

3 版

中华人民共和国

合同 范本 全书

周小舟 著

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO
HETONG FANBEN QUANSHU

官方文本 合同说明 签约须知
典型案例 特别提醒 法律政策

收录国家市场监督管理总局等
中央部委和地方政府部门出台的官方文本

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

中华人民共和国 合同范本全书

周小舟 著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目（CIP）数据

中华人民共和国合同范本全书：官方文本、合同说明、签约须知、典型案例、特别提醒、法律政策/周小舟著.—3版.—北京：中国法制出版社，2020.11

ISBN 978-7-5216-1281-3

I. ①中… II. ①周… III. ①合同-范文-中国 IV. ①D923.6

中国版本图书馆CIP数据核字（2020）第174157号

策划编辑：胡艺（ngaihu@gmail.com）

责任编辑：周熔希封面设计：周黎明

中华人民共和国合同范本全书：官方文本、合同说明、签约须知、典型案例、特别提醒、法律政策

ZHONGHUA RENMIN GONGHEGUO HETONG FANBEN QUANSHU: GUANFANG WENBEN、HETONG SHUOMING、QIANYUE XUZHI、DIANXING ANLI、TEBIE TIXING、FALÜ ZHENGCE

著者/周小舟

经销/新华书店

印刷/

开本/730毫米×1030毫米 16开 印张/46.5 字数/963千

版次/2020年11月第3版

2020年11月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5216-1281-3 定价：199.00元

北京西单横二条2号

邮政编码 100031

传真：010-66031119

网址：<http://www.zgfzs.com> 编辑部电话：010-66038703

市场营销部电话：010-66033393 邮购部电话：010-66033288

（如有印装质量问题，请与本社印务部联系调换。电话：010-66032926）

出版说明

“合同示范文本对于规范当事人的合同签约行为，维护当事人的合法权益，矫正不公平的合同格式条款，避免或减少合同欺诈和纠纷，有着十分积极的作用。”有鉴于此，参照国家市场监督管理总局（原国家工商行政管理总局）《关于推行合同示范文本有关问题的通知》的内容，我们编写了《中华人民共和国合同法范本全书》一书。本书收录的均为国家市场监督管理总局（原国家工商行政管理总局）、有关中央部委和地方政府有关部门出台的合同示范文本，内容系统全面，分类明确，查找方便，是全国市场监督管理系统、全国各类型企事业单位、各类市场经营主体、律师等法律从业人员等必备的工具书。

书中除收录50多种合同示范文本之外，还有签约须知、重点法条、典型案例等栏目设置。签约须知以精练的文字概括了各类合同签约过程中的注意事项，尤其是可能遭遇的合同陷阱和防范技巧；重点法条是签订合同时必须掌握的法律常识；典型案例以案说法，形象生动。

希望本书能成为广大读者朋友日常工作和经营活动中的好帮手。

- 第一章 买卖合同
 - 一、签约须知
 - 二、重点法条
 - 三、典型案例
 - 卖方因买方濒临破产停止履行合同，是否构成违约？
 - 假意磋商给他人造成损失的，应否赔偿？
 - 暴风雨能否构成违约的免责事由？
 - 当事人能否以政策变化为由解除合同？
 - 售楼广告是否构成合同的一部分？
 - 四、示范文本
 - 生鲜乳购销合同
 - 商品房买卖合同（预售）
 - 商品房买卖合同（现售）
- 第二章 建设工程合同
 - 一、签约须知
 - 二、重点法条
 - 三、典型案例
 - 非法转包建设工程，如何支付工程款？
 - 如何认定建设工程“阴阳合同”的效力？
 - 发包方未按约定支付工程款，承包方能否就停工项目优先受偿？
 - 工程造价能否中途变更？
 - 建设工程验收费用如何承担？
 - 四、示范文本
 - 建设工程施工合同
 - 建设工程勘察合同
 - 建设工程设计合同（房屋建筑工程）
 - 建设工程设计合同（专业建设工程）

- [水利工程施工监理合同](#)
- [建设工程造价咨询合同](#)
- [建设项目工程总承包合同](#)
- [建设工程施工专业分包合同](#)
- [建设工程施工劳务分包合同](#)
- [工程建设项目招标代理合同](#)
- [第三章 承揽合同](#)
 - [一、签约须知](#)
 - [二、重点法条](#)
 - [三、典型案例](#)
 - [承揽人擅自转包，合同能否解除？](#)
 - [分包人聘请的帮工发生意外，承揽人应否承担赔偿责任？](#)
 - [甲醛严重超标，装修人应否承担赔偿责任？](#)
 - [按天支付劳动报酬，是承揽关系还是雇佣关系？](#)
 - [四、示范文本](#)
 - [加工合同](#)
 - [定作合同](#)
 - [承揽合同](#)
 - [测绘合同](#)
 - [汽车维修合同](#)
- [第四章 运输合同](#)
 - [一、签约须知](#)
 - [二、重点法条](#)
 - [三、典型案例](#)
 - [乘车途中遭遇抢劫，能否要求客车公司赔偿？](#)
 - [乘客因不明原因摔出车外，承运人应否赔偿？](#)
 - [非法转让客运线路，责任如何承担？](#)

- 出租车发生交通事故，责任如何承担？
- 乘客和司机的免责约定是否有效？
- 搭车人在交通事故中受伤，司机应否赔偿？
- 四、示范文本
 - 国内快递服务协议
 - 北京市餐饮服务单位餐厨垃圾收集运输服务合同
- 第五章 供用电、水、气、热力合同
 - 一、签约须知
 - 二、重点法条
 - 三、典型案例
 - 供电合同中未约定违约责任，能否要求用电人支付违约金？
 - 自来水公司提前恢复供水，应否赔偿用户损失？
 - 供暖温度低于政府标准，费用如何承担？
 - 供暖纠纷的举证责任由谁承担？
 - 四、示范文本
 - 城市供用热力合同
 - 购售电合同
 - 并网调度协议
 - 大用户与发电企业直接交易购售电合同
 - 大用户与发电企业直接交易输配电服务合同
- 第六章 租赁合同
 - 一、签约须知
 - 二、重点法条
 - 三、典型案例
 - 一房两租的如何处理？
 - 被法院查封的房屋能否出租？
 - 擅自转租房屋的如何处理？

- 承租人主张优先购买权的期限是多久？
 - 承租人能否优先购买部分房屋？
- 四、示范文本
 - 房屋租赁合同
 - 柜台租赁经营合同
 - 建筑施工物资租赁合同
- 第七章 保管合同
 - 一、签约须知
 - 二、重点法条
 - 三、典型案例
 - 保管人转托第三人保管，责任由谁承担？
 - 无偿保管物品，应否承担赔偿责任？
 - 车辆在小区内被盗，能否要求物业赔偿？
 - 寄存的物品丢失，超市应否赔偿？
 - 四、示范文本
 - 保管合同
- 第八章 仓储合同
 - 一、签约须知
 - 二、重点法条
 - 三、典型案例
 - 仓储合同的生效时间如何确定？
 - 迟于约定时间入库，仓储费应否减少？
 - 四、示范文本
 - 仓储合同
- 第九章 委托合同
 - 一、签约须知
 - 二、重点法条
 - 三、典型案例

- 委托人解除合同，应否支付违约金？
- 承运人代收货款被抢，应否赔偿？
- 委托关系纠纷的举证责任如何分配？
- 受托人利用空白合同行骗，委托人应否承担责任？
- 代为照管孩子发生纠纷，受托人应否赔偿？
- 四、示范文本
 - 机动车驾驶培训先学后付、计时收费模式服务合同
 - 安徽省电商平台服务合同
- 第十章 行纪合同
 - 一、签约须知
 - 二、重点法条
 - 三、典型案例
 - 行纪人能否拍卖标的物抵债？
 - 买方不支付货款，卖方能否向行纪人索取？
 - 四、示范文本
 - 行纪合同
 - 商品代销合同
 - 中国福利彩票代销合同
- 第十一章 中介合同
 - 一、签约须知
 - 二、重点法条
 - 三、典型案例
 - 第三人实施合同诈骗的，中介人应否承担赔偿责任？
 - 合同未缔结，中介人能否要求违约金？
 - 承运人利用运输合同行骗的，托运人能否要求中介人赔偿？
 - 中介人是否有权向第三人索取报酬？
 - 四、示范文本

- [黄浦区自费出国留学中介服务合同范本](#)
- [第十二章 赠与合同](#)
 - [一、签约须知](#)
 - [二、重点法条](#)
 - [三、典型案例](#)
 - [赠与财产尚未交付的，合同能否撤销？](#)
 - [赠与人撤销赠与给受赠人造成损失的，应否赔偿？](#)
 - [广告承诺为买家办理保险但未兑现，应否赔偿？](#)
 - [赠品导致顾客人身伤害的，商家应否赔偿？](#)
 - [公益赠与能否无故撤销？](#)
 - [四、示范文本](#)
 - [赠与合同](#)
- [第十三章 特许经营合同](#)
 - [一、签约须知](#)
 - [二、重点法条](#)
 - [三、典型案例](#)
 - [解除特许经营合同后，加盟费应否返还？](#)
 - [解除特许经营合同后，保证金应否返还？](#)
 - [四、示范文本](#)
 - [城市供水特许经营协议](#)
 - [城市管道燃气特许经营协议](#)
 - [城市生活垃圾处理特许经营协议](#)
 - [城镇供热特许经营协议](#)
 - [城市污水处理特许经营协议](#)
- [第十四章 旅游合同](#)
 - [一、签约须知](#)
 - [二、重点法条](#)
 - [三、典型案例](#)

- 导游与游客的口头约定是否有效?
- 旅行社违反合同约定，责任如何承担?
- 未按约定安排游客乘坐空调列车，能否解除旅游合同?
- 四、示范文本
 - 中国公民出境旅游合同
 - 团队出境旅游合同
 - 团队境内旅游合同
 - 境内旅游组团社与地接社合同
 - 国内旅游“一日游”合同
- 第十五章 用地合同
 - 一、签约须知
 - 二、重点法条
 - 三、典型案例
 - 承包的荒地被征用，能否获得土地补偿费?
 - 承包土地可以转包吗?
 - 四、示范文本
 - 上海市农村土地经营权流转合同
 - 集体林地承包合同
 - 集体林权流转合同
- 第十六章 劳动合同
 - 一、签约须知
 - 二、重点法条
 - 三、典型案例
 - 劳动争议的举证责任如何分配?
 - 一边裁员一边招聘临时工，是否合法?
 - 企业合并后应否继续履行劳动合同?
 - 员工未追回欠款，能否停发其工资?
 - 员工自愿放弃社会保险，是否有效?

- 四、示范文本
 - 劳动合同
 - 劳动合同
 - 家政服务合同
 - 家政服务合同
 - 家政服务合同

第一章 买卖合同

一、签约须知

1. 在正式签订合同前，要充分了解合同相对方的情况。合同相对方的经营范围、资信状况、经营业绩、商业信誉等问题，都是签订合同前需要了解的。当事人可以到相对方所在地的市场监督管理部门查询，也可以找相对方所在行业的其他企业或者有业务往来的企业进行调查。如果是代理人出面签订合同，必须确认其代理权限。代理人通常是相对方的业务员或者管理人员。在签订合同之前，要掌握法定代表人的授权范围、授权期限以及对方企业所开具的介绍信的真实性等情况。

2. 订立买卖合同时，要尽量采用官方颁布的合同范本。依据《民法典》的规定，订立合同可以采取书面形式、口头形式和其他形式等多种方式，但非书面形式的合同一旦发生纠纷，不容易确定当事人双方的责任。所以，为防范合同陷阱，买卖合同应当尽可能地用书面形式订立。合同的内容可以参照或者直接采用官方颁布的合同范本。如果条件允许，可以到市场监督管理部门进行合同鉴证。

3. 买卖合同中的卖方必须是标的物所有人或者有权处分该标的物的人；在买卖合同中，应当对标的物作出详细的描述；对货物质量在合同中应当明确约定，方便将来验收，避免因质量标准不明确而引起纠纷；在买卖合同中，交货的时间、地点和方式是关键内容之一，关系到买卖双方的签约目的能否实现，以及标的物毁损灭失的风险由谁承担等问题。所以，对交货的时间、地点和方式必须明确约定。通

常情况下，标的物的所有权自交付时起转移，毁损灭失的风险也随之转移给买方。

4. 包装方式在货物安全运送的过程中发挥着重要作用。如果买卖合同中对于货物的包装方式无约定，应当采取行业通用的包装方式，没有通用的包装方式，应当采用足以保护标的物的包装方式；标的物的检验标准和方法等条款也是买卖合同中的重要内容。买方在收到货物时，需要对货物的质量、重量、等级、包装、规格等情况进行必要的查验或者鉴定。因此，买卖合同中应当对进行检验的时间、地点、标准和方法、买方发现质量问题后提出异议的时间及卖方答复的时间、发生质量争议的鉴定机构等内容进行约定。

5. 一旦发生买卖合同纠纷，当事人要积极主张权利，注意保全有关证据。在法律规定的期间内向人民法院提起诉讼，避免因超过诉讼时效导致自身权利得不到法律的保护。在签订买卖合同的过程中，对签约地点、交货地点要格外注意。因为将来一旦发生纠纷，将由签约地或者交货地的人民法院或仲裁委员会审理或仲裁。

二、重点法条

《民法典》第三编第二分编第九章买卖合同

第五百九十五条 买卖合同是出卖人转移标的物的所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

第五百九十六条 买卖合同的内容一般包括标的物的名称、数量、质量、价款、履行期限、履行地点和方式、包装方式、检验标准和方式、结算方式、合同使用的文字及其效力等条款。

第五百九十七条 因出卖人未取得处分权致使标的物所有权不能转移的，买受人可以解除合同并请求出卖人承担违约责任。

法律、行政法规禁止或者限制转让的标的物，依照其规定。

第五百九十八条 出卖人应当履行向买受人交付标的物或者交付提取标的物的单证，并转移标的物所有权的义务。

第五百九十九条 出卖人应当按照约定或者交易习惯向买受人交付提取标的物单证以外的有关单证和资料。

第六百条 出卖具有知识产权的标的物的，除法律另有规定或者当事人另有约定外，该标的物的知识产权不属于买受人。

第六百零一条 出卖人应当按照约定的时间交付标的物。约定交付期限的，出卖人可以在该交付期限内的任何时间交付。

第六百零二条 当事人没有约定标的物的交付期限或者约定不明确的，适用本法第五百一十条、第五百一十一条第四项的规定。

第六百零三条 出卖人应当按照约定的地点交付标的物。

当事人没有约定交付地点或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，适用下列规定：

（一）标的物需要运输的，出卖人应当将标的物交付给第一承运人以运交给买受人；

（二）标的物不需要运输，出卖人和买受人订立合同时知道标的物在某一地点的，出卖人应当在该地点交付标的物；不知道标的物在某一地点的，应当在出卖人订立合同时的营业地交付标的物。

第六百零四条 标的物毁损、灭失的风险，在标的物交付之前由出卖人承担，交付之后由买受人承担，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第六百零五条 因买受人的原因致使标的物未按照约定的期限交付的，买受人应当自违反约定时起承担标的物毁损、灭失的风险。

第六百零六条 出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物，除当事人另有约定外，毁损、灭失的风险自合同成立时起由买受人承担。

第六百零七条 出卖人按照约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人承担。

当事人没有约定交付地点或者约定不明确，依据本法第六百零三条第二款第一项的规定标的物需要运输的，出卖人将标的物交付给第一承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人承担。

第六百零八条 出卖人按照约定或者依据本法第六百零三条第二款第二项的规定将标的物置于交付地点，买受人违反约定没有收取的，标的物毁损、灭失的风险自违反约定时起由买受人承担。

第二百零九条 出卖人按照约定未交付有关标的物的单证和资料的，不影响标的物毁损、灭失风险的转移。

第二百一十条 因标的物不符合质量要求，致使不能实现合同目的的，买受人可以拒绝接受标的物或者解除合同。买受人拒绝接受标的物或者解除合同的，标的物毁损、灭失的风险由出卖人承担。

第二百一十一条 标的物毁损、灭失的风险由买受人承担的，不影响因出卖人履行义务不符合约定，买受人请求其承担违约责任的权利。

第二百一十二条 出卖人就交付的标的物，负有保证第三人对该标的物不享有任何权利的义务，但是法律另有规定的除外。

第二百一十三条 买受人订立合同时知道或者应当知道第三人对买卖的标的物享有权利的，出卖人不承担前条规定的义务。

第二百一十四条 买受人有确切证据证明第三人对标的物享有权利的，可以中止支付相应的价款，但是出卖人提供适当担保的除外。

第二百一十五条 出卖人应当按照约定的质量要求交付标的物。出卖人提供有关标的物质量说明的，交付的标的物应当符合该说明的质量要求。

第二百一十六条 当事人对标的物的质量要求没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，适用本法第五百一十一条第一项的规定。

第二百一十七条 出卖人交付的标的物不符合质量要求的，买受人可以依据本法第五百八十二条至第五百八十四条的规定请求承担违约责任。

第六百一十八条 当事人约定减轻或者免除出卖人对标的物瑕疵承担的责任，因出卖人故意或者重大过失不告知买受人标的物瑕疵的，出卖人无权主张减轻或者免除责任。

第六百一十九条 出卖人应当按照约定的包装方式交付标的物。对包装方式没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，应当按照通用的方式包装；没有通用方式的，应当采取足以保护标的物且有利于节约资源、保护生态环境的包装方式。

第六百二十条 买受人收到标的物时应当在约定的检验期限内检验。没有约定检验期限的，应当及时检验。

第六百二十一条 当事人约定检验期限的，买受人应当在检验期限内将标的物的数量或者质量不符合约定的情形通知出卖人。买受人怠于通知的，视为标的物的数量或者质量符合约定。

当事人没有约定检验期限的，买受人应当在发现或者应当发现标的物的数量或者质量不符合约定的合理期限内通知出卖人。买受人在合理期限内未通知或者自收到标的物之日起二年内未通知出卖人的，视为标的物的数量或者质量符合约定；但是，对标的物有质量保证期的，适用质量保证期，不适用该二年的规定。

出卖人知道或者应当知道提供的标的物不符合约定的，买受人不受前两款规定的通知时间的限制。

第六百二十二条 当事人约定的检验期限过短，根据标的物的性质和交易习惯，买受人在检验期限内难以完成全面检验的，该期限仅视为买受人对标的物的外观瑕疵提出异议的期限。

约定的检验期限或者质量保证期短于法律、行政法规规定期限的，应当以法律、行政法规规定的期限为准。

第六百二十三条 当事人对检验期限未作约定，买受人签收的送货单、确认单等载明标的物数量、型号、规格的，推定买受人已经对数量和外观瑕疵进行检验，但是有相关证据足以推翻的除外。

第六百二十四条 出卖人依照买受人的指示向第三人交付标的物，出卖人和买受人约定的检验标准与买受人和第三人约定的检验标准不一致的，以出卖人和买受人约定的检验标准为准。

第六百二十五条 依照法律、行政法规的规定或者按照当事人的约定，标的物在有效使用年限届满后应予回收的，出卖人负有自行或者委托第三人对标的物予以回收的义务。

第六百二十六条 买受人应当按照约定的数额和支付方式支付价款。对价款的数额和支付方式没有约定或者约定不明确的，适用本法第五百一十条、第五百一十一条第二项和第五项的规定。

第六百二十七条 买受人应当按照约定的地点支付价款。对支付地点没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，买受人应当在出卖人的营业地支付；但是，约定支付价款以交付标的物或者交付提取标的物单证为条件的，在交付标的物或者交付提取标的物单证的所在地支付。

第六百二十八条 买受人应当按照约定的时间支付价款。对支付时间没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，买受人应当在收到标的物或者提取标的物单证的同时支付。

第六百二十九条 出卖人多交标的物的，买受人可以接收或者拒绝接收多交的部分。买受人接收多交部分的，按照约定的价格支付价款；买受人拒绝接收多交部分的，应当及时通知出卖人。

第六百三十条 标的物在交付之前产生的孳息，归出卖人所有；交付之后产生的孳息，归买受人所有。但是，当事人另有约定的除外。

第六百三十一条 因标的物的主物不符合约定而解除合同的，解除合同的效力及于从物。因标的物的从物不符合约定被解除的，解除的效力不及于主物。

第六百三十二条 标的物为数物，其中一物不符合约定的，买受人可以就该物解除。但是，该物与他物分离使标的物的价值显受损害的，买受人可以就数物解除合同。

第六百三十三条 出卖人分批交付标的物的，出卖人对其中一批标的物不交付或者交付不符合约定，致使该批标的物不能实现合同目的的，买受人可以就该批标的物解除。

出卖人不交付其中一批标的物或者交付不符合约定，致使之后其他各批标的物的交付不能实现合同目的的，买受人可以就该批以及之后其他各批标的物解除。

买受人如果就其中一批标的物解除，该批标的物与其他各批标的物相互依存的，可以就已经交付和未交付的各批标的物解除。

第六百三十四条 分期付款的买受人未支付到期价款的数额达到全部价款的五分之一，经催告后在合理期限内仍未支付到期价款的，出卖人可以请求买受人支付全部价款或者解除合同。

出卖人解除合同的，可以向买受人请求支付该标的物的使用费。

第六百三十五条 凭样品买卖的当事人应当封存样品，并可以对样品质量予以说明。出卖人交付的标的物应当与样品及其说明的质量相同。

第六百三十六条 凭样品买卖的买受人不知道样品有隐蔽瑕疵的，即使交付的标的物与样品相同，出卖人交付的标的物的质量仍然应当符合合同种物的通常标准。

第六百三十七条 试用买卖的当事人可以约定标的物的试用期限。对试用期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，由出卖人确定。

第六百三十八条 试用买卖的买受人在试用期内可以购买标的物，也可以拒绝购买。试用期限届满，买受人对是否购买标的物未作表示的，视为购买。

试用买卖的买受人在试用期内已经支付部分价款或者对标的物实施出卖、出租、设立担保物权等行为的，视为同意购买。

第六百三十九条 试用买卖的当事人对标的物使用费没有约定或者约定不明确的，出卖人无权请求买受人支付。

第六百四十条 标的物在试用期内毁损、灭失的风险由出卖人承担。

第六百四十一条 当事人可以在买卖合同中约定买受人未履行支付价款或者其他义务的，标的物的所有权属于出卖人。

出卖人对标的物保留的所有权，未经登记，不得对抗善意第三人。

第六百四十二条 当事人约定出卖人保留合同标的物的所有权，在标的物所有权转移前，买受人有下列情形之一，造成出卖人损害的，除当事人另有约定外，出卖人有权取回标的物：

（一）未按照约定支付价款，经催告后在合理期限内仍未支付；

(二) 未按照约定完成特定条件；

(三) 将标的物出卖、出质或者作出其他不当处分。

出卖人可以与买受人协商取回标的物；协商不成的，可以参照适用担保物权的实现程序。

第六百四十三条 出卖人依据前条第一款的规定取回标的物后，买受人在双方约定或者出卖人指定的合理回赎期限内，消除出卖人取回标的物的事由的，可以请求回赎标的物。

买受人在回赎期限内没有回赎标的物，出卖人可以以合理价格将标的物出卖给第三人，出卖所得价款扣除买受人未支付的价款以及必要费用后仍有剩余的，应当返还买受人；不足部分由买受人清偿。

第六百四十四条 招标投标买卖的当事人的权利和义务以及招标投标程序等，依照有关法律、行政法规的规定。

第六百四十五条 拍卖的当事人的权利和义务以及拍卖程序等，依照有关法律、行政法规的规定。

第六百四十六条 法律对其他有偿合同有规定的，依照其规定；没有规定的，参照适用买卖合同的有关规定。

第六百四十七条 当事人约定易货交易，转移标的物的所有权的，参照适用买卖合同的有关规定。

三、典型案例

卖方因买方濒临破产停止履行合同，是否构成违约？

某机械厂与某纺织厂经过协商，签订了买卖合同。根据合同的约定，某机械厂向某纺织厂提供两条生产线，同时，由某机械厂负责送货、安装、调试。待调试完毕，经验收能够顺利运营生产后，某纺织厂在一个月内支付这两条生产线的全部费用。协议订立后，某机械厂遂组织人力物力，准备将机器设备运抵某纺织厂进行安装调试。但该厂从其他渠道得知，某纺织厂因为经营管理不善，导致资不抵债，已经面临破产的境地。为了保险起见，某机械厂便派工作人员到相关部门进行查询，结果证实了这一说法。考虑到自己在给其安装生产线后能否收回货款的问题，某机械厂便致电某纺织厂，表示因某纺织厂目前的经济状况不佳，合同有可能不能正常履行，因此通知某纺织厂暂且不为其安装这两条生产线，待某纺织厂经济条件有所恢复后，再组织人员进行安装。如果某纺织厂坚持要求现在安装，请某纺织厂提供担保。某纺织厂要求某机械厂履行合同义务未果，向人民法院提起诉讼，认为合同没有约定提供担保事项，某机械厂无故不履行合同义务，应承担违约责任并继续履行合同。

《民法典》第五百二十七条规定：“应当先履行债务的当事人，有确切证据证明对方有下列情形之一的，可以中止履行：（一）经营状况严重恶化；（二）转移财产、抽逃资金，以逃避债务；（三）丧失商业信誉；（四）有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。当事人没有确切证据中止履行的，应当承担违约责任。”第五百二十八条规定：“当事人依据前条规定中止履行的，应当及时通知对方。对方提供适当担保的，应当恢复履行。中止履行后，对方在合理期限内未恢复履行能力且未提供适当担保的，视为以自己的行为表明不履

行主要债务，中止履行的一方可以解除合同并可以请求对方承担违约责任。”上述法律规定赋予在合同法律关系中应当先履行债务的当事人的权利，被称为不安抗辩权。本案涉及的法律问题就是不安抗辩权的问题。

在本案中，某机械厂与某纺织厂签订了生产线合同。该合同为双务有偿合同，合同的一方当事人某机械厂负有先履行合同的义务。在合同履行前，某机械厂得知某纺织厂面临经济危机，有可能会使合同无法履行。经过调查，这一事实被证明。根据《民法典》的上述规定，某机械厂的做法是合理的，也履行了相应的附随义务，因此，其有权利中止履行合同规定的义务，不构成违约。这是行使法律赋予当事人的不安抗辩权。如果某纺织厂不能为其履行合同义务提供担保，某机械厂有权解除合同。

假意磋商给他人造成损失的，应否赔偿？

罗某素与刘某不和。因此，当罗某得知陈某要转让自己的服装店，并且价格非常优惠，而刘某也有意向购买时，罗某便想从中作梗，使刘某不能以那么优惠的价格购买陈某的服装店。罗某虽然根本没有购买陈某的服装店的意图，但还是与陈某进行了谈判，并且罗某所出的价格比刘某的出价高10%。当陈某与罗某谈到实质性问题——即何时签订合同时，罗某总是以自己还没准备好货源为由拖延时间。面对这高价的诱惑，陈某并没有把罗某拖延时间的做法放在心上，而是有意将服装店转卖给罗某，并与罗某进行了很长时间的谈判，也坚决拒绝了刘某的意向。然而，当刘某购买了另一家服装店后，罗某立即找到陈某，表示自己因为资金周转的问题，暂时不想购买陈某的店了。在这种情况下，陈某错过了转让时机。由于陈某急需资金，因此，陈某只能以非常低的价格将服装店转让了。为此，陈某认为在服

装店的转让过程中所遭受的损失完全是罗某的行为造成的，要求罗某赔偿损失。罗某不同意。陈某只得诉至法院。

《民法典》第五百条规定：“当事人在订立合同过程中有下列情形之一，造成对方损失的，应当承担赔偿责任：（一）假借订立合同，恶意进行磋商；（二）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况；（三）有其他违背诚信原则的行为。”在合同的缔结过程中，当事人如果出现法律规定的某些行为并给对方造成损害的，必须承担缔约过失责任。缔约过失责任是指在合同订立过程中，一方当事人因违背其依据诚实信用原则所应负有的义务，而使另一方当事人的信赖利益遭受损失，因此应当承担民事责任的情况。

本案中，罗某在没有订立合同的意思的情况下，为了阻止刘某购买而假借订立合同的名义进行谈判，致使陈某遭受了不应有的损失，其行为符合构成缔约过失责任的条件。首先，罗某的行为发生在与陈某谈判签订合同的过程中；其次，罗某的行为属于缔约过失行为，罗某在无意与对方达成协议的情况下，为了达到阻止竞争对手购买的目的，假借订立合同的名义，与陈某进行谈判，这属于一类比较严重的缔约过失行为，而且罗某在主观上是故意这样做的，存在主观过错；再次，罗某的行为给陈某造成了经济损失，致使陈某以更低的价格将服装店转卖。根据《民法典》第五百条的规定，罗某应当就陈某所遭受的损失进行赔偿。

暴风雨能否构成违约的免责事由？

2019年1月，罗某与某房地产开发公司签订了一份《商品房买卖合同》，该合同除对房屋价格、付款方式等作出约定外，在交房时间条款中补充约定为“除不可抗力因素外，开发商应至迟于2019年6月交房，如逾期90日仍未交房，罗某有权利退房，有权要求开发商按合同总价的4%支付违约金，并可以要求赔偿损失”。合同签订后罗某按合

同约定支付了首付款，可罗某没有想到的是，到了2019年10月开发商仍未交房，罗某多次发函催促，开发商称，他们也想按合同约定按期向购房者交付商品房，但不能如期交房是由于施工中遇到暴雨，致使没法按工程进度施工，上述情况属于合同中约定的不可抗力，可以延期交房。罗某在多次交涉毫无结果的情况下，将开发商诉至法院，请求解除购房契约，并要求开发商退回房款并按合同总价款的4%支付违约金。

《民法典》第一百八十条规定：“因不可抗力不能履行民事义务的，不承担民事责任。法律另有规定的，依照其规定。不可抗力是不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。”第五百九十条第一款规定：“当事人一方因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但是法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。”依据此规定，如果一个事件要构成不可抗力应同时具备以下几个条件：（1）事件应发生在订立合同之后。合同一方当事人在订立合同时就已知或应知的事件不能作为免责事由。（2）该事件是在订立合同时双方所不能预见的事。对于依据商业常识在订立合同时应当预见的事件不属于不可抗力，如价格涨跌等。（3）该事件的发生是不可避免、不能克服的。如果当事人能够避开事件对合同的影响，当事人能够以其拥有的手段克服事件对合同的影响，就不属于不可抗力。（4）该事件不是因为任何一方过失所引起的。开发商在发生不可抗力事件后还应按我国《民法典》的规定及时通知购房者，且开发商必须取得相应部门对该事件所出具的证明后方可免责。否则就不能视为不可抗力，应追究开发商的违约责任。

天气因素的确会对施工进度造成影响，但狂风和暴雨均为正常的天气现象，并非不能预见，作为开发商在销售商品房时，就应当依据该地区的气象记录，合理预计工期，确保其在承诺的交屋日期前能够

顺利完工。如果在契约中将此类事件列入不可抗力条款项下，则因违反法律的明确规定，成为无效条款，同时开发商也不能以不可抗力为由行使抗辩权。

当事人能否以政策变化为由解除合同？

夏某与李某达成协议，购买李某的一套房屋。按照当时的政策，不需要缴纳二手房交易的营业税。但就在当事人双方准备办理过户手续时，国家针对二手房交易的宏观调控政策出台，二手房交易营业税征收时限由2年延长至5年。因此，该房屋的交易需要缴纳数万元的营业税。在应当由谁承担这笔税费的问题上，双方无法协商一致，李某提出解除合同，遭到夏某的拒绝，诉至人民法院。

解决本案争议的关键是国家宏观调控政策的出台是否属于不可抗力。《民法典》第一百八十条第二款规定：“不可抗力是不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。”依据此规定，如果一个事件要构成不可抗力应同时具备以下几个条件：（1）事件应发生在订立合同之后。合同一方当事人在订立合同时就已知或应知的事件不能作为免责事由。（2）该事件是在订立合同时双方所不能预见的事。对于依据商业常识在订立合同时应当预见的事件不属于不可抗力，如价格涨跌等。（3）该事件的发生是不可避免、不能克服的。如果当事人能够避开事件对合同的影响，当事人能够以其拥有的手段克服事件对合同的影响，就不属于不可抗力。（4）该事件不是因为任何一方过失所引起的。《民法典》第五百六十三条规定：“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：（一）因不可抗力致使不能实现合同目的……”

那么，国家宏观调控政策的出台是否属于不可抗力呢？在司法实践中，地震、海啸、战争等是最常见的被认定为不可抗力的事件。

“政策出台”被认定属于不可抗力的案例非常罕见。法律界通常认为其不属于不可抗力范畴。例如，在本案中，国家针对二手房交易的调

控政策的出台并不是完全不可预见的。当事人根据国家一段时期内对房产交易的调控形势的分析，完全可以对政策变化形成合理的预期，从而适当地安排交易的时间、价格；政策出台也并非使交易无法进行，合同目的无法实现，只是因为交易成本增加，导致被告的收益减少，所以不符合不可抗力“不能克服”的特征。如果因为被告收益减少而允许解除合同，取消交易，必将损害对方当事人的利益。被告规避了交易风险，但就对方当事人而言是非常不公平的，也不利于维护交易秩序，促进市场的稳定、健康发展。所以，被告以不可抗力为由要求解除合同，理由不成立。

售楼广告是否构成合同的一部分？

某房地产开发公司开发的一商品房住宅小区进行了大量的广告宣传，其在广告中承诺：小区内设小学、超市、图书馆、保健站、公厕、独立报箱、绿地、中心花园等。谢某在该小区附近工作，见到开发公司的广告后，觉得各方面条件都不错，经多次与开发公司接触、协商，与房地产开发公司签订《商品房预售合同》。合同签订后，谢某依约履行了付款义务。2020年5月16日，房地产开发公司向谢某发出入住通知，谢某发现，小区内根本没有所谓的学校、超市、图书馆、保健站等，大面积的绿地也被改建成车库。谢某认为房地产开发公司没有履行广告承诺，是欺诈销售。于是，谢某向房地产开发公司提出交涉，没有得到满意的答复，随即向人民法院提起诉讼，要求退房还款并赔偿损失。

《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》第三条规定：“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定

有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。”

在本案中，房地产开发公司在售房前对其所出售的商品房进行了一系列广告宣传，宣传内容包括小区将建有小学、超市等，对原告订立商品房买卖合同产生了决定性影响。因此，按照上述司法解释的规定，开发公司的广告承诺即便未在商品房买卖合同中进一步载明，仍然应当视为合同的一部分。开发公司未兑现广告承诺，构成违约，原告有权解除合同并要求赔偿损失。至于开发公司是否进行虚假宣传、是否构成欺诈，与本案的处理结果没有必然联系。