



合同法分则研究

下卷

Specific Provisions of Contract Laws Volume II

王利明 著

013070195

D923.64

140

V2



合同法分则研究

下卷

Specific Provisions of Contract Laws Volume II

王利明 著



D923.64

140

V2

中国人民大学出版社



北航

C1678993

图书在版编目 (CIP) 数据

合同法分则研究·下卷/王利明著. —北京: 中国人民大学出版社, 2013. 7
国家社科基金后期资助项目
ISBN 978-7-300-17840-0

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 171681 号

国家社科基金后期资助项目
合同法分则研究 (下卷)
王利明 著
Hetongfa Fenze 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	http://www.crup.com.cn http://www.ttrnet.com (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	165 mm×238 mm 16 开本	版 次	2013 年 7 月第 1 版
印 张	44.5 插页 2	印 次	2013 年 7 月第 1 次印刷
字 数	720 000	定 价	139.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

国家社科基金后期资助项目 出版说明

后期资助项目是国家社科基金设立的一类重要项目，旨在鼓励广大社科研究者潜心治学，支持基础研究多出优秀成果。它是经过严格评审，从接近完成的科研成果中遴选立项的。为扩大后期资助项目的影响，更好地推动学术发展，促进成果转化，全国哲学社会科学规划办公室按照“统一设计、统一标识、统一版式、形成系列”的总体要求，组织出版国家社科基金后期资助项目成果。

全国哲学社会科学规划办公室

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规定》，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

153	代位权合同识别	第二章
154	让与担保合同识别	第四章
155	买卖合同类型	第五章
158	买卖合同类型	第一章
159	买卖合同类型	第二章
171	买卖合同类型	第三章
182	买卖合同类型	第四章
184	买卖合同类型	第五章
187	买卖合同类型	第六章
	第一章 特别法上的有名合同概述	1
203	第一节 特别法上有名合同的概念和功能	1
214	第二节 特别法上有名合同的类型	11
222	第三节 特别法上有名合同的法律适用	16
228	第四节 特别法上有名合同的发展趋势及完善	21
	第二章 商品房买卖合同	27
229	第一节 商品房买卖合同概述	27
232	第二节 商品房买卖合同的订立	35
262	第三节 商品房买卖合同的效力	48
271	第四节 商品房买卖合同中的一房数卖问题	58
278	第五节 违反商品房买卖合同的责任	62
282	第六节 商品房预售合同	72
	第三章 商品房租赁合同	88
291	第一节 商品房租赁合同概述	88
312	第二节 商品房租赁合同的主要条款	98
321	第三节 商品房租赁合同的效力	103
330	第四节 商品房租赁合同的无效及其后果	115
332	第五节 商品房租赁合同中的一房数租	122
339	第六节 买卖不破租赁规则	125
342	第七节 房屋承租人的优先购买权	131
348	第八节 商品房租赁合同的终止	138
	第四章 借用合同	147
352	第一节 借用合同概述	147
357	第二节 借用合同和相关合同	150

第三节	借用合同的效力·····	152
第四节	借用合同的终止·····	155
第五章	物业服务合同 ·····	158
第一节	物业服务合同的概念和特征·····	158
第二节	物业服务合同的主体和内容·····	167
第三节	前期物业服务合同·····	176
第四节	物业服务合同的效力·····	185
第五节	物业服务合同的解除·····	194
第六节	违反物业服务合同的责任·····	197
第六章	出版合同 演出合同 ·····	203
第一节	出版合同·····	203
第二节	演出合同·····	214
第七章	储蓄合同 信用卡合同 ·····	223
第一节	储蓄合同·····	223
第二节	信用卡合同·····	236
第八章	保证合同 ·····	255
第一节	保证合同概述·····	255
第二节	保证合同的成立和生效·····	265
第三节	保证合同的内容·····	271
第四节	保证合同的主体·····	278
第五节	保证合同的无效与可撤销·····	285
第六节	保证合同的效力·····	292
第七节	保证责任·····	301
第八节	保证期间与诉讼时效·····	311
第九节	共同保证·····	321
第十节	最高额保证·····	330
第十一节	独立保证·····	336
第九章	保险合同 ·····	345
第一节	保险合同概述·····	345
第二节	保险合同的历史发展·····	359
第三节	保险合同的成立和生效·····	364
第四节	保险合同的当事人与关系人·····	373
第五节	保险合同的内容·····	377

第六节	保险利益	382
第七节	保险合同的效力	391
第八节	财产保险合同中的特殊制度	401
第九节	人身保险合同中的特殊规则	412
第十节	保险合同的变更和终止	419
第十章	合伙协议	426
第一节	合伙协议的概念和特征	426
第二节	合伙协议的订立和内容	437
第三节	合伙协议的效力	442
第四节	合伙协议主体的变更	451
第五节	违反合伙协议的责任	455
第六节	合伙协议的终止	459
第十一章	信托合同	462
第一节	信托合同的概念和特征	462
第二节	信托制度的历史发展	471
第三节	信托合同和相关合同的区别	478
第四节	信托合同的成立与生效	483
第五节	信托合同的效力	494
第六节	违反信托合同义务的责任	511
第七节	信托合同的解除和终止	514
第十二章	和解协议	521
第一节	和解协议概述	521
第二节	和解协议的订立	532
第三节	和解协议的效力	535
第四节	违反和解协议的责任	538
第十三章	旅游服务合同	541
第一节	旅游服务合同概述	541
第二节	旅游服务合同的性质	551
第三节	旅游服务合同的订立和内容	557
第四节	旅游服务合同的效力	562
第五节	旅游服务合同的变更、转让及解除	572
第六节	违反旅游服务合同的责任	582
第十四章	医疗服务合同	590
第一节	医疗服务合同的概念和特征	590

第二节	医疗服务合同的订立和内容	600
第三节	医疗服务合同的主体	605
第四节	医疗服务合同的效力	610
第五节	医疗美容合同	618
第六节	违反医疗服务合同的责任	626
第十五章	特许经营合同	634
第一节	特许经营合同概述	634
第二节	特许经营制度的历史发展	642
第三节	特许经营合同的订立	646
第四节	特许经营权	652
第五节	特许经营合同的效力	659
第六节	违反特许经营合同的责任	671
第七节	特许经营合同的终止	675
主要参考书目		678
后 记		690

目 录

第一章 特别法上的有名合同概述	1
第一节 特别法上有名合同的概念和功能	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	8
第二节 特别法上有名合同的类型	11
一、特别法上有名合同的分类	11
二、特别法上的有名合同向普通法上的有名合同转化	14
第三节 特别法上有名合同的法律适用	16
一、约定优先规则	16
二、特别法优先于《合同法》适用规则	17
三、参照合同法分则适用的规则	18
四、《合同法》总则规定兜底适用的规则	20
第四节 特别法上有名合同的发展趋势及完善	21
一、特别法上有名合同的发展趋势	21
二、特别法上有名合同制度的完善	23
第二章 商品房买卖合同	27
第一节 商品房买卖合同概述	27
一、商品房买卖合同的概念和特征	27
二、商品房买卖合同的分类	34
第二节 商品房买卖合同的订立	35
一、商品房买卖合同的订立	35
二、合同订立的特殊问题	36
三、商品房买卖合同的主要内容	42

四、商品房预售许可对合同效力的影响	46
第三节 商品房买卖合同的效力	48
一、出卖人的义务	48
二、买受人的义务	55
第四节 商品房买卖合同中的一房数卖问题	58
一、一房数卖的概念	58
二、一房数卖情况下房屋所有权的归属	59
三、一房数卖情形下出卖人的违约责任	61
第五节 违反商品房买卖合同的责任	62
一、商品房买卖合同的违约形态及其责任	62
二、商品房买卖中的惩罚性损害赔偿	67
第六节 商品房预售合同	72
一、商品房预售合同(房屋预售合同)的概念	72
二、商品房预售合同的特征	74
三、商品房预售合同的性质	78
四、商品房预售备案与预告登记	80
五、商品房预售合同的特殊效力	83
第三章 商品房租赁合同	88
第一节 商品房租赁合同概述	88
一、商品房租赁合同的概念和特点	88
二、商品房租赁合同是特别法上的有名合同	92
三、商品房屋租赁的分类	93
四、商品房租赁合同与相关合同的区别	94
第二节 商品房租赁合同的主要条款	98
一、租赁商品房的具体情况	98
二、租金和押金	99
三、租赁目的和租赁房屋用途	100
四、租赁期限	100
五、房屋维修义务	101
六、物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳	102
第三节 商品房租赁合同的效力	103
一、出租人的义务	103
二、承租人的主要义务	109

261	第四节 商品房租赁合同的无效及其后果·····	115
261	一、商品房租赁合同的无效事由·····	115
261	二、商品房租赁合同被宣告无效后的效果·····	119
261	第五节 商品房租赁合同中的一房数租·····	122
261	一、一房数租的概念·····	122
261	二、一房数租中承租人权利的优先顺序·····	123
261	第六节 买卖不破租赁规则·····	125
261	一、买卖不破租赁的概念·····	125
261	二、“买卖不破租赁”规则的适用条件·····	127
261	三、排除“买卖不破租赁”规则适用的情形·····	130
261	四、买卖不破租赁的效力·····	131
261	第七节 房屋承租人的优先购买权·····	131
261	一、优先购买权的概念和性质·····	131
261	二、房屋承租人优先购买权的行使条件·····	133
261	三、排除优先购买权行使的法定事由·····	135
261	四、优先购买权的保护·····	137
261	第八节 商品房租赁合同的终止·····	138
261	一、商品房租赁合同终止的事由·····	138
261	二、共同居住人的租赁权·····	140
261	三、房屋租赁合同终止的后果·····	142
261	第四章 借用合同 ·····	147
261	第一节 借用合同概述·····	147
261	一、借用合同的概念和特征·····	147
261	二、借用合同的适用范围·····	149
261	第二节 借用合同和相关合同·····	150
261	一、借用合同和借款合同·····	150
261	二、借用合同和租赁合同·····	151
261	三、借用合同和赠与合同·····	152
261	第三节 借用合同的效力·····	152
261	一、出借人的义务·····	152
261	二、借用人的义务·····	153
261	第四节 借用合同的终止·····	155
261	一、借用合同终止的原因·····	155

二、出借人是否享有任意解除权·····	156
三、借用合同终止后的效力·····	157
第五章 物业服务合同 ·····	158
第一节 物业服务合同的概念和特征 ·····	158
一、物业服务合同的概念和特征·····	158
二、物业服务合同与相关概念的比较·····	162
第二节 物业服务合同的主体和内容 ·····	167
一、物业服务合同的当事人·····	167
二、物业服务合同的内容·····	172
第三节 前期物业服务合同 ·····	176
一、前期物业服务合同的概念和特征·····	176
二、前期物业服务合同的约束力·····	178
三、前期物业服务合同的终止·····	183
第四节 物业服务合同的效力 ·····	185
一、物业服务企业的义务·····	185
二、业主的主要义务·····	191
第五节 物业服务合同的解除 ·····	194
一、物业服务合同解除概述·····	194
二、物业服务合同解除后的义务·····	196
第六节 违反物业服务合同的责任 ·····	197
一、物业服务企业的违约责任·····	197
二、业主的违约责任·····	199
第六章 出版合同 演出合同 ·····	203
第一节 出版合同 ·····	203
一、出版合同的概念和特征·····	203
二、出版合同与相关合同的区别·····	209
三、出版合同的效力·····	210
四、违反出版合同的责任·····	214
第二节 演出合同 ·····	214
一、演出合同的概念与特征·····	214
二、演出合同与相关合同的区别·····	218
三、演出合同的效力·····	219
四、违反演出合同的责任·····	222

第七章 储蓄合同 信用卡合同	223
第一节 储蓄合同	223
一、储蓄合同的概念和特征.....	223
二、储蓄合同与借款合同.....	227
三、储蓄合同的成立.....	228
四、储蓄合同的效力.....	230
五、储蓄合同的终止.....	234
第二节 信用卡合同	236
一、信用卡合同的概念和特征.....	236
二、信用卡合同的订立.....	241
三、信用卡合同的法律性质.....	243
四、信用卡合同的效力.....	246
五、违反信用卡合同的责任.....	250
第八章 保证合同	255
第一节 保证合同概述	255
一、保证合同的概念.....	255
二、保证合同的属性.....	257
三、保证的分类.....	261
四、保证与履约保证金.....	264
第二节 保证合同的成立和生效	265
一、保证合同的成立.....	265
二、保证合同成立的一般要件.....	266
三、保证合同的生效.....	269
第三节 保证合同的内容	271
一、被保证的主债权种类、数额.....	271
二、债务人履行债务的期限.....	272
三、保证的方式.....	273
四、保证担保的范围.....	276
五、保证期间.....	278
六、双方认为需要约定的其他事项.....	278
第四节 保证合同的主体	278
一、保证合同的主体.....	278
二、保证人资格问题.....	279

第五节	保证合同的无效与可撤销	285
一、	保证合同无效和可撤销的原因	285
二、	保证合同无效和被撤销后的责任	289
第六节	保证合同的效力	292
一、	对主债权人的效力	292
二、	对保证人的效力	293
第七节	保证责任	301
一、	保证责任的概念和特征	301
二、	保证责任的内容	303
三、	保证责任的免除和消灭	305
第八节	保证期间与诉讼时效	311
一、	保证期间	311
二、	保证债务的诉讼时效	317
第九节	共同保证	321
一、	共同保证的概念和特征	321
二、	共同保证的两种形式	323
三、	共同保证的效力	327
第十节	最高额保证	330
一、	最高额保证的概念与特点	330
二、	最高额保证所担保的债权范围	332
三、	最高额保证所担保的债权的确定	333
四、	最高额保证中的保证期间	335
第十一节	独立保证	336
一、	独立保证的概念和特征	336
二、	关于独立保证的合理性以及适用范围	340
三、	独立保证的效力	342
第九章	保险合同	345
第一节	保险合同概述	345
一、	保险合同的	345
二、	保险合同的特征	347
三、	保险合同的分类	351
四、	保险合同与相关合同的区别	358
第二节	保险合同的历史发展	359
一、	国外保险合同的历史发展	359

二、我国保险合同制度的发展·····	362
第三节 保险合同的成立和生效 ·····	364
一、保险合同的成立·····	364
二、保险合同的生效·····	371
第四节 保险合同的当事人与关系人 ·····	373
一、保险合同当事人和关系人概述·····	373
二、保险合同的当事人·····	374
三、保险合同的关系人·····	375
第五节 保险合同的内容 ·····	377
一、保险合同的内容概述·····	377
二、保险合同的具体条款·····	378
第六节 保险利益 ·····	382
一、保险利益的概念和特征·····	382
二、保险利益的特征·····	383
三、保险利益的存在时间·····	386
四、保险利益的认定·····	387
五、欠缺保险利益的保险合同的效力·····	391
第七节 保险合同的效力 ·····	391
一、投保人的义务·····	392
二、保险人的义务·····	397
第八节 财产保险合同中的特殊制度 ·····	401
一、保险代位求偿权·····	401
二、重复保险·····	408
第九节 人身保险合同中的特殊规则 ·····	412
一、概述·····	412
二、人身保险合同的特殊规定·····	413
第十节 保险合同的变更和终止 ·····	419
一、保险合同的变更·····	419
二、保险合同的解除·····	421
三、保险合同因其他原因终止·····	424
四、保险合同的诉讼时效·····	424
第十章 合伙协议 ·····	426
第一节 合伙协议的概念和特征 ·····	426
一、合伙协议的概念和特征·····	426