

常用经济合同系列丛书

M A I M A I H E T O N G

# 买卖合同

孙艺军 编著



中国政法大学出版社

常用经济合同系列丛书

# 买 卖 合 同

孙艺军 编著

中国政法大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

买卖合同/孙艺军编著. —北京:中国政法大学出版社,1997

ISBN 7-5620-1544-9

I. 买… II. 孙… III. 经济合同-合同法-基本知识-中国 IV. D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 03950 号

常用经济合同系列丛书

书 名 买卖合同

---

编 著 孙艺军

责任编辑 王润贵

出版发行 中国政法大学出版社

经 销 全国各地新华书店

承 印 北京市通堡印刷厂

---

开本 850×1168 1/32 印张 11.25 字数 270 千字

1997 年 5 月第 1 版 1997 年 5 月第 1 次印刷

ISBN 7-5620-1544-9/D·1503

印数:0,001—4,000 册 定价:17.00 元

---

社址:北京市海淀区西土城路 25 号

邮编:100088 电话:62229803

声明:1. 版权所有,侵权必究。

2. 如有缺页、倒装,由本社发行科负责退换。

法律顾问:北京地平线律师事务所律师 蔡和斌

## 出版说明

《最新合同法操作指南》丛书于1994年由我社陆续出版发行后，受到广大读者欢迎。应广大读者的要求，并根据我国经济合同法制建设的新情况，我社决定重新组织一批专家、教师和律师对原丛书进行修订，并更名为《常用经济合同系列丛书》，再版发行。修订再版后的《常用经济合同系列丛书》突出了内容的系统性、实用性和资料的新颖性。全套丛书共包括以下12本：《买卖合同》、《建设工程承包合同》、《加工承揽合同》、《货物运输合同》、《供用电合同》、《仓储保管合同》、《租赁合同》、《信贷合同》、《保险合同》、《技术合同》、《劳动合同》、《承包经营合同》。每一种合同均由以下三部分内容构成：~~本类合同基本知识~~；本类合同文本格式；相关法律法规。

《买卖合同》是在原《买卖合同实务》的基础上修订而成，本书包括以下内容：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。书后附有各类买卖合同文本格式和相关法律、法规。本书既是广大买卖合同当事人、广大法律工作者和中高等政法院校（系）、经济类院校（系）相关专业广大师

生的重要工具书或参考书，也可用作对商业经济管理人员进行买卖合同知识岗位培训的教材。

全书由北京商业管理干部学院讲师、律师孙艺军编写。

中国政法大学出版社

1997年2月

# 目 录

<b>第一章 买卖合同概述</b> .....	(1)
第一节 买卖合同的征.....	(1)
第二节 买卖合同的基本原则 .....	(10)
第三节 买卖合同双方当事人的权利和义务 .....	(12)
<b>第二章 买卖合同的订立</b> .....	(14)
第一节 买卖合同的主体和代理 .....	(14)
第二节 买卖合同的订立程序 .....	(25)
第三节 买卖合同的条款 .....	(32)
第四节 买卖合同的公证与鉴证 .....	(36)
第五节 买卖合同的成立与生效 .....	(39)
<b>第三章 买卖合同的无效和可撤销</b> .....	(44)
第一节 买卖合同的无效 .....	(44)
第二节 可撤销的买卖合同 .....	(55)
<b>第四章 买卖合同的担保</b> .....	(58)
第一节 概述 .....	(58)
第二节 保证 .....	(60)
第三节 抵押 .....	(69)
第四节 质押 .....	(78)
第五节 定金 .....	(82)
<b>第五章 买卖合同的履行</b> .....	(86)
第一节 买卖合同履行的原则 .....	(86)
第二节 买卖合同条款不明确时的履行办法 .....	(92)
第三节 买卖合同履行的抗辩权 .....	(94)

<b>第六章 买卖合同的转让、变更、解除和终止</b>	(99)
第一节 买卖合同的转让	(99)
第二节 买卖合同的变更和解除	(107)
第三节 买卖合同的终止	(117)
<b>第七章 违反买卖合同的法律责任</b>	(121)
第一节 承担违约责任的前提和条件	(123)
第二节 承担违约责任的原则	(126)
第三节 承担违约责任的方式	(129)
第四节 违约责任的免除	(133)
<b>第八章 买卖合同纠纷的解决</b>	(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解决	(139)
第三节 买卖合同纠纷的诉讼解决	(153)
<b>第九章 工矿产品购销合同</b>	(162)
第一节 概述	(162)
第二节 工矿产品购销合同的订立	(168)
第三节 工矿产品购销合同的履行	(174)
第四节 工矿产品购销合同的违约责任	(180)
<b>第十章 农副产品购销合同</b>	(185)
第一节 概述	(185)
第二节 农副产品购销合同的主要条款	(189)
第三节 违反农副产品购销合同的法律责任	(195)
<b>第十一章 易货合同</b>	(200)
第一节 易货合同的概念和法律特征	(200)
第二节 易货合同的种类	(201)
第三节 易货合同的主体	(205)
第四节 易货合同的客体	(206)
第五节 易货合同的内容	(207)

<b>第十二章</b>	<b>房屋买卖合同</b> .....	(208)
第一节	概述 .....	(208)
第二节	房屋产权登记 .....	(210)
第三节	房屋买卖合同的订立和履行 .....	(214)
第四节	房屋买卖合同的主要条款 .....	(223)
<b>第十三章</b>	<b>补偿贸易合同</b> .....	(229)
第一节	补偿贸易概述 .....	(229)
第二节	补偿贸易合同 .....	(232)
第三节	补偿贸易合同签约注意事项 .....	(235)
<b>附录 I:</b>	<b>各类买卖合同文本格式</b> .....	(238)
一、	买卖合同示范文本 .....	(238)
1.	工矿产品购销合同 .....	(238)
2.	工矿产品订货合同 .....	(240)
3.	地质机械仪器产品购销合同 .....	(242)
4.	木材购销(订货)合同 .....	(245)
5.	煤矿机电产品购销合同 .....	(246)
6.	农副产品购销合同 .....	(247)
7.	农副产品订购合同 .....	(249)
8.	农副产品购销结合合同 .....	(251)
二、	买卖合同参考文本 .....	(253)
1.	工矿产品购销产品 .....	(253)
2.	有色金属中间产品供需合同 .....	(259)
3.	锰产品订货合同 .....	(261)
4.	水泥购销合同 .....	(263)
5.	建材订货合同 .....	(265)
6.	委托代销协议 .....	(270)
7.	汽车电机电器产品购销合同 .....	(272)
8.	汽车产品供需合同 .....	(274)



9. 五金交电家电化工商品购销合同 .....	(276)
10. 百货、文化用品购销合同 .....	(277)
11. 农副产品购销合同 .....	(281)
12. 粮食订购合同 .....	(286)
13. 生猪、鲜蛋、菜牛、菜羊、家禽购销合同 .....	(288)
14. 粮食批发市场粮油交易合同 .....	(291)
15. 水果订购合同 .....	(293)
16. 化肥、化学农药、农膜商品购销合同 .....	(295)
17. 棉花订购合同 .....	(297)
18. 商品房购销合同 .....	(299)
19. 房产买卖合同 .....	(301)
20. 商品房产购销合同 .....	(303)
21. 中外补偿贸易合同 (1) .....	(305)
22. 中外补偿贸易合同 (2) .....	(308)
23. 补偿贸易购销合同 .....	(313)
24. ××××补偿贸易设备进口合同 .....	(315)
25. ××××补偿贸易返销合同 .....	(319)
<b>附录 I： 相关法律、法规</b> .....	<b>(322)</b>
一、中华人民共和国经济合同法 (节选) .....	(322)
二、工矿产品购销合同条例 .....	(328)
三、农副产品购销合同条例 .....	(341)
四、城市私有房屋管理条例 (节选) .....	(348)

# 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，也是一种最为常见的法律关系。

### 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的经济合同相区别，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在合同中约定，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。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、使用借款合同区别开来，后两种合同只是当事人一方把财产交给对方临时使用，只转让财产的使用权，而不转移财产的所有权，合同到期后当事人需将其使用的财产返还给合同的对方当事人。

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。但是当国有企业与其他所有制形式的企业或个人发生买卖合同关系时，作为国有企业的一方当事人向对方当事人转移其经营管理权的提法似乎难以成立，因为经营管理权的概念是根据所有权与经营权分离的理论提出的，只对国有企业占有、使用、收益和部分处分国有财产权提供了法律上的依据，但不能表明其财产关系的转移，这种含义不清的概念极易给实际运用造成混乱。今后随着公司制度在我国的发展和完善，产权关系明晰化后，这一问题必将得到解决。

买卖合同的这一特征，是其最主要的法律特征和法律后果。

## （二）买卖合同是典型的双务有偿合同

合同依照双方当事人是否均负有义务分为单务合同和双务合同，只有一方当事人承担义务的合同是单务合同，双方当事人互为义务的合同是双务合同。合同又依照是否支付价款、酬金或给予对方相应的利益分为无偿合同和有偿合同。一般来说，单务合同都是无偿合同，双务合同多为有偿合同。因为单务合同只需一方当事人承担合同义务，而对方在取得利益时无需偿付任何代价，如赠与合同，虽然赠与人要向受赠人转移财产的所有权，但是受赠人只需无偿的接受赠与物，这是一种单务无偿合同。双务合同是双方当事人的权利和义务相互对应的合同，双方互为权利义务关系，一方当事人在取得自身利益的同时必须给予对方相应的金

钱或物质利益，这表现为一种有偿形式。在买卖合同关系中，双方当事人享有一定的权利，同时也负有一定的义务，一方的权利，正是对方的义务，反之亦然。即卖方享有收取货款的权利，却因履行交付标的物的义务而丧失其对于该项财产的所有权（或经营管理权）；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（或经营管理权）。

### （三）买卖合同是主体范围相当广泛的合同

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，它们既共同存在又能独立行使，那么能否成为买卖合同中卖方这一主体则取决于其对财产的依法处分权，只有依法拥有处分权的人才能成为买卖合同的卖方。具体包括以下几种：

1. 财产所有权人和经营权人。对其财产依法享有所有权的人称为财产所有权人，享有经营权的人是经营权人。经营权同所有权一样都包括占有、使用、收益和处分四项权能，所以所有权人和经营权人有权依法处分其所有或经营的财产，成为买卖合同的卖方。

2. 抵押权人。抵押权是一种担保物权，当合同的债务人不履行债务时，有权依照抵押合同规定将抵押物折价、拍卖或变卖的价款优先受偿的债权人是抵押权人。在合同的有效期限内，抵押权人虽然对抵押物并不享有所有权，但是当合同的有效期限届满而被担保的债务人仍未履行合同义务时，抵押权人有依照有关法律和担保合同的规定将抵押物折价或变卖而得到优先受偿的权利，此时抵押权人即取得了对抵押物的处分权，使抵押权人成为买卖合同的卖方主体。

3. 质权人。质押有动产质押和权利质押两种，前者属于物权担保，后者是权利担保。其中动产质押的质权人是依照担保合同的规定占有质物的债权人。虽然质权人享有对质物的占有权，并

可因质物的孳息而获得一定的收益,但在合同履行期限届满前,质权人不享有使用和处分的权利,只有当合同履行期限届满而债务人仍未履行债务时,质权人有权依担保合同的规定将质物折价、拍卖、变卖并从中价款中优先得到偿付,这种对质物依法加以处分的行为,使动产质押的质权人成为买卖合同的卖方。

4. 留置权人。留置权也是担保物权的一种,依照合同关系依法占有债务人财产的债权人,在合同期限届满后因债务人仍不履行合同义务,债权人依法有权将该财产留置,并于留置期限届满后折价或变卖该财产得以优先受偿。依法有权对占有物行使留置权的债权人为留置权人。留置权人在合同有效期内只有占有权,不得使用、收益和处分留置物,但在留置期限届满后,留置权人则有权对留置物通过变卖的方式加以处分,以实现自己的债权。此时留置权人即成为买卖合同的卖方。

5. 人民法院。根据《中华人民共和国民事诉讼法》(以下简称《民事诉讼法》)第226条的规定,人民法院对逾期拒不履行法律文书确定义务的被执行人的财产,有权进行查封、扣押,并交有关单位拍卖或者变卖,以人民法院的名义强制被执行人履行义务,实现债权人的债权利益。依照法律规定,人民法院在行使上述职权时,就成为买卖合同的卖方主体。

6. 行纪人。行纪合同是指当事人一方接受他方的委托,以自己的名义为他方实施一定的法律行为以实现他方利益,并以此获得报酬的合同,接受他方委托的当事人是行纪人。行纪人接受他方委托实施法律行为时,是以自己的名义进行的,那么行纪人同样可以自己的名义同第三方订立买卖合同,成为买卖合同的买方或卖方。

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,是法人、经济组织还是公民,使其成为卖方的重要因素在于对出卖物的依法处分权,显然不具有对物的处分权或不合法的

处分权，是不能成为合法的卖方主体的；而对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其购买行为成为买方主体。

#### （四）买卖合同是标的种类最为广泛的合同

除去国家政策以及法律、法规明确禁止或限制流通的物，如文物、土地、化肥、食盐等，都允许当事人自由流通买卖，作为买卖合同的标的签订合同。买卖合同的标的可依照不同的标准划分为如下几种：

1. 有形物。按物品是否存在实物形态，可将其分为有形物与无形物。有形物即有形财产，是我们可以直接观察到其形状的物品，如服装、鞋、帽等，有形物是我们生产、生活中随处可见、大量存在的，也是满足我们生产、生活所必需的物品，当然可以作为买卖合同的标的。与有形财产相对的是无形财产，指那些我们不能通过感官感觉到的财产，是以无形财产形式存在的知识产权，如商标权、专利权等。对于商标权和专利权的转让，必须由转让人和受让人共同订立转让合同，并由国家有关主管部门办理变更登记事项方为有效，不属于一般的实物买卖合同，因此无形财产不能作为一般买卖合同的标的。另外，有价证券虽然也是一种物，但是一种特殊的物，其买卖行为要受国家有关法律的特别调整，因而也不适宜作为一般买卖合同的标的。

2. 动产和不动产。按照物品是否具有可以移动而不破坏其使用价值的特点，可将财产分为动产和不动产。动产是指可以移动而不破坏其使用价值的财产，如桌、椅等；不动产则与之相反，表现为不可移动性或因移动必将损坏其使用价值的特点，如房屋等地上定着物。买卖合同是转移财产所有权的合同，对于动产所有权的转移由卖方直接转移至买方即成立，不动产因其不能移动的特点，所有权的转移要通过依法办理必要的过户登记手续来实现。

087310

不过,财产所有权的转移并不受财产本身是否可以移动的限制,因此买卖合同的标的既包括动产也包括不动产。

3. 种类物和特定物。按照物品是否可以同一种类的其他物品替代的特点,把物划分为种类物和特定物。凡是具有共同特征,可以其同类相互替代的物品是种类物,如款式、型号、质地、质量、颜色、大小、产地等完全相同的皮鞋。与此相反,具有某一独特性或被权利人确定的、不能用它物替代的物品是特定物,如某人亲自制作的一件手工艺品。种类物由于其具有的可替代性,当然能成为买卖合同的标的,由当事人确立买卖关系。特定物虽不具有可替代性,但并不影响通过订立买卖合同实现其所有权的转移,只是对合同的履行增加了难度,标的物一旦灭失将因无法替代而不能履行。

4. 消费物和非消费物。依照某一物品是否可以为人们反复使用的特点,将物品划分为消费物和非消费物。消费物是只能被人们使用一次即消灭的物,如食品、燃料等。与之相反的是非消费物,如房屋、机器设备等,能供人们反复使用。但无论是消费物还是非消费物只要存在,其所有权便可通过买卖的形式实现转移,成为买卖合同的标的。

以上各物的划分同时存在交叉,比如房屋既是有形物又是不动产、特定物和非消费物,这种交叉关系的存在,并不影响其作为买卖合同的标的。买卖合同标的种类的广泛程度,是其他合同所无法相比的。如消费物不能作为租赁合同和借用合同的标的,不动产不能作为加工承揽合同、运输合同、保管合同等合同的标的。

#### (五) 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。

#### (六) 买卖合同是受国家宏观调控计划指导或制约的合同

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《中华人民共和国合同法》修正稿（以下简称《经济合同法》）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，这意味着并不是实行社会主义市场经济就不要计划。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，如一些重要的农业生产资料和粮食、棉花等仍由国家有关主管部门经营，并实行限量划拨和定量收购，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。

#### (七) 买卖合同是既包括书面形式又包括口头形式的合同

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就行。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。随着商品经济的发展，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。

### 三、买卖合同的种类

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，就必然离不开买卖合同。买卖合同大量的、经常的产生，一方面活跃了市场经济，保障国民经济健康有序地发展；另一方面也满足了企业、公民以及各类社会组织的生产、生活上的需求，这种需求又反过来刺激着生产和消费，从而使具有各种交易目的、内容丰富以及形式多样的买卖合同大量涌现。

买卖合同主要包括：工矿产品购销合同、农副产品购销合同、