# 房屋买卖合同纠纷管辖 房屋买卖合同纠纷(精选10篇)

来源：网络 作者：浅唱梦痕 更新时间：2024-09-01

*随着法治精神地不断发扬，人们愈发重视合同，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同能够促使双方正确行使权力，严格履行义务。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。房屋买卖合同纠...*

随着法治精神地不断发扬，人们愈发重视合同，越来越多的人通过合同来调和民事关系，合同能够促使双方正确行使权力，严格履行义务。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧。下面是小编帮大家整理的最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

**房屋买卖合同纠纷管辖篇一**

民事起诉状

厡告：xx，男，生于1986年6月7日，汉族，高中文化，城镇居民，身份证：xx.暂居住xx，(手机：xx)

被告：xxx，女，1965年11月22日生，汉族，初中，城镇居民，住xx。系厡告之母。

被告：xxx，男现年42岁，汉族，文化不祥，住xx，现xx。

案由：房屋合同纠纷

诉讼请求：

一：依法确认讼争之房物买卖协议无效，并由被告被告2返还厡告房屋，由厡告退还被告被告24元。

二：本案诉讼费用由原，被告各承担一半。

事实与理由：讼争之房物系被告被告1和刘奎在1994年购买的大竹县城关区开发办所修建的，位于大竹县竹阳镇东湖大楼一单元602号住房一套。没有房产证和土地使用证。只由合作建房协议一份，刘奎与被告1因纠纷，于3月5日到大竹县民政局自愿离婚，对于该房屋由刘奎和被告被告1自愿赠送给厡告原告(当时系16岁正在读书)。205月被告被告1以原告之母身份将该房出卖给了被告被告2，出卖价格款为：42000元，原告之父刘奎对此不知情。原告高中毕业于至底当兵复原，复原后在广东打工至今，致原告无房居住，原告为此提起诉讼。)

综上，被告与原告，由原告之母被告被告1签订的房屋买卖协议违反了法律和行政法规的规定，请依法判决如原告之诉讼请求。

原告：原告

12月28日

**房屋买卖合同纠纷管辖篇二**

合同双方当事人：

甲方(卖方)姓名：

身份证号码：

邮编：

住址：

乙方(买方)姓名：

身份证号码：

邮编：

住址：

依照《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规，甲乙双方经友好协商，就房屋买卖事宜达成一致意见，特签订本合同。

甲方向乙方出售如下产权物业：

1、座落地址：北京市

房屋所有权证号为：

2、结构：建筑面积：

3、乙方购房用途：

4、房屋所有权人：

买卖产权价：人民币(大写)元整

付款方式：

甲方：

1、须具备该房屋所有相关法律认可文件

2、本合同签订后，不得就该房屋与他人订立《买卖合同》

3、在办理过户期间向乙方提供该房屋产权证明及相关法律文件

4、在办理过户期间拥有该房屋所有权及使用权

5、保证上述房产无债权与债务纠纷。

6、保证在立契之前把物业管理费、水费、电费、燃气费、暖气费结清。

乙方：

1、须提供过户所用之各种身份证明及法律认可文件。

2、及时支付购房款及相关税、费。

3、乙方付清全部房款，上述房屋经产权过户并交接完毕后，该房屋即归乙方所有和使用。

甲乙任何一方不按上述条款执行即视为违约，违约方须向对方支付违约金人民币元整。

人力不可抵抗的因素和自然灾害除外。

在执行合同的过程中，如遇双方发生纠纷，先行通过双方协调协商不成时，可采取第 种方式解决：

1、向北京仲裁委员会申请仲裁

2、向有管辖权的人民法院起诉。

在执行合同过程中，任何一方不得擅自变更或解除合同，如需变更或解除合同双方必须协商一致决定是否变更或解除合同，并由甲乙双方共同到房地产局办理撤件手续。

本合同一式四份：甲乙双方各执一份，房管部门一份，中介机构一份，各份具有同等法律效力，自双方签字盖章之日起生效。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

签于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签于：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**房屋买卖合同纠纷管辖篇三**

房屋买卖合同产生了法律纠纷的，是可以选择协商的，双方协商不成的，是可以前往人民法院提起诉讼的，通过民事诉讼流程来进行房屋买卖合同纠纷的处理的。这里给大家分享一些关于房屋买卖合同纠纷，希望对大家有所帮助。

一、与卖家协商解决

任何纠纷解决的首选方法都是协商，因为协商不需要走太过正式的法律程序，耗费时间短，虽然也存在着难以达成一致意见等缺陷，但在有些情况下反而是比较有效的方法。所以当纠纷发生，购房者开始还是应该选择与卖家面对面协商，摆出有关的事实依据，并提出和解的要求。如果能够协商一致，那就将会是圆满的解决办法。

二、向消费者协会投诉

如果协商不成，并且房屋买卖的争议或者分歧比较大，购房者可以向房屋所在地的消费者协会投诉，并提交详细的文字材料和证明材料。虽说消费者协会的影响力可能不足以为你讨回公道，但是毕竟卖家会因此受到调查，产生一定的困扰，有些卖家并不希望如此，自然就会选择和平解决了。

三、向有关行政部门投诉

如果你购房的时候涉及到了中介费、合同约定外的其他收费和物业费等费用，那你就可以向有关的物价行政管理部门投诉。如果遇见了合同欺诈等纠纷，你就可以向有关工商行政管理部门投诉。如果遇见各类建筑安装、市政、公用等建设工程在建期内发生的工程质量问题，你可以根据建设部《建设工程质量投诉处理暂行规定》向各级建设行政主管部门投诉。

四、向仲裁机构申请仲裁

合同双方在合同中或者事后达成了仲裁协议的，可以向约定的仲裁机构申请仲裁。房地产纠纷交付仲裁的前提是双方当事人在合同中订有仲裁条款，或者事后达成书面仲裁协议，否则仲裁机构无权受理。交由仲裁机构处理不仅方便快捷，而且仲裁机构和仲裁庭的成员都是由当事人双方自行选定的，也有利于减少纠纷双方的对立情绪。

五、向有关人民法院起诉

向有关人民法院起诉是最后的手段，如果之前的方法起不到效果，只能采取诉讼的方式，即使诉讼相对来说比较复杂并且耗时耗力，但是为了保障自己的利益就需要拿起法律武器。但是要记住诉讼讲求证据，所以购房者一定要注意收集证据，比如房屋买卖合同等。

案情介绍：2024年3月1日，韩先生和张女士签订了房屋买卖合同，约定韩先生购买张女士位于西城区广安门外大街一处房屋，面积43平米，总价174万元。该房屋是2024年张女士通过按揭方式购得，房屋抵押给光大银行借款115万元。因为张女士未还清借款，抵押权未消灭。韩先生知晓相关情况，合同中也做了相关约定，约定张女士在签订合同后10个工作日内办理提前还款手续。韩先生向张女士先行支付了120万元购房款，但张女士迟迟不办理解除抵押手续。在交易过程中，因张女士另有其他纠纷，该房屋被法院查封，导致无法继续交易。韩先生诉至我院要求张女士依照合同支付违约金。

法律回复：设立抵押权的房屋在交易之前一般应先解除抵押。本案中双方对解除抵押的约定没有问题，但是张女士并未按照约定办理银行还款，导致合同没有办法继续履行，张女士应当承担违约责任。因此，最终我院判决张女士支付违约金。

在二手房买卖合同履行过程中，经常会有交易房屋存在抵押的情况，如果要进行交易首先要解除抵押，此时购房者要明白，如果在解除抵押的过程中卖房人因各种原因不解抵押，都将直接影响下一步合同的履行。因此，在购买房屋中要谨慎购买抵押房屋。如要购买抵押房，一定要妥善签订合同，督促卖房人解押，防范意外情况发生。

近期房屋价格出现较大波动，房屋买卖合同纠纷较以往相比明显增多。在打房屋买卖合同纠纷官司时应该向法院提供什么证据呢，根据《中华人民共和国民事诉讼法》等法律以及司法解释的规定，起诉房屋买卖合同纠纷的当事人，在立案时须提交如下证据：

第一是，房屋买卖合同及其他能够证明双方买卖合同关系的证据材料;

第二是，交付标的物和支付价款的凭证;

第四是，出卖出租房屋的，应提供承租人意思表示证明;

第五是，出卖共有房屋的，应提交其他共有人意思表示的证明。

当然前述证据，只是为了引起诉讼程序的必要的基础证据，具体案件所需证据，还需要根据案件具体诉讼请求以及诉讼思路来安排，以最大可能、最大程度地维护权益、实现诉讼目的。

(1)出卖人将所出卖的房屋所有权转移给买受人，买受人支付相应的价款;

(2)房屋买卖合同是诺成、双务、有偿合同;

(3)房屋买卖合同的标的物为不动产，其所有权转移必须办理登记手续;

(4)房屋买卖合同属于法律规定的要式法律行为。

三、房屋所有权转移需要哪些材料

(一)登记申请书;

(二)申请人身份证明;

(三)房屋所有权证书或者房地产权证书;

(四)证明房屋所有权发生转移的材料;

(五)其他必要材料。

房屋买卖所牵涉的金额比较大，当事人购买之前要仔细勘察并详细阅读合同内容。

**房屋买卖合同纠纷管辖篇四**

法定代表人：郝xx，经理

住址：北京市平谷区平谷镇府前西街28号

被答辩人：张xx，男，汉族，196x年x月x日出生，北京市平谷区xxxx村人，住xxxx小区1号楼3单元1103号，电话：1371691xxxx。

答辩人就被答辩人张xx诉答辩人房屋买卖合同纠纷一案，现提出如下答辩意见：

被答辩人所诉与事实不符，本案不具备法律规定的解除合同的条件。

一、涉案房屋不符合“主体结构质量经核验确属不合格”可以解除合同的情形。

1、被答辩人在答辩人处购买的商品房已交付使用，该房屋已经经有关部门验收合格，足以证明房屋的主体结构在质量方面没有问题。且原告也没有证据证明房屋主体结构有质量问题，应承担举证不能的不利后果。

2、根据《最高人民法院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》第十二条、《城市房地产开发管理条例》第三十二条、《商品房销售管理办法》第三十五条之规定，被答辩以房屋主体质量严重不合格为由要求解除房屋买卖合同需要以工程质量检测机构或监督单位出具的核验结论为依据。经核验，确属主体结构质量不合格的，购买人有权退房。如果被答辩人没有向法院提供这方面的证据材料，被答辩人也应当承担举证不能的不利后果。

二、涉案房屋不符合“房屋质量问题严重影响正常居住使用”可以解除合同的情形。

即使被答辩人能证明所述房内顶板不平整以及厕所顶部漏水情况属实，此问题也应属质量瑕疵问题，不属于严重影响正常居住使用的情形。所谓程度达到“严重”是指危害居住人的程度，如果已经危害居住人的生命安全，直接认定影响居住使用，如果危害居住人健康，则居住人应以医院病历证明或相关部门技术检查认定结论为准。而本案明显不属于房屋质量问题严重影响正常居住使用的情形。

三、退一万步来说，即使证明房屋质量有问题，也应该先修复，故被答辩人跳过修复环节直接要求解除合同的做法不应支持。

《建筑法》六十二条第二款：“建筑工程竣工时，屋顶、墙面不得留有渗漏、开裂等质量缺陷;对已发现的质量缺陷，建筑施工企业应当修复”。《最高人民法院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》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。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”。以上法律规定都说明了当出现质量问题时，应当首先进行修复而非直接解除合同。只要房屋的主要居住功能和安全性都没有因为这个瑕疵被根本地影响，通过修复，完全可以被弥补。也就是说涉案房屋不管是一般质量问题还是房屋质量问题严重影响正常居住使用，首先都应适用修复原则，而不是单方解除该合同，这样做更符合合同法保护交易的立法精神。否则，一出现质量问题就退房明显不利于维护市场经济秩序和确保交易安全与稳定。故被答辩人直接要求解除合同的`做法明显不符合法律的规定。

综上所述，被答辩人的诉讼请求缺乏基本的事实与法律依据，请贵院依法驳回其诉讼请求!

此致

平谷区人民法院答辩人：

年月日

**房屋买卖合同纠纷管辖篇五**

委托人：xxx，男，汉族，19年月日生，浙江省武义县履坦下坭村号，身份证号：，联系电话：。

兹委托黄栋在委托人张晓阳诉被告陈望建借款合同纠纷中，担任委托人的代理人。

代理权限：特别授权代理。

有权代为提出、变更、放弃诉讼请求;有权代为和解、调解;有权代为处理与本案诉讼过程中有关的一切实体及程序事宜。

此致

xx市官渡区人民法院

委托人：

受托人：

2024年3月10日

**房屋买卖合同纠纷管辖篇六**

上海市浦东新区人民法院

民事判决书

浦民二(商)初字第3999号

原告上海浦东xx贸易有限公司浴场，住所地上海市浦东新区xx路1557号。

负责人李x清，经理。

原告李x清，男，1965年9月6日生，汉族，户籍地浙江省台州市路桥区xx镇xx村3区107号。

原告吴x元，男，1965年9月4日生，汉族，户籍地浙江省仙居县xx镇xx村田xx南26号。

以上四原告共同的委托代理人张x法，上海市xx律师事务所律师。

被告张x，男，1961年，2月2日生，汉族，住上海市闵行区xx路5530弄110号304室。

被告陈x华，女，1973年4月2日生，汉族，户籍地浙江省丽水市xx区xx乡xx村184号。

以上两被告共同委托代理人陈如浪，上海普若律师事务所律师。

以上两被告共同委托代理人陈如波，上海普若律师事务所律师。

原告上海浦东xx贸易有限公司浴场(简称xx浴场)、李x清、付x春、吴x元诉被告张x、陈x华企业承包经营合同纠纷一案，本院受理后，依法适用简易程序，由审判员林晓君独任审判，于2024年10月8日公开开庭进行了审理。四原告共同的委托代理人张x法，被告张x、被告陈x华以及两被告的共同委托代理人陈如浪、陈如波到庭参加了诉讼。本案现已审理终结。

原告上海浦东xx贸易有限公司浴尝李x清、付x春、吴x元诉称，原告、被告双方与2024年5月21日签订了《承包经营协议》一份，原告将经营的浴场给两被告经营，经营期从2024年7月1日至该浴场房屋拆迁之日，年租金为人民币280，000元(以下币种同)，协议签订时被告交付押金人民币100，000元，租金三个月支付一次，每次提前15天支付，协议还对违约赔偿进行了约定，合同签订后，原告将浴场及大量的设施交付被告，前期被告还能按照约定支付租金，但是自从2024年4月1日起被告没有支付2024年4月至6月的承包费，原告多次催讨，被告拒绝，直到2024年7月15日，被告避而不见，原告发现浴场设施多有损坏。故原告要求判令：

1、解除原告、被告之间2024年5月21日签订的《承包经营协议》;

4、被告连带支付水电费17，695.50元;

5、诉讼费由本案被告承担。

被告张x、被告陈x华辩称，原告所称不是事实，双方于2024年7月11日就已经就解除合同达成一致，2024年4月至6月的款项以及装修费用，双方已经结算，原告还需退还7000元给被告，基于当时原告、被告之间已经协商解除《承包经营协议》，原告已经将原告的相关权利给现在的案外人戴x富经营，并且达成两份股权转让协议。因为被告没有和原告签订书面合同，原告企图获取不当利益来起诉被告。该合同协商一致解除是有原因的，浴场要额外收取被告营业执照费用，故产生争议，所以双方就协商解除，最终达成协议，被告一直经营至6月底，5月27日之后原告付x春多次来看点，被告所述浴场内物品损坏也不是事实，原告曾经两次清点浴场内的物品，我方没有避而不见。同意以判决形式解除合同，即使要支付2024年4月至6月租金、6月分的`水电费，也已从10万元押金中扣除，余下原告已经返还被告7，000元。

原告提供了以下证据：

证据1、承包经营协议，证明原、被告之间存在承包经营关系。

证据2、物品移交清单，证明2024年5月21日原告将浴场内物品移交被告，由被告张x签收。

证据3、信件，证明2024年7月5日被告还没有退还浴场，有协商的意愿，被告张x写信要求原告宽限几日协商拖欠的承包经营费和水电费。

证据4、收款存根，证明2024年7月18日原告替被告缴纳了水电费17，695.50元，浴场还是由被告经营的。

二被告对原告提供的证据1的真实性没有异议，但是不能证明被告有违约行为;对证据2的复印件真实性有异议，但是被告当时接手的物品已经还给了原告，不能反映全部的事实;对证据3真实性没有异议，但是对关联性有异议，这些证据是针对停水停电问题向轻纺市场交涉时形成的，与被告没有直接关系，也无法反映被告有违约行为;对证据4的真实性、合法性有异议，7月11日已经解除合同，原、被告双方就解除合同协议后续事宜是由原告负责解决，是否真的交了水电费，被告不清楚，且不是正式的发票，只是轻纺市场敲章的复印件。

两被告提供了以下证据：

证据1、2024年7月11日收据存根，证明原、被告之间已经协议解除承包经营协议而将款项退还被告，部分设施返还被告，如果不解除合同，不存在原告方支付被告费用，上面有付x春和被告签名。

证据2、2024年7月11日xx浴场转让协议，证明基于承包协议解除，原告与案外人戴年富于2024年7月11日签署的xx浴场转让协议，时间一致。原告将浴场转给案外人经营，2024年6月12日起抄就是水电费，见证人是三原告个人。

证据3、股份转让协议，证明基于原告被告一致解除承包经营合同，合同的案外人与原告签订股份转让协议，租金起算时间为2024年6月20日。

证据4、2024年9月17日的案外人戴x富的说明，证明原告诉讼后案外人戴x富向被告承诺到场解决争议。

证据5、协议书及收据，证明原告被告协议解除合同承包经营协议，致使原告与案外人上海xx实业有限公司之间的租赁热水器协议也解除。

证据6、被告申请证人王x福、林x江出庭，证明原告、被告解除合同时，被告对热水器租赁也解除了协议，证人与戴x富、原告三个自然人协商过这件事。

原告方对证据1上的签名无法确认，原告不叫付春，双方从来没有达成协议;对证据2，是复印件，对浴场转手经营的事实确认，但是与本案无关，我们主张的是转让之前的租金;对证据3，与本案无关，原告有权收取转让之前的租金;对证据4，原告认为不能证明原告、被告双方曾经达成了协议，被告张x与原告xx贸易公司的协议没有xx公司的公章;对证据5，与本案无关;对证人出庭证明的事实，原告认为证人与被告有利害关系，对证言的真实性、关联性不予认可，也不能证明达成了解除承包协议的意向，也不能证明是否达成协议。

根据原告和被告提供的证据及庭审笔录，本院确认如下法律事实：四原告和两被告于2024年5月21日签订了《承包经营协议》一份，原告方将浴场交给两被告经营，经营期从2024年7月1日至该浴场房屋拆迁之日，年租金为人民币280，000元，协议签订时被告交付押金人民币100，000元，租金三个月支付一次，每次提前15天支付，协议还对违约赔偿进行了约定，合同签订后，原告将浴场及大量的设施交付被告，被告按照约定支付租金，但是从2024年5月份双方产生了争议，并协商解除合同。同年6月12日，李x清将其xx浴场股份总额三分之一转给戴x富，转让款19万元。7月11日，吴x元、付x春与戴x富签订xx浴场转让协议，两原告将xx浴场股份以40万元转让给戴x富。同日“付春”向两被告出具了欠条，内容为“今欠张x人民币7000元整作为对张x对xx浴场广告监控等的补偿款。待张x将楼顶电炉拆除及一台电脑拿回来浴场后，一次性付清7000元整，以上事情争取在3-5天内完成，特此双方证明”。签字人为“付春”和两被告，张x并写明“钱已拿到”。被告自2024年4月起未支付租金，xx浴场6月的水电费为17，695.5元，而被告在签订承包经营协议时付给原告10万元的押金。

本院认为，四原告与两被告的《承包经营协议》依法成立，应予确认。本案的质疑焦点是双方是否在2024年7月已协商解除承包经营协议并且结算完毕，原告是否有权主张诉讼请求的款项。被告提供的证据足以证明至2024年7月11日原告方已经将xx浴场股份转让给他人，而同时与两被告进行了结算。尽管被告因客观原因只能提供证据的复印件，但所有证据能够相互印证，可以作为本案认定事实的依据，且原告方不否定其股份转让的事实，也间接证明了原告与被告结束经营关系的事实。现原告要求解除协议，被告也表示同意，本院对此予以确认。被告辩称，即使不认可欠条的结算结果，被告在原告方处的10万元押金，也足以支付原告的租金和水电费，本院认为被告的辩解具有事实和理由，原告方不能证明被告存在违约的事实，故对原告方要求两被告支付租金、违约金、水电费的诉讼请求不予支持。据此，依照《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二条之规定，判决如下：

二、对原告上海浦东xx贸易有限公司浴尝原告李x清、原告付x春、原告吴x元的其他诉讼请求不予支持。

本案受理费2728元(原告已预付)，减半收取1，364元，由原告上海浦东xx贸易有限公司浴尝原告李x清、原告付x春、原告吴x元负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于上海市第一中级人民法院。

审判员林晓君

上海市浦东新区人民法院

二00八年十二月一日

书记员沙洵

文档为doc格式

**房屋买卖合同纠纷管辖篇七**

《意见》第五十六条规定：“买卖双方自愿、并立有契约，买方已交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完备的，应认为买卖关系有效，但应着其补办房屋买卖手续”。关于该条的适用，最高人民法院在1987年《关于曹根田与张仁吉房屋买卖纠纷案件如何适用政策、法律的请示报告》中已作出批复：《意见》第五十六条的精神只适用于解决《城市私有房屋管理条例》实施前的历史遗留问题。《条例》实施后，人民法院审理这类案件，即应严格按照《条例》的规定办理。我国《城市私有房屋管理条例》已于1983年12月17日发布实施，故在此前有关房屋买卖纠纷的解决，适用《意见》第五十六条的规定，此后的有关纠纷应严格按照《条例》的规定办理。

二、房屋买卖合同应采取何种形式

《合同法》第十条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采取书面形式的，应当采取书面形式”。对房屋买卖合同应采用何种形式才有效，目前意见不一。有人认为书面形式的合同才有效，但也有人认为在合同其他要件满足的条件下，只是口头形式的合同也有效。要弄清楚这个问题，首先要认识到在我国房屋买卖合同是法律许可唯一以不动产为标的物的特殊买卖合同。所谓“特殊”，是因为房屋买卖合同除了具有买卖合同的一般特征外，还具有以下特性：1、房屋买卖合同的标的物是特指作为商品进入市场流通的房屋；2、房屋买卖合同是转移房屋所有权和宅基地使用权的协议；3、房屋买卖是就房屋不动产所进行的交易，其法律调整不仅适用合同法，而且适用有关不动产的法律、行政法规。

其次，我国《城市房地产管理法》第四十条规定：“房地产转让，应当签订书面转让合同……”。《城市私有房屋管理条例》第七条规定：“办理城市私有房屋所有权登记或转移、变更登记手续时，须按下列要求提交证件：……（二）购买的房屋，须提交原房屋所有权证、买卖合同和契证……”。据此，可以看出，我国对城市私有房屋的买卖其合同形式的规定是应当采用书面形式，而不是口头形式。那么，对农村房屋买卖合同又是如何规定的呢？目前，有关法律、法规没有明确的规定，这不能不说是立法上的一个漏洞。但对究竟应采取何种形式，并非不能找到依据。最高人民法院于1992年7月9日对《关于范怀诉郭明华房屋买卖纠纷一案的请示报告》的批复中指出：“房屋买卖系要式法律行为，农村的房屋买卖也应具备双方订立书面契约、中人证明，按约交付房款以及管理房屋的要件；要求办理契税或过户手续的地方，还应依法办理该项手续后，方能认定买卖有效”。从以上法律、法规及司法解释的规定可以看出，房屋买卖合同是要式合同，必须采用书面形式才能成立。但对此也不能绝对化，根据我国《合同法》第三十六条规定：“法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式，当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立”。故在此种情形下，合同也能成立。

三、如何理解《合同法》第四十四条的规定

《合同法》第四十四条规定：“依法成立的合同，自成立时生效。法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定”。《城市房地产管理法》和《城市私有房屋管理条例》的有关规定指出，买卖房屋必须在办理过户登记手续后，其所有权的变更方生效。此处的“登记”与《合同法》第四十四条规定的“登记”是否一个意思，笔者认为，此“登记”并非彼“登记”。《合同法》第四十四条中的“登记”指对合同本身进行登记，相当于登记备案的意思。某些法律、行政法规规定合同的生效要经过特别程序后才产生法律效力，如我国的中外合资经营法、中外合作经营法规定，中外合资经营合同、中外合作经营合同必须经过有关部门的审批后，才具有法律效力。最高人民法院关于《合同法》的解释第九条规定，法律、行政法律规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记手续的，人民法院应当认定该合同未生效。从这一规定也可看出，《合同法》第四十四条中所规定的“登记”，是对合同本身的登记，未履行登记手续，则该合同属于效力待定合同。

四、如何理解房屋过户登记对房屋买卖合同效力的影响

对买卖双方签订书面房屋买卖合同，按约定交付房款及管理房屋，但未办理过户登记，该房屋买卖合同是否有效。有人认为，应在办理过户登记后合同才生效，其理由一是《合同法》第四十四条第二款的规定；二是未办理过户登记则所有权尚未发生转移。从上文的分析可以看出，以第一种理由来否定合同的.效力是站不住脚的。但究竟如何理解过户登记与合同效力的关系？我国《土地管理法》第十二条及其《实施条例》第六条规定，土地使用权的变更，自变更登记之日起生效。《房地产管理法》第三十五条、《城市私有房屋管理条例》第六条规定，房地产转让，当事人应当办理权属变更登记。从这些规定可以看出，依法律行为而使不动产物权发生变动的，以绝对办理登记为必要，如不进行登记，即使有物权变动的事实，但在法律上也绝对不产生物权变动的效力。《合同法》第一百三十三条规定：“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”。同时该法第一百三十五条规定：“出卖人应当履行向买受人交付标的物或者交付提取标的物单证，并转移标的物所有权的义务”。从这两条的规定可以看出，房屋买卖合同的出卖人负有向买受人交付房屋并转移所有权的义务，合同是否有效与所有权是否转移即办理过户登记手续无必然联系。法律法规规定或合同约定的单方责任未履行成不得成为合同无效的理由。因为这些责任的实际负担人不是仅向合同对方当事人承诺履行，更主要的是应向有关行政主管部门履行。而这些责任与合同密切相关，履行这些责任既是合同一方当事人应该履行的合同义务，又是对方开始履行合同的基础保障。

因此，这些是合同有效情况下当事人应当履行的合同义务，而不是合同是否有效的构成要素，并不能因该义务的履行与否而决定合同的效力。最高人民法院在不久前发布实施的《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》第六条规定：“当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规办理登记备案手续为由请求合同无效的，不予支持”。此规定指出，对商品房买卖合同的登记备案问题，应当属于行政管理部门的一种合同管理措施，不是确认合同效力的必要条件。《解释》对此予以明确，避免了司法审判权与行政管理权之间的冲突。从这一解释的精神也可以看出，房屋买卖合同中房屋过户登记与否对合同本身的效力并无影响，故前面所说的第二种理由也不正确。

五、非农村集体经济组织的成员能否购买该组织成员的房屋

**房屋买卖合同纠纷管辖篇八**

甲方(卖方) ，男， 县 镇 村 庄村民，身份证号：，女， 县 镇 村 庄村民，身份证号：

乙方(买方) ，男， 县 镇 村 庄村民，身份证号：

根据国家《合同法》等法律的相关规定，甲、乙双方经协商一致签订本合同，以资共同信守执行。

1、该交易房屋坐落 县 镇 村 庄(或 路 旁)

2、该房屋为(如两层砖混结构楼房)， 南北长 米，东西长 米，共 层。房屋占地面积约为 平方米，院子占地面积约为 平方米。左紧邻 的房屋，右紧邻 房屋。

3、该房屋为(如宅基地自建房或村镇开发自建房，宅基地审批文件编号： )

大写：

第三条：付款时间及方式

1、 在 年 月 日 付人民币 万元。

2、 在房屋产权证。土地使用证过户手续办理完毕之日付款 人民币 万元。

3、 在交付房屋之日，付清尾款人民币 万元。

每次付款，甲方收到后因出具收据。

1、甲方应保证该房屋在合同签订前确实专属自己所有，出具村级以上单位对甲方专有该房屋的证明并交付给乙方。

2、甲方有权按照合同约定收取乙方交付的全部房屋交易价款并有义务开具收据交付给乙方。

3、甲方应保证不存在任意第三人对该交易房屋主张任何未被告知的权利情况。

4、甲方应保证该房屋不属于违章建筑、不属于已被或已确定将被列入新规划而拆除或征用的范围。

5、甲方应告知乙方有关该房屋的\'质量状况。

6、甲方应将该房屋的宅基地审批文件等相关手续交付给乙方。

7、该合同签订后甲方应将该房屋全部交付给乙方，且甲方不得以自己的行为致使该合同无效。

第五条：乙方的权利和义务

1、乙方应按照合同约定给付甲方该交易房屋价款并向甲方索要收据。

2、乙方购买该房屋后，若根据有关规定可以办理相关权属登记的，甲方有义务给予协助。

1. 因乙方所购房屋为农村集体土地上建筑，改房屋买卖过程中所发生的交易或过户需要本村村民委员会同意或有关部门审批的手续问题，甲方应当积极全力配合乙方一起解决妥善。若因此引发相应纠纷的，由甲方负责处理。

2. 若今后房屋重建，甲方应承认乙方的住房面积。如国家征地，土地赔偿及住房面积赔偿均归乙方所有，甲方负责积极配合。

1、任何一方违反合同约定，对方可要求违约方在一定期限内改正，违约方应当改正。

2、甲方违反第四条的有关约定导致乙方在合同签订后无法对该房屋行使所有权的，乙方可要求解除合同并同时要求甲方全额退还房屋价款及其相对应的银行定期存款利息和全部房屋价款的20%的违约金。

第七条：本合同发生争议时双方应先进行协商，无法协商或协商不一致的可以通过有关法律途径解决。

甲方： 乙方：

地址： 地址：

现住址： 现住址：

联系电话： 联系电话：

签约时间： 签约时间：

**房屋买卖合同纠纷管辖篇九**

房屋买卖合同纠纷

房屋买卖在人们生活中较为普遍发生，为此而产生的纠纷及诉讼也较多，其中涉及的主要问题是对合同效力的认定，笔者据此谈点看法。

《意见》第五十六条规定：“买卖双方自愿、并立有契约，买方已交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完备的，应认为买卖关系有效，但应着其补办房屋买卖手续”。关于该条的适用，最高人民法院在1987年《关于曹根田与张仁吉房屋买卖纠纷案件如何适用政策、法律的请示报告》中已作出批复：《意见》第五十六条的精神只适用于解决《城市私有房屋管理条例》实施前的历史遗留问题。《条例》实施后，人民法院审理这类案件，即应严格按照《条例》的规定办理。我国《城市私有房屋管理条例》已于1983年12月17日发布实施，故在此前有关房屋买卖纠纷的解决，适用《意见》第五十六条的规定，此后的有关纠纷应严格按照《条例》的规定办理。

二、房屋买卖合同应采取何种形式

《合同法》第十条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采取书面形式的，应当采取书面形式”。对房屋买卖合同应采用何种形式才有效，目前意见不一。有人认为书面形式的合同才有效，但也有人认为在合同其他要件满足的条件下，只是口头形式的合同也有效。要弄清楚这个问题，首先要认识到在我国房屋买卖合同是法律许可唯一以不动产为标的物的特殊买卖合同。所谓“特殊”，是因为房屋买卖合同除了具有买卖合同的一般特征外，还具有以下特性：1、房屋买卖合同的标的物是特指作为商品进入市场流通的房屋；2、房屋买卖合同是转移房屋所有权和宅基地使用权的协议；3、房屋买卖是就房屋不动产所进行的交易，其法律调整不仅适用合同法，而且适用有关不动产的法律、行政法规。

其次，我国《城市房地产管理法》第四十条规定：“房地产转让，应当签订书面转让合同……”。《城市私有房屋管理条例》第七条规定：“办理城市私有房屋所有权登记或转移、变更登记手续时，须按下列要求提交证件：……（二）购买的房屋，须提交原房屋所有权证、买卖合同和契证……”。据此，可以看出，我国对城市私有房屋的买卖其合同形式的规定是应当采用书面形式，而不是口头形式。那么，对农村房屋买卖合同又是如何规定的呢？目前，有关法律、法规没有明确的规定，这不能不说是立法上的一个漏洞。但对究竟应采取何种形式，并非不能找到依据。最高人民法院于1992年7月9日对《关于范怀诉郭明华房屋买卖纠纷一案的请示报告》的批复中指出：“房屋买卖系要式法律行为，农村的房屋买卖也应具备双方订立书面契约、中人证明，按约交付房款以及管理房屋的要件；要求办理契税或过户手续的地方，还应依法办理该项手续后，方能认定买卖有效”。从以上法律、法规及司法解释的规定可以看出，房屋买卖合同是要式合同，必须采用书面形式才能成立。但对此也不能绝对化，根据我国《合同法》第三十六条规定：“法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式，当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立”。故在此种情形下，合同也能成立。

三、如何理解《合同法》第四十四条的规定

《合同法》第四十四条规定：“依法成立的合同，自成立时生效。法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定”。《城市房地产管理法》和《城市私有房屋管理条例》的有关规定指出，买卖房屋必须在办理过户登记手续后，其所有权的变更方生效。此处的“登记”与《合同法》第四十四条规定的“登记”是否一个意思，笔者认为，此“登记”并非彼“登记”。《合同法》第四十四条中的“登记”指对合同本身进行登记，相当于登记备案的意思。某些法律、行政法规规定合同的生效要经过特别程序后才产生法律效力，如我国的中外合资经营法、中外合作经营法规定，中外合资经营合同、中外合作经营合同必须经过有关部门的审批后，才具有法律效力。最高人民法院关于《合同法》的解释第九条规定，法律、行政法律规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记手续的，人民法院应当认定该合同未生效。从这一规定也可看出，《合同法》第四十四条中所规定的“登记”，是对合同本身的登记，未履行登记手续，则该合同属于效力待定合同。

四、如何理解房屋过户登记对房屋买卖合同效力的影响

对买卖双方签订书面房屋买卖合同，按约定交付房款及管理房屋，但未办理过户登记，该房屋买卖合同是否有效。有人认为，应在办理过户登记后合同才生效，其理由一是《合同法》第四十四条第二款的规定；二是未办理过户登记则所有权尚未发生转移。从上文的分析可以看出，以第一种理由来否定合同的效力是站不住脚的。但究竟如何理解过户登记与合同效力的`关系？我国《土地管理法》第十二条及其《实施条例》第六条规定，土地使用权的变更，自变更登记之日起生效。《房地产管理法》第三十五条、《城市私有房屋管理条例》第六条规定，房地产转让，当事人应当办理权属变更登记。从这些规定可以看出，依法律行为而使不动产物权发生变动的，以绝对办理登记为必要，如不进行登记，即使有物权变动的事实，但在法律上也绝对不产生物权变动的效力。《合同法》第一百三十三条规定：“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”。同时该法第一百三十五条规定：“出卖人应当履行向买受人交付标的物或者交付提取标的物单证，并转移标的物所有权的义务”。从这两条的规定可以看出，房屋买卖合同的出卖人负有向买受人交付房屋并转移所有权的义务，合同是否有效与所有权是否转移即办理过户登记手续无必然联系。法律法规规定或合同约定的单方责任未履行成不得成为合同无效的理由。因为这些责任的实际负担人不是仅向合同对方当事人承诺履行，更主要的是应向有关行政主管部门履行。而这些责任与合同密切相关，履行这些责任既是合同一方当事人应该履行的合同义务，又是对方开始履行合同的基础保障。

因此，这些是合同有效情况下当事人应当履行的合同义务，而不是合同是否有效的构成要素，并不能因该义务的履行与否而决定合同的效力。最高人民法院在不久前发布实施的《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》第六条规定：“当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规办理登记备案手续为由请求合同无效的，不予支持”。此规定指出，对商品房买卖合同的登记备案问题，应当属于行政管理部门的一种合同管理措施，不是确认合同效力的必要条件。《解释》对此予以明确，避免了司法审判权与行政管理权之间的冲突。从这一解释的精神也可以看出，房屋买卖合同中房屋过户登记与否对合同本身的效力并无影响，故前面所说的第二种理由也不正确。

五、非农村集体经济组织的成员能否购买该组织成员的房屋

**房屋买卖合同纠纷管辖篇十**

甲、乙双方就房屋买卖事项在平等自愿，诚实守信，协商一致前提下订立本合同条款如下：

一、甲方自愿将其位于\_\_\_\_\_县\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房屋以人民币\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_元整的价款出售给乙方。

二、房屋的基本情况：

该房屋建筑面积\_\_\_\_\_平方米，套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，\_\_\_\_室\_\_\_\_厅，所在\_\_\_\_层，室号\_\_\_\_\_\_，房屋用途为\_\_\_\_\_\_.

三、本合同签订后，甲方对该房屋的相关权益随该房屋一并转让给乙方。甲方保证在交接时该房屋没有产权纠纷和财务纠纷，如交接后发生该房屋交接前即存在的产权纠纷和财务纠纷，由甲方承担全部责任，乙方保证按期缴纳各项物业费用。本协议签订后，甲方不得就房屋再与他人订立《买卖合同》。

四、本协议签订时，甲乙双方都不具备过户条件。等过户条件成熟时，甲方应无条件协助乙方办理房屋产权过户手续。本协议发生的契税，土地出让金等由乙方负担。其他税费按有关法律规定负担。

五、如果甲方出售的房屋存在质量问题影响到乙方居住权利的行使，一切责任由甲方承担，并应赔偿乙方的损失。

六、本合同签订后，任何一方不得擅自变更或解除合同。如因重大客观原因导致本合同的解除，甲方应按照市场评估价返还乙方房屋价款，并赔偿乙方的房屋装修费用。

七、本协议自双方签字或盖章之日起生效。

本合同一式5份，甲乙方各执一份，见证人各一份。

甲方：年月日

乙方：年月日

见证人：年月日

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn