

# 2023年买卖合同司法解释一三四 买卖合同司法解释(大全5篇)

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。合同的格式和要求是什么样的呢？下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

## 买卖合同司法解释一三四篇一

司法统计已经使用几年，作为最高院组织研究，并由xx公司开发的一套在全国范围内适用的统计软件，不仅方便各法院内部审判数据的管理，也给各省乃至全国的审判数据的汇总、比较及发展趋势的研究提供了可靠的基础，受到各地的一致好评。

由于‘司法统计’是单机版，必须和各地法院开发的审判管理软件配套使用才能利用网络优势达到更好的辅助办案功能，现在xx已由xx省高院技术科和xx公司联合开发了‘xx法院审判管理信息系统’，该系统涵盖了司法统计的信息量。并达到了最终自动产生‘司法统计卡片’以完成司法统计报表的自动生成。

本系统和司法统计数据转换关系如下

从以上的图形可以看出我们对数据的转换主要是通过‘司法统计接口’，它完成将‘xx法院审判管理信息系统’中的网络数据倒入到‘司法统计单机版’的单机数据库中。其中就涉及到代码转换、代码维护、数据一致性更新等一系列的问题，但由于司法统计发行时间已经很久，经过我们的努力已经基本适应司法统计，我们希望最高院能保持司法统计的稳定性，在不作频繁和大量改动的前提下适当增加内容，现在就其中我们关心的几个主要问题阐述如下：

1、由于司法统计是单机版而现在地方上开发的法院软件普遍是采用数据共享型的网络数据库管理。司法统计为全国性的法院审判统计所需要；而各地开发的应用软件较全面且实用两者缺一不可并且需要实现数据的共享，本地应用要想和司法统计进行数据交换必须将本地网络数据倒入到单机。现在数据倒入形式基本上分为两种，1、往单机上倒司法统计卡片数据；2、往单机上倒司法统计的统计数据（如上图）。前者将网络原始数据倒入单机中，统计交给‘司法统计’自己处理；后者将网络数据直接按司法统计的要求统计然后将数据传给‘司法统计’打印或上报。综上所述前者处理相对简单，但由于数据涉及到‘收增’‘结减’及不定时修改，从而使倒入数据时必须遍历基表数据，操作时间较长（不然的话数据的准确性得不到保障）；后者将统计数据直接生成其程序量可想而知，且不适应司法统计的版本更新。

以上两种方法各有利弊，经过反复考虑，我认为最好的办法

是由最高院将司法统计网络化，即在数据输入时同时产生司法统计卡片数据并由司法统计网络版在网络数据库中产生司法统计报表数据，它同时也可以方便司法统计在升级时我们可以迅速调整软件使之适用司法统计的需要（如果采用sybase作后台数据库将司法统计单机版转入到网络版实现起来并不困难）。

## 2、代码维护

由于最高院颁布的‘司法统计’中‘代码维护’并不完全，如‘案由’维护，在最高院颁布的案由代码中许多小类案由没有包含，而实际工作中，审判员会要求输入详细的案由而不是大类案由。这样造成某些数据在进行数据倒入转换时由于代码的不一致而使统计不准确，更进一步说我们的代码限制在最高院划定的范围内而不能细分或增加。能不能考虑按一定的规律将代码改为由各地自己维护然后还能保证数据统计的准确性。

### 3、代码的唯一性

在最高院颁布的代码中普遍有一个‘kind’字段，不同的‘kind’下会有相同的代码，如‘当事人’，同样是‘11’代码在不同的‘kind’下有不同的当事人含义，而解释数据库中的‘11’代码必须结合案件类别或案件种类，造成程序量增加。是否可以在相同的字段中能保持代码的唯一性，既在解释‘11’时只须查询一次代码表即可。

发现连不上数据库的情况，然而只要系统非正常提示‘输入用户[dba]及密码(sql)’时等待片刻再确定就可以连上数据库。估计故障原因是当时系统正在‘dos’状态下作数据库备份，使系统连不上数据库，而随着数据库的日益扩大备份时间越来越长这种情况会越来越频繁。

以上只是我们在使用司法统计时感到不方便的地方，但是我认为‘保证司法统计的稳定性’是最关键的问题，因为不管怎么说司法统计已经成为各地应用程序的‘核心’，如果‘核心’反复变化势必造成软件的全面改变从而使各地软件开发商的投入得不到回报，影响全国法院系统应用程序的长远发展。

## 买卖合同司法解释一二三四篇二

第九条出卖人就同一普通动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：

(一)先行受领交付的买受人请求确认所有权已经转移的，人民法院应予支持；

(三)均未受领交付，也未支付价款，依法成立在先合同的买受人请求出卖人履行交付标的物等合同义务的，人民法院应予支持。

第十条出卖人就同一船舶、航空器、机动车等特殊动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：

(四) 出卖人将标的物交付给买受人之一，又为其他买受人办理所有权转移登记，已受领交付的买受人请求将标的物所有权登记在自己名下的，人民法院应予支持。

### 三、标的物风险负担

第十一条合同法第一百四十一条第二款第(一)项规定的“标的物需要运输的”，是指标的物由出卖人负责办理托运，承运人系独立于买卖合同当事人之外的运输业者的情形。标的物毁损、灭失的风险负担，按照合同法第一百四十五条的规定处理。

第十二条出卖人根据合同约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人负担，但当事人另有约定的除外。

第十三条出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物，在合同成立时知道或者应当知道标的物已经毁损、灭失却未告知买受人，买受人主张出卖人负担标的物毁损、灭失的风险的，人民法院应予支持。

第十四条当事人对风险负担没有约定，标的物为种类物，出卖人未以装运单据、加盖标记、通知买受人等可识别的方式清楚地将标的物特定于买卖合同，买受人主张不负担标的物毁损、灭失的风险的，人民法院应予支持。

### 四、标的物检验

第十五条当事人对标的物的检验期间未作约定，买受人签收的送货单、确认单等载明标的物数量、型号、规格的，人民

法院应当根据合同法第一百五十七条的规定，认定买受人已对数量和外观瑕疵进行了检验，但有相反证据足以推翻的除外。

第十六条出卖人依照买受人的指示向第三人交付标的物，出卖人和买受人之间约定的检验标准与买受人和第三人之间约定的检验标准不一致的，人民法院应当根据合同法第六十四条的规定，以出卖人和买受人之间约定的检验标准为标的物的检验标准。

第十七条人民法院具体认定合同法第一百五十八条第二款规定的“合理期间”时，应当综合当事人之间的交易性质、交易目的、交易方式、交易习惯、标的物的种类、数量、性质、安装和使用情况、瑕疵的性质、买受人应尽的合理注意义务、检验方法和难易程度、买受人或者检验人所处的具体环境、自身技能以及其他合理因素，依据诚实信用原则进行判断。

合同法第一百五十八条第二款规定的“两年”是最长的合理期间。该期间为不变期间，不适用诉讼时效中止、中断或者延长的规定。

第十八条约定的检验期间过短，依照标的物的性质和交易习惯，买受人在检验期间内难以完成全面检验的，人民法院应当认定该期间为买受人对外观瑕疵提出异议的期间，并根据本解释第十七条第一款的规定确定买受人对隐蔽瑕疵提出异议的合理期间。

约定的检验期间或者质量保证期间短于法律、行政法规规定的检验期间或者质量保证期间的，人民法院应当以法律、行政法规规定的检验期间或者质量保证期间为准。

第十九条买受人在合理期间内提出异议，出卖人以买受人已经支付价款、确认欠款数额、使用标的物等为由，主张买受人放弃异议的，人民法院不予支持，但当事人另有约定的除

外。

第二十条合同法第一百五十八条规定的检验期间、合理期间、两年期间经过后，买受人主张标的物的数量或者质量不符合约定的，人民法院不予支持。

出卖人自愿承担违约责任后，又以上述期间经过为由翻悔的，人民法院不予支持。

## 买卖合同司法解释一二三四篇三

第一百七十四条民事诉讼法第一百零九条规定的必须到庭的被告，是指负有赡养、抚育、扶养义务和不到庭就无法查清案情的被告。

人民法院对必须到庭才能查清案件基本事实的原告，经两次传票传唤，无正当理由拒不到庭的，可以拘传。

第一百七十五条拘传必须用拘传票，并直接送达被拘传人；在拘传前，应当向被拘传人说明拒不到庭的后果，经批评教育仍拒不到庭的，可以拘传其到庭。

第一百七十六条诉讼参与人或者其他人有下列行为之一的，人民法院可以适用民事诉讼法第一百一十条规定处理：

- (一) 未经准许进行录音、录像、摄影的；
- (二) 未经准许以移动通信等方式现场传播审判活动的；
- (三) 其他扰乱法庭秩序，妨害审判活动进行的。

有前款规定情形的，人民法院可以暂扣诉讼参与人或者其他入进行录音、录像、摄影、传播审判活动的器材，并责令其删除有关内容；拒不删除的，人民法院可以采取必要手段强制

删除。

第一百七十七条训诫、责令退出法庭由合议庭或者独任审判员决定。训诫的内容、被责令退出法庭者的违法事实应当记入庭审笔录。

第一百七十八条人民法院依照民事诉讼法第一百一十条至第一百一十四条的规定采取拘留措施的，应经院长批准，作出拘留决定书，由司法警察将被拘留人送交当地公安机关看管。

第一百七十九条被拘留人不在本辖区的，作出拘留决定的人民法院应当派员到被拘留人所在地的人民法院，请该院协助执行，受委托的人民法院应当及时派员协助执行。被拘留人申请复议或者在拘留期间承认并改正错误，需要提前解除拘留的，受委托人民法院应当向委托人民法院转达或者提出建议，由委托人民法院审查决定。

第一百八十条人民法院对被拘留人采取拘留措施后，应当在二十四小时内通知其家属；确实无法按时通知或者通知不到的，应当记录在案。

第一百八十一条因哄闹、冲击法庭，用暴力、威胁等方法抗拒执行公务等紧急情况，必须立即采取拘留措施的，可在拘留后，立即报告院长补办批准手续。院长认为拘留不当的，应当解除拘留。

第一百八十二条被拘留人在拘留期间认错悔改的，可以责令其具结悔过，提前解除拘留。提前解除拘留，应报经院长批准，并作出提前解除拘留决定书，交负责看管的公安机关执行。

第一百八十三条民事诉讼法第一百一十条至第一百一十三条规定的罚款、拘留可以单独适用，也可以合并适用。

第一百八十四条对同一妨害民事诉讼行为的罚款、拘留不得连续适用。发生新的妨害民事诉讼行为的，人民法院可以重新予以罚款、拘留。

第一百八十五条被罚款、拘留的人不服罚款、拘留决定申请复议的，应当自收到决定书之日起三日内提出。上级人民法院应当在收到复议申请后五日内作出决定，并将复议结果通知下级人民法院和当事人。

第一百八十六条上级人民法院复议时认为强制措施不当的，应当制作决定书，撤销或者变更下级人民法院作出的拘留、罚款决定。情况紧急的，可以在口头通知后三日内发出决定书。

第一百八十七条民事诉讼法第一百一十一条第一款第五项规定的以暴力、威胁或者其他方法阻碍司法工作人员执行职务的行为，包括：

(一)在人民法院哄闹、滞留，不听从司法工作人员劝阻的；

(二)故意毁损、抢夺人民法院法律文书、查封标志的；

(三)哄闹、冲击执行公务现场，围困、扣押执行或者协助执行公务人员的；

(六)以暴力、威胁或者其他方法阻碍司法工作人员执行职务的其他行为。

第一百八十八条民事诉讼法第一百一十一条第一款第六项规定的拒不履行人民法院已经发生法律效力的判决、裁定的行为，包括：

(二)隐藏、转移、毁损或者未经人民法院允许处分已向人民法院提供担保的财产的；



(三)违反人民法院限制高消费令进行消费的；

(四)有履行能力而拒不按照人民法院执行通知履行生效法律文书确定的义务的；

(五)有义务协助执行的个人接到人民法院协助执行通知书后，拒不协助执行的。

第一百八十九条诉讼参与人或者其他人有下列行为之一的，人民法院可以适用民事诉讼法第一百一十一条的规定处理：

(一)冒充他人提起诉讼或者参加诉讼的；

(二)证人签署保证书后作虚假证言，妨碍人民法院审理案件的；

(四)擅自解冻已被人民法院冻结的财产的；

(五)接到人民法院协助执行通知书后，给当事人通风报信，协助其转移、隐匿财产的。

第一百九十条民事诉讼法第一百一十二条规定的他人合法权益，包括案外人的合法权益、国家利益、社会公共利益。

第三人根据民事诉讼法第五十六条第三款规定提起撤销之诉，经审查，原案当事人之间恶意串通进行虚假诉讼的，适用民事诉讼法第一百一十二条规定处理。

第一百九十一条单位有民事诉讼法第一百一十二条或者第一百一十三条规定行为的，人民法院应当对该单位进行罚款，并可以对其主要负责人或者直接责任人员予以罚款、拘留；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第一百九十二条有关单位接到人民法院协助执行通知书后，有下列行为之一的，人民法院可以适用民事诉讼法第一百一

十四条规定处理：

(一) 允许被执行人高消费的；

(二) 允许被执行人出境的；

(三) 拒不停止办理有关财产权证照转移手续、权属变更登记、规划审批等手续的；

(四) 以需要内部请示、内部审批，有内部规定等为由拖延办理的。

第一百九十三条人民法院对个人或者单位采取罚款措施时，应当根据其实施妨害民事诉讼行为的性质、情节、后果，当地的经济水平，以及诉讼标的额等因素，在民事诉讼法第一百一十五条第一款规定的限额内确定相应的罚款金额。

## 九、诉讼费用

第一百九十四条依照民事诉讼法第五十四条审理的案件不预交案件受理费，结案后按照诉讼标的额由败诉方交纳。

第一百九十五条支付令失效后转入诉讼程序的，债权人应当按照《诉讼费用交纳办法》补交案件受理费。

支付令被撤销后，债权人另行起诉的，按照《诉讼费用交纳办法》交纳诉讼费用。

第一百九十六条人民法院改变原判决、裁定、调解结果的，应当在裁判文书中对原审诉讼费用的负担一并作出处理。

第一百九十七条诉讼标的物是证券的，按照证券交易规则并根据当事人起诉之日前最后一个交易日的收盘价、当日的市场价或者其载明的金额计算诉讼标的的金额。

第一百九十八条诉讼标的物是房屋、土地、林木、车辆、船舶、文物等特定物或者知识产权，起诉时价值难以确定的，人民法院应当向原告释明主张过高或者过低的诉讼风险，以原告主张的价值确定诉讼标的金额。

第一百九十九条适用简易程序审理的案件转为普通程序的，原告自接到人民法院交纳诉讼费用通知之日起七日内补交案件受理费。

原告无正当理由未按期足额补交的，按撤诉处理，已经收取的诉讼费用退还一半。

第二百条破产程序中有关债务人的民事诉讼案件，按照财产案件标准交纳诉讼费，但劳动争议案件除外。

第二百零一条既有财产性诉讼请求，又有非财产性诉讼请求的，按照财产性诉讼请求的标准交纳诉讼费。

有多个财产性诉讼请求的，合并计算交纳诉讼费；诉讼请求中有多个非财产性诉讼请求的，按一件交纳诉讼费。

第二百零二条原告、被告、第三人分别上诉的，按照上诉请求分别预交二审案件受理费。

同一方多人共同上诉的，只预交一份二审案件受理费；分别上诉的，按照上诉请求分别预交二审案件受理费。

第二百零三条承担连带责任的当事人败诉的，应当共同负担诉讼费用。

第二百零四条实现担保物权案件，人民法院裁定拍卖、变卖担保财产的，申请费由债务人、担保人负担；人民法院裁定驳回申请的，申请费由申请人负担。

申请人另行起诉的，其已经交纳的申请费可以从案件受理费中扣除。

第二百零五条拍卖、变卖担保财产的裁定作出后，人民法院强制执行的，按照执行金额收取执行申请费。

第二百零六条人民法院决定减半收取案件受理费的，只能减半一次。

第二百零七条判决生效后，胜诉方预交但不应负担的诉讼费用，人民法院应当退还，由败诉方向人民法院交纳，但胜诉方自愿承担或者同意败诉方直接向其支付的除外。

当事人拒不交纳诉讼费用的，人民法院可以强制执行。

## 十、第一审普通程序

第二百零八条人民法院接到当事人提交的民事起诉状时，对符合民事诉讼法第一百一十九条的规定，且不属于第一百二十四条规定情形的，应当登记立案；对当场不能判定是否符合起诉条件的，应当接收起诉材料，并出具注明收到日期的书面凭证。

需要补充必要相关材料的，人民法院应当及时告知当事人。在补齐相关材料后，应当在七日内决定是否立案。

立案后发现不符合起诉条件或者属于民事诉讼法第一百二十四条规定情形的，裁定驳回起诉。

第二百零九条原告提供被告的姓名或者名称、住所等信息具体明确，足以使被告与他人相区别的，可以认定为有明确的被告。

起诉状列写被告信息不足以认定明确的被告的，人民法院可

以告知原告补正。原告补正后仍不能确定明确的被告的，人民法院裁定不予受理。

第二百一十条原告在起诉状中有谩骂和人身攻击之辞的，人民法院应当告知其修改后提起诉讼。

第二百一十一条对本院没有管辖权的案件，告知原告向有管辖权的人民法院起诉；原告坚持起诉的，裁定不予受理；立案后发现本院没有管辖权的，应当将案件移送有管辖权的人民法院。

第二百一十二条裁定不予受理、驳回起诉的案件，原告再次起诉，符合起诉条件且不属于民事诉讼法第一百二十四条规定情形的，人民法院应予受理。

第二百一十三条原告应当预交而未预交案件受理费，人民法院应当通知其预交，通知后仍不预交或者申请减、缓、免未获批准而仍不预交的，裁定按撤诉处理。

第二百一十四条原告撤诉或者人民法院按撤诉处理后，原告以同一诉讼请求再次起诉的，人民法院应予受理。

原告撤诉或者按撤诉处理的离婚案件，没有新情况、新理由，六个月内又起诉的，比照民事诉讼法第一百二十四条第七项的规定不予受理。

第二百一十五条依照民事诉讼法第一百二十四条第二项的规定，当事人在书面合同中订有仲裁条款，或者在发生纠纷后达成书面仲裁协议，一方向人民法院起诉的，人民法院应当告知原告向仲裁机构申请仲裁，其坚持起诉的，裁定不予受理，但仲裁条款或者仲裁协议不成立、无效、失效、内容不明确无法执行的除外。

第二百一十六条在人民法院首次开庭前，被告以有书面仲裁

协议为由对受理民事案件提出异议的，人民法院应当进行审查。

经审查符合下列情形之一的，人民法院应当裁定驳回起诉：

- (一) 仲裁机构或者人民法院已经确认仲裁协议有效的；
- (二) 当事人没有在仲裁庭首次开庭前对仲裁协议的效力提出异议的；
- (三) 仲裁协议符合仲裁法第十六条规定且不具有仲裁法第十七条规定情形的。

第二百一十七条夫妻一方下落不明，另一方诉至人民法院，只要求离婚，不申请宣告下落不明人失踪或者死亡的案件，人民法院应当受理，对下落不明人公告送达诉讼文书。

第二百一十八条赡养费、扶养费、抚育费案件，裁判发生法律效力后，因新情况、新理由，一方当事人再行起诉要求增加或者减少费用的，人民法院应作为新案受理。

第二百一十九条当事人超过诉讼时效期间起诉的，人民法院应予受理。受理后对方当事人提出诉讼时效抗辩，人民法院经审理认为抗辩事由成立的，判决驳回原告的诉讼请求。

第二百二十条民事诉讼法第六十八条、第一百三十四条、第一百五十六条规定的商业秘密，是指生产工艺、配方、贸易联系、购销渠道等当事人不愿公开的技术秘密、商业情报及信息。

第二百二十一条基于同一事实发生的纠纷，当事人分别向同一人民法院起诉的，人民法院可以合并审理。

第二百二十二条原告在起诉状中直接列写第三人的，视为其

申请人民法院追加该第三人参加诉讼。是否通知第三人参加诉讼，由人民法院审查决定。

第二百二十三条当事人在提交答辩状期间提出管辖异议，又针对起诉状的内容进行答辩的，人民法院应当依照民事诉讼法第一百二十七条第一款的规定，对管辖异议进行审查。

当事人未提出管辖异议，就案件实体内容进行答辩、陈述或者反诉的，可以认定为民事诉讼法第一百二十七条第二款规定的应诉答辩。

第二百二十四条依照民事诉讼法第一百三十三条第四项规定，人民法院可以在答辩期届满后，通过组织证据交换、召集庭前会议等方式，作好审理前的准备。

## 买卖合同司法解释一三四篇四

[摘要]为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》等相关法律，结合民事审判实践，制定本解释。

编者按：为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》等相关法律，结合民事审判实践，制定本解释。

(来源：业主房产法网)为正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》等相关法律，结合民事审判实践，制定本解释。

**【释义】**本条说明了此司法解释的法律依据，我们可以看到

依据的都是全国人大制定的法律性规范文件，没有一部是行政机构制定的法规或者规章，这说明此解释的制作者对部分行政机构制定的法规及规章的稳定性并不认同，为了保证此解释的合法性，作者只引用了相对来说级别比较高的法律。

另外，本人在此做一点常识性解释，根据《立法法》的规定，我国的规范性文件有法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、国务院部门规章和地方政府规章几种，像建设部的《商品房销售管理办法》就是部门规章。当然最高人民法院公布的这个司法解释不在此列，它是根据《人民法院组织法》第三十三条的规定：“最高人民法院对于在审判过程中如何具体适用法律、法令的问题，进行解释”，由于目前的纠纷多是由人民法院审理，所以可能这个司法解释要比其他文件更为有效。

第一条本解释所称的商品房买卖合同，是指房地产开发企业(以下统称为出卖人)将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

**【释义】**本条对商品房买卖合同的概念进行了定义，“商品房”大概只有在中国才有，它的作为房屋的一种，是相对于“公房”和“二手房”来说；不仅如此，我们还给它赋予了新的内容，就是那些还没有完工不具备使用功能的房屋。

第二条出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效，但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。

**【释义】**中国的预售制度由来已久，目前由94年《城市房地产管理法》和95年建设部《城市商品房预售管理办法》两个规范性文件进行调整，但是两个文件总共只有17条，如果除去重复和无用的内容，则仅13条1100字，可谓大道至简。

高法的这项解释是一种明显的功利思想前三句认定预售许可



制度的有效性，后两句则认定了开发企业的变通性。

对于消费者来说，如果想利用开发商没有取得预售许可证这一点来进行诉讼，应快点行动，否则磨磨蹭蹭的等下去，等对方有了许可证后再诉讼，一切都晚了；因为《预售许可证》相对于《土地使用权证》、《房屋所有权证》来说，其取得的成本比较低。

第三条商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，应当承担违约责任。

**【释义】**本来《合同法》第十五条已经规定了广告内容可以作为要约或者要约邀请，如果作为要约的话，其内容应当作为合同内容兑现，否则将承担违约责任。

但是建设部《商品房销售管理办法》第十五条又说：“房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项，当事人应当在商品房买卖合同中约定。”这一条看起来是保护了消费者，但实际上它的潜台词是说：“如果广告不写入合同，那么广告就不做为合同的一部分，开发商就不需要就广告内容承担责任”。

幸运的是，起草《合同法》的学者们没有象建设部的官员这么写，否则全世界都会嘲笑中国法律人的弱智；更幸运的是，法官们的良知在他们制定司法解释的时候驱使他们力求恢复法理的真相，虽然只是恢复了“商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定”这一部分，但已经是巨大的进步了，我们要向法官们致敬。

希望这一条最后直接改成“广告和宣传资料应当做为房地产

合同的要约”，因为过长的定语使消费者难以理解，而且还会给欺诈者以更多开脱的机会。

第四条出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

**【释义】**定金合同是中国房地产业的一个特有现象，签订了定金合同就是给消费者的脖子上上了一个小套，而收取了定金则将这个小套紧了紧，不退定金就是把这个小套拉了拉使消费者不得不低头，很多消费者不是为了房屋而购房，而是为了不使定金浪费而购房。

这一条本来是想说，即使签订了定金合同，如果没有签订正式的商品房买卖合同，那么开发商应当退还定金，但是又觉得这样写好象太对不起开发商的良苦用心，所以又写了“如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理”，那么，怎么叫做“一方原因呢”？怎么又叫“未能订立商商品房买卖合同”呢？

第五条商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。

**【释义】**这一条是比较危险的，相当于确认了定金合同向买卖合同的转化条件；法律或者司法解释应当减少纠纷的，但是我想这一条则是相反的，它增加了纠纷。

我们一般将定金合同称为预合同，而将买卖合同称为本合同，预合同实际上是给双方一个退出的机会，使大家在损失不大的情况下及时解除或者中止本来设想的交易行为，所以各国

都规定了预合同解除的内容，严格限制将预合同认定为本合同的条件，但是这一条里我们看不到这种法律思想，很遗憾。

第六条当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

**【释义】**此条解释可以说对症下药，基本上否定了登记备案制度的合法性，在目前登记制度没有建立以前，是一种进步；当然，如果登记制度建立了再这样写，可就是倒退了。这大概就是法律的其妙性之所在吧，此一时彼一时也。

第七条拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持。

被拆迁人请求解除拆迁补偿安置协议的，按照本解释第八条的规定处理。

**【释义】**本来这一个司法解释全部都是写商品房的，但是这里却写到了拆迁房，可见是因为拆迁问题到了“非抓不可”的地步了；我想大概是有的法官自己体会到中国拆迁制度的腐败性了，当然腐败之源就是《城市房屋拆迁管理条例》，其中以十五条、十六条、十七条为最劣，简直就是强抢豪夺。

可怜法官们的一番苦心，他们不能直接出关于拆迁的解释，只能在这里面提几句，将补偿安置房归于商品房调整的范围之内，可见是良心未泯啊。但是此条如果能够写得更好一些，应当加一句“被拆迁人有权选择是产权调换，还是货币补

偿”，否则今后拆迁企业都不进行产权调换了，这样可以避开一个责任“雷区”。

第八条具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

**【释义】**《消法》第四十九条是说：“经营者提供商品或者服务有欺诈行为的，应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的一倍。”消法强调的是最低赔偿要“增加一倍”，而本司法解释则说得“可以不超过一倍”，前者是“应当”，后者是“可以”；前者是最低一倍高不封顶，后者是最高一倍低不限量，那当然包括零赔偿，所以根本不是一回事！

(一)商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；

**【释义】**此款就是常说的“秘密抵押”，按说这种情况不应当发生：所有权人怎么会不知道自己的房屋被抵押出去了呢？但是在中国、在北京这种事情就天天在重复，开发商将已经出售给消费者的房屋抵押给了银行，有时还不止是一家银行，使消费者用自己的钱购买完房屋后，为开发商进行了担保，如果开发商破产了，那么消费者还要将房屋给银行，做到“钱房两空”；这是我们的制度设计问题。

(二)商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

**【释义】**这一款没有什么难的，一般人一看就明白；其实这还是制度设计的问题，属于物权变动的内容；只是中国这样的事情太多，不仅你没有入住的房屋，有时就连你自己住着的房

屋也竟然会被其他人出卖，不是盗窃胜似盗窃、不是抢劫劣于抢劫。

第九条出卖人订立商品房买卖合同时，具有下列情形之一，导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

**【释义】**第八条强调的是合同违约责任，以合同有效为前提；而此条强调的实际上是一种缔约过失责任，也就是说当合同不成立或者无效时，开发商也要承担责任；此条甚好！但是如果将两倍赔偿由“可以”改成“应当”则更好！

(一)故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；

(二)故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；

(三)故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。

**【释义】**以上三款都是对消费者知情权的保护，保是写得不是很具体，就是如何确认“故意隐瞒”这一事实，因为法律上说好说，但是在诉讼中做起来可以难了，这个法律环境是很难证明的，所以法官们想做好事，也不好做，只能让律师来证明了。

第十条买受人以出卖人与第三人恶意串通，另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用，导致其无法取得房屋为由，请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的，应予支持。

**【释义】**象此条所述行为本来可以确认为诈骗，但是因为中国房地产市场中这种行为太多了，再加上房屋不动产又不象

动产一样可以移动，大家反而就将这种不转移财产地点的诈骗不认为是诈骗了，这实在是一种对犯罪的纵容，此条不好，大大的不好。

第十一条对房屋的转移占有，视为房屋的交付使用，但当事人另有约定的除外。

房屋毁损、灭失的风险，在交付使用前由出卖人承担，交付使用后由买受人承担；

## 买卖合同司法解释一二三四篇五

### 一、买卖合同的成立及效力

第一条当事人之间没有书面合同，一方以送货单、收货单、结算单、发票等主张存在买卖合同关系的，人民法院应当结合当事人之间的交易方式、交易习惯以及其他相关证据，对买卖合同是否成立作出认定。

对账确认函、债权确认书等函件、凭证没有记载债权人名称，买卖合同当事人一方以此证明存在买卖合同关系的，人民法院应予支持，但有相反证据足以推翻的除外。

第二条当事人签订认购书、订购书、预订书、意向书、备忘录等预约合同，约定在将来一定期限内订立买卖合同，一方不履行订立买卖合同的义务，对方请求其承担预约合同违约责任或者要求解除预约合同并主张损害赔偿的，人民法院应予支持。

第三条当事人一方以出卖人在缔约时对标的物没有所有权或者处分权为由主张合同无效的，人民法院不予支持。

出卖人因未取得所有权或者处分权致使标的物所有权不能转移，买受人要求出卖人承担违约责任或者要求解除合同并主

张损害赔偿的，人民法院应予支持。

第四条人民法院在按照合同法的规定认定电子交易合同的成立及效力的同时，还应当适用电子签名法的相关规定。

## 二、标的物交付和所有权转移

第五条标的物为无需以有形载体交付的电子信息产品，当事人对交付方式约定不明确，且依照合同法第六十一条的规定仍不能确定的，买受人收到约定的电子信息产品或者权利凭证即为交付。

第六条根据合同法第一百六十二条的规定，买受人拒绝接收多交部分标的物的，可以代为保管多交部分标的物。买受人主张出卖人负担代为保管期间的合理费用的，人民法院应予支持。

买受人主张出卖人承担代为保管期间非因买受人故意或者重大过失造成的损失，人民法院应予支持。

第七条合同法第一百三十六条规定的“提取标的物单证以外的有关单证和资料”，主要应当包括保险单、保修单、普通发票、增值税专用发票、产品合格证、质量保证书、质量鉴定书、品质检验证书、产品进出口检疫书、原产地证明书、使用说明书、装箱单等。

第八条出卖人仅以增值税专用发票及税款抵扣资料证明其已履行交付标的物义务，买受人不认可的，出卖人应当提供其他证据证明交付标的物的事实。

合同约定或者当事人之间习惯以普通发票作为付款凭证，买受人以普通发票证明已经履行付款义务的，人民法院应予支持，但有相反证据足以推翻的除外。

第九条出卖人就同一普通动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：

(一)先行受领交付的买受人请求确认所有权已经转移的，人民法院应予支持；

(三)均未受领交付，也未支付价款，依法成立在先合同的买受人请求出卖人履行交付标的物等合同义务的，人民法院应予支持。

第十条出卖人就同一船舶、航空器、机动车等特殊动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：

(四)出卖人将标的物交付给买受人之一，又为其他买受人办理所有权转移登记，已受领交付的买受人请求将标的物所有权登记在自己名下的，人民法院应予支持。

### 三、标的物风险负担

第十一条合同法第一百四十一条第二款第(一)项规定的“标的物需要运输的”，是指标的物由出卖人负责办理托运，承运人系独立于买卖合同当事人之外的运输业者的情形。标的物毁损、灭失的风险负担，按照合同法第一百四十五条的规定处理。

第十二条出卖人根据合同约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人负担，但当事人另有约定的除外。

第十三条出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物，在合同成立时知道或者应当知道标的物已经毁损、灭失却未告知买受人，买受人主张出卖人负担标的物毁损、灭失的风险的，



人民法院应予支持。

第十四条当事人对风险负担没有约定，标的物为种类物，出卖人未以装运单据、加盖标记、通知买受人等可识别的方式清楚地将标的物特定于买卖合同，买受人主张不负担标的物毁损、灭失的风险的，人民法院应予支持。

#### 四、标的物检验

第十五条当事人对标的物的检验期间未作约定，买受人签收的送货单、确认单等载明标的物数量、型号、规格的，人民法院应当根据合同法第一百五十七条的规定，认定买受人已对数量和外观瑕疵进行了检验，但有相反证据足以推翻的除外。

第十六条出卖人依照买受人的指示向第三人交付标的物，出卖人和买受人之间约定的检验标准与买受人和第三人之间约定的检验标准不一致的，人民法院应当根据合同法第六十四条的规定，以出卖人和买受人之间约定的检验标准为标的物的检验标准。

第十七条人民法院具体认定合同法第一百五十八条第二款规定的“合理期间”时，应当综合当事人之间的交易性质、交易目的、交易方式、交易习惯、标的物的种类、数量、性质、安装和使用情况、瑕疵的性质、买受人应尽的合理注意义务、检验方法和难易程度、买受人或者检验人所处的具体环境、自身技能以及其他合理因素，依据诚实信用原则进行判断。

合同法第一百五十八条第二款规定的“两年”是最长的合理期间。该期间为不变期间，不适用诉讼时效中止、中断或者延长的规定。