管人使用、毁损保管物应否承担责任? /173

4 消费保管合同的保管人有哪些权利义务? /174

第二十章 仓储合同

177

1 保管人应履行哪些义务? /178

2 仓储合同何时生效? /180

- 3 寄存人不支付仓储费，保管人可以留置仓储物吗？ /181

第二十一章 委托合同 183

- 1 受托人超越权限给委托人造成损失应否赔偿？ /184
2 委托人解除合同应否赔偿给对方造成的损失？ /186
3 受托人应如何请求支付报酬？ /188

第二十二章 行纪合同 190

- 1 未经委托人同意，行纪人能否自行处理委托物？ /191
2 行纪合同超预期利益应归委托人吗？ /193
3 在行纪合同中，什么条件下行纪人可以行使提存权？ /195

第二十三章 居间合同 197

- 1 居间人能看作是交易双方的代理人吗？ /198
2 居间人未促成合同成立能否要求支付报酬？ /200
3 同一居间行为能否获得双份报酬？ /202

附录 204

- 中华人民共和国合同法 /204

第一章 一般规定





1

违背平等原则的合同有效吗？



典型案例

2006年，陈杰在某市投资1.5亿多元，建起了6幢258套高质量民用住宅商品房，售价为6000元/平方米。

正当售房进入热潮阶段，该市工商行政管理局有关领导找到陈杰，提出想给机关工作人员购置一批住房。陈杰听明来意，同意以同等价格，将位置和楼层最好的房子留给市工商行政管理局。工商行政管理局有关人员没有表示异议。

可是，不久，市工商行政管理局突然提出：陈杰不仅必须把最好的楼层留给工商行政管理局，而且在每平方米的售价上，还必须下降10%，即每平方米售价最高只能为5400元。

陈杰认为，如果按市工商行政管理局设定的价格销售位置和楼层最好的房子，自己至少会损失100余万元，而且还会影响到其余房屋的销售。为此，他向市工商行政管理局的代理人进行解释。

市工商行政管理局领导不仅不听，而且还要挟：“你应当明白，没有工商行政管理局支持你，你哪能在这里站住脚，并很快搞到这块地！今后，你还要继续在本市干下去，仍然需要找工商行政管理局。如果你在这一点儿小事上都不肯让步，那么，你在本市还会有什么前景可言……”

陈杰思前想后，万般无奈，第二天违心地在售房合同书上签了字。

当陈杰将这件事告诉他的律师后，律师建议陈杰向当地法院提起诉讼，请求法院判决合同无效。法院的判决结果会如其所愿吗？



相关法规现查现用

《中华人民共和国合同法》

第三条 合同当事人的法律地位平等，一方不得将自己的意志强加给另一方。



专家解析

法院应判决陈杰与某市工商行政管理局之间所签订的住房销售合同无效。

因为《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）第三条明确规定，合同的当事人在法律地位上是平等的，订立合同应当是在平等互利、协商一致的前提下进行，不允许任何法律地位不平等的现象存在。

合同当事人的法律地位平等，是指合同当事人双方均处于平等的地位，无论其经济实力强弱、所有制形式如何，也无论其行政级别的高低，都应当以法律为根据，在平等互利的前提下，本着自主、充分协商的原则订立合同、履行合同，不允许一方利用其特殊地位或者某种优势而将自己的意志强加给另一方，更不允许以强凌弱或者利用行政权力去逼迫对方签订显失公平的合同。

合同当事人法律地位平等的基本含义包括：

第一，合同主体资格的平等，即合同主体不论是自然人还是法人，只要其符合《合同法》所要求的主体资格，其民事权利能力应当是一律平等的。

第二，在具体的合同法律关系中，当事人的法律地位也是平等的。任何合同主体参与合同法律关系，其在合同中的法律地位都是完全平等的。合同主体在设立、变更和终止合同法律关系的过程中，必须平等协商，任何一方当事人都不得将自己的意志强加给另一方当事人；主体之间应当平等地主张权利与承担义务，一方主体不能主张高于对方的特权；特别是具有隶属关系的上下级单位，在合同关系中也是平等的主体，无高低优劣之分，上级单位不能因享有行政权力而凌驾于下属单位之上。国家作为合同法律关系中的主体从事交易活动，也必须受《合同法》以及相关法律规范的约束，与其他合同主体保持平等的地位。任何单位或者个人都不能因其经济实力强大、行政地位的优越或者独家经营的优势，而向对方主张特权，或者操纵、控制经济实力较弱的另一方当事人。

第三，合同主体的合法权益平等地受法律保护。合同主体法律地位的平等，包括法律对不同合同主体的合法权利实行平等的保护。任何合同主体的合法权益受到非法侵害时，都可以请求人民法院依法保护和救济；如果一方合同主体假借其优势去非法侵害另一方的合法利益，加害方应当受到法律的制裁或承担相应的法律责任。

在现实生活中，因合同当事人不遵守法律地位平等的原则，将自己的意志强加给另一方而发生的合同纠纷案件相当普遍。上述案例中的工商行政管理机关利用其职权，与合同的一方当事人陈杰签订“霸王合同”，就严重地违反了《合同法》中所规定的“合同当事人的法律地位平等，一方不得将自己的意志强加给另一方”的法律精神。



温馨提示

在法律上，合同当事人是平等主体，没有高低从属之分，不存在命令者与被命令者、管理者与被管理者，彼此的权利、义务是相应的，其合法权益受法律平等保护。



2

签订合同要遵循诚实信用原则吗？



典型案例

1998年夏季，长江流域、松花江与黑龙江流域的部分省市遭受了百年未遇的特大洪水，电器商杨涛储存250台大屏幕进口电视机的仓库库房大量积水，90%的电视机不同程度地受到了污水浸损，只有不到30台电视机安然无恙。

为了转嫁水灾对自己造成的损失，杨涛以“救灾义卖”为幌子，竭力向天水市一大型电器商店总经理李安推销这批电视机，声称这批电视机都是刚刚进来的新货，并当场拿出没有遭到水淹的一台，为李安演示。李安看了后，考虑到多年来从杨涛处所进的电视机质量都比较好，就同杨涛签订了购买250台电视机的合同，并按约定支付了定金，同时要求杨涛尽快把货送到天水市。

杨涛把货送到天水市之后，按合同规定，李安付清了其余货款。

春节期间，李安店里的销售活动异常火爆。在销售过程中，李安从消费者的投诉中得知，这批电视机有相当一部分严重进水，影响了电视机的质量和寿命。

李安请技术监督局对这批电视机逐一检查、鉴定，最后得出结论：这批电视机有90%左右都进过水，遭到了不同程度的浸损，将大大影响电视机的质量和寿命。

得到这一鉴定结论之后，李安向杨涛所在地的法院提起诉讼，请求法院撤销合同，并判决杨涛赔偿自己因此而蒙受的损失。

法院会如何判决呢？



相关法规现查现用

《中华人民共和国合同法》

第六条 当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。



专家解析

电器商杨涛的行为，完全违背了《合同法》第六条规定的基本精神：诚实

信用原则。诚实信用原则是《合同法》中一项极为重要的原则，本案例中的杨涛在销售电视机的过程中，恰恰违背了此项原则，因此必须承担相应的民事法律责任。

诚实信用原则与合同关系的联系最为密切，无论是在合同的订立、履行，还是在合同的变更、解除等各阶段，甚至是在合同关系终止以后，当事人都应当严格依据诚实信用原则，行使权利和履行义务。诚实信用原则对合同的各环节都有着相当重要的规范作用。



温馨提示

诚实信用原则反映了市场经济客观规律的要求，它要求人们在市场活动中讲究信用，诚实不欺，在不损害社会利益和他人利益的前提下，追求自己的利益。

3

合同法的立法目的和调整范围是什么？



典型案例

当事人宋贤想用赌博的方法来赢钱还债，可是越赌越输，欠下了邻村杨帆3.67万元赌债。杨帆上门逼债时，此事才被宋妻知晓。宋妻劝宋贤悬崖勒马，宋贤不听。宋妻一气之下，回到自己的娘家。

宋贤每天东躲西藏，逃避杨帆上门“逼债”。杨帆在讨债未果的情况下扬言：“再给你半个月时间，赶快给我凑齐欠的钱，否则我就对你动武！”宋贤无奈，只好向表兄于进借钱。于进夫妻结婚10年，其妻始终未育，见宋贤上门借钱，便萌生了“以钱还儿”的主意。于进表示，借钱还债不难，但是需要答应一个条件：于进替宋贤还债，宋贤必须把儿子过继给于进。由于宋贤害怕杨帆动武，便答应了于进的要求，并立字为据，永不反悔。之后，于进拿着那份“协议”，痛痛快快地替宋贤还清了赌债，并抱走了宋贤的儿子。

宋妻得知宋贤将儿子送人之后，便跑到于进家中，要于进还回儿子。于进振振有词地说：“想让我把儿子还给你没门，我同你丈夫宋贤已经立下了字据，我替他还债，他把儿子过继给我，字据里写得明明白白的。”宋妻将其告到法



院，希望法院能还她一个公道。

那么，法院会如何处理呢？这份字据有效吗？



相关法规现查现用

《中华人民共和国合同法》

第一条 为了保护合同当事人的合法权益，维护社会经济秩序，促进社会主义现代化建设，制定本法。

第二条 本法所称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。

婚姻、收养、监护等有关身份关系的协议，适用其他法律的规定。



专家解析

这份字据（合同）应该是无效的。理由主要有以下几个方面。

首先，宋贤与于进之间的所谓“合同”，其内容是违法的，破坏了正常的社会秩序，法律不予保护。赌博是违法行为，宋贤为了还清赌债，将儿子作为“借款”的条件，也是非法行为。我国《合同法》第一条开宗明义地规定了合同法的宗旨：第一，保护合同当事人的合法权益。所谓保护当事人的合法权益，是指当事人之间的正当利益，即法律所规定予以保护的利益才予以保护，如若当事人的利益是不合法的、非正当的，那么法律就不会予以保护。第二，维护社会经济秩序。合同法是规范交易秩序的基本法律，通过合同法的规范，可以保障交易的有序性。只有交易有序，当事人才能够最大限度地实现其通过交易所取得的合法权益，尤其是期待交易所实现的利益；任何情况下的无序状态，都会造成交易的低效率和社会资源的浪费。因此，《合同法》作为调整平等民事主体之间权利义务关系的基本法律，一个主要目的就是维护社会的经济秩序。第三，依据规定，《合同法》主要通过保护当事人的合法权益、维护社会经济秩序，来促进社会主义现代化建设。除此以外，《合同法》在维护公平、正义，保障社会道德等方面也发挥着积极的作用。从以上案情分析，当事人之间所谓合同关系的设立，完全违背了法律规定的基本精神，因此法律自然不能予以保护。

其次，《合同法》第二条还明确规定，所谓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，对于具有人身属性的民事关系不能适用该法，而必须适用其他法律的规定。例如，对具有人身属性的婚姻、收养、监护协议，应当由《婚姻法》、《收养法》等法律调整。

由此可见，即使对宋贤以正当理由将自己儿子过继给于进的行为，也不能适用《合同法》的规定，而应当适用《收养法》的规定；更何况，宋贤将自己

的儿子过继给于进是为了换钱偿还赌债，所以，这种行为不仅不受法律保护，而且还应当依法受到处罚。



温馨提示

《合同法》保护的是当事人的合法权益，且不调整具有人身属性的民事关系，有关婚姻、收养、监护关系的协议，不属于《合同法》的调整范围。