

- 双务合同三大抗辩权
 - 【同时履行抗辩权】 《合同法》第 66 条:
 - 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要求。
 - 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要求。
 - 【先履行抗辩权】 《合同法》第 67 条:
 - 当事人互负债务,有先后履行顺序,先履行一方未履行的,后履行一方有权拒绝其履行要求。
 - 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要求。
 - 【不安抗辩权】
 - 《合同法》第 68 条: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 69 条:
 - 当事人依照本法第六十八条的规定中止履行的,应当及时通知对方。对方提供适当担保时,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并且未提供适当担保的,中止履行的一方可以“解除合同”。
- 合同的变更
 - 【债权让与】

- 《合同法》第 80 条:债权人转让权利的,应当通知债务人。未经通知,该转让对债务人不发生效力。债权人转让权利的通知不得撤销,但经受让人同意的除外。
- 第 82 条: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。
- 第 83 条:债务人接到债权转让通知时,债务人对让与人享有债权,并且债务人的债权先于转让的债权到期或者同时到期的,债务人可以向受让人主张抵销。
- **【债务承担】** 《合同法》第 84 条:债务人将合同的义务全部或者部分转移给第三人的,应当经债权人同意。
- **合同的解除**
 - **【约定解除权】** 《合同法》第 93 条: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条件。解除合同的“条件成就时”,解除权人可以解除合同。
 - **【法定解除权】** 《合同法》第 94 条: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)在履行期限届满之前,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。
 - **【情势变更】** 《合同法解释二》第 26 条:
 - 合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化, (政策)
 - 继续履行合同对于一方当事人“明显不公平或者不能实现合同目的”,
 - 当事人请求人民法院变更或者解除合同的,人民法院应当根据公平原则,并结合案件的实际情况确定是否变更或者解除。
 - **【合同解除的效力】** 《合同法》第 97 条

- 合同解除后,尚未履行的,终止履行;
- 已经履行的,根据履行情况和合同性质,当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施,并有权要求赔偿损失。
- **【合同解除后的违约责任:还可以适用违约金责任】** 《买卖合同解释》第 26 条
 - 买卖合同因违约而解除后,守约方主张继续适用违约金条款的,人民法院应予支持;
 - 但约定的违约金过分高于造成的损失的,人民法院可以参照合同法第 114 条第二款的规定处理。
- **违约责任五种形式**
 - **【承担违约责任的方式】** 《合同法》第 107 条: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,应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。
 - **【金钱债务的违约责任】** 《合同法》第 109 条:当事人一方未支付价款或者报酬的,对方可以要求其支付价款或者报酬。
 - **【非金钱债务的违约责任】** 《合同法》第 110 条: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,对方可以要求履行,但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要求履行。
 - **【赔偿损失的范围】** 《合同法》第 113 条:
 - 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,给对方造成损失的,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,但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。
 - 经营者对消费者提供商品或者服务有欺诈行为的,依照《中华人民共和国消费者权益保护法》的规定承担"损害赔偿"。
 - **【违约金适用规则】** 《合同法》第 114 条:

- 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,当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加;
- 约定的违约金过分高于造成的损失,当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。
- 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。
- **【违约金或者定金条款的选用】** 《合同法》第 116 条:当事人既约定违约金,又约定定金的,一方违约时,对方可以选择适用违约金或者定金条款。
- **买卖合同的风险负担**
 - **【基本规则:交付主义】** 《合同法》第 142 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,但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。
 - **【违约在先风险负担】** 《合同法》第 143 条:因买受人的原因致使标的物不能按约定的期限交付的,买受人应当自违反约定之日起承担标的物毁损、灭失的风险。
 - **《商品房买卖合同司法解释》)第 11 条:**
 - 对房屋的转移占有,视为房屋的交付使用,但当事人另有约定的除外。
 - 房屋毁损、灭失的风险,在交付使用前由出卖人承担,交付使用后由买受人承担;
 - 买受人接到出卖人的书面交房通知,无正当理由拒绝接收的,房屋毁损、灭失的风险自书面交房通知确定的交付使用之日起由买受人承担,但法律另有规定或当事人另有约定的除外。
 - **【在途货物风险负担】** 《合同法》第 144 条:出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物,除当事人另有约定的以外,毁损、灭失的风险自合同成立时起由买受人承担。
 - **《买卖合同司法解释》第 13 条:**

- 出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物,在合同成立时知道或者应当知道标的物已经毁损、灭失却未告知买受人,
- 买受人主张出卖人负担标的物毁损、灭失的风险的,法院应予支持。
- **【代办托运】** 《合同法》第 145 条:当事人没有约定交付地点或者约定不明确,依照本法第 141 条第 2 款第 1 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。
- **【从给付义务不影响风险负担】** 《合同法》第 147 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。
- **【风险负担不影响违约责任】** 根据《合同法》第 149 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债务不符合约定,买受人要求其承担违约责任的权利。
- **特种买卖合同**
 - **【动产所有权保留买卖合同】** 《合同法》第 134 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。
 - **【只适用于动产】** 《买卖合同解释》第 34 条:买卖合同当事人主张《合同法》第 134 条关于标的物所有权保留的规定适用于不动产的,人民法院不予支持。
 - **【取回权】** 第 35 条:当事人约定所有权保留,在标的物所有权转移前,买受人有下列情形之一,对出卖人造成损害,出卖人主张取回标的物的,人民法院应予支持:
 - (一)未按约定支付价款的;
 - (二)未按约定完成特定条件的;
 - (三)将标的物出卖、出质或者作出其他不当处分的。
 - 取回的标的物价值显著减少,出卖人要求买受人赔偿损失的,人民法院应予支持。
 - 第 36 条:买受人已经支付标的物总价款的百分之七十五以上,出卖人主张取回标的物的,人民法院不予支持。
- **【无权处分与善意取得】**
 - 在本解释第三十五条第一款第(三)项情形下,

- 第三人依据《物权法》第 106 条的规定已经善意取得标的物所有权或者其他物权,
- 出卖人主张取回标的物的,人民法院不予支持。
- **【分期付款买卖合同】** 《合同法》第 167 条:
 - 分期付款的买受人未支付到期价款的金额达到全部价款的"五分之一"的,出卖人可以要求买受人"支付全部价款或者解除合同"。
 - 出卖人解除合同的,可以向买受人要求支付该标的物的"使用费"。
- **《买卖合同解释》第 38 条:**
 - 《合同法》第 167 条第 1 款规定的“分期付款”,系指买受人将应付的总价款在一定期间内至少分三次向出卖人支付。
 - 分期付款买卖合同的约定违反《合同法》第 167 条第 1 款的规定,损害买受人利益,买受人主张该约定无效的,人民法院应予支持。
- **租赁合同**
 - **【买卖不破租赁】** 《合同法》第 229 条:租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。
 - **【房屋承租人的优先购买权】** 《合同法》第 230 条:出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利。
 - **【房屋优先购买权受到侵犯的救济】** 《房屋租赁合同解释》第 21 条:
 - 出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形,承租人请求出租人承担赔偿责任的,人民法院应予支持。
 - 但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的,人民法院不予支持。
 - **【房屋承租人优先购买权的例外】** 《房屋租赁合同司法解释》第 24 条:
 - 具有下列情形之一,承租人主张优先购买房屋的,人民法院不予支持:
 - (一)房屋共有人行使优先购买权的;

- (二)出租人将房屋出卖给近亲属,包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女的;
- (三)出租人履行通知义务后,承租人在“十五日内”未明确表示购买的;
- **(四)第三人善意购买租赁房屋并已经办理登记手续的。**
- **【转租的处理】 《合同法》第 224 条:**
 - 承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。
 - 承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效,第三人对租赁物造成损失的,承租人应当赔偿损失。
 - 承租人未经出租人同意转租的,出租人可以解除合同。