

2023年转让合同的法律依据 买卖合同司法解释(精选7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。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

转让合同的法律依据篇一

第二百二十五条根据案件具体情况，庭前会议可以包括下列内容：

- （一）明确原告的诉讼请求和被告的答辩意见；
- （四）组织交换证据；
- （五）归纳争议焦点；
- （六）进行调解。

第二百二十六条人民法院应当根据当事人的诉讼请求、答辩意见以及证据交换的情况，归纳争议焦点，并就归纳的争议焦点征求当事人的意见。

第二百二十七条人民法院适用普通程序审理案件，应当在开庭三日前用传票传唤当事人。对诉讼代理人、证人、鉴定人、勘验人、翻译人员应当用通知书通知其到庭。当事人或者其他诉讼参与人在外地的，应当留有必要的在途时间。

第二百二十八条法庭审理应当围绕当事人争议的事实、证据和法律适用等焦点问题进行。

第二百二十九条当事人在庭审中对其在审理前的准备阶段认可的事实和证据提出不同意见的，人民法院应当责令其说明理由。必要时，可以责令其提供相应证据。人民法院应当结合当事人的诉讼能力、证据和案件的具体情况审查。理由成立的，可以列入争议焦点进行审理。

第二百三十条人民法院根据案件具体情况并征得当事人同意，可以将法庭调查和法庭辩论合并进行。

第二百三十一条当事人在法庭上提出新的证据的，人民法院应当依照民事诉讼法第六十五条第二款规定和本解释相关规定处理。

第二百三十二条在案件受理后，法庭辩论结束前，原告增加诉讼请求，被告提出反诉，第三人提出与本案有关的诉讼请求，可以合并审理的，人民法院应当合并审理。

第二百三十三条反诉的当事人应当限于本诉的当事人的范围。

反诉与本诉的诉讼请求基于相同法律关系、诉讼请求之间具有因果关系，或者反诉与本诉的诉讼请求基于相同事实的，人民法院应当合并审理。

反诉应由其他人民法院专属管辖，或者与本诉的诉讼标的及诉讼请求所依据的事实、理由无关联的，裁定不予受理，告知另行起诉。

第二百三十四条无民事行为能力人的离婚诉讼，当事人的法定代理人应当到庭；法定代理人不能到庭的，人民法院应当在查清事实的基础上，依法作出判决。

第二百三十五条无民事行为能力的当事人的法定代理人，经传票传唤无正当理由拒不到庭，属于原告方的，比照民事诉讼法第一百四十三条的规定，按撤诉处理；属于被告方的，

比照民事诉讼法第一百四十四条的规定，缺席判决。必要时，人民法院可以拘传其到庭。

第二百三十六条有独立请求权的第三人经人民法院传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，比照民事诉讼法第一百四十三条的规定，按撤诉处理。

第二百三十七条有独立请求权的第三人参加诉讼后，原告申请撤诉，人民法院在准许原告撤诉后，有独立请求权的第三人作为另案原告，原案原告、被告作为另案被告，诉讼继续进行。

第二百三十八条当事人申请撤诉或者依法可以按撤诉处理的案件，如果当事人有违反法律的行为需要依法处理的，人民法院可以不准许撤诉或者不按撤诉处理。

法庭辩论终结后原告申请撤诉，被告不同意的，人民法院可以不予准许。

第二百三十九条人民法院准许本诉原告撤诉的，应当对反诉继续审理；被告申请撤回反诉的，人民法院应予准许。

第二百四十条无独立请求权的第三人经人民法院传票传唤，无正当理由拒不到庭，或者未经法庭许可中途退庭的，不影响案件的审理。

第二百四十一条被告经传票传唤无正当理由拒不到庭，或者未经法庭许可中途退庭的，人民法院应当按期开庭或者继续开庭审理，对到庭的当事人诉讼请求、双方的诉辩理由以及已经提交的证据及其他诉讼材料进行审理后，可以依法缺席判决。

第二百四十二条一审宣判后，原审人民法院发现判决有错误，当事人在上诉期内提出上诉的，原审人民法院可以提出原判

决有错误的意见，报送第二审人民法院，由第二审人民法院按照第二审程序进行审理；当事人不上诉的，按照审判监督程序处理。

第二百四十三条民事诉讼法第一百四十九条规定的审限，是指从立案之日起至裁判宣告、调解书送达之日止的期间，但公告期间、鉴定期间、双方当事人和解期间、审理当事人提出的管辖异议以及处理人民法院之间的管辖争议期间不应计算在内。

第二百四十四条可以上诉的判决书、裁定书不能同时送达双方当事人的，上诉期从各自收到判决书、裁定书之日计算。

第二百四十五条民事诉讼法第一百五十四条第一款第七项规定的笔误是指法律文书误写、误算，诉讼费用漏写、误算和其他笔误。

第二百四十六条裁定中止诉讼的原因消除，恢复诉讼程序时，不必撤销原裁定，从人民法院通知或者准许当事人双方继续进行诉讼时起，中止诉讼的裁定即失去效力。

第二百四十七条当事人就已经提起诉讼的事项在诉讼过程中或者裁判生效后再次起诉，同时符合下列条件的，构成重复起诉：

（一）后诉与前诉的当事人相同；

（二）后诉与前诉的诉讼标的相同；

（三）后诉与前诉的诉讼请求相同，或者后诉的诉讼请求实质上否定前诉裁判结果。

当事人重复起诉的，裁定不予受理；已经受理的，裁定驳回起诉，但法律、司法解释另有规定的除外。

第二百四十八条裁判发生法律效力后，发生新的事实，当事人再次提起诉讼的，人民法院应当依法受理。

第二百四十九条在诉讼中，争议的民事权利义务转移的，不影响当事人的诉讼主体资格和诉讼地位。人民法院作出的发生法律效力的判决、裁定对受让人具有拘束力。

受让人申请以无独立请求权的第三人身份参加诉讼的，人民法院可予准许。受让人申请替代当事人承担诉讼的，人民法院可以根据案件的具体情况决定是否准许；不予准许的，可以追加其为无独立请求权的第三人。

第二百五十条依照本解释第二百四十九条规定，人民法院准许受让人替代当事人承担诉讼的，裁定变更当事人。

变更当事人后，诉讼程序以受让人为当事人继续进行，原当事人应当退出诉讼。原当事人已经完成的诉讼行为对受让人具有拘束力。

第二百五十一条二审裁定撤销一审判决发回重审的案件，当事人申请变更、增加诉讼请求或者提出反诉，第三人提出与本案有关的诉讼请求的，依照民事诉讼法第一百四十一条规定处理。

第二百五十二条再审裁定撤销原判决、裁定发回重审的案件，当事人申请变更、增加诉讼请求或者提出反诉，符合下列情形之一的，人民法院应当准许：

（一）原审未合法传唤缺席判决，影响当事人行使诉讼权利的；

（二）追加新的诉讼当事人的；

（三）诉讼标的物灭失或者发生变化致使原诉讼请求无法实

现的；

（四）当事人申请变更、增加的诉讼请求或者提出的反诉，无法通过另诉解决的。

第二百五十三条当庭宣判的案件，除当事人当庭要求邮寄发送裁判文书的外，人民法院应当告知当事人或者诉讼代理人领取裁判文书的时间和地点以及逾期不领取的法律后果。上述情况，应当记入笔录。

第二百五十四条公民、法人或者其他组织申请查阅发生法律效力的判决书、裁定书的，应当向作出该生效裁判的人民法院提出。申请应当以书面形式提出，并提供具体的案号或者当事人姓名、名称。

第二百五十五条对于查阅判决书、裁定书的申请，人民法院根据下列情形分别处理：

（一）判决书、裁定书已经通过信息网络向社会公开的，应当引导申请人自行查阅；

（五）申请查阅的内容涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私的，不予准许并告知申请人。

十一、简易程序

第二百五十六条民事诉讼法第一百五十七条规定的简单民事案件中的事实清楚，是指当事人对争议的事实陈述基本一致，并能提供相应的证据，无须人民法院调查收集证据即可查明事实；权利义务关系明确是指能明确区分谁是责任的承担者，谁是权利的享有者；争议不大是指当事人对案件的是非、责任承担以及诉讼标的争执无原则分歧。

第二百五十七条下列案件，不适用简易程序：

- （一）起诉时被告下落不明的；
- （二）发回重审的；
- （三）当事人一方人数众多的；
- （四）适用审判监督程序的；
- （五）涉及国家利益、社会公共利益的；
- （六）第三人起诉请求改变或者撤销生效判决、裁定、调解书的；
- （七）其他不宜适用简易程序的案件。

第二百五十八条适用简易程序审理的案件，审理期限到期后，双方当事人同意继续适用简易程序的，由本院院长批准，可以延长审理期限。延长后的审理期限累计不得超过六个月。

人民法院发现案情复杂，需要转为普通程序审理的，应当在审理期限届满前作出裁定并将合议庭组成人员及相关事项书面通知双方当事人。

案件转为普通程序审理的，审理期限自人民法院立案之日计算。

第二百五十九条当事人双方可就开庭方式向人民法院提出申请，由人民法院决定是否准许。经当事人双方同意，可以采用视听传输技术等方式开庭。

第二百六十条已经按照普通程序审理的案件，在开庭后不得转为简易程序审理。

第二百六十一条适用简易程序审理案件，人民法院可以采取捎口信、电话、短信、传真、电子邮件等简便方式传唤双方

当事人、通知证人和送达裁判文书以外的诉讼文书。

以简便方式送达的开庭通知，未经当事人确认或者没有其他证据证明当事人已经收到的，人民法院不得缺席判决。

适用简易程序审理案件，由审判员独任审判，书记员担任记录。

第二百六十二条人民法庭制作的判决书、裁定书、调解书，必须加盖基层人民法院印章，不得用人民法庭的印章代替基层人民法院的印章。

第二百六十三条适用简易程序审理案件，卷宗中应当具备以下材料：

- （一）起诉状或者口头起诉笔录；
- （二）答辩状或者口头答辩笔录；
- （三）当事人身份证明材料；
- （四）委托他人代理诉讼的授权委托书或者口头委托笔录；
- （五）证据；
- （六）询问当事人笔录；
- （七）审理（包括调解）笔录；
- （八）判决书、裁定书、调解书或者调解协议；
- （九）送达和宣判笔录；
- （十）执行情况；

（十一）诉讼费收据；

（十二）适用民事诉讼法第一百六十二条规定审理的，有关程序适用的书面告知。

第二百六十四条当事人双方根据民事诉讼法第一百五十七条第二款规定约定适用简易程序的，应当在开庭前提出。口头提出的，记入笔录，由双方当事人签名或者捺印确认。

本解释第二百五十七条规定的案件，当事人约定适用简易程序的，人民法院不予准许。

第二百六十五条原告口头起诉的，人民法院应当将当事人的姓名、性别、工作单位、住所、联系方式等基本信息，诉讼请求，事实及理由等准确记入笔录，由原告核对无误后签名或者捺印。对当事人提交的证据材料，应当出具收据。

第二百六十六条适用简易程序案件的举证期限由人民法院确定，也可以由当事人协商一致并经人民法院准许，但不得超过十五日。被告要求书面答辩的，人民法院可在征得其同意的基础上，合理确定答辩期间。

人民法院应当将举证期限和开庭日期告知双方当事人，并向当事人说明逾期举证以及拒不到庭的法律后果，由双方当事人在笔录和开庭传票的送达回证上签名或者捺印。

当事人双方均表示不需要举证期限、答辩期间的，人民法院可以立即开庭审理或者确定开庭日期。

第二百六十七条适用简易程序审理案件，可以简便方式进行审理前的准备。

第二百六十八条对没有委托律师、基层法律服务工作者代理诉讼的当事人，人民法院在庭审过程中可以对回避、自认、

举证证明责任等相关内容向其作必要的解释或者说明，并在庭审过程中适当提示当事人正确行使诉讼权利、履行诉讼义务。

第二百六十九条当事人就案件适用简易程序提出异议，人民法院经审查，异议成立的，裁定转为普通程序；异议不成立的，口头告知当事人，并记入笔录。

转为普通程序的，人民法院应当将合议庭组成人员及相关事项以书面形式通知双方当事人。

转为普通程序前，双方当事人已确认的事实，可以不再进行举证、质证。

第二百七十条适用简易程序审理的案件，有下列情形之一的，人民法院在制作判决书、裁定书、调解书时，对认定事实或者裁判理由部分可以适当简化：

- （一）当事人达成调解协议并需要制作民事调解书的；
- （二）一方当事人明确表示承认对方全部或者部分诉讼请求的；
- （四）当事人双方同意简化的。

十二、简易程序中的小额诉讼

第二百七十一条人民法院审理小额诉讼案件，适用民事诉讼法第一百六十二条的规定，实行一审终审。

第二百七十二条民事诉讼法第一百六十二条规定的各省、自治区、直辖市上年度就业人员年平均工资，是指已经公布的各省、自治区、直辖市上一年度就业人员年平均工资。在上一年度就业人员年平均工资公布前，以已经公布的最近年度

就业人员年平均工资为准。

第二百七十三条海事法院可以审理海事、海商小额诉讼案件。案件标的额应当以实际受理案件的海事法院或者其派出法庭所在的省、自治区、直辖市上年度就业人员年平均工资百分之三十为限。

第二百七十四条下列金钱给付的案件，适用小额诉讼程序审理：

- （一）买卖合同、借款合同、租赁合同纠纷；
- （四）供用水、电、气、热力合同纠纷；
- （五）银行卡纠纷；
- （七）劳务关系清楚，仅在劳务报酬给付数额、时间、方式上存在争议的劳务合同纠纷；
- （八）物业、电信等服务合同纠纷；
- （九）其他金钱给付纠纷。

转让合同的法律依据篇二

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。

转让合同的法律依据篇三

第九十四条有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

(一)因不可抗力致使不能实现合同目的；

(二)在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；

(三)当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

(四)当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；

(五)法律规定的其他情形。

法条文义解释

本条是关于法定解除合同的规定。如前所述，合同解除的条

件为法律直接规定的，其解除为法定解除。在法定解除中，有的以适用于所有合同的条件为解除条件，有的则仅以适用于特定合同的条件为解除条件。前者为一般法定解除，后者为特别法定解除。

本条规定的解除合向的条件有：

一、因不可抗力致使不能实现合同的目的的

不可抗力致使不能实现合同目的，该合同失去积极意义，失去价值，应予以消灭。我国合同法允许当事人通过行使解除权的方式将合同解除。通过什么途径消灭，各国立法并不一致，本条允许当事人通过行使解除权的方式将合同解除，由于通过解除程序，当事人双方能够互通情况，互相配合，积极采取救济措施，因此具有优越性。

何谓不可抗力，我国民法通则第一百五十三条规定：不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

二、因预期违约

因预期违约解除合同，指在合同履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务的，对方当事人可以解除合同。预期违约分为明示违约和默示违约。

所谓明示违约，指合同履行期到来之前，一方当事人明确肯定地向另一方当事人表示他将不履行合同。所谓默示违约，指合同履行期限到来前，一方当事人有确凿的证据证明另一方当事人在履行期限到来时，将不履行或者不能履行合同，而其又不愿提供必要的履行担保。

预期违约，降低了另一方享有的合同权利的价值，如果在一方当事人预期违约的情况下，仍然要求另一方当事人在履行期间届满才能主张补救，将给另一方造成损失。允许受害人

解除合同，受害人对于自己尚未履行的合同可以不必履行，有利于保护受害人的合法权益。

三、因迟延履行

迟延履行，又称债务人迟延，是指债务人能够履行，但在履行期限届满时却未履行债务的现象。它作为合同解除的条件，因合同的性质不同而有不同的限定。

(1)、根据合同的性质和当事人意思表示，履行期限在合同的内容上不特别重要时，即使债务人在迟延履行，也不至于使合同落空，在这种情况下，原则上不允许债权人立即解除合同，而由债权人向债务人发出履行催告，给他规定一个宽限期，债务人在宽限期届满仍未履行的，债权人有权解除合同。

(2)、根据合同的性质和当事人的. 意思表示，履行期限在合同的内容上特别重要时，债务人迟延履行、不需经催告债权人即可解除合同。

四、当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的

此一项规定了两种情形。前半句规定的是定期债务。所谓定期债务，是指合同的履行期限对于债权人合同目的的实现具有决定性的意义。如果债务人不在某一特定时间履行，将会使以后的履行对债权人毫无意义，从而使债权人的合同目的不能实现。

在此情形，债权人无须催告即可解除合同。后半句规定的其他违约行为，如果达到了使对方的合同目的不能实现的程度，尽管法律在该处没有明确规定解除权，对方当事人也可以此限规定取得解除权。

五、法律规定的其他解除情形

这是一个兜底条款。除了上述四种法定解除情形，本法还规定了其他解除合同的情形。比如，因行使不安抗辩权而中止履行合同，对方在合理期限内未恢复履行能力，也未提供适当担保的，中止履行的一方可以请求解除合同。

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

点击下载文档

搜索文档

转让合同的法律依据篇四

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。

转让合同的法律依据篇五

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。

转让合同的法律依据篇六

最高人民法院关于审理劳动争议案件适用法律若干问题的解释
(一)

为正确审理劳动争议案件，根据《劳动法》，和《民事诉讼法》等相关法律之规定，就适用法律的若干问题，作如下解释。

第一条劳动者与用人单位之间发生的下列纠纷，属于《劳动法》第二条规定的劳动争议，当事人不服劳动争议仲裁委员会作出的裁决，依法向人民法院起诉的，人民法院应当受理：

(一)劳动者与用人单位在履行劳动合同过程中发生的纠纷;

(二)劳动者与用人单位之间没有订立书面劳动合同,但已形成劳动关系后发生的纠纷;

(三)劳动者退休后,与尚未参加社会保险统筹的原用人单位因追索养老金、医疗费、工伤保险待遇和其他社会保险费而发生的纠纷。

第二条劳动争议仲裁委员会以当事人申请仲裁的事项不属于劳动争议为由,作出不予受理的书面裁决、决定或者通知,当事人不服,依法向人民法院起诉的,人民法院应当分别情况予以处理:

(一)属于劳动争议案件的,应当受理;

(二)虽不属于劳动争议案件,但属于人民法院主管的其他案件,应当依法受理。

第三条劳动争议仲裁委员会根据《劳动法》第八十二条之规定,以当事人的仲裁申请超过六十日期限为由,作出不予受理的书面裁决、决定或者通知,当事人不服,依法向人民法院起诉的,人民法院应当受理;对确已超过仲裁申请期限,又无不可抗力或者其他正当理由的,依法驳回其诉讼请求。

第四条劳动争议仲裁委员会以申请仲裁的主体不适格为由,作出不予受理的书面裁决、决定或者通知,当事人不服,依法向人民法院起诉的,经审查,确属主体不适格的,裁定不予受理或者驳回起诉。

第五条劳动争议仲裁委员会为纠正原仲裁裁决错误重新作出裁决,当事人不服,依法向人民法院起诉的,人民法院应当受理。

第六条 人民法院受理劳动争议案件后，当事人增加诉讼请求的，在《劳动合同法》全文。如该诉讼请求与讼争的劳动争议具有不可分性，应当合并审理；如属独立的劳动争议，应当告知当事人向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第七条 劳动争议仲裁委员会仲裁的事项不属于人民法院受理的案件范围，当事人不服，依法向人民法院起诉的，裁定不予受理或者驳回起诉。

第八条 劳动争议案件由用人单位所在地或者劳动合同履行地的基层人民法院管辖。

劳动合同履行地不明确的，由用人单位所在地的基层人民法院管辖。

第九条 当事人双方不服劳动争议仲裁委员会作出的同一仲裁裁决，均向同一人民法院起诉的，先起诉的一方当事人为原告，但对双方的诉讼请求，人民法院应当一并作出裁决。

当事人双方就同一仲裁裁决分别向有管辖权的人民法院起诉的，后受理的人民法院应当将案件移送给先受理的人民法院。

第十条 用人单位与其它单位合并的，合并前发生的劳动争议，由合并后的单位为当事人；用人单位分立为若干单位的，其分立前发生的劳动争议，由分立后的实际用人单位为当事人。

用人单位分立为若干单位后，对承受劳动权利义务的单位不明确的，分立后的单位均为当事人。

第十一条 用人单位招用尚未解除劳动合同的劳动者，原用人单位与劳动者发生的劳动争议，可以列新的用人单位为第三人。

原用人单位以新的用人单位侵权为由向人民法院起诉的，可

以列劳动者为第三人。

原用人单位以新的用人单位和劳动者共同侵权为由向人民法院起诉的，新的用人单位和劳动者列为共同被告。

第十二条劳动者在用人单位与其他平等主体之间的承包经营期间，与发包方和承包方双方或者一方发生劳动争议，依法向人民法院起诉的，应当将承包方和发包方作为当事人。

第十三条因用人单位作出的开除、除名、辞退、解除劳动合同、减少劳动报酬、计算劳动者工作年限等决定而发生的劳动争议，用人单位负举证责任。

第十四条劳动合同被确认为无效后，用人单位对劳动者付出的劳动，一般可参照本单位同期、同工种、同岗位的工资标准支付劳动报酬。根据《劳动法》第九十七条之规定，由于用人单位的原因订立的无效合同，给劳动者造成损害的，应当比照违反和解除劳动合同经济补偿金的支付标准，赔偿劳动者因合同无效所造成的经济损失。

第十五条用人单位有下列情形之一，相比看男方婚育证明格式。迫使劳动者提出解除劳动合同的，用人单位应当支付劳动者的劳动报酬和经济补偿，并可支付赔偿金：

- (一) 以暴力、威胁或者非法限制人身自由的手段强迫劳动的；
- (二) 未按照劳动合同约定支付劳动报酬或者提供劳动条件的；
- (三) 克扣或者无故拖欠劳动者工资的；
- (四) 拒不支付劳动者延长工作时间工资报酬的；
- (五) 低于当地最低工资标准支付劳动者工资的。

第十六条劳动合同期满后，劳动者仍在原用人单位工作，原

用人单位未表示异议的，视为双方同意以原条件继续履行劳动合同。一方提出终止劳动关系的，人民法院应当支持。

根据《劳动法》第二十条之规定，用人单位应当与劳动者签订无固定期限劳动合同而未签订的，人民法院可以视为双方之间存在无固定期限劳动合同关系，并以原劳动合同确定双方的权利义务关系。

第十七条劳动争议仲裁委员会作出仲裁裁决后，当事人对裁决中的部分事项不服，依法向人民法院起诉的，劳动争议仲裁裁决不发生法律效力。

第十八条劳动争议仲裁委员会对多个劳动者的劳动争议作出仲裁裁决后，部分劳动者对仲裁裁决不服，依法向人民法院起诉的，仲裁裁决对提出起诉的劳动者不发生法律效力；对未提出起诉的部分劳动者，发生法律效力，如其申请执行的，人民法院应当受理。

第十九条用人单位根据《劳动法》第四条之规定，通过民主程序制定的规章制度，不违反国家法律、行政法规及政策规定，并已向劳动者公示的，可以作为人民法院审理劳动争议案件的依据。

第二十条用人单位对劳动者作出的开除、除名、辞退等处理，或者因其他原因解除劳动合同确有错误的，人民法院可以依法判决予以撤销。

对于追索劳动报酬、养老金、医疗费以及工伤保险待遇、经济补偿金、培训费及其他相关费用等案件，给付数额不当的，人民法院可以予以变更。

第二十一条当事人申请人民法院执行劳动争议仲裁机构作出的发生

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

点击下载文档

搜索文档

转让合同的法律依据篇七

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的，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，本人在此做了一点常识性解释，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的。

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，如果你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坏性了，当然腐坏之源就是《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;

【释义】此条前半句没有什么可说的，说得都是应当说的`内容。

买受人接到出卖人的书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，房屋毁损、灭失的风险自书面交房通知确定的交付使用之日起由买受人承担，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第十二条因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

第十三条因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

【释义】此款表面看来很好，但实际一用又极为不好，什么叫“严重影响正常居住使用”，例如：某宅一用厕所，则楼下厕所开始下雨；另一处客厅中间有一大煤气立柱；还有一处在餐厅内可以听到隔壁卧室动静。这些现象是否“严重影响正常居住使用”？法律不清则责任不明，责任不明则易枉法裁判。

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在合理期限内拖延修复的，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他损失由出卖人承担。

第十四条出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符，合同有约定的，按照约定处理；合同没有约定或者约定不明确的，按照以下原则处理：

(二)面积误差比绝对值超出3%，买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的，应予支持。买受人同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足，面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担，所有权归买受人；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人，面积误

差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

【释义】这个司法解释早就开始准备了，我本来以为会在面积问题上有所突破，例如：业主是否有权选择测量单位、测量失误的责任是否应当由开发企业与测量企业共同承担、面积测量报告是否应当附图等具体问题上进行规定，但是很显然，司法解释依然没有说清楚这一点，例如：如果套内实用面积减少10%，但总建筑面积仅减少2%，能不能解除合同？看来这又给我们留下了很多工作；中国消费者维权的道路已经很漫长了，中国商品房消费者维权的道路会更加漫长。

第十五条根据《合同法》第九十四条的规定，出卖人迟延履行房屋或者买受人迟延履行购房款，经催告后在三个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

【释义】这一条写得不错，可以举个例子来说明：本来合同约定1月1日交房，但是开发商到了201月10日还没有交房，于是业主就开始行使催告权：“开发商，你年2月1日前一定要给我房，我急着结婚用”。但“经催告后在三个月的合理期限内”也就是2003年5月1日前开发商还没有交付，已经从根本上影响我得“非典”了，于是我要求解除合同，法院应当支持；不过注意，最后可是说明“另有约定的除外”，所以和开发商签字一定要小心。

法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为三个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起一年内行使；逾期不行使的，解除权消灭。

【释义】这一条也举个例子：本来合同约定2003年1月1日交房，但是开发商到了2003年1月10日还没有交房，于是业主于2003年2月1日发挂号信说：“开发商，你不交房影响了我得非典了，我准备解除合同”，那么到2003年5月1日前消费

者都可以解除合同;而且如果到了2003年4月30日,我还想再等等看一看,那么可以再发一封信,又可以延长三个月。

但是,如果你一封信也没有发,或者说是没有任何证据可以证明你发了信了,那么你的解除权行使日期到1月2日截止,消费者过了这一天就再也不能要求解除合同了!

第十六条当事人以约定的违约金过高为由请求减少的,应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少;当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的,应当以违约造成的损失确定违约金数额。

【释义】此条的依据是《合同法》第114条所说的:“约定的违约金低于造成的损失,当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加;约定的违约金过分高于造成的损失,当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。”

但此条容易与第八条、第九条产生矛盾的理解,因为前两条是说“不超过已付购房款一倍的赔偿责任”,为什么这里又说“以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少”,一个是100%,一个是30%,这倒底是怎么一回事呢?答案可能有以下几个:

1、法官们写错了,他们因为非典太忙了,可能少写了几个字;

2、第八条、第九条适用于合同无效、解除、撤销三种情况,而此条则适于普通情况下仅要求支付违约金的情况;不过当合同解除时也有违约金啊,所以有点难以理解。

我对消费者有一个建议:当你的合同可能被判无效或者被撤销时,你就直接要求两倍赔偿;当你的合同要求解除时,你也要两倍赔偿,但是最好别提违约金;不过,你如果不提违约金,又会出现另外一种风险,就是法官并不支持两倍赔偿,怎么

怎么办呢?只能看你的运气了。

第十七条商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法，违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定：

逾期付款的，按照未付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

逾期交付使用房屋的，按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

【释义】此条简单是从《商品房买卖合同补充协议范本204条》中抄下来的，只是我当时说是租金是实际发生的租金，而此处写得是拟制的租金，我如果在合同里这么写可能被认为无效条款，所以说司法解释的要求比我得要求还要高，没有办法，谁让人家是最高法院呢。

第十八条由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：

(一)商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；

(二)商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起90日；

(三)商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

【释义】此条款是整个解释中最伟大最清楚的条款了，从1949年建国以来，没有任何一个法律、法规、规章、文件或者领导讲话，说过办理产权证不准时要承担违约责任，这次说得是非常具体了，是“三个代表”最直接的体现。

第十九条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房屋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，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

【释义】此条与第十八条是不一样的，上条说是的违约责任，此条说是解除合同，而且强调是由于出卖人的责任；只是留了一个小尾巴：什么是出卖人的责任呢？这又是给双方律师提供了辩论的机会。

另外，《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定全文如下：“预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续；现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。”各位看官注意，此条强调是由购买人办理承担全部办证义务，也别以为是开发商的义务。

第二十条出卖人与包销人订立商品房包销合同，约定出卖人将其开发建设的房屋交由包销人以出卖人的名义销售的，包销期满未销售的房屋，由包销人按照合同约定的包销价格购买，但当事人另有约定的除外。

【释义】此条写得是商品房的批发业务，提出了一个新概念：“包销人”，其实就是销售代理，所以如果消费者在购买房屋时是与代理商签订合同，可能会有一定的风险。

第二十一条出卖人自行销售已经约定由包销人包销的房屋，

包销人请求出卖人赔偿损失的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

【释义】对消费者没有什么太多的影响，但是如果开发商将本来承诺由代理商销售的房屋自己销售了，就会有点麻烦了。

第二十二条对于买受人因商品房买卖合同与出卖人发生的纠纷，人民法院应当通知包销人参加诉讼；出卖人、包销人和买受人对各自的权利义务有明确约定的，按照约定的内容确定各方的诉讼地位。

【释义】前面所说都是实体问题，此条说的是审判程序问题，此处将代理商做为第三人对待，三角合同最难处理，请消费者在签订合同时务必与开发商签订买卖合同，如果有代理商的话最好签一个居间合同罢了。

第二十三条商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款、因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

【释义】此条是指如果消费者无法取得银行贷款的情况，现在这种事情越来越多了，因为“假贷”越来越多，银行也怕了，所以有时看着业主长相不对就不敢贷款了；只是少了一个条款：如果因为消费者的原因不能取得贷款，消费者是否有权解除买卖合同？就是说银行不给我贷款了，我能不买房了吗？此等情况会在非典后日益增加，不知道法院会怎么处理。

第二十四条因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。

【释义】此条是共同保护开发商、消费者的，因为只有在处理银行合同中，两者才有可能站在同一条壕沟里，这种机会并不是很多，希望各位要珍惜。

第二十五条以担保贷款为付款方式的商品房买卖合同的当事人一方请求确认商品房买卖合同无效或者撤销、解除合同的，如果担保权人作为有独立请求权第三人提出诉讼请求，应当与商品房担保贷款合同纠纷合并审理；未提出诉讼请求的，仅处理商品房买卖合同纠纷。担保权人就商品房担保贷款合同纠纷另行起诉的，可以与商品房买卖合同纠纷合并审理。

【释义】此款也是审判程序方面的规定，就是要将《商品房买卖合同》纠纷与《商品房抵押贷款合同》纠纷或《商品房担保贷款合同》纠纷一并审理。

商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的、出卖人应当将收取的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。

【释义】写到这里我想到想起一种情况，如果消费者与开发商之间的争议是由法院管辖的，那么银行非常容易加入进来，但是如果是由仲裁委员会来管辖，由于仲裁程序没有第三人的制度，所以银行很难加入进来，这时的情况就比较难办了。

另外，在《商品房担保贷款合同》里，各方的身份如下是不一样的；在借款合同里，银行是贷款人，消费者是借款人；在担保合同里，开发商是担保人、银行是担保权人、消费者是债务人；在抵押合同里，消费者是抵押人，银行是抵押权人。

第二十六条买受人未按照商品房担保贷款合同的约定偿还贷款，亦未与担保权人办理商品房抵押登记手续，担保权人起诉买受人，请求处分商品房买卖合同项下买受人合同权利的，应当通知出卖人参加诉讼；担保权人同时起诉出卖人时，如果出卖人为商品房担保贷款合同提供保证的，应当列为共同被

告。

【释义】此条可以解释为：如果消费者不能按时向银行还贷，在消费者还还没有办理抵押登记手续（这时银行拿不到房屋）的情况下，如果银行起诉消费者，那么应当通知开发商参加，潜台词是：如果银行赢了官司，开发商就要将房屋给银行，虽然房屋并没有抵押给银行；这一条的实质是通过诉讼办理抵押登记，主要目的是为了保护大中华的帝国的银行。

第二十七条买受人未按照商品房担保贷款合同的约定偿还贷款，但是已经取得房屋权属证书并与担保权人办理了商品房抵押登记手续，抵押权人请求买受人偿还贷款或者就抵押的房屋优先受偿的，不应当追加出卖人为当事人，但出卖人提供保证的除外。

【释义】此条也是为了保护银行的，只是让银行对开发商网开一面，平时都是朋友，现在已经有消费者顶帐了，就不要再拉上开发商了，当然开发商提供了保证的除外。

第二十八条本解释自2003年6月1日起施行。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，本解释公布施行后尚在一审、二审阶段的，适用本解释。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，在本解释公布施行前已经终审，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。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行前发生的商品房买卖行为，适用当时的法律、法规和《最高人民法院〈关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答〉》。

【释义】此条可谓是全文的画龙点睛之作，过去的司法解释都是约束生效之后建立的法律行为，而此条则是明确只要没有结案的案件都可以适用，所以我的几个案件要坚决拖到2003年儿童节以后再开庭。