

Provided by
Academy of Professional Accounting (APA)



CPA知识讲解

经济法

第七讲

讲师：Monica Chen





第三单元 动产法律制度

【考点8】买卖合同

1.交付的法律效力

(1) 所有权

买卖合同标的物的所有权自标的物“**交付时**”转移，但法律另有规定的除外。

(2) 风险

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。（2011年案例分析题）

【解释】如果当事人没有特别**约定**，无论不动产还是动产，均自“**交付**”时转移风险。

(3) 孳息

标的物在**交付**之前产生的孳息归出卖人所有，交付之后产生的孳息归买受人所有。



第三单元 动产法律制度

2.标的物的风险负担

(1) 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。

(2) 因买受人的原因致使标的物不能按照约定的期限交付的，“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。

(3) 出卖人按照约定将标的物置于交付地点，买受人违反约定没有收取的，标的物毁损、灭失的风险自违反约定之日起由“买受人”承担。

(4) 出卖人将标的物提存后，毁损、灭失的风险由“买受人”承担。



第三单元 动产法律制度

(5) 因标的物不符合质量要求，致使不能实现合同目的的，买受人可以拒绝接受标的物或者解除合同。买受人拒绝接受标的物或者解除合同的，标的物毁损、灭失的风险由“出卖人”承担。

(6) 出卖人未按照约定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。

(7) 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。



第三单元 动产法律制度

(8) 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之日起由“买受人”承担。

但是，如果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、灭失却没有告知买受人，买受人主张“出卖人”负担标的物毁损、灭失风险的，人民法院应予支持。

在途→约定→买受人

出卖人知道却未告知→出卖人



第三单元 动产法律制度

(9) 当事人没有约定交付地点或者约定不明确，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。

(10) 出卖人“根据合同约定”将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后（出卖人依约代办托运），标的物毁损、灭失的风险由“买受人”负担，但当事人另有约定的除外。

地点？→第一承运人

代办托运→买受人



第三单元 动产法律制度

3.标的物的检验

(1) 当事人约定检验期间的

买受人应当在检验期间内将标的物的数量或者质量不符合约定的情形通知出卖人；

买受人怠于通知的，视为标的物的数量或者质量符合约定。



第三单元 动产法律制度

(2) 当事人未约定检验期间的

买受人在合理期间内未通知，或者自标的物收到之日起**2年内**未通知出卖人的，视为标的物的数量或者质量符合约定；但对标的物有**质量保证期**的，适用质量保证期，不适用2年的规定。

【解释1】“2年”是最长的合理期间，该期间为**不变期间**，不适用诉讼时效中止、中断或者延长的规定。

在超过合理期间或者2年期间后，出卖人自愿承担违约责任后，又以上述期间经过为由反悔的，人民法院不予支持。

【解释2】出卖人知道或者应当知道提供的标的物不符合约定的，不受上述时间的限制。



第三单元 动产法律制度

4. 买卖合同的特别解除规则

(1) 因标的物主物不符合约定而解除合同的，解除合同的效力及于从物；标的物的从物因不符合约定被解除的，解除的效力不及于主物。

(2) 标的物为数物，其中一物不符合约定的，买受人可以就该物解除，但该物与他物分离使标的物的价值明显受损害的，当事人可以就数物解除合同。（2007年案例分析题）

主 × \longrightarrow 从

从 × $\cdots\cdots\text{NO!}\cdots\cdots\longrightarrow$ 主



第三单元 动产法律制度

(3) 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20%的，出卖人可以要求买受人一并支付到期与未到期的全部价款或者解除合同。

出卖人解除合同的，双方应当互相返还财产，出卖人可以向买受人要求支付该标的物的使用费。（2014年案例分析题）



第三单元 动产法律制度

【考点9】动产的出租

1. 租赁合同的期限

租赁合同的期限超过20年的，超过部分无效。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起仍不得超过20年。

2. 不定期租赁

(1) 租赁期限6个月以上的，合同应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。

(2) 当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依照《合同法》有关规定仍不能确定的，视为不定期租赁。

(3) 租赁期届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。



第三单元 动产法律制度

【解释】对于不定期租赁，“出租人或者承租人”均可以随时解除合同，但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。

【相关链接】租赁物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。



第三单元 动产法律制度

3.租金的支付期限

对租金的支付期限未确定的，当事人可以协议补充，不能达成补充协议的，可以根据合同的有关条款或者交易习惯确定。仍不能确定的，适用以下规则：

- （1）租赁期限不满1年的，应当在租赁期限届满时支付；
- （2）租赁期限1年以上的，应当在每届满1年时支付，剩余期间不满1年的，应当在租赁期限届满时支付。



第三单元 动产法律制度

4. 维修义务

(1) **出租人**应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。

(2) 承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。

(3) 承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物，如未经出租人同意，出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。

【相关链接】在融资租赁中，**承租人**应当履行租赁物的维修义务。



第三单元 动产法律制度

5.承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损失的，出租人可以解除合同并要求赔偿损失。

合同相对性

6.转租

承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人，承租人与出租人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。



第三单元 动产法律制度

7.因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金；因租赁物部分或者全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，承租人可以解除合同。（2010年案例分析题）

8.买卖不破租赁

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，即“买卖不破租赁”。

【解释】**只有在房屋租赁中**承租人才有**优先购买权**，对于其他标的的租赁，并不适用优先购买权。



第三单元 动产法律制度

【考点10】动产的融资租赁

1.融资租赁合同的认定及效力

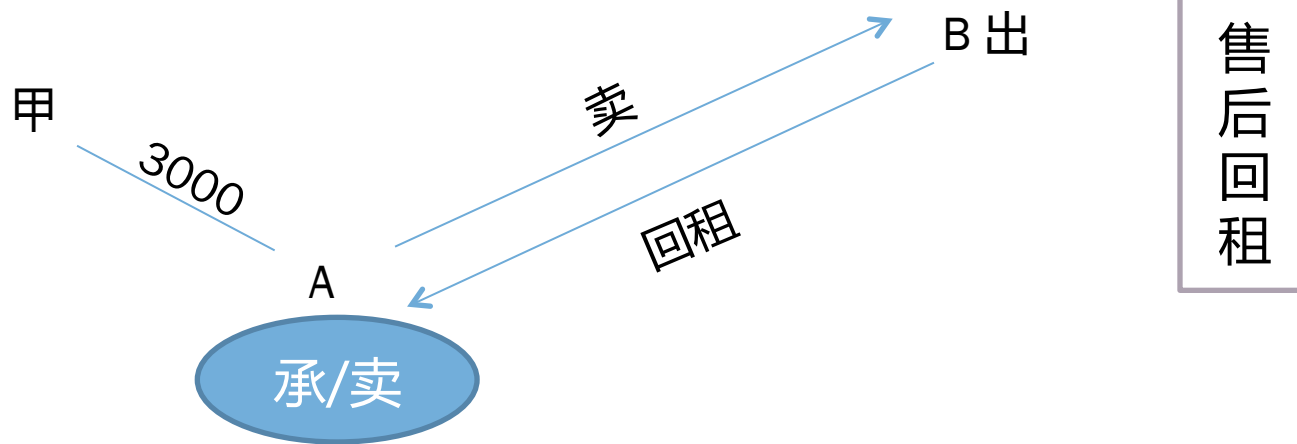
(1) 出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择订立的买卖合同，未经承租人同意，出租人不得变更与承租人有关的合同内容。

(2) 在融资租赁合同中，承租人解除合同的权利应当受到一定的限制。在合同有效期内，承租人无正当理由不得解除合同。



第三单元 动产法律制度

(3) 承租人将其自有物出卖给出租人，再通过融资租赁合同将租赁物从出租人处租回的，人民法院不应仅以“承租人和出卖人”系同一人为由认定不构成融资租赁法律关系。



(4) 根据法律、行政法规的规定，承租人对于租赁物的经营使用应当取得行政许可的，人民法院不应仅以“出租人”未取得行政许可为由认定融资租赁合同无效。



第三单元 动产法律制度

2. 索赔权

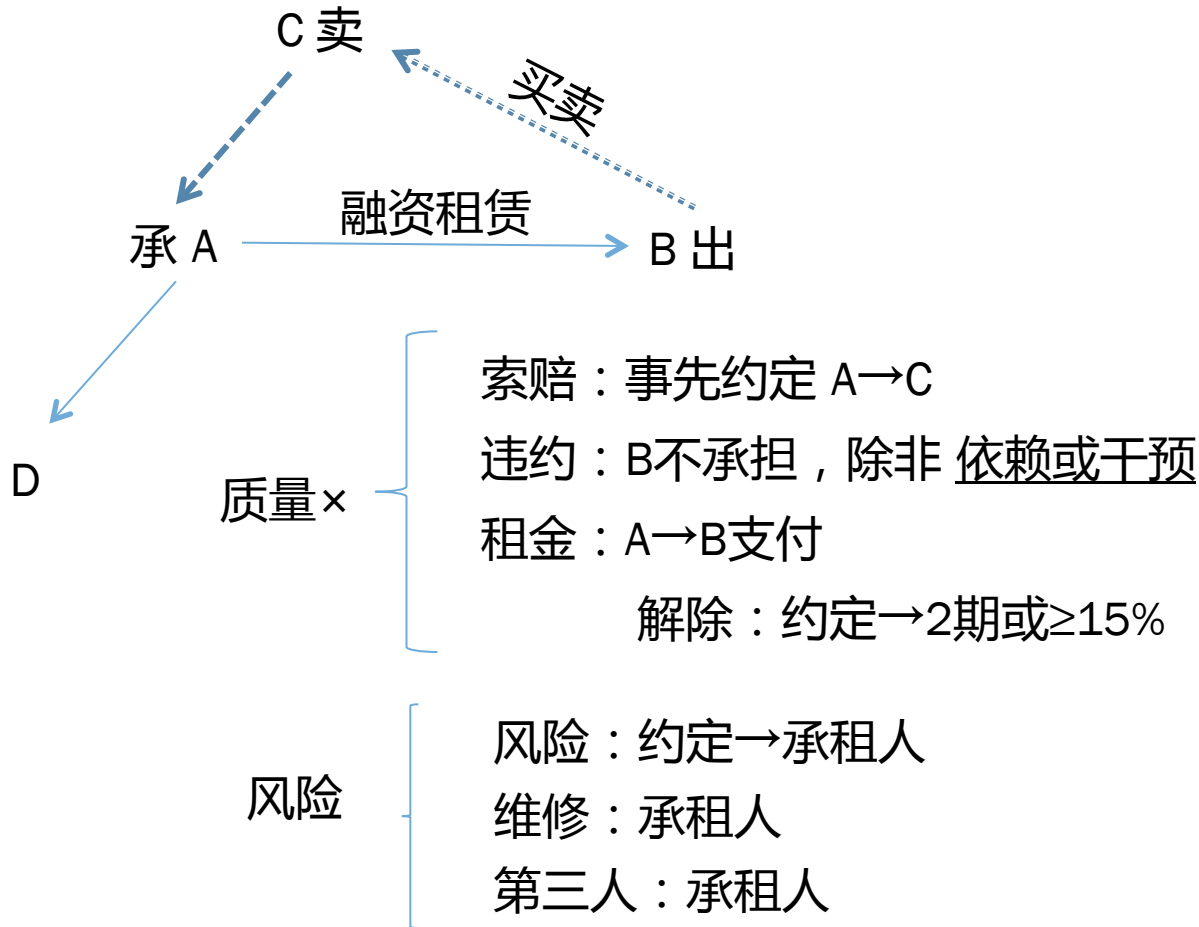
(1) 出租人、出卖人、承租人可以约定，出卖人不履行买卖合同义务的，由承租人行使索赔的权利。

(2) 承租人对出卖人行使索赔权，不影响其履行融资租赁合同项下支付租金的义务；但承租人以依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物为由，主张减轻或者免除相应租金支付义务的除外。

【相关链接】租赁物不符合约定或者不符合使用目的的，出租人不承担责任，但承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的除外。



第三单元 动产法律制度





第三单元 动产法律制度

3. 租赁物的权属

(1) 在融资租赁期间，“出租人”享有租赁物的所有权。承租人破产的，租赁物不属于破产财产。（2005年案例分析题）

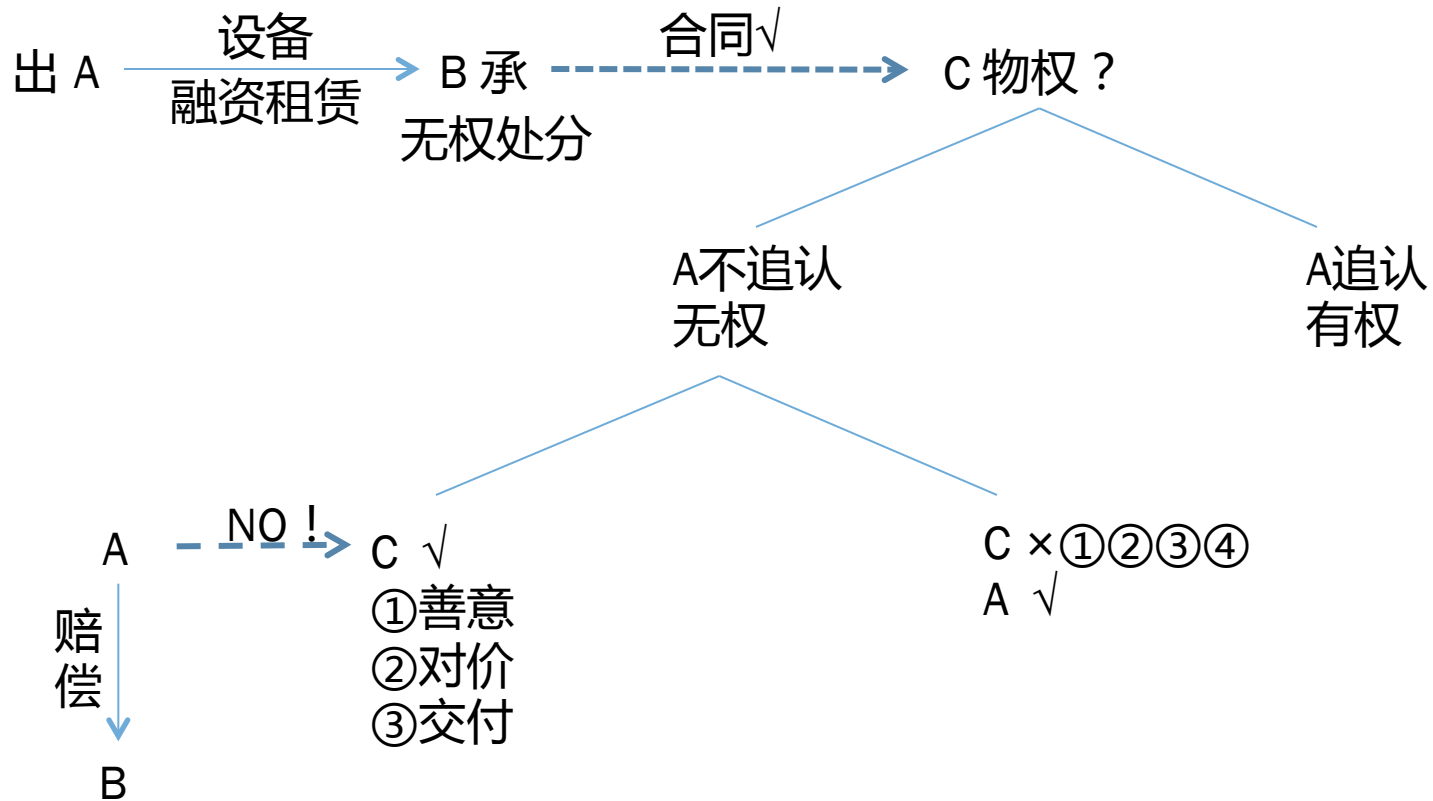
(2) 出租人和承租人可以约定租赁期间届满租赁物的归属。对租赁物的归属没有约定或者约定不明确，依照《合同法》有关规定（当事人可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定）仍不能确定的，租赁物的所有权归“出租人”。（2014年案例分析题）

约定→协议补充→合同条款或交易习惯→出租人



第三单元 动产法律制度

4. 无权处分





第三单元 动产法律制度

4. 无权处分

承租人或者租赁物的实际使用人，未经出租人同意转让租赁物或者在租赁物上设立其他物权，第三人依据《物权法》第106条的规定（善意取得制度）取得租赁物的所有权或者其他物权，出租人主张第三人物权权利不成立的，人民法院不予支持，但有下列情形之一的除外：

- （1）出租人已在租赁物的**显著位置作出标识**，第三人在与承租人交易时知道或者应当知道该物为租赁物的；
- （2）出租人授权承租人将租赁物抵押给出租人并在登记机关依法办理抵押权**登记**的；
- （3）第三人与承租人交易时，未按照法律、行政法规、行业或者地区主管部门规定在相应机构进行融资租赁交易**查询**的；
- （4）出租人有**证据**证明第三人知道或者应当知道交易标的物为租赁物的其他情形。



第三单元 动产法律制度

5. 维修义务与风险承担

- (1) “承租人”应当履行占有租赁物期间的维修义务。
- (2) 承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的风险由“承租人”承担，出租人要求承租人继续支付租金的，人民法院应予支持。但当事人另有约定或者法律另有规定的除外。

【相关链接】在一般的租赁合同中，租赁物毁损、灭失的风险由“出租人”承担：因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金；因租赁物部分或者全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，承租人可以解除合同。



第三单元 动产法律制度

6. 合同的解除

有下列情形之一的，出租人请求解除融资租赁合同的，人民法院应予支持：

- (1) 承租人未经出租人同意，将租赁物转让、转租、抵押、质押、投资入股或者以其他方式处分租赁物的；
- (2) 承租人未按照合同约定的期限和数额支付租金，符合合同约定的解除条件，经出租人催告后在合理期限内仍不支付的；



第三单元 动产法律制度

(3) 合同对于欠付租金解除合同的情形没有明确约定，但承租人欠付租金达到**2期以上**，或者数额达到全部租金**15%以上**，经出租人催告后在合理期限内仍不支付的；

(4) 承租人违反合同约定，致使合同目的不能实现的其他情形。

【相关链接】在**买卖合同**中，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**20%**的，出卖人可以要求买受人一并支付到期与未到期的全部价款或者解除合同。出卖人解除合同的，双方应当互相返还财产，出卖人可以向买受人要求支付该标的物的使用费。



第三单元 动产法律制度

二、经典试题



第三单元 动产法律制度

【案例1】（2010年）

2009年4月，甲公司因欠乙公司货款100万元不能按时偿还，向乙公司请求延期至2010年4月1日还款，并愿意以本公司所有的3台大型设备进行抵押和1辆轿车进行质押，为其履行还款义务提供担保。乙公司同意了甲公司的请求，并与甲公司订立了书面抵押和质押合同。甲公司将用于质押的轿车的机动车登记证书交乙公司保管，但未就抵押和质押办理任何登记手续，也未向乙公司交付用于抵押的设备和质押的轿车。

2009年5月，甲公司将用于抵押的3台设备出租给丙公司，将用于质押的轿车出租给丁公司，租期均为1年。



第三单元 动产法律制度

2009年8月，甲公司隐瞒有关事实，与戊公司订立合同出售其用于抵押的3台设备。随后，甲公司通知丙公司：本公司已将出租的3台设备卖给戊公司，要求解除租赁合同，丙公司可不再支付剩余9个月的租金，并请其将这3台设备交付给戊公司。丙公司表示同意，且立即向戊公司交付了这3台设备。

2009年9月1日，甲公司再次隐瞒了有关事实，与己公司订立合同出售其用于质押的轿车。双方办理了过户登记手续，并约定9月15日之前交付。甲公司在通知丁公司向己公司交付出租的轿车时，丁公司拒绝了甲公司的要求，并向甲公司主张同等条件下的**优先购买权**。9月30日，丁公司工作人员在驾驶该轿车外出时，遭遇罕见泥石流，车毁人亡。



第三单元 动产法律制度

2010年4月1日，甲公司仍无力向乙公司偿还贷款。乙公司在调查了解甲公司资产状况时得知：甲公司出资200万元设立的全资子公司庚经营状况良好，资金充裕；另外，庚公司欠甲公司到期贷款150万元，**尚未偿还**。2010年4月15日，乙公司发函给庚公司，要求其偿还甲公司所欠本公司债务。

要求：

根据上述内容，分别回答下列问题：

- (1) 甲公司是否有权将用于抵押的3台设备出租给丙公司？并说明理由。
- (2) 乙公司是否有权就用于抵押的3台设备向戊公司行使抵押权？并说明理由。



第三单元 动产法律制度

(3) 在用于质押的轿车灭失前，谁是其所有权人？乙公司是否对该轿车享有质权？并分别说明理由。

(4) 丁公司就轿车向甲公司主张同等条件下的优先购买权是否成立？并说明理由。

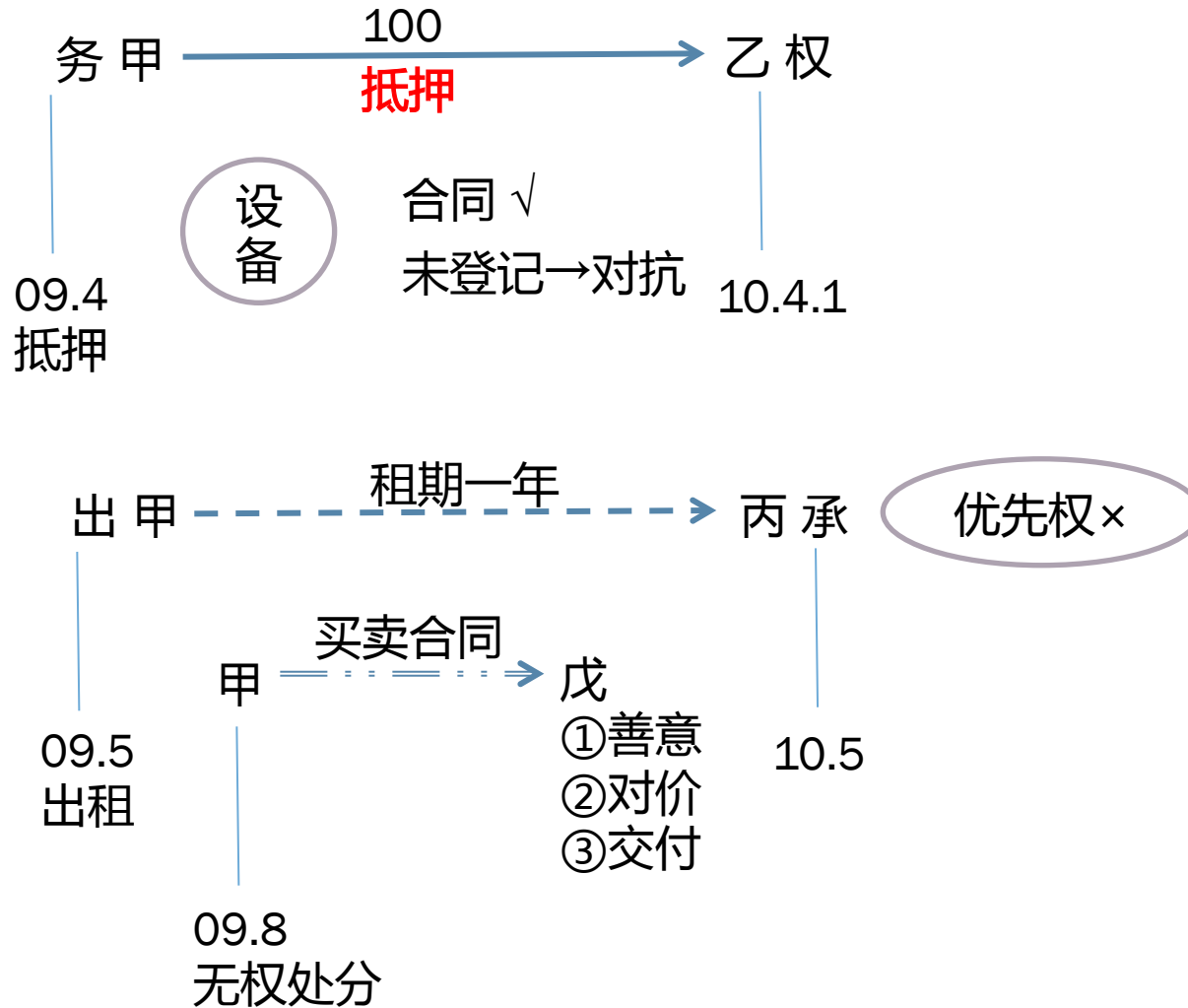
(5) 甲公司是否有权要求丁公司对轿车的灭失承担赔偿责任？并说明理由。

(6) 己公司是否有权要求甲公司对不能交付轿车承担赔偿责任？并说明理由。

(7) 乙公司是否有权要求庚公司代甲公司履行债务？并说明理由。

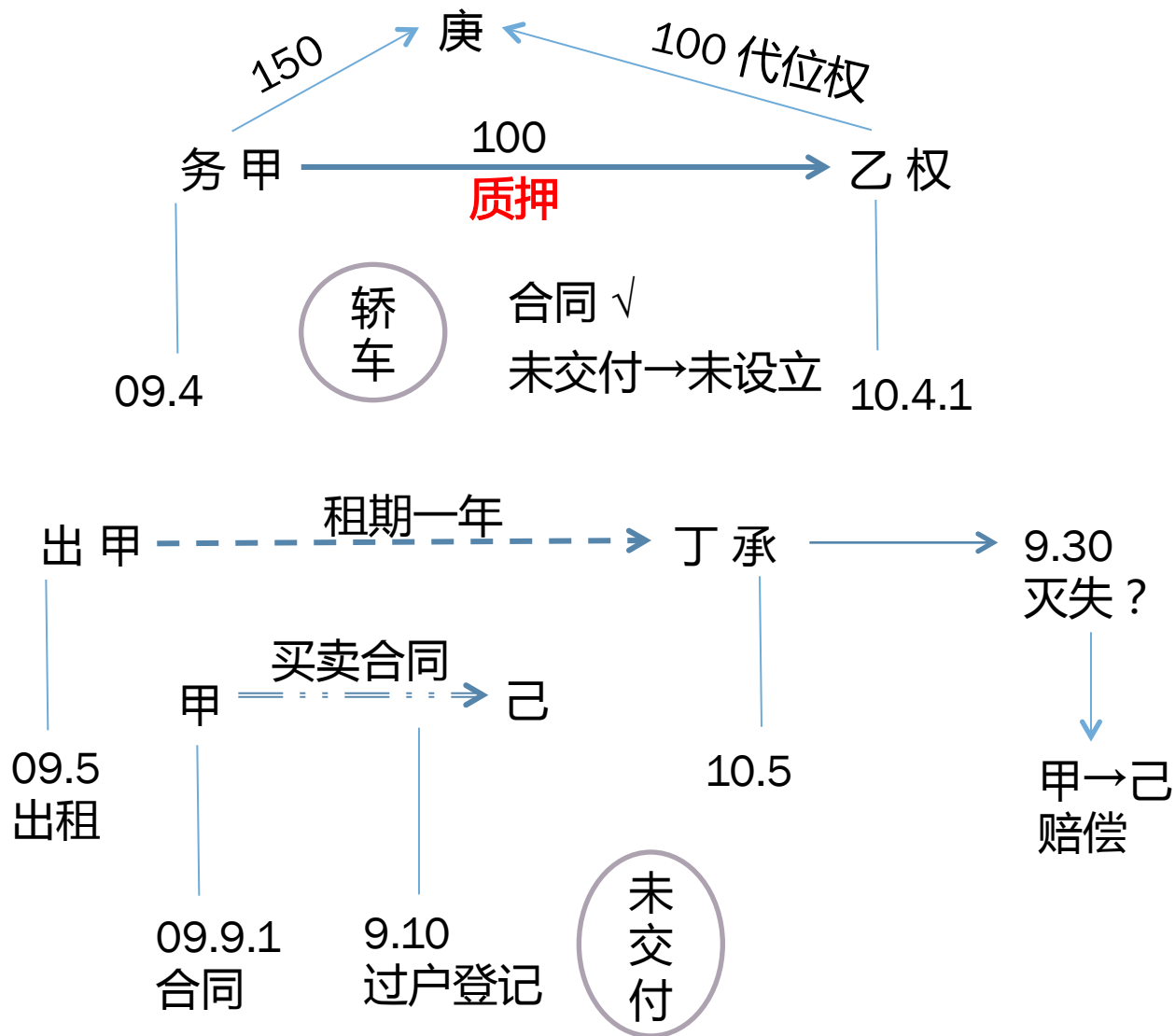


第三单元 动产法律制度





第三单元 动产法律制度





第三单元 动产法律制度

【案例1答案】

(1) 甲公司有权将用于抵押的3台设备出租给丙公司。根据规定，抵押权设定后，抵押物仍然归抵押人占有，抵押人有权将抵押物出租。

(2) 乙公司无权就用于抵押的3台设备向戊公司行使抵押权。根据规定，当事人以设备设定抵押的，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。在本案中，乙公司以生产设备设定抵押时，未办理抵押登记手续，其抵押权不得对抗善意的戊公司。



第三单元 动产法律制度

(3) ①用于质押的轿车灭失前，甲公司是该轿车的所有权人。根据规定，动产物权的转移，自交付时发生法律效力，但法律另有规定的除外。在本案中，甲公司和己公司虽然办理了过户登记手续，但是轿车**尚未交付**，所有权未发生转移。

②乙公司对该轿车不享有质权。根据规定，质权自质物移交给质权人占有时设立。在本案中，甲公司仅将用于质押的轿车的机动车登记证交给乙公司保管，并未**实际交付**该轿车，质权尚未设立。

(4) 丁公司不享有优先购买权。根据规定，只有**房屋**租赁中的承租人才享有优先购买权，对于其他标的物的租赁，并不适用优先购买权。



第三单元 动产法律制度

(5) 甲公司无权要求丁公司对轿车的灭失承担赔偿责任。根据规定，因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金。在本案中，轿车的毁损是因**不可抗力**引起的，承租人并无过错，不承担赔偿责任。

(6) 己公司有权要求甲公司承担赔偿责任。根据规定，当事人一方不履行合同义务，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当承担损害赔偿责任。在本案中，合同标的物轿车已经毁损，甲公司无法继续履行合同义务或者采取其他补救措施，应当对己公司的损失进行赔偿。



第三单元 动产法律制度

(7) 如果甲公司怠于行使其对庚公司的债权，乙公司有权行使代位权，要求庚公司代甲公司履行债务。根据规定，债务人怠于行使其对第三人享有的到期债权，危及债权人债权实现时，债权人为保障自己的债权，以自己的名义代位行使债务人对次债务人的债权。

ACCAspace

Professional Accounting Education

Provided by
Academy of Professional Accounting (APA)

谢谢！

