

孙艺军 编著

最新
合同法
操作指南

买卖合同 实务

中国政法大学出版社

最新合同法操作指南丛书

买卖合同实务

孙艺军 编著

中国政法大学出版社

(京)新登字 185 号

最新合同法操作指南

买卖合同实务

郭卫军 编著

中国政法大学出版社出版

北京市东旭印刷厂印刷

新华书店经销

*

787×1092 32开本 13印张 330千字

1995年2月第1版 1995年2月第1次印刷

ISBN 7-5620-1311-x/D·1213

印数：5000 定价：13.50元

出版前言

为适应市场经济对合同法知识的需要，我社组织有关单位的部分律师、专家、教师共同编写了《最新合同法操作指南丛书》，全套丛书共计12本，《买卖合同实务》是其中的一本。

《买卖合同实务》包括以下内容：买卖合同概述；买卖合同的订立；买卖合同的无效和可撤销；买卖合同的担保；买卖合同的履行；买卖合同的转让、变更、解除和终止；违反买卖合同的法律责任；买卖合同纠纷的解决；工矿产品购销合同；农副产品购销合同；易货合同；房屋买卖合同；补偿贸易合同；各类买卖合同文本格式；有关买卖合同的法律、法规。本书既是买卖合同当事人的必备工具书，也是广大法律工作者、中高等政法院校（系）师生的重要参考书，还可用作对商业人员进行买卖合同知识岗位培训的教材。

本书由北京商业管理干部学院讲师孙艺军编写。

中国政法大学出版社

1994年11月

目 录

第一章 买卖合同概述.....	(1)
第一节 买卖合同的概念和特征.....	(1)
第二节 买卖合同的适用范围和种类.....	(5)
第三节 买卖合同的基本原则.....	(15)
第四节 买卖合同双方当事人的权利和义务.....	(17)
第二章 买卖合同的订立.....	(20)
第一节 买卖合同的主体和代理.....	(20)
第二节 买卖合同的订立程序.....	(26)
第三节 买卖合同的条款.....	(35)
第四节 买卖合同的公证与鉴证.....	(39)
第五节 买卖合同的成立与生效.....	(42)
第三章 买卖合同的无效和可撤销.....	(47)
第一节 买卖合同的无效.....	(47)
第二节 可撤销的买卖合同.....	(59)
第四章 买卖合同的担保.....	(62)
第一节 概述.....	(62)
第二节 定金.....	(63)
第三节 保证.....	(66)
第四节 抵押权.....	(71)
第五章 买卖合同的履行.....	(79)
第一节 买卖合同履行的原则.....	(79)
第二节 买卖合同条款不明确时的履行办法.....	(87)

第三节	买卖合同履行的抗辩权	(83)
第六章	买卖合同的转让、变更、解除和终止	(94)
第一节	买卖合同的转让	(94)
第二节	买卖合同的变更和解除	(103)
第三节	买卖合同的终止	(115)
第七章	违反买卖合同的法律责任	(119)
第一节	承担违约责任的前提和条件	(121)
第二节	承担违约责任的原则	(125)
第三节	承担违约责任的方式	(128)
第四节	违约责任的免除	(133)
第八章	买卖合同纠纷的解决	(136)
第一节	买卖合同纠纷的协商和调解解决	(137)
第二节	买卖合同纠纷的仲裁	(140)
第三节	买卖合同纠纷的诉讼	(156)
第九章	工矿产品购销合同	(167)
第一节	概述	(167)
第二节	工矿产品购销合同的订立	(174)
第三节	工矿产品购销合同的履行	(179)
第四节	工矿产品购销合同的违约责任	(187)
第十章	农副产品购销合同	(192)
第一节	概述	(192)
第二节	农副产品购销合同的主要条款	(196)
第三节	违反农副产品购销合同的法律责任	(203)
第十一章	易货合同	(209)
第一节	易货合同的概念和法律特征	(209)
第二节	易货合同的种类	(211)
第三节	易货合同的主体	(215)

第四节	易货合同的客体	(216)
第五节	易货合同的内容	(216)
第十二章	房屋买卖合同	(218)
第一节	概述	(218)
第二节	房屋买卖合同的订立	(220)
第三节	房屋买卖合同的主要条款	(225)
第十三章	补偿贸易合同	(227)
第一节	补偿贸易概述	(227)
第二节	补偿贸易合同	(230)
第三节	补偿贸易合同签约注意事项	(234)
附录I	各类买卖合同文本格式	(237)
(一)	买卖合同示范文本	(237)
1.	工矿产品购销合同	(237)
2.	工矿产品订货合同	(238)
3.	工矿产品供应调拨合同	(240)
4.	地质机械仪器产品购销合同	(241)
5.	木材购销(订货)合同	(244)
6.	煤矿机电产品购销合同	(245)
7.	农副产品购销合同	(246)
8.	农副产品订购合同	(247)
9.	农副产品购销结合合同	(249)
(二)	买卖合同参考文本	(251)
1.	工矿产品购销合同	(251)
2.	有色金属中间产品供需合同	(258)
3.	锰产品订货合同	(259)
4.	水泥购销合同	(261)

5. 建材订货合同	(263)
6. 委托代销协议	(268)
7. 汽车电机电器产品购销合同	(270)
8. 汽车产品供需合同	(272)
9. 五金交电家电化工商品购销合同	(273)
10. 百货、文化用品商商购销合同	(275)
11. 农副产品购销合同	(279)
12. 粮食定购合同	(284)
13. 生猪、鲜蛋、菜牛、菜羊、家禽 购销合同	(286)
14. 粮食批发市场粮油交易合同	(289)
15. 鲜蛋购销合同	(290)
16. 蔬菜定购合同	(292)
17. 水果定购合同	(296)
18. 柑桔购销合同	(298)
19. 西瓜产销合同	(299)
20. 羊角大椒干购销合同	(301)
21. 烟叶定购合同	(303)
22. 茶叶订购合同	(304)
23. 化肥、化学农药、农膜商品购销合同	(306)
24. 棉花定购合同	(307)
25. 商品房购销合同	(309)
26. 房产买卖合同	(311)
27. 商品房房产购销合同	(312)
28. 中外补偿贸易合同 (1)	(314)
29. 中外补偿贸易合同 (2)	(317)
30. 补偿贸易购销合同	(323)

31. ××××补偿贸易设备进口合同 (325)
32. ××××补偿贸易返销合同 (328)

附录Ⅱ 相关法律、法规..... (332)

一、中华人民共和国合同法 (节选) (332)

二、工矿产品购销合同条例 (338)

三、烟草制品购销合同试行规定 (352)

四、纺织品、针织品、服装购销合同暂行办法 ... (356)

五、五金交电家电化工商品购销合同实施办法 ... (364)

六、农副产品购销合同条例 (378)

七、化肥调拨合同办法 (试行) (386)

八、肉食禽蛋调拨合同实施办法 (391)

九、生猪、鲜蛋、菜牛、菜羊、家禽购销合同

实施办法 (395)

十、国家粮食计划调拨合同试行规定 (399)

十一、城市私有房屋管理条例 (节选) (400)

第一章 买卖合同概述

第一节 买卖合同的概念和特征

买卖合同在社会经济生活中，是最常见、最基本、最典型的商品交换形式和法律关系。买卖合同不仅在国民经济的生产、交换、消费和分配的各个环节中，起着重要的桥梁和纽带作用，而且在公民的日常生活当中，买卖合同也是一种最为经常出现的法律关系。

一、买卖合同的概念

买卖合同是指一方当事人将财产交给另一方当事人所有，另一方当事人接受财产，并按约定支付价款而达成的协议。

买卖合同中的双方当事人，交付财产取得价款的一方称为卖方（或供方），接受财产支付价款的一方称为买方（或需方）。

二、买卖合同的特征

买卖合同具有合同的一般法律特征，即合同的共同属性，除此之外，买卖合同还具有自己的个别属性，或叫特征，这些特征使买卖合同与其他经济合同相区别，并独立存在。

买卖合同主要有以下特征：

（一）买卖合同是转移财产所有权或经营管理权的合同

所谓转移财产所有权的合同，是指合同的双方当事人合同中约定，一方当事人在交付其财产时，同时将该财产的所有权（即占有、使用、收益和处分权）转移给另一方当事人。所以在买卖合同中，卖方的财产所有权因出卖而消灭，买方对于标的物的所有权因买受而发生从而使财产的所有权由卖方转移至买方。卖方一般是出卖财产的所有人，他通过收受相应的价款而将该项财产的所有权转移给买方，这种钱货交易是商品交换的典型法律形式，反映了商品交换的客观要求。买卖合同的这一法律特征，使它和租赁合同、使用借贷合同区别开来，后两种合同只是当事人一方把财产交给他方临时使用，而不转移财产的所有权。

所谓转移财产的经营管理权，是指在国有企业之间发生买卖合同关系时，由于其财产属于全民所有，而不归企业所有，因此，一方交付财产时，只是向对方转移财产的经营管理权，所有权仍然属于国家，不能因买卖合同而转移。

买卖合同的这一特征，是其主要的法律特征和法律后果。

（二）买卖合同是典型的双务合同和有偿合同

所谓双务合同是指合同双方当事人的权利和义务是相互对应的，双方相互享有权利、相互负有义务的合同。在买卖合同关系中，双方当事人都有一定的权利，同时也有一定的义务。一方的权利，正是对方的义务；反之亦然。即卖方享有收取价款的权利，却因履行交付标的物的义务而丧失该项财产的所有权（或经营管理权）；买方履行交付一定数额价款的义务，而取得标的物所有权（或经营管理权）。双务合同与单务合同相对，所谓单务合同是指合同双方当事人的权利和义务不是相互对应的，一方只享有权利而不履行义务，

对方则只履行义务而不享有权利，二者取其一。例如赠与合同，虽然它也转移财产的所有权，但它是无偿的，赠与人只尽义务，不享受权利；反之，受赠人只享受权利，而不尽义务。买卖合同的双务性这一法律特征，使其与赠与合同相区别。

所谓有偿合同是指双方当事人要按照等价有偿的原则，一方当事人在取得自身利益的同时必须给予对方相应的利益，如果一方不给予对方相应的利益也无权取得对方的相应利益。在买卖合同关系中，卖方向买方交付标的物，买方则应向卖方支付与标的物价值相当的价款。有偿合同与无偿合同相对。无偿合同只须当事人一方取得对方的利益，而无须给予对方相应的利益。例如，使用借贷（借用）合同、无偿委托合同和不付利息的借贷合同，都是依无偿的原则进行的。买卖合同的有偿性这一法律特征又使它和上述三种合同区别开来。

（三）买卖合同是诺成合同

所谓诺成合同是指双方当事人意思表示一致即告成立的合同。也就是说，双方当事人就合同的主要条款经过协商一致，合同即告成立。此外，根据法律规定或当事人约定，必须经鉴证、公证或主管机关核准登记（如房屋买卖合同），才能产生法律效力的合同，通常也认为是诺成合同。诺成合同与实践合同相对。实践合同是指除双方当事人意思表示一致外，还须实际交付标的物才能成立的合同，又称要物合同。例如借贷合同、运输合同、保管合同等。

（四）买卖合同受国家宏观调控计划的指导或制约

1993年9月2日第八届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过的《经济合同法》修正稿，第11条规定：

“国家根据需要向企业下达指令性计划的，有关企业之间应当依照有关法律、行政法规规定的企业的权利和义务签订合同。”这一法律在确立了“为保障社会主义市场经济健康发展”的立法目的的同时，又规定了国家宏观调控计划对经济合同的指导或制约作用。也就是说，实行社会主义市场经济并不意味着就不要计划，市场经济仍需国家计划的宏观调控。就买卖合同而言，其中的工矿产品购销合同和农副产品购销合同尤其要继续受到国家宏观调控计划的影响，只有这样，所订立的购销合同才能反映国民经济总体规划的要求，使企业的经济发展和经济效益达到预期的目的，从而避免企业生产和销售过程中的盲目性所带来的不必要的浪费。

(五) 买卖合同既包括书面合同又包括口头合同

所谓书面合同是指双方当事人意思表示一致后，将协议内容用书面形式（文字形式）进行表达的合同。在书面合同中，又有有名合同与无名合同，要式合同与不要式合同之分。由法律作了规定并赋予一个特定的名称的合同，称为有名合同，例如买卖合同中的工矿产品购销合同和农副产品购销合同等。与之相反，即法律未作规定的合同，称为无名合同。无名合同，虽然在法律上没有赋予其名称，不能象有名合同一样获得直接具体的法律保障，但只要合同内容符合一般合同的规则，就可以按类似的有名合同的法律规定来对待，至于名称则由当事人认可即行。所谓要式合同是指法律要求必须具备一定的形式和履行必要手续方可成立的合同。如要求采取书面形式，或要求公证、鉴证及登记的合同。不要式合同与此相反，是指法律不要求必须具备一定的形式和履行必要手续即可成立的合同。如即时清结的口头买卖合同。随着经济的发展，交易范围和交易方式的增加，以及人

们对交易时间的迅速性要求越来越强烈，无名合同、不要式合同的数量必会逐渐增多，在一般的买卖合同当中会更加突出。

所谓口头合同是指合同双方当事人以口头形式表达意思的合同。采用口头形式签订的合同，必须符合“即时清结”的要求。所谓“即时清结”是指合同约定的内容，在双方当事人达成协议的同时就能得到实现，也就是钱货两清。口头合同简便易行，节省时间。因此，就买卖合同而言，较之其他种类的合同更易采用口头形式，例如发生在公民之间，以及公民与法人、非法人经济组织之间的大量买卖合同，都因其合同标的量小，现货供应，交货迅速，履约及时简便而以口头形式成交，并且即时得到履行。例如集市贸易上的商品交易、公民到商店采取商品的行为等。所以，口头合同的大量存在也是买卖合同与租赁合同、保险合同这种履行期限长、履行方式复杂等必须以书面形式签订的经济合同相区别的一个特征。

第二节 买卖合同的适用范围和种类

一、买卖合同主体的适用范围

买卖合同是商品交换的法律形式。只要有商品生产、商品交换，就必然会产生买卖合同。因此，买卖合同的适用范围相当广泛，就买卖合同签订的主体而言，它不仅适用于法人之间，法人与非法人单位之间，公民与法人、非法人单位之间，以及公民与公民之间为了实现一定的经济目的，而签订的满足生产或流通需求的买卖合同，而且还适用于上述主

体之间为满足生活、娱乐需求而签订的买卖合同。因此，签订买卖合同的主体包括以下几类：

（一）法人

法人是指具有民事权利能力和民事行为能力，独立享有民事权利和独立承担民事义务的组织，包括企业法人、机关法人、事业单位法人和社会团体法人。一个法人组织的成立应当具备四个方面的条件：（1）依法成立；（2）有必要的财产或者经费；（3）有自己的名称、组织机构和场所；（4）能够独立承担民事责任。

对于不同种类的法人组织，其成立的具体条件又有不同的法律规定。具体规定如下：

1. 企业法人

企业法人是指从事生产、经营、服务、开发等以营利为目的，依法成立的能够独立享有民事权利和独立承担民事义务的组织。首先，企业法人的成立，应符合法律规定的资金数额，《中华人民共和国企业法人登记管理条例施行细则》第15条中规定，生产性公司的注册资金不得少于30万元，以批发业务为主的商业性公司的注册资金不得少于50万元，以零售业务为主的商业性公司的注册资金不得少于30万元，咨询服务性公司的注册资金不得少于10万元，其他企业法人的注册资金不得少于3万元，国家有专项规定的按规定执行。其次，还必须要有组织章程、组织机构和场所。企业法人的组织章程是它赖以存在和活动的基本依据和准则，其内容一般包括企业法人成立和活动的目的、组织机构的设置与权限、业务活动的范围和原则、内部的权利义务关系以及合并或解散的规定等。最后，必须经工商行政管理机关核准登记，方能取得法人资格。

企业法人按其财产所有制的性质来分，可分为国有企业，即全民所有制企业、集体所有制企业、中外合资经营企业、中外合作经营企业以及外商独资企业和私营企业。在承担民事责任问题上，国有企业法人以国家授予它经营管理的财产来承担，集体所有制企业法人、中外合资经营企业法人、中外合作经营企业法人、外商独资企业法人、私营企业法人以企业所有的财产来承担。企业法人终止，应当向工商行政管理机关办理注销登记。企业法人的经营活动应当在工商行政管理机关核准登记的范围内进行，但可以根据其业务发展的情况向工商行政管理机关提出变更登记，以改变原来的经营内容。

2. 机关法人

机关法人是指从事国家领导和行政管理，以国家预算拨款作为独立活动经费的中央和地方各级党、政、军机关。机关法人依照法律或行政命令成立，从成立之日起，即具有法人资格，无须再经过专门机关的核准登记程序。

3. 事业单位法人

事业单位法人是指从事社会各项事业，拥有独立经费或财产的各种社会组织。如文教、卫生、新闻出版、体育等单位。事业单位主要是靠国家财政拨款进行活动的，但在某些情况下也能通过自己的活动取得一定的收入，从而形成自有的资金或财产，如科研单位科技成果的转让等。这些收入与国家划拨的经费一起构成从事民事活动的财产条件。事业单位法人依照法律或行政命令成立，其法人资格的取得要根据有关法律的规定，不需要办理法人登记的，从成立之日起具有法人资格；需要办理法人登记的，经核准登记后才能取得法人资格。

4. 社会团体法人（社团法人）

社会团体法人是指除企业法人、机关法人、事业法人以外的，拥有独立财产或经费的各种社会组织，如各种群众团体，包括工会，共青团、妇联、行业协会、学术研究团体（包括各种学会、研究会）、宗教团体、各种基金会组织等。社会团体的财产或经费大部分是自筹资金，如各种基金会等；也有一部分社会团体部分或基本上依靠国家拨款，如工会、共青团、妇联等。社会团体法人依法自愿成立，其法人资格的取得根据有关法律的规定，不需要办理法人登记的，从成立之日起具有法人资格；需要办理法人登记的，经核准登记后才能取得法人资格。

5. 联营企业法人

联营企业法人也称紧密型联营企业，是指企业之间或者企业与事业单位之间联合经营，组成新的经济实体，独立承担民事责任，经工商行政管理机关核准登记取得法人资格的组织。生产经营型企业之间进行联营，利用各自的优良条件、取长补短，互通有无，增加了企业的竞争能力；企业与科研事业单位加强联系，发挥各方的优势，把科研单位的科技成果推向市场，引进企业，带动企业生产先进的、适销对路的产品，是科学技术转化为生产力的良好结果。因此，随着市场竞争机制的深化，联营企业法人的数量会逐步增多。

6. 中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业，即“三资”企业

根据我国有关法律的规定，在中国境内依法成立的中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业具有中国法人的资格，适用中国法律。并且最高人民法院在1987年10月19日发布的《关于适用〈涉外经济合同法〉若干问题的解答》中规定“在中国境内成立的中外合资经营企业、中外合