

2023年履行合同函告(精选5篇)

生活当中，合同是出现频率很高的，那么还是应该要准备好一份劳动合同。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧

履行合同函告篇一

本文目录

1. 履行合同
2. 多重买卖合同如何履行及侵权的认定
3. 房地产买卖合同履行纠纷
4. 加工定作合同中后履行抗辩权的正确行使

合同一旦签订后，双方应当不折不扣地履行。在合同未履行前或履

行中，如需更改或废止，须经双方协商一致。这是大家都知道的一个原

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《合同法》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。《合同法》第68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《合同法》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。

合同一旦签订后，双方应当不折不扣地履行。在合同未履行前或履

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《合同法》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。《合同法》第68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《合同法》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。

履行合同（2） | 返回目录

多重买卖合同如何履行及侵权的认定?多重买卖合同的各个买卖合同均未实际履行，出卖人已将买卖标的物之所有权转移给前买受人，出卖人将标的物交付于后买受人情形，根据不同情形不同履行。而侵权的前提是以多重买卖为发生侵权行为等。

1、多重买卖合同的各个买卖合同均尚未实际履行的。出卖人可以自由选择某一买受人履行合同的交付义务，但同时，其他买受人可依《合同法》第一百零七条的规定，以履行合同违约要求出卖人承担违约责任。其他买受人也可依《合同法》第九十四条规定请求解除合同，并就合同未履行遭受的损失向出卖人要求赔偿。

2、如果出卖人已将买卖标的物之所有权转移给前买受人的。则此时，出卖人与后买受人订立买卖合同实际是处分没有所有权的财产，买卖合同无法履行，后买受人可以申请撤销该买卖合同，也可以依据生效的合同要求出卖人承担违约责任。

3、如果出卖人将标的物交付于后买受人。前买受人不得以与

出卖人订立的买卖合同已生效为由向人民法院请求主张该转移所有权的行为无效，但前买受人可以向出卖人主张承担合同违约责任。

1、须以多重买卖为发生侵权行为的前提条件。

2、这种侵权行为以财产权为侵害客体，包括所有权和债权。对于其他无法买卖的财产权，如典权、抵押权、知识产权等，或者人身权，不能成为多重买卖中侵权行为的侵害客体。

3、这种侵权行为是一种非典型的侵权行为。具体表现在：它实际上包含了两种侵权行为，即侵害所有权的侵权行为和侵害债权的侵权行为，具有侵害客体多样化的特点。它的行为人并非固定，而是在多重买卖中的任何一个主体都可能构成侵权行为人，具有侵权行为主体复杂化的特点。侵权行为的具体方式多样化，侵夺、抢先登记、另定买卖关系等，均可构成，具有行为方式不规范的特点。

履行合同（3） | 返回目录

申请人提出如下仲裁请求事项：1、裁决被申请人履行房屋买卖合同；2、裁决被申请人支付违约金暂算100天计人民币114,000元（228万元×0.05%×100天）（以下所涉货币币种均为人民币）；3、本案仲裁费由被申请人承担。

申请人称：申请人与被申请人于xx年4月15日和4月21日，就申请人购买被申请人位于本市的房屋分别达成了《房地产出售居间协议》和《上海市房地产买卖合同》，申请人已经根据合同履行了合同约定的部分义务，支付了首期房款100万元（其中包括101室的首期房价款），双方约定剩余房款由申请人向银行贷款予以支付。由于被申请人未提供本交易所需的书面材料和相关证明，贷款未能通过。但即使最终贷款未被银行批准，申请人也一直表示愿意按合同约定在交易时以现金补足。因房价上涨，被申请人以种种理由不愿意交房，又

提起仲裁欲解除合同，直至今日申请人仍旧希望被申请人能遵守合同约定接受申请人的履行行为，完成本次交易。同时，根据合同约定，被申请人应于xx年1月10日前腾出房屋并通知申请人进行验收交接，被申请人迄今没有履行。申请人认为被申请人故意拖延或不及时提供相关材料的，申请人可追究其违约责任；被申请人未在约定期限交付房地产的，应支付自应当交付之日起至实际交付日止相当于已付款每日万分之五的违约金。遂申请人提出上述仲裁请求。

被申请人答辩并反请求称：系争房屋是独立产权房屋，申请人要求提供的书面材料和相关材料在客观上是不存在的，且根据合同约定亦未要求被申请人提供，申请人在银行贷款未能办妥的情况下，尽管声称现金已备妥，但仍以提供这种不可能存在的文件为履约前提，其无意履行合同的意图十分清楚，至少未按约履行合同的事实已经成立，据此，被申请人已依法经过合理催告解除了合同。为此，被申请人请求仲裁庭驳回申请人的仲裁请求并提出仲裁反请求。

被申请人提出如下仲裁反请求：1、确认解约行为有效；2、裁决申请人支付逾期违约金计140,160元（自xx年5月10日起至xx年12月14日止，共219天，每日640元）。

对于被申请人的仲裁反请求，申请人辩称：被申请人单方解除合同的行为是无效行为，双方在合同第九条中明确排除了解除合同的争议解决方式；合同履行过程中被申请人违约，申请人不存在违约行为，故被申请人要求申请人支付违约金无事实依据，请求驳回。

二、仲裁庭认定的事实及其依据

仲裁庭经审理查明□xx年4月15日，申请人与被申请人经上海某物业代理有限公司中介，签订《房地产出售居间协议》，被申请人愿意将座落在上海市浦东新区某路55弄18号201室的房屋出售给申请人□xx年4月21日，申请人与被申请人签订了

《上海市房地产买卖合同》。合同约定被申请人将座落在上海市浦东新区某路55弄18号201室，建筑面积141.25平方米的房屋出售给申请人，房价款178万元。同一天，申请人又将座落于上海市浦东新区某路55弄18号101室建筑面积120.48平方米的房屋出售给申请人，房价款150万元。两份合同均在附件三“付款协议”中规定了两套房屋总的房价款支付方式，即房价款总额328万元，在合同签订后二日内，申请人支付首期房价款100万元，被申请人应自筹资金至抵押权人处全额还清抵押贷款余额，注销抵押登记；申请人同意通过向银行申请228万元贷款的形式支付第二期房价款；申请人应在签订买卖合同后十日内向该贷款银行申请贷款，签署借款抵押合同等一切相关协议，办理一切相关手续，并支付一切相关费用；“若申请人之贷款申请未经贷款银行审核通过或者审核通过的额度不足申请额度，则申请人应于附件三付款协议第4条所述送件当日将其补足并支付给被申请人”。付款协议第4条规定申请人第二期房价款的支付方式为：“申请人之贷款申请经贷款银行审核通过……且被申请人名义之抵押登记已经注销后7个工作日内，双方亲自或委托上海某物业代理有限公司赴上海市浦东新区房地产交易中心申请办理产权过户及抵押登记手续(送件)，并由上海某物业代理有限公司收执收件收据。待上海市浦东新区房地产交易中心出具以申请人为所有权人的房地产证和以贷款银行为抵押权人的他项权证，且将该他项权证送交贷款银行后伍个工作日内，申请人应支付给被申请人第二期房价款，该期房价款由贷款银行代为支付。”合同补充条款第5款约定“双方应在本合同履行过程中各自及时提供本交易所需的书面材料和相关证明”。合同第九条约定：申请人未按本合同付款协议约定期限付款的，应当向被申请人支付违约金，违约金按申请人逾期未付款日万分之伍计算，违约金自本合同应付款期限之第二日起算至实际付款之日止。逾期超过七日后申请人仍未付款的，除申请人应向被申请人支付七日的违约金外，“合同继续履行，申请人还应继续向被申请人支付违约金至实际付款之日止，违约金按申请人逾期未付款日万分之伍计算。”合同第四条约定：“双方同意，被申请人于xx年1月10日前腾出该房屋并通知申请人进行验收

交接。”合同第十条约定：被申请人未按本合同约定的期限将上述房屋交付(包括房地产交接及房地产权利转移)给申请人，应当向申请人支付违约金，违约金按申请人已付款日万分之伍计算，违约金自本合同第四条和第六条约定的应当交付之日起算至实际交付之日止。逾期超过七日后被申请人仍未交付的，除被申请人应向申请人支付七日的违约金外，“合同继续履行，被申请人还应继续向申请人支付违约金至实际交付之日止，违约金按申请人已付款日万分之伍计算。”合同第十二条约定：“本合同自上海市公证处公证之日起生效。”

合同签订后，上海市公证处于xx年4月22日出具了(xx)沪证外经第12770号《公证书》，确认双方当事人签订的《上海市房地产买卖合同》的效力。被申请人按约归还银行贷款，办妥了出售的两处房屋贷款的他项权利终止手续，取得了收件收据。申请人支付了两套房屋的首期房价款共计100万元后，即按约定向有关银行申请第二期房价款的抵押贷款。由于101室安装楼梯与201室相通，呈复式结构状，银行方面要求申请人提供该两套房屋被开发商当作一套房屋出售的证明文件，申请人即向被申请人索要。被申请人认为不存在出售一套复式房的情况，上述房屋结构状况在买卖发生时申请人是知道的，才与之签订买卖合同，且合同中也没有要求被申请人提供上述文件的条款，被申请人表示无法提供，并催促申请人支付第二期228万元房价款。在合同签订后10日内，申请人未能与银行签订抵押贷款协议□xx年7月9日，被申请人向申请人发出催告函，要求将申请贷款所必需的所有相关资料全数向贷款银行提供，并积极履行本次交易中申请人方的相关义务，保证本次交易顺利完成□xx年7月26日，申请人致函被申请人，表示第二期房款已备妥，只要被申请人提供分层变成复式的正式变更文件即可付款□xx年10月16日，被申请人致函申请人，表示无法提供申请人所要求提供的文件，且合同中未约定其提供该等文件，并明确要求申请人在五日内支付第二期房价款，否则视为申请人单方终止合同□xx年10月25日，申请人又

致函被申请人，表示第二期房款早已准备完成，只要被申请人将相关证明文件交给申请人，申请人即可随时支付第二期房款。xx年12月14日，被申请人发出《解除合同通知书》，提出解除合同，追究申请人的违约责任，并于次日向仲裁委提交了仲裁申请。xx年3月15日，被申请人又向仲裁委提交了《撤回仲裁申请书》，请求撤回仲裁申请。xx年3月16日，仲裁委以(xx)沪仲案第0893号决定书准予撤回。xx年4月10日，申请人致函被申请人，根据被申请人撤回申请的行为，提出继续履行合同，并表示已准备了相应的房款，希望被申请人提供合同约定的相关材料，以便双方共同前往交易中心办理手续并办理房屋交接手续，同时声明对被申请人的迟延交房保留追索的权利。xx年4月15日，被申请人以《回复函》声明解约行为继续有效，要求申请人承担违约责任，在十日内到被申请人处取回扣除违约金后的首期房价款。

三、仲裁庭裁决及其理由

仲裁庭认为：申请人与被申请人签订《上海市房地产买卖合同》是双方真实的意思表示，合同经上海市公证处确认后即发生法律效力，双方均应按照合同约定履行。现申请人要求被申请人继续履行合同，并承担逾期交房的违约责任，被申请人则要求确认合同已被解除，并要求申请人承担逾期付款的违约责任，双方的分歧集中表现在申请人未支付第二期房价款是否构成违约，以及被申请人是否具有解约权两个问题上。前一个问题又可以分解为合同约定的支付第二期房价款的期限是否已经届满，以及如果届满，申请人是否具有足够的抗辩理由不予支付两个方面。至于被申请人未交付房屋是否构成违约及合同是否应继续履行的问题，鉴于被申请人未交付房屋的理由是合同已被解除，故该争议依附于解约权问题：如果解约权成立，被申请人就不构成违约，合同无需继续履行；如果解约权不成立，被申请人就构成违约，必须继续履行合同。双方形成争议的问题还包括被申请人撤回第一次仲裁申请的行为是否表明其撤回了解约行为的问题。当事人

在仲裁庭调查及辩论过程中、以及在庭后由代理人向仲裁庭提交的书面代理意见中，对本案的争议发表了充分的意见，在此基础上，仲裁庭经过评议形成了如下观点。

第一、关于支付第二期房价款的约定期限是否已经届满的问题

申请人认为：根据合同附件三付款协议第3条约定，第二期房款通过银行贷款的方式支付，附件三第4条则规定了第二期付款的三个条件，即“待上海市浦东新区房地产交易中心出具以申请人为所有权人的房地产证”、“以贷款银行为抵押权人的他项权证”、和“将该他项权证送交贷款银行”。由于双方未最终交易，“以申请人为所有权人的房地产证”未能办出；由于银行贷款未被批准，“以贷款银行为抵押权人的他项权证”也未能办出；他项权证就更不可能送交贷款银行；故相应的条件未能成就，付款期限没有到来。同时，根据附件三第3条约定，如果申请人之贷款申请未经银行审核通过或者通过的额度不足申请额度，则申请人应于“送件”当日以现金补足，由于双方并未前往交易，故“送件”之日并未到来。因此，申请人支付第二期房款的期限未到，从而也就不存在违约。

被申请人认为：根据合同附件三第3条约定，申请人第二期房款通过银行贷款的方式支付，“申请人应于签订买卖合同后十日内向该贷款银行申请贷款，签署借款抵押合同等一切相关协议，办理一切相关手续，并支付一切相关费用并申请办理贷款抵押合同公证手续(若有)”。现申请人未在十日内签署相关协议、办理相关手续，已经构成违约。根据合同附件三第3条的规定，在贷款不能时，申请人应在“送件”之日以现金补足；而根据合同附件三第4条约定，“送件”日则为“待申请人之贷款申请经贷款银行审核通过，且公证处出具买卖合同公证书(若有)、借款抵押合同公证书(若有)且被申请人名义之抵押登记已经注销后7个工作日内”。因此，申请人未在“送件日”以现金补足亦已构成违约。

仲裁庭认为：双方的分歧在于对合同约定的理解。首先，根据合同约定，申请人应在合同签署后十日内办理银行贷款申请手续、签署贷款抵押合同等一切相关协议、办理一切相关手续，在银行贷款未获批准的情况下，则应按照合同约定在“送件当日”以现金支付第二期房价款。除非申请人贷款未获得批准是由于被申请人过错造成的，否则申请人未在订立合同后十日内签署贷款抵押合同、办理一切相关手续，就不能免除按合同约定在“送件当日”以现金支付第二期房价款的义务。第二，合同附件三第4条中对于“送件日”有明文约定，即“申请人之贷款申请经贷款银行审核通过，且公证处出具买卖合同公证书(若有)、借款抵押合同公证书(若有)且被申请人名义之抵押登记已经注销后7个工作日内”，因此，“送件日”在合同约定中是确定的，不存在合同约定不确定或不明确的情况，本案中存在的分歧属于履约过程中如何理解合同约定的问题。申请人方同意送件之日是可以界定和发生的，但认为由于二手房交易通常由中介机构从中安排一切交易程序，何时送件也由中介方安排，所以送件日的确定有赖于中介方的通知；被申请人方则认为送件日由合同本身加以确定。仲裁庭认为，中介方安排交易并非合同履行的必备条件，合同本身也明确约定了双方亲自或委托中介方办理送件手续两种可以选择的安排，况且中介机构亦只能根据合同而不是撇开当事人意愿自行确定日期送件，所以送件日是合同当事人约定的、而不是非当事人指定的履行期限。由于申请人贷款申请未获得银行批准，其中“贷款申请经贷款银行审核通过”和公证处出具“借款抵押合同公证书”两个条件无法成就，而该两个条件均属于需申请人进行一定行为即与银行签约和向公证处申请办理公证才能得到的结果，且又是合同附件三第3条约定的申请人义务，申请人以其自身不履约导致的后果、而不是对方的过错作为抗辩理由，来论证“送件日”并未到来，显然是不能支持的，亦与合同约定的买卖合同签订后十日内申请人完成申请贷款、签署借款抵押合同、申请办理借款抵押合同公证手续的期限相违背。第三，根据合同约定，“经贷款银行审核通过”和“被申请人名义之抵押登记已经注销”是确定“送件日”的必要条

件，“公证处出具买卖合同公证书(若有)、借款抵押合同公证书(若有)”是或然条件，而根据合同附件三第3条的约定，“签署借款抵押合同”及“申请办理借款抵押合同公证手续”均“应于签订买卖合同后十日内”完成。由于“被申请人名义之抵押登记已经注销”在合同订立时已经完成，因此，本案中“送件日”应确定为申请人签署贷款合同(表明其贷款申请已经银行审核通过)的合理期限或“公证处出具买卖合同公证书”两者中后一个期限之后的7个工作日。由于签署贷款合同的合理期限即《上海市房地产买卖合同》订立后十天内的期限为晚，应据此确定。这样，办妥贷款的最后期限应该是xx年5月2日，该日为法定休息日，延期至5月8日，即此后的第一个工作日，双方应在随后的七个工作日内送件，同时申请人以现金补足房款。5月8日随后的七个工作日的最后一天是xx年5月17日，当事人未最迟于该日送件，属于不履行合同义务。

即使申请人未如期支付第二期房价款，也不能当然认定申请人就一定构成了违约，因为申请人仍然可能具有一定的抗辩理由，从而避免其付款义务。申请人在本案中主张的抗辩理由是针对于未能申请到贷款的，即贷款不能的原因在于被申请人未提供相关文件和材料。被申请人则一再强调这种文件既是合同未约定的，又是客观上不存在的。

对于未按约定在送件之日以现金补足房价款，申请人于代理词中表示承认若在送件之日“申请人不支付第二期房款，则是造成根本违约”，但申请人的抗辩理由时是本案中送件之日尚未到来。而被申请人也主张若申请人送件之日未补足房款即构成违约，但认为送件日已经届满，未予送件是申请人违约造成的。仲裁庭认为，本案审理之201室和另案审理之101室分别记载于两张不同的产权证，属于两套房屋，双方买卖亦签订了两份合同，故事实上只存在双方在一次交易中完成了两套房屋的买卖，不存在将101室和201室作为一套房屋出售的情况，因此申请人要求提供的证明在客观上不可能存在，合同中没有也不可能约定提供这样的文件。至于该两

套房屋客观上已被打通，外观上类似于一套复式房屋，申请人认为属于结构变更，被申请人认为属于装修现状。鉴于订立合同时被申请人未作隐瞒，申请人在购买时已经察看房屋、了解房屋状况，但未提出异议，既未要求被申请人恢复原状，亦未特别要求被申请人提供批准变更的文件，应视为申请人认可现状，除非申请人证明这种情况违反了国家的禁令，否则不应加重被申请人的合同义务，不能要求其提供合同中未明文列出、且为一般交易所不需要的文件。况且，即使这种情况违反了国家禁令，被申请人亦可选择恢复原状或申请批准变更两种救济途径，并非只有申请批准变更一途。由于申请人未能指出违反何种国家禁止性规定，仲裁庭认为申请人所主张的被申请人打通房屋的行为已经违反了有关法律、需要获得特别批准的依据不足，申请人应按现状接受房屋。至于申请人称合同补充条款第5条明确规定了双方“各自及时提交本交易所需相关材料和相关证明”、表明合同中已经记载了被申请人提供相应材料的义务一节，仲裁庭认为上述文只能理解为一般交易所必须、以及为双方特别约定的材料和证明，不能推导出相关材料和相关证明就是申请人要求的变更文件的结论，这是因为本案申请人特别要求的文件在一般交易中是不存在的，而在本案中又未经当事人特别约定。鉴于申请人明确表示将101室和201室当作一套房屋销售的证明是“涉及到我方申请贷款之银行是否放贷之关键”，表明其将两套房屋当作一套房屋来申请贷款而未获批准，申请人未举证证明其又将两套房屋分别申请贷款但银行仍然要求提供相应材料，故不能排除相关材料问题的提出属于申请人申请不当的后果。仲裁庭认为，本案中房屋按现状无法获得贷款，属于合同约定之“贷款申请未经贷款银行审核通过”，申请人应按合同约定以现金在“送件当日将其补足并支付给被申请人”。然而，在合同履行过程中，尽管申请人曾经表示过房款已备妥，照理合同已经可以实际履行，双方应即办理“送件”手续，但申请人仍然表示“一俟贵方的正式文件到位即可付款”，单方面将被申请人出具变更文件作为申请人以现金支付房价款的前置条件，而不是在备妥房款后明确表示即可送件，表明申请人并无立即送件的意愿。需要指出

的是，申请人代理人在庭审后向仲裁庭提交的书面代理意见中也明确表示：“申请人在以现金补足第二期房款的前提下已经不需要被申请人提供房屋变更结构的相关证明”，足以证明将出具变更文件作为申请人以现金补足房价款的前置条件是不能成立的。由于前置条件不能成立，因此，双方未实际送件的责任在于申请人。现申请人以其不愿立即送件而导致的客观上未送件的后果，作为其不应承担责任的依据，显然也是企图从自身的不履约中获取利益，是不能支持的，应认定为违约。至于申请人在庭审中对“我方的房款已备妥”解释为是表示只要被申请人提供变更文件即可办妥贷款，显然与文含义不符。因此，鉴于被申请人不负有向申请人提供双方未约定的所谓变更文件的合同义务，申请人关于未能获得贷款的责任在于被申请人的抗辩理由不能成立；鉴于申请人明确表示房款已经办妥，所谓变更文件已经不再需要，未立即以现金补足房价款从而不能同时办理送件手续的责任在于申请人。

第三、关于被申请人是否具有解约权问题

申请人认为：合同法的精神是当事人意思自治。双方在合同中已经约定“申请人未按本合同付款协议期限付款的，应当向被申请人支付违约金，合同继续履行”，并特别明确排除了被申请人单方解除合同的权利。根据“有约定从约定、无约定从法定”的原则，被申请人不得行使已被排除的解约权。

被申请人认为：系争合同是一份格式合同，其中有约定解除的内容，双方划去相应内容只能说明双方未选择约定解除，决不能扩张解释为双方同时排除了法定解约权，法定权利的放弃必须基于当事人的明示。因此，在经过长达五个月之久的催告后，被申请人有权根据合同法规定以经过合理期限的催告为由行使法定解约权。

仲裁庭认为：首先，双方使用的合同文本是由上海市房屋土地资源管理局和上海市工商行政管理局共同制定的上海市房

地产买卖示范文本，虽然不同于当事人为了重复使用而预先拟定、并在订立合同时未与对方协商其条款的格式合同，但示范文本属于供当事人参照订立或约定采用的合同文本，当事人可根据需要对合同文本进行增删。根据合同法第九十三条和第九十四条的规定，合同解除权分为约定解除权和法定解除权，示范文本第九条第二项及第十条第二项是关于双方在合同中约定解除权的内容，双方在合同中划去关于约定解除权的内容表明该部分内容不再存在，即双方未作行使解约权的约定。由于双方未明文约定不得行使解约权，故不能据以作出双方已排除解约权的推定，申请人的观点不能成立。

第二，在未约定合同解除权的情况下，被申请人拥有行使法定解约权的权利，关键是看解约的事实依据即违约行为和法律依据是否成立。被申请人明确表示其行使解约权的依据是合同法第九十四条第三项规定，即“当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行”。在房地产买卖关系中，买方的主要义务是支付房价款。由于申请人在签约后十天内，甚至直至仲裁庭调查终结仍然未能申请到银行贷款，本案应按以现金补足的方式支付第二期房价款，鉴于按照合同可以确定按该方式履行合同时送件的最后期限为xx年5月17日，申请人从次日起未支付房款的行为构成了违约，迟延履行主要债务的违约事实已经形成。

第三，被申请人从xx年7月9日起以书面形式进行了催告，至xx年12月14日书面通知解除合同，期间经过了5个月零5天，由于合同法未规定合理期限的具体期间，仲裁庭参照其他情况并考虑本案的特殊性质予以确定。被申请人代理人认为，尽管合同法对合理期限未作规定，但最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（法释[xx]7号）第15条规定了三个月为合理期限，该解释虽然只适用于一手房买卖，然而在没有其他规定的情况下参照该解释的精神是合理的。仲裁庭认为，鉴于本案中被申请人的催告期限超过了5个月，该期间正是上海市房地产价格的波动时期，而申请人抗辩付款的理由即提供两套房屋变更为一套的相关材料既不能成立，在客观上亦永远无法满足，因此，如果不解除双方的合同关

系，本案的房屋买卖将永远无法达成，合同目的不可能得到实现，法律关系的不确定性无法得到消除。据此，仲裁庭认定被申请人解除合同的行为具有合理性，其催告已经经过了合理的期限，被申请人依法享有解除合同的权利。

第四、关于被申请人撤回第一次仲裁申请的行为是否表明其撤回了解约行为的问题

申请人认为被申请人已向仲裁庭撤回了前一次仲裁申请，表明其撤回了解约行为，应继续履行合同。被申请人认为撤回仲裁申请只是因认为根据法律规定向仲裁机构提出对解除合同行为效力异议的权利在于对方。仲裁庭认为，根据法律规定，解除合同的通知到达对方后即已生效，不存在撤回的问题。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力，因此，只有在异议成立后，解约行为才能被认定为无效。解约通知到达对方后只能被认定无效，是不能撤回的。

此外，当事人在合同中约定了房屋的单价，但合同附件三付款协议则约定了两套房屋总的房价款和支付方式，被申请人将两套房屋总的首付款100万元平均计入两套房屋，即认为申请人对两套房屋各支付了50万元首付款，这种计算方式不影响两套房屋的总价，亦不影响申请人承担违约金的数额，可予采纳。

综合上述各点，仲裁庭认为，由于被申请人合法行使了合同解除权，合同已经解除，不再继续履行，被申请人亦不具有交付房屋的义务，故申请人的仲裁请求应予驳回；由于申请人违约未支付房价款，且经催告后在合理期限内仍未履行合同义务，被申请人的解约行为成立，申请人应根据合同约定承担自xx年5月18日起至xx年12月14日止的逾期违约责任，即承担 $1,280,000 \text{元} \times 210 \text{天} \times 0.0005 = 134,400 \text{元}$ 的逾期付款违约金，考虑到仲裁庭支持被申请人仲裁请求的比例，本案仲裁反请求部分的仲裁费用(已由被申请人预缴)由申请人承担96%，

被申请人承担4%。鉴于被申请人逾期违约金可在已经收到的第一期房价款中予以扣除、余款归还申请人的表示与法无悖，可予采纳。

基于以上理由，申请人朱某、葛某与被申请人高某房地产买卖合同履行纠纷案，仲裁庭裁决如下：

四、申请人朱某、葛某应向被申请人高某支付违约金人民币134,400元；

五、本案仲裁费用人民币31,952元(已由申请人预缴)，由申请人朱某、葛某承担；本案反请求部分仲裁费用人民币32,161元(已由被申请人预缴)，由申请人朱某、葛某 承担人民币30,874.56元，被申请人高某承担人民币 1,286.44元。

履行合同（4） | 返回目录

原告浙江湖州中意达水处理设备有限公司(下称中意达公司)与被告宁波乐伟机械有限公司(下称乐伟公司)于xx年12月31日签订一份加工定作合同，由原告为被告定作泉水生产线设备一套，合同总金额为10.9万元。双方约定由原告按被告的要求提供设备材料，交货时间为xx年1月16日，并约定了有关质量要求、技术标准、报酬结算方式及履行期限等。同时约定：“供方必须负责全部泉水生产线设备的管路、设备等附属设备的安装、调试达到出水标准，经需方验收合格一周内付清余款。”

在合同履行过程中，被告乐伟公司共向原告中意达公司付款人民币63040元。后因双方发生纠纷，原告未对设备进行安装调试，被告另请他人安装调试后将该设备出售。原告中意达公司于xx年8月10日向法院起诉，请求判令被告支付尚欠加工费人民币45960元。被告乐伟公司辩称，原告未按合同约定履行安装调试、使设备达到约定出水标准的义务，故原告对尚余货款不具有请求权。

[分析]

本案的争点是被告乐伟公司是否享有后履行抗辩权。笔者认为，被告不享有后履行抗辩权，应判决被告向原告支付尚余加工费，理由如下：

1. 合同当事人行使后履行抗辩权的基础和前提是双方当事人应当是因同一合同互负债务，在履行上有一定的关联性，两项债务间应当有对价关系。本案中，双方签订的合同为加工定作合同，从合同约定内容看，原告交付定作物，被告支付加工报酬，双方互负对待给付义务，因此，从合同分类理论上讲，该合同属于双务合同。双务合同的牵连关系以及当事人依据合同所产生的协作关系表明，抗辩权的行使人必须是忠于合同，期待合同得到正确履行的，所以根据诚信原则，对方须履行相应合同义务，由此来保障合同实现，维护交易秩序。

2. 就本案而言，原告履行了合同的主要义务，交付了定作物，被告就应当支付对价——10.9万元的加工费。按照合同法的相关规定，原告未履行安装调试、使设备达到约定出水标准的义务，这确实是“履行债务不合同约定”的情况，但被告只能在原告未履行的合同义务范围内“有权拒绝其相应的履行要求”，即有权拒付尚余加工费。

但从整个合同来看，安装、调试显然不是原告的主要合同义务，原告未安装、调试并未构成根本性违约，被告仅就原告未履行的合同义务享有后履行抗辩权，而不能以安装调试的附随义务来对尚余的45960元加工费行使后履行抗辩权，尤其是被告另请他人安装后已将该设备出售，实际已实现合同目的。

所以，本案中，被告乐伟公司拒付45960元加工费与原告中意达公司未履行安装调试义务之间并不存在对价关系，被告乐伟不享有后履行抗辩权。这样处理符合后履行抗辩权的法理

和立法意图，有利于保护经济交易关系。本案中，原告向法院提起诉讼的过程中，被告才主张后履行抗辩权，显然已脱离了合同法设立该项制度系为保证合同义务得以正确履行的初衷。

3. 在一方当事人部分履行合同的情况下，就合同已履行部分而言，一方当事人只享有权利，对方当事人只负有义务，双方没有具有对应关系的权利，任何一方当事人不可能行使后履行抗辩权；就合同未履行部分而言，一方当事人享有的要求、对方为对待给付的权利，与对方当事人享有的要求、一方当事人为给付的权利之间互为对价，具有对应关系，任何一方当事人均可行使后履行抗辩权。

但特别要注意的是，对方当事人在合同未履行部分享有的要求、一方当事人为对待给付的权利，与一方当事人在合同已履行部分享有的要求、对方当事人为对待给付的权利之间不互为对价，没有对应关系，对方当事人不能就此行使后履行抗辩权。

在本案中，被告拒付设备余款，已超出正当的后履行抗辩权范围，因原告的行为属合同部分履行不适当，被告只能对其履行不适当的部分相应行使抗辩权，而不能拒绝支付全部设备余款。

履行合同函告篇二

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

履行合同函告篇三

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

履行合同函告篇四

身份证号码：_____电话：_____

身份证号码：_____电话：_____

身份证号码：_____电话：_____

身份证号码：_____电话：_____

诉讼请求：_____

1、判令被告继续履行《_____客运线路租赁承包合同》

2、判令被告承担本案诉讼费用。

事实与理由：_____

原告共同合伙投资，以承包经营的方式有偿取得被告的_____至_____的直达快客运输经营权。并经被告的指派由原告_____做为股东代表与被告签订了承包经营合同书(合同期限为六年，至20_____年_____月_____日合同期满)，同时也确认了其他股东。

20_____年_____月_____日，股东_____不幸因病去世，被告却以此为借口，要求提前终止合同，这是毫无道理的，是没有法律依据的。根据被告19_____年_____月_____日和20_____年_____月_____日的《报告》和《通知》所确认的事实，股东_____仅仅是作为承包方的股东代表签订合同，股东_____不幸因病去世，并不导致原告等人的合伙组织解散，也不会影响合同的继续履行，因此，特诉法院，依法判令被告继续履行合同，以保护原告的合法权益。

此致

_____人民法院

具状人： _____

_____年 _____月 _____日

履行合同函告篇五

商事主体之间的运送货清单并非履行交付义务的唯一证据。出卖人的交付符合商事主体之间的合同约定，并排除拒绝受领权的抗辩时，应当认定出卖人已经履行交付义务。

案情

湖南亨通公司与遵义长征公司在20__年9月14日、20__年12月8日、20__年2月14日分别签订三份买卖合同（以下简称合同一、合同二、合同三），约定湖南亨通公司向遵义长征公司购买电器设备若干，其中，合同二约定的异议期为到货后3天，质量保证期为1年。合同签订后，遵义长征公司陆续向湖南亨通公司交付了三份合同项下的设备，湖南亨通公司在支付部分货款后拒绝支付剩余货款。20__年12月3日，湖南亨通公司向遵义长征公司发出告知函，称因设备存在质量问题，不能支付合同一项下的剩余款项，而且称因质量问题，其已表示拒绝受领，遵义长征公司并未履行交付合同二项下的箱式变压器的义务，其亦不应就该合同支付货款。

遵义长征公司遂诉请判决湖南亨通公司支付货款及违约金并承担本案诉讼费。

裁判

贵州省遵义市汇川区人民法院经审理认为，湖南亨通公司对

合同一项下设备的质量提出异议的时间，已经超过合同约定的质量异议期及质量保证期，其无权拒绝支付合同一项下设备的货款。而合同二项下的箱式变压器属于大型设备，安装需要湖南亨通公司的配合，且该设备已经安装在合同约定的项目地点，应当视为遵义长征公司已经履行了交付义务。据此判决湖南亨通公司支付剩余货款。

一审宣判后，湖南亨通公司提起上诉。贵州省遵义市中级人民法院经审理认为，湖南亨通公司不能证明其已尽通知义务，依法应视为遵义长征公司交付的标的物质量符合约定，发生债务清偿效果，湖南亨通公司应将剩余货款支付给遵义长征公司；因运送货清单并非履行交付义务的唯一证据，且根据查明的事实，湖南亨通公司未就其拒绝受领箱式变压器有效举证，遂判决驳回上诉，维持原判。

评析

在商事交易中，大宗标的物的交付事关产权转让、风险转移，与当事人利益攸关，因此，明确商事交易中标的物交付与否的认定标准在司法实务上具有重要价值。

1. 商事合同的交付标准一般根据交易具体情境由当事人约定。买卖合同系出卖人转移标的物所有权，买受人支付价款的合同类型。出卖人履行转移标的物所有权的方式，于动产情形为交付，于不动产情形为登记，民法典也允许当事人另行约定。因此，判断交付是否成立是认定出卖人有无履行合同主要义务的关键。为稳定市场主体的预期，应进一步明确交付的标准。首先，在事实行为上，出卖人举证其与买受人交接标的物，或者向买受人交付提取标的物的单证可视为交付，但只是交易外观上的交付。其次，应当从合同履行中双方当事人的意思表示出发，若买受人明确表示已受领标的物，则无论合同订立时如何约定，均应认定出卖人履行了交付义务。再次，根据民法典第四百七十条规定，与标的物交付相关的内容包括但不限于交付的数量、质量、期限、地点和方式等，

据此就当事人双方合同约定进行实质性审查，若标的物的交付内容符合合同约定、交易习惯或法律规定，亦应认定出卖人履行了交付义务。当然，这一标准并非整齐划一，需要法官根据具体案件中不同标的物的具体情形进行判断。

2. 商事合同的交付可以透过拒绝受领权的灭失反向认定。出卖人的交付欲产生法律上债务清偿的效果，需买受人有效受领。当出卖人的交付行为具有法律规定的瑕疵时，买受人有权拒绝受领，此时，出卖人虽完成事实上交付，但不能视为完成法律上交付，反之则应认定交付完成。故拒绝受领权亦是衡量交付成立与否的标尺。根据民法典第六百一十条规定，因质量不合格致使合同目的不能实现时，买受人有权拒绝受领标的物。合同目的是当事人签订合同时所追求的结果，该结果依据交易目的、交易习惯或生活经验可以确定。就本案而言，湖南亨通公司虽以箱式变压器存在质量问题为由拒绝受领，但未提供证据证明箱式变压器的质量问题导致合同目的不能实现，故其拒绝受领权的行使难以在规范要件上证成。其次，拒绝受领权在行使时间上存在限制。拒绝受领权如果长期不行使，则债务人的利害关系不能稳定，尤其在纷繁复杂、连环嵌套的商事交易活动中影响更为明显。根据民法典规定，买受人的拒绝受领权存在检验时间和通知时间的限制，买受人未按时间限制履行相应义务的，标的物质量视为符合约定，买受人的拒绝受领权亦灭失。本案中，湖南亨通公司并未举证证明其在约定的检验期限和质量保证期内提出了质量异议，故其拒绝受领权因超过时间限制已经灭失。

3. 依据诚实信用原则总体把握交付是否成立。拒绝受领本质上是一种抗辩权，当债务人的履行不符合约定时，买受人有权拒绝受领。但拒绝受领并非买受人可以随意行使的权利，该项权利亦受诚实信用原则的规范，这不仅体现在行使拒绝受领权的规范要件上，而且也体现在合同附随义务上。在合同履行过程中，买受人行使拒绝受领权，对于相对人利害关系影响重大，不容含糊其辞，只有明确、及时地向相对人表示方可成立，该种明确性在相对方持有异议时，以书面形式

为之方为妥当，否则难以保障交易安全与交易秩序。本案中，无证据表明湖南亨通公司以书面等有效方式表示拒绝受领箱式变压器，其就抗辩事实因举证不能应承担不利后果。

本案案号：黔0303民初183号，黔03民终3442号

案例编写人：贵州省遵义市中级人民法院万亿陈星宇

以上内容来源于网络，如有侵权请联系删除