



北京德恒（深圳）律师事务所

合同法立法趋势和合同法律 风险的防范与控制

主讲人：查晓斌 律师/仲裁员/独立董事

北京德恒（深圳）律师事务所高级合伙人
深圳市人大常委会城建环资工委委员
深圳市福田区政协委员
华南国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、调解专家
深圳市地铁四号线融资建设法律顾问组组长
深圳市国际商会法律委员会委员
深圳建筑业协会法律专家
华为控股、华为技术、比亚迪公司常年法律顾问



北京德恒（深圳）律师事务所

题引：

在商业时代，财富多半是由合同构成的

[美] 罗斯科·庞德



一、合同法的立法现状与发展趋势

■ 合同法律体系现状：

A、法律： 民法通则；中华人民共和国合同法

B、法规： 铁路货物运输合同实施细则；武器装备研制合同暂行办法等

C、司法解释

- 综合性司法解释：如：最高人民法院关于适用合同法若干问题的解释（一）；最高人民法院关于适用合同法若干问题的解释（二）；最高人民法院关于当前形势下审理民商事合同纠纷案件若干问题的指导意见等
- 专门性司法解释：如：最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释；最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释；最高人民法院关于审理技术合同纠纷案件适用法律若干问题的解释；最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释；最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释；最高人民法院关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的解释；最高人民法院关于审理涉外民事或商事合同纠纷案件适用法律若干问题的解释等



北京德恒（深圳）律师事务所

一、合同法的立法现状与发展趋势

■ 合同法立法发展趋势

- A、尊重当事人的意思自治
- B、保护当事人的合法权益
- C、追求公平公正
- D、减少行政干预色彩



北京德恒（深圳）律师事务所

A、尊重当事人的意思自治

- 契约自由原则是合同法领域的根本原则，是合同法的精髓
 - a、合同内容
 - b、合同形式



北京德恒（深圳）律师事务所

B、保护当事人的合法权益

- 缔约过失责任
- 对提供格式条款一方的权利限制
- 对债权人的保护
 - a、代位权、撤销权诉讼
 - b、债务抵充顺序
- 对善意第三人的保护
 - 表见代理制度



北京德恒（深圳）律师事务所

C、追求公平公正

- 就同一标的物订立多重买卖或租赁合同
- 情势变更原则
- 对违约金的限制以及支持实际损失



北京德恒（深圳）律师事务所

D、减少行政干预色彩

- 渐显明确区分私法与公法、任意性规范与强制性规范的倾向
- 合同管理问题



北京德恒（深圳）律师事务所

二、主要合同法律风险

- A、合同关系“空口无凭”的法律风险
- B、合同文本“拿来主义”的法律风险
- C、对对方信用审查不严的法律风险



北京德恒（深圳）律师事务所

二、主要合同法律风险

D、合同无效的法律风险

- 1、合同无效的法律变迁
- 2、合同无效的认定

E、合同性质认识不清的法律风险



北京德恒（深圳）律师事务所

二、主要合同法律风险

F、合同条款不完备、不清晰的法律风险

- 1、主要权利义务条款
- 2、违约责任条款
- 3、保密、知识产权归属条款
- 4、争议解决条款

租赁合同双方单方解除合同的主要情形



解除租赁合同的主要情形

出租人享有法定解除权的情形如下：

- (1)因不可抗力致使合同不能继续履行的；
- (2)承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状的；
- (3)承租人未经出租人同意转租的；
- (4)承租人无正当理由未支付租金或迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合同期限内支付，承租人逾期支付的；
- (5)承租人未按照约定的方法或者租赁房屋的性质使用租赁房屋，致使租赁物受到损失的；
- (6)不定期租赁，出租人有权随时解除合同。



解除租赁合同的主要情形

承租人享有法定解除权的情形如下：

- (1)因不可抗力致使不能实现合同目的的；
- (2)出租人未按约定交付房屋，经承租人催告在合理期限内仍拒不交付房屋的；
- (3)因不可归责于承租人的事由致使租赁物部分或全部毁损、灭失，致使合同目的不能实现的；
- (4)不定期租赁，承租人有权随时解除合同；
- (5)租赁物危及承租人安全或健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍有权随时解除合同；



解除租赁合同的主要情形

承租人享有法定解除权的情形如下：

- (6) 司法机关或者行政机关依法查封租赁房屋导致承租人不能使用的；
- (7) 租赁房屋权属有争议导致承租人不能使用的；
- (8) 不符合《建筑法》、《消防法》等法律关于房屋使用条件的强制性规定并导致承租人不能使用的；
- (9) 一房数租之有效合同不能实际履行的。



北京德恒（深圳）律师事务所

二、主要合同法律风险

G、随意提供担保的法律风险

H、证据意识缺乏、保全不力的法律风险

- 1、关注签收、签发人员身份确认问题
- 2、关注会议纪要的会签问题
- 3、关注第三方的证据问题



二、主要合同法律风险

I、债权债务清理不及时的法律风险

- 1、对对方违约不及时提出异议
- 2、对对方异议不及时回复和抗辩
- 3、不及时行使求偿权、代位权、解除权、撤销权、异议权
- 4、诉讼时效的问题
 - ①诉讼时效的意义
 - ②诉讼时效的法律风险防范



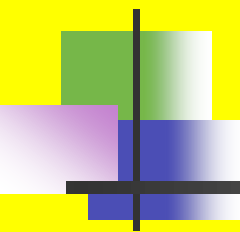
三、合同法律风险的防范与控制

- A、业务部门在签约前应充分了解、调查并评估对方当事人资信状况，并注重合同谈判工作
- B、使用合同规范文本，认真填写合同条款，进一步规范签约、履约行为
- C、业务部门应贯彻“先签约、后履行”的原则
- D、严格审查和适用担保



三、合同法律风险的防范与控制

- E、建立和完善合同管理体系，严格合同审查规则和程序，实行合同全方位的动态管理
- F、加强对公章、人员授权的管理，做到专人负责、专章专用
- G、强化合同文本、证据的档案管理，建立、健全合同统计管理制度
- H、加强法律学习，提高法律风险防范意识



谢谢大家！



北京德恒（深圳）律师事务所