

2021 年环球网校二级建造师《建设工程法规及相关知识》直播大班课

专题十：建设工程担保制度

本节重点【分值 3 分】：

1. 担保与担保合同的规定
2. 保证
3. 抵押权
4. 质权
5. 留置权
6. 定金

专题：建设工程担保制度

2018-2020 年分值分布：

	2020	2019	2018
单选	1	1	1
多选	2	2	0

【知识点】担保与担保合同的规定

担保是指当事人根据法律规定或者双方约定，为促使债务人履行债务实现债权人的权利的法律制度。

担保方式为**保证、抵押、质押、留置和定金**。

第三人为债务人向债权人提供担保时，**可以要求债务人提供反担保**。

担保合同是主合同的从合同，**主合同无效，担保合同无效**。担保合同另有约定的，按照约定。担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。

【例题·单选】根据《民法典》，除担保合同另有约定之外，主合同无效的，担保合同（ ）。

- A. 效力待定
- B. 可变更
- C. 无效
- D. 可撤销

【答案】C

【解析】担保合同是主合同的从合同，主合同无效，担保合同无效。

【例题·多选】关于担保的说法，正确的有（ ）。【2019 改】

- A. 担保是用益物权的一种
- B. 担保的目的是保障特定债权的实现
- C. 主合同有效，担保合同有效
- D. 主合同无效，担保合同可以另外约定有效
- E. 反担保不适用《民法典》的规定

【答案】BD

【解析】担保是指当事人根据法律规定或者双方约定，为促使债务人履行债务实现债权人的权利的法律制度。第三人为债务人向债权人提供担保时，可以要求债务人提供反担保。

担保合同是主合同的从合同，主合同无效，担保合同无效。担保合同另有约定的，按照约定。担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。

【例题·单选】关于担保合同的说法，正确的是（ ）。

- A. 保证合同的双方当事人是保证人与债权人
- B. 第三人为债务人向债权人提供担保时，不得要求债务人提供反担保



- C. 主合同的效力不影响担保合同的效力
D. 担保合同被确认无效后，担保人不承担民事责任

【答案】A

【解析】保证人与债权人应当以书面形式订立保证合同。B 错误，第三人为债务人向债权人提供担保时，可以要求债务人提供反担保。C 错误，担保合同是主合同的从合同，主合同无效，担保合同无效。D 错误，担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。

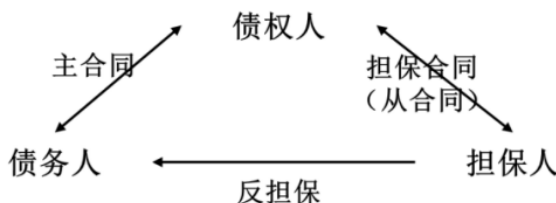
【知识点】建设工程保证担保的方式和责任

一、保证的基本法律规定

（一）保证合同

保证合同是为保障债权的实现，**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。

保证合同的内容一般包括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、范围和期间等条款。



（二）保证方式

保证的方式有两种：

- (1) 一般保证；(2) 连带责任保证。

当事人在保证合同中对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照**一般保证**承担保证责任。

当事人在保证合同中约定，债务人不能履行债务时，由保证人承担保证责任的，为一般保证。一般保证的保证人在主合同纠纷未经审判或者仲裁，并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前，有权拒绝向债权人承担保证责任，但是有下列情形之一的除外：

- (1) 债务人下落不明，且无财产可供执行；
- (2) 人民法院已经受理债务人破产案件；
- (3) 债权人有证据证明债务人的财产不足以履行全部债务或者丧失履行债务能力；
- (4) 保证人书面表示放弃前款规定的权利。

（三）保证人资格

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。

（四）保证责任

保证合同生效后，保证人就应当在合同约定的保证范围和保证期间承担保证责任。

保证担保的范围包括**主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用**。当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明确的，**保证人应当对全部债务承担责任**。

保证期间，债权人依法将主债权转让给第三人的，**保证人在原保证担保的范围内继续承担保证责任**。保证合同另有约定的，按照约定。

保证期间，债权人许可债务人转让债务的，**应当取得保证人书面同意，保证人对未经其同意转让的债务，不再承担保证责任**。

债权人与债务人协议变更主合同的，**应当取得保证人书面同意，未经保证人书面同意的，保证人不再承担保证责任**。保证合同另有约定的，按照约定。【原担保继续有效】

一般保证的保证人未约定保证期间的，保证期间为**主债务履行期届满之日起 6 个月**。



连带责任保证的保证人与债权人未约定保证期间的，债权人有权自**主债务履行期届满之日起6个月内**要求保证人承担保证责任。

二、建设工程施工常用的担保种类

（一）施工投标保证金【投标人】

投标保证金除现金外，还可以是银行出具的银行保函、保兑支票、银行汇票或现金支票。

（二）施工合同履约保证金【中标人】

施工合同履约保证金多为提供第三人的信用担保（保证），一般是由银行或者担保公司向招标人出具履约保函或者保证书。

（三）工程款支付担保【招标人】

（四）预付款担保【承包人】

【例题·单选】保证合同是（ ）订立的合同。

- A. 债权人与保证人
- B. 债权人与债务人
- C. 债务人与保证人
- D. 保证人与被保证人

【答案】A

【解析】保证合同是债权人与保证人订立的合同。

【例题·多选】根据《民法典》，除双方认为需要约定的其他事项外，下列条款中，属于保证合同应当包含的内容有（ ）。

- A. 被保证的主债权种类
- B. 保证人的资产状况
- C. 保证的期间
- D. 保证的方式
- E. 保证担保的范围

【答案】ACDE

保证合同的内容一般包括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、范围和期间等条款。

【例题·单选】甲建设单位与乙施工单位签订了施工合同，由丙公司为甲出具工程款的支付担保，担保方式为一般保证。甲到期未能支付工程款，乙应当要求（ ）。

- A. 丙先行代为清偿
- B. 甲和丙共同支付
- C. 甲先行支付
- D. 甲和丙不必支付

【答案】C

【解析】当事人在保证合同中约定，债务人不能履行债务时，由保证人承担保证责任的，为一般保证。

【例题·单选】甲施工企业与乙水泥厂签订了水泥采购合同，并由丙公司作为该合同的保证人，担保该施工企业按照合同约定支付货款，但是担保合同中并未约定担保方式。水泥厂供货后，甲施工企业迟迟不付款。那么，丙公司承担保证责任的方式应为（ ）。

- A. 一般保证
- B. 效力待定保证
- C. 连带责任保证
- D. 无效保证

【答案】A

【解析】当事人在保证合同中对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照一般保证承担保证责任。



【例题·单选】甲企业向乙银行借款 100 万元，由丙企业作为保证人。合同签订 3 个月后，甲与乙协商，将贷款金额增加到 150 万元，甲和乙通知了丙，丙未予答复。后甲到期不能偿还债务。关于该案中的保证责任承担的说法，正确的是（ ）。

- A. 丙应承担 150 万元的保证责任，因为丙对于甲和乙的通知未予答复，视为默认
- B. 丙不再承担保证责任，因为甲与乙变更合同条款未得到丙的同意
- C. 丙不再承担保证责任，保证合同因甲、乙变更了合同的金额条款而致合同无效
- D. 丙对 100 万元应承担保证责任，增加的 50 万元不承担保证责任

【答案】D

【解析】债权人与债务人协议变更主合同的，应当取得保证人书面同意，未经保证人书面同意的，保证人不再承担保证责任。保证合同另有约定的，按照约定。【原担保继续有效】

【例题·多选】甲乙双方签订买卖合同，丙为乙的债务提供保证，但担保合同未约定担保方式及保证期间。关于该保证合同的说法，正确的有（ ）。

- A. 保证期间与买卖合同的诉讼时效相同
- B. 丙的保证方式为一般保证责任
- C. 保证期间为主债务履行期届满之日起 12 个月内
- D. 甲在保证期内未经丙书面同意将主债权转让给丁，丙不再承担保证责任
- E. 甲在保证期间未要求丙承担保证责任，则丙免除保证责任

【答案】BE

【解析】选项 A 错误，一般保证的保证人未约定保证期间的，保证期间为主债务履行期届满之日起 6 个月，连带责任保证的保证人与债权人未约定保证期间的，债权人有权自主债务履行期届满之日起 6 个月内要求保证人承担保证责任，保证期间与买卖合同的诉讼时效不同；选项 C 错误，保证期间为主债务履行期届满之日起 6 个月内；选项 D 错误，保证期间，债权人依法将主债权转让给第三人的，保证人在原保证担保的范围内继续承担保证责任。

【例题·单选】下列主体中，具有保证人资格的是（ ）。【2020】

- A. 公益事业单位
- B. 建筑行业协会
- C. 清算中的法人
- D. 国有金融机构

【答案】D

【解析】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。

【例题·单选】关于保证责任的说法，正确的是（ ）。

- A. 当事人在保证合同中约定债务人不能履行债务时，由保证人承担保证责任的为连带责任保证
- B. 当事人对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照连带责任承担保证责任
- C. 当事人对保证的范围没有约定，保证人应当对全部债务承担责任
- D. 一般保证的保证人未约定保证期间的，保证期间为主，债务履行期届满前六个月

【答案】C

【解析】

【解析】A 错误，应为一般保证责任；当事人在保证合同中对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照一般保证承担保证责任。C 正确，当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明确的，保证人应当对全部债务承担责任；D 错误，一般保证的保证人未约定保证期间的，保证期间为主债务履行期届满之日起 6 个月。

【知识点】抵押权、质权、留置权、定金的规定

一、抵押权

（一）抵押的法律概念

为担保债务的履行，债务人或者第三人^{不转移财产的占有}，将该财产抵押给债权人的，债务人不



履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。提供抵押财产的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。

（二）抵押物

可以抵押的物 (有权处分)	不动产	1. 建筑物和其他土地附着物； 2. 建设用地使用权 ； 3. 海域使用权 4. 正在建造的建筑物
		抵押权自 登记 时设立
	动产	1. 生产设备、原材料、半成品、产品； 2. 正在建造的船舶、航空器； 3. 交通运输工具；
		抵押权自 抵押合同生效时 设立
不可以抵押的物	1. 土地所有权 ； 2. 宅基地、自留地、自留山等 集体所有的土地使用权 ； 3. 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施； 4. 所有权、使用权不明或者有争议的财产； 5. 依法被查封、扣押、监管的财产；	

（三）抵押的效力

抵押担保的范围包括**主债权及利息、违约金损害赔偿金和实现抵押权**的费用。当事人也可以在抵押合同中约定抵押担保的范围。

抵押人有义务妥善保管抵押物并保证其价值。

抵押期间，抵押人**经抵押权人同意**转让抵押财产的，应当将转让所得的价款向抵押权人**提前清偿债务或者提存**。

转让的价款超过债权数额的部分归**抵押人**所有，不足部分由**债务人**清偿。

抵押期间，**抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产**，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。

抵押人的行为足以使抵押物价值减少的，抵押权人有权要求抵押人停止其行为。

抵押权与其担保的债权**同时存在**。抵押权不**得与债权分离而单独转让**或者作为其他债权的担保。

（四）抵押权的实现

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，抵押权人可以与抵押人协议以抵押财产折价或者以拍卖、变卖该抵押财产所得的价款优先受偿。

抵押权人与抵押人未就抵押权实现方式达成协议的，抵押权人可以请求人民法院拍卖、变卖抵押财产。抵押财产折价或者变卖的，应当参照市场价格。

同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押物所得的价款按照以下规定清偿：

（1）抵押权已经登记的，按照**登记的时间**先后确定清偿顺序；

（2）抵押权已经登记的**先于未登记**的受偿；

（3）抵押权未登记的，按照债权比例清偿。其他可以登记的担保物权，清偿顺序参照上述规定。

【例题·单选】某开发商以其 A 地块的建设用地使用权作为向银行贷款的担保，确保按期还贷，此担保方式属于（ ）。【2015】

A. 保证

B. 质押

C. 抵押

D. 留置

【答案】C



【解析】保证，是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的行为。质押是指债务人或者第三人将其动产或权利移交债权人占有，将该动产或权利作为债权的担保。抵押是指债务人或者第三人不转移对财产的占有，将该财产作为债权的担保。留置是指债权人按照合同约定占有债务人的动产，债务人不按照合同约定的期限履行债务的，债权人有权依照法律规定留置该财产，以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。

【例题·单选】根据《民法典》，下列财产不能作为担保物的是（ ）。【2014】

- A. 厂房
- B. 可转让的专利权
- C. 生产原材料
- D. 公立幼儿园教育设施

【答案】D

【解析】不得抵押的财产包括：（1）土地所有权；（2）耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；（3）学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；（4）所有权、使用权不明或有争议的财产；（5）依法被查封、扣押、监管的财产；（6）法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

【例题·单选】根据《民法典》，下列财产不可抵押的是（ ）。【2014】

- A. 生产设备
- B. 建设用地使用权
- C. 正在建设的建筑物
- D. 集体所有的宅基地

【答案】D

【解析】不得抵押的财产包括：（1）土地所有权；（2）耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权，但法律规定可以抵押的除外；（3）学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；（4）所有权、使用权不明或有争议的财产；（5）依法被查封、扣押、监管的财产；（6）法律、行政法规规定不得抵押的其他财产。

【例题·单选】关于抵押的说法，正确的是（ ）。【2016】

- A. 当事人可以在抵押合同中约定抵押担保的范围
- B. 抵押人没有义务妥善保管抵押物并保证其价值不变
- C. 转让抵押物的价款只需高于担保债权即可
- D. 抵押权可以与其担保的债权分离而单独转让

【答案】A

【解析】抵押人有义务妥善保管抵押物并保证其价值。B 错误；转让抵押物的价款不得明显低于其价值。C 错误；抵押权不得与债权分离而单独转让或者作为其他债权的担保。D 错误。

【例题·多选】财产抵押时，抵押权自抵押合同生效时设立的有（ ）。【2020】

- A. 原材料
- B. 交通运输工具
- C. 建设用地使用权
- D. 生产设备
- E. 正在建造的建筑物

【答案】ABD

【解析】当事人以下列财产抵押的，抵押权自抵押合同生效时设立，未经登记，不得对抗善意第三人：（1）生产设备、原材料、半成品、产品（2）交通运输工具（3）正在建造的船舶、航空器。

【例题·单选】关于抵押实现的说法中，正确有是（ ）。

- A. 抵押物折价后，其价款超过债权数额的部分归债务人所有，不足部分由债务人清偿
- B. 债务履行期届满抵押权人未受清偿的，可以与抵押人协议以拍卖该抵押物所得价款受偿
- C. 抵押权已经登记的和未登记的具有同等法律效力



D. 同一财产向两个以上债权上抵押，抵押合同以登记生效的，拍卖、变卖抵押物所得价款按债权比例清偿

【答案】B

【解析】抵押物折价后，其价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。

同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押物所得的价款按照以下规定清偿：

- (1) 抵押权已经登记的，按照登记的时间先后确定清偿顺序；
- (2) 抵押权已经登记的先于未登记的受偿；
- (3) 抵押权未登记的，按照债权比例清偿。其他可以登记的担保物权，清偿顺序参照上述规定。

二、质权

(一) 质押的法律概念

质押是指债务人或者第三人将其动产或权利移交债权人占有，将该动产或权利作为债权的担保。债务人或者第三人为出质人，债权人为质权人，移交的动产或权利为质物。

(二) 质押的分类

可以质押的权利包括：

- (1) 汇票、支票、本票；
- (2) 债券、存款单；
- (3) 仓单、提单；
- (4) 可以转让的基金份额、股份；
- (5) 可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权。
- (6) 现有的以及将有的应收账款。

质权自出质人交付质押财产时设立。以汇票、本票、支票、债券、存款单、仓单、提单出质的，质权自权利凭证交付质权人时设立；没有权利凭证的，质权自办理出质登记时设立。

三、留置

留置是指债权人按照合同约定占有债务人的动产，债务人不按照合同约定的期限履行债务的，债权人有权依照法律规定留置该财产，以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。

留置权人与债务人应当约定留置财产后的债务履行期限；没有约定或者约定不明确的，留置权人应当给债务人 60 日以上履行债务的期限，但是鲜活易腐等不易保管的动产除外。

债务人逾期未履行的，留置人可以与债务人协议以留置财产折价，也可以就拍卖、变卖留置财产所得的价款优先受偿。

留置权人负有妥善保管留置物的义务。因保管不善致使留置物灭失或者毁损的，留置权人应当承担民事责任。

【区分】抵押权、质权、留置权

项目	特点
抵押	1. 不转移占有抵押物 2. 对象为动产、不动产
质押	1. 转移占有质物 2. 对象为动产、权利
留置	1. 无须约定，法律直接规定 2. 财产需与合同有直接关系 3. 留置物为已被合法占有的动产

四、定金

【注意：定金与订金不同，前者有处罚功能，后者可视为预付款】

当事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。

给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，



应当**双倍返还**定金。

定金合同从**实际交付定金之日**起生效。

定金的数额由当事人约定，但**不得超过主合同标的额的 20%**，超过部分不产生定金的效力。实际交付的定金数额多于或者少于约定数额的，视为变更约定的定金数额。

【例题·单选】某企业以依法可以转让的股份作为担保向某银行贷款，确保按期还贷。此担保方式属于（ ）担保。【2019】

- A. 保证
- B. 质押
- C. 抵押
- D. 留置

【答案】B

【解析】质押分为动产质押和权利质押。

【例题·单选】根据《民法典》，不能设定权利质权的是（ ）。

- A. 专利中的财产权
- B. 应收账款债权
- C. 可以转让的股权
- D. 房屋所有权

【答案】D

【解析】可以质押的权利包括：

- (1) 汇票、支票、本票；
- (2) 债券、存款单；
- (3) 仓单、提单；
- (4) 可以转让的基金份额、股份；
- (5) 可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权。
- (6) 现有的以及将有的应收账款。

【例题·单选】根据担保法，可以质押的财产是（ ）。

- A. 耕地使用权
- B. 建筑物
- C. 生产设备
- D. 土地所有权

【答案】C

【解析】可以质押的权利包括：

- (1) 汇票、支票、本票；
- (2) 债券、存款单；
- (3) 仓单、提单；
- (4) 可以转让的基金份额、股份；
- (5) 可以转让的注册商标专用权、专利权、著作权等知识产权中的财产权。
- (6) 现有的以及将有的应收账款。

【例题·多选】关于可用于抵押和质押的财产的说法，正确的有（ ）。

- A. 不动产既可用于抵押，也可用于质押
- B. 动产既可用于抵押，也可用于质押
- C. 动产既可用于抵押，但不可用于质押
- D. 不动产可用于抵押，但不可用于质押
- E. 动产既可用于质押，但不可用于抵押

【答案】BD

【解析】不动产可以用于抵押，不可以用于质押，故 A 错；动产既可以用于抵押，也可以用于质



押，故选项 C、E 均错。

【例题·多选】关于质权的说法，正确的有（ ）。

- A. 质权包括动产质权和权利质权
- B. 动产质权自出质人交付质权财产时设立
- C. 权利质权自权利凭证交付质权人时设立
- D. 质权人无权收取质押财产的孳息
- E. 质权人负有妥善保管质押财产的义务

【答案】ABCE

【解析】权利质押合同生效必须具备的条件：（1）出质人与质权人应当采用书面的形式订立质押合同。（2）出质人必须在合同约定的期限将权利证书交给质权人。（3）订立权利质押合同的主体必须具备相应的民事行为能力。（4）权利质押合同的当事人必须意思表示真实。

D 选项超纲，除合同另有约定外，质权人有权收取质押财产所产生的孳息，质权的效力及于孳息。质权人有权收取质物所生的孳息。质押合同另有约定的，按照约定。

【例题·单选】关于留置的说法，正确的是（ ）。【2018】

- A. 留置权属于债权
- B. 债权人不负责保管留置物
- C. 建设工程合同可以适用留置权
- D. 留置权基于法定而产生

【答案】D

【例题】留置是指债权人按照合同约定占有债务人的动产，债务人不按照合同约定的期限履行债务的，债权人有权依照法律规定留置该财产，以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。当事人可以在合同中约定不得留置的物。留置权人负有妥善保管留置物的义务。因保管不善致使留置物灭失或者毁损的，留置权人应当承担民事责任。

【例题·单选】施工企业购买材料设备之后由保管人进行储存，存货人未按合同约定向保管人支付仓储费时，保管人有权扣留足以清偿其所欠仓储费的货物。保管人行使的权利是（ ）。

- A. 抵押权
- B. 质权
- C. 留置权
- D. 用益物权

【答案】C

【解析】抵押是指债务人或者第三人不转移对财产的占有，将该财产作为债权的担保。债务人不履行债务时，债权人有权依照法律规定以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿；质权是指债务人或者第三人将其动产或权利移交债权人占有，将该动产或者权利作为债权的担保。债务人不履行债务时，债权人有权依照法律规定以该动产或权利折价或者以拍卖、变卖该动产或权利的价款优先受偿；留置是指债权人按照合同约定占有债务人的动产，债务人不按照合同约定的期限履行债务时，债权人有权依照法律规定留置该财产，以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿；用益物权是权利人对他人所有的不动产或者动产，依法享有占有、使用和收益的权利。

【例题·单选】甲建设单位与乙设计单位签订设计合同，约定设计费为 200 万元，甲按约定付了定金 50 万元。如果乙在规定期限内不履行设计合同，应该返还给甲（ ）。【2017】

- A. 50 万元
- B. 80 万元
- C. 90 万元
- D. 100 万元

【答案】C

【解析】定金的数额不得超过主合同金额的 20%，即本题中，定金最高为 40 万元；收受定金的一方不履行合同义务，应当双倍返还定金。因此，设计单位应当向建设单位返还 80 万元。



【例题·单选】关于定金的说法，正确的是（ ）。【2016】

- A. 债务人履行债务后，定金不可抵作价款
- B. 订金与定金的法律效果相同
- C. 定金超过合同金额的 20%，则定金无效
- D. 定金的法律性质是担保

【答案】D

【解析】A 错误，债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回；B 错误，定金具有担保效力，订金没有担保效力，只是作为预付款使用；C 错误，超过 20%部分的定金，没有双倍返还的担保效力，但是可以作为预付款使用；20%以内的订金，具有担保效力；D 正确，定金的法律性质是担保。

【例题·单选】甲建设单位与乙设计单位签订了设计合同，合同约定设计费为 200 万元。定金为设计费的 15%，甲支付定金后，如果乙在规定期限内不履行合同，甲可以要求乙返还（ ）万元。

- A. 80
- B. 60
- C. 40
- D. 30

【答案】B

【解析】给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。本题中定金数额为 $200 \times 15\% = 30$ 万，双倍返还即 60 万元。

【例题·多选】6 月 1 日，甲乙双方签订建材买卖合同，总价款为 100 万元，约定由买方支付定金 30 万元。由于资金周转困难，买方于 6 月 10 日交付了 25 万元，卖方予以签收。下列说法正确的是（ ）。

- A. 买卖合同是主合同，定金合同是从合同
- B. 买卖合同自 6 月 1 日成立
- C. 定金合同自 6 月 1 日成立
- D. 若卖方不能交付货物，应返还 50 万元
- E. 若买方放弃购买，仍可以要求卖方返还 5 万元

【答案】ABE

【解析】定金合同从实际交付定金之日起生效。定金的数额由当事人约定，但不得超过主合同标的额的 20%。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。

