# 最新买卖合同纠纷属于案件 买卖合同纠纷实训心得体会(精选8篇)

来源：网络 作者：海棠云影 更新时间：2024-04-03

*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。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢!买卖合同纠纷属于案件篇一参加买卖合同纠纷实训，让我真正领悟到了实践的重要性。在课堂上，我们虽然掌握了...*

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。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢!

**买卖合同纠纷属于案件篇一**

参加买卖合同纠纷实训，让我真正领悟到了实践的重要性。在课堂上，我们虽然掌握了一定的理论知识，但只有在实践中才能真正了解这些知识的作用和应用。通过实践，我发现自己在买卖合同纠纷处理方面还存在一些问题，比如对于证据的搜集和分析，以及法律适用的判断等。这让我意识到，纸上得来终觉浅，绝知此事要躬行。

二、重视团队协作的重要性

在实践中，我发现团队协作是非常重要的。一个好的团队需要互相合作、相互支持，共同努力解决问题。我和我的团队成员一起讨论案件事实，分析证据，并且在实际操作中，我们也学会了互相配合，协调工作。通过团队合作，我们不仅可以充分发挥个人的优势，也能够互相补充不足，提高整体的工作效率。这一点对于我们未来的职业发展也非常重要，因为大部分工作需要团队协作来完成。

三、法律常识的重要性

这次实训让我深刻认识到了法律常识的重要性。在实际操作中，我们发现有些案件的判断并不是那么简单，需要根据法律法规进行合理的判断。我们在预案准备时，遇到了一些法律适用方面的问题，这让我们明白了自己对于法律常识的了解还存在一定的不足之处。通过这次实践，我更加坚定了自己学习法律知识的决心，也认识到了提高自己的法律素养对于未来的职业发展是至关重要的。

四、重视证据的搜集和分析

在实践中，我发现证据的搜集和分析是买卖合同纠纷处理中最关键的环节之一。对于一份纠纷案件，要想取得最终的胜诉，需要有充分的证据来支持。在实践中，我们需要仔细研究案件事实，从各个渠道寻找证据，并使用合适的方法对这些证据进行分析。通过这个过程，我深刻认识到了证据的重要性，也意识到了如何正确搜集和分析证据的必要性。

五、学会了处理纠纷的方法和技巧

通过这次买卖合同纠纷实训，我学会了一些处理纠纷的方法和技巧。在实践中，我们需要充分了解案件事实，适时采取恰当的策略。我们需要结合法律知识和实际情况，客观公正地进行评判，并选择合适的解决方案。通过这个过程，我不仅提高了自己的处理纠纷能力，也学会了如何与各方进行有效的沟通和协商。这些技巧和方法不仅在买卖合同纠纷处理中有用，也对于未来的职业生涯有着重要的借鉴意义。

总之，买卖合同纠纷实训给了我很多宝贵的经验和体会，让我深刻认识到了理论和实践的差距，也认识到了团队合作和法律常识的重要性。通过这次实践，我对于买卖合同纠纷处理的各个环节都有了更加深刻的理解，也更加坚定了我的职业发展目标。在未来的工作中，我将更加努力地学习和实践，不断提高自己的专业能力，为解决纠纷和促进公正司法作出自己的贡献。

**买卖合同纠纷属于案件篇二**

设备买卖合同纠纷

一、案情简介

原告沧州市兴济动物药厂

被告常州市范群干燥设备有限公司

8月13日，原被告双方签订书面合同一份。按照合同约定，被告为原告设计制作干燥设备一套；在合同书中双方明确约定被告负责在原告处现场施工完工（部分工作在被告厂里完成）；合同价款为69.98万元。该合同签订前，被告已经先期选派技术员到原告处进行了实地考察，并于207月31日根据原告生产工艺及物料特性提出02―0756号《发酵物喷雾干燥设备机组技术方案》，该技术方案被吸收为合同附件。合同签订后，原告按照合同约定总计支付价款56.71万元。被告也按约定在原告处施工，并于3月14日将设备制作安装完毕。但是一经试车，发现该设备不能满足生产要求。之后，被告多次派技术人员现场考察设备调试安装情况，并制定多个整改方案，均未能取得明显效果。6月9日被告方张赛钢副总经理带队一行三人再次到原告处，双方共同对该设备进行分析论证，最终达成包括该设备“达不到合同设计标准”、“设备存在安全隐患”等内容的共识。之后，被告终止了对设备的调试，双方就解除合同、退还价款、赔偿损失等问题产生争执。

元月5日，原告首先就解除合同、退还价款56.71万元和赔偿直接损失40万元的要求提起诉讼。204月24日，在河北省青县人民法院主持下，达成青民初字第260号民事调解书，主要内容为：一、被告方同意原告请求解除合同并退还价款的诉讼请示，被告方认可因其产品质量不合格而对原告造成的直接损失31万元；二、被告方于2024年5月30日前一次性给付原告货款56.71万元并于2024年6月19日前自行拆除完毕本案所涉及的干燥设备（以被告提交证据图纸为准），被告拆除其设备时不得对其它部件或辅助设施进行破坏、毁损；三、被告如在2024年6月19日前不能将设备完全拆除，原告方有权自行拆除，并且原告方保留向本院提起请求被告赔偿直接损失31万元及其它拆除费用的权利。被告方如在2024年6月19日前将其设备完全拆除清理完毕，原告放弃主张31万元直接损失的权利。双方签收调解书后，虽然被告按约定给付货款56.71万元，但是却未能如期对设备进行拆除，按调解书的.约定，被告应该赔偿原告直接经济损失31万元及相关拆除费用。

另外，合同所涉及的干燥设备机组是原告拟投产生产线主要的、必需的组成部分，因该设备质量不合格，致使整条生产线始终未能投产，不仅占用大量资金，而且为原告造成重大可预期利益损失。按照《合同法》规定，原告有权要求被告就该项损失给予赔偿。因双方当事人不能自行协商解决，故原告就以上两项损失一并提起诉讼，要求：1、判令被告赔偿原告直接经济损失31万元及相关拆除费用9万元；2、判令被告赔偿原告其它经济损失158万元。以上合计198万元。

二、案件分析

按照合同法的规定，违约一方应该赔偿对方损失。损失从性质上可以分为直接损失和间接损失，被告对直接损失的赔偿责任是明确无疑的，只要能够提供损失的证据即可。在本案中原告提出了间接损失赔偿的要求，间接损失即合同履行后可以预期的利益，又称为可得利益损失。

三、《合同法》条文

第112条：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当赔偿损失。

第113条：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，给对方造成损失的，损失赔偿数额应当相当于因违约所造成的损失，包括合同履行后可以获得的利益，但不得超过违反合同一方订立合同时预见到或者应当预见到的因违反合同可能造成的损失。

**买卖合同纠纷属于案件篇三**

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方与乙方因买卖\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称诉争房产)引发诉讼，现该案经北京市第二中级人民法院裁定依法发回原审法院重新审理，甲乙双方为彻底解决此纠纷经平等协商，自愿达成协议如下，以兹共同遵守。

4、 乙方收到上述\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元款项后，延迟履行本协议第2、3条所设定的义务的，支付给甲方违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_万人民币;甲方延迟履行本协议第1条所设定的义务的，应向乙方支付违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元，同时乙方保留对甲方的其它诉讼权利。

5、 因甲方原因无法办理诉争房屋的网签解除手续的，乙方不承担法律责任，甲方所支付乙方的\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元款项乙方不予退还。

6、 本协议自甲乙双方签字之日起生效。因履行本协议发生的一切争议，双方自愿提交诉争房屋所在地人民法院管辖。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**买卖合同纠纷属于案件篇四**

房屋合同纠纷是指房屋买卖过程中出现的纠纷，包括售房广告引起的纠纷、认购书相关的纠纷、房屋买卖合同价款支付相关纠纷、房屋交付相关的纠纷、延期办证的纠纷、惩罚性赔偿的纠纷、二手房买卖的纠纷、商品房买卖合同解除与房屋按揭关系的冲突与协调、有关包销的纠纷等。

同名图书《房屋买卖合同纠纷》两部，分别由法律出版社和中国法制出版社出版。

是指出卖人将房屋所有权转移给买受人、买受人支付价款的合同。此处的房屋，包括了商品房、经济适用房、房改房，农村房屋等各类合法性质的房屋。

是指房地产开发商与购房者就双方在一定期限内签订商品房买卖合同的协议，一般以\"认购书\"、\"订购单\"、\"意向书\"等形式表现，且多约定了定金。商品房预约合同一般包括双方当事人基本情况、房屋基本状况、商品房总价款、签署正式买卖合同的`期限、定金条款等内容。

购房者签订预约合同可以防止其他买家抢购自己中意的房屋，又能暂缓付款，以冷静思考或筹措资金;开发商签订预约合同可以锁定购房者，有利于按计划售房。

是指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人，承购人支付定金或房屋价款的合同。商品房预售实行许可证制度。开发企业进行商品房预售，应当向房地产管理部门申请预售许可，取得《商品房预售许可证》。未取得(商品房预售许可证)的，不得进行商品房预售。

是房地产开发企业将已竣工的房屋向社会销售所有权于买受人，买受人支付价款的合同。广义的商品房销售合同包括了商品房预售合同。商品房销售，当事人双方应当签订书面合同，合同主要内容包括:商品房的建筑面积和使用面积、价格、交付日期、质量要求、物业管理方式以及双方违约责任等。

是指房地产开发企业将开发的商品房委托给中介机构代理销售，并向中介机构支付酬金的合同。中介机构销售商品房时，应当向商品房购买人出示商品房的有关证明文件和商品房销售委托书。

是指经济适用房所有者将经济适用房所有权转让给他人，他人支付价款的合同。经济适用房在取得房屋所有权证和土地使用权证一定年限后，方可按市场价上市出售;出售时，应当按照届时同地段普通商品房与经济适用房差价的一定比例向政府交纳收益。

是指农民将农村自有居住性房屋转让给他人，他人支付价款的行为。农村房屋买卖合同，涉及农村宅基地的问题，对合同效力需严格按法律规定进行确认。

原告：陈瑶瑶 女 汉族 1988年01月24日出生 身份证号：110104198801240825 住址： 联系电话：

被告：张春鹏 男 汉族 1969年08月10日出生 身份证号：132929196908103430 住址： 联系电话：

案由：房屋买卖合同纠纷

诉讼请求：

2、请求法院依法判决被告支付原告逾期办理房屋过户事宜的违约赔偿人民币200000元; 3、本案诉讼费及其它相关费用由被告承担。 事实与理由：

2024年7月25日，原告经北京市嘉禾家美房地产经纪有限公司介绍，与被告签订了关于北京市朝阳区广渠路28号210号楼16层1908a的《房屋买卖合同》，并于当日交付了购房定金人民币50000元。

双方同意，被告应配合原告在合同签订后一个月内(即2024年8月25日前)办理完毕该房屋过户事宜，原告亦多次催促被告履行合同义务，进行网签及后续房屋过户事宜，被告均以各种借口予以拖延，导致该房屋至今未办理任何过户手续。按照约定，被告拖延逾期办理过户手续视为违约，被告应支付原告逾期办理房屋过户事宜的违约赔偿人民币200000元.

北京市朝阳区人民法院

原告： 日期：

**买卖合同纠纷属于案件篇五**

卖方(以下简称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号：\_\_\_\_\_\_\_

买方(以下简称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_ 身份证号：\_\_\_\_\_\_\_

甲、乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下协议条款。

一、甲方房屋(如有共有权人，甲方已经取得了共有权人对转让该房屋的一致同意)坐落于建筑面积\_\_平方米，房屋用途为\_\_。

二、双方商定该房屋转让价格为：总金额\_\_万元

(大写：拾万仟佰拾元整)。

三、乙方于\_\_年\_\_月\_\_日向甲方支付首付款\_\_万元

(大写：拾万仟佰拾元整)。

待房屋过户后公积金贷款支付剩余房款\_\_万元

(大写：拾万仟佰拾元整)

乙方保证房屋过户后一个月内付清余款。

四、甲方应于乙方付清全部房款之时，将上述房屋及全部钥匙交付乙方，并在双方在场的情况下由乙方对房屋进行接收。接收后房屋的占有、使用、收益和处分权利归乙方行使，该房屋所发生的物业管理费、水费、电讯费、网费等相关费用由乙方负责支付。

五、甲方负责将该房屋所有权更改给乙方所有。办理产权时所发生的相关费用由乙方承担。

六、甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，有关按揭、抵押债务、税项及租金等，甲方均在交易前办妥。交易后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任。

七、甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋不受他人合法追索。

甲方保证自己对该转让房屋拥有处分权，并保证不管以后房价如何上涨，绝不反悔。

八、除人力不可抗拒的自然灾害等特殊情况外，甲方如未按本合同规定的时间将房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约利息。甲方保证在房款付清时，将房屋交付乙方，否则乙方有权追究甲方责任。

九、甲方及配偶共同拥有一套住房，办理房产证所产生的费用，全部由乙方承担。若甲方及配偶拥有两套及以上住房，所发生的相关费用，全部由甲方承担。

十、本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

十一、本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

甲方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_

乙方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_

\_\_年\_\_月\_\_日

甲方(出卖人)：

身份证号码：

乙方(买受人)：

身份证号码：

现有甲方在敦厚村委修形村一宅基地，面积约200平方米的一块土地上建房造屋后转让于乙方，该块地为集体土地，现经双方协商达成如下协议。

一、该房屋为七层，乙方购买的房屋为该单元的西半个单元，从地起第二层，住房加楼梯间的面积为125平方米，楼上为赵厚芳，楼下为车库，东面为刘传燕房屋，南面为刘传燕房屋，西面为敦厚村房屋，北面为县妇幼保健院。柴间为该栋楼的北面，楼梯间起第二间，面积为平方米，东面为，南面为，西面为，北面为。总面积为平方米，总计人民币为壹拾柒万元整。

二、该房屋为砖混结构，甲方必须达到国家建筑标准(乙方有权请质检人员检查质量)，若有质量问题，必须由甲方维修，维修由甲方负责。

三、本协议签订之日起，甲方将该房和柴间的使用、出租、买卖、占有、公摊面积等权利一转让给乙方，永远有乙方所有，如以后可以办理集体转国有土地的手续，则甲方应积极配合乙方办理，办理所涉税收和费用均由乙方承担。

四、该房屋转让后，如政府规划需要拆迁，所得补偿款按本栋楼各户购房所占面积统一分摊。

五、甲方负责水、电到户(开房费由乙方负责)负责安装室内铝合金门窗和进户门。

六、乙方必须预付购房金计人民币壹拾贰万元整，剩下的在办好土地证和房产证后全部付清。

七、此协议一式两份，甲乙双方各执一份，签字生效，望双方自觉遵守，否则，出现问题由造成方负全部责任。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

出租方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，以下简称甲方。

承租方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，以下简称乙方。

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确甲、乙双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 房屋概况

甲方将自有的坐落在\_\_\_\_市\_\_\_\_街\_\_\_\_巷\_\_\_号\_\_\_\_\_\_(小区)\_\_\_栋\_\_\_单元\_\_\_楼\_\_\_号的房屋\_\_\_间(套)，建筑面积\_\_\_平方米、使用面积\_\_\_平方米，类型\_\_\_出租给乙方作\_\_\_使用。装修及设备情况：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第二条 租赁期限

租赁期共\_\_\_个月，甲方从\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起将出租房屋交付乙方使用，至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日收回。

乙方有下列情形之一的，甲方可以终止合同，收回房屋：

1.擅自将房屋转租、分租、转让、转借、联营、入股或与他人调剂交换的;

2.利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益的;

3.拖欠租金\_\_个月或空置\_\_月的。

合同期满后，如甲方仍继续出租房屋的，乙方拥有优先承租权。

租赁合同因期满而终止时，如乙方确实无法找到房屋，可与甲方协商酌情延长租赁期限。

第三条 租金、交纳期限和交纳方式

甲乙双方议定月租金\_\_\_元，交纳方式为\_\_\_\_支付，计人们币(大写)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元(元)由乙方在\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日交纳给甲方。先付后用。以后每个\_\_\_月付款一次，应在付款期末前\_\_\_天支付。

第四条 租赁期间的房屋修缮

甲方对出租房屋及其设备应定期检查，及时修缮，做到不漏、不淹、三通(户内上水、下水、照明电)和门窗好，以保障乙方安全正常使用。乙方应当积极配合。

第五条 租赁双方的变更

2.乙方需要与第三人互换用房时，应事先征得甲方同意，甲方应当支持乙方的合理要求。

第六条 乙方必须遵守当地暂住区域内的各项规章制度。按时交纳水、电气、收视、电话、卫生及物管等费用。乙方的民事纠纷均自行负责。水、电、气底数各是：水\_\_\_\_吨，电\_\_\_\_度，气\_\_\_\_方。

第七条 甲方收乙方押金\_\_\_\_元，乙方退房时，结清水、电、气费，交还钥匙后，由甲方退还乙方押金\_\_\_\_元。

第八条 违约责任

1.甲方未按本合同第一、二条的约定向乙方交付符合要求的房屋，负责赔偿\_\_\_元。

2.租赁双方如有一方未履行第四条约定的有关条款的，违约方负责赔偿对方\_\_\_元。

3.乙方逾期交付租金，除仍应补交欠租外，并按租金的\_\_\_%，以天数计算向甲方交付违约金。

4.乙方擅自将承租房屋转给他人使用，甲方有权责令停止转让行为，终止租赁合同。同时按约定租金的\_\_\_%，以天数计算由乙方向甲方支付违约金。

5.本合同期满时，乙方未经甲方同意，继续使用承租房屋，按约定租金的\_\_\_%，以天数计算向甲方支付违约金后，甲方仍有终止合同的申诉权。

第九条 免责条款

1.房屋如因不可抗拒的原因导致损毁或造成乙方损失的，甲乙双方互不承担责任。

2.因市政建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲乙双方造成损失，互不承担责任。

因上述原因而终止合同的，租金按实际使用时间计算，多退少补。

第十条 争议解决的方式

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决;协商不成时，任何一方均可向房屋租赁管理机关申请调解，调解无效时，可向经济合同仲裁委员会申请仲裁，也可向人民法院起诉。

第十一条 其他约定事宜

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

第十二条 本合同未尽事宜，甲乙双方可共同协商。

本合同一式2份，甲乙方各执1份。从签字之日起生效，到期自动作废。

甲方(签字盖章) 乙方(签字盖章)

身份证号码： 身份证号码：

联系电话： 联系电话：

住址： 住址：

日期：

甲方(出卖人)： 身份证件号码：

乙方(买受人)： 身份证件号码：

甲乙双方经过有好协商，就房屋买卖一事，在平等、自愿、诚实信用的前提下，达成如下协议：

第一条 甲方自愿将其房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋具体状况，并自愿买受该房屋。该房屋具体状况如下：

(二)出售房屋的所有权证证号为;

(三)房屋平面图及其四至见房产证; 该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让。 该房屋的相关权益随该房屋一并转让。 出卖人还应当将附属于该房屋的阳台、走道、楼梯、电梯、楼顶、装修、卫生间、院坝、其他设施、设备，转让给买受人，其转让价格已包含在上述房屋的价款中，不再另行支付价款。

第二条 甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋没有设定担保、没有权属纠纷，保证该房屋不受他人合法追索。

第三条计价方式与价款 按建筑面积计算价款，房屋单价为人民币每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额人民币 元整;房价款的支付方式、支付时间为： 乙方在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前付给甲方定金(人民币)\_\_\_\_\_\_\_(大写)

元，(小写)

元。该定金条款的约定，受《中华人民共和国合同法》条款的调整。 上述定金在乙方最后一次付款时充抵房款。

第四条房屋价款乙方分三期付给甲方：

第一期：在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，付人民币\_\_\_\_\_\_\_ 万元;

第三期：在交付房屋之日，付清尾款人民币\_\_\_\_\_\_\_ 万元。 每期付款，甲方收到后出具收据。

第五条

1、甲、乙双方定于 \_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日正式交付该房屋;甲方应在正式交付房屋前腾空该房屋。

2、双方定于

前向有关部门申请办理相关附属设施和相关权益的更名手续。

3、甲方应在

前将其落户于该房屋的户籍关系迁出。

4、甲方未按规定履行以上义务的，则按下列约定承担违约责任：

第六条 甲、乙双方确认，虽然房屋所有权证未作记载，但依 法对该房屋享有共有权的权利人均已书面同意将该房屋出售给乙方。

第七条 甲、乙双方同意，双方应于本合同生效之日起\_\_\_\_日内到房地产主管部门办理过户手续。 在办理房屋产权及土地使用权移转过户登记时，甲方应出具申请房屋产权移转给乙方的书面报告及主管部门要求的其它文件。如需要甲方出面处理的，不论何时，甲方应予协助。如因甲方的延误，致影响过户登记，因而遭受的损失，由甲方负赔偿责任。

第八条承担违约责任。并在乙方领取《房屋所有权证》后，按有关规定向土地管理部门申请办理该房屋土地使用权变更手续。 该房屋土地使用权的变更手续按下列约定办理： 该房屋土地使用权为出让取得，其土地使用权证证载权利和相关出让合同的权利、义务一并转让给乙方。 该房屋土地使用权为划拨取得，根据有关规定，其转让需交纳土地出让金或土地收益金;双方约定，该费用由 甲方承担乙方承担 。 除本条第二款已有约定外，办理以上手续应当缴纳的税费，由 甲、乙双方按国家规定各自承担 。

第八条 甲方如不按合同规定的日期办理房产过户以及交付房屋，每逾期1天按房价的总额3%计算违约金给与乙方。逾期 超过3个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿所付房价款同额的赔偿金给乙方。

第九条、乙方全部或一部分不履行本合同约定的日期给付房价款时，其逾期部分，乙方应加付按日3%计算的违约金给与甲方。逾期超过3个月时，甲方有权解除本合同。

第十条 甲、乙双方向房屋权属登记机关申请所有权转移登记，登记机关准予登记的，则双方提出申请的时间为该房屋所有权按的转移时间。

第十一条 该房屋毁损、灭失的风险自房屋正式交付之日起转移给乙方。

第十二条 该房屋正式交付时，物业管理、水、电、燃气、有线电视、通讯等相关杂费，按下列约定处理：

第十三条 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本契约的附件均为本契约不可分割的`部分。

第十四条 甲、乙双方在履行本合同中若发生争议，应协商解决。协商不成的，由房屋所在地人民法院起诉管辖 。

第十五条 本合同一式 \_\_\_\_\_\_\_份。其中甲方留执 \_\_\_\_\_\_\_份，乙方留执\_\_\_\_\_\_\_ 份，为申请房屋所有权转移登记提交房屋权属登记机关一份。均具有相同的法律效力。

第十六条 本合同自甲乙双方签订之日自之日起生效。

甲方(签章)：

乙方(签章)： 地 址：

地 址： 现住址：

现住址： 联系电话：

联系电话： 签约日期：

签约日期：

甲方为\_\_\_\_\_\_省\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区/镇\_\_\_\_\_\_\_\_居民

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，经协商一致，达成如下条款：

第一条 房屋情况

该房屋农村集体土地使用证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 房屋座落：\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_村。设计用途居民自住用房 ，建筑结构 ，建筑层数为\_\_\_\_层。建筑面积\_\_\_\_\_平方米。

该房房土地来源为：农村集体土地划拨 ，房屋建于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年使用至今为\_\_\_\_\_\_年。

第二条 该房屋价款规定

该房屋按照协商以总价计算，价款为\_\_\_\_\_\_\_万元，计\_\_\_\_\_\_\_元(大写)

第三条 房屋交付日期

经双方签订合同后，乙方付清甲方房款\_\_\_\_\_\_\_日内方可交付。甲方在将房屋交付乙方时如遇不可抗力(如自然灾害及其他不可抗力)时，且不能履行合同，双方同意按下列第\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

1、变更合同

2、解除合同

第四条 乙方付款形式及付款时间

如甲方无异议，乙方将在合同签订\_\_\_\_\_\_\_日内按一次性付款形式付款。

第五条 甲方逾期交付商品房的处理：

如超过上述约定期限的，乙方有权按照下述约定，追究甲方违约责任，约定为：

合同继续履行。甲方应支付乙方已付款利息，利息自合同约定甲方应交付房屋之日次日起至实际交付房屋之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应每日按房屋价款的万分之七向乙方支付违约金。

第六条 乙方逾期付款的处理

如超过上述约定期限的，甲方有权按照下述约定，追究乙方违约责任，约定为：

合同继续履行。乙方应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，乙方还应每日按房屋价款的万分之七向甲方支付违约金。

第七条 房屋质量及保修责任

甲方交付的房屋的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺(特别是房屋主体结构的质量需要达到国家关于房屋居住的要求)，未达到国家规定标准和承诺的，甲方应承担责任。乙方在房屋主体结构完好情况下，承担维修责任。

第八条 房屋及其土地使用权力延伸的规定

该房屋及其土地使用权利由甲方保证为本人所有，且甲方于\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_日按照合同规定将所属房屋售于乙方。乙方作为购买者享有该房屋及其土地使用的一切权利，且双方需声明乙方在购买该房屋后，拥有对于房屋及与其不可分割的土地的任何处置权利(包括被征用、改造、迁移产生的赔偿或者其他形式所产生的赔偿均由乙方所得，与甲方无任何关系，且甲方后代不得对乙方及其后代进行追偿)。

该合同由双方所在村委会给予认可，甲方应将该房屋的农村集体土地使用证转交于乙方，乙方在法律规定和适当机会下将其作废，并在村委会的证明和市/区政府规定的条件下重新办理乙方对于该房屋的农村集体使用证。

第九条 公证人的规定

本合同在\_\_\_\_\_\_\_\_省\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_村村委会的公证下签订，双方对于村委会的公证给与肯定和赞成。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**买卖合同纠纷属于案件篇六**

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

(2024年3月31日最高人民法院审判委员会第1545次会议通过)

为正确审理买卖合同纠纷案件，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国民事诉讼法》等法律的规定，结合审判实践，制定本解释。

一、买卖合同的成立及效力

第一条当事人之间没有书面合同，一方以送货单、收货单、结算单、发票等主张存在买卖合同关系的，人民法院应当结合当事人之间的交易方式、交易习惯以及其他相关证据，对买卖合同是否成立作出认定。

对账确认函、债权确认书等函件、凭证没有记载债权人名称，买卖合同当事人一方以此证明存在买卖合同关系的，人民法院应予支持，但有相反证据足以推翻的除外。

第二条当事人签订认购书、订购书、预订书、意向书、备忘录等预约合同，约定在将来一定期限内订立买卖合同，一方不履行订立买卖合同的义务，对方请求其承担预约合同违约责任或者要求解除预约合同并主张损害赔偿的，人民法院应予支持。

第三条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。

出卖人因未取得所有权或者处分权致使标的物所有权不能转移，买受人要求出卖人承担违约责任或者要求解除合同并主张损害赔偿的，人民法院应予支持。

第四条人民法院在按照合同法的规定认定电子交易合同的成立及效力的同时，还应当适用电子签名法的相关规定。

二、标的物交付和所有权转移

第五条标的物为无需以有形载体交付的电子信息产品，当事人对交付方式约定不明确，且依照合同法第六十一条的规定仍不能确定的，买受人收到约定的电子信息产品或者权利凭证即为交付。

第六条根据合同法第一百六十二条的规定，买受人拒绝接收多交部分标的物的，可以代为保管多交部分标的物。买受人主张出卖人负担代为保管期间的合理费用的，人民法院应予支持。

买受人主张出卖人承担代为保管期间非因买受人故意或者重大过失造成的损失的，人民法院应予支持。

第七条合同法第一百三十六条规定的“提取标的物单证以外的有关单证和资料”，主要应当包括保险单、保修单、普通发票、增值税专用发票、产品合格证、质量保证书、质量鉴定书、品质检验证书、产品进出口检疫书、原产地证明书、使用说明书、装箱单等。

第八条出卖人仅以增值税专用发票及税款抵扣资料证明其已履行交付标的物义务，买受人不认可的，出卖人应当提供其他证据证明交付标的物的事实。

合同约定或者当事人之间习惯以普通发票作为付款凭证，买受人以普通发票证明已经履行付款义务的，人民法院应予支持，但有相反证据足以推翻的除外。

第九条出卖人就同一普通动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的，应当按照以下情形分别处理：

(一)先行受领交付的买受人请求确认所有权已经转移的，人民法院应予支持;

(三)均未受领交付，也未支付价款，依法成立在先合同的买受人请求出卖人履行交付标的物等合同义务的，人民法院应予支持。

第十条出卖人就同一船舶、航空器、机动车等特殊动产订立多重买卖合同，在买卖合同均有效的情况下，买受人均要求实际履行合同的`，应当按照以下情形分别处理：

(四)出卖人将标的物交付给买受人之一，又为其他买受人办理所有权转移登记，已受领交付的买受人请求将标的物所有权登记在自己名下的，人民法院应予支持。

三、标的物风险负担

第十一条合同法第一百四十一条第二款第(一)项规定的“标的物需要运输的”，是指标的物由出卖人负责办理托运，承运人系独立于买卖合同当事人之外的运输业者的情形。标的物毁损、灭失的风险负担，按照合同法第一百四十五条的规定处理。

第十二条出卖人根据合同约定将标的物运送至买受人指定地点并交付给承运人后，标的物毁损、灭失的风险由买受人负担，但当事人另有约定的除外。

第十三条出卖人出卖交由承运人运输的在途标的物，在合同成立时知道或者应当知道标的物已经毁损、灭失却未告知买受人，买受人主张出卖人负担标的物毁损、灭失的风险的，人民法院应予支持。

第十四条当事人对风险负担没有约定，标的物为种类物，出卖人未以装运单据、加盖标记、通知买受人等可识别的方式清楚地将标的物特定于买卖合同，买受人主张不负担标的物毁损、灭失的风险的，人民法院应予支持。

注：查看本文相关详情请搜索进入安徽人事资料网然后站内搜索试用买卖合同纠纷。

**买卖合同纠纷属于案件篇七**

审判长、审判员：

作为本案被告(河南xx置业有限公司)的委托代理人，参加了整个庭审，进行了质证、辩论，对本案有了一个全面的了解。针对本案，现依据事实和法律提出以下代理意见，请合议时予以采信。

一、被告要求法院撤销该争议的2个条款，自认为是欺诈、显失公平的情况下签订的，没有法律依据，且与事实不符。

按合同法第54条的规定，显失公平：是指一方当事人在紧迫或者缺乏经验的情况下而订立的明显对自己有重大不利的合同行为。按最高人民法院《民法通则意见》第72条规定：“双方签订合同时致使双方的权利与义务明显违反公平、等价有偿原则的可以认定为显失公平”，也就是说该协议条款不但明显违反公平原则，而且也得必须明显违反等价有偿原则，才可以认定为显失公平。其主要构成要件：该合同必须是双务合同，并且必须是等价有偿的，没有等价有偿就不存在显示公平。本案中被告是无偿代为收取安装费用的，并没有获利一分，故不存在什么显失公平。

作为一个普通一般善良人，买房是人生中的一件大事，因涉及大量资金，在购房时会一定多处看房进行比较和鉴别的，特别是在签订购房合同时，肯定是比较慎重的。对自己所购房的位置、层数、各种设施、总价款、合同的每个条款都会了解详情后才痛下决心，才签订该购房合同的。所以说，原告在诉状中所讲的什么，该诉争的2个条款是在被欺诈、显失公平的情况下所签订的，要求撤销该二个条款是没有任何道理的，而且也违背人们通常的交易习惯，没有法律依据也没有事实上的理由。

二、原告在辩论中所讲，合同第14条约定的燃气、暖气、地热水设施，属于双方约定的基础设施，公共配套设施范围，其建设费用已计入房屋开发成本，属于商品房售价范围是非常错误的。

原被告双方所签合同第14条的约定，只是被告关于基础设施、公共配套建设正常运行的承诺，承诺有关公司安装作业完毕后交付使用日达到使用条件。并没有说明和约定天燃气、暖气、地热水、有线电视这些安装费的费用有谁来承担的问题，更没有说明和约定其安装费用已经计入开发成本，属于房售付范围。显然，原告为达诉讼目的，无中生有，偷换概念，偷梁换柱，白纸黑字，第14条非常清楚，请法庭明查。

三、被告没有违反省及国家有关部门关于与有关房价收费项目的通知、规则、细则和办法。

被告没有违反《国家发展计划委员会、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》(2024)585号，4月16日。该通知是针对各级人民政府和国务院各部门的乱收费问题进行整顿，并取消了部分收费项目，共47项，其中没有包括什么“初装费”什么基础设施费，有关政府部门无论是否执行，都和本案没有任何关系，如果原告对该通知及有关政府部门有意见，请依法向有关政府部门反映。

被告没有违反《河南省新建商品房交易价格行为规则》。原被告双方签订合同后，没有增加新的收费项目和商品房总额外归自己所有，没有加收任何费用归自己所有，没有违反代收代付费用的规定，没有牟取非法利益。如果原告认为被告违反了该规则，请按该“规则”第17条规定向政府价格主管部门提供证据进行举报，可对被告进行行政处罚，和本案诉争的2个协议条款，是否有效，是否该撤销无关。

被告更没有违反《河南省商品房买卖明码标价实施细则》，被告已作到销售明码标价并一房一价。原被告双方签订合同时为12月17日，而该细则实施日期为205月1日，且对本案没有溯及力。

四、被告没有违反《开封市城市基础设施配套征收管理办法》。

1.被告购房时所签订的补充协议第2条中明确了收取的是天然气初装费、暖气初装费、有线电视初装费、地热水初装费，并不是原告在辩论所讲的收取的是基础设施公共配套设施建设费或其基础设施公共配套设施的初装费或城市配套费，显然，原告在辩论所讲的是非常错误的，没有任何事实依据。

2.按开封市此管理办法第二条规定：城市配套费的用途是专项用于城市道路、桥涵、公用消防设施等城市基础设施建设。也就是说，道路、桥涵、公用消防、园林绿化这些城市基础设施，包括但不限于与小区内的这些设施。也就是说城市基础设施不完全等于小区内基础设施。城市道路不等于小区内道路。

3.按此管理办法第6条规定，也就是说从207月1日开始，建设单位必须有规划部门出具的建筑面积确认通知单，到财政局核准城市配套费的多少，并交费后，凭财政局出具的审核意见到开封市建委办理《建设工程规划许可证》。

4.被告并没有违反开封市此管理办法第11条的规定，原被告双方所签的合同时与附件是同时所签，没有在合同签订后另行所签任何补充协议，没有另行加收任何费用，作为合同整体的不可分割一部分附件四——补充协议，所约定的天然气、暖气、地热水有线电视初装费是房价的组成部分，这些初装费是在合同中又进一步的细化明细而已，是一种促销手段和策略，而且，也并不违反有关的法律规定和我市的管理办法。

5.该管理办法第8条又进一步明确了，不交城市配套费不得发放《建设工程规划许可证》。需要特别说明的是，被告是在12月17日，已经依法办理了《建设工程规划许可证》是在该管理办法2024年7月1日实施之前办理的。所以说，该管理办法没有溯及力。

退一万步讲，如果说按原告所讲的，在房价款之外，被告又收取原告的燃气、暖气、地热水、有线电视安装费的话，被告也不违法。也不违反开封市的这个管理规定。

其理由有二点：其一按该规定，将说的是“商品房项目应计入房屋销售价格开发商不得在房价外向购房者另行加收任何费用。而被告所收取的这些安装费。是代燃气等有关公司收取的初装费。也就是说，这些安装费是有关公司收取的，被告只是代收而已，所收取的这些费用用于交到有关公司，被告并没有扣留归自己所有，并没有从中获取任何利益。需要明确说明的是：城市基础设施并不完全等于小区内基础设施也包括小区外的基础设施，城市基础设施并不等于所购房内的基础设施安装费，城市道路并不等于小区内道路。城市配套费并不等于该商品房内配套费安装。城市配套费是用于小区内外的公用，公共配套设施建设，而该商品房内配套安装费，是用于进入自己房内的私用配套设施安装，配套费并不等于安装费。也就是说，城市配套设施的建设安装只进入到小区内或楼道内就完成了，至于再进入自己房内的私用设施安装费用自己肯定要出钱的。

在我们河南省地域内，在整个开封建筑安装领域内，在整个房地产开发公司行业，在整个燃气、暖气、地热等公共公用行业在进入私人房屋内安装其有关设施费有哪家是免费的?而作为房地产开发公司的被告，为了整个小区、整个楼的业主利益，为了整个工期的按时完成，为了与各个业主所签的购房合同，按约定的时间交房，有开发公司统一代收取燃气、暖气、地热水、等安装费，交于有关公司后，进行统一安装。这也是多年惯例，也是多年的交易习惯，而且该交易习惯并不违反国家的法律、行政法规的强制性规定，按《合同法》第61条规定，按最高法院《合同法》解释二第7条规定，而这种交易习惯是受法律保护的，依法应受法律保护。

五、原被告所签“合同”附件四“合同补充协议”意思表示真实，内容合法，是合同外另有约定，是合同约定的特别条款，该诉争的二个条款具有不可撤销性，且该案已依法报房地产管理部门登记备案。

原被告签订的《商品房买卖合同》及合同附件符合有效合同的构成要件，依法应认定为有效合同。其一，签约主体适格，意思表示真实。其二内容合法，且不违反法律、行政法规的强制性规定。其三，签约程序完备。是在双方认真审阅了合同条款含义、明确其全部内容，在平等、自愿、协商一致的基础上签约的。且已按规定报房地产管理部门登记备案。原告与被告就天然气、暖气、地热水、有线电视的安装费，代收事宜达成合意，是约定的特别条款，只要意思表示真实，不存在一方以欺诈、胁迫的手段订立，即为合法有效行为。应按当事人之间意思自治原则履行，且双方对合同效力均无异议，原告未诉请撤销整个合同及其附件，只诉请撤销对附件中的两个条款，则应按有效合同履行，故被告收取上述费用合法有据，未构成消费欺诈，更不存在胁迫行为，且从三原告提供的各组证据来看，都无法证明原被告双方所签的补充协议时是在欺诈、胁迫的情况下所签。

六、本案是不属于可撤销可变更合同，该《商品房买卖合同》及《合同补充协议》绝对不是什么格式合同、格式条款。

原告认为本案的购房合同及补充协议是采用格式条款，是在欺诈、胁迫的情况下所签，且系重复收费行为，请求撤销其中的二个条款，没有法律依据。本案的合同及补充协议不是《合同法》所述真正意义上的格式合同(仍留有诸多空白栏目供签约双方自行协商填写)，该合同是河南省工商行政管理局和河南省建设厅共同监制的，对行政管理的相对方都是平等的，其解释权赤属该两部门，不是被告河南xx置业有限公司自行制定反复使用的合同。作为合同附件的补充协议，对代收条款的约定是双方自愿、平等、协商的结果。本案原告在签订合同时，已明知其内容，且合同中也具有特别提示。在“合同补充协议”中，被告并没有免除自己的责任，加重对方责任，排除对方主要权利的情形，双方的约定是合法有效的。

综上所述，被告代理人认为：原被告所签购房合同及附件是真实、合法、有效的，系双方当事人的真实意思表示，是双方自愿、平等、协商的结果，且不违反有关法律、行政法规其有关代收安装费的行为，不被法律、行政法规及有关规范性文件所禁止。本案纠纷中，不存在欺诈、胁迫、显示公平、重复收费及可撤销的法定条件。同时认为人民法院审理民事案件的适用原则是上位法优于下位法的原则，故应适用《合同法》和其司法解释》为依据来审理本案。以上代理意见请予采信。

代理人：郭永军

2024年12月8日

**买卖合同纠纷属于案件篇八**

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。

一、如何理解最高人民法院《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》(以下简称“《意见》”)第五十六条的规定。

《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

在城镇周边地区，具有城镇户口的人购买周边地区农村住房的现象较为普遍。法律对能否买卖并未明确禁止，但因涉及到宅基地使用权的变更，故该买卖合同又具有特殊性，我国《土地管理法》规定，宅基地属于农民集体所有，农村村民一户只能拥有一处宅基地，农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。农村房屋买卖涉及到土地使用权的转移和变更，故审查买卖是否有效要看其房屋宅其地使用权的转移是否经过合法批准。农村房屋所有权及土地使用权的转移，一般应以合同的实际履行为标志，必须经当地土地所有者村、组同意才发生法律效力。

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