

施工合同司法解释优秀

劳动合同是劳动者与用人单位之间约定劳动关系的书面协议，是保障劳动者权益、维护用人单位合法权益的重要法律文件。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧

施工合同司法解释优秀篇一

乙方：

甲方将钻孔工程施工委托乙方进行，双方根据《中华人民共和国合同法》和《建设安装工程承包合同条例》等有关规定，签订本合同，双方共同遵守。

河北钢铁集团钢铁有限公司场地爆破钻孔工程。

河北钢铁集团钢铁有限公司院内。

钻孔（钻孔直径80mm□□

甲方仅提供施工用水、电。

钻孔：包干价32元/m□

工程总价：以工程量实际发生量为结算依据，含税，现金结算。

本合同签订后，预付款无，工程完工验收合格后开具全额当地发票，付清全部工程款。

- 1、甲方提供施工用水、电；
- 2、甲方按照国家施工规范、施工标准验收；

3、乙方进场前必须与甲方安环处签订安全施工协议，动力处签订安全用电协议。

5、乙方必须按照国家施工规范施工；

6、乙方在施工过程中造成甲方设备损坏及相关损失由乙方承担；

8、乙方必须遵守甲方的各种规章制度，服从甲方的管理；

9、乙方施工场地必须清洁，物品摆放有序，废料定点堆放。

按甲方要求，由甲方原因工期顺延。

甲方（公章）：_____ 乙方（公章）：_____

施工合同司法解释优秀篇二

乙方：_____

为了搞好工程项目施工作业的安全管理工作，经双方充分协商签订本协议。

第一条、本协议为_____工程项目合同(合同编号：_____)的附件。

第二条、甲方安全责任

进场施工作业前对乙方负责人进行现场口头的安全事项说明，其内容是：项目的安全规章制度及对该工程项目有关联的安全注意事项。

第三条、乙方安全责任

(一)乙方负责人为安全生产责任人，负责该工程项目的日常

安全管理工作，严格遵守安全生产规章制度，并指定专人负责监管安全施工作业。

(二)开工前必须对所属人员进行安全注意事项、措施交底的安全教育，不安排未经安全教育人员进入作业场所。

(三)需使用业主的机械、电器等设备、设施，必须经得业主或甲方同意，并对其安全防护措施负责和承担安全责任。

(四)教育和监管所属人员不得随意进入非该施工作业项目区域外的场所及触摸、启动机械、电器、控制阀等设备，否则因由此而引起的事故，乙方负全部责任。

(五)对该工程项目的安全施工作业以及对参与该工程作业的所使用的全部人员的安全负责。

(六)乙方的任何人员均不得在施工区、生活区打架斗殴、酗酒赌博。严禁酒后上班。

(七)乙方负责此项目生产的全部安全责任，如果在生产中发生生产安全事故，由乙方承担全部的事故责任和经济责任。

第四条、甲、乙双方严格遵守本合同条款，履行各自的职责，搞好文明施工作业。

第五条、本协议双方签字后生效，一式两份，甲、乙方各执一份。

施工合同司法解释优秀篇三

施工单位：_____公司（以下简称甲方）

承包单位：_____公司（以下简称乙方）

经甲方对乙方承建专业资格的考核，同意将公司__防水工程委托乙方施工，为了明确双方在施工过程中的权利、义务和责任，按照确保工程质量、工程进度、工程安全的原则，协商确定如下合同条款共同遵守执行。

一、总则

1、工程名称：_____

2、工程地点：_____

3、工程内容：_____

根据公司__工程施工联系单和设计变更通知单要求，厨卫间防水工程采用聚合物水泥基防水涂膜（1.5厚），屋面防水工程采用聚氨酯“851”防水涂膜（找平层上作基层处理）。

二、承包方式：

乙方包工、包料、包质量、包管理、包安全、包进度等总包方式。

三、工程造价：

厨卫间聚合物防水每平方米20元；屋面“851”聚氨酯防水每平方米28元。结算时按实际面积结算。

四、质量标准：

乙方应确保公司梅林生活、生产基地2#、3#楼防水工程达到优良标准，严格参照广东省防水工程新规范标准dbj15—19—97和深圳市现行有关标准及甲方要求施工，涂膜工程保证不起皮、不空鼓、不分层、不露点、平整均匀，与基层有一定粘结力，达到设计厚度等质量要求。

五、双方责任：

1、甲方责任：

(1) 应提前提出施工计划，并将工作面整理达到防水施工标准提交乙方施工。

(2) 应提出工期计划，但应考虑到天气及人力等不可避免的因素，工期顺延。

(3) 配合乙方施工，如提供必要的垂直运输、工人工地住宿等。

(4) 甲方有权对乙方在施工过程中的工程质量进行监督检查，发现问题，提交乙方整改。

2、乙方责任：

(1) 听候甲方通知，即时将防水材料进场，提交防水材料合格证、检测报告及深圳市建设局颁发的准用证，由甲方现场负责人抽检合格后使用，必要时由甲方抽送市“建科院”检验合格后使用。

(2) 配合市建公司梅林生活基地整体进度，按甲方提出的施工计划施工，除不可避免的因素外，不得人为拖延。

(3) 应遵守施工现场的各项规章制度，不得有违规行为，否则接受甲方各种形式的处罚。

(4) 应严格按防水工程标准规范施工，发现问题，及时自行解决，确保工程质量达到优良标准，并对工程保修三年。

六、付款方式：

本工程无预付工程款，甲方按乙方进度支付进度款，待工程

全部完工验收达优良标准后甲方付至全部工程款的95%给乙方，留5%的工程款作保修金，三年保修期满后乙方无质量问题，甲方支付余款。

七、本合同一式二份，甲乙双方各执一份，具同等法律效力，待三年保修期满，甲方支付余款后，合同自动失效。未尽事宜，双方共同协商解决。

甲方：_____（签章）

乙方：_____（签章）

代表：_____

代表：_____

签订日期：_____年__月__日

施工合同司法解释优秀篇四

乙方：

为解决问题，甲方委托乙方承担维修施工任务，为了保证施工质量及施工期间不影响居民业主的正常生活秩序，经甲、乙、双方洽谈，就维修施工签订本协议。

一、工程地点：

二、工程内容：

三、合同工期：

四、工程费用及付款方式：

1、本工程报价为人民币大写（小写元）；

2、在工程结束后经双方确认后10日内一次付清。

五、甲方责任：

- 1、甲方配合乙方人员的工程施工，协调施工中出现的問題；
- 2、甲方配合乙方在道路开挖及管道维修过程中，与相关区域内的业主或使用人的协调工作。

六、乙方责任：

- 1、乙方负责该处漏水管道的定位、放线、维修和复测工作；
- 2、乙方负责施工地段的行人和车辆的交通安全；
- 5、乙方如需停水施工，需提前3天告知甲方；
- 6、乙方施工不得影响小区正常秩序，安全自行负责；
- 7、乙方在维修结束后进行24小时保压试验，经三方确认无渗漏后方可回填。

七、丙方责任：

- 1、丙方配合乙方施工单位进行路面车辆疏导工作；
- 2、丙方负责施工过程中的监督、协调及落实工作。

八、此次维修质保期为两年。

九、违约责任：

本协议在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，任何一方均可向上级部门申请调解。

十、本协议未尽事宜，由双方协商解决。本协议一式肆份，经双方签字盖章后正式生效。甲乙双方各执两份。

甲方（公章）：_____

法定代表人（签字）：_____

_____年___月___日

乙方（公章）：_____

法定代表人（签字）：_____

_____年___月___日

施工合同司法解释优秀篇五

乙方□xxxx

根据《中华人民共和国合同法》和《公路建设施工承包合同条例》及公路工程建设的有关规定，结合村道公路建设工程的具体情况，甲、乙双方就该合同段公路工程，在平等互利协商一致的基础上达成如下合同条款，共同遵守执行。

1、工程名称□xxx镇xxx村村级道路

2、工程地点：蓬溪县xxx镇xxx村水泥路面途经该村五、

六、七、九社，终点为邻遂路路口到加工房止。

4.5米，需要连沙石400方；路基以有效路面4.5米为准；涵洞共有两处，要求管洞长7米，口径32公分；邻遂路至村道路路口处降至邻遂路到村道路斜面平行，要有直线距离；刘代银屋后需降坡度一米，宽度6米，长30米，土方用来填梁琼容屋后和

张菊生田坎处;张菊生傲田和唐秀华垭口田两边做堡坎，路基宽以现有的实际路面为准，做堡坎的材料用块石。

本工程采取包工、包料、包质量、包工期、包安全的承包方式。

根据工程量、测算本合同段工程承包总造价为人民币万元整(小写： 元)

本合同施工工期为 天，(雨天除外)，200 年 月 日开工，于200 年 月 日竣工。

1、甲方的主要权力、义务。

(1)甲方的主要权利

乙方派出代表在施工时对材料和路面质量进行监督。

(2)甲方的主要义务

严格按照施工规范进行施工，保证工程质量。在施工过程中，如发现材料不足或者路面没有达到标准，应及时提出。

2、乙方的主要权力、义务

(1)乙方的主要权利。

有权自行采购所需材料及施工人员的调度。

(2)乙方的主要义务

甲方接到乙方验收申请后，在短时间内组织有关人员进行验收。

按照双方协商的要求负责组织施工人员对该村路面的施工。

(3)制定安全技术措施，在施工时出现的任何安全事故甲方概不负责。

本合同签字盖章后生效，双方都要认真履行合同条款，如一方有违约行为，则按合同约定的条款执行(违约方赔偿对方总造价 %的违约金)，并按照《中华人民共和国合同法》的有关条款追究违约方的责任。

1、本合同一式三份，合同双方各执一份，乡镇存档一份。

2、合同双方及社员代表签字盖章后生效，结清工程款后，合同自行终止，本合同未尽事宜，经双方协商签订补充协议。

甲 方：

乙 方：

社员代表签字：

年 月 日

施工合同司法解释优秀篇六

建设单位：（以下简称甲方）

施工单位：（以下简称乙方）

依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其它有关法律、法规和规章，本着互相协作、紧密配合，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就本园林绿化工程施工事项，签订此合同以共同遵守。

1、 工程名称：

- 2、 工程地点：
- 3、 工程内容；
- 4、 承包范围：
- 5、 承包方式：
- 6、 园林绿化所需的材料、植物品种、数量、规格型号：

乙方按工程施工范围、施工图纸提交一份工程预算书，按照《河南省市政工程单位综合计价》标准计价取费，人工、材料、机械调差按施工期间有关文件执行。

工程造价暂定为人民币 万元

- 1、本工程总工期 天(日历从开工之日算起)；
- 2、开工日期： 年 月 日
- 3、竣工日期： 年 月 日

1、合同签订后，甲方支付工程造价的 %给乙方作为工程预付款；

2、工程完工甲方初验合格后付款 %，余款待保养期满(三个月)，甲方验收合格后十天内一次付清。

工程质量标准：

(一)甲方责任

- 2、负责办理施工报建手续，领取建筑许可证和施工许可证；
- 4、组织施工单位、设计单位进行图纸会审及设计交底；

5、对工程中出现的施工图纸问题及时处理，以利乙方工作的连续性；

6、组织工程竣工验收，并按合同规定办理工程结算。

(二) 乙方责任

2、承担绿化完工后的保养责任，保证绿化工程苗木成活率。

3、搞好施工现场的安全和文明施工管理；

4、及时做好施工过程中的各种资料，材料的报验工作；

6、工程竣工后，清理现场，做到人走场清

1、如遇下列因素，合同价款进行调整：

1) 工程设计变更；

2) 工程现场签证；

3) 发包人委托承包人承担的工作；

4) 因发包人原因，造成承包人费用的增加。

2、 工程变更

工程中发生的一切变更，双方应及时履行签证手续；并作为补充结算款项。

双方约定，本着互利互惠的原则，双方友好协商解决。

工程竣工验收合格、结算工程款后自动终止。

甲方(公章)： _____ 乙方(公章)： _____

施工合同司法解释优秀篇七

保证人：_____（以下称甲方）

债权人：_____（即承包商，以下称乙方）：

债务人_____：（即业主，以下称丙方）

鉴于乙方与丙方就项目于_____年____月____日签订编号为_____号《建设工程施工合同》（以下简称主合同），甲方接受丙方的委托，同意以保证的方式为丙方向乙方提供业主支付担保，甲乙丙三方经协商一致，订立本合同。

本合同所称担保是指甲方为丙方向乙方提供工程款支付保证，保证丙方履行号主合同约定的工程款支付义务。

本合同所称工程款是指除工程质量保修金以外的全部工程结算款。

第二条 保证范围及方式

甲方为丙方提供保证的范围是主合同项下的工程总价的_____%，数额最高不超过_____（大写），币种_____。

甲方在丙方发生以下情形时承担保证责任：丙方未能按照主合同的约定向乙方支付工程款项。

甲方在保证范围内承担连带保证责任。

第三条 承担担保责任的形式

甲方承担保证责任的形式：甲方代丙方向乙方支付主合同约

定的应由丙方支付的工程款，但支付总额最高不超过本合同第二条担保范围约定的金额，即不超过_____元。

第四条保证期间

甲方的保证期间自本合同生效之日起至丙方根据主合同约定应完成除工程质量保修金以外的全部工程款支付之日后日，即至_____年_____月_____日止。

第五条各方的权利义务

- 1、乙方未按照主合同约定的期限交付工程；
- 2、乙方未按照主合同约定的质量完成工程建设；
- 3、乙方未提供等额承包商履约担保。

二、丙方应全面履行主合同，乙丙双方应及时向甲方通报主合同的履行情况，并积极配合甲方进行定期或随时检查和监督。

三、乙方将主合同义务转让给第三人的，需征得甲方同意，否则甲方不再承担保证责任。

四、乙方与丙方协议变更主合同的，需征得甲方同意，否则甲方不再承担保证责任。

五、乙方有义务配合甲方监督丙方履行主合同，并对丙方在履行主合同过程中的违约情况和可能出现的违约情况及时通知甲方。

六、因政府的政策或命令，导致丙方不能履行主合同义务，甲方不再承担保证责任。

七、依照法律规定或合同的约定或乙方与丙方的另行约定免

除丙方部分或全部义务的，甲方亦免除相应的保证责任。

八、甲方在承担担保责任后，享有追偿权。

第六条承担担保责任的程序

一、乙方向甲方提出书面索赔请求，必须采用书面形式，并提供丙方未全面履行主合同义务的证明材料。如果乙方认为工程质量符合主合同约定的标准，乙方还需同时提供项目总监理工程师、监理单位及建筑工程质量检测机构出具的检测报告，否则甲方可以拒绝承担担保责任。

二、甲方在收到乙方的索赔通知后个工作日内，按照本合同的约定承担保证责任。

一、本合同由甲乙丙三方法定代表人或其授权代理人签字或加盖公章后生效。

二、本合同生效后，任何有关本合同的补充、修改、变更、解除等均需由甲乙丙三方协商一致并订立书面协议。

第八条争议的解决

本合同发生争议或纠纷时，甲乙丙三方当事人可以通过协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为法院（也可以选择通过_____程序解决）。

第九条甲乙丙三方约定的其它条款：

第十条附则

本合同正本一式份，甲乙丙三方各执份。

（或授权代理人）（或授权代理人）

丙方：_____

法定代表人：_____

_____年_____月_____日

施工合同司法解释优秀篇八

承包方(乙方)：

第一条：工程概况

1.2 工程内容和做法(见报价清单和施工图纸)

1.3 工程承包方式：双方商定采取下列第_____种承包方式。

(1) 由乙方包工包料；

(2) 乙方包工，甲乙双方各自部分包料；

(3) 乙方包工，甲方负责全部供料。

1.4 工程期限_____天。

开工日期_____年_____月_____日

竣工日期_____年_____月_____日

第二条：甲方工作

2.1 开工前____天，为乙方入场施工创造条件。以不影响施工。

2.2 负责提供水源、电源为乙方使用。

2.3 负责协调邻里关系。

2.4 如确需拆改原建筑物结构(包括梁、柱、板、墙等)或设备管线,负责到有关部门办理相应的审批手续。

2.5 施工期间甲方仍需部分使用该居室的,负责做好施工现场的保卫及消防等项工作。

2.6 负责工程质量和进度的监督及竣工验收。

第三条:乙方工作

3.1 施工中严格执行有关工程的安全操作规范、防火规定、施工规范及质量标准,按期保质完成工程。

3.2 严格执行本市有关施工现场管理的规定,不得扰民及污染环境。

第四条:工程变更

工程项目及做法如需变更,双方必须协商一致,同时调整相关费用(见工程变更单)。

第五条:工程工期

5.1 因甲方未按约定完成其应负责的工作而影响工期的,工期顺延;因甲方提供的材料、设备质量不合格而影响工程质量的,返工费用由甲方承担,工期顺延。

5.2 因乙方责任不能按期开工或无故中途停工而影响工期的,工期不顺延。因乙方原因造成工程质量存在问题的返工费用由乙方承担,工期不顺延。

5.3 施工过程中因停电、停水而无法施工的,工期顺延。

第六条：工程验收和保修

6.1 工程竣工后，乙方应通知甲方验收。甲方应自接到验收通知后两天内组织验收，填写工程验收单。在工程款结清后，办理移交手续。

6.2 本工程自验收合格双方签字之日起保修两年。双方应在验收合格签字后，即填写工程保修单。

第七条：工程价款结算

7.1 本合同生效后，甲方按下表直接向乙方支付工程款项：

工程余款，以结清工程全部款项。

第八条：违约责任

8.1 凡因本合同双方当事人中的一方不履行合同或违反国家法律法规及本市有关政策，受到罚款或给对方造成损失的，均由责任方承担责任，并赔偿给对方造成的损失。

8.2 因一方原因，造成合同无法继续履行时，该方应及时通知另一方办理合同终止手续，并由责任方赔偿对方相应的损失。

8.3 若因甲方工程款不到位，导致工程无法继续施工，所造成的一切损失由甲方赔偿，并由此造成的工期延误，乙方不负任何责任，工期顺延。

第九条：几项具体规定

9.1 施工期间，甲方将门钥匙_____把交给乙方负责保管。工程竣工验收后，甲方负责提供新锁一把，并由乙方当场负责安装，交付验收。

第十条：其它约定条款

第十一条：附则

11.1 本合同经甲、乙双方签字(盖章)后生效。

11.2 甲、乙双方直接签订合同的，本合同一式两份，甲乙双方各持一份合同，合同履行完成后自动终止。

甲方： 乙方：

姓名： 单位名称：

(签章) (公章)

代表人： 法人代表：

(签章) (签章)

施工合同司法解释优秀篇九

对我国合同法第51条的含义学术界存在不同观点，有人认为我国法律承认物权行为。这里是梁慧星老师的观点。

合同法与物权法是否承认了物权行为和物权行为的独立性，这个问题还是应回归立法本意，不应该按照个人好恶来解释。在这个意义上我们同意梁慧星老师的观点。

梁老师：让我们先看法律条文。合同法第51条规定，“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。”理解本条的一个“关键”是“处分他人财产”这个短语。你既然不是财产的所有权人，也没有得到所有权人授予的处分权，那你就不能处分该项属于他人的财产。

无处分权的人处分他人财产，不是出于“恶意”，就是“误认”。“误认”即误将他人财产认做自己的财产。因此合同法第51条的适用范围是，没有处分权的人出于恶意或者误认而处分他人财产。

第51条的适用范围非常明确，就是没有处分权的人恶意或者误认而处分他人财产，这样的合同当然是社会不允许的，应当被认定为无效，除非得到权利人的追认或者处分人事后得到了处分权。

例如日本人买卖我国神圣领土鱼岛，就是无处分权的人恶意处分他人财产，按照我们的合同法第51条肯定是无效的。

合同法第51条无权处分合同规则，其适用范围限于恶意或者误认出卖他人财产的合同。但一段时间以来，一些法院未能正确理解第51条的适用范围，误用第51条裁判处分权受限制的所有权人处分自己财产的案型，及共有人处分共有财产的案型。

例如，夫妻一方出卖共有房屋，丈夫把共有房屋卖了，妻子起诉法院，有的法院就按合同法第51条判决出卖房屋的合同无效。实际上这样的案件，不属于第51条的适用范围，第51条规定的是处分他人财产，而本案是共有人处分共有财产，不是处分他人财产。

再如抵押人出卖抵押财产，好些法院都根据合同法第51条判决买卖合同无效。实际上抵押人出卖抵押财产，不是处分他人财产，而是所有权人处分自己的财产，只不过其处分权受到限制而已，不应该适用第51条。再有，国家机关及国家全资的事业单位，未经上级同意，出卖自己支配的动产不动产，有的法院适用合同法第51条认定合同无效。

这就是说，合同法实施以来，我们一些法院任意扩大了合同法第51条的适用范围，错误适用合同法第51条裁判本不属于

第51条适用范围的案件。因此，最高法院制定买卖合同司法解释的目的之一，是要纠正这种错误适用第51条的实践，这就是买卖合同司法解释第3条。

买卖合同司法解释第3条，创设了这样一个解释规则，当事人一方以合同订立之时对方没有所有权或处分权为由，要求认定合同无效的，人民法院不予支持。这样的买卖合同，最后不能履行，买受人不能得到标的物所有权，该怎么办呢？买受人可以选择解除合同并要求损害赔偿，或者选择追究出卖人违约责任。

请特别注意买卖合同司法解释第3条的适用范围，主要是这样几类案件：

(1) 国家机关和事业单位没得到批准处分它支配的动产和不动产案型；

(2) 抵押人未征得抵押权人同意转让抵押财产案型；

(3) 保留所有权买卖的买受人在付清价款之前转卖标的物案型；

(4) 融资租赁承租人付清租金前转卖租赁设备案型；

(5) 将来财产买卖案型。

这些买卖合同，均属于处分权暂时受到限制的所有人(权利人)“处分自己的财产”，而不是因恶意或者误认处分他人的财产，过去的一段时间，曾经被好些法院误认为无权处分合同，依据合同法第51条认定合同无效。现在根据买卖合同司法解释第3条，应当认定这些合同都有效。买卖合同司法解释第3条，可以称为买卖合同特别效力解释规则。

买卖合同司法解释第3条买卖合同特别效力规则，与合同法第51条无权处分合同规则，二者是什么关系呢？只要将两个

规则进行比较就清楚了。合同法第51条适用于恶意或者误认处分他人财产的案型。

恶意或误认出卖他人财产，而且是他人的有形财产，就是我们说的动产和不动产。最高法院公第5期(总第187期)刊登的一个案例，其裁判摘要指出，股权转让不适用合同法第51条无权处分合同规则。进一步明确了合同法第51条的适用范围是恶意或者误认出卖他人有形财产(动产、不动产)的合同。无形财产转让合同，如股权转让、知识产权转让、债权转让，不适用合同法第51条。

买卖合同司法解释第3条的适用范围是，处分权暂时受限制的所有权人(权利人)处分自己财产的案型：国家机关和事业单位没得到国务院批准就处分其支配的动产和不动产；抵押人没有告诉抵押权人就转让抵押财产；融资租赁承租人在付清全部租金之前转卖租赁设备；保留所有权买卖的买受人在付清价款之前转卖标的物；还有就是将来财产买卖合同。这些买卖合同，当事人以合同订立时出卖人没有所有权或者处分权为由，要求认定买卖合同无效的，人民法院不予支持，亦即认定合同有效。

如果最终合同不能履行、不能实现合同目的，由买受人选择追究出卖人的违约责任，或者选择解除合同并要求损害赔偿。

这里补充一下，买卖合同司法解释第3条适用范围包括“将来财产买卖”，什么是将来财产买卖？这种买卖，我想我们这里也该有，例如买汽车，到4s店去买汽车，特别是买高档车，与到旧车市场购买二手汽车是不同的。

到旧车市场购买二手车，是看上那辆车买那辆车，合同标的物是特定的某一辆二手车。到4s店买车与此不同，我们是根据4s店提供的产品目录订立合同，合同约定所要买汽车的规格、型号、颜色、价位等等，签定合同当时我们并未看见这辆汽车，这辆汽车不在签约现场，还在生产厂家的生产线上，

还没有生产出来。出卖人与买受人签订买卖合同的时候，出卖人还没有购进这辆汽车，当然还没有取得这辆汽车的所有权或处分权，而是在订立出卖这辆汽车的合同之后，出卖人再去与生产商订立购买这辆汽车的合同。换言之，出卖人是先卖出(这辆汽车)，后买进(这辆汽车)。这种先卖出的合同，就叫将来财产买卖合同。

在过去计划经济时代还没有这种买卖合同。过去的教科书讲到一种关系叫“经销”，我们经常讨论“经销”与“代理”的区别，所谓“代理”是代理人出卖被代理人的商品，代理人从被代理人收取佣金，被代理人是出卖人，商品卖不掉或者卖亏了由被代理人承担，代理人只收取佣金，不承担任何责任。

而“经销”就不一样，经销商是从供应商那里买进商品，再出卖给买受人，一个是买进商品的合同，一个是卖出商品的合同，当然是低价买进、高价卖出，赚取两个合同之间的差价，卖不掉或者卖亏了由经销商自己承担。区别代理和经销，代理是一个买卖合同，经销是两个买卖合同。

我们过去所理解的“经销”，是经销商先买进货物，再卖出这个货物。

而现在的市场经济条件下的经销商，如4s店，都是先卖出、后买进。因此，这个先卖出商品的合同签订时，标的物还不在于经销商手里，出卖人还不是标的物的所有权人，过去一段时间法院审理这类案件，就适用合同法第51条认定合同无效。因为出卖人签订买卖合同时，没有所出卖货物的所有权或者处分权，因此认定无效。

这样处理是因为我们不了解现在的市场经济，现代市场经济条件下，将来财产买卖是最常见、最重要的一种商事交易，当然是合法的。因此最高法院制定买卖合同司法解释第3条，适用于将来财产买卖合同，当事人以合同订立之时出卖人没

有所有权或者处分权主张合同无效的，人民法院不予支持。也即肯定将来财产买卖合同有效，如果最后不能实现所有权的转移，由买受人选择解除合同并要求损害赔偿，或者追究违约责任。

最后补充一下，买卖合同司法解释制定时，本来计划创设两个规则，一个是合同法第132条的反面规则(7月稿第4条)，适用于前面谈到的前四种案型，包括国家机关事业单位未经批准出卖自己支配的财产、抵押人出卖抵押物、融资租赁合同承租人出卖租赁设备、保留所有权买卖的买受人转让标的物。

另一个就是将来财产买卖合同效力规则(7月稿第5条)。后来注意到两个规则内容相同，在征得学者同意之后，将两个规则合并为一个规则，即买卖合同司法解释第3条。

请同志们特别注意，买卖合同司法解释第3条是非常重要的。最高法院解释合同法，制定合同法解释(一)、合同法解释(二)，虽然都很重要，但没有太大的创造性。而买卖合同司法解释第3条创设买卖合同特别效力规则，具有相当大的创造性，弥补了合同法的不足，纠正了一段时间以来对合同法第51条的错误适用。

但令人遗憾的是，这个解释出台后，最高法院出了一本《释义》，讲到买卖合同司法解释第3条时，说是修改了合同法第51条，造成不应有的混淆。

问题提得非常好。按照合同法第51条规定，如果权利人追认，这个买卖合同就有效，因为权利人的追认，使原来的无权处分合同，变成了有权处分合同。

买卖合同有效的结果，如果标的物是动产，则标的物一交付，所有权就移转，即发生买受人取得标的物所有权的效果；如果是不动产买卖，则根据有效的买卖合同，就可以向登记机构办理产权过户，将该不动产所有权移转给买受人。在买受

人获得标的物所有权的同时，对无权处分合同进行追认的原权利人，其权利就消灭了。

回到我们的问题：追认后的权利人将处于什么样的法律地位呢？应当肯定，在这个买卖合同关系中，他没有法律地位，他不是买卖合同的当事人(出卖人)，也不是买卖合同的第三人。只是因为他的追认，而使该买卖合同，从无权处分合同变成有权处分合同，从无效合同变成了有效合同。

该合同履行的结果，买受人得到标的物所有权，他对标的物的权利消灭了。追认后的权利人，因权利消灭遭受的损害，应当由处分人予以赔偿，但这属于另一个法律关系。他可以向法院起诉这个处分人，要求该处分人赔偿他的损失，这是另一个案件。

最后概括一下，法庭于案件审理中，发现当事人之间的买卖合同属于无权处分合同时，是否需要将权利人纳入诉讼？如果该权利人进行了追认，法庭是否需要一并处理他对于处分人的损害赔偿请求？我的意见是，不需要将该权利人纳入诉讼，法庭只是要求无权处分人提供权利人予以追认的证据。如果处分人提供了权利人予以追认的证据，法庭即据以认定权利人已经予以追认的事实，进而判决本案买卖合同有效；如果处分人不能提供权利人予以追认的证据，也不能提供处分人事后已经取得处分权的证据，则法庭判决该买卖合同无效。在整个案件的审理中，权利人既不是当事人，也不是第三人，仅可能是证人。权利人因追认而丧失权利，所遭受损失，应当另案起诉要求无权处分人赔偿。

梁老师：法庭在审理合同案件中，查明出卖人既不是标的物所有权人，也没有得到所有权人授予的处分权，即认定属于合同法第51条规定的无权处分他人财产的合同，这时法庭并不主动寻找真正的权利人，更不去问他是否予以追认。

前面已经谈到，他与本案没有关系，不是买卖合同的当事人，

不是本案诉讼当事人。法庭只审查这个买卖合同有效或者无效。审理中查明出卖人既不是所有权人，也没有处分权，法庭就要认定买卖合同无效；如果当事人主张买卖合同有效，出卖人主张合同有效，或者买受人主张合同有效，法庭就责令他出示证明合同有效的证据。

按照合同法第51条，这样的证据，或者是权利人表示追认的证据(书证或者人证)，或者是处分人事后已经取得处分权的证据(书证或者人证)。如果主张合同有效的当事人，举出了这样的证据，法庭就根据合同法第51条判决本案买卖合同有效，如果举不出这样的证据，法庭就判决本案买卖合同无效。法庭不必去寻找权利人，因为他不在本案法律关系当中，权利人的追认只不过是法庭据以认定事实的证据罢了，不发生第三人介入本案合同关系的问题。

法庭审理的就是一个买卖合同纠纷案件，权利人既不是当事人，也不是第三人，如果权利人追认，其追认是法庭据以认定合同有效的证据。这样理解，符合立法本意。

请同志们特别注意，根据合同法创设第51条无权处分合同规则的立法目的和第51条的文义，应当肯定，是将权利人予以追认这一事实，和处分人事后取得处分权这一事实，作为决定无权处分合同有效的证据。

绝不是将权利人视为无权处分合同的第三人，更不是赋予权利人以所谓“追认权”。并且，权利人予以“追认”，属于所有权权能中的“处分权能”之行使，无须法律特别授权，与合同法特别赋予法定代理人“追认权”(第47条)和被代理人“追认权”(第48条)，是截然不同的。

梁老师：在我们的民法学者当中，有的人总是说合同法第51条不对，他们说第51条应该区分“处分行为(物权行为)”与“负担行为(债权行为)”，在权利人不予追认、处分人事后未得到处分权的情形，仅仅是“处分行为”无效，而买卖

合同(负担行为)的效力不受影响。处分行为无效、买卖合同有效，这是德国民法的立法思路。

而绝大多数国家的民法，都不采取这样的思路。我们的合同法制定时，先由6位学者和2位法官设计立法方案，然后由12个单位的学者按照立法方案分头起草，最后由3位学者统稿完成正式草案。

特别要指出这样一个历史事实，当年参与设计合同法立法方案的6位学者、2位法官，参与起草具体条文的12个单位的民法学者，以及草案的3位统稿人，都不赞成德国民法区分负担行为(物权行为)与处分行为(债权行为)的这套理论。

正是这个历史事实决定了我们的合同法，虽然采用了大陆法系的德国民法的概念体系，却没有采用德国民法区分处分行为(物权行为)与负担行为(债权行为)的理论和立法思路。

因此，我们的合同法第51条规定，无权处分他人财产的合同，如果权利人追认或者事后处分人得到处分权，是(买卖)合同有效；如果权利人不追认、处分人也没有得到处分权，是(买卖)合同无效。

按照德国民法，称为“无权处分行为”(不是无权处分合同)，如果权利人不追认、处分人事后也没有得到处分权，只是“处分行为”无效，买卖合同仍然有效。

为什么？因为他们采纳严格区分处分行为(物权行为)与负担行为(债权行为)的理论，认为合同只是使当事人负担债务(交付标的物并移转标的物所有权的债务)，并不直接发生物权变动(所有权移转)；而物权变动(所有权移转)是处分行为的效果。

出卖人在买卖合同之外，还须订立独立于买卖合同的物权合同(处分行为)，然后根据物权合同，发生标的物所有权转移，使买受人得到标的物所有权。依据这套理论，无权处分行为，

只是处分行为(物权合同)无效，买卖合同(负担行为、债权行为)的效力不受影响。当然，最终不能发生物权变动的效果，买受人仍然不能获得标的物所有权。

合同法起草人认为，这套理论和立法思路不符合中国国情，不符合中国人民的社会生活经验。按照德国的这套理论，把一个买卖(交易)区分为两个法律关系(债权债务关系、物权关系)三个法律行为(一个买卖合同、两个物权合同)。在中国，你去商店购物，例如买一个茶杯，交钱付款就把茶杯拿回家，就一个法律行为(买卖合同)。

同样买一个茶杯，按德国的法律，要三个法律行为，双方当事人讨价还价达成合意成立买卖合同，这是第一个法律行为，产生商场交付茶杯的债务、买受人付款的债务，及商场收取价款的债权、买受人得到茶杯的债权，这叫负担行为(债权行为)。

但是，仅靠买卖合同买受人还不能得到这个茶杯的所有权，他要得到这个茶杯的所有权，还须要与商场订立第二个法律行为(物权合同)，约定双方一致同意移转这个茶杯的所有权于买受人某某某，根据这第二个法律行为(物权合同)买受人才能得到这个茶杯的所有权。

此外，关于那笔价款(例如5元人民币)所有权的转移，还要订立第三个法律行为(物权合同)，约定双方一致同意，移转这个茶杯的价款(5元人民币)的所有权于出卖人商场。

你看，像买一个茶杯这样简单的交易，被设计为三个法律行为，一个买卖合同外加两个物权合同，是何等复杂、何等繁琐，中国的老百姓怎么能够理解得了？！

实际上德国的老百姓也照样理解不了。德国的不动产买卖，是由律师替当事人拟定书面合同，买卖合同中除了房价、交房、付款这些买卖合同的内容之外，一定要再加上一句话：

双方一致同意移转某套房屋的所有权于买受人某某某。合同中如果没有这一句话，在公证时公证员仍然要添上这一句话。

这一句话，就是所谓独立于买卖合同之外的物权行为(物权合同)。如果是普通动产买卖，不要求公证，也不要求书面合同，不可能写上双方一致同意移转标的物所有权那样的语句，法官将按照所谓默示条款理论，解释为：该项动产买卖，当然包含一个双方一致同意移转所有权的默示条款，即默示的物权合同。

可见，这是一种极端的、绝对化的逻辑设计。所以，合同法的起草人决定不采用他们这套理论，而是采用与绝大多数国家相同的思路 and 方案，在买卖合同一章，规定买卖合同直接发生物权变动(合同法第130、133条)，并在第51条规定无权处分合同(有效或者无效)。

请特别注意，不要看到第51条用了“处分”这个词，就说我们的民法、合同法接受了德国民法区分“处分行为”、“负担行为”那样的理论。第51条条文中所谓“处分”，是所有权定义当中的“处分”权能，而不是所谓“处分行为”。

我们的民法通则第71条规定所有权定义：“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。”合同法第51条所谓“处分”，就是所有权的权能中的“处分”。这个处分，包括法律处分和事实处分，把财产卖掉或者赠与他人，这是法律处分；我们把食物吃掉，是事实处分。第51条所谓处分，是指所有权处分权能中的法律处分。

绝不可误认为，合同法第51条用了“处分”这个词，就等于接受了德国民法所谓物权行为(处分行为)独立性那一套理论。

要证明中国民法没有采用德国民法的那套理论，其有力证据，首先是合同法关于合同定义的条文。如果接受了这套理论，

买卖合同定义应当这样规定：买卖合同，是使出卖人负担向买受人交货并移转所有权的债务、买受人负担向出卖人支付价款的债务的协议。

而我们的合同法130条规定的买卖合同定义是：“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。”一方移转标的物所有权于对方，对方支付价款，这就非常清楚、非常直截了当，把买卖合同看成金钱与所有权的交换，而不仅仅是看成产生交货付款的债权债务的协议。

合同法第133条更进一步明确规定，除法律另有规定或者当事人另有约定外，买卖合同的履行，直接发生标的物所有权转移。此外，更为有力的证据在物权法，我们的物权法立法方案明确规定不采纳物权行为(处分行为)独立性理论。物权法规定“原因行为与物权变动的区分原则”(第14、15条)，其所谓“原因行为”是指买卖合同、抵押合同、质押合同等债权合同，所谓“物权变动”是指产权过户、抵押权设立、质权设立等不动产物权设立、变更、转让和消灭的事实。

按照物权法关于不动产登记制度的规定(第10、11、12条)和有关行政规章，当事人仅凭生效的房屋买卖合同、土地使用权转让合同、抵押权设立合同以及相关不动产权属证书、当事人身份证件，即可向不动产登记机构办理产权过户登记和抵押权设立登记，于是发生产权过户和抵押权设立的物权变动结果，自始至终没有给个别学者所谓“物权行为(处分行为)”的存在留下任何解释余地。

最后补充一点，当年合同法草案专家讨论会上，关于第51条无权处分合同规则，究竟是规定“处分(行为)无效”还是规定“合同无效”，曾经举过一个设例：假设某个外国人把我们的天安门城楼出卖给另一个外国人，按照不动产所在地管辖，由北京高院审理此案，能否设想北京高院当庭宣布判决：根据中国合同法某某条，本案买卖合同有效。显而易见，这是参与合同法起草、修改的学者、法官所不能接受的。

至此合同法第51条条文得以确定，直至合同法在九届全国人大一次会议获得通过，未再发生争论、未再做任何改动。

现在看来，我们的合同法第51条规定得非常好。日本政府买卖中国神圣领土鱼岛，根据中国合同法第51条买卖合同当然是无效的。假如当年制定合同法第51条规定处分行为无效、买卖合同有效，至少会使我们的政府和外交部面临某种尴尬局面。

当然最终解决鱼岛问题要靠我们国家的实力，靠我们的外交政策和智慧，不是靠某个法律规定。但事实说明，合同法起草人当初的选择和决定是正确的。中国合同法的制定，当然参考了很多发达国家和地区的立法经验，但并非盲目照搬，而是结合中国国情，有所选择、有所取舍、有所创造。中国的合同法，包括第51条，被公认为当今世界上最先进的合同法之一，绝非过誉之辞。

梁老师：我认为提问的同志对合同法第51条的理解不准确。按照合同法第51条的规定，如果权利人不追认，事后处分人也没有得到处分权，该无权处分合同无效，合同无效以后，买受人的保护问题该怎么办呢？买受人的保护问题，规定在物权法第106条善意取得制度。

我们有些法院裁判无权处分合同案件，只判决合同有效、无效，至于判决合同无效之后是否发生善意取得，买受人能不能得到标的物所有权，就不管了。这样处理，我认为是不妥当的。因为我们的法律是互相联系的，如合同纠纷案件往往要涉及到物权法，物权法中又可能涉及到侵权法，债务纠纷案件不仅适用合同法，还可能适用继承法甚至婚姻法，更不用说经常会适用到民法通则。

物权法第106条规定，无处分权人将不动产或者动产转让给受让人，即无权处分他人财产的合同，“受让人受让该不动产或者动产时是善意的”，“受让人取得该不动产或者动产的

所有权”。

这就是善意取得制度，属于合同法第58条关于合同无效法律后果规定的特别法。合同法第58条是关于合同无效法律后果的一般规则，物权法第106条是关于(无权处分)合同无效法律后果的特别规则。

法庭审理合同案件，如果属于因违法导致合同无效，法庭依据合同法第52条关于违法无效的规定判决合同无效的同时，还应当(依职权)适用第58条处理合同无效的后果，处理恢复原状(相互返还)及损失分担问题。有的法官不是这样，只是判决合同无效，至于如何恢复原状就不管了，认为合同无效后当事人要求恢复原状须另行提起请求返还财产之诉。

这样的认识和做法当然是错误的，属于死抠条文，没有正确理解法律内部的逻辑关系。

刚才谈到，合同法第58条是合同无效法律后果的一般规则，物权法第106条是合同无效法律后果的特别规则。但须特别注意，物权法第106条规定的此项特别规则的适用范围，仅限于无权处分合同被确认无效的案型。

此外的合同无效案型，例如根据合同法第52条确认合同无效，及无行为能力人订立的合同因法定代理人未追认而无效(合同法第47条)，均不发生善意取得问题，绝无适用物权法第106条的可能。

法庭审理无权处分他人财产合同案件，在依据第51条判决确认合同无效情形，买受人有权根据物权法第106条主张善意取得。主张善意取得，属于无权处分合同无效情形法律赋予买受人的权利，当然他也有权放弃此项权利。

因此，如果买受人主张善意取得，法庭即应适用物权法第106条，审查是否符合善意取得的要件，如经审查认定符合规定

的要件，即应依据物权法第106条判决买受人善意取得标的物所有权；经审查认定不符合善意取得的要件，则应依据物权法第106条判决驳回买受人关于善意取得的主张，并且直接适用合同法第58条判决恢复原状(相互返还财产)及损失分担。

如买受人未主张善意取得，法庭应当认为买受人放弃权利，而直接适用合同法第58条处理合同无效的后果，既不能依职权适用物权法第106条，也不能就买受人是否主张善意取得进行释明。

当然，如果权利人予以追认或者处分人事后获得了处分权，法庭依据合同法第51条判决确认合同有效，本案就与物权法没有关系了，买受人可以直接根据有效合同的履行(动产须交付、不动产须办理过户登记)得到所有权。

我们的法庭依据合同法第51条认定合同无效，再依据物权法第106条判决善意的买受人得到所有权，得到所有权的时间就是判决生效的时间。至于怎么判断善意呢？应区分动产和不动产，不动产在善意取得制度当中所说的善意，是指买受人“信赖不动产登记”。

例如李四买房子，他看到登记簿上记载张三是所有权人，而实际上张三不是所有权人，但李四不知道张三实际上不是所有权人，他信赖登记簿的记载相信张三是所有权人，而与张三订立买卖合同购买了这套房子，这个买受人李四就是善意。登记簿的记载与实际产权状况不一致的情形有的是，例如有的人委托朋友买房子，受委托人就干脆登记在自己名下，这样登记簿上的权利人和实际的权利人就不一致。

这种情况下，张三只是这套房子的名义所有人而不是真正所有人，张三出卖房子的时候，买受人相信了产权证和产权登记簿的记载，而从张三手里购买了这套房子，因为物权法规定不动产登记簿是物权归属的根据(第16条)，不动产权属证书是权利人享有不动产物权的证明(第17条)，因此信赖不动

产登记和产权证的买受人属于善意。

这个买卖合同属于无权处分合同，按照合同法第51条，权利人没有追认，处分人事后也没有得到处分权，法庭依据合同法第51条认定买卖合同无效，但是买受人是善意，法庭又依据物权法第106条，判决买受人得到房屋所有权。

在标的物是动产情形的“善意”，是指买受人信赖动产的占有。例如张三的手机借给李四，李四将手机卖给王五。王五看见李四占有手机，就相信李四是手机的所有权人，于是同李四订立买卖合同购买了这部手机。按照物权法第23条规定，动产物权的设立和转让，自交付时发生效力。

所谓“交付”，指移转动产的占有，因此动产的“占有”具有权利推定的效力。买受人看见李四占有这部手机，于是相信李四是这部手机的所有权人，是出于对占有的信赖，因此属于善意。

此外，在判断动产买受人是否善意时，不能仅凭占有，还要考虑交易价格和交易场所。例如，有人在街头巷尾以很低的价格向行人兜售手机，你应当怀疑他是偷的或者捡的，你不能买，你要贪便宜买了，你就不构成善意。