

# 合同法损害赔偿的规定(优秀6篇)

合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同是适应私有制的商品经济的客观要求而出现的，是商品交换在法律上的表现形式。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

## 合同法损害赔偿的规定篇一

第七十三条 因债务人怠于行使其到期债权，对债权人造成损害的，债权人可以向人民法院请求以自己的名义代位行使债务人的债权，但该债权专属于债务人自身的除外。

代位权的行使范围以债权人的债权为限。

债权人行使代位权的必要费用，由债务人负担。

【释义】本条规定了代位权。

代位权和撤销权共为合同的保全。

保全，又称责任财产的保全，指债权人行使代位权和撤销权，防止债务人的责任财产不当减少，以确保无特别担保的一般债权得以清偿。

从保全责任财产的角度，保全属于一般担保的手段。

保全责任财产，最终使债权得以保障，从这个意义上来说，保全又为债权的保全。

担保分为一般担保和特别担保，债务人以其财产承担债务责任为一般担保，作为一般担保的债务人的财产亦称为责任财

产，责任财产的增减与一般债权能否实现攸关。

虽然债权人不能支配债务人的财产，倘若债务人任意处分财产，自由地减少责任财产，就会害及一般债权，故法律赋予债权人干预债务人责任财产的权利。

当债务人消极地怠于行使权利听任责任财产减少害及债权时，债权人可以行使代位权，维持责任财产。

当债务人积极地减少责任财产害及债权时，债权人可以行使撤销权，恢复责任财产。

债权人通过行使代位权和撤销权，可以有效防止责任财产的不当减少，使债权得以保全。

代位权指债务人怠于行使权利，债权人为保全债权，以自己的名义向第三人行使债务人现有债权的权利。

代位权虽有代位诉权、间接诉权之称，然其仍属债权人的实体权利。

因代位权是债权人的权利，故代位权与代理权全然不同。

代位权发生的条件有四个：一是需债务人对第三人享有债权，倘若债务人没有对外的债权，就无所谓代位权。

债务人对第三人的债权尚需是非专属于债务人本身的权利。

二是需债务人怠于行使其债权，债务人应当收取债务，且能够收取，而不收取。

债务人已经行使了权利，即使不尽如意，债权人也不能行使代位权。

三是债务人怠于行使自己的债权，已害及债权人的债权。

债务人怠于行使权利若不害及债权人的债权，则不发生代位权。

四是需债务人已陷于迟延履行。

债务人的债务未到履行期和履行期间未届满的，债权人不能行使代位权。

债务履行期间已届满，债务人陷于迟延履行，债权人方可行使代位权。

但债权人专为保存债务人权利的行为，如中断时效，可以不受债务人迟延的限制。

具备上述条件，债权人即可行使债务人的权利，以自己的名义请求第三人向债务人清偿债务。

债权人行使代位权请求清偿的财产额，应以债务人的债权额和债权人所保全的债权为限，超越此范围，债权人不能行使。

例如，债务人对第三人的债权为100万元，债权人对债务人的债权为200万元，债权人只能请求第三人向债务人清偿100万元，而不能请求偿还200万元。

又如，债务人对第三人的债权为100万元，债权人对债务人的债权为60万元，债权人行使代位权的请求额只能是60万元，而不能再请求偿还其余的40万元。

债权人有多人，一人行使代位权能够保全其他债权人的债权的，其他债权人不能再就同一债权重复行使代位权。

债权人行使代位权，对第三人、债务人和债权人本人都会产生法律效力。

1. 对第三人的效力。

债权人行使代位权，是代债务人的地位向第三人行使权利，因此第三人对债务人的抗辩，如不安抗辩、同时履行抗辩、后履行抗辩、时效届满的抗辩、虚假表示可撤销的抗辩等，同样可以对抗债权人。

## 2. 对债务人的效力。

债权人行使代位权且通知债务人后，债务人的权利并未丧失，其仍可行使自己的权利，惟债务人处分权的行使应受限制，即在不损害债权人利益的情况下可以行使其权利。

倘若妨害债权人行使代位权，如免除第三人的债务，债务人则不得行使，否则代位制度形同虚设。

债权人行使代位权，提起代位诉讼，法院的判决对债务人及其他债权人是否发生效力？如果债务人作为具有独立请求权的第三人参加诉讼，法院的判决自然对其发生效力。

如果债务人未参加诉讼，法院判决的效力亦及于债务人。

例如，甲法院审理代位诉讼案，判决债权人败诉，债务人又向乙法院提起诉讼，乙法院如判决债务人败诉，则是一事二理，劳民伤财；若判决债务人胜诉，则造成两个法院的判决不一致，既影响法院的威严，又使得第三人无所适从。

## 3. 对债权人的效力。

债权人行使代位权，为的是增加债务人的责任财产，充实债务人一般担保的实力，第三人偿还的财产为全体债权人的共同担保物，故行使代位权的债权人不能因此获得优先受偿债权，而与其他债权人处于同等地位受偿。

债权人行使债务人的债权，基于法定的代位关系，故行使代位权的费用，债权人可请求债务人偿还。

《合同法》第七十三条：因债务人怠于行使其到期债权，对债权人造成损害的，债权人可以向人民法院请求以自己的名义代位行使债务人的债权，但该债权专属于债务人自身的除外。

代位权的行使范围以债权人的债权为限。

债权人行使代位权的必要费用，由债务人负担。

实践中债权人行使该条规定的代位权要遵守下列规定：

1、债权人依照合同法第七十三条的规定提起代位权诉讼，应当符合下列条件：

(一)债权人对债务人的债权合法；

(二)债务人怠于行使其到期债权，对债权人造成损害；

(三)债务人的债权已到期；

(四)债务人的债权不是专属于债务人自身的债权。

2、合同法第七十三条第一款规定的专属于债务人自身的债权，是指基于扶养关系、抚养关系、赡养关系、继承关系产生的给付请求权和劳动报酬、退休金、养老金、抚恤金、安置费、人寿保险、人身伤害赔偿请求权等权利。

3、合同法第七十三条规定的“债务人怠于行使其到期债权，对债权人造成损害的”，是指债务人不履行其对债权人的到期债务，又不以诉讼方式或者仲裁方式向其债务人主张其享有的具有金钱给付内容的到期债权，致使债权人的到期债权未能实现。

次债务人(即债务人的债务人)不认为债务人有怠于行使其到期债权情况的，应当承担举证责任。

4、债权人依照合同法第七十三条的规定提起代位权诉讼的，由被告住所地人民法院管辖。

5、债权人向人民法院起诉债务人以后，又向同一人民法院对次债务人提起代位权诉讼，符合本解释第十三条的'规定和《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零八条规定的起诉条件的，应当立案受理；不符合本解释第十三条规定的，告知债权人向次债务人住所地人民法院另行起诉。

受理代位权诉讼的人民法院在债权人起诉债务人的诉讼裁决发生法律效力以前，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百三十六条第(五)项的规定中止代位权诉讼。

6、债权人以次债务人为被告向人民法院提起代位权诉讼，未将债务人列为第三人的，人民法院可以追加债务人为第三人。

两个或者两个以上债权人以同一次债务人为被告提起代位权诉讼的，人民法院可以合并审理。

7、在代位权诉讼中，债权人请求人民法院对次债务人的财产采取保全措施的，应当提供相应的财产担保。

8、在代位权诉讼中，次债务人对债务人的抗辩，可以向债权人主张

债务人在代位权诉讼中对债权人的债权提出异议，经审查异议成立的，人民法院应当裁定驳回债权人的起诉。

9、在代位权诉讼中，债权人胜诉的，诉讼费由次债务人负担，从实现的债权中优先支付。

10、债权人向次债务人提起的代位权诉讼经人民法院审理后认定代位权成立的，由次债务人向债权人履行清偿义务，债权人与债务人、债务人与次债务人之间相应的债权债务关系

即予消灭。

11、在代位权诉讼中，债权人行使代位权的请求数额超过债务人所负债务额或者超过次债务人对债务人所负债务额的，对超出部分人民法院不予支持。

12、债务人在代位权诉讼中，对超过债权人代位请求数额的债权部分起诉次债务人的，人民法院应当告知其向有管辖权的人民法院另行起诉。

债务人的起诉符合法定条件的，人民法院应当受理；受理债务人起诉的人民法院在代位权诉讼裁决发生法律效力以前，应当依法中止。

## 合同法损害赔偿的规定篇二

### 第一段：引言（100字）

在本学期学习中，我参加了合同法实训，通过对合同法相关案例的研究和分析，进一步加深了我对合同法的理解和实践能力。本文将对我在实训中的体会和心得进行总结。

### 第二段：合同法的理论知识与实际运用（200字）

在合同法实训中，首先我进行了大量的理论学习，熟悉了合同法的相关知识。合同法是我国民法中的一部重要法律，它对经济社会发展起着至关重要的作用。通过学习合同法的基本原理和规定，我更加深入地了解了合同法的立法目的和法律精神。在实训中，我学会了如何运用合同法的条款对案例进行分析，并提出自己的合理判断。

### 第三段：实践案例的分析与解决（300字）

在合同法实训中，我遇到了一些典型的案例问题。通过对这些案例进行分析与解决，我进一步培养了自己的法律思维能力和实际操作能力。在案例分析过程中，我深刻体会到合同法的灵活运用和公正公平原则的重要性。对于合同法的适用，只有既遵循法律原则又兼顾实际情况，才能更好地解决各类合同纠纷，并充分保护各方当事人的合法权益。

#### 第四段：合同法实践中的困惑与思考（300字）

在实践中，我也遇到了一些困惑与挑战。合同法作为一门法律科目，其理论知识与实际操作之间总是存在一定的差距。特别是在处理实际案例时，往往需要权衡各种利益与自由，以及责任与风险。对于一些具体情况下的决策，我感到自己的判断力还有待加强。因此，在今后的学习中，我将更加注重与实践结合、不断提升自己的实际操作能力。

#### 第五段：合同法实训的收获与展望（300字）

通过合同法实训的学习和实践，我深刻体会到了合同法在日常生活和商业活动中的重要性。合同作为一种法律行为，为经济社会带来了稳定和秩序。作为一名法学专业的学生，我将持续学习和实践合同法，不断提高自己的法律素养和专业水平。同时，我也希望将来能有更多的机会参与实际案例的处理，了解更多实践中的问题，并为社会提供专业的法律服务。

#### 总结（100字）

通过合同法实训，我不仅学到了理论知识，还增强了自己的实际操作能力。在今后的学习和实践中，我将继续加强对合同法的学习，并在实际案例中运用和体会合同法的精神与原则。合同法实训给我提供了一次宝贵的法律实践机会，让我更加深入地理解和运用合同法。



## 合同法损害赔偿的规定篇三

合同法是现代市场经济中一个重要的法律领域，对于保障公平交易、维护市场秩序具有重要作用。本次合同法实训报告使我更加深入了解了合同法的相关知识，并提供了实践操作的机会，让我对合同法的应用有了更为深刻的理解。在整个实训过程中，我积累了许多经验和体会，下面我将分五个方面进行总结和归纳。

首先，合同法实践使我深刻认识到合同是市场经济交易活动的基石。在实践过程中，我发现合同规范了交易双方的权利和义务，使交易双方在平等自愿的基础上达成协议，保护了双方的合法权益。合同不仅是市场经济中权利和义务的约定，也是维护市场秩序的重要工具。在实践中，我遇到了一些涉及到合同违约的情况，通过实际操作，我明白了违约行为所带来的后果，更加意识到合同的重要性以及积极履行合同的必要性。

其次，合同法实践让我认识到合同的具体要素及其适用。在实训中，我了解了合同的要素包括合同当事人、合同目的、合同内容和形式等。同时，我也了解到合同的适用范围非常广泛，不仅仅限于买卖合同、租赁合同等，还包括劳动合同、借款合同等各种形式的合同。通过实践，我了解到不同类型的合同有不同的要素和适用规则，这为我今后在实际工作中处理合同事务提供了指导。

第三，合同法实践增加了我对于保护消费者权益的认识。在合同实践中，我发现有些商家存在欺诈消费者的行为，如虚假宣传、质量不合格等。通过学习合同法，我了解到保护消费者权益是一项重要的法律任务，合同法为消费者提供了一系列的权益保护措施，如退货、退款等。在实习期间，我应用合同法的相关知识，帮助消费者维护自己的权益，让我体会到了合同法对于消费者保护的重要作用。

第四，合同法实践使我了解到合同争议解决的方式和途径。在实践中，我发现合同争议不可避免地会出现，解决合同争议有多种方式，如协商、调解、仲裁和诉讼等。通过实际操作，我了解到合同争议解决的过程是相对繁琐和复杂的，需要在诉讼时效、证据确凿性等方面进行综合权衡。同时，我也认识到在处理合同纠纷时需要充分考虑法律法规的适用和解决方案的可行性，以达到维护公平公正的目的。

最后，合同法实践增强了我对法律意识的培养。通过合同法实践的过程，我深刻认识到合同是市场经济中交易活动的基本形式，其规范性和合法性对于市场秩序具有重要作用。在实践中，我也更加明白了合同的要素和适用规则，增加了我在实际工作中处理合同事务的能力。同时，实践过程中的合同争议解决和保护消费者权益的经历，加深了我对法律的理解和法律意识的培养。

总之，本次合同法实训报告使我通过理论学习和实践操作的方式更加全面地了解了合同法相关知识和实施细节，实践过程中的体验和经历让我受益匪浅。今后在工作和生活中，我将继续运用和发展这些知识和经验，为更好地处理合同事务和维护市场秩序做出自己的贡献。

## 合同法损害赔偿的规定篇四

近年来，合同纠纷日益增加，合同法知识的普及教育势在必行。作为一名大学生，我有幸参加了合同法普法教育，深受启发和教育。下面，我将围绕合同法普法教育的内容，总结一下我的学习体会。

首先，合同法知识是非常实用的。合同作为一种重要的法律文书，贯穿于我们生活的各个方面。通过合同法普法教育，我们能够了解什么是合同，有什么样的合同，以及合同的效力和违约责任等内容。这为我们今后的生活和工作提供了重要的指导和保障。举个例子，我曾经听说过一个朋友在租房

的时候没有签订正式的合同，结果导致了争执和纠纷。如果他能够掌握一些合同法知识，就可以在租房时要求签订正式的合同，避免后续的麻烦。

其次，合同法普法教育有利于学生的法律意识提升。在合同法的教育过程中，我们深入学习了法律的基本原理和精神，了解了合同法的重要性和作用。我们现在是法律的受众，将来也将成为法律的实施者和维护者。因此，我们有责任了解法律，维护法律，提高自己的法律意识和法律素养。合同法普法教育正是为了让我们能够明白，只有合法合规才是我们应该遵守的原则，只有依法行事才能保障我们自身的利益。

再次，合同法普法教育有助于我们树立正确的合同观念。在学习的过程中，我们了解到经济合同是市场经济活动中的重要一环。合同是交易的依据，是义务关系的载体。通过与合同法的接触，我们能够清晰地认识到什么是有约束力的合同，什么是无效的合同，怎样规避或应对合同的陷阱等等。合同法教育的目的是提醒我们在签订合同时，要审慎选择合同条款，并保护好自己的权益。同时，也要强调合同制订者的诚实信用原则，不能违背公序良俗和法律法规。

最后，合同法普法教育有助于我们培养良好的合作意识。在合同法的学习中，我们意识到，合同的基本精神是平等协商、公平交易、信守诺言和互利共赢。只有在这种合作氛围下，才能实现自己的利益，改善社会的整体利益。从微观层面来看，租房、购物、旅游等方面的合同，需要我们与他人建立良好的合作关系；从宏观层面来看，各个领域的商业合作和贸易合同，也需要我们保持良好的合作意识，努力实现双赢的局面。只有将合作的思维融入到日常生活和工作中，我们才能更好地适应社会和发展的需要。

总之，合同法普法教育是非常重要的一项教育任务。通过这项任务的开展，我们能够增加自己的法律知识，提高自己的法律意识和素养，树立正确的合同观念，培养良好的合作意

识。合同法教育不仅对我们个人有着积极的影响，也为社会的和谐发展起到了重要的推动作用。我们应该珍视这次学习机会，不断提升自己，发挥自己在未来法律建设和应用中的作用。

## 合同法损害赔偿的规定篇五

甲方(出租人):

身份证号码:

联系电话:

乙方(承租人):

身份证号码:

联系电话:

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

### 第一条 出租房屋情况和租赁用途

— 甲方将座落在本市\_\_\_\_\_【区】【县】\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_【弄】【新村】\_\_\_\_\_【号】【幢】\_\_\_\_\_室(部位)\_\_\_\_\_的住房(简称该房屋)出租给乙方。该房屋【建筑面积】【使用面积】为\_\_\_\_\_平方米。签订本合同前，甲方已向乙方出示了该房屋的下列权属证明：【房地产权证，编号：\_\_\_\_\_】【\_\_\_\_\_，编号：\_\_\_\_\_】，并告知乙方该房屋在订立本合同前【已】【未】设定抵押。

-2 乙方向甲方承诺，承租该房屋用作居住使用，并在租赁期间严格遵守国家和本市的有关住房租赁和使用、物业管理规定，以及该房屋所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约。

-3 租赁期间，乙方可使用的该房屋公用或合用部位的使用范围，现有的装修、附属设施、设备状况以及需约定的有关事项，由甲、乙双方在本合同附件中加以列明，作为甲方交付该房屋和本合同终止时乙方返还该房屋的验收依据。

## 第二条 交付日期和租赁期限

2- 甲、乙双方约定，该房屋租赁期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

2-2 双方同意，甲方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将该房屋交付给乙方，由乙方进行验收。逾期交付的，每逾期一日，则甲方需向乙方支付\_\_\_\_\_元违约金。

## 第三条 租金及支付方式

3- 甲、乙双方约定，在上述租赁期限内，该房屋月租金为(\_\_\_\_币，下同)\_\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_\_ )。

3-2 甲、乙双方约定，在租赁期限内，未经双方协商一致，甲方不得擅自调整租金标准。

3-3 乙方应于【每月\_\_\_\_日前】【\_\_\_\_\_】向甲方支付该房屋【当月】【下个月】的月租金。逾期支付的，每逾期一日，则乙方需向甲方支付\_\_\_\_\_元违约金。

□

#### 第四条 保证金和其他费用

4- 甲、乙双方约定，甲方交付该房屋时，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金，保证金为\_\_\_\_\_个月的租金，即\_\_\_\_\_元。甲方收取保证金后，应向乙方开具收款凭证。

本合同终止时，甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充本合同约定由乙方承担但还未交纳的费用外，剩余款项应在房屋返还时返还乙方。

4-2 租赁期间，该房屋所发生的水、电、气、通信、空调、有线电视、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_费用由【甲方】【乙方】承担，其中应由【 】分担的，具体的费用分担比例或金额，由甲乙双方在合同补充条款中约定。

除上述费用外，其他费用均由【 】承担。

#### 第五条 房屋使用要求和维修责任

5- 租赁期间，乙方发现该房屋及本合同附件中列明的附属设施、设备有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的\_\_\_\_\_日内进行维修或委托乙方进行维修。

甲方逾期不维修、也不委托乙方进行维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

5-2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施、设备，因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施、设备损坏或发生故障的，乙方应负责修复。

乙方不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

5-3 租赁期间，甲方应定期对该房屋进行检查、养护，保证

该房屋及其附属设施、设备处于正常的可使用和安全的状态。甲方应在检查养护前\_\_\_\_\_日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

5-4 乙方需装修或者增设附属设施和设备的，应在签订本合同时，在本合同附件中约定；如在本合同附件中未约定的，则应事先征得甲方的书面同意。按规定须向有关部门报批的，则应由【甲方】【甲方委托乙方】报请有关部门批准后，方可进行。乙方另需装修或者增设的附属设施和设备的归属、维修责任及合同终止后的处置，由甲、乙双方在本合同附件中约定。

## 第六条 转租、承租权转让和交换

6- 租赁期间，乙方将该房屋部分或全部转租给他人，应事先征得甲方的书面同意，并符合国家和本市有关房屋租赁的规定。乙方转租该房屋的，应与次承租人订立书面的转租合同。

6-2 租赁期间，未事先征得甲方书面同意，乙方不得将该房屋转让给他人承租或与他人承租的居住房屋进行交换。

## 第七条 抵押和出售

7- 租赁期间，甲方需抵押该房屋的，应当在抵押前书面告知乙方，并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议处分该房屋前\_\_\_\_\_日书面征询乙方购买该房屋的意见。乙方明确表示购买该房屋的，在同等条件下享有优先购买权。

7-2 租赁期间，甲方需出售该房屋的，应提前 个月书面告知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。乙方在收到甲方书面告知 日内未明确表示购买的，即为放弃优先购买权。

乙方放弃优先购买权的，甲方应与受让方在出售合同中约定，由受让方继续履行租赁合同。转让前需实地看房的，甲方应

与乙方进行协商，未经协商一致的，乙方可以拒绝。

## 第八条 续租

8- 甲、乙双方约定，该房屋租赁期满甲方不再继续出租的，应于租期届满前 个月书面通知乙方。逾期未书面通知的，本合同租期届满后继续有效，但租赁期限为不定期。

8-2 甲、乙双方同意，本合同转为不定期合同后，甲方提出解除合同的，应自书面通知乙方之日起，给予乙方 个月的宽限期。宽限期限内，乙方应按本合同的约定，向甲方支付该房屋的租金以及由乙方承担的其他费用。

## 第九条 房屋返还

9- 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后\_\_\_\_日内返还该房屋；如本合同转为不定期合同的，乙方应在本合同约定的宽限期届满后\_\_\_\_日内返还该房屋。

9-2 乙方未经甲方书面同意逾期返还该房屋的，每逾期一日，乙方应按\_\_\_\_元日向甲方支付违约金。

9-3 除本合同附件另有约定外，乙方返还该房屋时，该房屋及其装修、附属设施和设备应当符合正常使用后的状态。经甲方书面验收认可后，相互结清各自应当承担的费用。

## 第十条 解除本合同的条件

0- 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除：

(一) 该房屋因公共利益需要被依法征收的；

(二) 该房屋因不可抗力原因毁损、灭失，致使乙方不能正常使用的；



(三) 签订本合同时，甲方已告知乙方该房屋已设定抵押，租赁期间被处分的；

(四)

---

0-2 甲、乙双方同意，甲方有下列情形之一的，乙方可书面通知甲方解除本合同，并有权要求甲方赔偿损失。

(一) 甲方未按合同约定按时交付该房屋，经乙方书面催告后\_\_\_日内仍未交付的；

(三)

---

0-3 甲、乙双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同，并有权要求乙方赔偿损失。

(一) 乙方擅自改变房屋居住用途的；

(二) 因乙方原因造成房屋结构损坏的；

(三) 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；

(四) 乙方擅自增加居住使用人，且人均居住面积低于本市规定标准的；

(五) 乙方利用承租的居住房屋从事违法违规活动的；

(六) 乙方逾期不支付租金累计超过\_\_\_月的；

(七) 乙方欠缴应承担的费用累计超过 元的；

(八)

---

## 第十一条 合同登记备案

— 本合同自双方【签字之日】【签字后\_\_\_\_日】生效。自合同生效之日起30日内，甲、乙双方【应当】【已委托\_\_\_\_\_（房地产经纪机构）】到该房屋所在地的社区事务受理服务中心办理房屋租赁合同登记备案。

-2 本合同登记备案后，凡登记备案内容发生变化、续租或者租赁关系终止的，双方应按规定向原受理机构办理变更、延续或注销手续。

-3 因租赁当事人一方未配合，致使另一方无法办理房屋租赁合同登记备案或变更、延续、注销手续的，造成的法律纠纷和经济损失，均应由未配合办理的一方承担。

## 第十二条 违约责任

2- 该房屋交付验收时，现有的装修、附属设施、设备存在缺陷，影响乙方正常使用的，甲方应自交付之日起的\_\_\_\_日内进行修复。逾期不修复的，甲方同意减少该房屋的租金并变更相关条款和附件内容。

2-2 甲方未在本合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

2-3 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋及其附属设施、设备损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

2-4 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围擅自装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方【恢复房屋原状】【或】【并】【赔偿损失】。

2-5 租赁期间，非本合同约定的情况，甲方提前解除合同，应与乙方协商一致，并按提前收回天数的租金的\_\_\_\_倍向乙方支付违约金。若违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。未与乙方协商一致的，甲方不得提前收回该房屋。

2-6 租赁期间，非本合同约定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按提前退租天数的租金的\_\_\_\_倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

### 第十三条 解决争议的方式

3- 本合同由中华人民共和国法律、法规管辖。

3-2 双方在履行本合同过程中若发生争议的，甲、乙双方可协商解决或者向人民调解委员会申请调解，也可选择下列第\_\_\_\_种方式解决：

(一) 提交上海仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院提起诉讼。

### 第十四条 其他条款

4- 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件为本合同不可分割的一部分。

4-3 甲方联系地址：\_\_\_\_\_，邮编：\_\_\_\_\_；乙方联系地址：\_\_\_\_\_，邮编：\_\_\_\_\_。甲、乙双方向前述对方联系地址以挂号信方式邮寄法律文书的，即视为法律文书已经通知并送达对方。

4-4 本合同连同附件一式\_\_\_\_份。其中：甲、乙双方各持一份，\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_各一份，均具有同等效力。

甲方(名称或名字): 乙方(名称或名字):

甲方盖章: 乙方盖章:

日期: 年月日

上海市住房租赁合同范本2

出租方(甲方):

承租方(乙方):

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,经协商一致,就乙方承租甲方可依法出租的房地产事宜,订立本合同。

、除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外,乙方在租赁期内,需事先征得甲方的书面同意,方可将该房屋部分或全部转租给他人。但同一间住房房屋,不得分割转租。

2、乙方转租该房屋,应按规定与承租方订立书面的转租合同。并按规定向该房屋所在区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案。

3、在租赁期内,乙方将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换,必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后,该房屋承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

4、在租赁期内,甲方如需出售该房屋,应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

5、解除本合同的条件

甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

(一) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的。

(二) 该房屋因社会公共利益被依法征用的；

(三) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

(四) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

(五) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

6、甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知

另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的\_\_\_\_\_倍支付违约金；给双方造成损失的，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

(一) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后 日内仍未交付的；

(二) 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的。

(三) 乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

(四) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

(五) 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；

(六) 乙方逾期不支付租金累计超过 月的；

(七) \_\_\_\_\_。

## 7、违约责任

(一) 该房屋交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起的\_\_\_\_\_日内进行修复、逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

(二) 因甲方未在该合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

(三) 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

(四) 租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本租房合同，提前收回该房屋的，甲方应按提前收回天数的租金的\_\_\_\_\_倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(五) 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方\_\_\_\_\_ (恢复房屋原状赔偿损失)。

(六) 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按提前退租天数的租金的\_\_\_\_\_倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

## 8、其他条款

(一) 租赁期间，甲方需抵押该房屋，应当书面告知乙方，并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分

该房屋前 \_\_\_\_\_日书面征询乙方购买该房屋的意见。

(二) 本合同自双方签字签字后\_\_\_\_\_生效。生效后的 5日内，由甲方负责按规定向房屋所在地区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明；本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，由\_\_\_\_\_ (甲方乙方) 负责在本合同变更终止之日起的 5日内，向原登记 机构办理变更、终止登记备案手续。因甲方未办理房屋租赁登记备案或变更、终止登记备案的，所引起的法律纠纷，由甲方承担一切责任。

(四) 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本租房合同规定索赔。

(五) 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意选择下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

(六) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

(七) 依法向人民法院起诉。

9、本合同连同附件一式\_\_\_\_\_份。其中：甲、乙双方各持一份，(上海市\_\_\_\_\_区县) 房地产交易中心受理处一份，以及\_\_\_\_\_各一份，均具有同等效力。

乙方 \_\_\_\_\_ 身份证号： \_\_\_\_\_

## 合同法损害赔偿的规定篇六

第一百一十三条 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责任。

**【释义】**本条规定了赔偿损失。

1. 赔偿损失的构成赔偿损失在民法上包括违约的赔偿损失、侵权的赔偿损失及其它的赔偿损失。

本条的赔偿损失指违约的赔偿损失，它是一方当事人违反合同给另一方当事人造成财产等损失的赔偿。

承担赔偿损失责任的构成要件有四：一是有违约行为，当事人不履行合同或者不适当履行合同。

二是有损失后果，违约行为给另一方当事人造成了财产等损失。

三是违约行为与财产等损失之间有因果关系，违约行为是财产等损失的原因，财产等损失是违约后果。

四是违约人有过错，或者虽无过错，但法律规定应当赔偿。

赔偿损失的属性是补偿，弥补非违约人所遭受的损失。

这种属性决定赔偿损失的适用前提是违约行为造成财产等损失的后果，如果违约行为未给非违约人造成损失，则不能用赔偿损失的方式追究违约人的民事责任。

2. 赔偿损失的范围赔偿损失的范围可由法律直接规定，或由双方约定。



在法律没有特别规定和当事人没有另行约定的情况下，应按完全赔偿原则，赔偿全部损失，包括直接损失和间接损失。

直接损失指财产上的直接减少。

间接损失又称所失利益，指失去的可以预期取得的利益。

可以获得的预期的利益，简称可得利益。

可得利益指利润，而不是营业额。

例如，汽车修理厂与出租车司机约定10日修理好损坏的夏利车，汽车修理厂迟延3日交付，司机开出租车每日可获利润200元。

3日的可得利益为600元，汽车修理厂违约，应赔偿600元的间接损失。

可得利益的求偿需坚持客观确定性，即预期取得的利益不仅主观上是可能的，客观上还需要确定的。

因违约行为的发生，使此利益丧失，若无违约行为，这种利益按通常情形是必得的。

例如，建筑公司承建一商厦迟延10日交付，商厦10日的营业利润额即为可得利益。

可得利益的求偿不能任意扩大。

对此，1980年《联合国国际货物销售合同公约》第74条规定，赔偿损失“不得超过违反合同一方在订立合同时依照他当时已知道或理应知道的事实和情况，对违反合同预料到或理应预料到的可能损失。”我国原涉外经济合同法和原技术合同法也有相同规定。

原涉外经济合同法第十九条规定：“当事人一方违反合同的赔偿责任，应当相当于另一方因此所受到的损失，但是不得超过违反合同一方订立合同时应当预见到的因违反合同可能造成的损失。”

原技术合同法第十七条第二款规定“当事人一方违反合同的赔偿责任，应当相当于另一方因此所受到的损失，但是不得超过违反合同一方订立合同时应当预见到的损失。”法律采取预见性限制赔偿范围的随意扩大。

预见性有三个要件：一是预见的主体为违约人，而不是非违约人。

二是预见的时间为订立合同之时，而不是违约之时。

三是预见的内容为立约时应当预见的违约的损失，预见不到的损失，不在赔偿范围之列。

例如，旅客言飞机误点使其耽误了一笔买卖，要求赔偿。

该买卖是否耽搁，航空公司在售票时是无法预见的，故此间接损失不予赔偿。

3. 赔偿损失的方式赔偿损失的方式有三：一是恢复原状，二是金钱赔偿，三是代物赔偿。

恢复原状，指回复到损害发生前的原状。

例如借用人损坏了借用的收录机，经修好后返还出借人，这里的修理即是恢复原状。

又如，购买的羊绒因质量不合格而退货，退货就是恢复原状。

恢复原状如果是给付金钱，需加付利息。

例如，买方付款后卖方不交货，卖方除退款，还应加付货款的利息。

违约后的恢复原状，实践中多显有困难，故举出金钱赔偿，其简便易行，是赔偿损失的主要方式。

金钱赔偿时遇违约人资金困难，没钱，若违约人有其它财产，可以折抵相应金额，代物赔偿，即以其它财产替代赔偿。

4. 赔偿损失的计算金钱赔偿、折抵赔偿都涉及损失赔偿额的算定。

损失赔偿额的计算，关键是确定标的物价格的计算标准，计算标准涉及标的物种类和计算的时间及地点。

合同标的物的价格，可分为市场价格和特别价格。

一般标的物按市场价格确定其价格。

特别标的物按特别价格确定。

确定特别价格往往考虑精神因素，带有感情色彩。

例如，著名医学教授、原南京军区总医院普外科中心副主任邹忠寿于1996年病逝。

其妻将十张具有特殊意义的照片的底片，如邹忠寿获国家特别津贴后的全家照，送交南京某冲印社放大，冲印社将底片全部遗失。

冲印社虽承认过错，却坚持按每张底片2元进行赔偿。

南京市玄武区人民法院受理此案后，进行了公开审理。

认为：被告系摄影冲印单位，理应妥善保管好顾客交付的底

片，由于被告管理不善，遗失原告十张无法再现的具有历史纪念意义的底片，给原告造成一定的经济损失和精神创伤，理应赔偿。

判决被告一次性赔偿原告人民币5000元。

计算标的物的价格，还要确定计算的时间及地点。

不同的时间，不同的地点，价格往往不同。

通常以违约行为发生的时间作为确定标的物价格的计算时间，以违约行为发生的地点作为确定标的物价格的计算地点。

如果法律规定或者当事人约定了赔偿损失的'计算方法，则按该方法算定损失赔偿额。

例如，海商法规定了赔偿责任限额的计算单位，可按此理赔。

5. 过错相抵过错相抵，英美法称共同过失，日本称过失相杀，其在违约责任中，指对违约损害的发生和扩大，受害人也有过错的，可以减轻或者免除违约人的赔偿责任。

我国法律对过错相抵有所规定。

例如民用航空法第一百二十七条中规定，在旅客、行李运输过程中，经承运人证明，损失是由索赔人的过错造成或者促成的，应当根据造成或者促成此种损失的过错程度，相应免除或者减轻承运人的责任。

在货物运输中，经承运人证明，损失是由索赔人的过错造成或者促成的，应当根据造成或者促成此种损失的过错程度，相应免除或者减轻承运人的责任。

民法通则第一百一十四条规定，当事人一方因另一方违反合同受到损失的，应当及时采取措施防止损失的扩大；没有及时

采取措施致使损失扩大的，无权就扩大的损失要求赔偿。

一方当事人违约给另一方当事人造成了损失，另一方当事人有义务采取措施防止损失扩大，倘若没有及时采取措施，即构成过错，无权就扩大的损失要求赔偿，按照过错相抵，免除违约人对扩大损失的赔偿责任。

《合同法》第113条第1款规定：“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应当预见到的因违反合同可能造成的损失。”此条款在违约责任的完全赔偿原则基础上确立可预见性赔偿限额标准。

可预见性理论最早由法国学者pothier在1761年发表的《论债法》一书中提出，并为1804年《法国民法典》所采纳，英国普通法于1854年的hadly v. baxendale一案正式接受这一理论，美国《统一商法典》第2715条、《合同法重述》第2版第351条明确规定相关内容，因此可预见性规则是大陆法系和英美法系普遍适用的违约赔偿标准。

我国旧的《涉外经济合同法》第10条、《技术合同法》第17条也确立了可预见性规则，并被1999年颁布的统一合同法所承认。

法律学者对该规则的学理解释：因为合同当事人只能就其能够预见的结果享有行为的选择自由，所以违约方仅对可预见的损害发生具有过错，在过错责任原则下，他理应在可预见的损害结果范围内承担责任。

“经济学是一门关于我们世界的理性选择的科学(the science of rational choice)”□

笔者在此对可预见性规则的经济分析就是试图探求这一古

老契约的法则中隐含的理性因素：

一、可预见性规则是对合同当事人的预防措施和信赖的有效激励。

违约赔偿责任范围的规定影响合同当事人a与b的理性选择，进而控制交易风险损失的大小：违约赔偿责任过大，则a将积极采取措施减少违约的“意外事件”的发生，尽管预防措施的实施也意味a的履约成本的增加。

同时由于预期更多的损害赔偿费用，b的大部分甚至全部风险转移给a，于是b对a会形成过度信赖，夸大了b的预期，一旦a发生违约，则交易风险损失被放大；相反，违约责任过小，则b对a产生有效信赖，并将根据a的履约情况做出对应决策。

但是由于预防违约风险的利益在双方间分配，a采取必要预防措施的激励削弱，他总是采取最小的预防手段，违约风险发生机率增加，则交易风险仍被放大。

避免上述有效预防和有效信赖不相容的方法，令违约赔偿额为一个合理的不变量，即等于违约人在订约时预见到或应当预见到因违约可能造成的损失，在此平衡点，双方当事人的预防和信赖趋于合理，从而充分实现合同价值。

二、可预见性规则提供有效违约运作的空间。

有效违约是指某种意外事件的发生致使履约成本超过各方所获得的利益时，违约比履约更有效。

对待有效违约存在截然不同的观点，笔者认为差异的根源是对合同法目标的不同认识，认为合同法是对承诺的法律约束的学者大都持否定观点，而法律经济学者认为合同法的目标是通过自愿交换而促使资源转移到最有价值的用途中。

有效违约实际上是实现帕累托最优态的理性选择，即合同双方在1、幸运的意外事件或意外收获可能使不履行比履行更有利可图；2、不幸的意外事件或意外事故可能使履约比不履约损失更大的情况下，选择不履约是资源优化配置的明智之举。

可预见性规则的价值是为违约方确立衡量违约成本的标准，违约方通过违约的预期收益与该项成本的比较，选择有效违约而追求更大收益或避免更大损失，同时另一方的利益也可获得必要的保障，否则规定违约成本过低，会引致机会主义泛滥；规定违约成本过高，会抑制有效违约，合同在负价值态强制维持，社会财富受损。

### 三、可预见性规则对交易费用的节约。

交易费用范畴的产生是经济学的革命，借助该理论工具进行合同法研究，便可发现可预见性规则实际为一个设计精巧节约交易费用的机制。

合同成本包括但不限于寻找和信息成本、讨价还价和决定成本、履约和实施成本等。

一方面违约事件发生后，相对方可以获得确定合理的财产赔偿的保证，减少其在选择更安全的交易对象、监督合同实施以及采用诸如保险等规避风险方式的交易费用支出；另一方面现代市场经济条件下，各种交易活动频繁，形成有机联系的网络，其中任意环节中断，可能影响一系列合同的履行。

在某些情况下，对于从事具体交易的当事人，因为合同本身不具有“社会公开性”，使之不可能了解违约行为给第三人造成地各种损害，施之过重责任会限制当事人从事广泛的交易活动，相应地交易成本增加。

可预见性规则的确立使合同风险在交易双方当事人间合理分配，有助于合同双方对交易费用的理性决策。

以上是笔者对违约责任中可预见性规则经济学分析的尝试性探讨，在法律领域中诸如财产、合同、侵权等问题上无不打上经济理性的烙印，对其经济分析的研究即有利于我们更深入的理解法律制度背后的理性因子，也将有助于我们在新经济时代的制度改革与完善。