

房屋买卖合同纠纷案(实用5篇)

随着人们法律意识的加强，越来越多的人通过合同来调和民事关系，签订合同能够较为有效的约束违约行为。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

房屋买卖合同纠纷案篇一

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2008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、陈如波到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告上海浦东xx贸易有限公司浴场李x清、付x春、吴x元诉称，原告、被告双方与2007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2007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2008年4月1日起被告没有支付2008年4月至6月的承包费，原告多次催讨，被告拒绝，直到2008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2007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2008年7月11日就已经就解除合同达成一致，2008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2008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2005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2008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2008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、2008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、2008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2008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，2008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2008年6月20日。

证据4、2008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2007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2007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2008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2008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2008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2008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

房屋买卖合同纠纷案篇二

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。当事人约定采用书面形式的，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、行政法规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的单证，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或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

房屋买卖合同纠纷案篇三

答辩人：

被答辩人：

因原告a与被告b房屋买卖合同纠纷一案被告提出反诉请求，故答辩如下：

答辩请求：

1. 依法驳回被答辩人b对答辩人a的诉讼请求。

事实和理由：

被答辩人认为合同无效有三个原因：一是中大恒基不是指定的央产权房代理机构，二是b是脑梗塞病人，意思表示不真实；三是中大恒基与答辩人之间恶意串通。

针对被答辩人合同无效的三个理由，答辩如下：

一、房屋买卖合同并不因为中大恒基的居间而无效

1. 中大恒基公司提供的是居间服务，而不是上市交易服务

《中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法》（以下简称《央产权房出售办法》）第5条规定：交易办公室选择三家以上符合条件的房地产中介机构，作为中央在京单位已购公房上市出售的定点交易代理服务机构（以下简称定点交易机构），承担中央在京单位已购公房上市交易的代理服务工作。根据《央产权房出售办法》第5条的规定，我们可以看出定点交易机构承担央产权房“上市交易”的代理服务工作。中大恒基公司提供的只是居间服务，具体地说是向买房人和卖房人提供订立买卖房屋合同的媒介服务，而并不提供办理“上市交易”手续的服务。因此买卖合同虽然是由中大恒基公司促成的，但不违反《央产权房出售办法》第5条的规定。

2. 被答辩人没有提供证据证明中大恒基不是定点交易机构之一

《央产权房出售办法》规定交易办公室选择三家以上的交易机构代理央产权房的上市服务，但并没有规定定点交易机构是哪几家中介公司。《央产权房出售办法》是xxxx年制定的，时至今日已经7年之久，“三家以上的交易机构”到今天可能已经扩充到很多中介公司。杨怀波并没有提供证据证明中大恒基不在“三家以上的交易机构”之中。杨怀波证明不了中大恒基不是“上市交易”的代理机构，因此认为中大恒基代理的合同是无效合同没有证据支持。

3. 《央产权房出售办法》是部门规章，违反行政规章并不是合同无效的理由

《央产权房出售办法》是国务院机关事务管理局制定的，是部门规章，而不是行政法规。《合同法》第52条规定了合同无效的几种原因：(一)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；(二)恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；(三)以合法形式掩盖非法目的；(四)损害社会公共利益；(五)违反法律、行政法规的强制性规定。根据此条第5款的规定，只有违反了法律或者行政法规的强制性规定时，才导致合同无效。《央产权房出售办法》不是法律，也不是行政法规，因此即使买卖合同的签订违反了《央产权房出售办法》，也不必然导致合同无效。此外，签订的合同没有损害社会公共利益或者国家利益，也不在合同无效的其他几种情形中，因此合同不存在无效的原因。

4. 合同无效违背了合同的最基本原则——意思自治

综上，房屋买卖合同的当事人是a和b□双方都是完全行为能力人，意思表示真实，合同约定的内容不影响法律或者社会公共利益，因此根据《民法通则》第55条的规定□a和b签订的买卖合同合法有效。

二、被答辩人没有证据证明杨怀波意思表示不真实。

b是一位70多岁的老人，还曾经患过脑梗塞，但这些都不能够证明签订合同的时候其意思表示不真实。此外，3月17日的谈话录音表明，签合同当日□b的女儿也在签订合同的现场。另外，合同签订之后，中大恒基的工作人员到b的家里征询房屋共有人的出售意见□b的妻子即房屋共有人在《房屋共有人同意出售的证明》文件上签字。综上，出售房屋不仅仅是b的真实意思表示，也是b女儿及b妻子的真实意思表示。

三、被答辩人没有证据证明中大恒基与答辩人之间恶意串通

为了解决孩子上学问题，我找到中大恒基公司，希望能买到一套学区房。在与杨怀波签订合同之前，先后看了很多房子，因此对中关村周围的房子非常熟悉。看的房子在位置和总价款上都是我所能接受的，所以中大恒基带我看房之后，很快便决定购买此房。我与中大恒基之间只是买房人与中介公司的简单关系。中大恒基认为我与中大恒基恶意串通，却没有提供任何证据证明，因此缺少最基本的证据。

房屋买卖合同纠纷案篇四

《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。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式”。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、行政法规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的单证，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

房屋买卖合同纠纷案篇五

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：