

“十二五”国家重点图书出版规划

◎ 王利明 著


# 合同法研究

第四卷

中国当代法学家文库

王利明法学研究系列

*Contemporary Chinese Jurists' Library*

 中国人民大学出版社

“十二五”国家重点图书出版规划

● 王利明 著

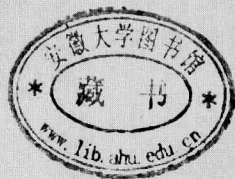
# 合同法研究

第四卷

中国当代法学家文库

王利明法学研究系列

*Contemporary Chinese Jurists' Library*



中国人民大学出版社

· 北京 ·

**图书在版编目 (CIP) 数据**

合同法研究·第四卷/王利明著. —北京: 中国人民大学出版社, 2013. 8  
(中国当代法学家文库·王利明法学研究系列)  
ISBN 978-7-300-17915-5

I. ①合… II. ①王… III. ①合同法-研究-中国 IV. ①D923. 64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 185015 号

**“十二五”国家重点图书出版规划**

中国当代法学家文库

王利明法学研究系列

**合同法研究 (第四卷)**

王利明 著

Hetongfa Yanjiu

---

出版发行	中国人民大学出版社		
社 址	北京中关村大街 31 号	邮政编码	100080
电 话	010-62511242 (总编室)		010-62511398 (质管部)
	010-82501766 (邮购部)		010-62514148 (门市部)
	010-62515195 (发行公司)		010-62515275 (盗版举报)
网 址	<a href="http://www.crup.com.cn">http://www.crup.com.cn</a>		
	<a href="http://www.ttrnet.com">http://www.ttrnet.com</a> (人大教研网)		
经 销	新华书店		
印 刷	涿州市星河印刷有限公司		
规 格	170 mm×228 mm 16 开本	版 次	2013 年 9 月第 1 版
印 张	50 插页 3	印 次	2013 年 9 月第 1 次印刷
字 数	754 000	定 价	142.00 元

---

**版权所有 侵权必究 印装差错 负责调换**

# 术语缩略表



## 一、主要法律及司法解释缩略语

1. 《民法通则》：《中华人民共和国民法通则》，1986年4月12日
2. 《担保法》：《中华人民共和国担保法》，1995年6月30日
3. 《合同法》：《中华人民共和国合同法》，1999年3月15日
4. 《物权法》：《中华人民共和国物权法》，2007年3月16日
5. 《旅游法》：《中华人民共和国旅游法》，2013年4月25日
6. 《保险法》：《中华人民共和国保险法》，2009年2月28日
7. 《合伙企业法》：《中华人民共和国合伙企业法》，2006年8月27日
8. 《信托法》：《中华人民共和国信托法》，2001年4月28日
9. 《民法通则意见》：最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》，1988年1月26日
10. 《物业服务纠纷司法解释》：最高人民法院《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，2009年5月15日
11. 《区分所有权司法解释》：最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠



纷案件具体应用法律若干问题的解释》，2009年5月14日

12. 《房屋租赁司法解释》：最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》，2009年7月30日

13. 《旅游纠纷司法解释》：最高人民法院《关于审理旅游纠纷案件适用法律若干问题的解释》，2010年10月26日

14. 《担保法司法解释》：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》，2000年12月8日

15. 《买卖合同司法解释》：最高人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》，2012年5月10日

16. 《商品房买卖司法解释》：最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》，2003年4月28日

17. 《合同法司法解释（一）》：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）》，1999年12月19日

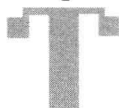
## 二、国际公约及示范法缩略语

《欧洲示范民法典草案》：欧洲民法典研究组与欧盟现行私法研究组编著（共同参考框架）草案（Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law），又称共同参考框架草案



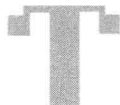
# 目 录

<b>第一章 特别法上的有名合同概述</b> .....	1
第一节 特别法上有名合同的概念和功能 .....	1
第二节 特别法上有名合同的类型 .....	12
第三节 特别法上有名合同的法律适用 .....	18
第四节 特别法上有名合同的发展趋势及完善 .....	24
<b>第二章 商品房买卖合同</b> .....	30
第一节 商品房买卖合同概述 .....	30
第二节 商品房买卖合同的订立 .....	39
第三节 商品房买卖合同的效力 .....	53
第四节 商品房买卖合同中的一房数卖问题 .....	65
第五节 违反商品房买卖合同的责任 .....	70
第六节 商品房预售合同 .....	81
<b>第三章 商品房屋租赁合同</b> .....	99
第一节 商品房屋租赁合同概述 .....	99
第二节 商品房屋租赁合同的主要条款 .....	110





第三节	商品房屋租赁合同的效力	116
第四节	商品房屋租赁合同的无效及其后果	130
第五节	商品租赁合同中的一房数租	137
第六节	买卖不破租赁规则	141
第七节	房屋承租人的优先购买权	148
第八节	商品房屋租赁合同的终止	156
<b>第四章</b>	<b>借用合同</b>	166
第一节	借用合同概述	166
第二节	借用合同和相关合同	170
第三节	借用合同的效力	172
第四节	借用合同的终止	176
<b>第五章</b>	<b>物业服务合同</b>	178
第一节	物业服务合同的概念和特征	178
第二节	物业服务合同的主体和内容	189
第三节	前期物业服务合同	198
第四节	物业服务合同的效力	208
第五节	物业服务合同的解除	218
第六节	违反物业服务合同的责任	222
<b>第六章</b>	<b>出版合同 演出合同</b>	229
第一节	出版合同	229
第二节	演出合同	242
<b>第七章</b>	<b>储蓄合同 信用卡合同</b>	252
第一节	储蓄合同	252
第二节	信用卡合同	266





<b>第八章 保证合同</b> .....	288
第一节 保证合同概述 .....	288
第二节 保证合同的成立和生效 .....	300
第三节 保证合同的内容 .....	306
第四节 保证合同的主体 .....	315
第五节 保证合同的无效与可撤销 .....	323
第六节 保证合同的效力 .....	330
第七节 保证责任 .....	340
第八节 保证期间与诉讼时效 .....	351
第九节 共同保证 .....	362
第十节 最高额保证 .....	372
第十一节 独立保证 .....	379
<b>第九章 保险合同</b> .....	389
第一节 保险合同概述 .....	389
第二节 保险合同的历史发展 .....	404
第三节 保险合同的成立和生效 .....	410
第四节 保险合同的当事人与关系人 .....	420
第五节 保险合同的内容 .....	425
第六节 保险利益 .....	430
第七节 保险合同的效力 .....	441
第八节 财产保险合同中的特殊制度 .....	452
第九节 人身保险合同中的特殊规则 .....	464
第十节 保险合同的变更和终止 .....	472
<b>第十章 合伙协议</b> .....	479
第一节 合伙协议的概念和特征 .....	479
第二节 合伙协议的订立和内容 .....	492





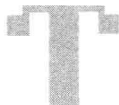


第三节	合伙协议的效力	498
第四节	合伙协议主体的变更	508
第五节	违反合伙协议的责任	512
第六节	合伙协议的终止	517
<b>第十一章</b>	<b>信托合同</b>	<b>520</b>
第一节	信托合同的概念和特征	520
第二节	信托制度的历史发展	531
第三节	信托合同和相关合同的区别	538
第四节	信托合同的成立与生效	544
第五节	信托合同的效力	557
第六节	违反信托合同义务的责任	575
第七节	信托合同的解除和终止	579
<b>第十二章</b>	<b>和解协议</b>	<b>586</b>
第一节	和解协议概述	586
第二节	和解协议的订立	598
第三节	和解协议的效力	602
第四节	违反和解协议的责任	606
<b>第十三章</b>	<b>旅游服务合同</b>	<b>609</b>
第一节	旅游服务合同概述	609
第二节	旅游服务合同的性质	621
第三节	旅游服务合同的订立和内容	627
第四节	旅游服务合同的效力	633
第五节	旅游服务合同的变更、转让及解除	644
第六节	违反旅游服务合同的责任	655
<b>第十四章</b>	<b>医疗服务合同</b>	<b>665</b>
第一节	医疗服务合同的概念和特征	665





第二节	医疗服务合同的订立和内容	676
第三节	医疗服务合同的主体	682
第四节	医疗服务合同的效力	687
第五节	医疗美容合同	697
第六节	违反医疗服务合同的责任	705
<b>第十五章</b>	<b>特许经营合同</b>	<b>714</b>
第一节	特许经营合同概述	714
第二节	特许经营制度的历史发展	723
第三节	特许经营合同的订立	727
第四节	特许经营权	735
第五节	特许经营合同的效力	742
第六节	违反特许经营合同的责任	755
第七节	特许经营合同的终止	760
主要参考书目		764
后记		776



# 目 录

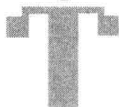
<b>第一章 特别法上的有名合同概述</b> .....	1
<b>第一节 特别法上有名合同的概念和功能</b> .....	1
一、特别法上有名合同的概念 .....	1
二、特别法上有名合同的特点 .....	5
三、特别法上有名合同的功能 .....	9
<b>第二节 特别法上有名合同的类型</b> .....	12
一、特别法上有名合同的分类 .....	12
二、特别法上的有名合同向普通法上的有名合同转化 .....	16
<b>第三节 特别法上有名合同的法律适用</b> .....	18
一、约定优先规则 .....	18
二、特别法优先于《合同法》适用规则 .....	20
三、参照合同法分则适用的规则 .....	21
四、《合同法》总则规定兜底适用的规则 .....	23
<b>第四节 特别法上有名合同的发展趋势及完善</b> .....	24
一、特别法上有名合同的发展趋势 .....	24
二、特别法上有名合同制度的完善 .....	26





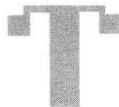
---

<b>第二章 商品房买卖合同</b> .....	30
<b>第一节 商品房买卖合同概述</b> .....	30
一、商品房买卖合同的概念和特征 .....	30
二、商品房买卖合同的分类 .....	38
<b>第二节 商品房买卖合同的订立</b> .....	39
一、商品房买卖合同的订立 .....	39
二、合同订立的特殊问题 .....	40
三、商品房买卖合同的主要内容 .....	47
四、商品房预售许可对合同效力的影响 .....	51
<b>第三节 商品房买卖合同的效力</b> .....	53
一、出卖人的义务 .....	53
二、买受人的义务 .....	61
<b>第四节 商品房买卖合同中的一房数卖问题</b> .....	65
一、一房数卖的概念 .....	65
二、一房数卖情况下房屋所有权的归属 .....	66
三、一房数卖情形下出卖人的违约责任 .....	69
<b>第五节 违反商品房买卖合同的责任</b> .....	70
一、商品房买卖合同的违约形态及其责任 .....	70
二、商品房买卖中的惩罚性损害赔偿 .....	75
<b>第六节 商品房预售合同</b> .....	81
一、商品房预售合同（房屋预售合同）的概念 .....	81
二、商品房预售合同的特征 .....	83
三、商品房预售合同的性质 .....	87
四、商品房预售备案与预告登记 .....	90
五、商品房预售合同的特殊效力 .....	93



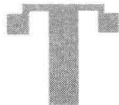


<b>第三章 商品房租赁合同</b> .....	99
<b>第一节 商品房租赁合同概述</b> .....	99
一、商品房租赁合同的概念和特点 .....	99
二、商品房租赁合同是特别法上的有名合同 .....	104
三、商品房租赁的分类 .....	105
四、商品房租赁合同与相关合同的区别 .....	106
<b>第二节 商品房租赁合同的主要条款</b> .....	110
一、租赁商品房的具体情况 .....	111
二、租金和押金 .....	112
三、租赁目的和租赁房屋用途 .....	113
四、租赁期限 .....	113
五、房屋维修义务 .....	114
六、物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳 .....	115
<b>第三节 商品房租赁合同的效力</b> .....	116
一、出租人的义务 .....	116
二、承租人的主要义务 .....	123
<b>第四节 商品房租赁合同的无效及其后果</b> .....	130
一、商品房租赁合同的无效事由 .....	130
二、商品房租赁合同被宣告无效后的效果 .....	134
<b>第五节 商品房租赁合同中的一房数租</b> .....	137
一、一房数租的概念 .....	137
二、一房数租中承租人权利的优先顺序 .....	138
<b>第六节 买卖不破租赁规则</b> .....	141
一、买卖不破租赁的概念 .....	141
二、“买卖不破租赁”规则的适用条件 .....	143
三、排除“买卖不破租赁”规则适用的情形 .....	146



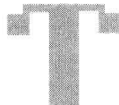


四、买卖不破租赁的效力 .....	148
<b>第七节 房屋承租人的优先购买权 .....</b>	<b>148</b>
一、优先购买权的概念和性质 .....	148
二、房屋承租人优先购买权的行使条件 .....	150
三、排除优先购买权行使的法定事由 .....	153
四、优先购买权的保护 .....	155
<b>第八节 商品房屋租赁合同的终止 .....</b>	<b>156</b>
一、商品房租赁合同终止的事由 .....	156
二、共同居住人的租赁权 .....	158
三、房屋租赁合同终止的后果 .....	160
<b>第四章 借用合同 .....</b>	<b>166</b>
<b>第一节 借用合同概述 .....</b>	<b>166</b>
一、借用合同的概念和特征 .....	166
二、借用合同的适用范围 .....	168
<b>第二节 借用合同和相关合同 .....</b>	<b>170</b>
一、借用合同和借款合同 .....	170
二、借用合同和租赁合同 .....	171
三、借用合同和赠与合同 .....	172
<b>第三节 借用合同的效力 .....</b>	<b>172</b>
一、出借人的义务 .....	172
二、借用人的义务 .....	173
<b>第四节 借用合同的终止 .....</b>	<b>176</b>
一、借用合同终止的原因 .....	176
二、出借人是否享有任意解除权 .....	177
三、借用合同终止后的效力 .....	177





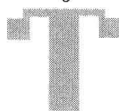
<b>第五章 物业服务合同</b> .....	178
<b>第一节 物业服务合同的概念和特征</b> .....	178
一、物业服务合同的概念和特征 .....	178
二、物业服务合同与相关概念的比较 .....	183
<b>第二节 物业服务合同的主体和内容</b> .....	189
一、物业服务合同的当事人 .....	189
二、物业服务合同的内容 .....	194
<b>第三节 前期物业服务合同</b> .....	198
一、前期物业服务合同的概念和特征 .....	198
二、前期物业服务合同的约束力 .....	200
三、前期物业服务合同的终止 .....	206
<b>第四节 物业服务合同的效力</b> .....	208
一、物业服务企业的义务 .....	208
二、业主的主要义务 .....	215
<b>第五节 物业服务合同的解除</b> .....	218
一、物业服务合同解除概述 .....	218
二、物业服务合同解除后的义务 .....	220
<b>第六节 违反物业服务合同的责任</b> .....	222
一、物业服务企业的违约责任 .....	222
二、业主的违约责任 .....	224
<b>第六章 出版合同 演出合同</b> .....	229
<b>第一节 出版合同</b> .....	229
一、出版合同的概念和特征 .....	229
二、出版合同与相关合同的区别 .....	236
三、出版合同的效力 .....	237





---

四、违反出版合同的责任 .....	241
第二节 演出合同 .....	242
一、演出合同的概念与特征 .....	242
二、演出合同与相关合同的区别 .....	246
三、演出合同的效力 .....	247
四、违反演出合同的责任 .....	250
<b>第七章 储蓄合同 信用卡合同 .....</b>	<b>252</b>
第一节 储蓄合同 .....	252
一、储蓄合同的概念和特征 .....	252
二、储蓄合同与借款合同 .....	257
三、储蓄合同的成立 .....	258
四、储蓄合同的效力 .....	260
五、储蓄合同的终止 .....	264
第二节 信用卡合同 .....	266
一、信用卡合同的概念和特征 .....	266
二、信用卡合同的订立 .....	272
三、信用卡合同的法律性质 .....	274
四、信用卡合同的效力 .....	278
五、违反信用卡合同的责任 .....	283
<b>第八章 保证合同 .....</b>	<b>288</b>
第一节 保证合同概述 .....	288
一、保证合同的概念 .....	288
二、保证合同的属性 .....	291
三、保证的分类 .....	295







四、保证与履约保证金·····	299
第二节 保证合同的成立和生效·····	300
一、保证合同的成立·····	300
二、保证合同成立的一般要件·····	301
三、保证合同的生效·····	304
第三节 保证合同的内容·····	306
一、被保证的主债权种类、数额·····	307
二、债务人履行债务的期限·····	308
三、保证的方式·····	309
四、保证担保的范围·····	312
五、保证期间·····	314
六、双方认为需要约定的其他事项·····	314
第四节 保证合同的主体·····	315
一、保证合同的主体·····	315
二、保证人资格问题·····	315
第五节 保证合同的无效与可撤销·····	323
一、保证合同无效和可撤销的原因·····	323
二、保证合同无效和被撤销后的责任·····	327
第六节 保证合同的效力·····	330
一、对主债权人的效力·····	330
二、对保证人的效力·····	331
第七节 保证责任·····	340
一、保证责任的概念和特征·····	340
二、保证责任的内容·····	342
三、保证责任的免除和消灭·····	345
第八节 保证期间与诉讼时效·····	351

