



## 争议解决的法律热点问题

### 最高人民法院关于买卖合同司法解释征求意见稿简评

最高人民法院于2011年11月8日公布了《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》(征求意见稿) (“意见稿”)。该意见稿就合同的成立及效力、合同的履行及违约责任等司法实践中的买卖合同纠纷的常见问题,在以前相关司法解释的基础上进一步明确了相关规范,并注意到了与物权法的协调,总体上较为合理且易于适用。

#### 1、 关于预约合同

实践中,有关表明将来交易意向的意向书和备忘录等是否对于当事人具有约束力往往存在争议。意见稿规定,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,对方有权请求其承担预约合同的违约责任或者要求解除预约合同并主张损害赔偿。

可见,为了减少预约合同的纠纷,当事人应注意在预约合同中明确违反预约合同的违约责任等内容。同时,当事人违反预约合同承担的是违约责任,该责任应不同于合同法第42条所规定的缔约过失责任。

#### 2、 关于无权处分

意见稿规定,当事人一方无权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。根据合同法第51条,无处分权的人处分他人财产,经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的,该合同有效。可见,意见稿在实施意义实际上废止了合同法第51条。

原因在于,普遍认为合同法第51条违背了合同法和物权法的基本法理,同时在物权法颁布以后,合同法第51条的规定也直接与物权法第15条相悖。

#### 3、 关于一物多卖合同的标的物交付及转移所有权规则

基于物权法有关物权设立的规定,意见稿明确:对于普通动产,在买卖合同有效的情况下,先行依法受领交付的买受人优先取得所有权;均未依法受领交付,先行支付价款的买受人优先取得所有权;均未依法受领交付,又未支付价款的,依法成立在前的合同买受人优先取得所有权。

对于船舶、航空器、机动车等特殊动产,已先行依法受领交付的买受人

优先取得所有权;均未依法受领交付,先行办理所有权转移登记手续的买受人优先取得所有权;均未依法受领交付,又未办理所有权转移登记手续,依法成立在前的合同买受人优先取得所有权;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,已经依法受领交付的买受人优先取得所有权。

#### 4、 关于质量异议

意见稿规定,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,应认定买受人仅对数量和外观瑕疵进行了检验。如果约定的检验期间过短,依照标的物的性质和交易习惯,买受人难以在检验期间内完成全面检验的,该期间应认定为对外观瑕疵提出异议的期间。同时,约定的检验期间或者质量保证期间短于法定期间的,应以法定期间为准。

买受人在合理期间内提出质量异议,出卖人无权以买受人存在支付价款、确认欠款数额、使用标的物等为由主张买受人已经放弃质量异议权。

意见稿规定,买受人在检验期间、质量保证期间或者合理期间内提出质量异议,出卖人怠于履行义务或者因情况紧急,买受人自行修理或者通过第三人解决标的物质量问题,出卖人应承担买受人因此发生的合理费用。

同时,如果买受人在缔约时知道或者应当知道标的物质量存在瑕疵,但不知道该瑕疵会导致标的物的基本效用显著降低,其仍然有权要求出卖人承担违约责任。尽管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的,该约定无效。上述规则对于经销合同及店铺买卖的格式合同中的常见质量条款及争议的处理将有着重要影响。

#### 5、 关于定金规则和违约金调整

意见稿首次明确定金性质为补偿性,规定约定的定金不足以弥补一方违约造成的损失,对方有权请求赔偿超过定金部分的损失。同时,意见稿明确了违约金调整应在法院释明后由当事人决定是否主张。法院在审理中应当在当事人以合同不成立、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时,就法院若不支持免

责抗辩时，该当事人是否需要主张调整违约金进行释明。如果一审法院未予释明，当事人就违约金过高提起上诉，对此未能达成调解协议的，二审法院应当发回重审。

#### 6、 关于所有权保留

合同法并未规定所有权保留的客体范围，意见稿明确规定，合同法有关标的物所有权保留的规定仅适用于动产买卖等交易。

#### 7、 关于试用买卖

鉴于合同法并规定未试用买卖的具体规则，意见稿规定，买受人在试用期内已经支付一部分价款(但合同另有约定或者买受人为消费者的除外)；或在试用期内，买受人就标的物为出卖、出租、设定担保物权等试用以外的行为的，均视为同意购买。如果合同约定买受人必须购买试用物、或可以任意调换或退还试用物，则不属于试用买卖。

王 钊 合伙人 Tel: 8621 2208 6243 Email: wangz@junhe.com

胡孝红 律 师 Tel: 8621 2208 6325 Email: huxh@junhe.com

#### 8、 关于出卖人违约抗辩的处理

针对实践中买卖合同纠纷案件的被告提出的用以抵消原告诉讼请求的相关主张如何处理并不统一的情形，意见稿规定：买受人拒绝支付违约金、拒绝赔偿损失或者主张出卖人应当采取减少价款等补救措施的，属于行使抗辩权；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；买受人以出卖人违约在先进进行抗辩但未明确主张的，经释明后仍未明确主张的，应当按照行使抗辩权处理。

该规定有助于明确买受人在提出出卖人违约抗辩时的诉权及举证责任。

---

本简讯仅为提供法律信息之目的，供参考使用，并不构成君合律师事务所的法律意见或建议。