

3、标的物的检验

	具体处理
有约定检验期	在检验期间内通知出卖人，怠于通知视为符合约定。
未约定检验期	合理期间内通知出卖人，在合理期间内未通知或自标的物收到之日起2年内未通知出卖人，视为符合约定；除非当事人自愿承担违约责任。 【注意】有质量保证期的，适用质量保证期。

【注意】该期间为不变期间，不适用中止、中断或延长。

4、特别解除规则

(1) 主物与从物

因标的物主物不符合约定而解除合同的，解除合同的效力及于从物。因标的物的从物不符合约定被解除的，解除的效力不及于主物。

(2) 一物与数物

标的物为数物，其中一物不符合约定的，买受人可以就该物解除，但该物与他物分离使标的物的价值显受损害的，当事人可以就数物解除合同。

(3) 分期（3期以上）付款

分期付款的买受人未支付到期价款的金额达到全部价款的20%的，经催告后在合理期限内仍未支付到期价款的，出卖人可以请求买受人一并支付到期与未到期的全部价款或者解除合同。

【解释】出卖人解除合同的，双方应当互相返还财产，出卖人可以向买受人要求支付该标的物的使用费。

(4) 分批交付

① 出卖人分批交付标的物的，出卖人对其中一批标的物不交付或者交付不符合约定，致使该批标的物不能实现合同目的的，买受人可以就该批标的物解除。

② 出卖人不交付其中一批标的物或者交付不符合约定，致使之后其他各批标的物的交付不能实现合同目的的，买受人可以就该批以及之后其他各批标的物解除。

③ 买受人如果就其中一批标的物解除，该批标的物与其他各批标的物相互依存的，可以就已经交付和未交付的各批标的物解除。

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，下列关于买卖合同解除规则的表述中，正确的是（ ）。

- A. 因标的物主物不符合约定而解除合同的，解除效力及于从物
- B. 标的物为数物，仅其中一物不符合约定的，买受人不得单就物解除合同
- C. 出卖人分批交付标的物的，不交付其中一批致使今后其他各批交付不能实现合同目的的，买受人仅有权就该批标的物解除合同
- D. 出卖人分批交付标的物的，其中一批标的物不符合约定时，买受人不得单就该批标的物解除合同

答案：A

解析：（1）选项B：标的物为数物，其中一物不符合约定，买受人可以就该物解除合同，但该物与他物分离使标的物的价值显受损害的，当事人可以就数物解除合同。

（2）选项C：出卖人不交付其中一批标的物或者交付不符合约定，致使之后其他各批标的物的交付不能实现合同目的的，买受人可以就该批以及之后其他各批标的物解除。

(3) 选项 D: 出卖人分批交付标的物的, 出卖人对其中一批标的物不交付或者交付不符合约定, 致使该批标的物不能实现合同目的的, 买受人可以就该批标的物解除合同。

5、试用买卖

(1) 试用买卖的当事人可以约定标的物的试用期间。对试用期间没有约定或者约定不明确, 依照《民法典》的有关规定仍不能确定的, 由出卖人确定。

(2) 试用买卖的买受人在试用期内可以购买标的物, 也可以拒绝购买。

(3) 买卖合同存在下列约定内容之一的, 不属于试用买卖:

- ①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;
- ②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;
- ③约定买受人在一定期间内可以调换标的物;
- ④约定买受人在一定期间内可以退还标的物。

(4) 试用期间届满, 买受人对是否购买标的物未作表示的, 视为购买。

(5) 买受人已支付部分或全部价款, 或对标的物实施了出卖、出租、设定担保物权等非试用行为的, 应视为同意购买。

6、商品房买卖合同

(1) 销售广告的性质认定

- ①一般情形: 商品房的销售广告和宣传资料为“要约邀请”。
- ②例外情形: 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, 并对合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的, 视为“要约”。

(2) 商品房预售合同的效力

①预售许可

出卖人未取得预售许可而与买受人订立预售合同的, 合同无效, 但是在起诉前取得预售许可的, 合同有效。

②登记备案

商品房预售合同应当办理登记备案手续, 但该登记备案手续并非合同生效条件, 当事人另有约定的除外。

(3) 法定解除情形

- ①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;
- ②因房屋质量问题严重影响正常居住使用;
- ③出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款, 经催告后在 3 个月的合理期限内仍未履行;
- ④约定或者法定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过 1 年, 因出卖人的原因导致买受人无法办理房屋所有权登记的。(开发商未通过国土规划局的审批, 无法向业主办理过户登记。)

(4) 与贷款合同效力关系

- ①贷款合同未能订立, 导致商品房买卖合同不能履行的, 则当事人可以要求解除合同, 并分析贷款合同未能订立的原因, 在可归责于一方当事人的情况下, 由该当事人赔偿损失。
- ②商品房买卖合同无效、被撤销或者被解除, 则贷款合同也应相应解除。

【例-多选题】甲房地产开发公司在预售某住宅小区的广告中, 宣称其“容积率不高于 1.2”, “绿地面积超过 50%”, 引起购房者的热烈关注, 所预售的商品房一售而空, 价格也比周边小区高出 20%。但是, 该小区商品房的预售合同中未对容积率和公共绿地面积问题作约定。甲公司交房后, 购房者乙却发现小区的容积率超过 2.0, 绿地面积只有 20%, 并且在调查后得知, 甲公司报经批准的规划就是如此。下列关于甲公司和乙之间的房屋预售合同的表述中, 正确的有 ()。

A. 合同无效

- B.乙有权请求人民法院或仲裁机构撤销合同并请求甲公司赔偿损失
- C.乙有权请求甲公司承担违约责任
- D.开发商的行为构成欺诈

答案：BCD

解析：

- (1) 选项 ABD：开发商的行为构成欺诈，该合同可撤销（而非直接无效）。
- (2) 选项 C：开发商就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的具体确定、对合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响的说明和允诺，视为要约。