

新编合同实务指南丛书

北京市众天中瑞律师事务所组织编写

买卖合同实务指南

MAIMAI HETONG SHIWU ZHINAN

27910

孙艺军 主编

WTO



知识产权出版社

新编合同实务指南丛书

买卖合同实务指南

主 编：孙艺军

撰稿人(按姓氏笔画为序)：

王丽娟 孙艺军 赵 君

知识产权出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

买卖合同实务指南/孙艺军主编. —北京: 知识产权

出版社, 2002.11

(新编合同实务指南丛书)

ISBN 7-80011-774-X

I. 买... II. 孙... III. 买卖合同—基本知识—中国 IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 093451 号

本书的所有版权受到保护, 未经出版者书面许可, 任何人不得以任何方式和方法复制抄袭本书的任何部分, 违者皆须承担全部民事责任及刑事责任。

新编合同实务指南丛书

买卖合同实务指南

孙艺军主编

责任编辑: 王润贵 汤腊冬 责任校对: 韩秀天

文稿编辑: 文卫华

装帧设计: 段维东 责任出版: 杨宝林

知识产权出版社出版、发行

(北京海淀区蓟门桥西土城路 6 号 邮编 100088)

<http://www.cnipr.com>

(010)62026893 (010)82086765 转 8252

保定市印刷厂印刷

新华书店经销

2003 年 1 月第一版 2003 年 1 月第一次印刷

850mm×1168mm 1/32 印张:11.5 字数:300 千字

印数:1~5 000 册

ISBN7-80011-774-X/D.131-1042

定价:19.00 元

如有印装质量问题,本社负责调换

内 容 提 要

本书全面阐述了买卖合同的一般规定、买卖合同的订立、效力、履行、担保、变更和转让、终止、违约责任等内容，同时分别介绍了易货合同、房屋买卖合同、汽车买卖合同、国际货物买卖合同等几类比较重要的合同。本书还收录了与买卖合同有关的法律、法规以及合同参考文本，具有很强的实用价值。

本书适合于各法律院校师生、研究人员、律师、合同当事人及其他法律工作者阅读。

出版说明

《中华人民共和国合同法》（以下简称合同法）于1999年3月15日通过，并于同年10月1日起实施以来，根据合同法的规定及其精神，最高人民法院发布了新的司法解释，用以指导审判实践；国家工商总局合同管理部门、建设部、科技部、国家版权局等职能部门为规范相关领域的合同关系，也相继发布了一系列行政规章和合同样本。从2001年开始，适应我国加入WTO的需要，国务院及其有关部门陆续修订、制订了一批新的行政法规、规章，废止了一批不符合WTO规则的法规、规章，其中包括一些调整合同关系的法规、规章，如《借款合同条例》。为指导各类合同当事人依照新的《合同法》和国际市场交易规则，建立规范化的合同关系，避免和减少合同纠纷，便于律师、审判人员、仲裁人员、公证人员等法律工作者和各类合同管理工作正确适用合同法，帮助法律院校民商法专业的师生和有关科研人员及时了解我国合同法制实务的现状，我们决定联合编写出版一套《新编合同实务指南丛书》（以下简称《丛书》）。

《丛书》拟包括以下17分册：

1. 《买卖合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于买卖合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种买卖合同的格式样本；签订和履行各种买卖合同应注意的问题；买卖合同的担保；买卖合同纠纷及其处理实例评析（含不同的纠纷类型和处理方式类型，下同）。

2. 《供用电合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于供用电合同的一般规定及电力法、有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种供用电合同的格

式样本；签订和履行各种供用电合同应注意的问题；供用电合同的担保；供用电合同纠纷及其处理实例评析。

3. 《借款合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于借款合同的一般规定及商业银行法、有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种借款合同的格式样本；签订和履行各种借款合同应注意的问题；借款合同的担保；借款合同纠纷及其处理实例评析。

4. 《租赁合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于租赁合同、融资租赁合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种租赁合同的格式样本；签订和履行各种租赁合同应注意的问题；租赁合同的担保；租赁合同纠纷及其处理实例评析。

5. 《承揽合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于承揽合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种承揽合同的格式样本；签订和履行各种承揽合同应注意的问题；承揽合同的担保；承揽合同纠纷及其处理实例评析。

6. 《建设工程合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于建设工程合同的一般规定及建筑法和有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种建设工程合同的格式样本；签订和履行各种建设工程合同应注意的问题；建设工程合同的担保；建设工程合同纠纷及其处理实例评析。

7. 《房地产合同实务指南》。主要内容：根据合同法、房地产法关于房地产合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种房地产合同的格式样本；签订和履行各种房地产合同应注意的问题；房地产合同的担保；房地产合同纠纷及其处理实例评析。

8. 《运输合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于运输合同的一般规定及铁路法、公路法、航空法和有关行政法规、规章和

司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种运输合同的格式样本；签订和履行各种运输合同应注意的问题；运输合同的担保；运输合同纠纷及其处理实例评析。

9.《技术合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于技术合同的一般规定及科技法和有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种技术合同的格式样本；签订和履行各种技术合同应注意的问题；技术合同的担保；技术合同纠纷及其处理实例评析。

10.《仓储保管合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于仓储、保管合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种仓储、保管合同的格式样本；签订和履行各种仓储、保管合同应注意的问题；仓储、保管合同的担保；仓储、保管合同纠纷及其处理实例评析。

11.《赠与、委托、行纪、居间合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于赠与、委托、行纪、居间合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种赠与、委托、行纪、居间合同的格式样本；签订和履行各种赠与、委托、行纪、居间合同应注意的问题；赠与、委托、行纪、居间合同的担保；赠与、委托、行纪、居间合同纠纷及其处理实例评析。

12.《涉外合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于涉外合同的一般规定及对外贸易法、有关行政法规、规章和司法解释及国际公约的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种涉外合同的格式样本；签订和履行各种涉外合同应注意的问题；涉外合同的担保；涉外合同纠纷及其处理实例评析。

13.《保险合同实务指南》。主要内容：根据保险法关于保险合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种保险合同的格式样本；签订和履行各种保险合同应注意的问题；保险合同的担保；保险合同纠纷

及其处理实例评析。

14. 《劳动合同实务指南》。主要内容：根据劳动法关于劳动合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种劳动合同的格式样本；签订和履行各种劳动合同应注意的问题；劳动合同的担保；劳动合同纠纷及其处理实例评析。

15. 《土地承包合同实务指南》。主要内容：根据农业法及中央有关政策关于土地承包合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种土地承包合同的格式样本；签订和履行各种土地承包合同应注意的问题；土地承包合同的担保问题；土地承包合同纠纷及其处理实例评析。

16. 《担保合同实务指南》。主要内容：根据合同法关于担保合同的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种担保合同的格式样本；签订和履行各种担保合同应注意的问题；担保合同纠纷及其处理实例评析。

17. 《电子商务合同实务指南》。主要内容：根据合同法的一般规定及有关行政法规、规章和司法解释和国际公约、惯例的特别规定，阐述合同各阶段操作程序（方法）；各种电子商务合同的格式样本；签订和履行各种电子商务合同应注意的问题；电子商务合同的担保；电子商务合同纠纷及其处理实例评析。

《丛书》在内容的取舍、结构与体例形式、主编和作者的选定、审定者与组织者及其职责的确定等各个方面，力求体现以下特点：

1. 权威性：尽可能聘请相关领域的从业专家组织编写或写作；
2. 实务性：尽可能吸纳现行有效的法律、法规、规章、司法解释、国际公约及合同样本作为编写内容，略去有关××合同性质、特征、目的、意义等一般性学理知识的繁琐阐释；

3. 新颖性：对于法律、法规、规章、司法解释、国际公约及

合同样本的选择上，力求现行、有效、最新；

4. 全面性：力求向读者全面系统地介绍各类合同所涉及的法律、法规、规章、司法解释、国际规则与惯例、合同样本及其他相关知识。

《买卖合同实务指南》由北京商业管理干部学院国际贸易系主任孙艺军副教授主编。

国家知识产权局知识产权出版社

北京市众天中瑞律师事务所

2002 年 12 月

目 录

第一章 买卖合同的一般规定	(1)
一、法律、法规及司法解释	(1)
二、相关术语及基本原理	(2)
三、实践中应注意的问题	(3)
第二章 买卖合同的订立	(5)
一、订立买卖合同时对当事人和代理人的要求	(5)
二、订立买卖合同应当采用的形式	(11)
三、订立买卖合同应当注意的条款	(15)
四、订立买卖合同必经的程序	(23)
五、订立买卖合同的当事人应当承担的缔约过失 责任	(33)
第三章 买卖合同的效力	(37)
一、买卖合同的成立与生效	(37)
二、附条件及附期限的买卖合同的生效	(46)
三、效力待定的买卖合同	(50)
四、买卖合同无效的确认及可撤销或者可变更合同 的适用	(57)
第四章 买卖合同的履行	(77)
一、买卖合同条款不明确时的履行	(77)
二、买卖合同当事人未亲自履行合同义务的责任 承担	(85)
三、买卖合同当事人抗辩权的行使	(88)
四、买卖合同当事人代位权与撤销权的行使	(94)
五、买卖合同标的物所有权的转移与交付	(104)

六、买卖合同标的物的风险承担·····	(111)
七、买卖合同中出卖人应当承担的主要义务·····	(117)
八、买卖合同中买受人应当承担的主要义务·····	(125)
九、几种特殊买卖合同的履行·····	(129)
第五章 买卖合同的担保 ·····	(138)
一、担保的一般知识·····	(138)
二、买卖合同中当事人对保证的运用·····	(147)
三、买卖合同中当事人对抵押担保的运用·····	(172)
四、买卖合同中当事人对质押担保的运用·····	(193)
五、买卖合同中当事人对定金担保的运用·····	(208)
第六章 买卖合同的变更和转让 ·····	(218)
一、买卖合同变更适用的条件、形式和当事人应 承受的法律后果·····	(218)
二、买卖合同的债权人转让债权时受到的限制·····	(220)
三、买卖合同的债务人转移债务时受到的限制·····	(225)
四、买卖合同权利义务的一并转让·····	(228)
五、买卖合同当事人合并、分立后合同责任的承担·····	(229)
第七章 买卖合同的终止 ·····	(232)
一、买卖合同终止的原因·····	(232)
二、买卖合同因解除而终止的有关规定·····	(232)
三、合同因抵销而终止·····	(243)
四、买卖合同因提存而终止·····	(245)
五、买卖合同因免除而终止·····	(252)
六、买卖合同因混同而终止·····	(254)
七、买卖合同终止的后果·····	(255)
第八章 买卖合同的违约责任 ·····	(257)
一、法律、法规及司法解释·····	(257)
二、相关术语及基本原理·····	(259)
三、买卖合同中违约责任运用时需注意的问题·····	(260)

四、一方当事人的违约行为既构成违约责任，又构成侵权责任时，如何追究违约方的法律责任·····	(267)
五、对违约当事人免除承担违约责任的法律规定 的理解·····	(268)
第九章 易货合同 ·····	(270)
一、法律、行政法规及司法解释·····	(270)
二、相关术语及基本原理·····	(270)
三、实践中应注意的问题·····	(271)
第十章 房屋买卖合同和汽车买卖合同 ·····	(273)
一、房屋买卖合同·····	(273)
二、汽车买卖合同·····	(313)
第十一章 国际货物买卖合同 ·····	(316)
一、国际货物买卖合同的形式·····	(316)
二、国际货物买卖合同的当事人·····	(318)
三、国际货物买卖合同的成立·····	(320)
四、国际货物买卖合同的主要内容·····	(325)
五、国际货物买卖合同适用的法律·····	(330)
六、国际货物买卖合同的违约补救·····	(336)
七、国际货物买卖合同纠纷的解决·····	(340)
八、国际货物买卖合同的欺诈及防范·····	(343)

第一章 买卖合同的一般规定

一、法律、法规及司法解释

买卖合同位列《合同法》分则之首，从第 130 条到第 175 条，共计 46 条，涉及买卖合同的概念、内容、标的物、交付、单证、风险承担与所有权转移、担保义务、检验与通知、付款、标的物的交付等内容。并在该类合同的最后几条中规定了几种特殊形式的买卖，主要包括：第 167 条规定的分期付款买卖；第 168 条和第 169 条规定的凭样品买卖；第 170 条和 171 条规定的试用买卖；第 172 条规定的招标、投标买卖；第 173 条规定的拍卖。

由于新的《合同法》基本上吸收了原来的《经济合同法》与《涉外经济合同法》的内容，并在此基础上丰富、完善了合同法理论，故《合同法》第 428 条规定，该法自 1999 年 10 月 1 日起施行，《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国合同法》同时废止。就买卖合同而言，既包括国内买卖合同又包括涉外买卖合同。对于涉外合同应优先适用我国已经参加的《联合国国际货物销售合同公约》。

买卖合同是《合同法》分则中规定的最为详细的一类合同，故《合同法》第 174 条规定，其他有偿合同，法律有规定的，依照其规定；没有规定的，则参照买卖合同的有关规定执行。《合同法》第 175 条又规定，当事人约定易货交易，转移标的物的所有权的，参照买卖合同的有关规定执行。

最高人民法院的司法解释是在《合同法》适用过程中，对有关具体问题的解释。最高人民法院于 1999 年 12 月颁布了有关《合同法》适用中若干问题的司法解释。

二、相关术语及基本原理

买卖合同是指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。买卖合同是各类经济组织进行经济、贸易活动以及公民个人日常生活中使用最为广泛的一类合同。它与其他合同的明显区别在于如下方面：

1. 买卖合同是转移财产所有权的合同。所谓财产所有权是指所有人依法对自己的财产享有占有、使用、收益和处分的权利。即出卖人将其对出卖标的物的占有、使用、收益和处分的四项权能一并转移给买受人，买受人向出卖人支付价款。这是买卖合同有别于租赁合同、借用合同的基本特征。

2. 买卖合同是双务、有偿合同。所谓双务合同是指双方当事人相互享受权利、承担义务的合同。在买卖合同中，出卖人负有交付标的物并转移其所有权给买受人的义务，买受人负有向出卖人支付价款的义务，可见一方的义务正是另一方的权利。所谓有偿合同是指当事人为从合同中得到利益要支付相应代价的合同。买卖合同的出卖人取得货币是以让与出卖物的所有权为代价的。所以说，买卖合同是典型的双务、有偿合同，这是买卖合同区别于赠与合同的基本特征。

3. 买卖合同是诺成合同。所谓诺成合同是指在当事人意思表示一致时即告成立的合同。除法律有特别规定外，当事人之间意思表示一致买卖合同即可成立，并不以实际的交付标的物为成立要件。这是买卖合同与当事人意思表示一致外，还须实际交付标的物方可成立的实践合同，如保管合同的區別。

4. 买卖合同一般为不要式合同。所谓不要式合同是指法律对合同订立未规定特定形式的合同。除法律有特别规定外，买卖合同的成立和生效并不需要具备特定的形式和审批手续，

当事人对买卖合同的形式享有很大的自由。这是买卖合同与必须按照法律规定的特定形式订立方可成立的要式合同的区别。

5. 买卖合同是有名合同。所谓有名合同是指立法上规定有确

定名称与规则的合同，又称典型合同。

三、实践中应注意的问题

理解了买卖合同的法律特征，有助于我们全面地了解该类合同当事人的基本权利和义务。具体说，买卖合同转移所有权、双务有偿的特征，反映出买卖合同双方当事人最基本的权利和义务。如果在买卖合同的订立与履行中未能反映出这些特征，则不能认定该合同为买卖合同，或者说明该合同在履行中发生了违约。对于买卖合同诺成性与不要式特征的理解，则有助于我们正确地把握买卖合同的效力问题，即当事人是否实际交付了标的物以及当事人在订立合同时是否采用了特定的形式，一般不会影响合同的生效。但是，我们也应对此有较为全面的理解，不应将该特征绝对化。例如不要式是买卖合同的基本特征，但在法律有特别规定的情况下，法定的合同形式则是决定合同是否生效的依据，房屋、汽车等依照有关法律、法规应当办理标的物过户登记手续的买卖合同，当事人是否办理了相应的登记手续，就成为这些买卖合同生效的依据。

买卖合同在其法律适用上，首先，应遵守执行《合同法》总则的基本法律规定。该部分内容是对各类合同普遍适用的法律依据，该法第 124 条规定“本法分则或者其他法律没有明文规定的合同，适用本法总则的规定，并可以参照本法分则或者其他法律最相类似的规定。”其次，应当熟知《合同法》分则对该类合同的具体规定。因为买卖合同是一种有名合同，这表明从立法上已经对该类合同作出了明确的规定，当事人在订立和履行买卖合同时是有法可依的。第三，当事人在发生特殊的买卖时，还应当依据《合同法》分则“买卖合同”一章中几类特殊买卖合同的规定进行。

我国政府已于 1986 年 12 月 11 日正式核准了《联合国国际货物销售合同公约》，该公约于 1988 年 1 月 1 日起生效。由此，涉外买卖合同的法律适用应优先遵守该公约的内容。此外还应注意，我国在加入该公约时声明保留了两项条款，即该公约第 1 条第（1）款（b）、第 11 条及与第 11 条内容有关的规定。该公约第 1 条第

(1) 款 (b) 的内容是,“本公约适用于营业地在不同国家的当事人之间所订立的货物销售合同:(b) 如果国际私法规则导致适用某一缔约国的法律。”对本条内容的限制出自于《涉外经济合同法》第 5 条第 1 款的规定,该条规定:“合同当事人可以选择处理合同争议所适用的法律。当事人没有选择的,适用与合同有最密切联系的国家的法律。”第 11 条的内容为“销售合同无须以书面订立或书面证明,在形式方面也不受任何其他条件的限制。销售合同可以用包括人证在内的任何方法证明。”对该条内容的限制,来源于《经济合同法》和《涉外经济合同法》的规定。《经济合同法》第 3 条规定:“经济合同,除即时清结者外,应当采用书面形式。当事人协商同意的有关修改合同的文书、电报和图表,也是合同的组成部分。”《涉外经济合同法》第 7 条规定:“当事人就合同条款以书面形式达成协议并签字,即为合同成立。通过信件、电报、电传达成协议,一方当事人要求签订确认书的,签订确认书时,方为合同成立。中华人民共和国法律、行政法规规定应由国家批准的合同,获得批准时,方为合同成立。”可见,当时在我国加入《联合国国际货物销售公约》时,国内的合同法有关合同订立的形式,基本上要求以书面形式订立,因此,对该公约第 11 条的内容作出了保留。

我们在订立和履行买卖合同时,仅仅了解《合同法》的内容是不够的。《合同法》第 123 条规定:“其他法律对合同另有规定的,依照其他规定。”例如在买卖合同中涉及的质量条款、支付方式条款等,还应考虑《产品质量法》、《支付结算办法》等相关法律的规定。

最高人民法院所作的司法解释具有较强的可操作性,是实践中解决合同问题的直接依据。同时,国务院制定的行政法规以及各地方制订的地方法规,凡与《合同法》的规定不相抵触的,均可适用。

第二章 买卖合同的订立

一、订立买卖合同时对当事人和代理人的要求

(一) 法律、法规及司法解释

《合同法》第2条规定：“本法所称合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。”由此可见，买卖合同的当事人包括自然人、法人、其他组织。

《合同法》第9条规定：“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。当事人依法可以委托代理人订立合同。”

《合同法》第132条第1款规定：“出卖的标的物，应当属于出卖人所有或者出卖人有权处分。”

最高人民法院的《合同法》解释规定，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。

(二) 相关术语及基本原理

所谓自然人是指因出生而取得民事权利能力的民事主体。自然人不同于公民，公民是指具有一国国籍的自然人，是公法上的概念；自然人是私法上的概念，且不以拥有一国国籍为条件。自然人因其年龄、认识自己的行为及其对行为后果的承受能力不同，又将其分为完全民事行为能力人、限制民事行为能力人和无民事行为能力人。完全民事行为能力人是指18周岁以上的成年人和16周岁以上不满18周岁以自己的劳动为主要生活来源的自然人；限制民事行为能力人是指10周岁以上的未成年人和不能完全辨认自己行为的精神病人；无民事行为能力人是指不满10周岁的未成年人和不能辨认自己行为的精神病人。