

//
复印即用丛书

市场经济合同制作与文本

hichang jingji hetong zhizuo yu wenben

买卖合同

MAIMAI HETONG

★附赠《买卖合同制作与管理系统软件》

总主编 / 於向平 单丽华 白雅君
执行主编 / 於向平 赵敏燕



北京大学出版社

“复印即用”丛书

市场经济合同制作与文本

买卖合同

总主编 於向平 单丽华 白雅君

执行主编 於向平 赵敏燕

北京大学出版社

北 京

图书在版编目(CIP)数据

市场经济合同制作与文本. 买卖合同/於向平, 单丽华, 白雅君主编. —北京: 北京大学出版社, 2002. 1

(复印即用丛书)

ISBN 7-301-05443-2

I. 市… II. ①於…②单…③白… III. ①合同法—基本知识—中国②公用事业—经济合同—范文—中国 IV. D923.6

书 名: 市场经济合同制作与文本·买卖合同

著作责任者: 於向平 单丽华 白雅君

责任编辑: 王继霞 杨立范

标准书号: ISBN 7-301-05443-2/D·0565

出版者: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区中关村北京大学校内 100871

网 址: <http://cbs.pku.edu.cn>

电 话: 出版部 62752015 发行部 62754140 编辑部 62752027

电子信箱: zpup@pup.pku.edu.cn

排版者: 兴盛达打字服务社 62549189

印刷者: 北京飞达印刷厂

发行者: 北京大学出版社

经销者: 新华书店

787毫米×1092毫米 16开本 39印张 992千字

2002年1月第1版 2002年1月第1次印刷

定 价: 59.00元

《市场经济合同制作与文本》编委会

主 编：於向平 单丽华 白雅君

副主编：许同福 赵敏燕 李玉琦 张 彤
李丽华 李晶伟 王秋泓

编 委：(按姓氏笔划排列)

丁明吉	马剑宇	王 欣	王秋泓	王文君	白雅君
许同福	艾一男	孙文东	孙鸿雁	孙海洋	张 彤
江东威	任洪涛	任宏远	迟明翠	李 昕	李 敏
李丽华	李海青	李晶伟	杜 海	陈伟东	陈 亮
陈国玺	吴 岩	於向平	单丽华	周一民	赵敏燕
孟凡军	杨 柳	段宇飞	徐学海	郭海峰	倪俊龙
高建国	唐 青	董俊峰	葛佳明	樊永涛	戴学兰

前 言

在社会主义市场经济活动中,交易行为是最普遍的经济活动。法人或其他社会组织在生产、经营过程中必须与他人进行各种交易活动,公民在衣、食、住、行的日常生活中也必须与他人进行各种交易活动。国家通过合同法律制度调整各种交易关系,将各种交易关系纳入法制的轨道。无论企、事业单位还是公民个人,都希望能够在交易活动中,订立一个合法的、规范的、公平的、能充分表达双方当事人的真实意愿,明确双方当事人的权利、义务的合同,以实现自己所要达到的经济目的。

我们在长期的法律教学和律师实践工作中发现,许多学习过法律,了解合同法律制度的人,尚欠缺订立各种合同的实践经验;而许多商品生产者、经营者,虽然订立过大量的合同,有丰富的实践经验,但对我国的合同法律制度却了解、掌握得不够。针对这种情况,我们组织编写了这套丛书。该丛书以《中华人民共和国合同法》以及其他调整合同关系的法律、法规为依据,收集、整理了各种类型大量的合同范本,供不同的市场经济的主体在订立合同时参照使用。该丛书有两个显著的特点:一是在书中介绍和阐释了我国基本的合同法律制度及法律对各种类型合同的具体调整规范,并附有相应的有关合同的法律、法规、规章,使读者能初步了解和掌握我国的合同法律制度及相应的法律、法规、规章;二是使各种合同的订立方便、快捷。由于我们在不同的合同类型中为读者提供了各种不同的合同范本,从而使读者能够在订立合同时,迅速找到最适合自己意愿的合同范本。另外,该丛书采用16开本印制,读者在选择好自己所需要的合同范本后,复印下来,即可使用,使订立合同的过程更加方便、快捷。

在该书的编写过程中,大连天维网络软件有限公司做了大量的前期工作,并开发了《合同制作与管理系统》和《中国律师法律文书制作与管理系统》软件,该软件的开发成功,为合同制作和管理提供了更加方便、快捷的现代化手段。

我们希望这套丛书(包括软件)能成为每个单位、每个公民订立合同的好帮手和必备的工具书。这套丛书也可以作为从事合同法的教学、研究人员、司法工作者、法律和经济专业学生的参考书。

我们在编写这套丛书的过程中,收集、查阅了大量的资料,参考了有关专家、学者的研究成果,在此特向原作者表示感谢。

由于我们的学识、水平有限,收集的资料有限,书中难免会有不尽如人意之处,欢迎读者批评指正,以便今后进一步修订、完善这套丛书。

本书编委会

2001年7月于大连

目 录

第 1 章 买卖合同制作的法律规定	(1)
1.1 买卖合同的定义	(3)
1.2 买卖合同的内容	(3)
1.3 买卖合同的标的物	(5)
1.4 标的物所有权的转移	(6)
1.5 标的物所有权的保留	(7)
1.6 出卖人的基本义务	(8)
1.7 出卖人的从给付义务	(9)
1.8 标的物上的知识产权保留	(9)
1.9 出卖人交付标的物的时间	(10)
1.10 标的物交付时间没约定或约定不明时的履行	(10)
1.11 简易交付的交付时间	(11)
1.12 交付标的物的地点	(11)
1.13 标的物的风险承担原则	(11)
1.14 因买受人的原因致交付逾期的风险负担	(12)
1.15 出卖在途标的物的风险负担	(12)
1.16 法律推定交付地点的标的物风险负担	(13)
1.17 受领迟延的风险负担	(13)
1.18 出卖人违反从给付义务之风险负担	(14)
1.19 质量瑕疵与风险负担	(14)
1.20 风险负担与违约责任	(14)
1.21 出卖人的权利瑕疵担保责任	(15)
1.22 出卖人权利瑕疵担保责任的免除	(17)
1.23 买受人基于标的物权利瑕疵风险的抗辩权	(17)
1.24 出卖人的质量瑕疵担保责任	(18)
1.25 标的物质量要求的推定	(19)
1.26 违反质量瑕疵担保义务的法律后果	(20)
1.27 标的物的包装方式	(20)
1.28 买受人的检验义务	(21)
1.29 买受人对标的物数量、质量异议的通知义务和期限	(21)
1.30 价款数额的确定与推定	(22)
1.31 价款支付地点的确定与推定	(23)
1.32 价款支付时间的确定与推定	(24)
1.33 多交付的标的物的处理规则	(24)

1.34	标的物孳息的归属	(25)
1.35	合同解除与主物及从物的关系	(25)
1.36	标的物为数物时合同解除的限制	(26)
1.37	分批交付买卖合同的合同解除	(27)
1.38	出卖人对分期付款买卖合同解除的条件	(27)
1.39	样品买卖中的质量瑕疵担保义务	(28)
1.40	样品隐蔽瑕疵与标的物的质量要求	(29)
1.41	试用买卖的试用期间	(29)
1.42	试用买卖买受人的购买选择权及限制	(30)
1.43	招标、投标买卖	(30)
1.44	拍卖	(31)
1.45	买卖合同规范的准用	(32)
1.46	互易合同	(32)

第 2 章 供用电、水、气、热力合同的法律规定 (35)

2.1	供用电合同的定义	(38)
2.2	供用电合同的内容	(38)
2.3	供用电合同的履行地	(39)
2.4	供电人的保证供电质量义务及违约责任	(39)
2.5	中断供电的通知义务及违约责任	(40)
2.6	供电方的抢修义务及违约责任	(41)
2.7	用电方交付电费的义务及违约责任	(41)
2.8	用电方安全用电义务及违约责任	(42)
2.9	供用水、供用气、供用热力合同的法律适用	(43)

第 3 章 工矿产品买卖合同文本 (45)

工业品买卖合同	(47)
工矿产品买卖合同	(50)
工矿产品购销合同	(56)
工矿产品购销合同(1)	(57)
工矿产品购销合同(2)	(60)
工矿产品销售合同	(64)
供应合同	(67)
买卖合同(1)	(69)
买卖合同(2)	(72)
买卖合同(3)	(75)
买卖合同(4)	(78)
工矿产品供应合同	(80)
木材买卖(订货)合同	(81)

木材购销合同	(83)
水泥购销合同	(85)
汽车买卖合同(1)	(87)
汽车买卖合同(2)	(89)
汽车买卖合同(3)	(91)
汽车电机电器产品购销合同	(92)
五金交电家电化工商品购销合同	(94)
纺织品购销合同	(98)
百货、文化用品购销合同	(104)
化肥买卖合同	(107)
化肥购销合同	(110)
农药买卖合同	(113)
化学农药购销合同	(116)
农膜商品购销合同	(119)
建材订货合同	(122)
钢材订货合同	(125)
铝制品购销合同	(127)
锰产品买卖合同	(130)
有色金属中间产品购销合同	(132)
民用爆破器材买卖合同	(134)
地质机械仪器产品买卖合同	(136)
煤矿机电产品买卖合同	(139)
煤炭买卖合同	(141)
第 4 章 农副产品购销合同文本	(143)
农副产品买卖合同	(145)
农副产品购销合同	(147)
农副产品购销合同(1)	(148)
农副产品购销合同(2)	(151)
农副产品销售合同	(155)
农副产品购销结合合同	(158)
粮食买卖合同	(161)
粮食订购合同(1)	(163)
粮食订购合同(2)	(164)
棉花买卖合同	(166)
棉花订购合同(1)	(168)
棉花订购合同(2)	(170)
棉花订购合同(3)	(172)
茶叶订购合同	(174)

茶叶购销合同	(175)
烟叶订购合同	(176)
烟草收购合同	(178)
蔬菜订购合同(1)	(180)
蔬菜订购合同(2)	(183)
水果订购合同	(186)
柑橘购销合同	(188)
西瓜产销合同	(190)
辣椒订购合同	(192)
生猪、菜牛、菜羊、家禽购销合同	(194)
鲜蛋购销合同	(197)
农作物种子预约生产合同	(199)
粮食批发市场粮油交易合同	(202)
农作物种子购销合同	(204)

第 5 章 房地产买卖合同文本 (207)

商品房买卖合同	(209)
商品房买卖合同(1)	(210)
商品房买卖合同(2)	(217)
商品房买卖合同(3)	(222)
商品房买卖合同(4)	(224)
商品房买卖合同(5)	(226)
商品房买卖合同(6)	(228)
商品房买卖合同(7)	(230)
《商品房销售合同》补充协议	(234)
外销商品房买卖合同	(238)
商品房预售合同(1)	(240)
商品房预售合同(2)	(242)
外销商品房预售合同	(245)
房地产买卖合同	(253)
房地产转让合同	(256)
房屋买卖合同(1)	(258)
房屋买卖合同(2)	(260)
房屋买卖合同(3)	(262)
房屋买卖合同(4)	(263)
经济适用住房买卖合同	(264)
经济适用住房预售合同	(266)
优惠价房买卖合同	(269)
旧房屋买卖合同	(271)

私有房屋买卖合同	(274)
公寓房预订合同	(275)
国有土地使用权出让合同	(277)
国有土地使用权出让合同(宗地)	(284)
国有土地使用权出让合同(成片开发土地出让合同)	(289)
外商投资企业土地使用合同(划拨土地使用权合同)	(297)
国有土地使用权出让合同(划拨土地使用权补办出让合同)	(299)
第 6 章 其他买卖合同文本	(303)
机器买卖合同	(305)
家具买卖合同	(306)
印刷品订货合同	(308)
试用买卖合同	(310)
凭样品买卖合同	(311)
赊欠买卖货物合同	(312)
分期付款买卖合同	(313)
机器分期付款买卖合同	(314)
汽车互易合同	(316)
房屋互易合同	(318)
第 7 章 涉外买卖合同文本	(321)
中外货物买卖合同(FOB 条款)	(323)
中外货物买卖合同(C&F 或 CIF 条款)	(328)
中外货物买卖合同(CFR 或 CIF 条款)	(332)
国际货物买卖合同	(336)
国际货物贸易合同	(338)
国际商业合同	(339)
中国对外贸易货物出口合同	(342)
出口合同	(347)
中国对外贸易货物进口合同	(349)
进口合同	(356)
国际售购合同	(359)
国际购货合同	(362)
国际售货合同	(364)
国际民间贸易协议书	(366)
外贸合同书(1)	(369)
外贸合同书(2)	(373)
外贸合同书(3)	(377)
外贸合同书(4)	(380)

外贸合同书(5)	(382)
买卖合同(供进口成套设备用)	(385)
国际商会国际销售示范合同(仅用于旨在转售的制成品)	(401)
一般货物销售合同示范条款(供中德两国公司之间货物销售使用)	(416)
补偿贸易合同	(425)

第8章 供用电、水、气、热力合同文本 (427)

供用电合同(1)	(429)
供用电合同(2)	(434)
供用电合同(3)	(439)
高压供用电合同	(443)
低压供用电合同	(449)
临时供用电合同	(454)
趸购电合同	(458)
委托转供电协议	(463)
城市供用水合同	(467)
供用水合同	(471)
城市供用气合同	(473)
供用气合同(1)	(476)
供用气合同(2)	(478)
供用气合同(3)	(481)
城市供用热力合同	(483)
供用热力合同	(486)

附录 (487)

附录1 中华人民共和国民法通则(节录)	(487)
附录2 中华人民共和国全民所有制工业企业法(节录)	(489)
附录3 中华人民共和国对外贸易法(节录)	(491)
附录4 中华人民共和国招标投标法	(494)
附录5 中华人民共和国拍卖法	(501)
附录6 中华人民共和国电力法(节录)	(507)
附录7 中华人民共和国城市房地产管理法(节录)	(511)
附录8 城市商品房预售管理办法	(515)
附录9 商品房销售管理办法	(517)
附录10 电力供应与使用条例(节录)	(523)
附录11 供电营业规则(节录)	(526)
附录12 居民用户家用电器损坏处理办法	(534)
附录13 天然气商品管理暂行办法(节录)	(536)
附录14 关于禁止串通招标投标行为的暂行规定	(539)

附录 15	关于禁止公用企业限制竞争行为的若干规定	(541)
附录 16	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(节录)	(543)
附录 17	最高人民法院关于在确定经济纠纷案件管辖中如何确定购销合同履行地 问题的规定	(544)
附录 18	最高人民法院关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件 若干问题的解答	(545)
附录 19	联合国国际货物销售合同公约	(550)
附录 20	联合国国际货物销售合同适用法律公约	(565)
附录 21	1990 年国际贸易术语解释通则	(570)

买卖合同制作管理软件的使用(见书后附页)

第 1 章

买卖合同制作的法律规定

1.1 买卖合同的定义

买卖合同是出卖人转移标的物的所有权于买受人,买受人支付价款的合同。《合同法》第一百三十条)

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,并支付价款的协议。买卖合同中的双方当事人,交付财产取得价款的一方称为出卖人,接受财产支付价款的一方称为买受人。

买卖合同有以下特征:

(一) 买卖合同是转移财产所有权的合同

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。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。

(二) 买卖合同是典型的双务有偿合同

在买卖合同关系中,双方当事人都享有一定的权利,同时也负有一定的义务,一方的权利是对方的义务,反之亦然。即卖方享有收取货款的权利,却因履行交付标的物的义务而丧失对于该项财产的所有权;买方履行交付一定数额货款的义务,而取得对于标的物的所有权。

(三) 买卖合同的主体广泛

买卖合同最重要的特征是转移财产的所有权。所有权包括占有、使用、收益和处分四项权能,它们既能共同存在又能独立行使,只有依法拥有处分权的人才能成为买卖合同的出卖人。具体包括:

- A. 所有权人
- B. 抵押权人
- C. 质权人
- D. 留置权人
- E. 人民法院
- F. 行纪人

综上所述,对于买卖合同的卖方主体来说,无论其身份地位如何,都必须依法享有对出卖物的处分权,不具有对物的处分权或其处分权不合法的,不能成为合法的卖方主体。而买方主体范围则更为广泛,凡是具有合法经营权限或行为能力的法人,其他经济组织、个体工商户、农村承包经营户和公民都可因购买行为成为买受人主体。

1.2 买卖合同的内容

买卖合同的内容除依照本法第十二条的规定以外,还可以包括包装方式、检验标准和方法、结算方式、合同使用的文字及其效力等条款。《合同法》第一百三十一条)

买卖合同的内容一般应包括:

- (一) 当事人的名称或者姓名和住所;
- (二) 标的;

- (三) 数量;
- (四) 质量;
- (五) 价款;
- (六) 履行期限;
- (七) 履行地点和方式;
- (八) 包装方式;
- (九) 检验标准;
- (十) 检验方法;
- (十一) 结算方式;
- (十二) 合同使用的文字;
- (十三) 违约责任;
- (十四) 解决争议的方法等。

买卖合同应具备的条款包括合同的一般条款和主要条款。

(一) 买卖合同的一般条款

合同的一般条款,是指合同应具有的一般性内容,只适用于书面合同,通常包括:

1. 主体,即订立合同的双方当事人——买方和卖方。合同主体为法人和其他非法人经济组织时,合同文本中应写明该法人或经济组织的名称、住所或经营场所,法定代表人或主要负责人的姓名、职务、电话号码。合同主体为个体工商户和农村承包经营户时,合同文本中应写明该个体户的名称,业主和户主的姓名、住址、电话号码。公民在订立书面买卖合同时,应写明该公民的姓名、年龄、住址和电话号码。

2. 宗旨,即双方当事人订立买卖合同的目的和法律依据。

3. 合同的生效时间和有效期限。

4. 合同订立的时间、地点。

5. 签订合同人员署名、盖印章。

6. 包装方式。有国家强制性标准的,依国家强制性标准;没有国家强制性标准的,应以保护标的物免受磨损为最低标准。

7. 检验标准和方法。有法定标准的,应执行法定标准;没有的依照约定的标准。

8. 结算方式。可以在交付标的物的同时付款,也可以分期付款;可以付现金,也可票据结算,以约定为准。但不得违反国家关于外汇管理的有关规定。

9. 合同使用文字及效力等条款。

(二) 买卖合同的主要条款

买卖合同的主要条款也称为共同条款,是每一个买卖合同都必须具备的,带有共同性的条款。

1. 标的。标的是合同双方当事人权利和义务共同指向的对象。在买卖合同中通常表现为有体物,要注意区分它们的不同性质。但是,无论标的为何物,在合同中都必须表述明确、具体,没有标的或标的不明确的合同,当事人的权利和义务无指向,合同必然无法履行。因此,标的的确立是订立合同的前提,也是确立合同其他主要条款的参考。买卖合同的标的必须合法。

2. 数量和质量。合同的数量和质量是合同标的的具体化,是说明标的的多少、条件和要求

3. 价款。价款是当事人一方向交付标的方支付的以货币为表现形式的代价。在买卖合同中仅使用价款表示,是买方向卖方支付的货币。产品的价格,依照《价格法》的规定。除国家规定必须执行国家定价的外,由当事人协商议定。

4. 履行期限、地点和方式。履行期限是履行合同义务的时间界限,是确定合同当事人按时履行和迟延履行义务的客观标准。履行地点是指交付或提取标的的地方。合同规定由供方送货或者代办托运的,履行地点为产品发运地;需方自提货物的,履行地点为产品的提货地;房屋买卖合同的履行地点为房屋所在地。履行方式是指合同当事人以什么样的方式完成合同义务。

5. 违约责任。违约责任是指当事人不履行合同或履行合同不符合约定而承担的民事责任。对于违约责任,法律、法规有明确规定的,按照规定执行;法律、法规没有规定的,由双方当事人协商确定。

6. 解决争议的方法。一旦订立合同的双方在履行过程中发生了纠纷就需要解决纠纷,解决的方法可以是仲裁,也可以是诉讼,还可以和解,所以在订立合同时就此作出约定。可以约定向某仲裁机构申请仲裁,即约定仲裁条款,也可以约定以某个法院为诉讼管辖法院,但不得违背《民事诉讼法》关于诉讼管辖的规定。

1.3 买卖合同的标的物

出卖的标的物,应当属于出卖人所有或者出卖人有权处分。

法律、行政法规禁止或者限制转让的标的物,依照其规定。(《合同法》第一百三十二条)

本条是关于买卖合同标的物范围的规定。

本条第1款规定出卖人对标的物应当具有合法正当的处分权,第2款则说明禁止流通物不能成为买卖的对象,而限制流通物则只能在特定的当事人之间买卖,一般单位或个人无权买卖。

“属于出卖人所有”,意即出卖人是标的物的所有权人。但是所有权人也不一定都有权出卖标的物。原则上讲,所有权是一种完全物权、自物权,与限制物权或他物权相对应。限制物权是在他人所有的财产上享有的一种物权,以所有权的一定权能为内容;之所以称为限制物权是由于它是不完全的物权,受到所有权的限制,同时它又对所有权人的所有权产生限制,使所有权人不能自由地处分其财产。例如,当所有权人在自己的财产上设立了抵押权后,他如欲出卖抵押物,根据《担保法》第49条规定,必须通知抵押权人,否则出卖行为无效;出卖价格如明显低于其价值,抵押权人可以要求抵押人提供相应的担保,抵押人不提供的,不得转让抵押物。

本条中所谓“有权处分”,是指当所有权人允许他人对所有物进行处分时,他人有权将标的物出卖。如本书对《合同法》第130条中的出卖人的解释中提到的财产权人、行纪人、抵押权人、质押权人、留置权人及人民法院,均为有权处分。反之,没有约定或法定的权利而擅自处分他人财产的,即为无权处分。如甲因出国将一幅古画委托乙代为保管,乙却自作主张将画卖给了丙。乙的行为即是无权处分。无权处分的行为不一定必然无效,它在以下两种情况下可以有效:一是所有权人的追认或者无处分权人事后取得处分权;二是根据善意取得制度而有效。根据《合同法》第51条的规定,无处分权的人处分他人财产,经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的,该合同有效。如上例乙把画出卖给丙后,甲得知并表示同意,则买卖行为有效;或者甲在乙将画出卖给丙后表示愿把此古画赠与乙或出卖给乙,乙同意则取得对画的处分