

最新网络购物买卖合同纠纷 审理商品房 买卖合同纠纷案件的思考及作法(通用5 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。合同的格式和要求是什么样的呢？下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。

网络购物买卖合同纠纷篇一

最高人民法院于年5月7日公布，6月1日起施行的《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》，对房地产交易中发生纠纷较多的一些问题如何具体适用法律作了较为明确具体的规定。针对消费者的合法权益，人民法院应当如何进一步为其保护合法权益，已成为近年来日益关切的话题，该司法解释的第八条、第九条第一次明确适用惩罚性赔偿责任，从而结束了长期困扰司法实践和民法理论的商品欺诈等纠纷如何处理的争论，确保各级人民法院的审理做到法制统一适用。

商品房一个是预售，一个是现售。这里面有几点比较重要，第一个就是涉及到《合同法》第286条司法解释出台以后对于销售合同所产生的影响，就是说建筑工程的承包方依法行使优先权对开发商就会形成很大的影响，房子至少是三层抵押，就是你的房子是在建工程给了施工企业的抵押权，然后开发商又拿这个工程去银行去抵押贷款，第三个人就是买房人拿房子做抵押贷款。所以假如说是商品预售房，现在开发商欠了施工企业钱，施工企业去法院打官司，把这个建筑工程卖了，然后把钱给施工企业，那我买房人怎么办？我已经和开发商签了合同了，这个商品房销售合同肯定不能履行，就是说买房人可以认定销售方构成欺诈，要求解除合同并赔偿

其损失。

第二个问题是涉及到抵押。假如房地产开发商在建或者建成的商品房事先抵押出去了，但在与买房人签合同的时候，隐瞒了该房屋已予以抵押的事实，或者是商品房销售合同订立以后未办理登记备案，销售方也未告诉购买方房屋已抵押出去，最后购买方的权利没办法实现的话，可以要求销售方予以双倍赔偿。

第三个就是买房人也是靠买的房子抵押出去来买房。这个商品房销售合同，假如说开发商有一方要求确认这个商品房销售合同无效或者要求解除合同，人民法院应当通知银行作为第三人参加诉讼。那买房人跟开发商本身签订的商品房销售合同，然后又是以所买的房子自己抵押贷款来支付该款，那么法院也应当通知银行作为第三人参加诉讼。

第四个就是对于办理房屋产权证至今没有作出明确的规定，现在很多买房人都是买了房屋后办不成房产证，原因就是房地产开发商不给资料。假如因为销售方的原因，购买方不能按照商品房销售合同约定的期限办理房屋产权证或者在预售商品房90天内，购买方还不能办理房屋产权证，销售方是否要承担违约责任。

根据以上在审判中所遇到的问题，依据最高司法解释，笔者根据审判实践经验，应从以下几个方面予以解决：

一、销售广告应当作为合同内容，买房人应提供相关资料

《解释》明确规定，商品房的销售广告和图片资料为要约邀请，只要具备以下条件，就应当视为要约：1、对商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明与允诺；2、此说明和允诺应当具体确定；3、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。

对符合上述条件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，即应当承担违约责任。

目前开发商的销售广告或图片资料95%以上都在不显眼的角落，有一行意思大概相同的小字，“本广告的最终解释权归开发商所有，相关数据以政府最终批准文件为准”，依据法律规定，此格式性善告并不能免除开发商的诚信责任，只要其图片的内容符合解释中所规定的要约条件，开发商违反时，仍应当承担违约责任。

二、因双方意思不一致导致签约失败，买房人交纳的定金应如数退还按《解释》的规定，将签订商品房买卖合同前所交付的定金作为立约定金。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。但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，出卖人应当将定金如数返还买受人，这样有利于充分地保护消费者的合法权益。

买房时常见的情况是双方均有诚意签订买卖合同，基于诚实信用原则进行公正谈判，但因对合同的某些条款意见不一致，最终导致签约失败。对于这种情况，不能归责于当事人的任何一方，此时出卖人不得以任何借口及理由占有定金，应当将定金如数返还买受人。

三、房屋质量不合格消费者可要求退房和要求开发商予以赔偿
《解释》明确规定因房屋质量不合格，买受人请求解除合同和赔偿损失的，法院应予支持，开发商交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者无合同期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其它损失由出卖人承担。

这里，应当注意的是，在法院审理中，买受人应当提供自己自行或者委托他人修复的证据，以及出卖人拒绝修复或者在

合理期限内拖延修复的证据。

四、开发商恶意欺诈，买受人可获得双倍赔偿

《解释》明确规定，具有下列情况之一者买房人可要求双倍赔偿。

1、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；2、商品房买卖合同签订后，出卖人又将该房屋出卖给第三人；3、出卖人订立商品房买卖合同时，故意隐瞒没有取得商品房预售许可证的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；4、出卖人订立商品房预售合同时，故意隐瞒所出售的房屋已经抵押的事实；5、出卖人订立商品房买卖合同时，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。具备上述五种情形之一的，买受人可以请求解除合同，返还已付购房款及利息，赔偿所造成的损失，并可以请求出卖人承担超过已付购房款一倍的赔偿责任。商品房买卖过程中，房地产开发企业恶意违约和欺诈，损害买受人权益的事件屡有发生，按《解释》的规定，开发商将为此承担赔偿责任最高不超过已付购买房屋款的一倍，这一规定，将极好地遏制和制裁恶意违约，欺诈等严重损害市场交易安全的行为。

五、不能如期取得房产证可要求出卖人予以赔偿

《解释》规定由于出卖人的原因，在一定期限内，买受人不能如期办理房产证，出卖人应当承担违约责任。商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人有权解除合同和赔偿损失。

因开发商的原因不能如期办理房产证引发的纠纷屡见不鲜，如利用集体所有土地开发的项目，未经立项批准的项目，未

取得规划审批的项目，没有销售许可证的房屋，未经验收或验收不合格的项目，土地或房屋未解除抵押的，开发商未缴纳相关税费等。在这些情况下，买受人都不能办理房产证。当然，不能如期办理房产证，还可能有其它一些原因，这有待于进一步探

讨，以便合理解决。

但是要想解除合同或者获得赔偿，必须注意以下几点：第一，买受人不能任何过错，应及时将办理产权证要求的证件先进提供给开发商，并且让其签收，注明收到日期，以分清责任；第二，根据《合同法》第15条关于产权登记的约定，应及时向有关部门查询开发商是否按照合同约定或法律规定履行了“产权登记备案”的义务；第三，如果涉及土地等被抵押，向有关部门查询抵押，是否已经解除。

六、开发商“交钥匙”就算房屋交付使用

《解释》明确规定，对房屋的转移、占有，即“交钥匙”应视为对该房屋的交付使用，但如果当事人在合同中明确约定了房屋的交付使用，不仅是转移占有，而且要同时转移房屋所有权的，从其约定。

关于房屋的交付使用，买卖双方的理解不一致，出卖人通常认为“交钥匙”即是房屋交付使用，而买受人则往往认为，房屋所有权转移才是房屋的交付使用，由此引发的纠纷不断。

《解释》有了明确规定，对买卖双方来说都很重要，有了法律依据，双方操作起来更踏实。

七、商品房买卖合同不能轻易被认定为无效合同

《解释》对一些具体情形下商品房预售合同的效力作了规定，如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；但是在起诉前开发商取得商品房预售合同证明的，可以认定有效。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合同无效的，不予支持等。

《解释》的这些内容从立法本意上不轻易将商品买卖合同确认无效，从而有利于交易关系的稳定和当事人合法权益的保护，也有利于商品房市场的健康发展。

八、支持拆迁户优先取得补偿安置房

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。

此规定体现了被拆迁人合法权益的保护，即法院支持被拆迁人优先取得补偿安排房屋，如果被拆迁人请求解除拆迁补偿安置协议，无法取得房屋的拆迁户可以请求解除合同，返还已付购房款及利息，赔偿损失并可以请求房地产开发企业承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

我国传统上，不法行为所导致的损害赔偿，以被害人蒙受的损失为限，即损害赔偿不能超过实际所受的损失。《合同法》第一百一十三条关于欺诈适用消法的规定，突破了传统民法理论中合同赔偿责任只在于填补损失，而不在于惩罚的观念。司法解释的出发，是否意味着对消法第四十九条的直接适用呢？最高法院副院长黄松有已明确地予以否定问答，两者在适用前提和结果上有区别，消法的适用前提是欺诈，而司法解释规定了五种情形；在结果上，消法的标准是“双倍”，而司法解释是“不超过已付购房款的一倍”。这一条款给予了承办人在个案中把握出卖人的情节斟酌衡量赔偿数额的空间，不是机械地一律适用“一倍”的标准。

惩罚性赔偿责任时适用，在司法上产生多种优势。它一方面保护了受害方的合法权益，而且额外的赔偿给予其相应程度的奖励；另一方面使加害者受到应有的惩罚，还可以阻止将来出现同样的违法行为，该制度代表了法律的前进方向。即便如此，惩罚性赔偿责任有无限制的必要呢？答案是肯定的，它是把双刃剑。因为美国实际陪审制，民众的感情或偏见很难通过陪审团带入审判中，惩罚性赔偿会带来诸多不利因素，因此许多州规定不仅适用于一定范围的案件。立法者力图通过规定适用惩罚性赔偿的限制条件和将赔偿数额控制在合理的范围以内，使惩罚性赔偿的不利因素得到有效的调控。

另一方面是说商品房的所有权转移消费者的时候，承包人的优先受偿权不得对抗消费者的问题。我们大家都会知道，担保物权按照目前的情况来讲是跟物的所有权的变更没有关系的。这是因为我们根据《合同法》第286条规定承包人的优先受偿权是先于工程折价的价款，就是说当商品房所有权已经转移的时候，就存在一个承包人的优先受偿权是否存在的问题。由于商品房是作为居住使用的情况下，对于消费者的特殊保护就是我们所有的工作当中一项不可缺少的原则，也就是说任何一项工作即正当有利于维护社会稳定的需要，我们所有的工作恐怕也包括建设行为，法院的审判行为不可能不考虑到社会秩序问题的需要。

我国的法律及其司法解释在参考外国立法和实践的基础上，结合房地产开发的实际情况，具体而详细地规定了各项基本原则，以在于充分地保护消费者的合法权益，既保护了作为弱势群体的消费者，又使不良开发商受到了应有的惩罚，从而在受害人和不良房产商之间得到有效平衡，使惩罚性赔偿制度与买受人利益控制在一个合理限度内，无疑会促进社会诚信和房地产市场的相对健康发展。

网络购物买卖合同纠纷篇二

[提要]近几年来，由于法律规定不明，致使审判实践中对因公房租赁使用权发生纠纷的案件，理解不同、标准掌握不一，造成了审判结果的差异。本文作者结合审判实践经验，对一些亟待解决的问题提出了自己的看法，以期能促进认识的统一。

一、“出租人指定”是否应作为前置程序

公民之间为公房租赁户名的变更、分列租赁户名及公房使用部位等发生纠纷，是否可以直接向人民法院提起诉讼？由于理解不一，现在的做法比较混乱。有的法院直接予以受理，有的法院则认为应由出租人作出书面处理意见后，法院才能受理。现行的《上海市房屋租赁条例》（以下简称《租赁条例》）规定，“……可以继续履行租赁合同者有多人的，应当协商确定承租人。协商一致的，出租人应当变更承租人；协商不一致的，由出租人在可以继续履行租赁合同者中确定承租人。租赁关系变更后，原承租人的生前共同居住人仍享有居住权。”笔者认为，《租赁条例》明确由出租人确定承租人，对于可以继续履行的租赁合同而言，指定变更承租人既是出租人的权利，也是出租人的义务，出租人应当履行该项职责，承租人取得承租权应当得到出租人的认可或指定。出租人逾期不答复或同住人对出租人的指定不服，同住人方可向人民法院提起诉讼。出租人如果不尽指定之责，则该类纠纷大量涌入法院，无疑会增大法院化解社会矛盾的司法成本。在我国目前公房使用权仍含有延续下来的福利性质状态下，在法规亦有明文规定的基础上，出租人进行指定应当是该类诉讼的前置程序，同时笔者认为，即使个别情况下出租人指定有困难，其也应当出具书面证明文件，澄明系争房屋相关租赁情况，以及不能指定的理由。当事人经过此前置程序，方能向法院提起诉讼。另外，笔者建议应明确规定出租人指定承租人的期限，因为该期限直接影响当事人的起诉条件，不明确规定会造成不同法院对何为“逾期”理解不一致

的情况，可以考虑以一个月为宜。

二、当事人的诉讼地位如何确定

目前由于规定不明确，有的法院将出租人列为被告，另一方同住人列为第三人，有的法院则将出租人列为第三人，而以同住人为被告。笔者认为，对出租人不指定的或对出租人指定不服的，应区别情况予以处理。

1、出租人怠于指定乃至不愿出具书面意见的。现实中，同住人对承租权的变更没有争议，但出租人基于某种原因不同意变更；或者同住人对租赁户名的变更协商不成，出租人亦不愿意进行指定，且不出具书面意见。出租人出具书面意见的（可对书面意见提出具体细化的要求），可视为出租人履行了管理的权利义务。只有在出租人未完成其指定之义务时，才应列出租人为被告，同住人列为第三人。此时的诉讼请求只能是要求出租人履行义务。有人就此提出不同意见认为，一旦法院作出判决，判令出租人应当在判决生效后三十日内作出指定，而出租人仍不指定怎么办？笔者认为，此时解决的方法也是多样的，既可以向出租人的上级部门提出司法建议，责成下级部门履行法院确定的义务而作为，也可以以拒不履行生效法律文书确定的义务对待，予以罚款或采取其他有效措施。

[1][2][3]

网络购物买卖合同纠纷篇三

按揭一词是香港地区学者对英文mortgage的汉译（粤语音译）。按揭是英美法中物的担保的一项基本制度，系指债务人或第三人将标的物的所有权转移于债权人而担保债权人的债权在约定的清偿期得到清偿的担保形式，本质上与大陆法系中的让与担保制度相同。事先转让财产的所有权是按揭的基本特征，也是该制度与抵押、质押的最大区别。我国内地

的现行法律中尚未使用按揭这一概念，但这一概念在实践中已得到了广泛的运用。从实质上看，无论是“楼花”按揭还是房屋按揭，我国内地商品房按揭合同中均不要求债务人先将标的物的所有权转移给债权人，购房者在将所购的“楼花”或房屋作为向按揭银行贷款的担保物时并不需将该“楼花”或房屋登记在按揭银行的名下，不符合英美法和我国香港按揭制度的基本特征。在“楼花”按揭中，购房者其实是将其享有的根据购房合同取得房屋的期待权作为抵押物向银行提供担保，与将房屋作为抵押物向银行提供担保基本相同。因此，我国内地在使用按揭这一概念时，其内涵与英美法和我国香港的按揭及大陆法系中的让与担保制度是不同的。我国内地的按揭贷款合同本质上仍为抵押贷款合同。近几年来，随着我国住房分配货币代、住房商品化和社会化的住房制度改革的稳步推进，商品房按揭制度受到开发商、购房者和银行等各方面的极大欢迎，这一制度在实践中得到广泛的运用，因而该类纠纷案件也越来越多地起诉到法院。

作为新类型的房地产案件，法院在审理过程中遇到不少新问题，亟待研究解决。

一、商品房按揭纠纷中涉及的合同关系

在商品房按揭纠纷中，一般主要存在四个基本合同关系，即购房者与开发商之间的商品房买卖合同关系、购房者与按揭银行之间的借款合同关系、购房者与按揭银行之间的以商品房“楼花”或现楼为抵押物的抵押合同关系、开发商与按揭银行之间以保证、回购等具体条款加以确定的保证合同关系。

在这四个合同相互之间的关系中，大家对于抵押合同、保证合同是借款合同的从合同没有争议，存在争议的是借款合同是否为购房合同的从合同。有种观点认为，借款合同是购房合同的从合同，不具有独立性，；因购房合同的变更、消灭而变更、消灭。我们认为，这种观点值得商榷。

根据民法基本原理，凡不以他种合同的存在为前提即不受其制约而能独立存在的合同，称为主合同。反之，必须以他种合同的存在为前提，自身不能独立存在的合同，叫做从合同。

虽然借款合同与购房合同存在密切的联系，借款合同中的物的担保标的物与购房合同的标的物具有同一性，按揭贷款的款项也用于支付购房合同的价款，但是，借款合同并不以购房合同的存在为前提，其不是购房合同的从合同。首先，借款合同不因购房合同的消灭而消灭。根据《合同法》第91条的规定，合同的权利义务关系因合同债务已经按照约定履行而终止。在购房者依约支付首期房款并委托按揭银行将其所贷款项支付给开发商，开发商按照合同约定履行交楼并为购房者办理房地产权证等合同义务以后，购房合同的权利义务归于消灭。但借款合同却并不因此而消灭，其可独立存在到20、30年后购房者（借款人）还清贷款时才消灭，其次，购房合同的无效、可撤销并不必然导致借款合同的无效、可撤销。银行与购房者之间的借款合同只要不具有合同法规定的合同无效、可撤销情形，法院便不能以购房合同的无效、可撤销为由而认定借款合同无效或予以撤销。购房合同的无效、可撤销只会影响到按揭合同的抵押担保标的物发生变化，并不因此导致银行依法向购房者发放贷款行为的无效、可撤销。实践中银行在购房合同被认定无效、撤销或解除后，往往要求解除借款合同，主要考虑的是购房者的资信状况。从理论上说，即使购房合同存在瑕疵，导致抵押担保不能实现，但如购房者资信并未下降或提供其他担保。银行认为不影响资金安全，其也不会必然要求解除借款合同。因此，购房合同与借款合同不是主从合同，它们是有一定联系但也相互独立的合同。

二、购房者要求解除购房合同时银行的诉讼地位问题

司法实践中对于按揭纠纷案件中的诉讼主体问题争议较大的是，在购房者起诉开发商要求确认房屋买卖合同无效或解除合同并退还购房款本息时，法院是否应追加按揭银行行为第

三人参加诉讼。有种观点认为，在此情形下，按揭银行属于无独立请求权的第三人，法院应追加按揭银行参加诉讼，如果法院判决解除购房合同或认定购房合同无效，则由开发商直接将购房者所欠按揭银行本息退还给按揭银行，其余的购房款则返还给购房者。我们认为，这种做法固然可以一并解决按揭纠纷中开发商、购房者、按揭银行三方之间的四种法律关系，但将按揭银行列为无独立请求权第三人既与现行法律规定不符，也缺乏民事诉讼理论依据。根据《民事诉讼法》第56条、最高人民法院《关于适用民事诉讼法若干问题的意见》第65条的规定，有独立请求权第三人与无独立请求权第三人的区别，在于该第三人对于当事人双方的诉标的是否“有独立请求权”。有独立请求权第三人有权向法院提出诉讼请求和事实理由，成为当事人。而独立请求权第三人可以申请参加诉讼，也可以由法院通知参加诉讼，其只有在法院判决其承担民事责任时才有权提出上诉，且其在一审中无权放弃、变更诉讼请求或者申请撤诉。民事诉讼理论通说认为，无独立请求权第三人参加诉讼，是参加到当事人一方进行诉讼，与所参加的当事人一方有法律上的利害关系，案件处理结果涉及他的合法权益，因此他在诉讼中一般是通过支持一方的主张，反对另一方的主张，来维护自己的合法权益。而有独立请求权第三人在诉讼中的地位相当于原告，以本诉中的原告和被告。他既不同意本诉中原告的主张，也不同意本诉中被告的主张。实际上他是为了维护自己的合法权益，以独立的实体权利人的资格，向法院提起了一个新的诉讼。在按揭纠纷中，当购房者起诉开发商，要求确认房屋买卖合同无效或解除合同，并退还购房本金利息时，按揭银行对于开发商与购房者之间的诉讼标的（房屋或楼花）享有独立的请求权，因为购房者已将该诉讼标的抵押给银行，按揭银行对于该标的物享有优先受偿权，其对该标的可以主张独立的请求权。因此，在此种情形下，按揭银行属于有独立请求权的第三人，是否参加诉讼，应由其自行决定，法院不能强行追加其参加诉讼。

在按揭纠纷中，银行也有作为无独立请求权第三人的情形。

根据《城市房地产管理法》第44条第3款和《城市商品房预售管理办法》第11条的规定，开发商进行商品房预售所得的款项必须用于有关的工程建设。该规定的目的是为了以防开发商将商品房预售款挪作他用，导致房地产项目“烂尾”，损害购房者的利益。为了监督开发商能够切实履行该项法定义务，实践中都要求开发商在银行设立商品房预售款专用帐户。《广东省商品房预售管理等比例》明确规定，开发商使用商品房预售款时，银行应当根据房地产交易登记机构核准同意支付的数额拨付。如果按揭

银行同时也是开发商预售款专用帐户的开户银行，购房者以银行未经房地产交易登记机构核准同意，擅自向开发商支付商品房预售款致使楼盘烂尾为由，要求开发商、银行承担责任的，应将开发商、银行列为共同被告。如果购房者仅起诉开发商，而未起诉银行，当事人可申请，法院亦可通知银行作为无独立请求权第三人参加诉讼。但此时的银行并不是因其按揭银行身份，而是因其预售款专用帐户的开户银行身份被追加参加诉讼的。

三、购房合同解除或认定无效后的处理

在购房者起诉开发商要求解除购房合同或确认购房合同无效时，由于购房者已将所购房屋或楼花抵押给按揭银行，因而其实质上是要求处理抵押物。根据《担保法》第49条的规定，抵押人地抵押期间转让已办理抵押登记的抵押物的，应当通知抵押权人。实践中按揭银行与购房者在合同中亦对此有明确约定。因此，购房者在起诉开发商要求解除购房合同时，应依法知按揭银行。为了切实保护按揭银行的合法权益，如果购房者没有通知按揭银行，法院应告知按揭银行作为抵押权人有权以独立请求权第三人的身份参加诉讼。如果按揭银行参加诉讼，法院在判决解除购房合同或认定购房合同无效时，可一并解决开发商、购房者、按揭银行之间的多个法律关系，即购房者将房屋或楼花退还开发商，开发商将购房款项返还给购房者，并由双方依法承担相应民事责任的同时，

解除按揭银行与购房者之间的借款合同，按揭银行对购房者处理抵押物所得价款行使物上代位权，并可要求开发商承担连带保证责任，由开发商将购房者所欠按揭银行贷款本息直接支付给按揭银行，其余款项支付给购房者。但是，由于银行有抵押权和开发商的保证作为担保，其参加诉讼又需预缴案件受理费，而且，购房合同能否解除或认定无效只有在案件审结后才能确定。因此，为了防止浪费人力和财力，按揭银行往往不愿意参加购房者与开发商的购房合同的诉讼。而银行不参加诉讼，法院只能审理购房者与开发商的购房合同关系，如果判决购房合同无效或解除购房合同，则只能判决开发商退款给购房者，购房者退房给开发商。目前司法实践中大都采用这种做法。但这种做法存在以下问题：在此种情形下，购房者退给开发商的房屋或楼花上已设有抵押权，且开发商在购房者与银行的借款合同中往往承担连带保证责任，如果购房者不退还银行的借款，则银行有权行使抵押权或要求开发商承担连带保证责任。因此，开发商有可能在退还购房者全部购房款后，还要向银行承担退还购房者所欠银行借款本息的责任。虽然开发商在承担责任后可向购房者追偿，但购房者通过诉讼从开发商取得的款项，又要开发商通过另外的诉讼取回，这显然不符合诉讼效益原则，既增加了当事人的讼累。也浪费了有限的司法资源。而且，如果购房者将款项转移或携款隐匿，致使开发商无法追偿，则显然对开发商不公平。

为了解决上述问题，我们认为，可参照最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》

第35条关于当理人主张的法律关系的性质或者民事行为的效力与法院根据案件事实作出的认定不一致的，法院应当告知当事人可以变更诉讼请求的规定的精神，在按揭银行没有参加购房者与开发商购房合同纠纷的情形下，如果法院拟判决购房合同无效或解除购房合同的，法院应告知按揭银行参加诉讼。此时，按揭银行一般会参加诉讼主张权利，因为在购房合同解除或认定无效后，银行一般会要求解除购房者与其

签订的借款合同，提前收回贷款。如果按揭银行在此时仍不参加诉讼，由于法院已明确告知其将解除购房合同或认定合同无效，其享有优先受偿权的抵押物将被处置，按揭银行不参加诉讼主张权利，应视为其同意抵押人处分抵押物。此种情形下按揭银行不得行使抵押权的追及权，无权对该抵押物主张优先受偿，而只能向抵押人（购房者）行使物上代位权，即要求购房者将开发商退还的购房款用于提前清偿银行借款本息。

开发商在将全部购房款退还给购房者以后，虽然对购房者的银行借款仍承担连带保证责任，但根据《担保法》第28条第1款和最高人民法院《关于适用中华人民共和国担保法若干问题的解释》第38条的规定，同一债权既有保证又有债务人提供物的担保的，保证人仅对物的担保以外的债权承担保证责任。在借款合同中，债务人（购房者）是以其所购买的房屋或楼花作为物的担保的，因此，开发商只应对物的担保以外的债权承担保证责任。由于实践中一般是七成按揭，购房者一般已至少支付30%的购房款，以房屋或楼花的全部价值来担保70%以下购房款的债权，按揭银行的债权本来可以通过物的担保全部得以实现，如果按揭银行放弃物的担保，开发商无须再承担保证责任。因此，在这种情况下，开发商在将全部购房款退还给购房者以后，已不需要再承担保证责任。当然购房者与开发商在诉讼过程中，如果达成解除购房合同的协议，也可根据最高人民法院《关于适用中华人民共和国担保法若干问题的解释》第67条第1款的规定，由取得抵押物所有权的开发商行使涤除权，代替债务人（购房者）清偿其所欠按揭银行全部债务，其余款项则返还给购房者，从而一并解决开发商、购房者、按揭银行之间的多种法律关系。

四、按揭纠纷中购房者与抵押权人的权益冲突与保护

按揭纠纷中购房者与抵押权人的权益冲突，是审判实践中遇到的新问题。购房者所购房屋或楼花有可能存在三种抵押权：按揭银行的抵押权、建筑商的法定抵押权和开发商的其他债

权人的一般抵押权。

（一）购房者与按揭银行的权益冲突与保护

为了从按揭银行获得贷款，购房者将其所购“楼花”或房屋抵押给按揭银行。由于我国内地各商业银行从事按揭贷款业务时间不长，对按揭贷款的决策和管理均缺乏成熟的经验和恰当的手段，因而各商业银行在单方面制定按揭贷款格式合同时，均充分利用其所拥有的资金优势地位，侧重强调按揭银行的利益保护，而往往忽视对购房者正当权益的保障。目前较为突出的问题主要有以下几个。

房地产权属登记之前，按揭房产因不可扩力而毁损、灭失、停建的，则开发商和购房者均不需承担责任。如果按揭房产已经买了保险，按揭银行可以就保险金请求行使物上代位权。

（3）在开发商将房屋交付购房者使用以后，或为购房者办理房地产权属登记之后，按揭房产毁损、灭失的，风险责任则由购房者承担。如果按揭房产已经买了保险，按揭银行亦可就保险金请求行使物上代位权。

2、对购房者合理使用房屋限制过严。实践中许多按揭银行合同规定：购房者不得将按揭抵押房产全部或部分出租。有些按揭按揭合同规定：购房者将按揭抵押房产全部或部分出租的，应经按银行书面同意。我们认为，购房者将按揭房产出租，属于合理使用抵押物，并不会对按揭银行的抵押权造成损害，相反还有利于购房者筹措资金，及时支付供楼款。按揭银行就按揭房产仅享有优先受偿权而并不具有直接支配的权能，在购房者的行为不妨碍按揭银行之优受偿权的情况下，按揭银行不应对其进行限制。因此，法院在审理案件时，亦可依据《合同法》第40条的规定，以提供格式条款一方排除对方主要权利为由，认定该条款无效。

3、按揭银行单方面解除合同的随意性过大。按揭合同一般均规定：购房者违反合同的任何条款，按揭银行有权要求购房

者提前偿还部分或全部贷款本息，由此而引起的任何损失均由购房者负担。这种条款使购房者处在十分不利的地位，因为不按揭合同中的许多条款（如不许购房者出租的条款）本来就不公平，而一旦购房者违反，按揭银行就可以解除合同，要求购房者提前清偿贷款本息，导致当事人双方权益严重失衡。

（二）购房者与建筑商的权益冲突与保护

我国《合同法》第286条规定，建筑商于发包方不按期支付工程款时，可就工程折价、拍卖款享有优先受偿权。对于该种权利的性质，学者有不同的观点。第一种观点认为建筑商的优先受偿权为留置权。第二种观点认为建筑商的优先受偿权的性质就是优先权。第三种观点认为建筑商的优先受偿权是法定抵押权。第四种观点认为将建筑商的优先受偿权理解为法定抵押权或优先权均可以，但从实践分析理解为优先权更合适。我们认为，建筑商的优先受偿权符合抵押权的特征，它从属于建筑商的主债权即工程价款取得权，不以建筑商占有该建筑物为享有优先受偿权的要件，即使建筑物已竣工交付发包人，建筑商仍享有优先受偿权，并且不因建筑物的毁损、灭失而消灭，具有不可分性和物上代位性，因此，在性质上应为法定抵押权。当开发商未按时向建筑商支付工程款时，建筑商便可以申请对其建设的商品房行使法定抵押权。但此时开发商可能已依法将商品房预售给购房者，因而建筑商的法定抵押权便与购房者的权益发生了冲突。理论界和实践部门对于此种情形应如何处理一直存在很大的争议。最高人民法院《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》公布施行后，这个问题在一定程度上得到解决，即“消费者交付购买商品房的全部或者大部分款项后，承包人就该商品房享有的工程价款优先受偿权不得对抗买受人”。但仍然存在以下问题：一是该《批复》只解决了购房者为消费者的情形，对于不是消费者的购房者如购买写字楼的单位的权益与建筑商的优先受偿权发生冲突时应如何处理则没有作出规定。二是该《批复》对于已交付全部或大部分购房款的消费者，并

没有办理产权登记或预售登记作为对抗建筑商的优先受偿权的条件。这一规定有利于保护作为消费者的购房者的合法权益，但一些开发商也可能利用此条规定恶意逃避债务，因为在建筑商主张法定抵押权时，开发商可能临时找一些“消费者”签订假合同写出假收据，以对抗建筑的优先受偿权。为了解决上述问题，我国应对建筑商的法定抵押权实行预备登记制度，明确法定抵押的起始时间。同时明确包括购房者的优先权在内的各种权利的行使条件，应以登记时间确定权利成立的时间，并按“成立在先、权利优先”有原则处理。在建筑商登记法定抵押权后，开发商在预售部分商品房时，需经建筑商的同意，购房者亦需将购房款付入开发商与建筑商共同管理的帐户，以保障建筑商对该部分购房款行使物上代位权。

（三）购房者与其他抵押权人的权益冲突与保护

购房者所购房产除了存在按揭银行的抵押权和建筑商的法定抵押权外，还可能存在其他抵押权。这些抵押权的产生有两种不同的情形：一是开发商在预售前将商品房项目以在建工程的形式向银行或其他债权人设定抵押进行融资；二是开发商在预售以后将商品房项目抵押给银行或其他债权人。根据最高人民法院《关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》的规定，建筑商的优先受偿权优于一般抵押和其他债权，而已交付商品房全部或大部分购房款的消费者的权益优于建筑商的优先受偿权。由此可见，在银行或其他债权人的一般抵押权与购房者的权益发生冲突时，应优先保护已交付商品房全部或大部分购房款的消费者的权益。该规定在保护作为消费者的利益的同时，存在如下问题：一是也只能解决了购房者为消费者的情形，对于不是作为消费者的购房者的权益与银行或其他债权人的一般抵押权发生冲突时应如何处理没有作出规定。二是该规定没有区分银行或其他债权人的一般抵押权的设立是在商品房预售以前还是预售以后的情形，也没有以购房者办理产权登记或预售登记对抗银行或其他债权人的一般抵押权的要件。即使购房者在购买商品房时明知银行

或其他债权人已在该商品房上登记设立了抵押权，购房者仍然可以熟视无睹，因为他的权益始终优先于银行或其他债权人的一般抵押权。如果这样处理可能会动摇包括抵押登记在内的不动产物权的基本制度-不动产登记制度，损害依法履行了登记手续的抵押权人的合法利益，使问题变得更难把握。为了解决上述问题，我国应坚持不动产登记制度和“登记在先，成立在先，权利优先”的原则，区分银行或其他债权人的一般抵押权的设立是在购房者办理产权登记或预售登记以前是以后的不同情形，分别处理。对于购房者已办理产权登记或预售登记以后，开发商将该商品房抵押给银行或其他债权人的，抵押无效。对于购房者办理产权登记或预售登记以前，开发商将该商品房抵押给银行或其他债权人的，抵押权应受保护，但是，在购房者已支付购房款尚未办理产权登记或预售登记期间，抵押权人知道或应当知道该商品房已出售给购房者仍在其上设立抵押权的，因开发商与抵押人均属恶意，法律对其不予保护，抵押应视为无效。对于已设立抵押权的商品房项目，开发商在预售该部分商品房时，须经抵押权人的同意，购房者亦须将购房款付入开发商与抵押权人的共同管理的帐户，以保障抵押权人对该部分购房款行使物上代位权。

网络购物买卖合同纠纷篇四

203月24日，最高院审委会通过了《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》（以下简称“《解释》”），《解释》将于年6月1日起施行。

学习了《解释》，虽然略有头痛医头，脚痛医脚之嫌，但学习下来，感到还是非常贴近近年来商品房买卖合同纠纷中出现的新动向的。

我个人认为，近几年出现的商品房买卖合同纠纷与过去有不同的特点，其原因可能是商品房市场供需关系发生了较大变

化。大家可能还记得，东南亚金融危机以来，我国商品房市场遭受重创，价格下挫，因此在过去（可以粗略地指以前）产生的商品房合同纠纷，往往表现为出现“烂尾楼”，办不出“小产证”，开发商不接受小业主退房等。而近年来，我国商品房市场复苏，价格上扬，甚至有人认为过热或产生泡沫，因此近年产生的商品房合同纠纷，往往表现为产生问题后（包括无证预售或存在质量缺陷等），开发商同意退房而小业主不同意退房。

针对商品房市场供需关系的变化，商品房合同纠纷也呈现不同特点，因此，《解释》出台十分必要。下面我就《解释》的部分条款，结合近年来商品房买卖合同纠纷实务，谈一下学习体会。

一、无证预售，合同是否有效

对于无证预售问题，过去一般按照《合同法》的基本原理，以及《城市房地产管理法》的有关规定，认为开发商在未获得《商品房预售许可证》的情况下预售商品房，是一种违反法律和国务院行政法规强制规定的行为，应当确认合同无效。对此，《解释》仍然遵守了这一法则，在第一条规定，“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。”

但实务中，出现了这种情况，开发商为尽早获得建设资金，违规在未取得《商品房预售证》的情况下，就与购房者签订商品房预售合同，并获取部分或全部房价款。但由于近年商品房价格的上扬，开发商利用“无证预售合同无效”这一法律规定，要求认定为该销售合同无效，以便另行高价出售。显然这是违背公平法则，也就导致了违法者获利。因此，第一条进一步规定：“但是在起诉前取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。”这应该是保护了消费者的合法权益。反过来看，如果房价下跌，购房者以开发商无证预售为由，要求确认合同无效而退房，是否可以？《解释》没有细分，

但从以往审判实践看，一般出于尊重当事人意思自治，以及维护市场稳定角度出发，也可以认定合同有效。

从正反两方面比较分析，我感到最高院仍然认为，只要在起诉前补出手续，仍倾向于合同有效。

二、广告及宣传资料是否具有法律约束力

从以往的司法实践看，以及从《商品房销售管理办法》有关条款看，开发商售楼广告及宣传资料，一般不作为合同一部分，不具有法律约束力。只是《商品房销售管理办法》规定购房者可以要求将开发商在售楼广告或宣传资料中的承诺写入合同。但这等于是说，如果不写入合同，还是没有法律约束力。就此，《解释》第三条规定：“商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请”，这一规定应该与《商品房销售管理办法》精神一致。所谓要约邀请，从合同法原理看，当然不存在对方一经承诺立即生效的问题，当然也就是不具有法律上的约束。但《解释》第二条并不局限于此，而在条款上作了重大突破，第二条进一步规定：“……但是出卖人就商品房开发规划范围内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。”

这里可以举两个例子，一个是会所，一个是学校。在开发商售楼广告中，如果明确将在什么时间内提供会所，以及购房小业主将享受哪些服务，笔者个人认为应当符合“视为要约”的条件。近年来，对于会所问题其实购房者投诉也比较多，但一是缺乏合同依据，二是房价上涨，只要一向开发商投诉，开发商就说可以退房，许多购房者也只能哑巴吃黄连了。那么，如果在售楼广告中介绍商品房周围将建成九年一贯制小学，并且小业主不用缴纳入学赞助费，笔者认为则并不符合“视为要约”的条件，具体讲就是学校设施并不在商

商品房规划范围内的房屋及相关设施，对于入学的承诺在时间和条件上并不具体明确。为什么这样讲，又如何套用第二条的有关规定呢？这有待通过司法部门的具体适用案例作进一步分析，但我初步认为，第二条规定的“商品房规划范围”指的应当是商品房《建设用地规划许可证》确定的用地范围，在开发商大产证上体现的是商品房共用土地面积的四至范围。所谓“房屋及相关设施”应当指建筑物、构筑物以及其他具有使用功能的机器、设备、线路、管道及装饰。所谓“具体确定”，比较难以掌握，但基本上我认为以审判机关据此作出判决是否可供执行为标准，如果审判机关按照广告中允诺作出判决根本不能执行，理解会发生歧义，则不符合“具体确定”这一条件。所谓“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”也比较难掌握，必要时可委托评估机构就此评估。

总之，在此条款下，很大程度上约束了开发商在售楼广告和宣传资料中允诺的任意性，并且一旦发生符合第二条规定的广告允诺未兑现，则购房者可以要求开发商承担违约责任，而不用担心开发商说可以退房。

三、如何界定认购书的法律性质

实践中也有这种情况，开发商与购房者签订了认购书，或预订书，但由于商品房价格上涨，所以有的开发商以种种理由拒绝与购房者进一步签订《商品房预售合同》。

从传统法理角度分析，认购书、预订书是一种约定签署合同的合同，也就是说，商品房认购书是，开发商与购房者约定在某一时间，或在某一条件成就时，签署商品房预售合同，悔约不签，则需承担某种违约责任。但《解释》第五条也作了较重大的突破，第五条规定：“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。”

那么是不是真的会发生认购书具备了商品房买卖合同的主要内容这种情况呢？的确是有的。最初的开发商制作的商品房认购书一般都比较简单，购房者在签署认购书时支付一定比例的订金。但也发生了购房者悔约退订的情形，而且购房者为了订金不被没收，其往往不说自己悔约，而是说自己和开发商在签署预售合同过程中重要条款不能达成一致，按照市房地局的有关规定，应获全额退订。

内容。对于这种认购书，在出卖人已经按照约定收受购房款的情况下，第五条规定“应当认定为商品房买卖合同”，也就是说，对于这种认购书，如果价格上扬，开发商拒绝与购房者进一步签署商品房预售合同的，则该认购书就是一份预售合同约定于开发商。

当然，如果深入讨论，个人认为这也仅在司法实践中可以应用，也就是最终该认购书是否可认定为是一份预售合同，需要从程序上由法院或仲裁机构来认定。如果以此认购书向房地产交易管理部门申请产权证，可能会不被接受，当然也不能以条款认为房地产交易管理部门行政不作为。

四、商品房退一赔一问题

商品房是否适用消费者权益保护法中有关“商家欺诈、退一赔一”的条款，曾经是一个争议焦点，可以说也一直没有解决。最高院有关司法解释曾明确，商品房作为大宗商品，不适用退一赔一。但实践中，也发生过在仲裁案件中，支持了退一赔一。当然，与消法不同的是，此退一赔一是指退赔购房者已支付房款的一倍，而不是房价款的一倍。

对此，《解释》基本上采纳了仲裁实务的一些做法，应该说也是一个重大突破。在第八条规定了两种情形，即在商品房买卖合同签订后，出卖人将房屋出卖或抵押给第三人，导致买受人无法取得房屋的，买受人可请求出卖人承担不超过已付房款一倍的赔偿责任。在第九条还规定三种情形，即出卖

人与买受人订立商品房买卖合同时，出卖人隐瞒未获预售许可证的事实、隐瞒房屋已抵押的事实、隐瞒房屋已出售的事实，导致合同无效或被撤销，买受人可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

这一规定，也是针对了实践中出现的问题，比如，在商品房预售合同签订后，开发商并未及时为购房者办理商品房预售合同备案登记。因此，此时购房者并未取得对抗第三人的优先权。在房价上涨的情况下，出现了开发商将房屋以高价另售第三人，并抢先办理商品房预售登记的情况。在此情况下，由于只要该第三人为善意购房，且一旦预售登记则取得优先权，原购房者反而不能对抗第三人要求取得房屋产权。这样，前一份商品房预售合同势必将解除，《解释》的出台，也就是保护了购房者利益，同时也惩罚了具有欺诈行为的开发商。

段和段律师事务所·游炯

网络购物买卖合同纠纷篇五

最近有人咨询小编关于最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释的内容，以下是小编为大家带来的最高人民法院关于审理买卖合同纠纷案件，欢迎大家参考。

为正确审理买卖合同纠纷案件，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《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。

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。

五、违约责任

第二十一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间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。

第二十二条买受人在检验期间、质量保证期间、合理期间内提出质量异议，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。

第二十三条标的物质量不符合约定，买受人依照合同法第一百一十一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和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。

第二十四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。

第二十五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，人民法院应当根据合同法第九十四条第(四)项的规定，予以支持。

第二十六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，人民法院可以参照合同法第一百一十四条第二款的规定处理。

第二十七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。

第二十八条买卖合同约定的定金不足以弥补一方违约造成的损失，对方请求赔偿超过定金部分的损失的，人民法院可以并处，但定金和损失赔偿的数额总和不应高于因违约造成的损失。

第二十九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，人民法院应当根据当事人的主张，

依据合同法第一百一十三条、第一百一十九条、本解释第三十条、第三十一条等规定进行认定。

第三十条买卖合同当事人一方违约造成对方损失，对方对损失的发生也有过错，违约方主张扣减相应的损失赔偿额的，人民法院应予支持。

第三十一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。

第三十二条合同约定减轻或者免除出卖人对标的物的瑕疵担保责任，但出卖人故意或者因重大过失不告知买受人标的物的瑕疵，出卖人主张依约减轻或者免除瑕疵担保责任的，人民法院不予支持。

第三十三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

第三十四条买卖合同当事人主张合同法第一百三十四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。

第三十五条当事人约定所有权保留，在标的物所有权转移前，买受人有下列情形之一，对出卖人造成损害，出卖人主张取回标的物的，人民法院应予支持：

- (一) 未按约定支付价款的；
- (二) 未按约定完成特定条件的；

(三)将标的物出卖、出质或者作出其他不当处分的。

取回的标的物价值显著减少，出卖人要求买受人赔偿损失的，人民法院应予支持。

第三十六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。

在本解释第三十五条第一款第(三)项情形下，第三人依据物权法第一百零六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。

第三十七条出卖人取回标的物后，买受人在双方约定的或者出卖人指定的回赎期间内，消除出卖人取回标的物事由，主张回赎标的物的，人民法院应予支持。

买受人在回赎期间内没有回赎标的物的，出卖人可以另行出卖标的物。

出卖人另行出卖标的物的，出卖所得价款依次扣除取回和保管费用、再交易费用、利息、未清偿的价金后仍有剩余的，应返还原买受人；如有不足，出卖人要求原买受人清偿的，人民法院应予支持，但原买受人有证据证明出卖人另行出卖的价格明显低于市场价格的除外。

七、特种买卖

第三十八条合同法第一百六十七条第一款规定的“分期付款”，系指买受人将应付的总价款在一定期间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合同法第一百六十七条第一款的规定，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。

第三十九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。

第四十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。

第四十一条试用买卖的买受人在试用期内已经支付一部分价款的，人民法院应当认定买受人同意购买，但合同另有约定的除外。

在试用期内，买受人对标的物实施了出卖、出租、设定担保物权等非试用行为的，人民法院应当认定买受人同意购买。

第四十二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间内可以调换标的物；

(四) 约定买受人在一定期间内可以退还标的物。

第四十三条试用买卖的当事人没有约定使用费或者约定不明确，出卖人主张买受人支付使用费的，人民法院不予支持。

八、其他问题

第四十四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。

第四十五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，人民法院可以根据合同法第一百二十四条和第一百七十四条的规定，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合同法第一百七十四条的规定，再引用买卖合同的有关规定。

第四十六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。