

最新公职人员经商签订合同(实用7篇)

合同的签订对于维护劳动者的权益、促进劳动关系的稳定具有重要意义。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

公职人员经商签订合同篇一

摘要：随着房地产市场的不断发展和房价的不断走高以及房产中介的居间行为日益活跃，近年来基层法院审理关于房屋买卖合同纠纷案件的数量明显呈上升趋势。而审理此类纠纷的依据主要就是《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称解释)，本文认为在适用《解释》时出现的问题及问题形成的原因主要集中于以下两个方面：房屋过户问题及一屋二卖问题。

关键词：房屋过户商品房买卖合同一屋二卖

随着房地产市场的不断发展以及国家政策的不断变化，房价起起伏伏，中介居间行为激烈竞争新花样层出不穷，这些都使得基层法院审理关于房屋买卖合同纠纷案件的数量明显呈上升趋势。仅从我庭的数据来看，近三年多来共计收该类型案件127件，因该类型案件往往涉及购房者的切身重大利益，对开发商也会影响信誉，双方往往较为谨慎，一般很难达成调解，其中绝大多数均为判决结案。在审理此类案件时，法官依据的最主要的司法解释就是《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称解释)，通过对案件的审理及归纳，整理出两类在适用《解释》时出现的问题，进而分析问题形成的原因。

一、房屋过户的问题

(1) 未及时进行过户

在一般的商品房买卖合同中，都会有关于过户的条款。买受人在购买商品房时，取得商品房实际的占有、使用、收益、处分这四项全能固然重要，但是房屋毕竟是不动产，对拥有不动产的产权进行公示亦是一项十分重要的内容，这不仅宣示了“主权”，也避免权属不明的状态存在，免去纷争。

关于过户的条款一般约定为：买受人与出卖人在房屋买卖合同中约定出卖人应当在商品房交付使用后几日内或房屋买卖合同订立之日起几日内，为买受人或协助买受人办理房屋过户手续。但在实际生活中，往往有很多买受人在按约支付购房款后，出卖人因政策性变化，规划出现冲突，甚至与施工方存在纠纷等种种原因没有在合同约定或规定的时间内为买受人办理房屋过户手续或协助配合办理过户手续。该情况一旦出现，不但会给买受人造成不便，更重要的是，买受人若没有办理房屋所有权证、契证、土地使用权证，即俗称的“三证”，即使买受人实际占有了房屋，也只能使用或者收益、若要处分房屋如进行出售，就会因为没有“三证”而导致所有权存在瑕疵，无法将房屋进行出售，影响物的进一步流转，利益就受到损害。

(2) 出现问题额原因

1、违法成本过低。出现未及时将房屋进行过户的原因主要有以下几点：一是关于产权登记的约定违法成本过低。《解释》第十九条规定：商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。即只有当买受人超过一年未取得房地产权属证书的，才适用《解释》第十八条、第十九条关于买受人有权退房并要求赔偿损失的内容，但对于损失计算方式也由《解释》第十八条“计收逾期贷款利息的标准”变成了房地产开发商

的“同期活期存款利率”。致使《解释》第十五条所依据《合同法》第九十四条关于解除合同的规定实际落空。也就是说，若合同约定的办理房屋权属证书的期限即使届满，房地产开发商因客观原因，甚至极端特例中出现故意不配合或不为买受人办理房屋权属证书的情况，在法律上都无需即刻承担法律责任，此时若买受人想要解除买卖合同或者要求开发商承担违约责任，均无相应的法律依据。只有在该情况持续超过一年的，买受人起诉开发商承担相应责任，才能得到支持，且开发商承担的赔偿过低，实际当中可能远远弥补不了买受人的损失。同时，还会出现另一种情况，若开发商在合同约定的办理房屋权属证书的期限届满，虽未为买受人办理房屋权属证书，但是又并未超过一年，如期限届满后又过了十个月，为买受人办理了房屋权属证书，该情况下，买受人要求开发商承担逾期办证的责任，便无法得到支持，这使得买受人的正当权益无法得到保护，而开发商又变相的逃避了自己本应承担的违约责任。

2、房地产市场信息资源不对称。房地产开发商对于买受人来说始终处于强势一方，对于政策的知晓和熟悉始终要超过购房者，因此在订立合同时，购房者与开发商的博弈过于艰难。购房者个人法律知识本就欠缺，房产商有足够的'资金长期雇佣法律顾问，而购房者几乎不可能为了以后“或然”的纠纷多支付一笔钱聘请法律专家。

(3) 加强对购房者的保护

《解释》应加强对购房者的保护。正如台湾学者王泽鉴所说“如何在契约自由体制下规制不合理的交易条款，维护契约正义，使经济上的强者，不能假契约之名，压倒弱者，是现代法律所应担负的任务”。《解释》应该提高出卖人因不能过户而导致违约的违约成本，在支付买受人违约金的同时考虑加入惩罚性赔偿的适用，从而督促出卖人积极的为买受人办理过户手续。另外，一年的时间也过长，不利于购房者维权，可以参照《解释》第十五条的规定，在约定的办理房

屋过户手续期限届满后，经催告后在三个月的合理期限内出卖人仍未为买受人办理过户手续，当事人一方请求解除合同的，应予支持。可以把一年改为除斥期间，若出卖人拒绝办理过户手续或已行动明确表明不办理过户手续的，买受人从知道或应当知道一年之内行使解除权，逾期不行使的，解除权消灭。这样缩短维权时间，加大违约成本，既保障了买受人的权益，同时除斥期间的规定又从侧面约束买受人尽快决定是否行使权利，在买受人和出卖人之间找到平衡。

二、一屋二卖问题

买受人与出卖人在签订房屋买卖合同并支付相应购房款之后，在房屋未过户到买受人名下之前，出卖人在买受人不知情的情况下，将房屋又卖给第三人或抵押给第三人并办理了相关过户或抵押登记手续，即典型的“一屋二卖”的情况。出现该情况的原因主要是出卖人为了获取更大的经济利益而不惜违约成本，此行为不仅损害了买受人的利益，还涉及到第三人的利益，因此在实际处理该类案件中，应根据实际情况不同进行处理。

如果第三人是善意，也支付了相应合理的对价，并按规定已办理了房屋过户手续和抵押登记手续，则应该根据善意取得的原则保护第三人的利益，由第三人取得房屋的所有权或抵押权，但是根据《物权法》第十五条有关合同效力和物权效力的区分，仍然可以认定买受人和出卖人的房屋买卖合同有效，此时因房屋已经过户第三人，出卖人从实际上无法和买受人继续履行买卖合同，买受人可以要求解除合同，并要求出卖人承担违约责任；如果还未办理过户手续和抵押登记手续的，此时法院可以依职权追加案外人（房屋的另一买受人或抵押权人）为案件的第三人参加诉讼，根据《解释》第八条规定：商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人或商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、

赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。建议在此条中加入买受人和第三人的一个选择权，买受人和第三人都可以要求出卖人继续履行合同或要求解除合同，如果双方都要求继续履行合同的，在同等条件下由出卖人选择房屋过户给谁并赔偿另一方的损失，如果双方都选择解除合同，则出卖人要赔偿买受人和第三人因解除合同后的损失，如果有一方选择履行合同一方选择解除合同的，则买受人应和一方继续履行合同，赔偿另一方的损失。对于抵押给第三人的，如果抵押权人是善意的，应保护抵押权人的利益，此时可以责令出卖人积极消除抵押权后，继续履行房屋买卖合同，也可以由买受人选择自行消除房屋上的抵押权，消除抵押权所产生的费用可以向买受人追偿。如果无法消除抵押权或消除抵押权有困难的，买受人可以要求解除合同并要求出卖人赔偿损失。赋予买受人和第三人选择权，不仅可以从经济上和时间上减少买受人和第三人的损失，使得双方的真实意思充分表达，也可以节约诉讼成本减少诉累。

公职人员经商签订合同篇二

一、赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给与受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。出赠财产方为赠与人，接受赠与方为受赠人。

赠与合同虽然是转移财产所有权的合同，但赠与不是商品流通的法律形式，因为赠与是无偿的，而且赠与人赠与财产或是出于某种报答，或是为了给与资助，所以赠与一方面可以使受赠人得到经济上的资助，另一方面也有满足当事人感情需要的作用。

1. 赠与合同属于转移财产所有权的合同。
2. 赠与合同仅赠与人有义务将其出赠财产给与受赠人，而受赠人并不负担相对应的任何义务；即使在附条件的赠与合同中，受赠人履行所附条件的行为也不是赠与人履行赠与义务的对

价，所以赠与合同是单务合同。

3. 赠与合同是无偿合同。赠与合同受赠人取得赠与标的物不需要给付任何代价。正因为赠与合同是无偿的，受赠人是纯受利益的，所以即使无完全民事行为能力人也可以单独接受赠与，赠与人不能以受赠人无完全民事行为能力而主张赠与无效。

二、赠与人撤销权的规定

赠与合同中的赠与人的撤销权可分为任意撤销权和法定撤销权。

法律规定，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。赠与人具有任意撤销权。赠与的任意撤销，是指在赠与合同成立后赠与人基于自己的意思而撤销赠与。但对赠与人的撤销权如果不加以限制，就会使赠与合同无任何约束力，因此法律对此进行了限制：

1. 撤销须在赠与财产交付之前，如果赠与人已将赠与的财产交付给受赠人，赠与人就不能行使这种任意撤销权。

2. 具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的或者经过公证的赠与合同，不管赠与财产交付与否，赠与人均不得行使任意撤销权。

这主要是考虑到，在现实生活中，有些单位和个人出于种种目的，对于救灾、扶贫等社会公益表示愿意向灾区和贫困地区无偿捐赠财物等，但事后并未真正兑现，造成一定的负面影响。

对于具有道德义务性质的赠与，因为当事人之间有很深的道义上的情感，如果赠与人任意撤销赠与，则与其原赠与的目的相悖，所以，赠与人不能行使任意撤销权。同时法律还规

定经过公证的赠与合同，赠与人也不得行使任意撤销权。

赠与合同的法定撤销，是指当法律规定的事由出现时，赠与人可以撤销赠与合同。只要具备法定事由，不论赠与合同采用哪种形式订立，也不论赠与物是否已经交付登记，有撤销权的人(包括赠与人、赠与人的继承人和法定代理人)，即可行使撤销权。

赠与人可以行使撤销权的情形

1. 严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属的构成撤销事由，应具备三个要件：一是受赠人有故意的侵害行为。二是受赠人的侵害行为造成严重的结果。三是受侵害人应为赠与人或者赠与人的近亲属。

2. 对赠与人有扶养义务而不履行的构成此项撤销事由，应当具备三个要件：一是受赠人对赠与人负有扶养义务。二是受赠人不履行对赠与人的扶养义务。三是受赠人有扶养能力。

3. 在附义务赠与中，受赠人不履行赠与合同约定的义务也构成撤销事由。

当受赠人出现上述情况时，赠与人就可以行使撤销权。撤销权的行使，应当以撤销权人将其撤销赠与合同的意思告知受赠人的方式实现。

为维护法律关系的稳定，赠与人应当及时行使撤销权，赠与人在法律规定的期间内不行使的，撤销权即消灭。法律规定，赠与人的撤销权应当自知道撤销原因之日起一年内行使。

赠与人的继承人或法定代理人可行使撤销权的情形

1. 因受赠人的违法行为致使赠与人死亡。

2. 因受赠人的违法行为致使赠与人丧失民事行为能力。

同样，为了维护社会稳定，赠与人或其继承人、法定代理人应当及时行使撤销权。赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权自知道撤销原因之日起六个月内行使。撤销权人撤销赠与的，可以向受赠人要求返还赠与的财产。

三、赠与财产的登记

赠与财产要不要办理登记手续，应视该赠与财产是否属于法律规定需要进行登记其所有权才发生转移的情形。

法律规定赠与物属于需要进行登记其所有权才发生转移的，应当办理登记手续。这主要是指赠与不动产的情形。如房屋、车辆等作为赠与物就需要办理产权登记手续。

最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》第一百二十八条规定：“公民之间赠与关系的成立，以赠与物的交付为准。赠与房屋，如根据书面合同办理了过户手续的，应当认定赠与关系成立；未办理手续，但赠与人根据书面赠与合同已将产权证书交与受赠人，受赠人根据赠与合同已占有、使用该房屋的，可以认定赠与合同有效，但应令其补办过户手续。”

当赠与人将需要进行产权登记的赠与物赠与受赠人时，应当到有关部门办理产权转移登记手续，没有办理产权转移登记手续的，不得以赠与物已经赠与对善意第三人行使抗辩权。

四、受赠人请求交付赠与财产的权利和赠与人责任的规定

具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者公证的赠与合同，赠与人不交付赠与的财产的，受赠人可以要求交付。赠与合同一旦生效，合同双方当事人应当严格按照合同履行各自的义务。因赠与合同是单务无偿合同，赠与

人一方负有义务和责任，而受赠人一方仅享有接受赠与的权利而不负担义务。

受赠人的权利主要是：

1. 接受赠与和请求交付的权利，受赠人可按照赠与合同的约定接受赠与，接受赠与人把赠与标的物的所有权转移给自己。

当赠与合同生效后，赠与人不交付赠与标的物时，受赠人可请求赠与人按照合同规定交付赠与标的物。赠与人拒绝时，受赠人可请求法律救济。

2. 损害赔偿权

当赠与合同生效后，赠与人故意或者因重大过失致使赠与的财产毁损、灭失的，受赠人有权就此向赠与人进行索赔。

赠与人的主要义务和责任是：

1. 给付赠与标的物的义务。就是按照赠与合同规定的期限、地点和方式将标的物的所有权转移受赠人。

2. 不履行给付义务的责任。赠与人不履行给付赠与标的物的义务，属于违约行为，应当承担债务不履行的责任。当赠与人故意或者因重大过失致使赠与的财产毁损、灭失，造成受赠人损失的，赠与人应当承担损害赔偿 responsibility。

五、附义务的赠与

附义务的赠与是指使受赠人负担一定义务的赠与。受赠人在附义务赠与中的义务是赠与合同的一部分，是附加于赠与的，并不是独立于赠与合同之外的其他内容或者合同。

这里所说的所附义务，必须是合法的，如果所附义务是违背法律规定或者公序良俗的，赠与合同无效。附义务的赠与仍

然是一个单务无偿的合同。

赠与附义务的，受赠人应当按照约定履行义务。附义务赠与的受赠人履行其所附义务，其受益人可以是赠与人本人，也可以是特定的第三人，或者是一般公众。该所附义务，可以是作为，也可以是不作为。赠与人向受赠人给付赠与标的物后，受赠人不履行其所附义务，赠与人有权要求受赠人履行义务，赠与人也可撤销其赠与。

六、赠与物存在瑕疵承担责任的规定

因赠与合同为单务无偿合同，除附义务赠与情形外，受赠人不承担任何法律义务，所以赠与财产有瑕疵的，赠与人不承担责任。

附义务的赠与，赠与的财产有瑕疵的，赠与人在附义务的限度内承担与出卖人相同的责任。但赠与人故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。

七、赠与人可以不再履行赠与义务的规定

一般来说，赠与合同一旦生效，赠与人不得违约、拒绝履行赠与义务或者请求返还赠与标的物。只有在赠与人的经济状况明显恶化，并且严重影响其生产经营或者家庭生活时，可以不再履行赠与义务。

这主要是针对现实生活中一些企业或者个人出于种种目的，将自己的财产赠与他人，而后该企业或者个人的经济状况显著恶化，比如企业将要破产，难以生存，或者个人生活状况明确恶化，难以维持等等，这时再让其履行赠与义务，显然是不公平、不合理的。

从追求和维护当事人之间利益公平考虑，法律规定，赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或者家庭生活的，

可以不再履行赠与义务。

赠与合同的法律定义

一、所赠财物必须是属于赠与人自己所有的合法财物。赠与人赠与的财物属国家、集体、他人或是非法所得的财物，赠与合同无效。赠与如果是为逃避履行法定义务，将自己的合法财产赠与他人，利害关系人主张权利，该赠与合同无效。

二、必须是赠与人自身意志的真实表示；

三、受赠人愿意接受赠与的真实意思表示。如果受赠人不愿意接受赠与，或者受赠人愿意接受赠与，而赠与人没有赠与的意思，则赠与合同不成立。

赠与合同具有以下特征：

一、赠与合同是赠与人将自己合法所有的财产无偿给予受赠人的，因此赠与合同具有转移财产所有权的特征，赠与合同成立，赠与人丧失财产所有权，受赠人获得财产所有权。

二、赠与合同是赠与人单方承担将财产所有权转移至受赠人的义务，受赠人是无偿接受赠与人所赠与的财物，并不需要承担因此而产生的义务，因此赠与合同是单方义务无偿合同。

三、最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问题的意见(试行)中指出“公民之间的赠与关系的成立，以赠与物交付为准，赠与房屋，如根据书面赠与合同办理了过户手续的，应认定赠与关系成立；未办理过户手续，但赠与人根据书面赠与合同将产权证书交付受赠人，受赠人根据受赠合同已占有、使用该房屋的，可认定赠与有效，但应令其补办过户手续。”根据该规定，赠与合同具有其实践性。

公职人员经商签订合同篇三

经最高人民法院审判委员会第1335次会议通过的《最高人民法院关于审理技术合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《解释》)正式公布,并于1月1日起施行。最高人民法院出台该《解释》,旨在进一步贯彻执行合同法、专利法和民事诉讼法等法律的有关规定,正确审理技术合同纠纷案件。

值此司法解释公布之际,为更好地理解 and 适用该《解释》,最高人民法院民事审判第三庭庭长蒋志培就《解释》的相关问题做了详细解读。

解读一:何为技术成果

技术成果是一种无形财产,是技术合同的重要标的,在现代社会发挥着越来越重要的作用。正是由于这种财产内容的技术性和特殊性,我国曾以专门的技术合同法予以调整,统一后的合同法也将技术合同作为一种独立的合同类型设专章予以规范。

如何精确界定技术成果的概念,直接涉及到技术合同法律规范的适用范围。《解释》在承继了原技术合同法实施条例关于技术成果的概念的基础上,进一步明确了技术成果的一般类型,规定“技术成果,是指利用科学技术知识、信息和经验作出的涉及产品、工艺、材料及其改进等的技术方案,包括专利、专利申请、技术秘密、计算机软件、集成电路布图设计、植物新品种等。”就本质而言,作为技术合同标的的技术成果应当是一种技术方案,不包含技术内容的其他劳动成果,如一般作品和商标不能够成为技术合同标的。技术成果与知识产权是两个既有交叉而又不等同的概念。大多数技术成果享有知识产权,但并不要求技术成果必须能够或者已经依法取得知识产权,如技术服务合同的标的技术就可能是公知技术。

原技术合同法及其实施条例没有明确技术成果的一般类型，只是把技术成果分为专利技术和非专利技术成果；合同法也仅提到了专利和技术秘密这两种技术成果，没有明确提及新出现的一些知识产权类型，如计算机软件、集成电路布图设计、植物新品种等；对于申请专利但尚未授权特别是处于专利临时保护期的技术，既不属于技术秘密又不是专利，是一种处于特定阶段的有特殊法律意义的技术成果。为了对各级人民法院适用法律提供明确的指导，《解释》以开放式的规定列举了前述六种技术成果。

解读二：技术秘密又有新解释

《解释》参照trips协议的有关规定、对技术秘密的构成要件重新予以界定，即“技术秘密，是指不为公众所知悉、具有商业价值并经权利人采取保密措施的技术信息。”实际上这是将我国反不正当竞争法第十条和刑法第二百一十九条所确认的商业秘密的构成要件中的“能为权利人带来经济利益、具有实用性”的要求统一规定为“具有商业价值”。这种规定更符合国际标准和惯例，有利于按照我国加入世贸组织承诺加强对包括技术秘密在内的商业秘密的法律保护。

解读三：职务技术成果与非职务技术成果的界定

对职务技术成果与非职务技术成果的界定，首先要尊重当事人的约定。《解释》根据合同法体现的合同自由原则，规定“法人或者其他组织与其职工就职工在职期间或者离职以后所完成的技术成果的权益有约定的，人民法院应当依约定确认。”修订的专利法规定当事人可以对利用本单位物质技术条件完成的发明创造的权属作出约定，对执行本单位任务完成的发明创造的权属当事人能否约定，未作规定。《解释》的这一规定补充了适用专利法有关规定的不足。

其次，要界定个人完成的技术成果是否属于“执行法人或者其他组织的工作任务”。《解释》规定，职工离职后一年内

继续从事与其原所在法人或者其他组织的岗位职责或者交付的任务有关的技术开发工作，仍属于执行法人或者其他组织的工作任务，但法律、行政法规另有规定的除外。这里的“离职”应当理解为包括辞职、退休、停薪留职、开除、辞退等各种原因离开原单位的情形。

再次，要看完成技术成果的个人是否系“主要利用法人或者其他组织的物质技术条件”。与过去有关规定相比，《解释》更加侧重考虑技术成果的技术性贡献因素，进一步弱化了物质贡献因素，要求不仅是要“全部或者大部分利用”单位的物质条件，而且需要“这些物质条件对形成该技术成果具有实质性的影响”，方可认定为职务技术成果。

解读四：关于技术合同的效力

在维持合同有效性上，根据《解释》的规定，对不具有民事主体资格的科研组织签订的技术合同，主要是判断其责任的承担，而不要轻易以主体不适合而将合同无效；《解释》明确规定未办理生产审批或者许可证等不影响技术合同效力，专利权、专利申请权转让合同不影响在先许可合同的效力；对于以欺诈手段就已有成果签订技术开发合同和就同一开发课题重复签约收费问题，以前是按照无效处理，《解释》对此按照合同法关于欺诈行为的规定予以处理；对于当事人一方以技术转让的名义提供已进入公有领域的技术，或者在技术转让合同履行过程中合同标的技术进入公有领域，但是技术提供方进行技术指导、传授技术知识，为对方解决特定技术问题符合约定条件的，《解释》规定要按照技术服务合同作有效处理。《解释》还规定不以就专利申请技术订立专利实施许可合同为由，认定合同无效。

在防止权利滥用方面，《解释》根据trips协议、参照技术进出口管理条例的有关规定，并参考国外的一些立法和判例，以开放式列举了“非法垄断技术、妨碍技术进步”这一合同无效事由的六种具体情形。在执行中要注意，因具有这些情

形而导致技术合同部分无效，不影响其他部分效力的，其他部分仍然有效。

解读五：对侵犯技术秘密的合同中善意第三人利益的保护

《解释》规定“侵害他人技术秘密的技术合同被确认无效后，除法律、行政法规另有规定的以外，善意取得该技术秘密的一方当事人可以在其取得时的范围内继续使用该技术秘密，但应当向权利人支付合理的使用费并承担保密义务。”原技术合同法实施条例并无“善意”的要求；已废止的司法解释仅增加了“善意”的条件，并未限定仅“可以在取得时的范围内继续使用”。

解读六：因技术成果出资而引发的权属纠纷的处理

《解释》依据公司法和合伙企业法等法律的立法精神，考虑到技术出资毕竟不同于资金和实物，并顾及交易习惯，原则上确认技术出资就是以技术的整体权利投入受资体，但也规定“技术成果价值与该技术成果所占出资额比例明显不合理损害出资人利益的除外”。这里的但书主要是指出资额过分低于技术成果本身的价值。《解释》还规定，当事人对技术成果的权属约定有比例的，视为共同所有，其权利使用和利益分配，按共有技术成果的有关规定处理；当事人对技术成果的使用权约定有比例的，视为当事人对实施该项技术成果所获收益的分配比例。技术成果作为无形财产，不可能实行按份共有，但可以在利益分配上体现当事人关于比例约定的真实意思表示。

解读七：关于技术开发合同当事人实施技术成果的权利

对技术开发合同当事人实施技术成果的权利。《解释》的规定既有从严限定的一面，也有从宽的一面。《解释》将“当事人均有使用和转让的权利”限定为当事人均有不经对方同意而自己使用或者以普通使用许可的方式许可他人使用技术

秘密并独占由此所获利益的权利。之所以如此规定，是因为，技术秘密转让是指技术秘密成果的整体权利的让与，技术秘密使用是指自己使用和许可他人使用，在同一研究开发项目中形成的技术成果只能有一项转让权，但可以同时存在两项或两项以上的使用权，对同一开发项目产生的同一技术秘密，不可能由当事人作一次以上的转让，即使是许可他人使用，如果是独占或者排他许可，也必然会与其他共有人行使同样的权利发生冲突。因此，只能将这种权利限于自己使用和普遍实施许可。

《解释》规定技术开发合同当事人自行实施权利，但因其不具备独立实施条件，以一个普通许可方式许可他人实施或者使用的，可以准许。作这种相对从宽的解释主要是考虑一些当事人不具备自己独立实施的条件，影响到技术的转化、应用和推广，所以将一个普通实施许可视为其自己实施。

解读八：关于技术合同纠纷案件审理的程序

《解释》对程序问题的规定主要有两个问题。一是在管辖上，与其他知识产权案件的管辖原则一致，一般以中级以上法院作为一审法院，以经指定的基层法院管辖为例外；对具有技术合同内容的混合合同纠纷，只要涉及到了技术合同争议，就应当由具有技术合同纠纷案件管辖权的法院受理。二是在技术合同纠纷案件审理中发现侵害他人技术成果的合同无效事由时的处理问题。《解释》规定，一方当事人以诉争技术合同侵害他人技术成果为由请求确认合同无效或者法院在审理技术合同纠纷中发现可能存在该无效事由的，应当依法通知有关利害关系人，其可以作为有独立请求权的第三人参加诉讼或者依法向有管辖权的法院另行起诉；利害关系人在接到通知后15日内不提起诉讼的，不影响法院对案件的审理。这样规定，是为了能够及时查明案件事实，保障利害关系人的合法权益，保证诉讼活动的顺利进行。《解释》还就案外人主张权利时的合并审理与中止诉讼等问题，依据民事诉讼法作出了进一步的规定。

最高人民法院关于审理技术合同纠纷案件适用法律若干问题的解释

(11月30日最高人民法院审判委员会第1335次会议通过)

法释[]20号

最高人民法院公告

《最高人民法院关于审理技术合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》已于月30日由最高人民法院审判委员会第1335次会议通过，现予公布，自201月1日起施行。

最高人民法院

2004年12月16日

为了正确审理技术合同纠纷案件，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国专利法》和《中华人民共和国民事诉讼法》等法律的有关规定，结合审判实践，现就有关问题作出以下解释。

一、一般规定

第一条技术成果，是指利用科学技术知识、信息和经验作出的涉及产品、工艺、材料及其改进等的技术方案，包括专利、专利申请、技术秘密、计算机软件、集成电路布图设计、植物新品种等。

技术秘密，是指不为公众所知悉、具有商业价值并经权利人采取保密措施的技术信息。

第二条合同法第三百二十六条第二款所称“执行法人或者其他组织的工作任务”包括：

(一)履行法人或者其他组织的岗位职责或者承担其交付的其他技术开发任务；

(二)离职后一年内继续从事与其原所在法人或者其他组织的岗位职责或者交付的任务有关的技术开发工作，但法律、行政法规另有规定的除外。

法人或者其他组织与其职工就职工在职期间或者离职以后所完成的技术成果的权益有约定的，人民法院应当依约定确认。

第三条合同法第三百二十六条第二款所称“物质技术条件”，包括资金、设备、器材、原材料、未公开的技术信息和资料等。

第四条合同法第三百二十六条第二款所称“主要利用法人或者其他组织的物质技术条件”，包括职工在技术成果的研究开发过程中，全部或者大部分利用了法人或者其他组织的资金、设备、器材或者原材料等物质条件，并且这些物质条件对形成该技术成果具有实质性的影响；还包括该技术成果实质性内容是在法人或者其他组织尚未公开的技术成果、阶段性技术成果基础上完成的情形。但下列情况除外：

(一)对利用法人或者其他组织提供的物质技术条件，约定返还资金或者交纳使用费的；

(二)在技术成果完成后利用法人或者其他组织的物质技术条件对技术方案进行验证、测试的。

第五条个人完成的技术成果，属于执行原所在法人或者其他组织的工作任务，又主要利用了现所在法人或者其他组织的物质技术条件的，应当按照该自然人原所在和现所在法人或者其他组织达成的协议确认权益。不能达成协议的，根据对完成该项技术成果的贡献大小由双方合理分享。

第六条合同法第三百二十六条、第三百二十七条所称完成技术成果的“个人”，包括对技术成果单独或者共同作出创造性贡献的人，也即技术成果的发明人或者设计人。人民法院在对创造性贡献进行认定时，应当分解所涉及技术成果的实质性技术构成。提出实质性技术构成并由此实现技术方案的人，是作出创造性贡献的人。

提供资金、设备、材料、试验条件，进行组织管理，协助绘制图纸、整理资料、翻译文献等人员，不属于完成技术成果的个人。

第七条不具有民事主体资格的科研组织订立的技术合同，经法人或者其他组织授权或者认可的，视为法人或者其他组织订立的合同，由法人或者其他组织承担责任；未经法人或者其他组织授权或者认可的，由该科研组织成员共同承担责任，但法人或者其他组织因该合同受益的，应当在其受益范围内承担相应责任。

前款所称不具有民事主体资格的科研组织，包括法人或者其他组织设立的从事技术研​​究开发、转让等活动的课题组、工作室等。

第八条生产产品或者提供服务依法须经有关部门审批或者取得行政许可，而未经审批或者许可的，不影响当事人订立的相关技术合同的效力。

当事人对办理前款所称审批或者许可的义务没有约定或者约定不明确的，人民法院应当判令由实施技术的一方负责办理，但法律、行政法规另有规定的除外。

第九条当事人一方采取欺诈手段，就其现有技术成果作为研究开发标的与他人订立委托开发合同收取研究开发费用，或者就同一研究开发课题先后与两个或者两个以上的委托人分别订立委托开发合同重复收取研究开发费用的，受损害方依

照合同法第五十四条第二款规定请求变更或者撤销合同的，人民法院应当予以支持。

第十条下列情形，属于合同法第三百二十九条所称的“非法垄断技术、妨碍技术进步”：

(二)限制当事人一方从其他来源获得与技术提供方类似技术或者与其竞争的技术。

(五)不合理地限制技术接受方购买原材料、零部件、产品或者设备等的渠道或者来源；

(六)禁止技术接受方对合同标的的技术知识产权的有效性提出异议或者对提出异议附加条件。

第十一条技术合同无效或者被撤销后，技术开发合同研究开发人、技术转让合同让与人、技术咨询合同和技术服务合同的受托人已经履行或者部分履行了约定的义务，并且造成合同无效或者被撤销的过错在对方的，对其已履行部分应当收取的研究开发经费、技术使用费、提供咨询服务的报酬，人民法院可以认定为因对方原因导致合同无效或者被撤销给其造成的损失。

技术合同无效或者被撤销后，因履行合同所完成新的技术成果或者在他人技术成果基础上完成后续改进技术成果的权利归属和利益分享，当事人不能重新协议确定的，人民法院可以判决由完成技术成果的一方享有。

第十二条根据合同法第三百二十九条的规定，侵害他人技术秘密的技术合同被确认无效后，除法律、行政法规另有规定的以外，善意取得该技术秘密的一方当事人可以在其取得时的范围内继续使用该技术秘密，但应当向权利人支付合理的使用费并承担保密义务。

当事人双方恶意串通或者一方知道或者应当知道另一方侵权仍与其订立或者履行合同的，属于共同侵权，人民法院应当判令侵权人承担连带赔偿责任和保密义务，因此取得技术秘密的当事人不得继续使用该技术秘密。

第十三条依照前条第一款规定可以继续使用技术秘密的人与权利人就使用费支付发生纠纷的，当事人任何一方都可以请求人民法院予以处理。继续使用技术秘密但又拒不支付使用费的，人民法院可以根据权利人的请求判令使用人停止使用。

人民法院在确定使用费时，可以根据权利人通常对外许可该技术秘密的使用费或者使用人取得该技术秘密所支付的使用费，并考虑该技术秘密的研究开发成本、成果转化和应用程度以及使用人的使用规模、经济效益等因素合理确定。

不论使用人是否继续使用技术秘密，人民法院均应当判令其向权利人支付已使用期间的使用费。使用人已向无效合同的让与人支付的使用费应当由让与人负责返还。

第十四条对技术合同的价款、报酬和使用费，当事人没有约定或者约定不明确的，人民法院可以按照以下原则处理：

(二)对于技术咨询合同和技术服务合同，根据有关咨询服务工作的技术含量、质量和数量，以及已经产生和预期产生的经济效益等合理确定。

技术合同价款、报酬、使用费中包含非技术性款项的，应当分项计算。

公职人员经商签订合同篇四

一、赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给与受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。出赠财产方为赠与人，接受赠与方

为受赠人。

赠与合同虽然是转移财产所有权的合同，但赠与不是商品流通的法律形式，因为赠与是无偿的，而且赠与人赠与财产或是出于某种报答，或是为了给与资助，所以赠与一方面可以使受赠人得到经济上的资助，另一方面也有满足当事人感情需要的作用。

1. 赠与合同属于转移财产所有权的合同。

2. 赠与合同仅赠与人有义务将其出赠财产给与受赠人，而受赠人并不负担相对应的任何义务；即使在附条件的赠与合同中，受赠人履行所附条件的行为也不是赠与人履行赠与义务的对价，所以赠与合同是单务合同。

3. 赠与合同是无偿合同。赠与合同受赠人取得赠与标的物不需要给付任何代价。正因为赠与合同是无偿的，受赠人是纯受利益的，所以即使无完全民事行为能力人也可以单独接受赠与，赠与人不能以受赠人无完全民事行为能力而主张赠与无效。

公职人员经商签订合同篇五

正确、及时审理商品房买卖合同纠纷案件，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》等相关法律，结合民事审判实践，制定本解释。

【释义】本条说明了此司法解释的法律依据，我们可以看到依据的都是全国人大制定的法律性规范文件的，没有一部是行政机构制定的法规或者规章，这说明此解释的制作者对部分行政机构制定的法规及规章的稳定性并不认同，为了保证

此解释的合法性，作者只引用了相对来说级别比较高的法律。

另外，本人在此做了一点常识性解释，根据《立法法》的规定，我国的规范性文件有法律、行政法规、地方性法规、自治条例和单行条例、国务院部门规章和地方政府规章几种，像建设部的《商品房销售管理办法》就是部门规章。当然最高人民法院公布的这个司法解释不在此列，它是根据《人民法院组织法》第三十三条的规定：“最高人民法院对于在审判过程中如何具体适用法律、法令的问题，进行解释”，由于目前的纠纷多是由人民法院审理，所以可能这个司法解释要比其他文件更为有效的。

第一条本解释所称的商品房买卖合同，是指房地产开发企业(以下统称为出卖人)将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

【释义】本条对商品房买卖合同的概念进行了定义，“商品房”大概只有在中国才有，它的作为房屋的一种，是相对于“公房”和“二手房”来说；不仅如此，我们还给它赋予了新的内容，就是那些还没有完工不具备使用功能的房屋。

第二条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。

【释义】中国的预售制度由来已久，目前由94年《城市房地产管理法》和95年建设部《城市商品房预售管理办法》两个规范性文件进行调整，但是两个文件总共只有17条，如果除去重复和无用的内容，则仅13条1100字，可谓大道至简。

高法的这项解释是一种明显的功利思想前三句认定预售许可制度的有效性，后两句则认定了开发企业的变通性。

对于消费者来说，如果你想利用开发商没有取得预售许可证

这一点来进行诉讼，应快点行动，否则磨磨蹭蹭的等下去，等对方有了许可证后再诉讼，一切都晚了；因为《预售许可证》相对于《土地使用权证》、《房屋所有权证》来说，其取得的成本比较低。

第三条商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，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。

【释义】本来《合同法》第十五条已经规定了广告内容可以作为要约或者要约邀请，如果作为要约的话，其内容应当作为合同内容兑现，否则将承担违约责任。

但是建设部《商品房销售管理办法》第十五条又说：“房地产开发企业、房地产中介服务机构发布的商品房销售广告和宣传资料所明示的事项，当事人应当在商品房买卖合同中约定。”这一条看起来是保护了消费者，但实际上它的潜台词是说：“如果广告不写入合同，那么广告就不做为合同的一部分，开发商就不需要就广告内容承担责任”。

幸运的是，起草《合同法》的学者们没有象建设部的官员这么写，否则全世界都会嘲笑中国法律人的弱智；更幸运的是，法官们的良知在他们制定司法解释的时候驱使他们力求恢复法理的真相，虽然只是恢复了“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”这一部分，但已经是巨大的进步了，我们要向法官们致敬。

希望这一条最后直接改成“广告和宣传资料应当做为房地产合同的要约”，因为过长的定语使消费者难以理解，而且还会给欺诈者以更多开脱的机会。

第四条出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金返还买受人。

【释义】定金合同是中国房地产业的一个特有现象，签订了定金合同就是给消费者的脖子上上了一个小套，而收取了定金则将这个小套紧了紧，不退定金就是把这个小套拉了拉使消费者不得不低头，很多消费者不是为了房屋而购房，而是为了不使定金浪费而购房。

这一条本来是想说，即使签订了定金合同，如果没有签订正式的商品房买卖合同，那么开发商应当退还定金，但是又觉得这样写好象太对不起开发商的良苦用心，所以又写了“如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理”，那么，怎么叫做“一方原因呢”？怎么又叫“未能订立商商品房买卖合同”呢？

第五条商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。

【释义】这一条是比较危险的，相当于确认了定金合同向买卖合同的转化条件；法律或者司法解释应当减少纠纷的，但是我想这一条则是相反的，它增加了纠纷。

我们一般将定金合同称为预合同，而将买卖合同称为本合同，预合同实际上是给双方一个退出的机会，使大家在损失不大的情况下及时解除或者中止本来设想的交易行为，所以各国都规定了预合同解除的内容，严格限制将预合同认定为本合同的条件，但是这一条里我们看不到这种法律思想，很遗憾。

第六条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。

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。

【释义】此条解释可以说对症下药，基本上否定了登记备案制度的合法性，在目前登记制度没有建立以前，是一种进步；当然，如果登记制度建立了再这样写，可就是倒退了。这大概就是法律的其妙性之所在吧，此一时彼一时也。

第七条拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的，应予支持。

被拆迁人请求解除拆迁补偿安置协议的，按照本解释第八条的规定处理。

【释义】本来这一个司法解释全部都是写商品房的，但是这里却写到了拆迁房，可见是因为拆迁问题到了“非抓不可”的地步了；我想大概是有的法官自己体会到中国拆迁制度的腐坏性了，当然腐坏之源就是《城市房屋拆迁管理条例》，其中以十五条、十六条、十七条为最劣，简直就是强抢豪夺。

可怜法官们的一番苦心，他们不能直接出关于拆迁的解释，只能在这里面提几句，将补偿安置房归于商品房调整的范围之内，可见是良心未泯啊。但是此条如果能够写得更好一些，应当加一句“被拆迁人有权选择是产权调换，还是货币补偿”，否则今后拆迁企业都不进行产权调换了，这样可以避开一个责任“雷区”。

第八条具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

【释义】《消法》第四十九条是说：“经营者提供商品或者服务有欺诈行为的，应当按照消费者的要求增加赔偿其受到的损失，增加赔偿的金额为消费者购买商品的价款或者接受服务的费用的一倍。”消法强调的是最低赔偿要“增加一倍”，而本司法解释则说得“可以不超过一倍”，前者是“应当”，后者是“可以”；前者是最低一倍高不封顶，后者是最高一倍低不限量，那当然包括零赔偿，所以根本不是一回事！

(一)商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；

【释义】此款就是常说的“秘密抵押”，按说这种情况不应当发生：所有权人怎么会不知道自己的房屋被抵押出去了呢？但是在中国、在北京这种事情就天天在重复，开发商将已经出售给消费者的房屋抵押给了银行，有时还不止是一家银行，使消费者用自己的钱购买完房屋后，为开发商进行了担保，如果开发商破产了，那么消费者还要将房屋给银行，做到“钱房两空”；这是我们的制度设计问题。

(二)商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。

【释义】这一款没有什么难的，一般人一看就明白；其实这还是制度设计的问题，属于物权变动的内容；只是中国这样的事情太多，不仅你没有入住的房屋，有时就连你自己住着的房屋也竟然会被其他人出卖，不是盗窃胜似盗窃、不是抢劫劣于抢劫。

第九条出卖人订立商品房买卖合同时，具有下列情形之一，导致合同无效或者被撤销、解除的，买受人可以请求返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

【释义】第八条强调的是合同违约责任，以合同有效为前提；而此条强调的实际上是一种缔约过失责任，也就是说当合同不成立或者无效时，开发商也要承担责任；此条甚好！但是如果将两倍赔偿由“可以”改成“应当”则更好！

(一)故意隐瞒没有取得商品房预售许可证明的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；

(二)故意隐瞒所售房屋已经抵押的事实；

(三)故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。

【释义】以上三款都是对消费者知情权的保护，保是写得不是很具体，就是如何确认“故意隐瞒”这一事实，因为法律上说好说，但是在诉讼中做起来可以难了，这个法律环境是很难证明的，所以法官们想做好事，也不好做，只能让律师来证明了。

第十条买受人以出卖人与第三人恶意串通，另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用，导致其无法取得房屋为由，请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的，应予支持。

【释义】象此条所述行为本来可以确认为诈骗，但是因为中国房地产市场中这种行为太多了，再加上房屋不动产又不象动产一样可以移动，大家反而就将这种不转移财产地点的诈骗不认为是诈骗了，这实在是一种对犯罪的纵容，此条不好，大大的不好。

第十一条对房屋的转移占有，视为房屋的交付使用，但当事人另有约定的除外。

房屋毁损、灭失的风险，在交付使用前由出卖人承担，交付使用后由买受人承担；

【释义】此条前半句没有什么可说的，说得都是应当说的`内容。

买受人接到出卖人的书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，房屋毁损、灭失的风险自书面交房通知确定的交付使用之日起由买受人承担，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

第十二条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，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

第十三条因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

【释义】此款表面看来很好，但实际一用又极为不好，什么叫“严重影响正常居住使用”，例如：某宅一用厕所，则楼下厕所开始下雨；另一处客厅中间有一大煤气立柱；还有一处在餐厅内可以听到隔壁卧室动静。这些现象是否“严重影响正常居住使用”？法律不清则责任不明，责任不明则易枉法裁判。

交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其他损失由出卖人承担。

第十四条出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符，合同有约定的，按照约定

处理;合同没有约定或者约定不明确的,按照以下原则处理:

(二)面积误差比绝对值超出3%,买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的,应予支持。买受人同意继续履行合同,房屋实际面积大于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足,面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担,所有权归买受人;房屋实际面积小于合同约定面积的,面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人,面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

【释义】这个司法解释早就开始准备了,我本来以为会在面积问题上有所突破,例如:业主是否有权选择测量单位、测量失误的责任是否应当由开发企业与测量企业共同承担、面积测量报告是否应当附图等具体问题上进行规定,但是很显然,司法解释依然没有说清楚这一点,例如:如果套内实用面积减少10%,但总建筑面积仅减少2%,能不能解除合同?看来这又给我们留下了很多工作;中国消费者维权的道路已经很漫长了,中国商品房消费者维权的道路会更加漫长。

第十五条根据《合同法》第九十四条的规定,出卖人迟延履行房屋或者买受人迟延支付购房款,经催告后在三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。

【释义】这一条写得不错,可以举个例子来说明:本来合同约定1月1日交房,但是开发商到了201月10日还没有交房,于是业主就开始行使催告权:“开发商,你年2月1日前一定要给我房,我急着结婚用”。但“经催告后在三个月的合理期限内”也就是2003年5月1日前开发商还没有交付,已经从根本上影响我得“非典”了,于是我要求解除合同,法院应当支持;不过注意,最后可是说明“另有约定的除外”,所以和开发商签字一定要小心。

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三个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起一年内行使；逾期不行使的，解除权消灭。

【释义】这一条也举个例子：本来合同约定2003年1月1日交房，但是开发商到了2003年1月10日还没有交房，于是业主于2003年2月1日发挂号信说：“开发商，你不交房影响了我得非典了，我准备解除合同”，那么到2003年5月1日前消费者都可以解除合同；而且如果到了2003年4月30日，我还想再等等看一看，那么可以再发一封信，又可以延长三个月。

但是，如果你一封信也没有发，或者说是没有任何证据可以证明你发了信了，那么你的解除权行使日期到1月2日截止，消费者过了这一天就再也不能要求解除合同了！

第十六条当事人以约定的违约金过高为由请求减少的，应当以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少；当事人以约定的违约金低于造成的损失为由请求增加的，应当以违约造成的损失确定违约金数额。

【释义】此条的依据是《合同法》第114条所说的：“约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。”

但此条容易与第八条、第九条产生矛盾的理解，因为前两条是说“不超过已付购房款一倍的赔偿责任”，为什么这里又说“以违约金超过造成的损失30%为标准适当减少”，一个是100%，一个是30%，这倒底是怎么回事呢？答案可能有以下几个：

1、法官们写错了，他们因为非典太忙了，可能少写了几个字；

2、第八条、第九条适用于合同无效、解除、撤销三种情况，而此条则适于普通情况下仅要求支付违约金的情况；不过当合同解除时也有违约金啊，所以有点难以理解。

我对消费者有一个建议：当你的合同可能被判无效或者被撤销时，你就直接要求两倍赔偿；当你的合同要求解除时，你也要两倍赔偿，但是最好别提违约金；不过，你如果不提违约金，又会出现另外一种风险，就是法官并不支持两倍赔偿，怎么办呢？只能看你的运气了。

第十七条商品房买卖合同没有约定违约金数额或者损失赔偿额计算方法，违约金数额或者损失赔偿额可以参照以下标准确定：

逾期付款的，按照未付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

逾期交付使用房屋的，按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

【释义】此条简单是从《商品房买卖合同补充协议范本204条》中抄下来的，只是我当时说是租金是实际发生的租金，而此处写得是拟制的租金，我如果在合同里这么写可能被认为无效条款，所以说司法解释的要求比我得要求还要高，没有办法，谁让人家是最高法院呢。

第十八条由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：

(一)商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；

(二)商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交

付使用之日起90日；

(三)商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算。

【释义】此条款是整个解释中最伟大最清楚的条款了，从1949年建国以来，没有任何一个法律、法规、规章、文件或者领导讲话，说过办理产权证不准时要承担违约责任，这次说得是非常具体了，是“三个代表”最直接的体现。

第十九条商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

【释义】此条与第十八条是不一样的，上条说是的违约责任，此条说是解除合同，而且强调是由于出卖人的责任；只是留了一个小尾巴：什么是出卖人的责任呢？这又是给双方律师提供了辩论的机会。

另外，《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定全文如下：“预售商品房的购买人应当自商品房交付使用之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续；现售商品房的购买人应当自销售合同签订之日起90日内，办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续。房地产开发企业应当协助商品房购买人办理土地使用权变更和房屋所有权登记手续，并提供必要的证明文件。”各位看官注意，此条强调是由购买人办理承担全部办证义务，也别以为是开发商的义务。

第二十条出卖人与包销人订立商品房包销合同，约定出卖人

将其开发建设的房屋交由包销人以出卖人的名义销售的，包销期满未销售的房屋，由包销人按照合同约定的包销价格购买，但当事人另有约定的除外。

【释义】此条写得是商品房的批发业务，提出了一个新概念：“包销人”，其实就是销售代理，所以如果消费者在购买房屋时是与代理商签订合同，可能会有一定的风险。

第二十一条出卖人自行销售已经约定由包销人包销的房屋，包销人请求出卖人赔偿损失的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

【释义】对消费者没有什么太多的影响，但是如果开发商将本来承诺由代理商销售的房屋自己销售了，就会有点麻烦了。

第二十二条对于买受人因商品房买卖合同与出卖人发生的纠纷，人民法院应当通知包销人参加诉讼；出卖人、包销人和买受人对各自的权利义务有明确约定的，按照约定的内容确定各方的诉讼地位。

【释义】前面所说都是实体问题，此条说的是审判程序问题，此处将代理商做为第三人对待，三角合同最难处理，请消费者在签订合同时务必与开发商签订买卖合同，如果有代理商的话最好签一个居间合同罢了。

第二十三条商品房买卖合同约定，买受人以担保贷款方式付款、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。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。

【释义】此条是指如果消费者无法取得银行贷款的情况，现

在这种事情越来越多了，因为“假贷”越来越多，银行也怕了，所以有时看着业主长相不对就不敢贷款了；只是少了一个条款：如果因为消费者的原因不能取得贷款，消费者是否有权解除买卖合同？就是说银行不给我贷款了，我能不买房了吗？此等情况会在非典后日益增加，不知道法院会怎么处理。

第二十四条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。

【释义】此条是共同保护开发商、消费者的，因为只有在处理银行合同中，两者才有可能站在同一条壕沟里，这种机会并不是很多，希望各位要珍惜。

第二十五条以担保贷款为付款方式的商品房买卖合同的当事人一方请求确认商品房买卖合同无效或者撤销、解除合同的，如果担保权人作为有独立请求权第三人提出诉讼请求，应当与商品房担保贷款合同纠纷合并审理；未提出诉讼请求的，仅处理商品房买卖合同纠纷。担保权人就商品房担保贷款合同纠纷另行起诉的，可以与商品房买卖合同纠纷合并审理。

【释义】此款也是审判程序方面的规定，就是要将《商品房买卖合同》纠纷与《商品房抵押贷款合同》纠纷或《商品房担保贷款合同》纠纷一并审理。

商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除后，商品房担保贷款合同也被解除的，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。

【释义】写到这里我想到想起一种情况，如果消费者与开发商之间的争议是由法院管辖的，那么银行非常容易加入进来，但是如果是由仲裁委员会来管辖，由于仲裁程序没有第三人的制度，所以银行很难加入进来，这时的情况就比较难办了。

另外，在《商品房担保贷款合同》里，各方的身份如下是不一样的；在贷款合同里，银行是贷款人，消费者是借款人；在担保合同里，开发商是担保人、银行是担保权人、消费者是债务人；在抵押合同里，消费者是抵押人，银行是抵押权人。

第二十六条买受人未按照商品房担保贷款合同的约定偿还贷款，亦未与担保权人办理商品房抵押登记手续，担保权人起诉买受人，请求处分商品房买卖合同项下买受人合同权利的，应当通知出卖人参加诉讼；担保权人同时起诉出卖人时，如果出卖人为商品房担保贷款合同提供保证的，应当列为共同被告。

【释义】此条可以解释为：如果消费者不能按时向银行还贷，在消费者还没有办理抵押登记手续（这时银行拿不到房屋）的情况下，如果银行起诉消费者，那么应当通知开发商参加，潜台词是：如果银行赢了官司，开发商就要将房屋给银行，虽然房屋并没有抵押给银行；这一条的实质是通过诉讼办理抵押登记，主要目的是为了保护大中华的帝国的银行。

第二十七条买受人未按照商品房担保贷款合同的约定偿还贷款，但是已经取得房屋权属证书并与担保权人办理了商品房抵押登记手续，抵押权人请求买受人偿还贷款或者就抵押的房屋优先受偿的，不应当追加出卖人为当事人，但出卖人提供保证的除外。

【释义】此条也是为了保护银行的，只是让银行对开发商网开一面，平时都是朋友，现在已经有消费者顶帐了，就不要再拉上开发商了，当然开发商提供了保证的除外。

第二十八条本解释自2003年6月1日起施行。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，本解释公布施行后尚在一审、二审阶段的，适用本解释。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行后订立的商品房买卖合同发生的纠纷案件，在本解释公布施行前已经终审，当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的，不适用本解释。

《中华人民共和国城市房地产管理法》施行前发生的商品房买卖行为，适用当时的法律、法规和《最高人民法院〈关于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答〉》。

【释义】此条可谓是全文的画龙点睛之作，过去的司法解释都是约束生效之后建立的法律行为，而此条则是明确只要没有结案的案件都可以适用，所以我的几个案件要坚决拖到2003年儿童节以后再开庭。

公职人员经商签订合同篇六

为正确审理城镇房屋租赁合同纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条本解释所称城镇房屋，是指城市、镇规划区内的房屋。

乡、村庄规划区内的房屋租赁合同纠纷案件，可以参照本解释处理。但法律另有规定的，适用其规定。

当事人依照国家福利政策租赁公有住房、廉租住房、经济适用住房产生的纠纷案件，不适用本解释。

【解读】本条系关于本司法解释适用范围的规定。

本解释只调整城镇房屋即城市规划区、镇规划区范围内的房屋的租赁行为，乡、村规划区内的房屋租赁纠纷，可以参照

本解释。城镇房屋的确定以规划为准，只要列入城镇规划区，无论土地性质为国有还是集体所有，均适用本解释，实践中存在的已被纳入城镇规划区内的“城中村”内的房屋租赁行为在本解释调整范围之内。

依照国家福利政策承租的公有住房、经济适用房和廉租住房，具有政府福利性、保障性，其租赁关系不属于完全的民事法律关系，不适用本解释。

关于军产房的租赁，基本属于完全的市场行为，并不存在政府补贴的福利和社会保障性内容，最高院民一庭认为军产房租赁合同纠纷应适用本解释。

第二条出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

【解读】本条规定以违法建筑物为标的物订立的房屋租赁合同无效。所谓违法建筑物，是指未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，具体包括违反了城乡规划规定的建筑物、构筑物以及违反临时建筑管理规定的临时建筑。

否定就违反建筑签订的房屋租赁合同的效力，有利于维护城镇建设规划秩序，但为了促进交易，当事人在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，租赁合同的效力会得以补正。此处“一审法庭辩论终结前”不包括二审、再审查发回指定一审法院重审的情形。

第三条出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，人民法院应当认定延长使用期限内的租赁期间有效。

【解读】临时建筑是指在城镇规划区内，根据形势的客观需要，经建设行政主管部门审核批准后，在核定的临时建设工程规划许可证记载的使用期限、范围、用途内，建造的供临时使用的建筑物。

未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证规定建设的房屋，在性质上均属于标的物违法，相应的房屋租赁合同无效。对于租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效，合同其他内容的效力不受影响。

第四条当事人以房屋租赁合同未按照法律、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，人民法院不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，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。

若当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，则以约定为准，未办理登记备案手续的，合同无效。但一方履行了合同主要义务且对方接受的情况下，视为当事人以履行合同主要义务的行为，变更了以办理登记备案手续未合同生效要件的合同约定，此时，即使未办理登记备案手续，合同仍为有效。

第五条房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。

当事人请求赔偿因合同无效受到的损失，人民法院依照合同法的有关规定和本司法解释第九条、第十三条、第十四条的

规定处理。

【解读】按照《合同法》第五十八条的规定，合同无效的法律后果为返回财产、赔偿损失，该规定同样适用于房屋租赁合同无效的场所。参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费，属于返还原物的范畴。合同无效的损失赔偿在性质上属于缔约过失责任，赔偿范围限于信赖利益。即合同双方为缔约进行合理的接触，当事人一方因对方的行为产生信赖，一方由于信赖而支出一定的成本，主要包括用于缔约的合理费用和准备履约所支出的合理费用，此外还包括丧失与第三人另订立合同的机会所产生的损失，后者由于举证较为困难，实践中很难得到支持。

由于房屋租赁合同管的特殊性，损失赔偿的争议主要集中在装饰装修或者改建扩建费用上，对此，本解释都有明确规定。

第六条出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：

- (一) 已经合法占有租赁房屋的；
- (二) 已经办理登记备案手续的；
- (三) 合同成立在先的。

不能取得租赁房屋的承租人请求解除合同、赔偿损失的，依照合同法的有关规定处理。

【解读】本条规定了“一房数租”的处理原则，在数份合同均有效的前提下，按照如下顺序确定履行合同的承租人：(1) 已经合法占有租赁房屋的，承租人通过强占、欺骗等非法手段占有租赁房屋的，不在此列；(2) 已经办理登记备案手续的，房屋租赁登记备案手续虽不影响合同效力，但可享受优先履

约权；(3) 合同成立在先的，即合同成立时间在先，判断标准是双方当事人签字或者盖章的时间，更严格地说，是当事人中最后签字盖章的时间。

“一房数租”时，未得到履行的有效合同的承租人，可以合同目的无法实现为由要求解除合同，并赔偿损失。

第七条承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状，出租人请求解除合同并要求赔偿损失的，人民法院依照合同法第二百一十九条的规定处理。

【解读】综合《合同法》关于房屋租赁合同的相关规定，出租人享有法定解除权的情形如下：(1) 因不可抗力致使合同不能继续履行的；(2) 承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状的；(3) 承租人未经出租人同意转租的；(4) 承租人无正当理由未支付租金或迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合同期限内支付，承租人逾期支付的；(5) 承租人未按照约定的方法或者租赁房屋的性质使用租赁房屋，致使租赁物受到损失的；(6) 不定期租赁，出租人有权随时解除合同。

出租人作为房屋所有权人，当房屋因承租人擅自改变主体和承重结构或扩建受到损害时，出租人有权随时要求承租人恢复原状，不受任何期限限制。但当出租人行使本条规定的解除权时，必须在“合理期限”内要求承租人恢复原状，承租人在此期限内不予恢复的，出租人方可解除合同。

对于出租人通知承租人解除合同的情形，主要有以下两种通知方式：一是，承租人未经出租人同意变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，出租人告知承租人必须在一定期限内恢复原状，承租人在此合理期限内不予恢复的，出租人通知承租人解除合同；二是，出租人向承租人发出通知，要求其在一定期限内恢复原状，同时载明如果不再此期限内恢复原状，

合同即自动解除。

第八条因下列情形之一，导致租赁房屋无法使用，承租人请求解除合同的，人民法院应予支持：

(一) 租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封的；

(二) 租赁房屋权属有争议的；

(三) 租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件强制性规定情况的。

【解读】综合《合同法》的相关规定，承租人享有法定解除的情形如下：(1) 因不可抗力致使不能实现合同目的的；(2) 出租人未按约定交付房屋，经承租人催告在合理期限内仍拒不交付房屋的；(3) 因不可归责于承租人的事由致使租赁物部分或全部毁损、灭失，致使合同目的不能实现的；(4) 不定期租赁，承租人有权随时解除合同；(5) 租赁物危及承租人安全或健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍有权随时解除合同；(6) 司法机关或者行政机关依法查封租赁房屋导致承租人不能使用的；(7) 租赁房屋权属有争议导致承租人不能使用的；(8) 不符合《建筑法》、《消防法》等法律关于房屋使用条件的强制性规定并导致承租人不能使用的；(9) 一房数租之有效合同不能实际履行的。

在出现租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封、权属有争议，或者具有违反法律、行政法规(主要包括不符合《建筑法》、《消防法》等)关于房屋使用条件强制性规定情况任何一种情形时，承租人的合同解除权并非任意的，还须具备一个必要前提，即该情形的出现导致“租赁房屋无法使用”。所谓“无法使用”是指无法按照租赁房屋的约定用途使用，或者无法按照租赁房屋的性质使用。

司法机关对房屋的查封，实务中有“活封”和“死封”之分，

其中“死封”是指房屋被查封后不仅其处分权受到限制，而且丧失了使用、管理权，权利人只有妥善保管的义务；而“活封”则相反，房屋被查封后，权利人仍享有对房屋的使用、管理和收益权，仅处分权受限。实践中，租赁房屋被查封，如果是由于出租人的原因，承租人在要求解除合同的同时也可要求出租人赔偿损失；如果是由于承租人的原因，出租人因此遭受损失的，出租人除了可以提起反诉要求承租人赔偿损失以外，也可另行起诉要求承租人赔偿损失。

当租赁房屋的权属存在争议时，意味着出租人可能不是房屋的所有权人，如果出租人最终被确认为房屋的所有权人，则房屋租赁合同有效；如果出租人最终被确认不是房屋的所有权人，则构成无权处分，该租赁合同属效力待定合同。

第九条承租人经出租人同意装饰装修，租赁合同无效时，未形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。

已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

【解读】按照装饰装修物与租赁房屋的结合程度有可分离（即未形成附合）和不可分离（即形成附合）两种形态。装饰装修物已与房屋结合在一起形成继续性和固定性的，非毁损不可分离或者虽可分离但花费巨大，可以认定形成附合，例如铺设地板砖、吊设天花板、墙壁粉刷油漆等；装饰装修物与房屋未完全结合尚未达到不可分离状态，则不能认定形成附合，如安装空调、电梯、太阳能热水器、抽油烟机等。

按照添附理论，对于未形成附合的装饰装修物，所有权仍归承租人，房屋租赁无效时，由承租人拆除取回，出租人想要留用，应当支付相应对价，承租人拆除过程中造成房屋损坏

的应恢复原状。对于形成附合的装饰装修物，在出租人同意利用的前提下，可折价归承租人所有；出租人不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

在房屋租赁合同中，承租人对租赁房屋的装饰装修按其性质可分为两类：一是经出租人明示同意或出租人未明示同意，但知道后却未表示反对，且符合租赁合同约定用途而为之的装饰装修，属善意添附；二是未经出租人同意或虽经出租人同意但超出合同约定用途的合理范围擅自进行的装饰装修，属恶意添附。对于恶意添附，不论房屋租赁合同是否有效，原则上均不应予以折价补偿，装饰装修损失由承租人自行承担。

装饰装修物的现值损失，是指附合装饰装修物在房屋租赁合同被确认无效时尚存在的实际价值，应按承租人已使用房屋的时间予以折旧，不能按照租赁期限进行分摊。

实践中，在处理无效房屋租赁合同涉及的装饰装修物纠纷时，应根据出租人的需要程度和可利用价值，结合过错责任原则，分别对待：(1)属出租人过错的，由出租人补偿承租人的装饰装修损失。对于未形成附合的，损失主要包括装饰装修物的折旧费用、拆除费用、恢复原状费用及承租人因租赁合同无效而受到的其他损失；对于形附合的，该损失是租赁合同无效时装饰装修物尚存在的价值，即现值。(2)属承租人过错的，由承租人自行承担装饰装修损失，并由承租人赔偿承租人因租赁合同无效受到的其他损失。(3)属双方共同过错的，应由双方当事人按过错责任分担装饰装修现值损失。

第十条承租人经出租人同意装饰装修，租赁期间届满或者合同解除时，除当事人另有约定外，未形成附合的装饰装修物，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。

【解读】适用本条的前提条件有三：(1)承租人经出租人同意装饰装修，即善意添附；(2)租赁期间届满或者合同解除，合

同无效不在此列；(3)装饰装修未形成附合。

适用本条的注意事项：(1)承租人对未形成附合的装饰装修物进行拆除，且不以出租人同意为必要条件；(2)承租人在拆除装饰装修物时，必须尽到必要的注意义务，不得对房屋造成毁损，否则应恢复原状或赔偿损失；(3)当事人对未形成附合的装饰装修物另有约定的，应依照意思自治原则从其约定。

推荐阅读

联合经营合同

物业管理承包合同书

技术培训合同书

一般货物运输合同书格式

公职人员经商签订合同篇七

合同法第51条与最高院买卖合同司法解释第3条第1款的规定是否抵触？

最高人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》出台以后，有的观点认为，该解释第三条第一款的规定与《中华人民共和国合同法》第五十一条的规定有抵触。

是否这两条规定相互抵触呢？我们不妨将两条规定列出对照。

《中华人民共和国合同法》第五十一条规定：“无权处分的人处分他人财产，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。”

最高人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条第一款的规定：“当事人一方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的，人民法院不予支持。”

通过对照，好象两规定有抵触。按照《中华人民共和国合同法》第五十一条规定，无权处分的人处分他人财产，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。

第一，《中华人民共和国合同法》第一百三十二条规定：“出卖的标的物，应当属于出卖人所有或者出卖人有权处分。”

第五十一条规定：“无权处分的人处分他人财产，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，立法者明文规定出卖人在缔约之际应对买卖之标的物享有所有权或者处分权，同时又没有彻底否定出卖人对标的物没有所有权或处分权的买卖合同的效力。现主要问题是：无权处分的人处分他人财产，没有经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权，该买卖合同如何认定，使之不存在抵触。最高人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条第一款的规定是为了解决这个问题。

第二，最高人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条第一款的规定是按照物权变动原因与物权变动结果的区别原则而制定的。

按照物权变动原因与物权变动结果的区别原则，无权代理人处分他人财产属于物权变动的原因产生的合同，为债权合同，合同有效；无权代理人处分他人财产属于物权变动结果产生的合同，为物权合同，效力待定。

《中华人民共和国合同法》第五十一条关于无权处分的人处分他人财产，没有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行为，显然属于债权合同，而不属于物权合同，因此，该合同应当有效。

经过对照得知：《中华人民共和国合同法》第五十一条规定和最高人民法院《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》第三条第一款的规定都认可：出卖的标的物，如果不属于出卖人所有或者出卖人有权处分的，属于物权变动的原因产生的合同，其为债权合同，该合同有效。因此，它们没有相互抵触。