

2023年买卖合同纠纷案例分析(优质5篇)

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。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。

买卖合同纠纷案例分析篇一

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，适用法律适用错误。

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数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

买卖合同纠纷案例分析篇二

“小产权房”，也称“乡产权房”，是指由乡镇政府或村民委员会等农村集体经济组织，未经国有化和征收，在农村集

体土地上，单独或联合开发商开发建设，由乡镇政府或村民委员会制作房屋权属证书向城市居民销售的房屋。小产权房一般具有占用集体土地、地域性、没有“五证”、开发主体的多样化、权利受到限制、价格低等特点。目前有关小产权房的纠纷主要有房屋买卖纠纷、房屋抵押纠纷、房屋质量纠纷、房屋侵权纠纷、离婚财产分割、继承纠纷等。

而对于小产权房合同的效力问题，也是众多学者和实务工作者们共同争论的一个话题。

一、各地法院如何处理小产权房买卖合同纠纷

由于没有关于小产权房买卖方面的具体法律法规，现阶段各地法院对于有关小产权房买卖案件的处理也不尽相同。其中影响比较大的案件就是北京画家村宋庄小产权房案，7月，画家李玉兰以4.5万元的价格购买了北京通州区宋庄村村民马海涛的房屋，双方签订了购房协议。，因房价上涨和传闻该房要给付高额拆迁补偿款，马海涛以农村宅基地上的房屋出售给集体经济组织以外的居民违反了法律禁止性规定为由，起诉要求判决购房协议无效，返还房产。该案经过两审，最终北京二中院认为，根据现行土地管理法律、法规、政策的规定，应当认定小产权房买卖合同无效，但出卖人明知其所出卖的房屋及宅基地属禁止流转的范围，在出卖多年后又以违法出售房屋为由主张合同无效，应当赔偿买受人的依赖利益损失。

以上是关于小产权房买卖合同纠纷的影响较大的一个案例，虽然只是个案，但非常具有代表性。有关小产权房买卖合同效力问题，全国没有统一、明确的法律规定和司法解释，各地法院为了地方审判的需要，相继出台了适用于当地审判实践的意见。12月15日，北京市高级人民法院公布的《关于农村私有房屋买卖合同纠纷合同效力认定及处理原则研讨会纪要》认为：“此类合同的效力以认定无效为原则，以认定有效为例外，例如买卖双方都是同一集体经济组织的成员，经过了宅基地审批手续的，可以认定合同有效。”20青岛市中级人

民法院青中法[]232号《审理农村宅基地房屋买卖纠纷案件相关问题的意见》中规定，“城镇居民购买集体经济组织所有宅基地上的房屋的，认定合同无效，非同一集体经济组织成员之间购买宅基地上房屋的，认定买卖合同无效。”10月17日，郑州市中级人民法院组织市区两级法院、郑州市国土局、房管局有关部门负责人以及律师、专家学者召开了“小产权房纠纷审判实务研讨会”，与会者对于小产权房买卖合同的效力看法不一，未形成一致意见，但多数认为可以借鉴其它法院经验，原则上认定合同无效。从以上可以看出，当前多数法院是以认定小产权房买卖合同无效为原则，以认定有效为例外。

二、小产权房买卖合同效力剖析

(一) 认定小产权房买卖合同无效的理由

1、农村集体所有土地的使用权不得流转

《中华人民共和国土地管理法》第六十三条：“农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设；但是，符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业，因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。”我国房地产管理法规定，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。也就是说我国对于房屋的转让实行的是房地一体主义，这是我国房地产交易中普遍遵循的法理。基于房地一体主义，小产权房的买卖必然会导致房屋所占用土地的使用权发生转移，而这与《中华人民共和国土地管理法》的规定是相违背的，《中华人民共和国合同法》第五十二条第五项规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的，合同无效”。所以小产权房买卖合同因为违反法律的强制性规定而无效。

2、农村宅基地使用权的取得有着严格的身份限制

小产权房中有一部分是农户在自家宅基地上建房出卖，这自然就出现了宅基地使用权可否转让的问题。宅基地使用权是指农民以户为单位利用集体所有的土地，在规定的地点享有建筑用房、添置生活设施、在庭院种植树木、永久居住的权利。宅基地使用权的主体是该集体经济组织的成员，这是一个严格的身份限制，是基于集体经济组织成员的身份而享有的权利，而城镇居民显然不具备集体经济组织成员的身份，也就不能取得宅基地使用权，小产权房买卖合同因为标的无法履行而无效。

3、国务院等有关部门的文件也禁止小产权房的买卖

关于小产权房问题，国务院等国家有关部门出台过许多相关规定，比如国务院办公厅发出的《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》，原国家土地管理局[1990]国土函字第97号《关于以其他形式非法转让土地的具体应用问题请示的答复》，国土资源部发[]234号《关于加强农村宅基地管理的意见》，月21日国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》，201月，国务院下发的《关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》等等，都规定了禁止城镇居民到农村购买小产权房、禁止城镇居民在农村购置宅基地。虽然这些文件都不是以法律、法规的形式出现，但它们代表了国家的政策导向，而且这些规定的出台致使小产权房无法办理房产证，房产无法实际转移。根据这些规定的精神可以看出，小产权房买卖合同应当是无效的。

(二) 认定小产权房买卖合同有效的理由

1、认定合同是否有效，应当以《中华人民共和国合同法》中规定的合同有效要件为标准，符合合同有效要件的合同有效，否则无效。

小产权房买卖合同归根结底是合同，要遵守《合同法》的规定，只要符合合同的构成要件且不违反禁止性规定，就应当

认定合同有效。根据《合同法》的规定，当事人订立合同应当有民事行为能力；意思自治；且不违反法律、行政法规的强制性规定和社会的公序良俗。最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)第四条规定，合同法实施后，人民法院确认合同无效，应当以全国人大及其常委会制定的法律和国务院制定的行政法规为依据，不得以地方性法规、行政规章为依据。而现行的法律和行政法规没有一部明确对小产权房做出禁止性规定，无论是国务院下发的通知、决定，还是国土资源部下发的意见，都不是法律也不是行政法规。所以只要当事人具有民事行为能力且意思自治，小产权房买卖合同就应当被认定为有效。

2、小产权房买卖合同不违反《中华人民共和国合同法》第五十二条的禁止性规定。

《中华人民共和国合同法》第五十二条规定，有下列情形之一的，合同无效：一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；恶意串通，损害国家、集体或第三人利益；以合法形式掩盖非法目的；损害社会公共利益；违反法律、行政法规的强制性规定。对于小产权房买卖来说，双方订立合同处分自己的财产，不存在恶意串通或胁迫订立合同的问题，即使有一方隐瞒了真实情况，实施了欺诈行为，也只是损害了另一方的利益，而没有损害国家利益。小产权房的买卖同样也不会损害集体和第三人的利益，基于一户一宅的规定，房屋卖出后，不能再申请宅基地，所以不会对集体和第三人的利益构成危害，现今的农民在宅基地上通常是建楼房，除了自己居住的一两套房屋外，还留有多套空闲房屋，将这些空闲房屋出卖给第三人，并不会使农民失去其赖以居住的土地，相反的小产权房的建设和买卖增加了农民的收入。小产权房的买卖双方一方是寻求自身经济的增长，另一方是为了满足自身住房的需求，这些目的不能算是非法。至于损害社会公共利益更是无从谈起，除非小产权房对社会公益设施构成威胁或侵害了不特定多数人的利益。至于该条的第五款，前面已叙述过，没有任何一部现行的法律、行政法规对小产权房

做出禁止性规定。综上，小产权房买卖并不违反《合同法》第五十二条的禁止性规定。

3、如果认定合同有效，符合诚实信用原则，有利于保护守信方的利益，有利于促进交易安全。

现行的小产权房买卖合同纠纷中，要求确认合同无效的一方通常是出卖方，起因大多是因为房屋卖出后，由于当地房价上涨或政府拆迁补偿费远远高于当时的出卖价格，出卖人觉得吃了亏，遂以买卖合同违反国家禁止性规定为由要求法院认定买卖合同无效。这种在合同签订并履行后，因利益的驱动而产生悔意，并试图通过以确认合同无效的方式要回房屋的行为，不具有正当性。小产权房买卖因违反国家规定而无法过户办证，对于出卖人来说是有明知的，出卖人在卖出房子后，又以合同违反规定要求确认无效，这是一种恶意抗辩，如果认定了合同无效，无疑是对不诚信者的纵容，不利于保护交易安全，同时也是对诚实信用原则的违反。

这里笔者需要说明的一点是，保护守信方的利益、促进交易安全与保护弱者之间的关系。通常公众认为农民是弱势群体，认定小产权房买卖合同有效是否有利于保护弱势群体是个值得商榷的问题。目前关于弱势群体还没有一个统一的定义，它主要是一个用来分析现代社会经济利益和社会权力分配不公平、社会结构不协调、不合理的概念。笔者认为弱势群体是相对而言的，是有一定的时间、区域限制的。对于房地产市场来说，现在商品房的房价飞涨，作为比商品房价格低数倍的小产权房，绝对具有市场竞争力，小产权房所有者的农民在小产权房市场上处于优势地位；而无力购买商品房的城镇居民，在此市场中则处于劣势地位，他们才是这个市场中的弱势群体。认定小产权房买卖合同有效，正是保护了这部分弱势群体，两者并不冲突。农民并非是智力低下者，作为一个思维正常的人都有趋利避害的本性，在改革开放十几年的这种大背景下，农民完全有能力和智力判断出卖小产权房对其是否有利。如果认定小产权房买卖合同无效，那么基于趋

利避害的本性，将会有更多的出卖者在有利可图的时候，选择撕毁协议来赚取更多的金钱，这无异于纵容了行为人的违法和不诚信，破坏了交易的安全性。

4、从《中华人民共和国物权法》的相关规定中可以看出，认定小产权房买卖合同有效是符合《物权法》精神的。

《中华人民共和国物权法》第三十条规定，因合法建造、拆除房屋等事实行为设立或者消灭物权的，自事实行为成就时发生效力。第三十一条规定，依照本法第二十八条至第三十条规定享有不动产物权的，处分该物权时，依照法律规定需要办理登记的，未经登记，不发生物权效力。第十五条规定，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。从以上规定可以看出，只要房屋是合法建造的，自房屋建成之日起物权就产生了，物权是权利人依法对特定的物享有直接支配和排他的权利，包括所有权、用益物权和担保物权。村民在宅基地上建造房屋，自房屋建成之日起，就对其建造的房屋享有所有权，所有权是一种最完整的物权，是所有权人对自己的不动产或者动产，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。既然所有权人有权处分自己所有的不动产，那么其买卖小产权房就是合法的，只是在未经登记的情况下，不发生物权变动的效力，但买卖合同本身是成立并生效的。

三、笔者对小产权房买卖合同效力的看法

对于小产权房买卖合同的效力，笔者同意认定合同有效。除了上述认为合同有效的理由外，还可从以下几方面来分析。

(一)从历史的角度来看小产权房问题

小产权房合同效力的争议主要在于所占用的集体土地是否可以流转。纵观历史的发展，我们发现在19第二次修订《土地

管理法》以前是允许小产权房买卖的。1982年的《村镇建房用地管理条例》第十五条规定，由于买卖房屋而转移宅基地使用权的，应按第十四条的规定办理申请、审查、批准手续。出卖、出租房屋的，不得再申请宅基地。第十八条规定，集镇内非农业户建房需要用地，应提出申请，由管理集镇的机构与有关生产队协商，参照第十四条的规定办理。从以上规定可以看出，1982年的《村镇建房用地管理条例》允许小产权房买卖。随之其后在1986年制定的《中华人民共和国土地管理法》同样没有禁止小产权房的买卖，该法第四十一条规定，城镇非农业户口居民建住宅，需要使用集体所有的土地的，必须经县级人民政府批准，其用地面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准，并参照国家建设征用土地的标准支付补偿费和安置补助费。第三十八条第三款规定，农村居民出卖、出租住房后再申请宅基地的，不予批准。可见《土地管理法》延续了《村镇建房用地管理条例》的精神，这在1988年的第一次修订时，也予以了保留。

不允许城镇居民在农村集体土地上建造房屋始于年《土地管理法》的第二次修订之后，修订后的《土地管理法》删除了原来的第四十一条，新增加了第六十三条，即规定“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设”。如此修改的目的在于保护耕地，控制农用地转建设用地。然而对于城镇居民购买小产权房以及农村居民在自家宅基地上建房出售并没有规定，相反的，在《土地管理法》第六十二条规定，农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。也就是说，法律禁止城镇居民直接购置农村集体土地用于非农建设，但没有禁止农村居民在宅基地上建房出售。另外要注意的是，《土地管理法》第六十三条规定的是不允许将集体所有的土地用于非农建设，其立法目的在于限制农转非，而宅基地本身就是建设用地，所以农村居民在宅基地上建房出售并不违反《土地管理法》第六十三条的规定，小产权房买卖合同应当被认定为有效。

(二)从《中华人民共和国物权法》的制订过程剖析小产权房

《物权法》从草案的提出到最后通过，经过了七次审议，修改了诸多条款，其中也包括宅基地转让。在《物权法》草案第二次审议稿第一百六十三条规定，宅基地使用权不得单独转让，建造在该宅基地上的住房转让的，宅基地使用权一并转让。可见草案的第二稿是允许宅基地上的住房和宅基地的转让的。到了草案第三稿，一些常委会委员对这一规定有不同意见，且鉴于国务院已经明确规定“禁止城镇居民在农村购置宅基地”，故而将该条修改为“宅基地使用权人经本集体同意，可以将建造的住房转让给本集体内符合宅基地使用权分配条件的村民；住房转让时，宅基地使用权一并转让。禁止城镇居民在农村购置宅基地。村民依照前款规定转让宅基地使用权的，不得再申请宅基地。”这一规定一直保留到了草案第六稿，但是在第七审中，鉴于对“禁止城镇居民在农村购置宅基地。”这一条始终有争议，将该条改为了“宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定。”从《物权法》的修改过程可以看出，对于宅基地能否转让的问题一直都有争议，如此修改是为了维护现行法律和现阶段国家关于宅基地的政策，并为今后修改有关法律或者调整有关政策留有余地，并非绝对的禁止。

(三) 订立小产权房买卖合同是债权行为，而小产权房的变更登记属物权登记行为，对物权变动的禁止并不影响债权的设立。

物权行为与债权行为是既有关联又相区别的，物权最终能否按照当事人的意思发生变动，并不影响债权的设立，也就是说小产权房根据现行政策不能进行变更登记，但当事人之间仍然可以订立小产权房买卖合同，而且合同是有效的，只是合同的目的可能无法实现罢了，这个时候完全可以以合同目的无法实现为由，要求解除合同，而不是认定合同无效。

《中华人民共和国物权法》对此也予以了肯定，该法第十五条规定，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。另外应

当注意的是，所谓的“小产权房买卖合同”的买卖双方，可能其订立合同的本意就不包含小产权房的变更登记或办理产权证，而只是要求交付使用而已，如果强行认定合同无效，岂不是有违当事人的意思？在主张当事人意思自治的民法理论下，这样做恐怕不妥。

(四) 只要小产权房手续齐全，其所在集体经济组织认可，就应当认定买卖合同有效。

《中华人民共和国宪法》第十条第二款规定，农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。《物权法》对此也做了规定，而且还规定，属于村农民集体所有的，由村集体经济组织或者村民委员会代表集体行使所有权。既然法律规定了集体对土地的所有权，那么集体经济组织就对其所有的土地享有占有、使用、收益、处分等完全的权利。只要房屋在建造时各种手续齐全，在买卖时经集体经济组织认可，就应当确认其效力，这是充分保证农村集体经济组织和农民行使自己的权力，而不应当以其为非国有而区别对待。

综上所述，只要争议房屋为合法建筑物，就应当认定该买卖房屋的合同为有效，即以认定小产权房买卖合同有效为原则。

买卖合同纠纷案例分析篇三

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。

买卖合同纠纷案例分析篇四

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。

一审审判案由

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]

买卖合同纠纷案例分析篇五

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，那么最高人民法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人民法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所预见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。

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。