

新农村建设丛书

张 鑫 / 编著

吉林出版集团有限责任公司



三农与法——买卖合同

合同未经签字或盖章也可成立

“霸王条款”不合法

不得以欺诈手段诱使他人订立买卖合同

买卖双方恶意串通损害第三人利益的合同无效

因重大误解订立的买卖合同可以撤销

不得擅自出卖抵押物

买方未尽检验义务应自负责任

转让合同义务应当得到债权人的同意

图书在版编目 (CIP) 数据

买卖合同/张鑫编著. —长春: 吉林出版集团有限责任公司, 2008. 8

(新农村建设丛书. 三农与法)

ISBN 978-7-80762-263-5

I. 买... II. 张... III. 买卖合同—合同法—基本知识—中国
IV. D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 120680 号

三农与法——买卖合同

编著 张鑫

印刷 长春市东文印刷厂

开本 850mm×1168mm

印张 3.75

版次 2008 年 8 月第 1 版

经销 新华书店

32 开本

字数 89 千

2008 年 8 月第 1 次印刷

吉林出版集团有限责任公司 出版、发行

书号 ISBN 978-7-80762-263-5 定价 6.00 元

地址 长春市人民大街 4646 号 邮编 130021

电话 0431-85661172 传真 0431-85618721

电子邮箱 xnc408@163.com

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 请与承印厂联系

《新农村建设丛书》编委会

主 任	韩长赋				
副 主 任	荀凤栖	陈晓光	王守臣		
委 员	(按姓氏笔画排序)				
	车秀兰	申奉澈	冯 晨	冯 巍	
	冯晓波	朴昌旭	朱 彤	朱克民	
	闫 平	闫玉清	孙文杰	酆 正	
	杨福合	李元才	李守田	李殿富	
	李耀民	吴文昌	宋亚峰	张永田	
	张伟汉	林 君	苑大光	岳德荣	
	周殿富	胡宪武	赵吉光	姜凤国	
	闻国志	贾 涛	秦贵信	徐安凯	
	栾立明	高香兰	崔永刚	崔永泉	
	韩文瑜	葛会清	靳锋云	臧忠生	
责任编辑	司荣科	祖 航			
封面设计	付丹红				
总 策 划	刘 野	成与华			
策 划	齐 郁	司荣科	孙中立	李俊强	

出版说明

《新农村建设丛书》是一套针对“农家书屋”、“阳光工程”、“春风工程”专门编写的丛书，是吉林出版集团组织多家科研院所及百余位农业专家和涉农学科学者，倾力打造的精品工程。

本丛书共分五辑，每辑 100 册，每册介绍一个专题。第一辑为农村科技致富系列；第二辑为 12316 专家热线解答系列；第三辑为普通初中绿色证书教育暨初级职业技术教育教材系列；第四辑为农村富余劳动力向非农产业转移培训教材系列；第五辑为新农村建设综合系列。

丛书内容编写突出科学性、实用性和通俗性，开本、装帧、定价强调适合农村特点，做到让农民买得起，看得懂，用得上。希望本书能够成为一套社会主义新农村建设的指导用书，成为一套指导农民增产增收、脱贫致富、提高自身文化素质、更新观念的学习资料，成为农民的良师益友。

目 录

一、订立	1
未成年人不得订立与其年龄、智力不相适应的合同	1
精神病人不得订立与其精神健康状况不相适应的合同	3
企业超越经营范围签订的合同未必无效	4
当事人可以订立口头买卖合同	6
要约是希望和他人订立合同的意思表示	8
普通商业广告不是要约	9
要约到达受要约人时生效	11
撤回要约应当及时	12
确定了承诺期限的要约不得撤销	14
承诺可以以行为的方式作出	15
口头承诺不得撤回	17
超期发出的承诺的效力	19
超期到达的承诺的效力	20
承诺对要约作出实质性变更的视为新要约	22
合同应当采用书面形式而未采用的也可成立	23
合同未经签字或盖章也可成立	25
试用期届满,买受人沉默的视为同意购买	26
不得假借订立合同,恶意进行磋商	28
不得故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或提供虚假情况	30

二、效力	32
未办理过户登记不影响房屋买卖合同的效力	32
当事人可以约定合同生效的条件	34
当事人可以约定合同生效的期限	35
无权代理人订立的买卖合同须经被代理人追认	37
出售夫妻共有房屋应当取得一致意见	38
财产的按份共有人享有优先购买权	40
房屋承租人对房屋享有优先购买权	42
城镇居民不得购买农村房屋	43
“霸王条款”不合法	45
不得擅自出卖他人财产	47
不得以欺诈手段诱使他人订立买卖合同	48
不得以胁迫手段迫使他人订立买卖合同	50
买卖双方恶意串通损害第三人利益的合同无效	52
以合法形式掩盖非法目的的买卖合同无效	53
损害社会公共利益的买卖合同无效	55
违反法律强制性规定的买卖合同无效	56
免除货物造成买方人身伤害的免责条款无效	58
免除一方故意造成对方财产损失的免责条款无效	60
因重大误解订立的买卖合同可以撤销	62
显失公平合同的受害方有权变更合同	64
乘人之危订立的买卖合同可以撤销	65
三、买卖双方的权利、义务	68
出卖人应当向买受人交付标的物并转移标的物所有权	68

不得擅自出卖抵押物	70
出卖人交付的标的物应当符合质量要求	71
卖方应当承担标的物交付前毁损、灭失的风险	73
因买方原因延期交货,买方应承担期间风险	75
买方未尽检验义务应自负责任	76
买方拒绝接收多交付的标的物,应及时通知出卖人	78
买方有权获得货物交付之后产生的孳息	80

四、履行、变更、转让和终止

当事人在履行合同中负有通知、协作和保密的义务	82
第三人不履行债务的,债务人应当向债权人承担违约责任	84
互负债务的当事人未约定履行顺序的应同时履行	85
先履行债务的当事人,有证据证明对方履行能力下降, 合同极有可能不能得到履行时,可以中止履行	87
对不损害债权人利益的提前履行,债权人不得拒绝	89
合同变更的内容约定不明的,视为未变更	90
转让合同权利应当通知债务人	92
转让合同义务应当得到债权人的同意	93
一方当事人明确表示不履行主要义务时,对方有权解除合同	94
附件存在质量问题时,买方不得要求更换或退还主产品	96
分期付款的买受人未支付价款达法定限额的,出卖人可以 解除合同	98

五、违约责任

一房多卖应承担违约责任	100
合同丧失履行可能的,违约方免除继续履行的责任	101

违约损害赔偿以违约方能够预见到的因违约造成的损失为限	103
约定的违约金过分高于实际损失的,可以适当减少	105
订金不等于定金	106
违约金和定金不能同时适用	108
未违约方未采取措施导致损失扩大的不得就扩大的损失要求赔偿	109

财产的损害赔偿	40
损害赔偿的范围	41
损害赔偿的计算	42
损害赔偿的免责事由	43
损害赔偿的诉讼时效	44
损害赔偿的举证责任	45
损害赔偿的减轻	46
损害赔偿的免除	47
损害赔偿的追偿	48
损害赔偿的分配	49
损害赔偿的承担	50
损害赔偿的支付	51
损害赔偿的诉讼时效	52
损害赔偿的举证责任	53
损害赔偿的减轻	54
损害赔偿的免除	55
损害赔偿的追偿	56
损害赔偿的分配	57
损害赔偿的承担	58
损害赔偿的支付	59
损害赔偿的诉讼时效	60
损害赔偿的举证责任	61
损害赔偿的减轻	62
损害赔偿的免除	63
损害赔偿的追偿	64
损害赔偿的分配	65
损害赔偿的承担	66
损害赔偿的支付	67
损害赔偿的诉讼时效	68
损害赔偿的举证责任	69
损害赔偿的减轻	70
损害赔偿的免除	71
损害赔偿的追偿	72
损害赔偿的分配	73
损害赔偿的承担	74
损害赔偿的支付	75
损害赔偿的诉讼时效	76
损害赔偿的举证责任	77
损害赔偿的减轻	78
损害赔偿的免除	79
损害赔偿的追偿	80
损害赔偿的分配	81
损害赔偿的承担	82
损害赔偿的支付	83
损害赔偿的诉讼时效	84
损害赔偿的举证责任	85
损害赔偿的减轻	86
损害赔偿的免除	87
损害赔偿的追偿	88
损害赔偿的分配	89
损害赔偿的承担	90
损害赔偿的支付	91
损害赔偿的诉讼时效	92
损害赔偿的举证责任	93
损害赔偿的减轻	94
损害赔偿的免除	95
损害赔偿的追偿	96
损害赔偿的分配	97
损害赔偿的承担	98
损害赔偿的支付	99
损害赔偿的诉讼时效	100

一、订 立

未成年人不得订立与其年龄、智力不相适应的合同

《中华人民共和国合同法》第九条 当事人订立合同，应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力。

第四十七条第一款 限制民事行为能力人订立的合同，经法定代理人追认后，该合同有效，但纯获利益的合同或者与其年龄、智力、精神健康状况相适应而订立的合同，不必经法定代理人追认。

【释义】

以上两条法律是关于订立合同的主体资格与代理委托的规定。订立合同的当事人，应当具有相应的民事权利能力和民事行为能力，否则签订的合同将不能生效。

民事权利能力，是指能够成为民事法律关系主体，享有民事权利、承担民事义务的能力。根据《民法通则》第九条的规定，公民从出生时起到死亡时止，具有民事权利能力。民事行为能力，是指能够独立进行民事活动，以自己的行为享有民事权利、承担民事义务的能力。在我国，10周岁以上不满18周岁的公民是限制民事行为能力人，只能订立纯获利益的合同或与其年龄、智力相适应的合同，其他合同的订立应当由其法定代理人代理，或征得法定代理人的同意；不满10周岁的未成年人是无民事行为能力人，仅能订立享有利益、不承担义务的合同，以及日常生活中的定式合同或简单合同，如利用自动售货机，购买小文具、

食品等。

【案例】

村民赵某将自己的摩托车卖给同村的15岁的宋某，双方约定价款为12600元，宋某当天便支付了1500元价款，并约定剩下的11100元在一周之内支付。可是3天后，宋某却以“不想要了”为由将车退还给了赵某，并要求退还先前支付的1500元。赵某对此表示不能接受，认为宋某无权反悔。双方争执不下，赵某一纸诉状将宋某诉至法院，要求法院判决宋某向其支付11100元余款。

法院经审理认为，被告宋某订立合同时年仅15岁，依法属于限制民事行为能力人，只能签订与其年龄、智力相适应的合同。本案中，原、被告签订的买卖摩托车的合同，标的金额较大，应由宋某的法定代理人，即其父母代理或征得其同意。而宋某在购买摩托车时并未征得父母同意，父母亦不予追认，故该买卖合同无效，当事人因合同取得的财产应予返还。因此，判决驳回原告要求被告支付余款的诉讼请求。

【评析】

本案涉及的是未成年人订立买卖合同是否有效的问题。本案中，宋某在购买赵某的摩托车时年仅15岁，依据《民法通则》第十二条的规定，属于限制民事行为能力人，只能签订与其年龄、智力相适应的合同，是否“相适应”应当结合合同与本人生活相关联的程度以及标的数额等因素而定。实际上，涉案合同的标的额超过万元，已超越了宋某的民事行为能力。根据《合同法》第四十七条的规定，未成年人宋某在未征得法定代理人同意的情况下签订的购买摩托车的合同，应属无效合同，因此，法院驳回赵某要求宋某支付余款的诉讼请求是正确的。为维护自身合法权益，宋某此时有权向法院要求判决赵某返还先前支付的1500元价款。

精神病人不得订立与其精神健康状况不相适应的合同

《中华人民共和国民法通则》第十三条 不能辨认自己行为的精神病人是无民事行为能力人，由他的法定代理人代理民事活动。

不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人，可以进行与他的精神健康状况相适应的民事活动；其他民事活动由他的法定代理人，或者征得他的法定代理人的同意。

《中华人民共和国合同法》第四十七条第一款 限制民事行为能力人订立的合同，经法定代理人追认后，该合同有效，但纯获利益的合同或者与其年龄、智力、精神健康状况相适应而订立的合同，不必经法定代理人追认。

【释义】

以上两条法律是关于精神病人从事包括订立合同在内的民事活动的效力的规定。在这一问题上，应将精神病人按病情严重程度分别考察。完全不能辨认自己行为的精神病人是无民事行为能力人，原则上不能独自订立合同，应当由法定代理人代理。不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人，可以独自订立纯获利益的合同或者与本人的精神健康状况相适应的合同。是否相适应，可以从行为与本人生活相关联的程度，本人的精神状态能否理解其行为，以及标的数额等方面认定。从事其他民事活动的，只有经法定代理人代理，或征得法定代理人同意，或由法定代理人追认后，才能生效。

【案例】

夏某患精神病多年，病情并不十分严重，对自己的行为有模糊的认识和轻微的控制能力。夏某父母对其看管很严，不准她外出活动。2000年2月的一天，夏的父母有事外出，邻村的徐某来

找夏某的父亲，发现夏一个人在家看电视，就问了她几句电视的情况。夏某随口就说，我们家人不爱看电视，你喜欢就带走吧。徐某知道夏有精神病，想正好可以乘机占个便宜，就将 200 元钱放在桌子上，把电视搬回自己家中。夏某父母发现此事后，找到徐某要把电视要回，徐某以他和夏某订立的电视买卖合同已经钱货两清，不能反悔为由，坚决不同意。双方争执不下，夏某父亲以徐某为被告向法院起诉，要求徐某返还彩电。

法院经对夏某进行司法鉴定，认定夏某的智力相当于 12 岁儿童，属于限制行为能力人。本案中，夏某将价值 2 000 元的电视以 200 元价格卖给徐某，未经夏某父母同意，也未获得他们的追认，因此该合同无效，依据《民法通则》第十三条和《合同法》第四十七条的规定，判决夏某与徐某订立的电视买卖合同无效，双方互负返还依合同取得的财产的义务。

【评析】

本案涉及的是不能完全辨认自己行为的精神病人订立的合同的效力问题。本案中，夏某作为限制行为能力人，其与徐某订立的电视买卖合同显然与其智力和精神健康状况不相适应，因此该合同须由夏某的父母代理，或经他们的追认方可生效。然而夏某父母之前对此并不知情，事后又拒绝追认。根据《民法通则》第十三条的规定，限制民事行为能力人依法不能独立实施的民事行为属于无效民事行为，故该合同无效。因此，徐某应归还电视，夏某父母也应将 200 元价款返还给徐某。

企业超越经营范围签订的合同未必无效

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》第十条 当事人超越经营范围订立合同，人民法院不因此认定合同无效。但违反国家限制经营、特许经营以及法律、行政法规禁止经营规定的除外。

【释义】

本条是关于当事人超越经营范围订立合同是否有效的问题。经营范围是指经依法登记，国家允许企业生产和经营的商品类别、品种及服务项目。根据《民法通则》第三十三条、第四十二条的有关规定，企业应当在核准登记的经营范围内从事经营。同时，为了保护善意的合同相对人的利益，鼓励和促进交易，最高人民法院在《合同法》司法解释中规定，超越经营范围订立的合同并不当然无效，只要没有违反国家限制经营、特许经营以及法律、行政法规禁止经营规定的，应被认定为有效，双方当事人应当按照合同规定履行各自的义务。

【案例】

兴茂木材加工厂是一家乡镇企业。近期由于原材料价格迅速上涨，经营遇到严重的资金困难。为了摆脱困境，厂长刘某挖空心思寻找出路。不久，刘某发现农用三轮车在当地的销路甚好，且利润丰厚，便决定购买一批农用三轮车在当地出售，从中获取差价，以解决资金不足的问题。然而，由于缺乏经验和急于求成，从某经销公司购来的三轮车存在严重质量问题。加工厂要求经销公司退货，并赔偿损失。经销公司认为，对方是一家木材加工生产企业，从事贸易业务是超越经营范围的违法行为，双方签订的三轮车供销合同因此是无效合同，经销公司只肯收回不合格产品并退款，不肯对加工厂的其他损失予以赔偿。但加工厂认为，既然是经销公司出售的产品存在质量问题，就理当赔偿损失，这与从事商贸业务是否在自己的经营范围之内无关。几经磋商未成，兴茂加工厂将经销公司告上法庭，请求退还价款并赔偿因此遭受的一切损失。

法院审理认为，原告从事商品贸易业务超越了注册登记的经营范围，但销售农用三轮车贸易不属于国家限制经营、特许经营以及法律、行政法规禁止经营的业务，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》第十条

的规定，超越经营范围订立的合同，不属于国家限制经营、特许经营以及法律、行政法规禁止经营的业务的，应认定为有效。因此判决支持原告的诉讼请求。

【评析】

本案涉及的是超越经营范围订立的合同，效力如何认定的问题。本案中，兴茂木材加工厂超越注册登记的经营范围，从事贸易业务，实属不当；但不能因此简单地认为其与被告签订的购销合同当然无效。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》第十条的规定，当事人超越经营范围订立的合同，未违反国家限制经营、特许经营以及法律、行政法规禁止经营规定的，应认定为有效。因此，原、被告签订的供销合同合法有效，双方应当依法履行合同义务。被告出售的三轮车存在严重质量问题，已构成违约，应当承担违约责任，除退还货款之外，还应当赔偿原告因此受到的所有损失。

当事人可以订立口头买卖合同

《中华人民共和国合同法》第十条 当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式。

【释义】

本条是关于合同形式的规定。合同的形式，是当事人意思表示一致的外在表现，是合同内容的载体。《合同法》规定的合同形式有以下3种：（1）口头形式，是指当事人只用语言表达协议内容的合同形式。凡当事人未作约定，法律、行政法规也未规定必须采用书面形式或其他形式的合同，均可采用口头形式。口头合同在日常生活中经常被采用，集市上的现货交易、商店里的零售等一般都采用这一形式。但对于不能即时清结的合同和标的额较大的合同，不宜采取口头形式。（2）书面形式，是指当事人以

书面文字表达协议内容的合同形式。合同书、信件、电报、传真、电子邮件等都是书面形式的体现。当法律、行政法规规定采用书面形式，或当事人约定采用书面形式时，应当采用书面形式。(3) 其他形式，除口头和书面形式外，当事人还可以通过实施特定的行为订立合同，如顾客将货币投入自动售货机，买卖合同即成立。

【案例】

2000年1月，某农产品供销公司与竹农孙某达成口头协议，由孙某在当年9月前卖给供销公司竹薄片4000条，总价5万元。2000年9月5日，孙某拿到供销公司支付的预付款35000元，但一直未按约定交货。供销公司于2001年2月向法院起诉，请求追回预付款35000元以及违约金35000元，共计7万元。孙某提出反诉，要求继续履行协议，并支付剩余货款。

法院审理认为，大宗货物买卖不能即时清结又不签订书面合同，故原、被告口头达成的竹薄片买卖协议无效。长期以来，双方未发生货物转移的法律事实，原告请求返还预付款，理由正当，应予支持；但请求支付违约金35000元，无法律依据，不予支持。被告（反诉原告）请求继续履行协议并支付剩余款项，因口头协议无效，不予支持。判决：（1）被告返还预付款35000元，驳回原告要求被告支付违约金的请求；（2）驳回被告的反诉请求。

【评析】

本案涉及的是口头买卖合同的效力问题。本案中，双方口头协议的内容包括合同主体、标的物、价款和交货期限，合同的必要条款均已协商一致；更重要的是，法律、行政法规未规定一般农作物买卖合同须采用书面形式，当事人也未对合同形式作出特别约定，故应认定该口头协议合法有效。法院以“大宗货物买卖不能即时清结，又不签订书面合同”为由认为协议无效，于法无据。被告孙某未履行交货义务，构成违约，应依法返还35000元

预付款。双方未对违约金作出约定，原告请求 35 000 元没有根据，正确的做法是要求被告赔偿因违约给原告造成的经济损失，如预付款从交纳时起至诉讼时止的利息。至于被告的反诉请求，由于被告严重违约，原告又不要求继续履行，故该反诉请求不能支持，应予驳回。

要约是希望和他人订立合同的意思表示

《中华人民共和国合同法》第十四条 要约是希望和他人订立合同的意思表示，该意思表示应当符合下列规定：

- (一) 内容具体确定；
- (二) 表明经受要约人承诺，要约人即受该意思表示约束。

【释义】

本条是关于要约的概念及构成要件的规定。当事人订立合同，应当采取要约、承诺方式。一个买卖合同的订立，往往要经过一番讨价还价，最后达成一致，这就是要约——反要约——承诺（达成合意）的过程，要约是订立合同的首个必经阶段。所谓要约，是指一方向另一方发出的以缔结合同为目的的意思表示。要约应当符合以下要件：（1）内容具体确定。首先，要约的内容应当明确清晰，不能含糊不清；其次，要约的内容一般应包括未来合同的主要条款，要达到足以确定合同主要内容的程度。（2）表明经受要约人承诺，要约人即受该意思表示约束。要约的内容应当表明一经对方承诺，合同即告成立，不需再征求要约人的同意或确认。要约人也必须受其约束，不得否认合同成立。

【案例】

某饲养场急需 40 吨饲料，分别向甲、乙两家饲料公司发出函电，函电中称：“我方急需豆粕 40 吨，如贵公司有货，请速来函电，我方愿前往购买。”两家饲料公司收到函电后，都向饲养场作出了愿意供货的回复，甲公司在回复的同时，还送去了 20 吨豆粕。在该批豆粕送达饲养场之前，饲养场得知乙公司的豆粕