

合同履行后可以获得的利益应当在损失赔偿范围之内(精选9篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

合同履行后可以获得的利益应当在损失赔偿范围之内篇一

x医院：

我单位与贵单位于20__年8月13日签订《厂房租赁合同书》，根据合同第五条约定，贵单位应当于“合同生效后，我方将租赁物交你方装修前”向我单位支付第一租赁年度租金210万元，同时根据合同第10条，贵我双方约定的租赁物装修期自20__年8月13日起算。本合同已于20__年8月13日生效，合同约定租赁物同时也符合交付标准。因此，贵单位应当在20__年8月13日支付210万元租金并接收租赁物，但截至函告之日，贵单位既未按照合同约定支付租金也未接收租赁物，致使我单位权益受到侵害。

我单位特致函贵单位在本函发出之日____日内，向我单位支付210万元租金，同时来我单位办理租赁物的交接手续。如在本函发出之日____日内，贵单位仍未支付租金并办理租赁物交接手续，我单位将解除与贵单位签订的《厂房租赁合同书》，我单位将自行出租厂房，由此给我单位造成的损失将由贵单位承担。并且我单位将依据合同约定和法律规定，追究贵单位的法律责任。望贵单位慎思并妥善对待。

特此函告

函告人：救灾中心

年 月 日

合同履行后可以获得的利益应当在损失赔偿范围之内 内篇二

乙方：

甲、乙双方就买卖设备事宜于20__年11月30日达成协议，签订《建筑设备买卖合同》，合同编号qqq s-6630)截止签订本确认书时，甲方已按合同约定付清了全部货款，乙方已如数收讫，乙方已按合同约定向甲方交付设备，甲、乙方确认双方合同义务已全部履行完毕，已无任何异议。

乙方：

年 月 日 年
月 日

授权委托书

委托人：

本人(单位)与纠纷一案中，特委托上列受委托人作为本人的一审诉讼代理人。

代理人的代理权限为：

代理人的代理权限为：

委托人：

年 月 日

合同履行后可以获得的利益应当在损失赔偿范围之内篇三

致：(发包人名称)

鉴于(承包人名称)(以下简称“承包人”)已

保证按(发包人名称)(以下简称“发包人”)(工程及合同名称)工程合同施工、竣工和保修该工程(下称“合同”)。

鉴于你方在上述合同中要求承包人向你方提交下述金额的银行

开具的保函，作为承包人履行本合同责任的保证金；

本银行统一为承包人出具本保函；

付，不挑剔、不争辩、也不要求你方出具证明或说明背景、理由。

本银行放弃你方应先向承包人要求赔偿上述金额然后再向本银

行提出要求的权力。

本银行进一步同意在你方和承包人之间的合同条件、合同项下的

工程或合同发生变化、补充或修改后，本银行承担本保函的责任也不改变，有关上述变化、补充和修改也无须通知本银行。

本保函直至保修责任证书发出后28天内一直有效。

银行名称：（盖章）

合同履行后可以获得的利益应当在损失赔偿范围之内篇四

行中，如需更改或废止，须经双方协商一致。这是大家知道的一个原

则。但是在另外一种情况下，一方当事人不与另一方当事人商量，单方

面中止合同履行也是受到保护的。

最近绵阳市一县法院受理了这样一起案件：一私营家电商与某公司

签订了一份购买100台电视机的合同，每台电视机价格为1500元，合同

约定由家电商向某公司交付定金3万元。合同签订后，家电商通过其他

渠道了解到与己签约的公司无现货，需要向其他彩电商进货转供而且还

了解到自己所购买的这种彩电实际价位已涨到每台1700元。这些情况引

起了家电商的警觉，为什么这种彩电已经涨价，该公司却以如此低的价

格与己签订合同。家电商恐其有诈，就未履行支付定金的义务。公司一

方见家电商迟迟不付定金，几经催问都无结果，便以家电商违约，要求

其承担违约责任将家电商告到了法院。

法院在审理中，听取了双方当事人的陈述，对双方当事人的举证，

进行质证、认证。主审法官还就此案的关键环节作了调查取证，通过这

些工作，获得了证明这个供货公司资不抵债，负债累累，拆东墙补西墙

的确切证据。最后法院判决供货公司败诉，并承担相应的责任。

法院的判决依据了新《民法典》中的不安抗辩权原则。所谓不安抗

辩权，是指负有先履行义务的当事人有确切证据证明后履行义务人有财

产状况严重恶化等情形，危及到先履行义务人债权的实现时，可以中止

自己的履行。《民法典》第五百二十七条规定，应当先履行债务的当事人必须有

确切证据证明对方有下列情况之一的，可以中止履行：一、经营状况严

重恶化；二、转移财产、抽逃资金，以逃避债务；三、丧失商业信誉；

四、有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。根据《民法典》不

安抗辩权原则和有关规定，供货公司无力供货，且经营状况严重恶化，

负债累累，家电商为避免遭受财产损失，单方面中止合同履行的行为，

是应当受到法律保护的，更不存在违约问题。

但是，在行使不安抗辩权，单方面中止履行合同中现定的义务的时候，有一点要特别注意，就是必须要确切证据证明后履行义务人财产状

况处于严重恶化的状态，否则就要承担违约责任。

行中，如需更改或废止，须经双方协商一致。这是大家知道的一个原

则。但是在另外一种情况下，一方当事人不与另一方当事人商量，单方

面中止合同履行也是受到保护的。

最近绵阳市一县法院受理了这样一起案件：一私营家电商与某公司

签订了一份购买100台电视机的合同，每台电视机价格为1500元，合同

约定由家电商向某公司交付定金3万元。合同签订后，家电商通过其他

渠道了解到与己签约的公司无现货，需要向其他彩电商进货转供而且还

了解到自己所购买的这种彩电实际价位已涨到每台1700元。这些情况引

起了家电商的警觉，为什么这种彩电已经涨价，该公司却以如此低的价

格与己签订合同。家电商恐其有诈，就未履行支付定金的义务。公司一

方见家电商迟迟不付定金，几经催问都无结果，便以家电商违约，要求

其承担违约责任将家电商告到了法院。

法院在审理中，听取了双方当事人的陈述，对双方当事人的举证，

进行质证、认证。主审法官还就此案的关键环节作了调查取证，通过这

些工作，获得了证明这个供货公司资不抵债，负债累累，拆东墙补西墙

的确切证据。最后法院判决供货公司败诉，并承担相应的责任。

法院的判决依据了新《民法典》中的不安抗辩权原则。所谓不安抗

辩权，是指负有先履行义务的当事人有确切证据证明后履行义务人有财

产状况严重恶化等情形，危及到先履行义务人债权的实现时，可以中止

自己的履行。《民法典》第五百二十七条规定，应当先履行债务的当事人必须有

确切证据证明对方有下列情况之一的，可以中止履行：一、经营状况严

重恶化；二、转移财产、抽逃资金，以逃避债务；三、丧失商业信誉；

四、有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。根据《民法典》不

安抗辩权原则和有关规定，供货公司无力供货，且经营状况严重恶化，

负债累累，家电商为避免遭受财产损失，单方面中止合同履行的行为，

是应当受到法律保护的，更不存在违约问题。

但是，在行使不安抗辩权，单方面中止履行合同中现定的义务的时候，

有一点要特别注意，就是必须要确切证据证明后履行义务人财产状

况处于严重恶化的状态，否则就要承担违约责任。

合同履行后可以获得的利益应当在损失赔偿范围之

内篇五

出口合同的履行

在出口合同的履行过程中包括备货、催证、审证、改证、租船订舱、报关、报验、保险、装船和制单结汇等多种环节。其中又以货（备货）、证（催证、审证、改证）、船（租船订舱）、款（制单结汇）4个环节最为重要。

一、备货

备货是根据合同规定的品质、包装、数量和交货时间的要求，进行货物的准备工作。在备货过程中应注意以下几点：

- 1、货物的品质：货物的品质、规格，应按合同的要求核实，必要时应进行加工整理，以保证货物的品质、规格与合同规定一致。
- 2、货物的数量：应保证满足合同或信用证对数量的要求，备货的数量应适当留有余地，以备装运时可能发生的调换和适应舱容之用。
- 3、货物的包装和唛头（运输标志）：应进行认真检查和核实，使之符合信用证的规定，并要做到对保护商品和适应运输的要求，如发现包装不良或破坏，应及时进行修整或换装。标志应按合同规定的式样刷制。
- 4、备货时间：应根据信用证规定，结合船期安排，以利于船货衔接。

二、落实信用证

在履行以信用证付款的合同时，对信用证的掌握、管理和使用直接关系到我国对外政策的贯彻和收汇的安全。落实信用

证包括催证、审证和改证三项内容。

（一）催开信用证

如果在出口合同中买卖双方约定采用信用证方式，买方应严格按照合同的规定按时开立信用证，这是卖方履约的前提。但在实际业务中，有时国外进口商在市场发生变化或资金发生短缺的情况时，往往会拖延开证。对此，我们应催促对方迅速办理开证手续。特别是大宗商品交易或买方要求而特制的商品交易，更应结合备货情况及时进行催证。必要时，也可请我驻外机构或中国银行协助代为催证。

（二）审核信用证

信用证是一种银行信用的保证文件，但银行的信用保证是以受益人提交的单据符合信用证条款为条件的，所以，开证银行的资信、信用证的各项内容，都关系着收汇的安全。为了确保收汇安全，我外贸企业于收到国外客户通过银行开立的信用证后，立即对其进行认真的核对和审查。核对和审查信用证是一项十分重要的工作，做好这项工作，对于贯彻我国对外贸易的方针政策，履行货物装运任务，按约交付货运单据，及时、安全地收取货款等方面都具有重要意义。

一般来说，在审查国外来证时，应考虑下列几个方面：

1. 总的方面的审核要点：

（1）从政策上审核。

（2）对开证银行资信情况的审核。

（3）对信用证是否已经生效、有无保留或限制性条款的审核。

（4）对信用证不可撤消性的审核。我国能够接受的国外来证

必须是不可撤消的。

2. 专项审核要点：

专项审核名目繁多，不同交易，情况各异，以下为一般交易中的审核要点：

- (1) 支付货币
- (2) 信用证金额
- (3) 到期日、交单期和最迟装运日期。
- (4) 转运和分批装运。
- (5) 开证申请人和受益人。
- (6) 付款期限

以上内容必须和信用证严格一致。

在实际业务中，银行和进出口公司共同承担审证任务。其中，银行着重审核开证行的政治背景、资信能力、付款责任和索汇路线等方面的内容，进出口公司则着重审核信用证的内容。

（三）、修改信用证

在实际业务中，出口企业在对信用证进行了全面细致的审核以后，当发现问题时，通常还应区别问题的性质进行处理，有的还须同银行、运输、保险、检验等有关部门取得联系共同研究后，方能作出适当妥善的决策。一般说来，凡是属于不符合我国对外贸易方针政策，影响合同履行和收汇安全的问题，必须要求国外客户通过开证行修改，并坚持在收到银行修改信用证通知书认可后才可装运货物；对于可改可不改的，或经过适当努力可以做到的，则可酌情处理，或不作修

改，按信用证规定办理。

在一份信用证中，有多处条款需要修改的情形是常见的。对此，应做到一次向开证人提出，否则，不仅增加双方的手续和费用，而且对外影响也不好。其次，对于收到的任何信用证修改通知书，都要认真进行审核，如发现修改内容有误或我方不能同意的，我方有权拒绝接受，但应及时作出拒绝修改的通知送交通知行，以免影响合同的顺利履行。

为防止作伪，便于受益人全面履行信用证条款所规定的义务，信用证的修改通知书应通过原证的通知行转递或通知。如由开证人或开证行径自寄来的，应提请原证通知行证实。

对于可接受或已表示接受的信用证修改书，应立即将其与原证附在一起，并注明修改次数，这样可防止使用时与原证脱节，造成信用证条款不全，影响及时和安全收汇。

三、安排装运

安排装运货物涉及的工作环节甚多，其中以托运、报关、装运和发装运通知等工作尤为重要。

（一）托运

安排装运货物涉及的工作环节甚多，其中以托运、投保、报关、装运和发装运通知等工作，尤为重要。

目前，在我国，凡由我方安排运输的出口合同，对外装运货物，租订运输工具和办理具体有关运输的事项，外贸企业通常都委托中国对外贸易运输公司或其他经营外贸运输代理业务的企业办理，所以，在货、证备齐以后，出口企业应即向外运机构办理托运手续。托运时除须缮制托运单据外，尚须附交与本批货物有关的各项证、单，如提货单、商业发票、出口货物明细单（装箱单）、出口货物报关单、出口收汇核

销单等，有的商品还需提供出口许可证、配额许可证的海关联、商品检验合格证件等有关证书，以供海关核查放行之用。

合同履行后可以获得的利益应当在损失赔偿范围之内篇六

技术转让合同是指当事人之间就专利权转让、专利申请权转让、专利实施许可和技术秘密转让所订立的合同。技术转让合同包括专利权转让合同、专利申请权转让合同、技术秘密转让合同和专利实施许可合同四种类型。

技术转让合同包括专利权转让、实施许可、技术秘密转让合同等，根据民事诉讼法第二十四条的规定，其管辖法院应当确定为被告住所地或合同履行地法院。但对于技术转让合同的履行地，在履行地点没有约定或者约定不明确时，民事诉讼法和《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》并没有作出进一步明确的规定和解释。司法实践中，就如何确定技术转让合同履行地，各地法院做法不一，笔者拟略谈一二。

一、能否以受让人所在地为履行地

笔者的意见是不可以再适用该条规定，理由不仅在于《纪要》不属于司法解释，不能在法律文书中直接引用；更在于《解释》没有“技术转让合同以受让人所在地为履行地”这样的规定。

《解释》是在《纪要》出台后若干年，借鉴了后者在指导司法实践方面的成功做法和成熟经验，吸收了后者科学合理的条文作出的。其摒弃这条“技术转让合同以受让人所在地为履行地”，则意味深长。应该说，对技术转让合同，在履行地点没有约定或者约定不明确，依照合同法第六十一条的规定不能达成补充协议的情况下，直接规定以受让人所在地为履行地，尚欠周全。个案事实情况差别很大，不宜一概而论。

《解释》不再作出这样硬性的直接规定，意味着我们不得简单地将受让人所在地作为合同履行地，进而由此简单地确定

管辖法院。

二、能否直接依照合同法第六十二条第(三)项确定履行地

合同法第六十二条第(三)项规定，履行地点不明确，给付货币的，在接受货币一方所在地履行；交付不动产的，在不动产所在地履行；其他标的，在履行义务一方所在地履行。有观点认为，技术转让合同应当以履行技术转让义务的一方所在地为履行地。笔者不敢苟同。因为，适用该第(三)项规定的条件是，当事人就有关合同约定不明确，依照合同法第六十一条规定仍不能确定。而第六十一条规定的内容，是当事人就履行地没有约定或者约定不明确的，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。所以说，合同法第六十二条第(三)项不能首先直接适用于确定技术合同履行地。

三、如何正确适用合同法第六十一条确定履行地

技术转让合同履行地在民事诉讼程序法没有规定的情况下，应当根据合同法等实体法的规定加以确定。合同法第六十一条规定，可以按照合同有关条款或者交易习惯确定履行地。对合同条款、交易习惯，在实务操作上同样存在争议的空间。

技术转让涉及专利权、技术秘密的转让、实施许可，合同条款主要内容是转移技术成果的所有权或者使用权，往往规定了专利证书、技术资料的交付、技术培训、协助指导等，转让人提供技术成果，受让人支付转让费或者使用费。笔者认为，对合同条款和交易习惯的理解，应围绕专利权、技术秘密转让、实施许可的主要内容和主要方面展开。具体约定内容不同，履行地就不同；具体交易习惯不同，履行地也不同。就笔者的司法实践经验，个案中确有约定在转让人所在地的，也有约定在受让人所在地的。譬如，约定专利证书、技术资料在转让人处移交，技术培训也在转让人处完成，而没有约定协助指导的，则应当确定转让人所在地为履行地。反之，

则应当确定受让人所在地为履行地。

特别值得注意的是，法院不能因转让人的协助指导在实体审理中往往被确定为合同附随义务，且往往在受让人处完成或实际上已在受让人处实施，就认定受让人所在地为履行地。如此认定，则又落入了前述《纪要》第二十四条的规定中，有违《解释》不作受让人所在地为履行地的规定。对于技术转让合同约定“若受让人需要，转让人可以协助指导”、“若协助指导，差旅费由受让人支付”之类内容的，不能就此推定不能排除该技术转让合同在受让人处履行，进而确定受让人所在地为履行地。此种约定，是假设性约定，如合同尚未履行到这一步，即发生纠纷成讼，现以此为定论确定履行地，有失公允。我们应探究民事诉讼法关于合同履行地法院管辖案件的真义，乃在有利于查明案件的事实真相，而履行事实是最恰当的角度。因此，在这种情况下，笔者认为还是以转让地法院管辖为宜。

合同履行后可以获得的利益应当在损失赔偿范围之内篇七

想学法律？找律师？请上

购销合同履行地该如何确定核心内容：购销合同履行地该如何确定？当事人在合同中明确约定履行地点、交货地点的，购销合同履行地为约定的履行地点或者约定交货地点。如果未作约定或约定不明确，不能以履行地确定案件管辖。法律快车小编在下面为您详细介绍。一、什么是购销合同购销合同是指销售方(或称出卖人)转移标的物所有权于购货方(或称买受人)，购货方(买受人)支付价款的合同。购销合同其实就是买卖合同，只是称谓不同而已。

二、如何确定购销合同履行地

(一)当事人在合同中明确约定履行地点的，以约定的'履行地

点为合同履行地。当事人在合同中未明确约定履行地点的，以约定的交货地点为合同履行地。

合同中约定的货物到达地、到站地、验收地、安装调试地等，均不应视为合同履行地。

(二)当事人在合同中明确约定了履行地点或交货地点，但在实际履行中以书面方式或双方当事人一致认可的其他方式变更约定的，以变更后的约定确定合同履行地。当事人未以上述方式变更原约定，或者变更原合同而未涉及履行地问题的，仍以原合同的约定确定履行地。

(三)当事人在合同中对履行地点、交货地点未作约定或约定不明确的，或者虽有约定但未实际交付货物，且当事人双方住所地均不在合同约定的履行地，以及口头购销合同纠纷案件，均不依履行地确定案件管辖。

(四)最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见第19条规定：“购销合同的双方当事人合同中约定的交货地点有约定的，以约定的交货地点为合同履行地；没有约定的，依交货方式确定合同履行地；采用送货方式的，以货物送达地为合同履行地；采用自提方式的，以提货地为合同履行地；代办托运或按木材、煤炭送货办法送货的，以货物发运地为合同履行地。购销合同的实际履行地点与合同中约定的交货地点不一致的，以实际履行地点为合同履行地。

有法律问题， /

合同履行后可以获得的利益应当在损失赔偿范围之内篇八

摘要：近年来，日益增多的物业服务纠纷案件给全国各地法院都带来了不小的审判压力。究其原因，不仅仅在于物业服务纠纷案件类型多样、所涉及的法律关系复杂、案件带有群

体性特征导致处理难度较大;更为突出的还在于,法官对此类新兴案件较为陌生,加之法律法规不健全,相关政策规定又因带有体制转轨的因素明显滞后,既有的一些法律规定又比较原则,审判时缺少明确具体的条文规范,造成了司法实践中的诸多困难。[1]在这样的背景下,最高人民法院于2009年5月出台了《关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律问题的解释》[以下简称《物业服务解释》],对《物权法》以及《物业管理条例》中有关物业服务问题的抽象性、原则性条文进行了司法解释,力求为审判实践提供明确具体和统一的裁判标准。纵观该《物业服务解释》,其主要对物业服务合同的效力问题、物业服务合同的履行及违约责任问题、物业服务合同终止的法律适用问题以及该解释的适用范围和时间效力等问题作出了具体规定,其中许多规定从实务的角度来看都不乏亮点。[2]应当说,该解释的出台为今后司法实践工作可操作性的提高奠定了基础。但为了正确理解与适用该解释,从理论的角度对物业服务纠纷所涉及的重要问题进行深入分析,仍属必要。正是基于这样的考虑,本文拟透过《物业服务解释》的相关规定,结合司法实践,对物业服务纠纷案件中最为核心的物业服务合同的履行以及与之密切相关的问题作重点探讨,希望对正确理解与适用该司法解释相关条款有所助益。

一、业主在物业服务合同中的主体地位及其义务认定

[一]业主的合同主体地位

物业服务合同的主体认定问题,是司法实践中物业服务合同纠纷审理的一大难题。物业服务合同可分为前期物业服务合同和普通物业服务合同。根据我国《物业管理条例》第21条的规定:“在业主、业主大会选聘物业服务企业之前,建设单位选聘物业服务企业的,应当签订书面的前期物业服务合同。”因此,前期物业服务合同是由建设单位与物业服务企业所签订。又根据我国《物业管理条例》第15条的规定:“业主委员会代表业主与业主大会选聘的物业服务企业

签订物业服务合同。”因此，对于普通物业服务合同来说，则是由业委会与物业服务企业所签订的。可以看到，在合同签订的形式上，无论是前期物业服务合同还是普通物业服务合同，业主均不是直接的合同签订者。在实践中，这恰恰是业主经常据此而拒绝接受合同约束的重要理由，他们认为并非物业服务合同的当事人。

必须明确的是，《物业管理条例》第25条规定：“建设单位与物业买受人签订的买卖合同应当包含前期物业服务合同约定的内容。”根据该条款，建设单位同物业买受人签订物业买卖合同时，包含了双方转让前期物业服务合同的合意，因此，前期物业服务合同对业主之所以产生拘束力，根据在于建设单位与业主对物业服务合同的概括承受。[3]对于普通物业服务合同，《物权法》第76条、《物业管理条例》第11条都规定，选聘和解聘物业服务企业乃是业主共同决定的事项。物业服务企业是和业主而不是与业主委员会建立物业服务法律关系，业主委员会按照授权与业主大会选聘的物业服务企业订立物业服务合同，则是业主自治权行使的结果。[4]所以，尽管形式上来看业主未参与物业服务合同的签订，但究其实质，不管从现行的立法规定还是从法理上来说，业主都是物业服务合同中与物业服务企业相对的实际权利的享有者和义务的承担者。

《物业服务解释》对此作出了明确解释，其第1条规定：“业主以其并非合同当事人为由提出抗辩的，人民法院不予支持。”由此，该条款明确规定了业主在物业服务合同中的主体地位。

[二] 业主应承担的主要合同义务

1. 交纳物业服务费的义务

物业服务合同是一种新型合同，理论与实务界对其性质难免有不同的认识，观点主要有委托合同说、服务合同说、混合

合同说、独立合同说等等。通说主张应当借鉴委托合同的制度机理处理物业服务合同相关争议，笔者对此较为赞同，因为不管是其法律关系的形成，还是物业服务合同的特征，与委托合同都有较高的相似度。从业主与物业服务企业的法律关系来看，业主是物业服务合同的委托人；从物业服务合同的内容来看，业主是支付报酬、接受服务的一方。业主有权利要求物业服务企业按照合同的内容提供相应的服务，与此相对应，业主的主要合同义务即是交纳相关的物业服务费用。

当然，物业服务费用的内涵决不简单地只是物业服务企业的佣金。物业服务费可分为公共性服务费[为物业产权人、使用人提供公用卫生清洁、公共设施维修保养和保安、绿化等公共性服务而收取的费用]、公众代办性服务费[为物业产权人、使用人提供代收代缴水电费、煤气费、有线电视费、电话费等公众代办性的服务而收到的费用]和特约服务费[为物业产权人、使用人提供特约服务而收取的费用]。[5]也有学者主张将物业服务费区分为两类，一类是用于区分建筑物的基本维护、修缮、整治工作与日常管理及其他与居民生活相关的服务所支出的费用，即通常语境下的物业服务费；另一类是专项用于物业保修期满后物业共用部位、共同设施设备的维修的更新、改造的费用，称为专项维修资金。[6]在日常生活中，广大业主往往认为物业费仅限于物业服务企业的佣金，业主拒交、欠交物业服务费也成为司法实践中引发物业服务纠纷的重要原因之一。《物业服务解释》第6条作出了针对性规定：“经书面催交，业主无正当理由拒绝交纳或者在催告的合理期限内仍未交纳物业费，物业服务企业请求业主支付物业费的，人民法院应予支持。物业服务企业已经按照合同约定以及相关规规定提供服务，业主仅以未享受或者无需接受相关物业服务为抗辩理由的，人民法院不予支持。”根据该条，物业服务企业在经书面催交后，业主无正当理由仍拒交、欠交物业费的，可以起诉业主并得到人民法院的支持。这不仅对物业服务企业迅速高效收缴物业服务费用提供了法律支持，同样也对业主积极履行交纳物业服务费的合同义务将起到督促和警示的作用。

2. 协助义务

在物业服务企业实施物业维护、保养、保修的过程中，业主应当给予协助，该协助义务不仅包括积极层面的主动提供必要的便利，还包括消极层面的不得阻碍、妨害物业服务企业的服务及管理工作。针对业主的该项义务，《物业服务解释》第4条赋予了物业服务企业相应的诉权：“业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨害物业服务与管理的行为，物业服务企业请求业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应民事责任的，人民法院应予支持。”根据该条规定，业主违反协助义务的，物业服务企业可以行使诉权，要求业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应的民事责任。

二、物业服务企业的义务范围认定

[一]物业服务企业的主要合同义务

物业服务企业作为物业服务的提供者，其义务范围的认定乃是物业服务合同内容的重点。概括地说，物业服务企业受业主的委托，应当依照合同的约定提供相应的物业服务。根据《物业服务解释》第3条第1款的规定：“物业服务企业不履行或者不完全履行物业服务合同约定的或者法律、法规规定以及相关行业规范确定的维修、养护、管理和维护义务，业主请求物业服务企业承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任的，人民法院应予支持。”因此，就物业服务企业提供服务的内容而言，可高度概括为维修、养护、管理、维护四方面。在笔者看来，该四方面又可区分为两个层次：第一个层次指向“对物的管理”，指的是对建筑物、基地、附属设施、相关场地等共有部分进行维护、保养和修理；第二个层次则指向“对人的管理”，是对区分所有权人群居生活关系所进行的管理，[7]包括维护物业管理区域内的环境卫生，也包括维持和谐有序的公共秩序。例如，当部分业主不当行使专有权，对其他业主构成妨害，或者侵害业主的共

同利益时，物业服务企业有义务对其进行提示和制止。

[二]物业服务企业承担义务的扩充

值得注意的问题是，《物业服务解释》第3条的规定依据合同默示条款理论，合理扩充了物业服务企业应承担义务的依据范围。[8]合同默示条款理论[implied terms]源自于英美法系。所谓默示条款，即是当事人并未写入合同中，甚至从未协商过，但基于当事人的行为，或基于合同的明示条款，或基于法律、交易习惯及行业规则的规定，理应存在的合同条款。[9]一般说来，考察合同当事人的权利义务范围，需要对当事人双方所订立合同的明示条款[express terms]即双方达成合意并写明在合同中的相关事项作相应的解释。但明示条款并不能完全涵盖所有的合同内容，而且某些合同纠纷仅仅依照明示条款有可能无法得以解决。当依照合同的明示条款无法合理解决合同纠纷时，英美法系国家法院主张必须充分利用普通法的灵活机制，将默示条款纳入合同之中，从一定意义上来说，默示条款的广泛运用并作为修正合同的工具实际上是对意思自治原则所作的某种程度的否定；从另一层意义上来讲，默示条款又是意思自治原则与法院行为相调和的中介。[10]因此，英国法系合同默示条款所承载的功能，在于明示条款对合同相关权利义务有未尽之处、阻碍合同履行及纠纷处理之时，得允许法官依照法律规定、相关习惯规则、明示条款等对合同内容进行推定进而作出裁判。而在大陆法系，尽管没有默示条款之说，但在遭遇合同明示条款有所欠缺之时，合同目的的实现是依赖于合同的解释原理以及合同漏洞的补充来完成的。如我国《合同法》第61条规定：“合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，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。”合同有关条款及交易习惯均可作为合同约定欠缺或约定不明时的参照。另外，我国《合同法》第60条还规定了合同的附随义务：“当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。”这是依据诚

实信用原则对合同当事人的义务范围所进行的扩张。[11]从方法论的角度来说，默示条款理论亦是一种合同漏洞的补充方法，两大法系对此问题的应对虽然方法各异但目的相同，可谓殊途同归。当然，合理借鉴默示条款理论对我国合同法的理论与实践都具有重要意义，《物业服务解释》第3条的规定便是很好的说明。

根据《物业服务解释》第3条第1款的规定，物业服务企业承担义务的依据范围不仅包括合同约定，还包括法律、法规的规定以及相关行业规范的规定。特别需要指出的是第3条第2款规定：“物业服务企业公开作出的服务承诺及制定的服务细则，应当认定为物业服务合同的组成部分。”据此，物业服务企业公开作出的服务承诺以及服务细则也将作为物业服务企业承担义务的依据。其原因在于，物业服务企业公开作出的服务承诺及其制定的服务细则，在业主对物业服务企业的选聘过程中，对业主的最终决定有重大影响。服务承诺及服务细则，作为物业服务企业的一种“单方允诺”，[12]也作为其与业主订约的基础，必然也必须对其行为产生约束力，这对业主权利的保障非常重要。

[三]物业服务企业安全保障义务的理解与认定

应该说，在有关安全保障义务的基本理论、法律构造及其成文法规范均尚不明朗的情况下，确实不宜匆忙就物业服务企业的安全保障义务作出明确的规定。但这并不必然意味着物业服务企业没有任何安全保障义务之承担。理论上讲，物业服务企业于特定情形下承担安全保障义务，在法律适用上仍存有解释的空间。

1. 司法解释

最高人民法院《关于审理人身损害赔偿案件适用法律若干问题的解释》[以下简称《人身损害赔偿解释》]第6条规定：“从事住宿、餐饮、娱乐等经营活动或者其他社会活动

的自然人、法人、其他组织，未尽合理限度范围内的安全保障义务致使他人遭受人身损害，赔偿权利人请求其承担相应赔偿责任的，人民法院应予支持。”这是我国法院借鉴德国法上的交往安全义务理论[14]对安全保障义务所作出的直接规定。根据该条规定，承担安全保障义务的主体为经营活动的经营者和其他社会活动的组织者，但并不仅仅限于条文所列举的从事住宿、餐饮、娱乐的经营者和活动组织者。随着对安全保障义务理论研究的深化，司法实践对安全保障义务的适用早已不再局限于条文列举的经营者，诸如银行、机场，物业服务企业等也已囊括其中。如“室内被害案”中，法院认定物业服务企业未正常使用保安监控系统及未严格执行对外来人员的登记制度，违反了安全保障义务，应对原告的死亡在其能够防止或制止损害的范围内承担相应的赔偿责任。[15]从物业服务企业的性质来说，其所从事的也是一种服务性行业，当然属于经营者的范畴；更为重要的，从法理上来说，物业服务企业符合成为安全保障义务承担者的法理依据，如危险控制理论的要求、收益与风险相一致原理的要求、节约社会总成本的要求等等。[16]事实上，判断是否承担安全保障义务的标准并不在于承担者是否具有哪种“经营者”的身份，而是在于其是否具有“对危险源的控制力”。[17]作为对物业服务区域进行实际管理的物业服务企业，对区域内危险源的控制力显然要高于业主。因此，物业服务企业在一定情形下承担相应的安全保障义务不仅符合人们日常的生活经验，也有相应的法理基础。

2. 合同的约定或合同附随义务

其次，根据《物业服务解释》第3条第2款的规定，物业服务企业的单方承诺与服务细则也纳入到合同内容中，因此，如果在其单方承诺或服务细则中有涉及到安全保障义务的服务承诺，也将作为合同义务加以履行。

另外，附随义务除了为辅助实现债权人之给付利益外，还有避免侵害债权人之人身或财产上利益的功能，此类义务，德

国学者统称为schutzpflicht[保护义务]，论其性质，实与侵权行为法上之交易安全义务[verkehrssicherungspflicht]同其性质。[20]依据物业服务合同的性质及合同的目的，物业服务企业对业主及服务区域内的安全承担保护义务属于合同附随义务的范围。因此，即使合同中并没有对安全保障义务作出约定或约定不明确，但根据《合同法》第60条的规定，基于诚信原则衍生出的合同附随义务也是安全保障义务的法源之一。

由上可知，物业服务企业违反安全保障义务，造成业主合法权益受到损害的，既可因侵权而承担侵权责任，也可因违约而承担违约责任。此时将发生请求权的竞合，根据《合同法》第120条的规定，当事人可以选择依《合同法》提起违约之诉，也可以选择依侵权法规范提起侵权之诉。

3. 安全保障义务的程度

必须指出的是，物业服务企业的安全保障义务并非可以随意解释和适用，不当界定和滥用会导致安全保障义务无边界的扩张，这将给物业服务企业带来极大的经营风险，不利于其整个行业的发展，最终也可能反过来对广大业主造成不利影响。例如，在令学界和法官都感到疑难的高空不明抛掷物致人损害的案件当中，就有法院以物业公司未尽安全保障义务为由而令其承担一定的责任。[21]笔者认为如此裁判大可商榷。“高空抛物”与“高空坠物”虽然只有一字之差，但不同的案件事实对物业服务企业应尽的安全保障义务的内容及限度要求则相距甚远。高空坠物案件，可能由于物业服务企业疏于管理而发生，而高空抛物致人损害，乃因第三人侵权行为而发生，要求物业服务企业对高空抛物人进行监督和防范，显然不合理地提高了其注意义务的范围，扩张了安全保障义务的程度。当然，合理与不合理的区分标准，无法一言概之，只能视个案的具体案情而分别裁判，但通常来说，只要物业服务企业在保安人员及设施的配备、保安制度的建立、保安制度的落实方面做足了工作，则应判定其已尽到安全保障义务。可以肯定的是，这种具体问题具体分析而得到的标

准依然无法脱离若干重要判断因素的检验，如法律法规、法理学说、公平正义价值观甚至经验常识等等。

合同履行后可以获得的利益应当在损失赔偿范围之内 内篇九

案由，商品房买卖合同纠纷

诉讼请求

1请依法判令被告继续履行合同并于本判决生效后立即为原告办理房产过户手续

2请依法判令被告立即支付原告违约金_____元人民币

3请判令被告承担本案诉讼费用

事实与理由

原告与被告通过_____房地产经纪有限公司于_____年_____月_____日签订一份《_____市存量房屋买卖合同》由原告购买被告私有房产一套。合同约定：_____房产位于_____区_____街_____号楼_____栋_____室；建筑面积_____平方米；房屋成交价为_____元人民币，银行按揭贷款支付；房屋无抵押（事实上有抵押）；如发生争议依法向房屋所在地人民法院起诉。

由原告在_____年_____月份自行支付给被告部分房款_____元用于被告办理房地产提前还贷、解抵押手续，被告于当月（_____年_____月）提前还贷、解抵押；被告在解抵押完毕后，需立即将房产证原件等房

产转移所需材料交给丙方(即补充协议见证方)用于办理产权登记及产权转移手续;剩余部分房款_____元由原告于房产转移登记当天支付给被告。

原告按合同及补充协议约定履行了自己的合同约定义务,并将剩余_____元房款于_____年_____月_____日提前给付被告,截止至_____年_____月_____日原告共计给付被告房价款_____人民币。

此致

_____人民法院

原告: _____

_____年_____月_____日