

## 19 赠与合同、民间借贷合同；租赁合同、融资租赁合同

<https://www.bilibili.com/video/BV1iE411t7Mi?p=19>

赠与合同：必须要赠与人和受赠人双方合意为成立条件，合同才成立

赠与人的权利：

### 1. 任意撤销权

#### a. 条件：

- i. 无需法定事由
- ii. 财产权利转移后，不得任意撤销
- iii. 已经公正的赠与合同以及救灾、扶贫、公益、道德等，不得任意撤销

#### b. 行使方式：单方通知

#### c. 法律后果：不给了

### 2. 赠与拒绝权：

#### a. 条件：

- i. 赠与人的经济状况显著恶化、严重影响生产经营

#### b. 行使方式：单方通知

### 3. 法定撤销权：

#### a. 需要具体法定事由：

- i. 受赠人严重侵害赠与人或赠与人的近亲属
- ii. 受赠人对赠与人有法定扶养义务而不履行
- iii. 受赠人不履行合同附加义务

#### b. 行使方式：单方通知

#### c. 法定除斥期：

- i. 撤销权，自知道或者应当知道撤销原因之日起一年内行使
- ii. 赠与人死亡或者丧失民事行为能力，其继承人或者法定代理人可以撤销，撤销权自知道或者

#### d. 法律后果：

- i. 赠与财产权利已经转移的，有权撤销
- ii. 尚未转移，但属于公正、公益赠与的，赠与人不能证明经济状况显著恶化的除外，有权撤

### 4. 附加义务的赠与、附加条件的赠与、遗赠扶养协议

#### a. 先完成赠与，后履行义务

#### b. 先达成条件，后履行赠与义务

#### c. 赠与人死亡时，集策划个男人或者遗产管理人履行遗赠义务

### 5. 赠与人违约责任：

#### a. 品质瑕疵担保责任

- i. 故意不告知，或者保证无瑕疵，承担损害赔偿责任

#### b. 附加义务的，若有下次，在附加义务的限度内承担品质瑕疵担保责任

#### c. 致赠与物毁损灭失的：

- i. 赠与人故意或者重大过失的，必须为标的物转移之前，否则要赔偿损失，侵权责任。
- ii. 如果行使了撤销权，无从谈起损害赔偿责任

交付的本质是对方能用，而不是一方给出，到账了才算交付

借款合同：

1. 金融借贷：金融机构为贷款人，诺成合同，达成合意即可成立，无需款项交付；要式合同，必须书面形式；有偿合同，如果没有约定，就按照中国人民银行的规定标准执行
2. 民间借贷：
  - a. 自然人之间
  - b. 法人之间、法人和自然人之间
3. 民间借贷：不要式合同，无强制性规定
  - a. 自然人之间的借贷，为实践合同，款项交付为合同生效条件
  - b. 法人之间、法人与自然人之间，为诺成合同，另有约定的除外
4. 民间借贷，如果没有约定利息，推定为无息；约定不明确的：
  - a. 自然人之间推定为无息
  - b. 自然人之外的，出借人主张利息则推定为有息。
5. 民间借贷合同的效力：
  - a. 企业为了生产经营需要定力的民间借贷合同有效
  - b. 企业内部集资用于本代为生产经营的民间借贷合同，有效
  - c. 构成犯罪的借贷行为，不影响民间借贷合同的效力
6. 无效民间借贷合同：
  - a. 套取金融机构信贷资金，然后高利转贷，切借款人事先知道或者应当知道的
  - b. 以向其他企业借贷或者本单位职工集资取得的资金，转贷给借贷人牟利，借贷人事先知道或者应当知道的
  - c. 职业放贷人（未依法取得房贷资格的）与其他人订立的借款合同
  - d. 出借人事先知道或者应当知道借款人要勇于违法犯罪活动的
7. 利率的约定：
  - a. 禁止预扣利息，否则按照实际借款额返还借款并计算利息
  - b. 民间高利贷的认定：
    - i. 年利率不超过24%，约定有效
    - ii. 超过24%，未超过36%，为自然之债
    - iii. 超过36%的，为高利贷，超过部分的约定无效

## 租赁合同、融资租赁合同

1. 房屋租赁合同无效的类型：
  - a. 违法建筑：
    - i. 没有规划证
    - ii. 未经批准的临时建筑
  - b. 经批准的临时建筑，约定租期超过批准的使用期限的部分无效
  - c. 租期超过20年的租赁或者续租合同，超过20年的部分无效
  - d. 承租人转租的，除非另有约定，转租期超出承租人剩余租赁期的无效
2. 无效的法律后果：
  - a. 出租人不得请求承租人支付租金
  - b. 出租人有权参照合同约定的租金标准要求承租人支付占有使用费，作为不当得利的返还

### 3. 房屋租赁合同登记备案的效力认定： ”

#### a. 登记备案为行政管理手段，不影响合同效力

b. 当事人约定要登记备案为合同生效条件的，从其约定；当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

### 4. 一房数租的优先排列顺序：

#### a. 已经合法占有租赁房屋

#### b. 已经办理登记备案手续

#### c. 合同成立在先

i. 不能取得租赁房屋的承租人，租赁合同依然有效，有权解除合同请求出租人承担违约责任

### 5. 不定期租赁：

a. 约定租期六个月以上，未采取书面形式，又无法确定租期的，整个合同为不定期租赁

b. 租赁期间届满，承租人继续使用，出租人没有提出异议，租赁合同继续有效，租赁期限为不定期

### 6. 承租滥用租赁物：

a. 滥用，致使损失的，出租人可以解除合同并且要求赔偿损失

b. 滥建：掀起内部恢复原状，出租人有权解除合同请求赔偿

### 7. 转租：

a. 擅自转租，未经出租人同意，出租人有权解除

b. 出租人的解除权除斥期间为出租人知道或者应当知道转租事实之日起六个月

#### c. 次承租人对出租人的租赁物返还义务：

i. 合同无效、履行期限届满或者解除的，有权请求返还

ii. 负有腾房义务的次承租人逾期，出租人有权请求支付逾期腾房的占有使用费

d. 出租人、承租人之间纠纷，法院通知次承租人作为第三人

e. 承租人拖欠租金，出租人欲解除合同，次承租人可以代替承租人支付租金承担其他违约责任，阻止合同的解除。折抵租金，超出部分想承租人追偿

#### f. 次承租人过错只是租赁物毁损灭失：

i. 出租人基于租赁合同，请求承租人承担违约责任

ii. 基于租赁物所有权，出租人请求次承租人承担侵权责任

iii. 承租人基于租赁合同，请求承租人承担违约责任

#### g. 租赁物无法使用时合同解除权：

i. 不可归因于承租人的原因，部分或者全部毁损灭失

ii. 租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封

iii. 租赁房屋权属有争议

iv. 租赁房屋违反法律法规关于房屋使用条件的强制规定情况的

v. 危及承租人安全或者健康的

#### h. 承租人优先购买权：

i. 承租人在同等条件下优先购买：

1) 只有房屋承租人才有优先购买权

2) 房屋承租人的优先购买权，不以出租人对外转让租赁物的情形为限制

- i. 出租人的事先通知义务：
    - i. 合理期间：出租人应当在出卖前十五天通知承租人
    - ii. 拍卖房屋，在拍卖前五日通知
  - j. 出租人侵害承租人优先购买权：
    - i. 承租人请求出租人赔偿
    - ii. 承租人无权请求确认出租人与第三方合同无效
  - k. 房屋共有人行使优先购买权，承租人不得主张优先购买
  - i. 共有人优先
    - ii. 次承租人由于承租人
  - l. 近亲属优先于承租人
  - m. 出租人通知义务履行后，十五日内承租人未明确表示购买的
  - n. 出租人拍卖租赁房屋，承租人未参加拍卖的
8. 买卖不破租赁：
- a. 第三人取得物权后，租赁权不受影响，可以继续承租直至届满
  - b. 第三人取代了原有的出租人
  - c. 不以房屋租赁危险
  - i. 房屋承租人，有优先购买权，有买卖不破租赁的保护
  - ii. 动产承租人，没有优先购买权，只有买卖不破租赁
  - d. 不得主张买卖不破租赁的情景：
    - i. 先押后租
    - ii. 抵押权经过登记
9. 承租人优先承租权：同等条件，优先承租
10. 第三人继承承租权，承租人死亡、宣告死亡，租赁期间的共同居住或者经营的人可以按照原合同继续租赁

融资租赁：租赁之名，融资之实

- 1. 基本关系：
  - a. 出租人与出卖人订立买卖合同，出租人向出卖人支付价款，旨在获取租赁物的所有权，未经登记不得对抗善意第三人。
  - b. 出卖人向承租人交付标的物，承租人占有使用。
- 2. 融资租赁法律关系变形：
  - a. 承租人自己物品卖给出租人，再通过融资租赁合同从出租人处租回来。
  - b. 应有的行政许可获取与否不影响融资租赁合同的效力
- 3. 品质瑕疵担保责任：原则上出租人不承担，例外
  - a. 依赖出租人技能
  - b. 出租人干预租赁物
- 4. 权利瑕疵担保责任：出租人承担
- 5. 物上侵权责任：出租人不承担
- 6. 物上维修责任：承租人承担

7. 催告后合理期限内不付租金：

a. 出租人有权请求一次性支付全部租金

b. 出租人有权解除合同，收回租赁物

i. 收回时租赁物的价值冲抵承租人债务，多退少补

8. 融资租赁物的所有权归属：

a. 有约定从其约定

b. 无约定的，返还出租人，有损害灭失承租人赔偿