



【考点1】买卖合同★★★

（七）特种买卖合同

1. 分期付款买卖

（1）概念：分三期以上

（2）分期付款的买受人未支付到期价款的数额达到全部价款的五分之一（20%），经催告后在合理期限内仍未支付到期价款的，出卖人有权：

①请求买受人一并支付到期与未到期的全部价款；

②解除合同。出卖人解除合同的，双方应互相返还财产，但可以向买受人请求支付该标的物的使用费。



【考点1】买卖合同★★★

2. 凭样品买卖

(1) 出卖人交付的标的物应当与样品及其说明的质量相同。

(2) 凭样品买卖的买受人不知道样品有隐蔽瑕疵的，即使交付的标的物与样品相同，出卖人交付的标的物的质量仍然应当符合同种物的通常标准。



【考点1】买卖合同★★★

3. 试用买卖

(1) 特点

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。



【考点1】买卖合同★★★

【提示】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。



【考点1】买卖合同★★★

(2) 视为购买的情形

①试用期间届满，买受人对是否购买标的物未作表示的；

②试用期间，买受人已支付部分或全部价款，或者对标的物进行了出卖、出租、设定担保物权等行为的。



【考点1】买卖合同★★★

4. 商品房买卖

商品房买卖合同是指房地产开发企业将尚未建成或已经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。

商品房买卖合同包括期房买卖合同与现房买卖合同。



【考点1】买卖合同★★★

(1) 销售广告和宣传资料

①一般为要约邀请；

②但是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。

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。



【考点1】买卖合同★★★

(2) 法定解除权

- 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的；
- ②因房屋质量问题严重影响正常居住使用的；
- ③出卖人迟延交房，或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的；
- 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。



【考点1】买卖合同★★★

(3) 商品房买卖合同与贷款合同的效力关系。

①贷款合同未能订立，导致商品房买卖合同不能履行的，当事人可以解除合同，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，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给担保权人和买受人。



【考点1】买卖合同★★★

5. 互易合同

互易合同是指金钱以外相互交换标的物所有权的合同。

(1) 互易合同参照买卖合同的规定，故互易合同属于双务、诺成的合同。

(2) 互易合同双方当事人的主要义务是各自向对方交付标的物，并转移标的物的所有权。同时，合同双方各自就标的物的权利状态向对方负担权利瑕疵担保责任。