

附条件的合同、合同效力、租赁合同、违约责任 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/183/2021\\_2022\\_\\_E9\\_99\\_84\\_E6\\_9D\\_A1\\_E4\\_BB\\_B6\\_E7\\_c36\\_183720.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/183/2021_2022__E9_99_84_E6_9D_A1_E4_BB_B6_E7_c36_183720.htm)

2002年2月，某市天地实业有限责任公司因扩大经营规模之需，拟在本市找一房主租赁几间厂房。经人介绍，在2月20日，天地实业有限责任公司与甲电子器材厂签订了一份房屋租赁合同。合同规定，如果甲电子器材厂新建厂房能于2002年10月前后竣工并交付使用，就把该厂三间共250平米旧房于10月中旬租给天地实业有限责任公司使用，每月租金为2000元，租期30年。合同签订后一个多月，该市某房地产公司也表示愿意租三间厂房给天地实业有限责任公司，但天地实业有限责任公司考虑到已经和甲电子器材厂签约，再等几个月就可租到房屋，没有必要为此违约，因而没有答应房地产公司。2002年9月底，甲电子器材厂新建厂房竣工，天地实业有限责任公司即找到它要求履行合同，而甲电子器材厂却已把合同中约定的三间厂房租给了某个体工商户乙。天地实业有限责任公司无奈，只好起诉到法院，要求对方赔偿经济损失。根据上述案情，回答下列问题：(1)天地实业公司与甲电子厂签订的合同是附条件还是附期限？(2)天地实业公司与甲电子厂签订的合同是否有效？为什么？(3)天地实业公司与甲电子厂签订的合同在2月20日是否生效？(4)甲电子厂将厂房租给某个体工商户的行为是否违约？应如何处理？(5)设天地实业公司如期租到了甲电子厂的三间厂房，因连日阴雨造成房屋渗漏，则应由谁承担维修责任？(6)设天地实业公司后来查实，甲电子公司早在2002年2月15日已把合同中约定的三间厂房租给了乙，期间20年。则甲电子

厂应对天地实业公司负什么责任? (7)设甲电子厂为不履行与天地实业公司订立的合同义务，而故意拖延新建厂房的竣工日期至2003年1月底，则本合同应如何处理? [答案] (1)是附条件的合同。(2)该合同部分有效。依合同法规定，租赁期间不得超过20年，超过部分无效，所以本合同的租赁期间应为20年。(3)该合同在2月20日签订时尚未生效，因为合同所附的生效条件尚未成就。(4)甲电子厂的行为构成违约，依法应赔偿天地实业公司因其违约造成的经济损失。(5)应由出租人甲电子厂承担维修责任。(6)甲电子厂应对天地实业公司负违约责任而非缔约过失责任。(7)本合同所附条件视为在2002年10月成就，合同于2002年10月生效，甲电子厂应依约履行合同义务。 [解题思路] 别，附条件合同的生效规则，租赁合同的期限与维修责任承担，违约责任与缔约过失责任的关系等等。本题所设的7个问题中，第(1)、(3)、(7)问为一类，考查附条件的合同制度，第(2)、(5)问为一类，考查租赁合同的内容，第(4)、(6)问为一类，考查合同的违约责任。下面的法理详解中，也将分作相应的三大块，予以分别阐述。 [法理详解] (1)、(3)、(7)附条件的合同是指设定一定的条件，并将条件的成就与否作为决定效力发生或消灭的根据的合同。附期限的合同则是指当事人为合同设定一定的期限，并把期限的到来作为合同效力发生或者消灭的前提。附条件与附期限的最大区别在于，条件是发生与否不确定的事实。如果在合同成立时，当事人确定作为条件的事实是必定发生的，则该事实为合同的期限而非条件。可见，期限无论长短，是一定要到来的，而条件的成就与否具有不确定性。本案中天地实业公司与甲电子厂签订的租赁合同中约定的事实是：甲

电子厂新建厂房能于2002年10月前后竣工并交付使用。乍看起来，这一事实既含有期限，又含有条件。很多人据此而认为2002年10月前后即是本合同所附的期限。其实不然，因为2002年10月前后甲电子厂新建厂房能否竣工并交付使用是一不确定的事实，而“2002年10月前后”这一期限用语是用来修饰“甲电子厂新建厂房竣工并交付使用”这一条件的。据此，我们认为，本合同是一附条件的合同。合同所附的条件依其对合同效力的影响不同，可分为解除条件与延缓条件。延缓条件又称停止条件，是指合同中所确定的权利和义务要在所附条件成就时才生效的条件。本案中双方合同中所附条件即为延缓条件，因此，合同虽于2002年2月20日订立，但并未立即生效，其生效时间应是条件成就之时。附条件的合同一经成立，则已经在当事人之间产生了法律关系，当事人各方均应受其约束。因此，在条件成就与否未得到确定之前，行为人一方不得损害另一方将来条件成就时可能得到的利益。在条件成就与否未定之前，行为人也不得为了自己的利益，以不正当行为促成或阻止条件的成就，而只能任其自然地发展。《合同法》第45条第2款规定：“当事人为自己的利益不正当地阻止条件成就的，视为条件已成就；不正当地促成条件成就的，视为条件已不成就。”依此，本案中甲电子厂恶意阻止条件成就事实的发生，应视为该条件已于2002年10月前后成就，该合同亦相应地于2002年10月前后生效。

(2)、(5)《合同法》第214条规定：“租赁期限不得超过20年。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不得超过20年。”第220条规定：“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。”依以上两条之规定，可得出第(2)、(5)问的答案本题之设计，是围绕附条件的租赁合同而展开的，考查内容包括：附条件与附期限的区。(4)、(6)如前所述，双方订立的合同所附条件已成就，依法已经生效。甲电子厂又擅自将房屋租给乙，显系故意违约行为，依法应承担违约责任。但2002年2月20日双方订立合同之前，甲电子厂在已经与他人订约的情形下，故意隐瞒了事实真相，又与天地实业公司订立合同，后又不履行合同，是否适用《合同法》第42条规定，对天地实业公司承担缔约过失责任呢？第42条规定：“当事人在订立合同中有下列情形之一，给对方造成损失的，应当承担损害赔偿责任：(一)假借订立合同，恶意进行磋商；(二)故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况；(三)有其他违背诚实信用原则的行为。”应当注意的是，缔约过失责任之适用，应以一方给另一方造成损失为前提。此种损失，是指另一方因信赖合同成立和有效，但由于合同不成立和无效的结果所蒙受的不利益。换言之，如果一个合同已经成立、生效，并无适用缔约过失责任之余地。本案中，虽然甲电子厂在缔约过程中有故意隐瞒与订立合同有关的重要事实的行为，但该行为并未导致合同不成立或无效。恰恰相反，双方订立的合同不仅成立，而且已于2002年9月底生效。因此，本案是甲电子厂不履行已经成立、生效的合同而负违约责任，而非缔约过失责任问题。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)