



## 第九节 主要合同

### 考点2：试用买卖合同（★）

#### 1、试用费用

试用买卖的当事人没有约定使用费或者约定不明确，出卖人无权主张买受人支付使用费。



## 第九节 主要合同

### 2、视为购买的情形

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。但是下列情形之一的视为购买：

- ①试用期限届满，买受人对是否购买标的物未作表示的；
- ②试用买卖的买受人在试用期内已经支付部分价款；
- ③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。



## 第九节 主要合同

### 3、不属于试用买卖

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。



## 第九节 主要合同

### 4、风险负担

标的物在试用期内毁损、灭失的风险由出卖人承担。



## 第九节 主要合同

【例·多选题】根据合同法律制度的规定，下列关于试用买卖合同的表述中，正确的是（ ）

- A. 买受人在试用期内对标的物设立担保物权的，视为同意购买
- B. 当事人没有约定使用费的，出卖人有权主张买受人支付使用费
- C. 试用期限届满，买受人对是否购买标的物未作表示的，视为不同意购买
- D. 标的物在试用期内毁损、灭失的风险由买受人承担



## 第九节 主要合同

答案：A

解析：（1）试用买卖的买受人在试用期内已经支付部分价款或者对标的物实施出卖、出租、设立担保物权等行为的，视为同意购买。A正确。

（2）试用买卖的当事人没有约定使用费或者约定不明确，出卖人无权主张买受人支付使用费。B错误。

（3）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。试用期限届满，买受人对是否购买标的物未作表示的，视为购买。C错误。

（4）标的物在试用期内毁损、灭失的风险由出卖人承担。D错误。



## 第九节 主要合同

**【例·单选题】**某商场为促销健身器材，贴出告示，跑步机试用一个月，满意再付款，王某遂选定一款跑步机试用，试用期满退回时，该商场要求王某支付使用费200元。下列关于王某应否支付使用费的表述中，符合合同法律制度规定的是（ ）。

- A. 王某应当支付部分使用费，因为跑步机的磨损应当由王某和商场共同负担
- B. 王某不应当支付使用费，因为双方对此未作约定
- C. 王某应当支付使用费，因其使用跑步机造成磨损
- D. 王某应当支付使用费，因其行为构成不当得利



## 第九节 主要合同

答案：B

解析：试用买卖的当事人没有约定使用费或者约定不明确，出卖人无权主张买受人支付使用费。





## 第九节 主要合同

### 考点3：商品房买卖合同（★★）

商品房买卖合同是指房地产开发企业将尚未建成或已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的买卖合同。包括期房买卖合同和现房买卖合同。



## 第九节 主要合同

### 1、商品房销售广告的性质

(1) 商品房的销售广告和宣传资料为**要约邀请**。(一般情况)

(2) 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**。

**【解释】**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。



## 第九节 主要合同

### 2、商品房预售合同的效力

#### (1) 预售许可

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。



## 第九节 主要合同

### (2) 登记备案

①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。

②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。



## 第九节 主要合同

### 3、解除权的行权

(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，买受人有权请求解除合同和赔偿损失。

(2) 因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人有权请求解除合同和赔偿损失。



## 第九节 主要合同

(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，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。

**【注意】**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3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1年内行使；逾期不行使的，解除权消灭。



## 第九节 主要合同

### 4、商品房买卖中贷款合同的效力关系

(1) 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。

(2) 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。



## 第九节 主要合同

(3) 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。出卖人应当将收受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。





## 第九节 主要合同

### 5、商品房消费者权利保护（2024年新增）

#### （1）房屋交付请求权

商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，有权主张其“房屋交付请求权”优先于建设工程价款优先权、抵押权以及其他债权。

**【注意】**只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，可以适用该规定。



## 第九节 主要合同

### (2) 价款返还请求权

商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者有权主张“价款返还请求权”优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权。