要约

eg1、我有一批红木家具，不知道你是愿意购买?

好的。即使承诺，也不行，因为标的质量数量不明确，无法履行

eg2、我愿意将家里的红木家具卖给你，价格20万，愿意购买不?

好的。经受要约人承诺，要约完成

eg3、我有几辆宝马车要转让，你愿意购买其中的一辆或者数辆吗?

好的。即使承诺，也不行，因为标的数量不明确，无法履行

合同履行

eg.乙买甲一套房，已经支付1/3的价款，双方约定余款待过户手续办理完毕后付清。后甲反悔，向乙提出愿意承担违约金责任而不再交房。乙不同意，起诉到法院要求甲继续履行合同转移房屋所有权。对此，法官应该怎么处理?

正确答案：支持乙。甲应该履行自己的义务交房。

但是实践中，往往不会如此果决地判甲败诉。可能会有法官在此和稀泥，让甲适当提高违约金的金额，以促进纠纷的快速解决。

迟延履行且宽限期已过

eg.国外甲企业在中国乙企业订购了大量的圣诞节的礼物，约定在12月23日交货，最后乙企业在12月26日交货。已丧失其节日价值

拒绝履行

eg.甲10日约定交付房屋给乙，结果在8日发生大火被烧掉，属于不可抗力，此时，10日肯定无法交付房屋，肯定会造成违约

甲无过错，但是只要没有履行约定，就算是违约

至于是否承担违约责任，如何承担违约责任，又是后话

瑕疵履行

eg.陕西南路一房屋出租，疫情期间，租赁人要求因出入不便减免租金。法律上是不被允许的，不可以因不可抗力请求减免。即便是影响更大的餐饮店，也不能单方地主张要求，没有正当的理由，只能说请求协商。

今年的房价略有回落，只要控制住资金流，就能很好地控制房屋价格

损害赔偿金

eg.甲买卖牛肉，卖给乙，约定周期三个月，63.5/斤；成本53.5/斤。三个月以后牛肉暴跌，乙在市场上可以通过更低的价格买刀牛肉。乙不要了，造成违约。

乙不要，甲就要在清关后完成冷藏，实际损失冷冻费、搬用费、资金占用的利益损失.此时甲还可以选择折价出售，43.5/斤，出现可得利益的损失。到底是20元？还是10元？

违约金

eg.甲卖葡萄，其女儿助其线上售卖，招牌“日本进口水果”。85元/斤，一客户买了100斤。卖家认为大订单，线上平台抽成较多，要求线下交易。客户坚持线上买卖，完成交易后起诉卖家非日本进口水果。

小小水果摇身一变成八万五

一般违约金判断标准——30%

情势变更

eg.提前交付牛肉案

倒卖的时候，牛肉的价格发生巨大变化。

不属于巨大商业风险，自担风险

eg.新冠疫情的合同履行

甲乙原签订运输合同，一个集装箱运费50美金；现在疫情影响，运输受限，一个集装箱运费500美金，此时甲要求乙运输，带来很大影响，应该按照情势变更适当变更/解除合同

eg.房屋买卖合同履行

深圳市原要求3年社保，某人3年

找社保巨子——缴纳年限足够的社保的人

eg.AB假离婚，房在A名下，B去买房。但是房屋买卖政策调整，离婚三年内两人名下只能有一套房，B要求复婚，A不同意，假离婚成真离婚。

无因管理

eg.甲乙结婚，乙生育一子丙。甲抚养丙5年之后发现丙不是甲的孩子，甲是否构成无因管理？

否，甲主观上没有为他人管理的义务

如甲为丙花费了很大的心血，100万的有发票的内卷费，在离婚时甲是否有权利追偿自己的付出？向谁追偿？

法律规定——在离婚诉讼当中，一方有过错的，可以少分/不分财产

只有这四种方向：合同、无因管理、不当得利、侵权——按照四要件分析，如果哪个都不符合，那立案研究的可能性就很小，甲无法向乙主张任何的权利

eg.甲乙邻居，甲长期在外未归房屋闲置，将钥匙交给乙，乙为增加甲的收入，将房屋出租给丙，乙是否构成无因管理？

如果没有“为增加甲的收入”这句话，乙将出租所得全部归为自己所有，就是侵权

乙将出租所得给了甲，可以有研究无因管理的余地

不当得利、无因管理、侵权产生竞合

乙没有出租甲的房子的权利和义务

eg.甲的房屋摇摇欲坠，乙帮助其加固，but最终甲的房子还是被吹倒了

尽管目的没有达成，但是实际上是有无因管理的行为

eg.甲在一个风雪之夜，在路边救助了乙。甲将其送到医院，but乙还是不治身亡，甲是否构成无因管理？

是。不论结果如何，甲已经做了好人好事

不当得利

eg.甲向乙买牛肉，约定十号交货，乙八号交货，没有空闲的冷冻室，牛肉全坏……

提前清偿也属于一种不恰当的清偿方式

反射利益不属于不当得利

eg.地铁修剪后，房价飞涨，此时购房人和房主已经签好买卖合同，房主不能以不当得利为名要求解除合同

给付型不当得利

eg.甲乙约定，如乙通过法考，甲赠与乙一套高级西服，乙走出考场自我感觉良好，甲遂向乙赠与西服。发榜后，乙名落孙山

乙因为甲的给付而受益；甲给付了所以受损了；有关系；双方约定没有法律上的规定

非给付型不当得利

eg.甲委托乙管理车辆，并支付保管费用；保管期间，乙将车辆出租给丙，并向丙收取租金

交付意义

eg.甲乙房屋买卖，乙在房子未完成登记之前住进去，地震，房灭失，谁承担责任？

乙

已经交付，风险由买受人承担

eg.甲乙房屋买卖，已经完成登记，但是甲仍在屋里住着，地震，房灭失，风险由谁来负担？

甲

尚未交付，风险由出卖人承担

eg.卖猪后，猪生崽，崽归谁

交付的前一刻，由卖方所有；后一刻，由买方所有

eg.甲将自己收藏的一幅名画卖给乙，乙当场付款，约定五天后取画。丙听说后，表示愿意出比乙高的价格购买此画，甲当即决定卖给丙，约定第二天取画。乙得知此事，诱使甲8岁的儿子从家中取出此画给自己。该画由乙占有期间，被丁盗走。问，此时画归谁所有?

典型的一物二卖：该画归甲所有

甲之后可以向丁索画，基于对物的追及效力——丁是侵权行为

因为甲没有相应的转移的意思表示，所以没有完成交付，画的所有权仍在甲处，尽管一物二卖是违约的，but所有权仍归属于甲，甲有权按照自己的意思处置，其可以选择把画交付给乙/丙，作为理性的第三人，应该交付给丙

甲虽有违约责任，但可以这么做，承担违约责任就是了

缔约过失责任

eg.甲最初打算将一套房产以十万元的价格卖给乙，这个时候丙说自己出十五万买甲的房产，甲决定卖给丙，乙就去找别的卖家，但这时丙说自己不买了，这个时候，丙就要赔偿甲的损失

要约成立后，合同生效前

eg.甲乙双方协议买卖导弹，是不被允许的，因为标的物是法律所不允许买卖的

eg.甲乙订立合同，在生效的条件中约定，本合同需经甲的上级部门审批后生效

因为甲是国有企业，其业务范围有限制

eg.甲给爱车上了玻璃险，爱车天窗损坏后要求保险公司赔偿。保险公司主张不赔偿，因为玻璃险是前后挡风玻璃和四张车窗。

除非特别约定车辆天窗不属于玻璃险，且在订立合同时强调说明（划线、加粗），如在发生损坏之后才告知不予赔偿，不生效

保险合同需要明确说明

eg.甲乙买卖房屋，丙知道该情形后，向甲提出更高的价格。等待甲与乙终止谈判后，丙故意压价，致使后合同无法订立。甲因此遭受了部分损失

学理上可以提出间接损失，but实际生活中很难举证

eg.甲乙买卖房屋，甲故意隐瞒房屋是凶宅。乙为订立合同，支付了定金

代位权

eg.甲借给乙的钱10月1日到期才能追偿，但是乙和丙合同的诉讼时效在9月结束/乙已经破产，但是没有申报破产，其债权没有被承认。此时，甲可以代替乙告丙，或者向其破产管理人申报。

如果是乙破产，甲丧失代位权；如果是丙破产，甲可以代位乙向丙行使申请破产债权

全风险代理，即乙撒手不管全权交与甲进行诉讼，甲收取追回标的的30%。

eg.甲对乙享有10万元债权，乙对丙享有10万元债权。如今，甲对丙提起代位权诉讼，则针对甲、丙可以主张以下抗辩权

1、乙欠甲的货款，甲交付的货物不合格，所以拒绝

2、丙欠乙的是货款，依照约定乙还未交货，所以拒绝

3、在代位权诉讼中，被告援用程序性抗辩权——诉讼时效

债权债务的概括承受

eg.甲乙互为债权债务人，甲对乙的债权已经到期，但是乙对甲的还没有到期，此时乙不愿再继续等待，于是把自己的债权债务一并打包转让给丙，此时丙即对乙的债权债务概括承受

eg.我国对房地产行业进行大力整顿，在首付比例提高，杠杆降低的情况下产生了很多不良资产（无法按时向银行还钱），且在诉讼当中，律师可以无限拉长诉讼时间以争取更大的利益（对……提出质疑进行鉴定，对……进行价值评估），此时，银行不愿意浪费时间，希望一次性收回，会将自己所有的债权低价出售给专门的不良资产管理人。比如，100万的债权贷款，银行以90万转让给第三方，此时第三方收回多少全算自己的，银行自认倒霉就拿90万知足。（至于什么类型的不良资产打多大力度的折扣，由银行自己决定，法律无明文规定）

债的加入

eg.金融信托、基金等的安慰函；流动性支持函

甲是信托公司，乙是融资人。甲为乙的融资提供担保（物保——土地抵押；人保——个人无限连带责任），提出在乙无力偿还债务时将自愿加入偿还一部分债务

母公司旗下的子公司，其到期未清偿债务时，母公司将代为承担

甚至，曾经有奉贤区的政府做出安慰函，提出承担债务，其目的是宽慰资方

清偿规则

eg.甲欠乙80万，经时间利息积累，多出20万利息。此时甲要还60万，还的是本金的部分还是利息的部分由甲说了算（自然本金好，早换早不生利息）

eg.甲欠乙两笔钱，第一笔100万2021.10.1到期，第二笔100万2021.11.1到期。甲有100万：

2021.10.21还钱，未做指定，先还第一笔

2021.11.2还钱，均到期，还两笔中无担保/担保少的

2021.11.2还钱，均到期且均无担保，第一笔贷款利息高，还第一笔

2021.11.2还钱，均到期且均无担保，两笔贷款利率相同，先还第一笔，再还第二笔；再进一步，按比例

合同根本违约

eg.甲乙买卖40吨钢材，甲已交付钢材38吨，剩余2吨未交付——部分履行，不能解除（虽然没有完全履行合同，但是因为合同的内容大部分已经履行，实际上已经大部分实现了合同的目的，那么只能被判定为违约，只能运用抗辩权使之履行完毕，而不能再解除合同）

eg.甲乙买卖40吨钢材，甲已交付钢材50公斤，剩余未交付——不履行，可以解除

eg.甲购买一台电视机，打开后只有声音没有画面，是否可以解除合同——瑕疵履行，可以解除

eg.甲乙买卖200吨煤，乙交付煤200吨，但是燃烧后发现含硫量远远超出标准——瑕疵履行，可以解除

债的消灭之抵销

eg.甲欠乙100万，2021.11.1到期；乙欠甲100万，2021.10.1到期。在2021.10.21时，甲为债权人的债务到期，甲为债务人的债未到期。此时，甲可以主张抵销，而乙不可以主张抵销。

在法律中，时间是有利益的。原本规定到11.1还的债，甲如提出抵销，即自愿提前10天还债，放弃了自己的期限利益（如还是11.1还债，那么10.1拿到乙的还债后，就可以同时拥有200万，哪怕吃一个月的利息也是一笔钱）。由于这样的抵销对乙有益无害，所以甲的主张只要通知到达乙就好，不需要征得乙的同意（类似债权让与）

分则

分期买卖

eg.按揭：甲向开发商买房，甲&开发商——买卖关系；甲&银行——借款关系、抵押关系（借款为主，抵押为从），当买卖合同成立后，因甲已经向银行借款并向开发商清偿全部，所以两者之间不构成分期买卖关系

按揭不是分期

保理合同

eg.甲公司与乙公司签订《借贷合同》，约定乙公司向甲公司借款1000万元（乙是债务人，甲是债权人），期限是1年。现该借款已经到期，乙公司无法还款。甲公司遂与保理公司签订《保理合同》，将上述债权转让

单方解除合同

eg.甲从乙处购买一套房子，约定分期付款，零首付，每月分别付款，20年付清，总价为60万。甲首付后搬进去住，其后4年多，甲拖欠到期应付价款达到12.6万元。乙可否解除合同?解除后的方案如何?

可以解除

要求甲支付相应的使用费

首付的比例越高，银行的风险越低；首付相当于银行为自己设置的安全点

所有权保留合同

eg.甲乙买卖动产，乙没有完成价款的支付，甲为了保护标的物的安全，在合同中约定，未支付全部价款之前，所有权仍然归属于甲。尽管该动产已经交付给乙

eg.虽然按照合同约定，该标的物所有权仍属于甲，but因为已经交付给乙，权利外观上看乙拥有所有权，此时丙通过合理对价向乙购买了该标的物

善意取得制度阻断了取得权，此时甲无权向丙请求返还原物，只能向乙主张侵权责任；如无善意取得制度（不是合理对价/应当知道），则可以发生物的追及效力，甲可以向丙请求返还原物

eg.甲乙买卖手机，价款1万，分期付款，已经交付。甲已完成一期价款2000，but二期价款有拖延，乙将手机收回；在合理的赎回期内，甲没有消除收回事由，没有赎回，发生先扣，变成所谓的债权

赎回权

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

eg.甲乙买卖手机，价款1万，分期付款，已经交付。甲已完成一期价款2000，but二期价款有拖延，乙将手机收回；在合理的赎回期内，甲没有消除收回事由，没有赎回，发生先扣，变成所谓的债权

一物多卖合同

eg.甲把画卖乙，100万分期付款；丙出150万，于是甲就把画卖给丙，丙已经支付价款且拿到了画，经过媒体公开报道；乙起诉甲，要求交付画

eg.如乙支付20万分期，良好地履行了合同，甲如何办？

乙不付分期价款，形成违约情况，适用抗辩权

商品房买卖合同

eg. 2016年8月，西安市民陈女士一次性支付166万余元通过内部认购的方式购买了紫杉庄园房屋一套。两年后，在房价飞涨的背景下，开发商西安闻天科技实业集团有限公司(以下简称闻天公司)以当时没有预售许可证为由，将12名业主分别起诉至法院，要求确认内部认购合同无效。

2021年4月，另一位被诉业主李女士与开发商确认合同无效纠纷一案已在长安区法院开庭审理，法院6月8日下达一审判决书，判决双方签订的内部认购合同无效