

18 买卖合同

<https://www.bilibili.com/video/BV1iE411t7Mi?p=18>

买卖中的无权处分：卖出人没有标的物所有权，履行时也未获得所有权，而将标的物卖出给买受人。

无权处分的效力：

1. 买卖合同的债权效力，不受无权处分这一事实的影响。
2. 交付、登记行为效力待定：
 - a. 追认，有效，不问买受人是否善意、是否对价有偿
 - b. 拒绝，无效。
3. 无效处分后：
 - a. 如果买受人时善意的，可以善意取得，有质量问题可以追究出卖人的品质瑕疵担保的违约责任
 - b. 买受人非善意取得，可以追究卖出人的违约责任

多重买卖：一个标的物（特定物，非种类物），所有权人卖给多个买受人。

不动产多重买卖：

- a. 每一个合同都有效的情况下，各个买受人受偿地位平等，向谁登记过户谁就获得履行
- b. 登记的获得履行，有权请求获得占有的人返还
- c. 例外：
 - i. 办理了预告登记的买受人应当获得履行
 - ii. 安置补偿房，被拆迁人有优先取得权

二卖买受人知情与恶意串通：

- a. 后一买受人若知情，并且存在损害买受人利益的通谋，才构成恶意串通，后一合同无效
- b. 若后一买受人知情，但不存在损害前买受人利益的通谋，则不构成恶意串通，合同有效

普通动产多重买卖的履行顺序：

- a. 占有者优先
- b. 先付价款者优先
- c. 合同成立在先者优先

交通工具多重买卖的履行顺序：

- a. 占有者优先
- b. 过户登记者优先
- c. 合同成立在先者优先
- d. 占有优先于登记

债权不能对抗物权，只有物权能对抗物权

出卖人的转移所有权义务：

1. 转移所有权的时间：

a. 原则：公示完成的时间

b. 例外：动产买卖中，允许约定“保留所有权”

2. 买卖标的物孳息收取权转移的时间：

a. 不动产，无论是否过户，买受人占有了就可以获得，如果没占有，无论是否过户，都由卖出人获得

b. 动产，交付（包括保留所有权）或者简单交付后，孳息归属于买受人

c. 动产，占有改定，完成之后，孳息归属于买受人

d. 无论动产不动产，卖出人已经出租出去的，所有权转移后，租金由买受人取得：

i. 通知了租户，买受人直接收租

ii. 未通知租户，卖出人收租，买受人以不当得利要求卖出人返还租金

3. 标的物所有权转移 和 知识产权转移：

a. 知识产权原则上不发生转移

b. 例外：两个：

i. 法律另有规定：《著作权法》美术等作品原件所有权不视为著作权

ii. 另有约定的除外

4. 出卖人的权利瑕疵担保义务：出卖人保证第三人不得向买受人主张任何权利的义务

a. 原则：若出卖人违反，买受人可以请求出卖人承担违约责任

b. 例外：买受人订立合同时知道或者应当知道存在第三人对标的物享有或者可能享有权利的

5. 出卖人的品质瑕疵担保责任：出卖人确保标的物置于买受人之下，确保品质、数量符合合同约定。

a. 交付标的物义务，是主要给付义务

b. 向第三人履行的检验标准：以出卖人和买受人约定的为准

c. 买受人提出品质瑕疵意义的期间：

i. 有约定从其约定，过短则“合理”演唱界定

ii. 有法定标准

1) 短于法定标准，以法定标准为准

2) 比法定的长，以约定的检验期间为准

iii. 没有约定的：

1) 主观标准：发现或者应当发现瑕疵的合理期限内，不得超过两年

2) 客观标准：两年，两年内无异议就不能提出异议了

d. 品质瑕疵异议期间的效力：

i. 期内提出，且成立：

1) 出卖人履行不合格，承担品质瑕疵担保责任

2) 除非另有约定，不构成买受人放弃异议权

ii. 未者期内提出：

1) 不得再提出异议，出卖人的履行视为合格

2) 出卖人自愿承担责任后，不得已异议期间经过为由反悔

e. 品质瑕疵异议期间的排除：

- i. 出卖人知道或者应当知道标的物不符合约定，买受人提出品质瑕疵异议，不受前述异议期间的限制。只要诉讼时效未届满，就可以追究违约责任。
- f. 品质瑕疵异议期间与品质瑕疵违约责任诉讼时效：
 - i. 区别：前者是提出问题的期间，后者是解决问题的期间
 - ii. 联系：
 - 1) 在前者未提出异议，违约责任请求权消灭，就不能计算后者了。
 - 2) 买受人在前者期内提出异议，自从提出异议之日起，起算后者。
 - 3) 若出卖人知道或者应当知道标的物不符合约定，不受前者限制；自买受人知道或者应当知道标的物品品质瑕疵之日起，直接开始计算诉讼时效
- g. 出卖人的品质瑕疵担保责任：买受人可以拒绝接受标的物或者解除合同，可以请求出卖人修理、更换、重作、退货、减价等。
- i. 出卖人免于承担品质瑕疵担保责任约定的效率：
 - 1) 原则上从其约定
 - 2) 例外：出卖人故意或者重大过失不告知买受人标的物瑕疵
- ii. 买受人在缔约时知道或者应当知道标的物瑕疵的法律后果：
 - 1) 原则上，出卖人不承担品质瑕疵担保责任
 - 2) 例外：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

买卖标的物的风险承担：

- 1. 风险：不可归责于买卖双方当事人的事由，导致标的物毁损灭失的事实
- 2. 风险承担问题：谁来承担损失，具体是“买受人是否还需要支付价金”。
 - a. 风险未转移，出卖方承担
 - b. 风险已转移，买受人承担
- 3. 直接易手：不经过第三人运输，直接交割，承担规则：
 - a. 有约定从其约定
 - b. 无约定，具备下列要件则构成风险转移：
 - i. 买卖合同关系成立
 - ii. 标的物直接占有转移，交货
 - 1) 如果合同在先，交货在后，则交货的时间为风险转移的时间
 - 2) 如果交货在先，合同在后，则合同生效的时间为风险转移的时间
 - c. 买受人受领延迟的，风险转移

买卖合同 + 交货 = 风险转移
买卖合同 + 受领延迟 = 风险转移

货交承运人了，风险不一定转移，但 *suo you quan* 一定转移

4. 简介易手：代办托运

- a. 出卖人将货物交给承运人时：
 - i. 双方明确约定交付地点的，要待承运人交付给买受人，风险才转移

- ii. 未明确交付地点的, 卖出人交给承运人, 即风险转移了
 - b. 在途货物的风险承担:
 - i. 合同已经生效, 在途货物风险转移给买受人
 - ii. 在途货物买卖合同成立时, 标的物已经发生风险的, 买受人不承担该风险
- 5. 风险承担四个特殊问题:
 - a. 种类物上, 不存在风险转移, 只有特定物才发生风险转移
 - b. 如果出卖人法律不能, 则买受人已经不可能取得标的物所有权, 自然不发生风险转移
 - c. 标的物损毁灭失若由买受人承担的, 不影响出卖人履行义务不符合规定所导致的买受人要求出卖人
 - d. 融资租赁中, 承租人占有租赁物期间, 毁损灭失的责任由承租人承担, 表现为出租人可以请求承租
- 6. 试用买卖
 - a. 试用买卖的特征:
 - i. 试用期间, 合同未成立
 - ii. 是否购买取决于买受人自愿, 有购买自由
 - b. 试用期的界定:
 - i. 有约定从其约定
 - ii. 无约定由出卖人制定
 - c. 买受人是否购买的表示:
 - i. 试用期内进行表示, 必须是积极的, 无论是否购买
 - ii. 试用期届满, 拒绝购买要积极, 未作表示视为购买
 - d. 所有权转移和风险转移:
 - i. 试用期内, 未发生购买, 均不转移。
 - ii. 若买受人表示购买, 引起三个法律后果:
 - 1) 构成承诺, 买卖合同成立
 - 2) 构成简易交付, 所有权转移
 - 3) 构成买卖合同+交货, 风险转移
- 7. 分期付款: 付款次数为三次或以上, 才构成分期
 - a. 分期付款可以适用于动产和不动产
 - b. 不必然意味着保留所有权买卖, 可以约定。若未约定则当动产标的物交付予买受人, 所有权转移
 - c. 买受人迟延支付价款达到合同总价款五分之一(法定, 禁止约定), 出卖人可以请求保护债权:
 - i. 请求买受人一次性支付全部剩余价款, 剥夺分期付款的期限利益
 - ii. 解除合同:
 - 1) 出卖人有权取回标的物
 - 2) 出卖人有权请求买受人支付使用费, 参照当地同类标的物租金标准
 - 3) 发生损毁的, 有权利请求买受人支付赔偿金
 - 4) 出卖人应当返还已经支付的价款, 可以从中扣除使用费、赔偿金等等
- 8. 保留所有权买卖:
 - a. 基本概念
 - i. 合同约定的特定条件成就时, 买受人取得所有权
 - ii. 可以是最后一笔款项或者其他条件
 - iii. 只能适用于动产, 不适用于不动产
 - iv. 未经登记, 不得对抗善意第三人
 - b. 出卖人的取回权: 取回标的物是, 无需以解除买卖合同为前提
 - i. 未按约定支付价款, 不以比例为条件(75%)
 - ii. 未按约定完成特定条件
 - iii. 将标的物出卖、出质或其他不当处分
 - c. 买受人的回赎权: 出卖人取回标的物后
 - i. 回赎区间内, 若无约定, 出卖人制定

- ii. 应当消除导致出卖人queued事由
- d. 出卖人的再卖权：买受人未在回赎其内回赎，出卖人有权另外卖他人
 - i. 出卖人灵性卖出，所得价款依次扣除取回和保管费用、再交易费用、利息、原买受人未清偿的价金
 - ii. 仍有剩余，应返还原买受人
 - iii. 如果有不足，出卖人有权要求原买受人继续清偿，除非原买受人能证明卖出人灵性卖出的价

70%)

9. 样品买卖：

- a. 合同的质量条款由两部分组成：
 - i. 样品
 - ii. 文字说明
- b. 若二者不一致：
 - i. 若样品封存后外观和内在品质没有发生变化，以样品未质量条款
 - ii. 如果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，又无法查明，以文字说
- c. 隐蔽瑕疵的样品的法律效力：
 - i. 若买受人不知道样品又隐蔽瑕疵的，不得作为质量条款
 - ii. 此时质量条款为通常标准

10. 商品房买卖

- a. 预售许可证：
 - i. 出卖人无预售许可证，合同无效
 - ii. 起诉前获得了预售许可证名，可以认定合同有效
- b. 预售登记备案：
 - i. 原则上不影响买卖合同效力
 - ii. 有约定为合同生效条件的从其约定，但若当事一方已经履行主要义务且对方接受的除外
- c. 商品房的认购书、认购金
 - i. 应当认定为买卖合同
 - ii. 认购金性质为购房款
- d. 未具体约定商品房买卖合同内容的：
 - i. 认购书为购买合同的“预约”，商品房买卖合同为认购书的“本约”
 - ii. 认购金性质为“预约定金”，
 - 1) 一方原因导致未能订立本约，构成认购书上的违约，适用定金罚则，交付定金违约的丧失定金，接受定金方违约的双倍返还定金
 - 2) 不可归责于双方的原因，比如国家政策变动等，导致不能订立本约的，不适用法定定金罚则，单倍退还定金。
 - 3) 认购金用于保护认购书，合同签订后就不保证了
- e. 惩罚性赔偿：
 - i. 拆迁人将安置补偿房灵性出卖给第三人并且办理了过户登记手续的
 - ii. 商品房买卖合同订立够，未告知买受人，出卖人将其抵押给第三人，先卖后押
 - iii. 出卖人一房二卖，且向第二买受人过户登记
 - iv. 故意隐瞒没有商品房预售许可证名或者提供虚假证明，预售许可证欺诈
 - v. 故意隐瞒所售仿佛已经抵押的事实，先押后卖
 - vi. 故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人，且第二买受人不能取得房屋所有权的
 - vii. 故意隐瞒所售房屋未拆迁补偿安置房屋的事实，出卖给第三人，导致第三人无法获得房屋所
- f. 面积误差：
 - i. 绝对值在3%以内的：
 - 1) 按照合同约定价格据实结算
 - 2) 不能以此为由解除合同
 - ii. 超过3%的：

1) 买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息, 应予支持

2) 买受人同意履约的:

a) 实际面积大的, 3%以内的买受人出, 更多出的部分, 出卖人承担

b) 实际面积小的, 误差在3%以内的出卖人返还对应面积的房款和利息, 更少出的部分, 出卖人双倍返还买受人

11. 供用电、水、热力、燃气合同:

a. 中断: 供给入由于特殊事由临时中断, 该事由消除后恢复正常:

i. 主动中断, 检修、依法、用户违法使用等原因, 供给入 事先通知 义务, 未通知造成损失的, 赔偿

ii. 被动中断: 自然灾害等, 供给入 及时抢修义务, 未及时抢修造成损失的赔偿

b. 中止: 迟延交付费用, 中止, 先履行抗辩权

i. 逾期不交费, 按照约定支付违约金

ii. 经催告的用户在合理期限内仍然不交费用和违约金, 才可以中止供应