



第九节 主要合同

四、标的物检验

1、检验期间

约定检验期间	买受人应当在检验期间内将标的物的数量或者质量不符合约定的情形通知出卖人；买受人怠于通知的，视为标的物的数量或者质量符合约定。
没有约定检验期间	买受人应当在发现或者应当发现标的物的数量或者质量不符合约定的合理期限内通知出卖人。
	买受人在合理期间内未通知或者自标的物收到之日起2年内未通知出卖人的，视为标的物的数量或者质量符合约定。 【注意】对标的物有“质量保证期”的，适用质量保证期，不适用该2年的规定。



第九节 主要合同

【注意】出卖人知道或者应当知道提供的标的物不符合约定的，买受人不受前述规定时间的限制。



第九节 主要合同

2、检验标准

出卖人依照买受人的指示向第三人交付标的物，出卖人和买受人之间约定的检验标准与买受人和第三人之间约定的检验标准不一致的，人民法院应当以出卖人和买受人之间约定的检验标准为标的物的检验标准。（合同具有相对性）



第九节 主要合同

【例·多选题】甲公司向乙公司购买一台大型设备，由于疏忽未在合同中约定检验期。该设备运回后，甲公司即组织人员进行检验，未发现质量问题，于是投入使用。至第3年，该设备出现故障，经反复查找，发现该设备关键部位存在隐蔽瑕疵。该设备说明书标明质量保证期为4年。根据《民法典》的规定，下列关于乙公司是否承担责任的表述中，**不正确**的有（ ）。

A.乙公司在合理期限内未收到甲公司有关设备质量不合格的通知，故该设备质量视为合格，乙公司不承担责任

B.乙公司在2年内未收到甲公司有关设备存在瑕疵的通知，故该设备质量应视为合格，乙公司不承担责任

C.该设备说明书标明质量保证期为4年，故乙公司应承担责任的表述中，**不正确**的有（ ）。

D.甲公司与乙公司未约定质量检验期限，都有过错，应分担责任



第九节 主要合同

答案：ABD

解析：根据规定，出卖人交付标的物后，买受人应当对收到的标的物及时进行检验，买受人在合理期间内未通知或者自标的物收到之日起两年内未通知出卖人的，视为标的物的数量或者质量符合约定；但对标的物有质量保证期的，适用质量保证期，不适用该两年的规定。本题中，该设备说明书标明质量保证期为4年，乙公司应承担 responsibility。



第九节 主要合同

五、买卖合同解除

1、主物和从物

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、标的物为数物

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。



第九节 主要合同

3、分批交付标的物

(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，致使今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今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。



第九节 主要合同

4、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 $\frac{1}{5}$ 的，出卖人可以要求买受人支付全部价款或者解除合同。出卖人解除合同的，可以向买受人要求支付该标的物的使用费。



第九节 主要合同

【例·单选题】甲、乙签订一买卖合同，甲向乙购买机器5台及附带的维修工具，机器编号分别为E、F、G、X、Y，拟分别用于不同厂区。乙向甲如期交付5台机器及附带的维修工具。经验收，E机器存在重大质量瑕疵而无法使用，F机器附带的维修工具亦属不合格品，其他机器及维修工具不存在质量问题。根据《民法典》的规定，下列关于甲如何解除合同的表述中，正确的是（ ）。

- A. 甲可以解除5台机器及维修工具的买卖合同
- B. 甲只能就买卖合同中E机器的部分解除
- C. 甲可以就买卖合同中E机器与F机器的部分解除
- D. 甲可以就买卖合同中F机器的维修工具与E机器的部分解除



第九节 主要合同

答案：D

解析：根据规定，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。本题中，由于标的物是数物，因此其中几种物不符合约定的，甲可以就不符合约定的E和F附带的维修工具解除。



第九节 主要合同

六、试用买卖（★★）

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-单选题】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-判断题】试用买卖合同中，试用期间标的物毁损、灭失的风险由买受人承担。（ ）



第九节 主要合同

答案：×

解析：标的物在试用期内毁损、灭失的风险由出卖人承担。

本题表述错误。



第九节 主要合同

七、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。