

# 2023年买卖合同卖方所在地管辖(大全6篇)

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。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。

## 买卖合同卖方所在地管辖篇一

第一条 本合同当事人双方：

受让人：  
人：\_\_\_\_\_。

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》和其他法律、行政法规、地方性法规，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让人根据法律的授权出让土地使用权，出让土地的所有权属中华人民共和国。国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、行政管理权以及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

## 第二章 出让土地的交付与出让金的缴纳

第三条 出让人出让给受让人的宗地位于\_\_\_\_\_，宗地编号为\_\_\_\_\_，宗地总面积大写\_\_\_\_\_平方米(小写\_\_\_\_\_平方米)，其中出让土地面积为大写\_\_\_\_\_平方米(小写\_\_\_\_\_平

方米)。宗地四至及界址点座标见附件《出让宗地界址图》。

第四条 本合同项下出让宗地的用途为\_\_\_\_\_。

第五条 出让人同意在\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前将出让宗地交付给受让人，出让方同意在交付土地时该宗地应达到本条第\_\_\_款规定的土地条件：

(一)达到场地平整和周围基础设施\_\_\_通，即通\_\_\_\_\_。

(二)周围基础设施达到\_\_\_通，即通\_\_\_\_\_，但场地尚未拆迁和平整，建筑物和基础地上物状况如下：\_\_\_\_\_。

(三)现状土地条件。

第六条 本合同项下的土地使用权出让年期为\_\_\_\_\_，自出让方向受让方实际交付土地之日起算，原划拨土地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第七条 本合同项下宗地的土地使用权出让金为每平方米人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)；总额为人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)。

第八条 本合同经双方签字后\_\_\_日内，受让人须向出让人缴付人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)作为履行合同的定金。定金抵作土地使用权出让金。

第九条 受让人同意按照本条第\_\_\_款的规定向出让人支付上

述土地使用权出让金。

(一)本合同签订之日起\_\_\_日内，一次性付清上述土地使用权出让金。

(二)按以下时间和金额分\_\_\_期向出让人支付上述土地使用权出让金。

第一期 人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)，  
付款时间：\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日之前。

第二期 人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)，  
付款时间：\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日之前。

第\_\_\_期 人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)，付  
款时间：\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日之前。

第\_\_\_期 人民币大写\_\_\_\_\_元(小写\_\_\_\_\_元)，付  
款时间：\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日之前。

分期支付土地出让金的，受让人在支付第二期及以后各期土地出让金时，应按照银行同期贷款利率向出让人支付相应的利息。

### 第三章 土地开发建设与利用

第十条 本合同签订后\_\_\_日内，当事人双方应依附件《出让宗地界址图》所标示座标实地验明各界址点界桩。受让人应妥善保护土地界桩，不得擅自改动，界桩遭受破坏或移动时，受让人应立即向出让人提出书面报告，申请复界测量，恢复界桩。

第十一条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物的，应符合下列要求：

主体建筑物性质\_\_\_\_\_；

附属建筑物性质\_\_\_\_\_；

建筑容 积 率\_\_\_\_\_；

建 筑 密 度\_\_\_\_\_；

建 筑 限 高\_\_\_\_\_；

绿 地 比 例\_\_\_\_\_；

其他土地利用要  
求\_\_\_\_\_。

第十二条 受让人同意在本合同项下宗地范围内一并修建下列工程，并在建成后无偿移交给政府：

(1)\_\_\_\_\_；

(2)\_\_\_\_\_；

(3)\_\_\_\_\_□

第十三条 受让人同意在\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日之前开工建设。

不能按期开工建设的，应提前30日向出让人提出延建申请，但延建时间最长不得超过一年。

第十四条 受让人在受让宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施同宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进

出、通过、穿越受让宗地。

第十五条 受让人在按本合同约定支付全部土地使用权出让金之日起30日内，应持本合同和土地使用权出让金支付凭证，按规定向出让人申请办理土地登记，领取《国有土地使用证》，取得出让土地使用权。

## 买卖合同卖方所在地管辖篇二

甲，乙双方本着互惠互利的原则，经平等协商达成如下协议：

1、乙方向甲方购买如下货物： 品名规格 材质 规格型号 数量  
(吨) 含税单价 金额(元) 生产厂家 螺纹钢 线材 具体  
数量以实发为准。

2、质量标准：甲方保证所销售的货物符合现行国标，并附钢厂原始材质证书、如经乙方验收有质量问题，乙方在合理期限内有权根据具体情况要求甲方降价，换货，退货，一切损失由甲方承担。

3、价格条款：本合同单价为甲方仓库含税交货价，运杂费由乙方承担。

4、付款方式：期限：乙方预付合同货款10%，余款提货前付清。款到提货，按实发数量结算。

5、交货地点，方式，期限：汉钢货场，交货期\_\_\_\_月\_\_\_\_日前交清。

6、包装方式，损耗计算：按通用方式包装，按理论计重。

7、违约责任：按《民法典》有关规定办理。

8、合同争议的解决方式：由合同签约地法院裁决。

9、合同有效期：本合同自签约日生效，有效期半年。

10、甲，以双方应诚信履约，未尽事宜，协商解决、 本合同一式二份，双方各执一份。

甲 方：\_\_\_\_\_乙 方：\_\_\_\_\_

公司名称：\_\_\_\_\_公司名称：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_法定代表人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_委托代理人：\_\_\_\_\_

### 买卖合同卖方所在地管辖篇三

不少二手房买卖双方在签订了二手房买卖合同后，都会选择将二手房买卖合同进行公证。然而，对此合同进行公证是否是法律上规定的呢？进行二手房买卖合同公证又有什么作用？请阅读下文了解。

任何法律行为和有法律意义的文书、事实经过公证证明，国家证明它的真实性、合法性，即产生法律上的证据效力。人民法院审理案件中，如果在收集、调查证据时涉及某项文书，而这项文书业经公证证明，即应确认其效力，可以直接采信。但有相反证据足以推翻公证证明的除外。

依照法律必须公证证明的法律行为，则公证证明就成为这些法律行为生效的必要条件。法律对于不同的法律行为有不同的形式要求，包括口头、书面及公证证明，取决于该法律行为所产生(或变更、消灭)的法律关系的重要性、复杂性和它对于第三者的作用。虽未为法律规定而当事人自行协议公证证明作为双方法律行为必要的形式条件之一的，这一法律行为也必须公证证明方能成立。

债权文书，如债权人和债务人对权利义务关系没有争议、并经公证证明具有强制执行效力的，当债务人拒不履行时，债权人可以直接申请人民法院强制执行，不需要向人民法院起诉要求作出裁判。

由于目前法律没有做出相关要求，所以二手房买卖合同不是必须要公证的。但是，如果当事人在二手房买卖合同中约定，只有办理二手房买卖合同公证以后合同才生效的，那么就必须要办理公证，否则二手房买卖合同是无效的。

从上文的介绍中我们得知，进行二手房买卖合同公证并不是法律强制性规定的，也就是说是否进行公证全凭当事人意愿。同时，我们也要注意，如果合同当中明确约定只有进行公证合同才生效的，如果没有办理公证，那么该合同就是无效的。

## 买卖合同卖方所在地管辖篇四

甲方：

乙方：

甲乙双方依据《中华人民共和国合同法》及其相关法律规定，就甲方将“紫玉东方”项目的地下停车场车位使用权出让给乙方事宜，经协商一致，达成如下协议：

该车位位于紫玉东方地下停车场\_\_\_\_\_号。

甲方应在乙方付清全部车位款后，于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日将该车位交付给乙方使用。

1. 按合同约定收取车位款项。
2. 按合同约定向乙方交付该地下车位。

3. 甲方明确该地下车位无权属争议。

1. 乙方按照本合同约定取得车位所有权后，在车位所依附的土地使用年限范围内，乙方享有该车位占有、使用、收益、转让的权利。

2. 乙方在使用该地下车位时，不得妨碍或损害该地下车位的各种设施设备。

3. 乙方应按停车场限高及甲方划定的停车线内停放车辆，由乙方的过错导致车辆受损的，由乙方自行承担 responsibility。

4. 乙方所选定车位位于单元出入口位置的，乙方需按照规定停放车辆，并保证车辆停放安全，甲方不承担车辆停放管理责任。

5. 乙方应按物业管理部门的有关规定缴纳其相应的物业管理费用，并享受相应的物业管理服务。

6. 乙方不得以任何方式妨害、阻挠、干扰甲方及物业公司对车位公共设施和共有部分(如：进出停车场通道、通风管道、动力设备、照明、消防设施等)进行维修、保养和维护的工作。

7. 乙方在转让其所购的紫玉东方号房屋，失去紫玉东方业主身份时，需将其所购车位一并转让给购房人或其他紫玉东方的业主，不得转让给非紫玉东方的业主。转让价款由双方自行协商，甲方不予干涉，但需将转让合同报甲方备案。

8. 乙方如出租其车位，必须出租给紫玉东方的业主，并需将租赁合同报甲方备案。

1. 本合同一经签署，甲、乙双方均应严格按合同约定履行，任何不履行或不完全履行本合同项下的责任与义务的行为均构成违约。

2. 乙方如未按本合同约定的期限支付车位款，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，有权在向乙方发出解除合同后5日内另行出售该车位使用权，乙方按逾期应付款的百分之一向甲方支付违约金。经甲方同意继续履行合同的，自本合同规定的付款期限之第二日起至全额支付合同款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款千分之一的违约金。

3. 甲方如未按本合同约定的期限将该车位交付乙方使用，(除不可抗力因素以外)，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，甲方应在乙方解除合同的通知到达之日起七日内无息退还全部已付款，并按乙方累计已付款的百分之一向乙方支付违约金。如乙方要求继续履行合同时，合同继续履行，自本合同第四条规定的最后交付期限之第二日起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已付款千分之一的违约金。

4. 如乙方在转让紫玉东方所购房屋时，未将本合同约定的车位转让给紫玉东方的业主，则甲方有权解除本合同，重新出售该车位。

1. 车位平面图：

2. 本合同未尽事宜，可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3. 甲乙双方因履行本合同发生争议与纠纷时，应首先本着友好合作的原则进行协商解决；未能协商一致的，任何一方可向延安仲裁委员会申请仲裁。

4. 本合同所列地址，均为可送达地址；如乙方地址变动，应在3日内及时告知甲方，否则引起的退函视为送达。

5. 本合同一式二份，甲方执一份，乙方执一份，具有同等法律效力。

6. 本合同自双方签字(盖章)之日起生效。

甲方：

乙方：

## 买卖合同卖方所在地管辖篇五

甲方：姓名身份证号码：职业：工作单位：

住址：邮政编码：联系电话：

乙方：姓名身份证号码：职业：工作单位：

住址：邮政编码：联系电话：

鉴于：

- 1、甲方单位现准备在通过集资建设楼房，甲方根据其单位的规定，具有参与建房的资格。
- 2、甲方愿意将其单位本次建房的资格转让于乙方。
- 3、乙方同意以甲方名义向甲方单位缴纳集资建房款。
- 4、甲方同意收取乙方缴纳的集资款项，并以自身的名义向其单位缴纳，若单位同意由乙方名义缴纳，则乙方有权自行缴纳集资款项。
- 5、方确认以其名义取得的本次集资建房房屋产权属于乙方所有。
- 6、自签订本协议之日起至房屋产权过户于乙方名下期间，甲方只是该集资房的名义产权人，乙方为此房屋的实际产权人。

为明确双方的权利和义务，以达上述目的，双方在平等、自愿、协商一致的基础上就乙方取得位于集资楼房的房屋产权特签订以下协议：

1、甲方单位集资建设的房屋坐落于甲方依据其单位的规定，可通过集资建房取得位于第\_\_\_\_\_层，房屋结构为\_\_\_\_\_，建筑面积\_\_\_\_\_平方米的房屋产权。

2、自协议签订之日始，乙方即为上述第1款约定房屋的实际产权人。

1、甲方根据其单位集资建房的要求，收取乙方的房屋集资建设款项，在收取每笔集资建房款时应向乙方出具相应数额的书面收据，并按其单位要求及时缴纳于该单位；在缴纳每笔集资款项后，应在缴纳当日向乙方交付该单位开具的收款凭证原件。

2、若甲方单位同意由乙方名义缴纳，则乙方有权自行缴纳集资款项，取得的交款凭证自行保存。

3、若甲方单位将甲方名下的住房公积金直接扣划作为应缴纳的集资建房款项时，则在甲方出具单位扣划证明后，乙方应向甲方支付与扣划款项相同数额的资金（该部分资金视同乙方向甲方单位缴纳的集资款项）。

甲方应按本单位的要求，及时办理其单位集资建房过程中所需各种手续的'办理工作，及时提交各种资料，以确保不因其疏忽和懈怠而影响乙方取得该房屋的产权。

### 一）房屋交付

若协议约定的房屋建成后，若甲方单位将房屋交付于甲方，则甲方应在其单位交房日即行将该房屋转交付予乙方。乙方

即行行使基于实际产权人对该房屋的所有权益。

## 二) 产权证的办理和取得

- 1、如果甲方单位允许以乙方名义直接取得该甲方名下的集资房屋的产权，则甲方有义务，及时和乙方共同提交单位所需办理房屋产权予乙方名下的各种文件和资料。
- 2、如果甲方单位不允许直接将集资房屋的产权办理至乙方名下，则甲方应在取得该房屋产权证书后，将以其名义取得的房屋产权协助乙方转让过户至乙方名下（该转让甲方不得收取任何费用）。
- 3、无论出于何种原因，致该房屋产权暂时无法办理至乙方名下，在此期间，乙方基于实际产权人仍享有对该房屋的所有权益，甲方不得就此主张任何异议。

本协议履行中，甲方除收取因转让本次购房资格的报酬\_\_\_\_\_万元整（）元外。不再向乙方收取除集资款外的任何费用，因办理房屋产权而发生的各种法定税、费由乙方承担。

- 1、协议履行中，甲方擅自终止协议，除应退还乙方全部向甲方单位已缴纳的集资款和报酬款外，还应向乙方承担与甲方单位所建设房屋（协议约定的房屋）应缴集资款和收取乙方报酬款项数额相同的违约金。
- 2、协议签订后，乙方无故不履行协议，除有权取回其已交购房款外，无权要求甲方退还已收取的报酬。

鉴于本协议履行中，若由于甲方原因致生障碍，对乙方权益影响重大，甲方承诺其签署本协议时，对此协议的签署取得了其家庭所有成员的同意，甲方及其家庭成员保证：放弃所有不利于协议履行的主张和权利。

本协议履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本协议的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内（书面通知发出\_\_\_\_\_天内）签订书面变更协议，该协议将成为协议不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本协议，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

本协议在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成，则依法向人民法院起诉。

本协议未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本协议的附件和补充协议均为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

- 1、本协议自双方签字之日生效
- 2、本协议一式四份，甲方、乙方各二份，具有同等法律效力。
- 3、本协议的附件和补充协议均为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

甲方（签字）：

乙方（签字）：

公证人：（签字）：

签订地点：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 买卖合同卖方所在地管辖篇六

□20xx年3月31日由最高人民法院审判委员会第1545次会议通过，根据20xx年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于在民事审判工作中适用《中华人民共和国工会法》若干问题的解释〉等二十七件民事类司法解释的决定》修正）。自20xx年1月1日起施行。

为正确审理买卖合同纠纷案件，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国民事诉讼法》等法律的规定，结合审判实践，制定本解释。

## 一、买卖合同的成立

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。

## 二、标的物交付和所有权转移

第二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，且依照民法典第五百一十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。

第三条根据民法典第六百二十九条的规定，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。

第四条民法典第五百九十九条规定的“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。

第五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。

第六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。

第七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

第八条民法典第六百零三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，按照民法典第六百零七条第二款的规定处理。

第九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。

第十一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

第十二条人民法院具体认定民法典第六百二十一条第二款规定的“合理期限”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。

民法典第六百二十一条第二款规定的“二年”是最长的合理期限。该期限为不变期间，不适用诉讼时效中止、中断或者延长的规定。

第十三条买受人在合理期限内提出异议，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。

第十四条民法典第六百二十一条规定的检验期限、合理期限、二年期限经过后，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，又以上述期限经过为由翻悔的，人民法院不予支持。

## 五、违约责任

第十五条买受人依约保留部分价款作为质量保证金，出卖人在质量保证期未及时解决质量问题而影响标的物的价值或者使用效果，出卖人主张支付该部分价款的，人民法院不予支持。

第十六条买受人在检验期限、质量保证期、合理期限内提出质量异议，出卖人未按要求予以修理或者因情况紧急，买受人自行或者通过第三人修理标的物后，主张出卖人负担因此发生的合理费用的，人民法院应予支持。

第十七条标的物质量不符合约定，买受人依照民法典第五百八十二条的规定要求减少价款的，人民法院应予支持。当事人主张以符合约定的标的物 and 实际交付的标的物按交付时的市场价值计算差价的，人民法院应予支持。

价款已经支付，买受人主张返还减价后多出部分价款的，人

民法院应予支持。

第十八条买卖合同对付款期限作出的变更，不影响当事人关于逾期付款违约金的约定，但该违约金的起算点应当随之变更。

买卖合同约定逾期付款违约金，买受人以出卖人接受价款时未主张逾期付款违约金为由拒绝支付该违约金的，人民法院不予支持。

买卖合同约定逾期付款违约金，但对账单、还款协议等未涉及逾期付款责任，出卖人根据对账单、还款协议等主张欠款时请求买受人依约支付逾期付款违约金的，人民法院应予支持，但对账单、还款协议等明确载有本金及逾期付款利息数额或者已经变更买卖合同中关于本金、利息等约定内容的除外。

买卖合同没有约定逾期付款违约金或者该违约金的计算方法，出卖人以买受人违约为由主张赔偿逾期付款损失，违约行为发生在20xx年8月19日之前的，人民法院可以中国人民银行同期同类人民币贷款基准利率为基础，参照逾期罚息利率标准计算；违约行为发生在20xx年8月20日之后的，人民法院可以违约行为发生时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率 $lpr$ 标准为基础，加计30—50%计算逾期付款损失。

第十九条出卖人没有履行或者不当履行从给付义务，致使买受人不能实现合同目的，买受人主张解除合同的，人民法院应当根据民法典第五百六十三条第一款第四项的规定，予以支持。

第二十条买卖合同因违约而解除后，守约方主张继续适用违约金条款的，人民法院应予支持；但约定的违约金过分高于造成的损失，人民法院可以参照民法典第五百八十五条第

二款的规定处理。

第二十一条买卖合同当事人一方以对方违约为由主张支付违约金，对方以合同不成立、合同未生效、合同无效或者不构成违约等为由进行免责抗辩而未主张调整过高的违约金的，人民法院应当就法院若不支持免责抗辩，当事人是否需要主张调整违约金进行释明。

一审法院认为免责抗辩成立且未予释明，二审法院认为应当判决支付违约金的，可以直接释明并改判。

第二十二条买卖合同当事人一方违约造成对方损失，对方主张赔偿可得利益损失的，人民法院在确定违约责任范围时，应当根据当事人的主张，依据民法典第五百八十四条、第五百九十一条、第五百九十二条、本解释第二十三条等规定进行认定。

第二十三条买卖合同当事人一方因对方违约而获有利益，违约方主张从损失赔偿额中扣除该部分利益的，人民法院应予支持。

第二十四条买受人在缔约时知道或者应当知道标的物质量存在瑕疵，主张出卖人承担瑕疵担保责任的，人民法院不予支持，但买受人在缔约时不知道该瑕疵会导致标的物的基本效用显著降低的除外。

## 六、所有权保留

第二十五条买卖合同当事人主张民法典第六百四十一条关于标的物所有权保留的规定适用于不动产的，人民法院不予支持。

第二十六条买受人已经支付标的物总价款的百分之七十五以上，出卖人主张取回标的物的，人民法院不予支持。

在民法典第六百四十二条第一款第三项情形下，第三人依据民法典第三百一十一条的规定已经善意取得标的物所有权或者其他物权，出卖人主张取回标的物的，人民法院不予支持。

## 七、特种买卖

第二十七条民法典第六百三十四条第一款规定的“分期付款”，系指买受人将应付的总价款在一定期限内至少分三次向出卖人支付。

分期付款买卖合同的约定违反民法典第六百三十四条第一款的规定，损害买受人利益，买受人主张该约定无效的，人民法院应予支持。

第二十八条分期付款买卖合同约定出卖人在解除合同时可以扣留已受领价金，出卖人扣留的金额超过标的物使用费以及标的物受损赔偿额，买受人请求返还超过部分的，人民法院应予支持。

当事人对标的物的使用费没有约定的，人民法院可以参照当地同类标的物的租金标准确定。

第二十九条合同约定的样品质量与文字说明不一致且发生纠纷时当事人不能达成合意，样品封存后外观和内在品质没有发生变化的，人民法院应当以样品为准；外观和内在品质发生变化，或者当事人对是否发生变化有争议而又无法查明的，人民法院应当以文字说明为准。

第三十条买卖合同存在下列约定内容之一的，不属于试用买卖。买受人主张属于试用买卖的，人民法院不予支持：

（一）约定标的物经过试用或者检验符合一定要求时，买受人应当购买标的物；

（二）约定第三人经试验对标的物认可时，买受人应当购买标的物；

（三）约定买受人在一定期限内可以调换标的物；

（四）约定买受人在一定期限内可以退还标的物。

## 八、其他问题

第三十一条出卖人履行交付义务后诉请买受人支付价款，买受人以出卖人违约在先为由提出异议的，人民法院应当按照下列情况分别处理：

（二）买受人主张出卖人应支付违约金、赔偿损失或者要求解除合同的，应当提起反诉。

第三十二条法律或者行政法规对债权转让、股权转让等权利转让合同有规定的，依照其规定；没有规定的，人民法院可以根据民法典第四百六十七条和第六百四十六条的规定，参照适用买卖合同的有关规定。

权利转让或者其他有偿合同参照适用买卖合同的有关规定的，人民法院应当首先引用民法典第六百四十六条的规定，再引用买卖合同的有关规定。

第三十三条本解释施行前本院发布的有关购销合同、销售合同等有偿转移标的物所有权的合同的规定，与本解释抵触的，自本解释施行之日起不再适用。

本解释施行后尚未终审的买卖合同纠纷案件，适用本解释；本解释施行前已经终审，当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的，不适用本解释。