# 总则

**1、合同的分类（八种）**

（1）有偿&无偿——是否需要支付对价

典型无偿：赠与、借用、保证（非常重要）

区分意义：

a注意义务——有偿合同当事人>无偿合同当事人；b稳定性——有偿>无偿

（2）双务&单务——负担债务是否双方

双务：双方当事人意思表示一致，互负给付义务

单务：仅有一方负有给付义务

典型单务：赠与、无偿借贷、无偿保管

单务合同是双方当事人意思表示一致的协议，单方法律行为则是单方的意思表示

（3）诺成（不要物）&实践（要物）——是否需要物的交付

诺成：仅需双方意表一致

实践：除意表外，还需以物的交付作为合同成立的要件

典型实践：定金、民间借贷、保管

（4）本约&预约 ——内容

预约：约定将来订立一定合同的合同

本约：履行预约而订立的合同

预约是手段，本约是目的

（5）确定&射幸——给付内容和范围在合同成立时是否确定

典型射幸：保险、抽奖

射幸合同除法律特别承认以外，均属于非法

（6）要式&不要式——合同的成立生效是否需要一定的形式

典型要式：不动产交易、准不动产

典型不要式：食堂打饭，大爷卖煎饼果子

（7）主&从——是否需要以其他合同的存在为前提

典型从：保证、定金、抵押

（8）典型合同（有名）&非典型合同（无名）——是否有明文规定

无明文规定的，适用总则规定，也可以参照适用本编/其他法律最相类似合同

典型合同：法律对其专门设有规范，并赋予名称

非典型合同：法律尚未对其专门设有规范，并赋予名称

**2、保证合同**

（1）概念：保证人和债权人约定，当债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的情形时，保证人履行债务或者承担责任的合同

（2）法条：

a原合同法：如果保证合同没有明确约定，视为连带保证责任；

b民法典：如果保证合同没有明确约定，视为一般保证责任

（3）目的：保障债权的实现

（4）形式：可是单独合同，也可是合同中的保证条款

（5）一般保证责任的承担主体：具有先诉抗辩权

（6）内容：被保证的主债权的种类、数额，债务人履行债务的期限，保证的方式、范围和期间

（7）保证人：

机关法人不得为保证人，但是经国务院批准为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的除外。以公益为目的的非营利法人、非法人组织不得为保证人。

**3、合同的订立**

（1）条款（建议性、非强制性）

470条 合同内容一般由当事人约定，一般（建议性，非强制性）包括以下条款：

（一）当事人的姓名/名称和住所

（二）标的

（三）数量

（四）质量

（五）价款/报酬（还应包含每次支付价款）

（六）履行期限、地点和方式

（七）违约责任

（八）解决争议的方式

当事人可参照各类合同的示范文本订立合同

（2）形式：书面+口头+其它；要约+承诺

**4、要约**

（1）概念：希望与他人订立合同的意思表示

（2）条件：

472内容具体确定；表明经受要约人承诺，要约人即受该意思表示约束

（3）撤回：之前/同时到达

（4）撤销：受要约人做出承诺之前

（5）撤销例外：

a要约人以确定承诺期限或者其他形式明示要约不可撤销；

b受要约人有理由认为要约是不可撤销的，并已经为履行合同做了合理准备工作。

477 对话/非对话

撤销要约的意思表示以对话方式作出的，该意思表示的内容应当在受要约人作出承诺之前为受要约人所知道；撤销要约的意思表示以非对话方式作出的，应当在受要约人作出承诺之前到达受要约人。

（6）特定要件：

a由特定人做出

b向要约人希望与之订立合同的受要约人发出

c须有订立合同的意图

d要约内容必须具体、明确

e须有受约束的意表

（7）生效效力：

a要约人不得随意撤销/变更要约

b除强制缔约场合，受要约人取得承诺的权利——不是义务

c达成合意，合同即成立，承诺无撤销

（8）失效情形

478（一）要约被拒绝；

（二）要约被依法撤销；

（三）承诺期限届满，受要约人未作出承诺；

（四）受要约人对要约的内容作出实质性变更。

**5、要约邀请**

（1）概念：希望他人向自己发出要约的表示（而不是与他人订立合同）

（2）典型：拍卖公告、招标公告、招股说明书、债券募集办法、

**6、承诺**

（1）概念：受要约人同意要约的意思表示

（2）方式：通知，根据交易习惯或者要约表明可以通过行为作出承诺的除外。

（3）到达：在要约确定的期限内

481 要约没有确定承诺期限的，承诺应当依照下列规定到达：

（一）要约以对话方式作出的，应当即时作出承诺；

（二）要约以非对话方式作出的，承诺应当在合理期限内到达。

（4）生效时间：

a 以通知方式作出的承诺，生效的时间适用之前/同时

b 承诺不需要通知的，根据交易习惯或者要约的要求作出承诺的行为时生效。

（5）要件：

a受要约人做出；b期限：合理期限；

c内容：承诺与要约内容一致——承诺和要约的镜像法则

488对要约内容作出实质性变更的，为新要约

489承诺对要约的内容作出非实质性变更的，除要约人及时表示反对或者要约表明承诺不得对要约的内容作出任何变更外，该承诺有效，合同的内容以承诺的内容为准。

（6）撤回：之前/同时

486超出期限发出承诺/在承诺期限内发出，但是通常情况下不能及时到达，为新要约，but要约人及时通知受要约人该承诺有效的除外

487期限内发出，通常能到，但是因其他原因致使到达时超出承诺期限，除要约人及时通知受要约人不接受该承诺外，该承诺有效

**7、格式合同**

（1）概念：包含有格式条款的完整的合同

（2）特点：由一方事先拟定；不需要双方协商；重复利用

（3）典型：保险合同

**8、格式条款**

（1）概念：

496 当事人为了重复使用而预先拟定，并在订立合同时未与对方协商的条款。采用格式条款订立合同的，提供格式条款的一方应当遵循公平原则确定当事人之间的权利和义务，并采取合理的方式提示对方注意免除或者减轻其责任等与对方有重大利害关系的条款，按照对方的要求，对该条款予以说明。提供格式条款的一方未履行提示或者说明义务，致使对方没有注意或者理解与其有重大利害关系的条款的，对方可以主张该条款不成为合同的内容。

（2）无效情形：

497 （一）具有本法第一编第六章第三节和本法第五百零六条规定的无效情形；

（二）提供格式条款一方不合理地免除或者减轻其责任、加重对方责任、限制对方主要权利；

（三）提供格式条款一方排除对方主要权利。

（3）出现争议如何解释：

498 对格式条款的理解发生争议的，应当按照通常理解予以解释。对格式条款有两种以上解释的，应当作出不利于提供格式条款一方的解释。格式条款和非格式条款不一致的，应当采用非格式条款。

**9、无权代理与超越权限**

（1）追认

503无权代理人以被代理人的名义订立合同，被代理人已经开始履行合同义务或者接受相对人履行的，视为对合同的追认。

（2）善意or恶意

504 人的法定代表人或者非法人组织的负责人超越权限订立的合同，除相对人知道或者应当知道其超越权限外，该代表行为有效，订立的合同对法人或者非法人组织发生效力。

（3）效力

505 当事人超越经营范围订立的合同的效力，应当依照本法第一编第六章第三节和本编的有关规定确定，不得仅以超越经营范围确认合同无效

**10、合同条款无效**

（1）免责条款无效506

（一）造成对方人身损害的；（二）因故意或者重大过失造成对方财产损失的。

（2）解决争议条款有效

507 合同不生效、无效、被撤销或者终止的，不影响合同中有关解决争议方法的条款的效力。

**11、合同的适当履行原则**

（1）概念

509 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

（2）附随义务

当事人应当遵循诚信原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。当事人在履行合同过程中，应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态。

（3）没有约定/约定不明

510 合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充;不能达成补充协议的，按照合同相关条款或者交易习惯确定。

（4）合同内容约定不明确

511（一）质量要求不明确的，按照强制性国家标准履行；没有强制性国家标准的，按照推荐性国家标准履行；没有推荐性国家标准的，按照行业标准履行；没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。

（二）价款或者报酬不明确的，按照订立合同时履行地的市场价格履行；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，依照规定履行。

（三）履行地点不明确，给付货币的，在接受货币一方所在地履行；交付不动产的，在不动产所在地履行；其他标的，在履行义务一方所在地履行。

（四）履行期限不明确的，债务人可以随时履行，债权人也可以随时请求履行，但是应当给对方必要的准备时间。

（五）履行方式不明确的，按照有利于实现合同目的的方式履行。

（六）履行费用的负担不明确的，由履行义务一方负担；因债权人原因增加的履行费用，由债权人负担。

（5）向第三人履行债务

522 当事人约定由债务人向第三人履行债务，债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定的，应当向债权人承担违约责任。

法律规定或者当事人约定第三人可以直接请求债务人向其履行债务，第三人未在合理期限内明确拒绝，债务人未向第三人履行债务或者履行债务不符合约定的，第三人可以请求债务人承担违约责任；债务人对债权人的抗辩，可以向第三人主张。

（6）由第三人履行债务

523 当事人约定由第三人向债权人履行债务，第三人不履行债务或者履行债务不符合约定的，债务人应当向债权人承担违约责任。

（7）债权转移

524 债务人不履行债务，第三人对履行该债务具有合法利益的，第三人有权向债权人代为履行；但是，根据债务性质、按照当事人约定或者依照法律规定只能由债务人履行的除外。

债权人接受第三人履行后，其对债务人的债权转让给第三人，但是债务人和第三人另有约定的除外。

**12、履行抗辩权**

（1）概念

a发生在双务合同中

b发生的是延期性、实体性的对抗

c抗辩权体系：同时、先、不安

**13、同时履行抗辩权**

（1）概念

525当事人互负债务，没有先后履行顺序的，应当同时履行。一方在对方履行之前有权拒绝其履行请求。一方在对方履行债务不符合约定时，有权拒绝其相应的履行请求。

（2）构成要件

a双方履行债务无先后之分

b双方债务均以届满

c对方不履行而对债务人提出了履行要求，债务人可以提出相应的抗辩权

（3）效力：阻却他方请求权的效力，有延期性

**14、先履行抗辩权**

（1）概念

526 当事人互负债务，有先后履行顺序，应当先履行债务一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行请求。先履行一方履行债务不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行请求

（2）构成要件

a双方互负债务

b双方债务均期满

c先履行方未履行债务

**15、不安履行抗辩权**

（1）概念

527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（是暂停，不是结束）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。

（2）中止与恢复履行

528 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。

**16、合同的保全**

（1）概念

法律为防止债务人为恶意妨碍债权的实现，而不当的减少自己的责任财产，进而给债权的实现带来危害，故1允许债权人代债务人之位向第三人行使债务人的权利（代位权），或2请求法院撤销债务人与第三人的法律行为的制度（撤销权）。（你的行为影响到你所有的我的财产的履行了，所以我要有所作为）

（2）类型

代位权：针对债务人消极减少财产的行为（不作为）

撤销权：针对债务人积极减少财产的行为（积极地将可被履行债务的财产减少）

（3）意义

突破了债的相对性（本来债只存在于两人之间，现在加入了第三人）

（4）债的担保类型——防穷人；主动性、预先性

抵押、质权、留置、保证、定金

（5）债的保全类型

代位权、撤销权

**17、代位权**

（1）概念

535怠于行使 因债务人怠于行使其债权或者与该债权有关的从权利，影响债权人的到期债权实现的，债权人可以向人民法院请求以自己的名义代位行使债务人对相对人的权利，但是该权利专属于债务人自身的除外。

到期债权 代位权的行使范围以债权人的到期债权为限。债权人行使代位权的必要费用，由债务人负担。

相对人对债务人的抗辩，可以向债权人主张。

（2）特征

a以自己的名义直接起诉，并申请诉讼责任保全险（不同于代理，代理的后果归于被代理人自身，而代位权的行使，其后果归于实际行使人）

b针对的是债权的消极行为

c行使的方式是向法院起诉（必须用合理合法的方式，且不能仲裁。因为仲裁是当时签订合同时应当写明的仲裁条款，而当时签订合同时没有想到会走到代位权诉讼这一步，所以没写，不能仲裁。就如侵权之债一般，我打你一巴掌，但是事先没有签订我打你一巴掌应当负什么责任的合同，因而不能仲裁）

（3）诉讼结构

a原告是债权人——甲

b被告是债务人的债务人——丙（相对人/次债务人）

c第三人是债务人——乙（法院可以追加）

（4）实体要件

a原则上债权人对债务人的债权到期（甲对乙）

b债务人对相对人的债权也到期（乙对丙）

c债务人对相对人（次债务人）的债权不属于专属债权（人身性、退休金、养老金和人身损害赔偿等）

d债务人存在怠于行使到期债权的事实（专指诉讼、仲裁）

e债务人的怠工行为已经影响到债权的实现

（5）相对人的抗辩权

a援用自己对债务人的抗辩权以对抗债权人

b援用债务人对债权人的抗辩权对抗债权人

c援用民事诉讼中被告对于原告的诸程序抗辩权对抗债权人

（6）请求数额：以到期债权为限，不得超过

（7）代位权胜诉后的履行

537 人民法院认定代位权成立的，由债务人的相对人向债权人履行义务，债权人接受履行后，债权人与债务人、债务人与相对人之间相应的权利义务终止。债务人对相对人的债权或者与该债权有关的从权利被采取保全、执行措施，或者债务人破产的，依照相关法律的规定处理。

**18、撤销权**

（1）概念

538 消极撤销权

债务人以放弃其债权、放弃债权担保、无偿转让财产等方式无偿处分财产权益，或者恶意延长其到期债权的履行期限，影响债权人的债权实现的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。（可以对抗假离婚，虽然无法撤销离婚的决定‘当事人的人身自由’，但是可以撤销财产的不当分割）

539 积极撤销权

债务人以明显不合理的低价转让财产、以明显不合理的高价受让他人财产或者为他人的债务提供担保，影响债权人的债权实现，债务人的相对人知道或者应当知道该情形的，债权人可以请求人民法院撤销债务人的行为。

540 撤销权的行使范围以债权人的债权为限。债权人行使撤销权的必要费用，由债务人负担。

（2）构成要件

a债权到期——有债

b客观上，债务人通过积极的行为恶意减少自己的责任财产（可被执行的财产）——有行为（在实践中，为了转移财产，债务人很可能通过法院诉讼来达到目的，比如捏造不存在的对于第三方的债务并通过法院判决“返还”，离婚净身出户无可被执行财产。）

c主观上，债务人具有诈害债权人债权的恶意——有恶意

d债务人实施的，积极诈害债权人债权实现的行为，已经危害债权人债权的实现——有恶果

**19、债权让与**

（1）概念

不改变债的关系，债权人将其债权移转于第三人的法律行为。债权人是让与人，第三人是受让人

（2）不可转让的情形

545

债权人可以将债权的全部或者部分转让给第三人，但是有下列情形之一的除外：

（一）根据债权性质不得转让；

（二）按照当事人约定不得转让；

（三）依照法律规定不得转让。

当事人约定非金钱债权不得转让的，不得对抗善意第三人（善三是不知情的）。当事人约定金钱债权不得转让的，不得对抗第三人。

（3）特征

a不改变债的内容，只是债权人的主体发生变更

b权利对象是债权

c可以是全部债权，也可以是部分债权

d是一种合同行为

（4）构成要件

a须有有效的债权

b被让与的债权有可转让性

c让与人与受让人之间达成协议

**20、债权让与的效力**

（1）内部效力

a债权人变更

b从权利随之转移

547 债权人转让债权的，受让人取得与债权有关的从权利，但是该从权利专属于债权人自身的除外。

受让人取得从权利不因该从权利未办理转移登记手续或者未转移占有而受到影响——只要主权利顺利转让，从权利亦即转让

（2）对于债务人外部的效力

a经通知对债务人生效——不通知不生效

546 债权人转让债权，未通知债务人的，该转让对债务人不发生效力。

债权转让的通知不得撤销，但是经受让人同意的除外。

548 债务人接到债权转让通知后，债务人对让与人的抗辩，可以向受让人主张。

抗辩权援用——如原债权人没有完全履行合同，债务人可对受让人使用

抵消权援用——如受让人与债务人有另外的债权债务关系，可进行部分抵消

549 有下列情形之一的，债务人可以向受让人主张抵销：

（一）债务人接到债权转让通知时，债务人对让与人享有债权，且债务人的债权先于转让的债权到期或者同时到期；

（二）债务人的债权与转让的债权是基于同一合同产生。

550 因债权转让而增加的履行费用，由让与人承担

**21、债务承担**

（1）概念

551 债务人将债务的全部或者部分转移给第三人的，应当经债权人同意

（2）构成要件

a需存在有效的债务

b债务需要有可转移性

c第三人要与债权人/债务人的移转达成合意

551 债务人将债务的全部或者部分转移给第三人的，应当经债权人同意。债务人或者第三人可以催告债权人在合理期限内予以同意，债权人未作表示的，视为不同意。

（3）效力

a第三人成为新债务人

b抗辩权随之转移

553 债务人转移债务的，新债务人可以主张原债务人对债权人的抗辩；原债务人对债权人享有债权的，新债务人不得向债权人主张抵销（同一主体的另外债权债务关系与之无关）

c从债务一并转移

554 债务人转移债务的，新债务人应当承担与主债务有关的从债务，但是该从债务专属于原债务人自身的除外。

**22、债的承担方式之一——债的加入**

（1）概念

552 第三人与债务人约定加入债务并通知债权人，或者第三人向债权人表示愿意加入债务，债权人未在合理期限内明确拒绝的，债权人可以请求第三人在其愿意承担的债务范围内和债务人承担连带债务

（2）类型

a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

b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

（3）通知

债务的转让需要债权人的同意；但是债的加入不需要同意，只需要通知即可。

reason——债务的转让关系到偿债人的还债能力，关系债权人是否能够顺利地实现自己的债权；多一个偿债人，分担债务，对于债权人无坏处

**23、债的概括承受**

（1）意定概括承受——依据当事人的相关意思表示

555

当事人一方经对方同意，可以将自己在合同中的权利和义务一并转让给第三人。

（2）法定概括承受

556 合同的权利和义务一并转让的，适用债权转让、债务转移的有关规定。

a继承——继承财产时，一并继承其范围内的债务

b企业合并分立——当A企业收购B企业时，B公司的债权债务由A企业承担；注意，婚前的个人债权债务无合并效果

c买卖不破租赁——房屋买卖关系无关其上正在进行的租赁

d保险法上的代位求偿权——甲被车撞，甲载有保险，先由保险公司赔偿甲的损失，之后保险公司可以进一步向车主求偿

**24、债的消灭**

（1）共通的消灭原因：清偿、抵销、提存、免除、混同

（2）合同特有的：解除——当合同的履行剪不断理还乱的时候，干脆解除，釜底抽薪。公司破产之后，先还国家的债——银行，再还员工的债，最后还其他公司的债务

（3）终止情形

557 （一）债务已经履行；——清偿

（二）债务相互抵销；——抵销

（三）债务人依法将标的物提存；——提存

（四）债权人免除债务；——免除

（五）债权债务同归于一人；——混同

（六）法律规定或者当事人约定终止的其他情形。

合同解除的，该合同的权利义务关系终止。

**25、清偿**

（1）概念：当事人为实现债权目的的所为

（2）目的：使债权债务恢复到最原来的状态

（3）清偿人——债务人；受领人——债权人

560 债务人对同一债权人负担的数项债务种类相同，债务人的给付不足以清偿全部债务的，除当事人另有约定外，由债务人在清偿时指定其履行的债务。

债务人未作指定的，应当优先履行已经到期的债务；数项债务均到期的，优先履行对债权人缺乏担保或者担保最少的债务；均无担保或者担保相等的，优先履行债务人负担较重的债务；负担相同的，按照债务到期的先后顺序履行；到期时间相同的，按照债务比例履行

561 债务人在履行主债务外还应当支付利息和实现债权的有关费用，其给付不足以清偿全部债务的，除当事人另有约定外，应当按照下列顺序履行：

（一）实现债权的有关费用；

（二）利息；

（三）主债务

**26、抵销**

（1）概念

568 当事人互负债务，该债务的标的物种类、品质相同的，任何一方可以将自己的债务与对方的到期债务抵销；但是，根据债务性质、按照当事人约定或者依照法律规定不得抵销的除外。

当事人主张抵销的，应当通知对方。通知自到达对方时生效。抵销不得附条件或者附期限。

（2）构成要件

a双方互负债务、互享债权（前提）

b双方债务的标的物种类、品质相同

c主动债权已经到期，被动债权是否到期不重要（到期债务的债权人掌握主动权）

d依据债的性质可以抵销（退休金、抚养费、安置费等人身性质的债不可）

（2）法定抵销权的行使

a不以对方同意为要件——通知即可

b抵消权的行使不得附条件、期限，否则无效

c抵销一旦发生，即发生债的消灭结果

（3）意定撤销权——经协商一致

569 当事人互负债务，标的物种类、品质不相同的，经协商一致，也可以抵销

**27、免除**

（1）概念

575 债权人免除债务人部分或者全部债务的，债权债务部分或者全部终止，但是债务人在合理期限内拒绝的除外（我就要还）

（2）特征

a非单纯的单方行为——需要对方在合理的期限内明确表示不拒绝

b无因行为

c处分行为

d无偿行为

（3）效力

a免除应该由债权人向债务人做出意思表示

b免除可以附期限或者附条件

c免除的效果取决于债务人是否拒绝

**28、合同协议解除**

（1）意思自治的结果（考虑意思自治的边界）

562 当事人协商一致，可以解除合同。

当事人可以约定一方解除合同的事由。解除合同的事由发生时，解除权人可解除。

**29、合同单方解除**

（1）概念

一方当事人主张解除合同的，解除的意思表示到达双方，合同即宣告解除，是一种形成权

（2）包括

a约定解除——双方事前约定；

b法定解除——563 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；

（二）在履行期限届满前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；

（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；

（五）法律规定的其他情形。

以持续履行的债务为内容的不定期合同，当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方。

**30、法定解除权之一：根本解除**

（1）构成要件

a客观：违约行为已经使得对方承受损害，且后果严重，使得对方的合同目的不能实现

b主观：发生严重的违约预期情形

（2）预期违约

a概念：在履行期限届满前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务

在此情形之下，守约方有合同解除权，而且还要求对方承担违约责任

b案例：甲乙买卖齐白石名画，甲将该画公开赠予博物馆

（3）迟延履行

a情形

（一）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；（迟延履行且宽限期已过）

（二）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；（合同目的不能实现）

b案例：买卖合同解除，圣诞节的礼物

**31、情势变更原则**

（1）概念

533 合同成立后，合同的基础条件发生了当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。

人民法院/仲裁机构应当结合案件的实际情况，根据公平原则变更或者解除合同。

（2）原因：合同赖以成立的环境或者基础发生异常变动

（3）构成要件：

a时间：合同有效订立后的履行阶段

b合同的基础条件发生当事人订立合同时无法预见的重大变化，且须是客观基础

c不属于商业风险，但可以是不可抗力

d情势变更不可归责于双方当事人

e继续履行合同对一方明显不公，但无需达到合同目的不能实现之程度

f当事人在合理期限内协商不成(“再磋商义务”)

g由当事人向人民法院或仲裁机构主张

**32、解除权的行使**

（1）除斥期间

564 法律规定或者当事人约定解除权行使期限，期限届满当事人不行使的，该权利消灭。

法律没有规定或者当事人没有约定解除权行使期限，自解除权人知道或者应当知道解除事由之日起一年内不行使，或者经对方催告后在合理期限内不行使的，该权利消灭。

565 当事人一方依法主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除；通知载明债务人在一定期限内不履行债务则合同自动解除，债务人在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。对方对解除合同有异议的，任何一方当事人均可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。

当事人一方未通知对方，直接以提起诉讼或者申请仲裁的方式依法主张解除合同，人民法院或者仲裁机构确认该主张的，合同自起诉状副本或者仲裁申请书副本送达对方时解除。

（2）在除斥期间内行使，解除权是一种形成权（区别于诉讼时效——请求权）

**33、合同解除的法律后果**

（1）尚未履行的，中止履行

（2）已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以请求恢复原状或者采取其他补救措施，并有权请求赔偿损失。

（3）合同因违约解除的，解除权人可以请求违约方承担违约责任，但是当事人另有约定的除外。

（4）主合同解除后，担保人对债务人应当承担的民事责任仍应当承担担保责任，但是担保合同另有约定的除外

**34、缔约过失责任**

（1）概念

因缔约人一方致使合同不成立/被撤销所承担的过错责任，救济的是信赖利益

（2）构成要件

a当事人违反合同义务（说明、告知、注意），在要约成立后，合同生效前，约束的基础是诚实信用原则

501 当事人在订立合同过程中知悉的商业秘密或者其他应当保密的信息，无论合同是否成立，不得泄露或者不正当地使用；泄露、不正当地使用该商业秘密或者信息，造成对方损失的，应当承担赔偿责任。

b主观上有过错——具有可归责性

c对方有损失，包括直接和间接，保护的是信赖利益

d有因果关系

500 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。

**35、违约行为**

（1）概念：债的当事人违反适当履行合同等原则，未按照合同的约定/法律规定履行其义务

（2）债的不履行

a预期违约（甲捐已卖画）

b拒绝履行（无论是否有能力履行，只要拒绝履行，就是违约——不需过错要件）

c履行不能

（3）债的不适当履行

a部分履行

b迟延履行

c瑕疵履行

**36、违约责任**

（1）概念

以合同的成立且有效为基础，救济的是履行利益

（2）构成要件

a违约行为

b损害结果

c因果关系

d过错（大部分合同不需）尽管乙主观上没有过错，但付不起房费就是违约

（3）免责事由——不可抗力

**37、违约责任的形式体系**

（1）继续履行

579 当事人一方未支付价款、报酬、租金、利息，或者不履行其他金钱债务的，对方可以请求其支付

580 当事人一方不履行非金钱债务或者履行非金钱债务不符合约定的，对方可以请求履行，但是有下列情形之一的除外：

（一）法律上或者事实上不能履行；

（二）债务的标的不适于强制履行或者履行费用过高；

（三）债权人在合理期限内未请求履行。

有前款规定的除外情形之一，致使不能实现合同目的的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求终止合同权利义务关系，但是不影响违约责任的承担

（2）采取补救措施

582 履行不符合约定的，应当按照当事人的约定承担违约责任。对违约责任没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条（没有约定/约定不明，协议补充；没有协议，按照交易习惯）的规定仍不能确定的，受损害方根据标的的性质以及损失的大小，可以合理选择请求对方承担修理、重作、更换、退货、减少价款或者报酬等违约责任。

583 当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当赔偿损失。

（3）损害赔偿金（约定+法定——实际+可得利益损失）

584 可预见规则

当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，造成对方损失的，损失赔偿额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益；但是，不得超过违约一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违约可能造成的损失

可得利益损失：缔约时可以预见到的履行利益

（4）违约金——一般合同标的额的30%

585 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。

当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务

（5）定金罚则

587 债务人履行债务的，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，无权请求返还定金；收受定金的一方不履行债务或者履行债务不符合约定，致使不能实现合同目的的，应当双倍返还定金

585 约定数额和计算方法

当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

法院自主调整

约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。

迟延履行，仍需履行

当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。

**38、准合同**

（1）概念

带有先决条件的合同。该先决条件是指决定合同要件成立的条件。

（2）分类

无因管理、不当得利

**39、无因管理**

（1）概念

121 解释无因

没有法定的或者约定的义务，为避免他人利益受损失而进行管理的人，有权请求受益人偿还由此支出的必要费用

979 解释主观状态

管理人没有法定的或者约定的义务，为避免他人利益受损失而管理他人事务的，可以请求受益人偿还因管理事务而支出的必要费用；管理人因管理事务受到损失的，可以请求受益人给予适当补偿。

管理事务不符合受益人真实意思的，管理人不享有前款规定的权利；但是，受益人的真实意思违反法律或者违背公序良俗的除外

980 补充

管理人管理事务不属于前条规定的情形，但是受益人享有管理利益的，受益人应当在其获得的利益范围内向管理人承担前条第一款规定的义务（不是没有法定/约定的义务，立法者没有想到的其它原因，立法总是跟不上现实生活的变化的）

（2）分类

a为他人无因管理（真正）

b为自己无因管理（不真正）——不会产生无因管理的效果

<1>误信管理：误信他人事务为自己事务而承担

<2>不法管理：明知是他人的事务，仍作为自己的事务管理

（3）构成要件

a客观上;管理了他人事务，且，无论目的是否达成，都不影响无因管理是否成立

b主观上:没有管理上的义务——无论是法定的还是约定的；利益归于受益人

c管理人的行为能力不是判断的标准：8岁小孩仍可以帮助大叔

（4）管理人权利

979 要求必要费用+进行适当补偿

管理人没有法定的或者约定的义务，为避免他人利益受损失而管理他人事务的，可以请求受益人偿还因管理事务而支出的必要费用；管理人因管理事务受到损失的，可以请求受益人给予适当补偿。

管理事务不符合受益人真实意思的，管理人不享有前款规定的权利；但是，受益人的真实意思违反法律或者违背公序良俗的除外

984 追认=委托

管理人管理事务经受益人事后追认的，从管理事务开始时起，适用委托合同的有关规定，但是管理人另有意思表示的除外

（5）费用请求权

a支出必要费用偿还请求权

b清偿负担费用请求权

c损害补偿请求权

d管理人无报酬请求权

**40、不当得利**

（1）概念

无法律原因而受财产利益，致使他人受到损害，不当得利一方应当负返还义务

985 例外

得利人没有法律根据取得不当利益的，受损失的人可以请求得利人返还取得的利益，但是有下列情形之一的除外：

（一）为履行道德义务进行的给付；

（二）债务到期之前的清偿；

（三）明知无给付义务而进行的债务清偿

反射利益也是例外

（2）构成要件

a一方受有财产利益

b另一方受有财产损害

c一方受益与另一方受损之间有因果关系

d无法律上的原因

（3）类型

a给付型不当得利

①基于给付而受益

②他方受损

③一方利益与他方受损之间有因果关系

④无法律上的原因

b非给付型不当得利

①因受益人本人的行为发生

②因受损人的行为发生

③因第三人的行为发生

④因法律的原因发生

⑤因自然事件发生

（4）法律效果——返还所受利益

a返还客体：①所受利息②原物孳息

b返还方法：①原则上返还原物②原物无法返还的，折价返还

986 善意

得利人不知道且不应当知道取得的利益没有法律根据，取得的利益已经不存在的，不承担返还该利益的义务

987 恶意

得利人知道或者应当知道取得的利益没有法律根据的，受损失的人可以请求得利人返还其取得的利益并依法赔偿损失（无偿转让，如是有权转让，受让人会基于善意取得制度取得物的所有权，此时善意取得就阻却了物的追及效力）

988 第三人承担义务

得利人已经将取得的利益无偿转让给第三人的，受损失的人可以请求第三人在相应范围内承担返还义务

# 分则

**1、买卖合同**

（1）概念：一方转移标的物的的所有权于另一方，另一方支付价款

（2）分类：有偿的、双务的、诺成的，不要式的（例外是要式的）

**2、交付**

（1）概念：将自己占有的物/所有权凭证转移给他人占有的行为

（2）要件

a客观上占有的移转：动产交付，不动产登记

b主观上有转移占有的意思：表现于外观的意思表示

（3）意义

a所有权标的物转移：动产交付，不动产登记

b明确风险负担

风险负担的基本原则——交付主义（同孳息获取）

风险：发生标的物损毁的事实，但是并不是基于当事人的过错，不能通过过错责任原则使任何一方承担责任

604 交付之前，出卖人承担；交付之后，买受人承担

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

607 控制方与风险承担方分离

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

c明确孳息归属（虽不动产是登记生效主义，交付不发生所有权转移的意义，但是还是有其法律意义的）

**3、交付分类**

（1）现实交付

（2）观念交付

标的物虽未被买受人实际占有，但是人们已经在观念上认可了已经完成交付行为

a简易交付（eg.房东把房卖给租客）

226 动产物权设立和转让前，权利人已经占有该动产的，物权自民事法律行为生效时发生效力

b指示交付（eg.房东让租客把房子交给买房人）

227 动产物权设立和转让前，第三人占有该动产的，负有交付义务的人可以通过转让请求第三人返还原物的权利代替交付

c占有改定（eg.买房人已买房，but先让卖房人住着）

228 动产物权转让时，当事人又约定由出让人继续占有该动产的，物权自该约定生效时发生效力

**4、动产所有权保留的买卖合同（和占有改定的外观一致）**

（1）概念：交付在前+移转所有权在后+所有权保留；未支付合同价款之前，即便已经完成交付，物品仍是卖方的，所有权没有发生变更

641 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。

（2）所有权转移时间：支付全部价款/完成约定的义务之后

（3）取回权

642 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

（4）赎回权

643 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（知错就改）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

**5、赠与合同**

（1）概念：657 赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同

（2）特征

a单务合同——but不代表是单方行为，只是只有一方负有义务

b诺成合同——只要口头上达成一致；（实践合同需要履行一定的义务）

c无偿合同——无偿给予受赠人

c实践合同——交付赠与物

（3）任意撤销权

658 赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。

（4）任意撤销权的例外

660 经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同，赠与人不交付赠与财产的，受赠人可以请求交付

（5）法定撤销权

663 受赠人有下列情形之一的。赠与人可以撒销赠与

(一)严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益;

(二)对赠与人有扶养义务而不履行;

(三)不履行赠与合同约定的义务。

赠与人的撤销权，自知道或者应当知道撤销事由之日起一年（除斥期间）内行使。

664 因受赠人的违法行为致使赠与人死亡/丧失民事行为能力的，赠与人的继承人/法定代理人可以撤销赠与

赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权，自知道或者应当知道撤销事由之日起六个月内行使

（6）贫困抗辩权

666 不管660的例外

赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或者家庭生活的，可以不再履行赠与义务

（7）违约责任

660 ……

依据前款规定应当交付的赠与财产因赠与人故意或者重大过失致使毁损、灭失的，赠与人应当承担赔偿责任。（说要给就得给，不给就是违约，要负赔偿责任）

662 是否附义务关乎是否承担责任

赠与的财产有瑕疵的,赠与人不承担责任。附义务的赠与，赠与的财产有瑕疵的,赠与人在附义务的限度内承担与出卖人相同的责任

赠与人故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担赔偿责任。

**6、转移使用权合同**

（1）概念：一方当事人将自己的财产的交给另一方占有、使用并收益的合同

（2）主要的类型: a租赁合同b融资租赁合同

**7、融资租赁合同**

（1）概念

735 融资租赁合同是出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买租赁物，提供给承租人使用，承租人支付租金的合同。

（2）内容

736 租赁物的名称、数量、规格、技术性能、检验方法，租赁期限，租金构成及其支付期限和方式、币种，租赁期限届满租赁物的归属

（3）成立与效力额特殊规定

737 当事人以虚构租赁物方式订立的融资租赁合同无效。

738 依照法律、行政法规的规定，对于租赁物的经营使用应当取得行政许可的，出租人未取得行政许可不影响融资租赁合同的效力。

（4）出卖人义务

740 出卖人违反向承租人交付标的物的义务，有下列情形之一的，承租人可以拒绝受领出卖人向其交付的标的物：

（一）标的物严重不符合约定；

（二）未按照约定交付标的物，经承租人或者出租人催告后在合理期限内仍未交付。

承租人拒绝受领标的物的，应当及时通知出租人。

741 出租人、出卖人、承租人可以约定，出卖人不履行买卖合同义务的，由承租人行使索赔的权利。承租人行使索赔权利的，出租人应当协助。

（5）承租人的义务

a支付租金 b妥善保管和使用租赁物并负租赁物的维修义务

c不擅自处分租赁物 d造成损害

e承担赔偿责任 f返还租赁物

（6）出租人义务

a向出卖人支付标的物的价金

b在承租人依照约定向出卖人行使索赔权时，负有协助义务

c出租人应保证承租人对租赁物的占有使用和收益

**8、保理合同**

（1）概念

761 应收账款债权人将现有的或者将有的应收账款转让给保理人，保理人提供资金融通、应收账款管理或者催收、应收账款债务人付款担保等服务的合同。

（2）内容

762 保理合同的内容一般包括业务类型、服务范围、服务期限、基础交易合同情况、应收账款信息、保理融资款或者服务报酬及其支付方式等条款。

（3）形式：书面

（4）特点

a一种金融合同

b保理发挥融资、催收、担保等功能

c保理人提供资金融通、应收账款管理或者催收等功能

（5）基础法律关系

a基础债权

763 应收账款债权人与债务人虚构应收账款作为转让标的，与保理人订立保理合同的，应收账款债务人不得以应收账款不存在为由对抗保理人，但是保理人明知虚构的除外。

764 保理人向应收账款债务人发出应收账款转让通知的，应当表明保理人身份并附有必要凭证。

b保理关系

765 应收账款债务人接到应收账款转让通知后，应收账款债权人与债务人无正当理由协商变更或者终止基础交易合同，对保理人产生不利影响的，对保理人不发生效力。

（6）基础类型

766 有追索权保理

当事人约定有追索权保理的，保理人可以向应收账款债权人主张返还保理融资款本息或者回购应收账款债权，也可以向应收账款债务人主张应收账款债权。保理人向应收账款债务人主

张应收账款债权，在扣除保理融资款本息和相关费用后有剩余的，剩余部分应当返还给应收账款债权人。

767 无追索权保理

当事人约定无追索权保理的，保理人应当向应收账款债务人主张应收账款债权，保理人取得超过保理融资款本息和相关费用的部分，无需向应收账款债权人返还。

（7）一权数保的受偿顺序

768 应收账款债权人就同一应收账款订立多个保理合同，致使多个保理人主张权利的，已经登记的先于未登记的取得应收账款；均已经登记的，按照登记时间的先后顺序取得应收账款；均未登记的，由最先到达应收账款债务人的转让通知中载明的保理人取得应收账款；既未登记也未通知的，按照保理融资款或者服务报酬的比例取得应收账款。

（8）引至

769 本章没有规定的，适用本编第六章债权转让的有关规定。

**9、物业服务合同**

（1）概念

937物业服务人在物业服务区域内，为业主提供建筑物及其附属设施的维修养护、环境卫生和相关秩序的管理维护等物业服务，业主支付物业费的合同。

物业服务人包括物业服务企业和其他管理人。

（2）内容

938包括服务事项、服务质量、服务费用的标准和收取办法、维修资金的使用、服务用房的管理和使用、服务期限、服务交接等条款。

物业服务人公开作出的有利于业主的服务承诺，为物业服务合同的组成部分。

（3）形式：书面形式。

（4）法律约束力

939 建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同，以及业主委员会与业主大会依法选聘的物业服务人订立的物业服务合同，对业主具有法律约束力。

（5）终止情形

940建设单位依法与物业服务人订立的前期物业服务合同约定的服务期限届满前，业主委员会或者业主与新物业服务人订立的物业服务合同生效的，前期物业服务合同终止。

（6）外包责任

941 物业服务人将物业服务区域内的部分专项服务事项委托给专业性服务组织或者其他第三人的，应当就该部分专项服务事项向业主负责。

物业服务人不得将其应当提供的全部物业服务转委托给第三人，或者将全部物业服务支解后分别转委托给第三人。

（7）物业义务

942 物业服务人应当按照约定和物业的使用性质，妥善维修、养护、清洁、绿化和经营管理物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。

对物业服务区域内违反有关治安、环保、消防等法律法规的行为，物业服务人应当及时采取合理措施制止、向有关行政主管部门报告并协助处理。

943物业服务人应当定期将服务的事项、负责人员、质量要求、收费项目、收费标准、履行情况，以及维修资金使用情况、业主共有部分的经营与收益情况等以合理方式向业主公开并向业主大会、业主委员会报告。

（8）业主义务

944业主应当按照约定向物业服务人支付物业费。物业服务人已经按照约定和有关规定提供服务的，业主不得以未接受或者无需接受相关物业服务为由拒绝支付物业费。

业主违反约定逾期不支付物业费的，物业服务人可以催告其在合理期限内支付；合理期限届满仍不支付的，物业服务人可以提起诉讼或者申请仲裁。

物业服务人不得采取停止供电、供水、供热、供燃气等方式催交物业费。

945业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。

业主转让、出租物业专有部分、设立居住权或者依法改变共有部分用途的，应当及时将相关情况告知物业服务人。

（9）解聘程序

946 业主依照法定程序共同决定解聘物业服务人的，可以解除物业服务合同。决定解聘的，应当提前六十日书面通知物业服务人，但是合同对通知期限另有约定的除外。

依据前款规定解除合同造成物业服务人损失的，除不可归责于业主的事由外，业主应当赔偿损失。

（10）续聘程序

947物业服务期限届满前，业主依法共同决定续聘的，应当与原物业服务人在合同期限届满前续订物业服务合同。

物业服务期限届满前，物业服务人不同意续聘的，应当在合同期限届满前九十日书面通知业主或者业主委员会，但是合同对通知期限另有约定的除外。

（11）不定期合同

948 物业服务期限届满后，业主没有依法作出续聘或者另聘物业服务人的决定，物业服务人继续提供物业服务的，原物业服务合同继续有效，但是服务期限为不定期。

当事人可以随时解除不定期物业服务合同，但是应当提前六十日书面通知对方。

（12）解聘物业的义务

949 物业服务合同终止的，原物业服务人应当在约定期限或者合理期限内退出物业服务区域，将物业服务用房、相关设施、物业服务所必需的相关资料等交还给业主委员会、决定自行管理的业主或者其指定的人，配合新物业服务人做好交接工作，并如实告知物业的使用和管理状况。

原物业服务人违反前款规定的，不得请求业主支付物业服务合同终止后的物业费；造成业主损失的，应当赔偿损失。

950物业服务合同终止后，在业主或者业主大会选聘的新物业服务人或者决定自行管理的业主接管之前，原物业服务人应当继续处理物业服务事项，并可以请求业主支付该期间的物业费。

**三、建筑物区分所有权**

（1）概念：271业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利

（2）特征:权利内容的复合性；专有权的主导性；权利主体身份的多重性

（3）体系：

①专有部分的所有权：272

❶与一般的所有权没有本质上的区别；

❷是基于建筑物区分所有权而产生的；

❸专有部分在构造上应当具有独立性，在权属上应当能过独立登记

②共有部分的所有权：

共有权的范围：建筑物的基本结构--外墙、屋顶、承重结构

公共通行部分--通道、楼顶、大堂（属于城镇公共道路的除外）

公共设施--消防设施、公共照明、绿地（属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外）、物业管理用房

部分车位--275占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位

业主对共有部分的权利和义务：

❶业主享有权利并承担义务，不得以放弃权利为由放弃履行义务；

❷共有部分为业主所有，不得切割转让，不得单独转让；

❸业主对共有部分有使用、收益的权利，并且共同承担修缮费用；

❹共有权伴随专有权的转让而转让，其他业主没有优先购买权

③共有部分的管理权：

❶概念：建筑物区分所有权人基于一定的建筑物的构造、权属和使用上的密切关系而形成的作为建筑物管理团体的一名成员所享有的权利和承担的义务

❷管理组织：业主大会和由其选举组成的业主委员会277

278业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。

决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意