

买卖合同标的物所有权转移时间

第一百三十三条标的物的所有权自标的物交付时起转移，但法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

本条的规定，是买卖合同一章中最重要的条款之一。

标的物所有权转移，是指买卖合同的标的物自出卖人转移归买受人享有。因为买卖合同是指转移标的物所有权的合同，买受人的目的是支付价款以取得标的物的所有权，出卖人的目的是让与标的物的所有权以取得价款。所以，标的物的所有权转移是买卖合同的基本问题，关系着当事人切身利益的实现。一旦标的物的所有权转移于买方后买方拒付价款或者遭遇破产，卖方就将受到重大的损失。除非卖方保留了标的物的所有权，或者在标的物上设定了某种担保权益。否则，一旦买方在付款前破产，卖方就只能以普通债权人的身份参与破产财产的分配，其所得可能会大大少于应收的价款。因此，讨论买卖合同标的物所有权转移，主要就是弄清标的物所有权转移的时间。

一、当事人有约定的，依照其约定。

所有权转移时间的条文，不是合同法的强制性规定，这从本条的规定中也可以看得很清楚。因此，合同当事人可以依照合同自愿的原则，在合同中约定标的物所有权转移的时间。当事人对此作了约定的，除非有关法律针对特殊领域的所有权转移问题有专门的规定之外，在合同履行中以及发生争议时的处理中就要依照当事人的约定。各国对此问题也同样允许当事人自由作出约定。例如，按照英国货物买卖法第条的规定，在特定物或者已经特定化的货物买卖中，货物的所有权应当在双方当事人意图转移的时候转移于买方，即所有权何时转移于买方完全取决于双方当事人的意旨。美国统一商法典第 2____401 条也规定，货物所有权可按当事人明确同意的方式和条件从卖方转移于买方。大陆法系各国民法或者商法

也都确定了允许买卖双方约定货物所有权转移时间的原则。我国民法通则第七十二条第二款规定，按照合同或者其他方式取得财产的，财产所有权从财产交付时起转移，法律另有规定或者当事人另有约定的除外。也就是说，当事人的约定也是允许的。本条的规定承继了民法通则的这一规定，对此问题的态度应当是不言自明的。当事人对标的物所有权转移时间的另外约定，可以是约定特定标的物的所有权自合同成立时起转移，或者约定标的物的所有权在买受人支付标的物的价款后转移等等。“法律另有规定”，在我国目前主要指的是有关法律规定一些特定的标的物的所有权在办理完法定手续后，才能转移，如不动产产权过户登记等。

二、当事人没有约定的，法律要确定一个一般性的原则。

这也是法律应当承担的功能。在当事人没有约定，有关法律也没有特别规定的时候，就要适用这个一般性的原则。本条的主旨也即在此。

我国在制定民法通则以前，理论界有一种观点认为，标的物所有权的转移要区分特定物和种类物。对于特定物，其所有权自合同成立时起转移，对于种类物则自交付时起转移。理由是对于特定物，如果合同订立后出卖人对该物仍有处分权，可能发生出卖人另行出卖等损害买受人利益和破坏社会经济秩序的情况。而种类物为可替代之物，买受人不必担心标的物取得问题。后来起草民法通则时认为，尽管规定特定物的所有权自合同成立时起转移，具有稳定买卖关系和保障买受人取得标的物所有权的作用，但是买受人在标的物交付之前并不能取得标的物的实际占有，不仅不能实际利用标的物，反而在承担与所有权有关的义务和责任，加重了其承担。规定特定物自合同成立时起所有权转移买受人并不一定能起到保护买受人债权的作用。因此，我国民法通则第七十二条规定，除法律另有规定或者当事人另有约定外，财产所有权的转移时间为交付之时。

本条对买卖合同中标的物所有权转移时间的规定承继了民法通则确立的原则，因为自民法通则实施以来，这一原则在合同实践中并不存在问题。合同法如此处理，也是保持法律稳定性、连续性的需要。

关于标的物所有权转移的时间，在国外立法中存在着不同的处理方式，比较有特色的有以下几种：

（一）英国货物买卖法的规定

在英国的货物买卖法中，货物所有权的问题与货物的风险承担、对货物的保险利益以及发生违约时可能采取的救济方法等有着密切的联系，因而是十分重要的问题。它区别特定物的买卖与非特定物的买卖这两种不同情况，对所有权转移的问题加以规范。

1. 特定物的买卖。前面提过，特定物或者已经特定化的货物买卖中，货物的所有权应当在双方当事人意图转移的时候转移于买方。如果双方当事人在合同中对此没有作出明确的规定，则法院可根据合同的条款、双方当事人的行为以及当时的具体情况来确定订约双方的意图。一般来说，法院应依据的规则是：

（1）凡属于无保留条件的特定物买卖，如果该特定物已处于可交付的状态，则货物所有权在合同订立时即转移于买方，至于付款时间或者交付标的物的时间是否在其之后，则是无关紧要的。

（2）如果卖方还要对货物做出某种行为，才能使之处于可交付的状态，或者该物定物已处于可交付状态，但卖方仍须对货物进行称重、丈量、检验或者其他行为，才能确定价款，则要等到以上这些行为完成并在买方得到有关通知时，货物所有权才转移于买方。

2. 非特定物的买卖。非特定的货物通常是指仅凭说明进行交易的货物。按照英国货物买卖法的规定，凡属于说明买卖未经指定或者未经特定化的货物，在将货物特定化之前，其所有权不转移于买受人。所谓特定化就是把处于可交货状态

的货物无条件地划拨于合同项下的行为。一般地说，如果按照合同的约定，卖方以把货物运交买方为目的而将货物交给了承运人，而又没有保留对货物的处分权，则可以认为卖方已经无条件地把货物划拨于合同项下并将货物的所有权转移给买方。

（二）美国统一商法典的规定

美国在此问题上不区分特定物与种类物的买卖。统一商法典确立的一个基本原则是，在把货物确定在合同项下以前，货物的所有权不转移于买方。除当事人另有约定外，货物所有权应当于卖方完成其履行交货义务时转移于买方，而不管卖方是否通过保留货物所有权凭证（如提单）来保留其对货物的权利。因为按照统一商法典的规定，卖方保留货物所有权的凭证，一般只起到担保权益的作用，即以此作为买方支付货款的担保，但这并不影响货物所有权按照该法典的规定转移于买方。可见，美国确立的所有权转移的原则是以标的物的交付为标准的。

按照统一商法典的规定，货物所有权转移于买方的时间主要应当区别以下两种不同的情况：

1. 货物需要卖方运交买方。当合同要求或者授权卖方将货物发送给买方，但并未要求卖方将货物运送至目的地时，所有权在交付发运的时间和地点转移至买方。当合同约定在目的地交货时，所有权在卖方于目的地提示交付时转移于买方。

2. 不需要移动货物即可交付的。有时卖方可能已经把货物交给第三人保管，如已把货物存入仓库而让买方到指定的仓库提货。在这种情况下，如果卖方应当交付所有权凭证，则货物的所有权就在卖方交付凭证时转移于买方。如果合同订立时货物已特定化，且无需交付所有权凭证，则货物的所有权就在合同订立时转移于买方。

（三）德国民法典的规定

德国法认为，所有权的转移是属于物权法的范畴，而买卖合同则属于债法的范畴，买卖合同本身并不起到转移标的物所有权的效力。依照德国法，所有权的转移必须符合下列要求：如让与动产的所有权，必须由所有人将物交付于受让人，并就所有权的移转由双方成立合意。在卖方有义务交付物权凭证的场合，卖方可以通过交付物权凭证（如提单）而把标的物所有权转移于买方。如受让人已占有此动产者，仅须让与所有权的合意，即生效力。但是，不动产物权依法律行为而取得、设定、丧失或者变更的，非经登记不生效力。

（四）国际条约

对买卖合同影响最大的联合国国际货物销售合同公约第4条规定，该公约不涉及买卖合同对所售货物所有权可能产生的影响。也就是说，公约对所有权转移的时间、地点和条件，以及买卖合同对第三人货物所有权产生的影响等问题，一概没有作出规定。这主要是因为各国关于所有权转移问题的法律分歧较大，不容易实现统一。所以，在拟订公约的过程中，各国代表都不同意对所有权转移的问题作任何具体规定。

（五）国际贸易惯例

在国际贸易惯例中，只有国际法协会制定的关于 cif 合同的（____年华沙____牛津规则》对所有权转移的时间与条件作了规定。该规则至今仍然沿用。其他国际贸易惯例，包括国际商会制定的《国际贸易术语解释通则》都没有涉及所有权转移的问题。根据《华沙____牛津规则》第6条规定，除卖方依据法律对货物享有留置权、保留权或者中止交货权外，货物所有权的转移时间，就是卖方将有关单据交到买方掌握的时刻。这里的单据指的主要就是提单。虽然该规则只是针对 cif 合同的特点制定的，但一般认为这项原则也可以适用于卖方有提供提单义务的其他合同，其中包括 c&f 合同与卖方有义务提供提单的 fob 合同。

由以上介绍可以看到，国际上关于买卖合同标的物所有权转移这个重大问题的规定存在着很大的差别。各国的规定都受着本国社会经济状况以及法律背景的影响。我国合同法对此问题在参考借鉴其他国家规定的同时，根据我国的情况作出规定。

买卖合同标的物所有权转移时间（二）

卖方：_____（简称甲方） 身份证号码：_____

买方：_____（简称乙方） 身份证号码：_____

根据《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》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条 乙方同意购买甲方拥有的座落在_____市_____区_____拥有的房产(别墅、写字楼、公寓、住宅、厂房、店面)，建筑面积为_____平方米。(详见土地房屋权证第_____号)

第二条 上述房产的交易价格为：单价：人民币_____元/平方米，总价：人民币_____元整(大写：_____佰_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整)本合同签定之日，乙方向甲方支付人民币_____元整，作为购房定金。

第三条 付款时间与办法

1、甲乙双方同意以银行按揭方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首付款(含定金)人民币_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整给甲方，剩余房款人民币_____元整申请银行按揭(如银行实际审批数额不足前述申请额

度，乙方应在缴交税费当日将差额一并支付给甲方)，并于银行放款当日付给甲方。

2、甲乙双方同意以一次性付款方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首付款(含定金)人民币____拾____万____仟____佰____拾____元整给甲方，剩余房款人民币____元整于产权交割完毕当日付给甲方。

第四条 甲方应于收到乙方全额房款之日起____天内将交易的房产全部交付给乙方使用，并应在交房当日将____等费用结清。

第五条 税费分担

甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。经双方协商，交易税费由____方承担，中介费及代办产权过户手续费由____方承担。

第六条 违约责任

甲、乙双方合同签订后，若乙方中途违约，应书面通知甲方，甲方应在____日内将乙方的已付款(不记利息)返还给乙方，但购房定金归甲方所有。若甲方中途违约，应书面通知乙方，并自违约之日起____日内应以乙方所付定金的双倍及已付款返还给乙方。

第七条 本合同主体

1. 甲方是____共____人，委托代理人____即甲方代表人。
2. 乙方是____，代表人是____。

第八条 本合同如需办理公证，经国家公证机关____公证处公证。

第九条 本合同一式份。甲方产权人一份，甲方委托代理人一份，乙方一份，
____市房地产交易中心一份、____公证处各一份。

第十条 本合同发生争议的解决方式：在履约过程中发生的争议，双方可通过
协商、诉讼方式解决。

第十一条 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与
本合同同具法律效力。

第十二条 双方约定的其他事项：

出卖方(甲方)____购买方(乙方)____

身份证号码：_____

身份证号码：_____

地址：_____

地址：_____

邮编：_____

邮编：_____

电话：_____

电话：_____

代理人(甲方)____代理人(乙方)____

身份证号码：_____

身份证号码：_____

买卖合同标的物所有权转移时间（三）

卖方(以下简称甲方)：_____

姓名：_____

(身份证号码)：_____

地址：_____

联系电话：_____

共有人：_____姓名：_____

(身份证

号码)：_____

地址：_____

联系电话：_____

买方(以下简称乙方)：_____

姓名：_____

(身份证号码)：_____

地址：_____

联系电话：_____

第一条 房屋的基本情况：甲方房屋坐落于____;位于第____层____户，房屋结构为____，房产证登记面积____平方米，地下室一间，面积____平方，房屋权属证书号为____。

第二条 价格：以房产证登记面积为依据，每平米____元，该房屋售价总金额为____万元整，大写：_____。

第三条 付款方式：乙方于本协议签订之日向甲方支付定金____元整，小写：_____(大写____)，余款____元(大写____)在房屋过户手续办理完毕之日支付。

第四条 房屋交付期限：甲方应于本合同签订之日起____日内，将该房屋交付乙方。

第五条 乙方逾期付款的违约责任：乙方如未按本合同第三条 规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约责任。自本合同规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止，每逾期一天，乙方按累计应付款的____%向甲方支付违约金。逾期超过____日，即视为乙方不履行本合同，甲方有权解除合同，追究乙方的违约责任。

第六条 甲方逾期交付房屋的违约责任：除不可抗拒的自然灾害等特殊情况下，甲方如未按本合同第四条 规定的期限将该房屋交给乙方使用，同时，本房屋目前尚处于出租状态，甲方应按照乙方的意愿解除原租赁关系或把租赁权转给乙方。乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约责任。每逾期一天，甲方按累计已付款的____%向乙方支付违约金。逾期超过____日，则视为甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，追究甲方的违约责任。

第七条 关于产权过户登记的约定：甲方应协助乙方在房屋产权登记机关规定的期限内向房屋产权登记机关办理权属过户登记手续。如因甲方的原因造成乙方不能在房屋交付之日起____天内取得房地产权属证书，乙方有权解除合同，甲方须在乙方提出退房要求之日起____天内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的____%赔偿乙方损失。

第八条 签订合同之后，所售房屋室内设施不再变更。甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，质量符合国家有关规定，符合房屋出售的法定条件。房屋交付使用之前的有关费用包括水、电、气、物业、有线等费用有甲方承担。由此引发的纠纷有甲方自行处理，于乙方无关。

第九条 甲方保证在办理完过户手续之日起日内，将户口迁出，逾期超过____日，乙方每日按已付款的____%收取违约金。

第十条 因本房屋所有权转移所发生的税费均按国家的有关规定由甲乙双方交纳。

第十一条 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。

第十二条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由方所在地人民法院起诉。

第十三条 本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，甲、乙双方签字之日起生效。均具有同等效力。

甲方：_____ (签字，指纹)

乙方：_____ (签字，指纹)

见证人：_____ (签字，指纹)

____年____月____日

买卖合同标的物所有权转移时间（四）

买方：_____

地址：_____

邮编：_____

电话：_____

法定代表人：_____

职务：_____

国籍： _____

卖方： _____

地址： _____

邮码： _____

电话： _____

法定代表人： _____

职务： _____

国籍： _____

经买卖双方平等、互利原则上协商一致，达成本协议各条款，共同履行：

第一条 货物名称： _____。

第二条 产地： _____。

第三条 数量： _____。

第四条 商标： _____。

第五条 价格： _____。

第六条 包装： _____。

第七条 付款条件：签订合同后买方于____个银行日内开出以卖方为受益人的、经确认的、不可撤销的、可分割、可转让的、不得分批装运的、无追索权的信用证。

第八条 装船：从卖方收到买方信用证日期算起，____天内予以装船，若发生买方所订船舶未按时到达装货，按本合同规定，卖方有权向买方索赔损毁/耽搁费，按总金额____%计算为限。因此，买方需向卖方提供银行保证。

第九条 保证金：卖方收到买方信用证的____个银行日内，向买方寄出____%的保证金或银行保函。若卖方不执行本合同，其保证金买方予以没收。

第十条 应附的单据：卖方向买方提供：

1. 全套清洁提货单；
2. 一式四份经签字的商业发票；
3. 原产地证明书；
4. 装箱单；
5. 为出口____所需的其他主要单据。

第十一条 装船通知：卖方在规定的装货时间至少____天前用电报方式将装船条件告知买方，买方或其代理人将装货船估计到达装货港的时间告知卖方。

第十二条 其他条款：质量、数量和重量的检验可于装货港一次进行，若要求提供所需的其他证件，其办理手续费、领事签证费应由买方负担。

第十三条 装船时间:

第十四条 装货效率: 每一个晴天工作日, 除星期日、节假日外, 每舱口进货为____立方(吨)。

第十五条 延期费/慢装卸罚款: 对于____载重吨船来说, 每天____。

第十六条 不可抗力: 签约双方的任何一方由于台风、地震和双方同意的不可抗力事故而影响合同执行时, 则延迟合同的期限应相当于事故所影响的时间。

第十七条 合同争议的解决:

第十八条 本合同于____年____月____日在____市用____文签署, 正本一式两份, 买卖双方各执一份, 买卖双方签字生效。

甲方(签章): _____

乙方(签章): _____

法定代表人: _____

法定代表人: _____

代理人: (签字): _____ 代理人: (签字): _____

____年____月____日

____年____月____日

买卖合同标的物所有权转移时间 (五)

甲方: _____

地址: _____

电报: _____

电传: _____

乙方: _____

地址: _____

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/768044010030007003>