

第九章合同法分则(1) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/75/2021\\_2022\\_\\_E7\\_AC\\_AC\\_E4\\_B9\\_9D\\_E7\\_AB\\_A0\\_E5\\_c45\\_75452.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/75/2021_2022__E7_AC_AC_E4_B9_9D_E7_AB_A0_E5_c45_75452.htm) 第九章 合同法分

则(1) 一、买卖合同 (一) 买卖合同的概念与特征 买卖合同是卖方将出卖的财物交付给买方所有，买方接受该项财物并支付约定价款的合同。买卖合同的特征是:(1)买卖合同是转移财产所有权的合同。(2)买卖合同是财产所有权与价金互为对价的合同。(3)买卖合同是诺成、双方和有偿合同。(二) 买卖合同当事人的权利义务 买卖合同中当事人的权利与义务是相对应的，买方的权利即为卖方的义务，卖方的权利即为买方的义务。(1)卖方的主要义务。1、交付标的物并转移标的物的所有权。2、按约定的数量、质量、期限和地点交付标的物。3、应当担保交付的标的物符合约定的品质。(2)买方的主要义务。1、支付价款。2、按约定接受标的物。3、通知出卖人。(三) 所有权转移与风险负担 (1)所有权转移。所有权转移，即标的物的所有权由卖方转移至买方。根据我国合同法的规定，买卖合同中所有权转移的规则是:1、依合同约定时间。当事人可以在合同中约定标的物所有权转移的时间。约定的时间既可以是某一时间界点，也可以是附转移条件，待条件成就，所有权转移。当事人在合同中约定了所有权转移时间的标的物的所有权自该时转移。2、交付完成时间。若合同未约定标的物所有权转移的时间，标的物的所有权自标的物交付时转移。即交付完成时间为所有权转移时间。3、法律、法规规定时间。法律、法规要求所有权转移须履行特殊手续的，则以该特殊手续办理完毕时间为所有权转移的

时间。(2)风险负担。买卖合同中的风险负担是指标的物毁损、灭失的风险分配给哪一方当事人负担。依照我国合同法，风险负担的规则是：1、标的物毁损灭失的风险，交付前由卖方负担，交付后由买方负担。但当事人另有约定或法律另有规定的除外。2、因买方的过错使标的物不能按照约定的期限交付的，买方应承担自约定交付之日起至实际交付时的标的物的毁损、灭失的风险负担。3、卖方出卖运输途中的标的物，除当事人另有约定外，标的物毁损、灭失的风险自合同生效时起由买方负担。4、合同未约定交付地点或者约定不明，标的物由卖方运输的，卖方将标的物交付第一承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买方负担。未约定由卖方运输的，卖方将标的物置于交付地点，买方违反约定没有接受的，标的物毁损、灭失的风险自违反约定之日起由买方负担。5、因标的物的质量不符合质量要求，致使不能实现合同目的，买受人拒绝接受或解除合同的，标的物毁损、灭失的风险由卖方承担。6、卖方未按约定交付有关标的物的单证和资料的，不影响标的物毁损、灭失风险的转移。

(四)房屋买卖合同 房屋买卖合同是卖方将房屋交付给买方所有，买方取得房屋所有权并支付约定的价款的协议。房屋买卖合同具有以下特征：(1)房屋和宅基地具有不可分性『房屋买卖只转移房屋的所有权而不转移宅基地的所有权，但宅基地的使用权随房屋所有权的转移而转移。(2)房屋买卖合同往往涉及第三人的权利。如房屋属出租房屋，法律规定须提前3个月通知承租人。在同等条件下，承租人有优先购买权。(3)房屋买卖合同属要式合同。双方当事人均须向主管部门提交有关证件，如房屋所有权证、购房证明信、身份证明等，并须在房屋所在

地的房产管理机关办理过户登记手续。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)