

设备买卖合同纠纷判决书 最高院审理房屋买卖合同纠纷案件(优质5篇)

生活当中，合同是出现频率很高的，那么还是应该要准备好一份劳动合同。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。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。

设备买卖合同纠纷判决书篇一

房屋对于我国公民来说是非常重要的财产，很多公民努力奋斗的目的都是想在城市购买一套房屋，在实践中房屋买卖合同产生的纠纷是非常多的，那么最高院关于房屋买卖合同纠纷案件的意见是怎样的?以下是小编为大家带来的最高院关于审理房屋买卖合同纠纷案件，欢迎大家参考。

1、商品房预售许可证与商品房认购书效力之间的关系

答：鉴于商品房预售的特殊性，我国法律、行政法规对商品房预售实行行政许可的监管制度。《城市房地产管理法》第45条、《城市房地产开发经营管理条例》第23条均明确规定，商品房预售应当取得商品房预售许可证明。这就表明我国的商品房预售具有较强的国家干预性。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2条也规定，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。由上可见，无论是立法、行政法规，还是司法解释，预售许可证明均是针对商品房预售行为所做出的强制性规定。

而《商品房认购书》作为一个独立的合同形式，从其订立的目的、约定的内容来看，通常是将来双方当事人订立确定

性的正式的商品房买卖合同达成的书面允诺，其目的就是通过订立合同来约束双方当事人承担在将来订立正式商品房买卖合同的义务，与作为本约合同的商品房买卖合同相对应，《商品房认购书》即为预约合同。预约合同只是双方当事人承诺在约定的期限内订立确定性合同即本约的预备性协议，不得因此认定本约已正式订立。预约合同一方当事人仅可以请求对方当事人履行订立本约的义务，不能请求履行本约的内容。预约合同一般表现为认购书、订购书、预订书、意向书、允诺书、备忘录、谈判纪要、定金收据等多种形式。

既然作为预约合同的《商品房认购书》是出卖人和买受人双方为将来订立作为本约合同的《商品房买卖合同》所做的承诺，而非正式的商品房预售行为，作为法定的商品房预售行为强制性前提条件的商品房预售许可证明就不应对出卖人订立预约合同的行为干预禁止。未取得商品房预售许可证前签订的《商品房认购书》等预约合同均为有效。

索引：《民事审判指导与参考》（第36辑）第281页。

2、开发商逾期交房应承担的违约责任，能否依据业主支付的银行按揭贷款利息来判决

答：商品房买卖合同作为典型的双务合同，交付房屋及支付房屋价款是开发商和业主的对待给付义务。业主迟延付款违反了其应依约按期支付价款的义务，开发商迟延交房则违反了其应按期交付房屋的义务，均应承担相应的违约责任。对于违约责任，《中华人民共和国民法通则》第一百一十二条第一款规定：“当事人一方违反合同的赔偿责任，应当相当于另一方因此所遭受的损失。”《中华人民共和国合同法》第一百一十三条第一款规定：“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。”因此，我

国法律确定的违约损害赔偿 responsibility 以填补损失为基本原则。

而在商品房买卖合同履行合同过程中，对于业主迟延付款给开发商所带来的损失是开发商失去支配利用所迟延付款部分的使用利益；对于该部分利益，《司法解释》第十七条规定，在商品房买卖合同当事人对于违约责任没有约定的情况下，为金融机构收取该笔贷款的预期贷款利息，相当于开发商从银行取得相应贷款的代价，这符合业主迟延支付价款造成开发商利用资金成本的损失实际。而对于开发商延期交房，其导致业主不能按期居住该房屋的使用利益损失；《司法解释》将业主居住房屋的利益损失规定为业主需要租赁房屋居住的替代利益损害，这也符合业主实际损失的实际情况。

至于业主所需要负担的同期银行贷款利息高于租金的问题，同《司法解释》所规定的处理原则并无逻辑关系。假定开发商依约按期交房，业主将该房出租，则其所得的租金也会比其应支付的银行按揭贷款利息高，对此利息同租金的差额，业主也需自行承担。

综上，《司法解释》所确定的开发商与业主需依据不同标准承担不同违约责任的区分是建立在违约责任以填补损失基础上的，二者并不存在矛盾。故在开发商逾期交房时，业主请求依据其应支付的银行按揭贷款利息来承担违约责任，在当事人并无约定时，该种请求并无依据，人民法院不应予以支持。

答：根据合同自治原则及《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》（以下简称《商品房买卖解释》）第十八条的规定，合同当事人之间就此有明确约定的，人民法院应当直接依据当事人的约定明确出卖人应承担的违约责任。

如果当事人之间就此没有约定或者约定不明而又不能通过协商加以明确的，人民法院则应根据《商品房买卖解释》第十

八条的规定，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出出卖人应承担的违约责任。但由于《中国人民银行关于人民币贷款利率有关问题的通知》（银发[2003]251号）第三条规定，逾期贷款罚息利率由原来的按日万分之二点一计收利息，改为在借款合同载明的贷款利率水平上加收30%—50%。而由于商品房买卖合同并非借款合同，其也不会约定贷款利率，故依此确定违约金存在一定的障碍。在《商品房买卖解释》未对此作进一步明确规定的情况下，根据合同法第一百七十四条确立的“没有规定的，参照买卖合同的有关规定”的原则，鉴于买卖双方合同义务的对等性，故人民法院可参照《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》（以下简称《买卖合同解释》）第二十四条关于逾期付款违约金的计算标准的规定，以中国人民银行同期同类人民币贷款基准利率为基础，参照逾期罚息利率标准确定出卖人应当承担的违约责任。

如出卖人认为约定的违约金过高而要求人民法院调整的，人民法院应根据合同法第一百一十四条、《商品房买卖解释》第十六条以及《最高人民法院关于适用合同法若干问题的解释（二）》第二十九条的规定，并参照《商品房买卖解释》第十八条、《买卖合同解释》第二十四条确定的违约金计算标准确定出卖人应承担的违约责任。

4、房屋差价能否作为非违约方的损失，由违约方予以赔偿

答：对于你所提及的问题在审判实践中比较普遍。合同法第一百一十三条规定，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。在有效的房屋买卖合同履行过程中，由于出卖人拒绝履行合同，导致买受人需要另行购买相类似的房屋，则其需要支付的另行购房成本就同其之前

签约的购房成本之间存在明显的价值之差，此种房屋差价是由于违约方的违约行为造成的，可以作为守约方所遭受的损失。

至于你所提及的问题，人民法院在当事人已经约定了固定违约金的情况下，能否判决违约方承担房屋差价的违约责任，则涉及到合同法第一百一十四条第二款规定的适用问题。对此，属于事实认定问题，应由人民法院根据案件具体情况加以处理。当然，如果人民法院能够认定约定的违约金低于造成的损失，则可以适用合同法第一百一十四条及相关司法解释的规定，对违约金予以调整，以房屋差价作为非违约方的损失，由违约方对你予以赔偿。

设备买卖合同纠纷判决书篇二

原告（被上诉人）：琼海万泉河黄酒实业有限公司。

被告（上诉人）：符祝浪，男，1963年2月生，汉族，琼海市人。

审级：再审。

审判机关和审判组织

一审法院：琼海市人民法院。

合议庭组成人员：审判长：陈大经；审判员：黄良海、王春映。

二审法院：海南省海南中级人民法院。

合议庭组成人员：审判长：黄守冠；审判员：陈海燕；代理审判员：蔡大武。

二审再审法院：海南省海南中级人民法院。

合议庭组成人员：审判长：陈文和；代理审判员：韩少冰、韩柏定。

再审终审法院：海南省高级人民法院。

合议庭组成人员：审判长：卢芒；代理审判员：程小平、张红菊。

审结时间

一审审结时间：7月28日。

二审审结时间：1910月5日。

二审再审审结时间：8月10日。

再审终审审结时间：4月20日。

一审诉辩主张

原告黄酒公司诉称：符祝浪在合同签订后交付人民币30万元给黄酒公司，余下的30万元以按揭贷款方式给黄酒公司。同年4月10日，黄酒公司将房屋交付给符祝浪管理使用，符将该房屋使用。同年10月4日，黄酒公司办好符祝浪的房屋产权证。同年11月4日，符祝浪夫妇同黄酒公司一道申请办理银行按揭贷款合同手续。由于国家政策的原因，建行贷款及申请未获批准，按揭贷款无法办妥，符祝浪所拖欠的购房款30万元未能支付，经原告多次索付未果。原告要求被告付清房款30万元及利息2万元、逾期付款滞纳金和诉讼费。

一审事实和证据

本案经审理查明：原告琼海万泉河黄酒实业有限公司与被告

符祝浪于3月9日签订《代理兴建房屋合同书》一份。约定的主要内容有：1、房屋建筑面积272平方米，价值人民币60万元；2、符祝浪须在4月10日前交款人民币30万元，余下的30万元以按揭贷款方式付给黄酒公司，但原告必须在交房后一个月将房屋产权证交被告，由被告符祝浪用此房产证等作为抵押物，向建行贷款，原告协助办理。3、房屋移交时所应办理的产权契证等手续费用由黄酒公司负责承担。4、符祝浪交齐按揭手续，超过30天后，黄酒公司应无条件将房屋交给符祝浪。同年4月10日，黄酒公司将房屋交付给符祝浪管理使用，符将该房屋使用。同年10月4日，黄酒公司办好符祝浪的房屋产权证。同年11月4日，符祝浪夫妇同黄酒公司一道申请办理银行按揭贷款合同手续。由于国家政策的原因，建行贷款及申请未获批准，按揭贷款此事无法办妥。符祝浪所拖欠的购房款30万元未能支付。经原告多次索付未果。

以是事实，有当事人陈述、证人证言、法庭质证的有关材料证实，足以认定。

一审判决理由

一审法院认为：原告琼海万泉河黄酒实业有限公司与被告符祝浪于193月9日所签订的.代理兴建房屋的合同，名为建筑工程合同，实为房屋买卖合同，是无效的合同，按无效合同的规定处理，双方所取得的财物应互相返还，根据双方的责任的大小，承担各自相应的责任。但是原告与被告的购房纠纷，被告所取得原告的房屋所有权证办理至被告符祝浪的名下，双方也并没有要求互相返还该房屋的要求，所以被告尚欠原告的购房款30万元应还本付息（利息从年7月1日起至还清之日止按中国建设银行同期建房贷款利息率计付利息）。

一审定案结论

依照《民法通则》第四条、第五十八条第一款第（四）项的规定，判决如下：

- 1、双方签订的代理兴建房屋合同是无效的。
- 2、被告符祝浪应在本判决书生效后十天内给付原告欠购房款30万元及1996年7月1日起至判决还清之日止的欠款利息（按中国建设银行同期建房贷款利息率计算），逾期未给付，则处双倍利息计付。
- 3、驳回原告的其他诉讼请求。

案件受理费7610元，由被告负担，原告预付的不予退还，由被告偿付原告

[1][2][3][4]

设备买卖合同纠纷判决书篇三

被上诉人(一审被告)：张xx女，略

原审第三人：福州市xxx房产代理有限公司，略

上诉人因房屋买卖经纪合同纠纷一案，不服台江区人民法院xxx1年12月19日做出的(xxx1)台民初字第xxxx号民事判决，现提起上诉。

上诉请求

一、一审判决认定事实不清，适用法律错误，请求二审法院撤销一审判决，依法改判；

二、一二审诉讼费用全部由被上诉人承担。

事实和理由

一、(xxx1)台民初字第xxxx号民事一审判决认定“原告不得

转让诉争房屋”是错误的，与事实不符，适用法律错误。

一审法院依据国务院xxx5年5月11日转发的建设部等七部委《关于稳定住房价格工作意见》第七条“禁止商品房预购人将购买的未竣工的预售商品房再行转让。在预售商品房竣工交付、预购人取得房屋所有权证之前，房地产主管部门不得为其办理转让等手续；房屋所有权申请人与登记备案的预售合同载明的预购人不一致的，房屋权属登记机关不得为其办理房屋权属登记手续”的规定，认定原告不得转让诉争房屋，该法律适用错误。

庭审中已查明xxx0年10月8日，上诉人申请按揭贷款30万元，付清了诉争屋全部购房款。xxx1年4月15日上诉人与开发商福州xxx房地产开发有限公司办理了诉争房的交房手续，说明上诉人已付清该房屋全部购房款，该诉争屋已竣工交房，只是尚未办理房屋产权证书，上诉人的情形并不完全适用七部委的工作意见。

即使适用七部委《关于稳定住房价格工作意见》第七条之规定也只说明上诉人在取得房屋所有权证之前，房地产主管部门不得为其办理转让等手续，并未违反法律的强制性规定不能说明原告不得转让诉争房屋更不会因此而影响合同效力。

二、(xxx1)台民初字第xxx号民事一审判决认定“原被告双方约定于诉争屋“甲方名下的《房屋所有权证》办出后再办理交易过户手续，该条款属附生效条件的条款，且所附条件符合法律规定，因此，应当认定原被告双方之间的房屋买卖合同同时附生效条件的。目前，原告尚未取得诉争屋的房屋所有权证，条件尚未成就，故双方之间房屋买卖合同尚未生效。”与法律规定及事实不相符。

所谓附条件生效的合同，是指合同双方当事人在合同中约定某种事实，并以其将来发生或不发生作为合同生效或不生效的限制条件的合同。而结合该条款全部文字内容可以看出该

条款只是对于双方的履行手续和工作日做相应的补充约定,并未对该条件成就与否的法律后果做说明,即没有约定所附条件如果成就或不成就对协议效力有何影响,因此不能认定是附条件生效的合同。另外,从房屋买卖合同整体内容来评判,该条款作为补充条款只是就双方合同的履行责任做进一步具体明确的约定,买卖双方对于房屋产权及交房责任在第三章违约责任当中已做具体约定,不需再另设限制性条款。

即使该房屋买卖经纪合同依照一审法院所认定的为附生效条件的合同,依照合同法第四十五条之规定当事人为自己的利益不正当地阻止条件成就的,视为条件已成就;不正当地促成条件成就的,视为条件不成就。被上诉人在房屋买卖经纪合同签订当天交纳定金1万元以后未按合同约定的xxx1年6月21日18:00前再履行付款义务,第三人遂于xxx1年7月2日、7月11日、7月19日发函通知被上诉人履行义务,但被上诉人没有支付定金,该事实已得到一审法院确认。合同不履行属于被上诉人的过错,属于为自己的利益不正当地阻止条件成就,因此,应认定合同条件成就、合同有效,被上诉人应当承担违约责任。

该房屋买卖经纪合同符合物权法第十五条之规定当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同,除法律另有规定或者合同另有约定外,自合同成立时生效;未办理物权登记的,不影响合同效力。双方之间的房屋买卖经纪合同依法成立有效。

三、(xxx1)台民初字第xxx号民事判决一审判决认为“认定被告构成违约,要求被告承担违约责任,则于法无据。”与法律规定及事实不相符。

上诉人与被上诉人双方在房屋买卖经纪合同第十八条中明确约定,本合同签订后乙方擅自变更或解除合同的,应支付甲方等同于定金数额的违约金,甲方擅自变更或解除合同的应支付给乙方等同于定金数额的违约金。被上诉人在交付1万元

定金后不再履行付款义务，说明被上诉人擅自变更合同，应当承担合同约定的违约责任。双方签订的合同中约定定金数额为51万元，违约金的数额等于定金数额也应为51万元。定金数额仅作为双方确认违约金额的一种计算方式应适用合同约定的定金数额而非适用定金有关法律规定所确认的实际定金数额1万元。

依据合同法第一百一十三条之规定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。即使按照一审法院认定的违约金数额按照实际交付定金数额1万元来赔偿也是无法补偿给上诉人造成的实际损失。

一审法院即没有考虑上诉人合同履行后可以获得的利益也未考虑因被上诉人迟延履行合同近半年的时间福州房价打折降价而给上诉人造成的房价下跌损失。被上诉人在明知上诉人预期获利情况下仍拒绝履行合同，给原告造成巨大经济损失，因此上诉人要求被上诉人按照购房总价103万元的20%支付206000元的违约金完全符合法律的规定及给当事人造成的实际损失。

依照双方买卖经纪合同中二十条之规定，被上诉人自xxx1年6月22日起逾期未付款直至上诉人xxx1年9月19日书面通知被上诉人解除合同时止应按成交价款每日万分之三向上诉人支付滞纳金27810元。

为维护上诉人的合法权益，根据国家法律法规和事实，特上诉来贵院，请依法裁判。

上诉人：

xxx1年月日

设备买卖合同纠纷判决书篇四

一、如何寻找合适的代理观点的基本操作要点：

“认同争异”原则

平时：熟悉常用法条、部门规章、地方法规等

二、证据目录参考格式

证据目录提交人：有限公司诉讼地位：原告/被告

委托代理人：， 律师事务所律师联系电话：

三、xx公司诉xx公司买卖合同纠纷案件双方证据对比：

从表中所列举的内容可以归纳出本案两方面的重要事实：

1、双方没有争议的事实包括以下几个方面：

2、双方存在争议的事实也包括以下几个方面：

通过比较双方提交的证据梳理出的上述案件事实，我们可以非常容易地归纳出双方争议的焦点：。

四、总结出双方争议的焦点以后，为了能够让法官在庭审以及合议过程中方便、快捷地了解双方交易的具体过程，根据双方提供的证据，对双方的交易过程以列表的方式进行分析
公司诉公司买卖合同纠纷案双方交易过程数据：

通过上表对双方交易过程中有关数据的对比分析，可以归纳出如下案件事实：

1、公司交货开具发票公司根据公司开具的发票金额付款。

2、公司预付货款公司交货公司根据公司开具发票。

设备买卖合同纠纷判决书篇五

代理人：广东金联律师事务所马俊哲律师

因陈x诉李x房屋买卖合同纠纷案一案，根据事实及相关证据，提出以下答辩意见：

一、关于本案的事实。

xxx3年1月5日，原告与被告签订了《房屋买卖合同》，约定将位于从化市xx街xxx畔x11栋401房以715000元的价格出售给原告。现原告以被告拒收定金为由起诉至贵院。

二、关于原告提出的诉讼请求。

原告主张我方拒收定金于法无据，且不可能存在拒绝收取定金的情况。

第一、我方签订《房屋买卖合同》当天给了账号给原告，但对方一直未支付定金给我方，同时在原告提交的相关证据中，邮件无法看出是与本案的纠纷相关联的，也不是以原告的名义发出，仅仅是律师函三个字，正常人拒收写上律师函的邮件是情理之中的，也不清楚该邮件里面的律师函是何内容，因此，我方认为与本案无关。

第二、根据《房屋买卖合同》第三条的约定，经纪方作为代理人有权代收代付定金、房款及相关税费。但对方一直未将定金提存给中介，对方一直没履行合同下的义务。

第三、涉案的主合同《房屋买卖合同》并无约定支付定金的情况，即使原告提交的证据中令页提交了一份关于定金与剩余楼款的交易的附件，但该附件无法与《房屋买卖合同》联

系起来，且无原被告的签名确认，更严重的是，该合同约定的时间是xxx2年，而本案的买卖合同签订的时间是在xxx3年。

第四、附件上约定支付定金的时间是在1月5日，结合《房屋买卖合同》上签订的时间也是1月5日，也就是说签订合同当天是可以直接给定金的，但是对方一直未履行支付定金的义务。

第五、原告要求的违约金过高，同时我方并非违约方，违约金是在要补充对方的损失在产生的，现对方毫无损失，要求违约金过高，并不合理。

以上答辩意见请法庭考虑！

答辩人：

xxx年月日