

2023年常见的买卖合同有哪些 常见的二手房买卖合同的纠纷(大全5篇)

在人们越来越相信法律的社会中，合同起到的作用越来越大，它可以保护民事法律关系。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。

常见的买卖合同有哪些篇一

现在城市房价居高不下，难以支付的巨额房价，导致许多人选择购买二手房。在购买二手房的过程中，总会出现一些二手房买卖合同纠纷。假如纠纷在您身边出现了，您知道怎么解决吗?下面是小编为大家分析的几种常见的二手房买卖合同纠纷以及解决办法：

1、如果仅仅是签订了《购房意向书》，如果《购房意向书》中已明确了房产买卖的主要条款，这些主要条款有：价格、房屋位置、付款时间、过户时间、交房时间等，则可视为签订了《房屋买卖合同》，买家有权选择要求卖家继续履行该合同，或者解除合同，要求卖家承担违约责任。要求解除合同的，可选择定金罚则，要求卖家双倍返还定金，也可选择要求卖家承担违约责任，按房屋上涨的差额赔偿你的损失。不过，大多数《购房意向书》都不全部具备上述条款，因此，不能视为签订了《房屋买卖合同》，买家只能通过定金罚则来要求卖家双倍返还定金。

2、如果已经签订了《房屋买卖合同》，可以要求继续履行合同，或者解除合同，依据合同的约定，要求卖家支付违约金，如果违约金不足以弥补房屋上涨的损失，还可以主张赔偿。

买家向银行申请贷款未获批准的，原因一般有两个：一是由

于个人资信等问题，银行不愿贷款；二是由于信贷政策等原因，贷款不足。在这两种情况下，都会造成买家没有足够的资金按时支付房款，通常，由于银行不贷款或不足额贷款，买家要用自有资金来付房款，否则可能构成违约。因为，几乎所有的买卖合同中都约定，如买家贷款不足，则应在交易过户时补足不足部分，所以贷款的风险要由买家来承担。

为避免这类纠纷，买家应该尽早向银行咨询贷款事宜，问清楚是否能申请贷款，可以贷多少，不能只听信中介对贷款情况的估计，最好直接向银行咨询。此外，也可在合同中约定：若因贷款未获批或未足额获批造成买家付款能力出现严重问题的，任意一方有权解除合同，买家应返还已收房款，双方互不承担违约责任。

由于交易税费受国家宏观调控、经济政策的影响较大，变动性很大。这些税收主要有营业税、个人所得税、契税。现在二手房税费政策性强，缴纳标准经常会发生变化，所以一定要及时了解缴纳标准。

关于税收由谁缴纳通常有以下三种情况：

一是双方未约定，那么应按照法律规定，各自承担应付的税费。

二是约定由买家来承担所有税费，卖家只管“实收价”。这种约定对买家有一定的风险，因为如果签约后到交易期间，税收发生变化，那么增加的税收只能由买家承担了。尤其是一些商业地产，因历史遗留问题，可能欠缴税费，更应注意此类风险。

三是做低房价，即“阴阳合同”，“黑白合同”。双方为降低交易成本而少缴税，通常会将正式买卖合同中的房价做低，再以“装修款”或“房屋补偿款”的名义支付差额部分。此种做法违反法律规定，是逃税行为。而且，做低的合同价经

常在缴税的时候遇到障碍，被税务部门认为合同价过低而要求按评估价缴税，这样一来，买卖双方常常会为了增加的税收由谁承担而产生纠纷，但一方不得以做低房价为由，主张买卖合同无效。

在签订正式合同之前，买家一般都要先支付定金，定金的作用是为了确保双方签订正式合同。关于定金引起的纠纷有以下三种：

一是付了定金以后，其中一方违约，守约方可按照定金罚则处理，也就是说买家违约的话，卖家可以没收定金；卖家违约的话，买家可以要求双倍返还定金。

二是付了定金以后，双方对定金合同以外的其他内容不能达成一致，而这些内容与履行合同有密切的关系，如不能协商一致，这时双方都可以要求解除定金合同，卖家应当返还定金（不是双倍返还）。但要注意的是这些在定金合同中未作约定并且在事后不能协商一致的内容应当根据诚信原则和交易习惯来确定，而不能是一方故意提出苛刻的条款造成的。

三是付了定金以后，定金并没有交到上家手上，而是根据定金合同或居间协议交给中介保管。如果定金合同约定定金由中介保管的，那么定金合同就生效了，卖家不能以自己没收到定金为理由，主张自己可以不受定金合同约束。

一、由第一家中介带看房并签了《看楼确认书》，但价格没有谈下来，后来看到这套房子在其他中介也挂牌，而且价格也能谈下来，这样通过其他中介成交。此时，第一家中介如果说你利用他的房源成交，要求付他佣金。实践中，第一家中介主张佣金，鲜有法院、仲裁机构获得支持的。

二、私自成交。买卖双方为了节省交易成本，在通过中介促成签订了房屋买卖合同后，避开中介，私下成交过户。这种行为严重违反了诚信原则，损害了中介作为居间方的利益，

跳中介后可能被中介告上法院要求赔偿。

三、“飞单”，为了节省中介费用，中介业务员私下与客户达成协议，不通过中介公司而是私自收取佣金，或者在第一间中介行签了《居间协议》后，又跑到另一间中介行成交，这就是“飞单”。表面上看，客户付出的费用减少了，但实际上风险很大。

卖家卖房应当将户口迁出，买卖合同中一般也会约定卖家交房前或者在交房后一段时间迁出户口。户口虽然不影响房产交易，但会影响买家落户，如果买家买的是“学位房”，或者买房就是为了落户，那么对房屋内的户口情况一定要有详细的了解，对卖家户口迁出时间一定要有明确的约定，否则不能达到买房的初衷。

买家在户口问题上一定要防患于未然，予以充分重视。建议考虑以下三个办法：

第一个办法是在买卖合同中约定不迁户口的违约金。按照逾期迁出的时间支付相应的违约金数额。但这种办法的缺点是如果卖家拖延的时间较长，计算出来的违约金会较高，法院可能只会支持其中一部分，所以对卖方的制约力不强。

第二个办法可将迁出户口作为支付尾款的前提条件。即约定付尾款前，卖家应将户口迁出，否则可以不付尾款，还可以追究卖家违约责任。买家可将尾款留得适当多一些，这样对卖家的制约会更大。

第三个办法是约定如果卖家逾期不迁户口并且超过一定期限还不迁，买家可以解除买卖合同并追究卖家违约责任。这对卖家的约束会更大，如果买家买房的目的主要是为了落户，采取这个办法能有效制约卖家拖延时间拒不迁出。

如果以上情况还未解决您的二手房买卖合同纠纷问题，可以

到网找在线律师进行咨询，我们将会针对您的具体情况做出解决方案，谢谢阅读！

常见的买卖合同有哪些篇二

甲方(买方全称)： 乙方(卖方全称)：

为了增强买卖双方的责任感，确保双方实现各自的经济目的，经双方充分协商，特订立本合同，以资共同遵守。

第一条产品的名称、规格型号、数量、金额、供货时间：

第二条产品的技术标准(包括质量要求)，按下列几项执行：1、按国家标准执行；

4、无上述标准的或虽有上述标准，但甲乙双方有特殊要求的，按双方在合同中商定的技术条件、样品或补充的技术要求执行(附后)。第三条产品的包装标准及包装物的供应及回收。

第四条每一台箱装箱房赠送一台一匹分体空调

第五条验收方法及提出异议期限：

2、甲方未按规定期限内提出书面异议的，视为所交产品符合合同规定；

3、甲方因使用、保管、保养不善等造成的产品质量下降的，不得提出异议；

5、按甲方图纸生产；

第六条货款结算方式：合同签订后，甲方支付预付款_____圆整(rmb元整)。第七条合同争议的解决方式，本合同在履行的过程中如发生争议由双方当事人协商解决。协商不成，按

下列方式解决：向乙方所在地人民法院提起诉讼。

第九条本合同旅行期间甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同如有未尽事宜，须经双方共同协商后做出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。第十条其它：

第十一条本合同生效时间：合同双方签字盖章后即生效。合同一式两份，双方各执一份。

甲方： 乙方： 日期：

看过艺术品买卖合同的人还看了：

3. 销售协议模板
5. 文化经纪合同模板
8. 艺术品委托拍卖合同模板
9. 货物运输保险合同范本
10. 关于拍卖标的保留价和范围

常见的买卖合同有哪些篇三

买卖合同，下面小编给大家整理推荐房产买卖合同纠纷，欢迎阅读与借鉴！

(一)、伪劣产品替代履行法。在签订买卖合同时，欺诈方出示真实的质量较高的样品，而在履行时却代以质量低劣的伪次品。

(二)、不履行或不完全履行欺诈法。当事人一方在自身无履约能力或虽有一定履约能力的情况下，自订立合同起，就根

本没有履行合同的诚意，而是想通过欺诈手段使对方履行合同。在骗取对方履行合同之后，非法占有对方履行的钱或产品，而自己却不再履行合同，使对方造成重大损失。

(三)、伪造产品的质量鉴定证明或标志法。供方本无产品或产品质量不合格，但为骗取货款，引诱对方签订合同，伪造产品的质量鉴定证明或标志，合对方看过之后信以为真而订立合同，在对方作出履行之后，供方则不再对等做出履行，溜之大吉。

(四)、假冒注册商标商品诱签合同法。一方当事人为了诱使对方签订合同，骗取钱财，将自己的伪劣产品假冒为注册商标商品，对方由于信任注册商标商品而与之签订合同，在履行合同之后，才发现上当受骗。

(五)、专利产品谎称法。当事人一方(供方)谎称自己的产品为专利产品或名优产品，利用对方信息不灵，交通闭塞，缺乏经验，对“专利”或“名优”产品的神秘感或信任感而使用权其陷入错误的认识。供方在对方意思表示不真实的情况下，与其签订合同，以推销自己的伪劣产品。

(六)、盗用其他单位名称法。一方当事人通过非法途径盗取其他单位的公章或合同专用章或空白合同书，在对方当事人不知自己为无权订约人的情况下，为了获取非法利益，而与对方当事人签订买卖合同，获取对方当事人履行的钱或物。

(七)、假单位欺骗诈法。所谓假单位，又称“皮包公司”，是指根本不存在或未经合法注册的单位。这样的单位没有注册资金、没有固定的场所，没有经营管理设施，甚至连从业人员都是虚假的。社会上极个别不法分子往往就是利用私刻公章或合同专用章，骗取营业执照成立所谓的“假单位”，然后冒充某单位董事长或业务经理的名义与被欺诈方签订合同，待对方做出履行或预付款项后，携带钱财逃之夭夭。

(八)、虚假价格欺诈法。供方使需方在陷入错误认识的情况下与之订立合同，从中获取不法利益。这种欺诈手法一般是通过所谓的“大削价”、“大甩卖”、“大清仓”活动实现的。

一、房屋买卖合同双方的主体必须合法

在房屋买卖合同纠纷中经常发生的一类纠纷是房屋买卖的双方主体不合法或者不合格。主要有以下几种情况：

1、卖房者主体不合法或不合格。所谓卖房者不合法或不合格包括这样几层含义：

(1) 卖房者没有所有权，将租赁、借用、代管、占用或者他人委托办理房产证照的他人的房屋以自己所有为名出卖。还有的人伪造房证，指鹿为马，谎称对某房屋有所有权，意欲卖给他人，以达到骗取定金或购房款的目的，这种情况未达目的是诈骗未遂；达到目的，数额较大的构成诈骗罪，不应以合同纠纷审理，应该将案件移送公安机关以刑事案件处理。

(2) 卖房者只有部分所有权，如夫妻一方或者是兄弟数人的共有房屋，或者是只是家庭成员之一，没有征得共有人同意私自出卖共有房屋。特别是在夫妻离婚过程中夫妻一方为了独自得到房款，将共同居住的房屋出卖的情况较多。

(3) 没有取得合法所有权而出卖房屋。主要是在商品房开发中虽然取得了建筑的有关手续，但是还没有取得商品房预售许可而出卖房屋，或者是在进行了房产的交易后，还没有办理房屋产权的转移手续，没有取得合法的产权证照又出卖房屋等。

(4) 建筑的房屋质量不合格，不可能办理房产证照的房屋进行出卖。

(5) 违法建筑房屋，没有取得全部合法建筑手续而建设的房屋。

(6) 买卖房屋人没有行为能力，处于精神病的发作期，或者是限制行为能力人。

2、买房主体不合法或不合格

主要是买房人不符合某些规定或者本人行为能力受到某种限制。

(1) 在某些城市中规定不具有本市户口的不得购买商品；

(2) 有的城市规定没有大陆户口的不得购买本市商品房；

(3) 单位购房以个人名义办证，意在规避某些税收。

(4) 购房人为无行为能力或限制行为能力人。

(5) 不是单位的法定代表人也没有被授权而为购买行为或者承诺行为。如某服务公司法定代表人李某与某贸易公司法定代表人姜某签订一份购房协议约定贸易公司从服务公司购买一处房屋，价格为6万元，姜交付了房价款。之后，李某又与贸易公司工作人员闫某签订一份协议，约定双方解除原协议，将房价款改为12万元，后发生纠纷。该案中，闫某并非贸易公司的法定代表人，又没有得到法定代表人的授权，无权签订购房合同。

二、因买卖房屋的性质发生纠纷

由于我们国家目前正处于市场经济的初期阶段，各种房屋由于其建设的时间、建设的单位不同，是否经过房改和房改的时间不同，加之我国幅员辽阔，各省甚至各市的政策都有不同，因而在是否允许自由买卖和是否允许上市上都有不同的规定。因而，因房屋的性质不同，也往往发生纠纷。对于房

屋买卖的合同的效力也产生不同的影响。

- 1、军队、铁路和某些未经过房改的单位的房屋一般不允许买卖，特别是不允许卖给外单位、外系统。
- 2、某些地方规定公房房改后的一定年限内不允许买卖，如果买卖，必须首先卖给原单位，或者经过原单位的批准。
- 3、各地对公房使用权的买卖规定不同，有的地区允许买卖，有的地区不允许买卖。

三、因房屋买卖合同的效力发生纠纷

因房屋买卖合同的效力发生纠纷的很多，造成房屋买卖合同无效的情况也比较复杂。其中比较常见的是：

- 1、房屋买卖合同的主体不合格或不合法而无效，此节前面已有专述不再赘述。
- 2、买卖房屋的客体即房屋本身的性质决定合同为无效合同。不允许买卖和在一定期限内不允许买卖的房屋不能成为房屋合法买卖的客体。不允许买卖包括房屋从所有权的角度不允许买卖和房屋本身的质量不合格不允许买卖两种情况。在处理这类买卖合同纠纷时，应该注意的是，有些房屋的买卖在双方签订合同或交付房屋时，政策不允许对该房屋买卖，但是，在发生纠纷时政策发生了变化，已经允许买卖。在这种情况下，如果房屋已经交付，买房者已经入住多年，为了稳定社会，稳定买卖关系，一般应该认定买卖合同有效。如某市陆某于1996年9月按房改政策以6000余元的成本价从本单位购买一处住房，并与单位签订公有住房买卖契约，约定5年内不得上市转让。

1998年陆与吴某签订该房转让协议，约定以4万元将该房卖给吴，并约定“在房款付讫，有关房产证卡移交妥当后，双方

在协议签名画押，该协议即为双方认可，生效”双方在协议上签字，吴交付了房款。在移交清单上注明“房屋产权证(尚未发放，待发放后委托移交)。陆向吴出具了委托书，委托吴直接向自己单位领产权证。吴入住该房。2001年8月单位发放产权证时，陆到单位领取了产权证，并向法院起诉房屋买卖合同无效，要求吴倒出房屋。吴则起诉法院要求确认房屋转让协议有效，判令陆履行合同义务，帮助自己办理房屋产权证。在此案中，如按买卖当时的政策，该房是不允许买卖的。

但是，在发生纠纷时，一是时间已经将近5年，基本到了可以转让的约定，二是，当时在全国对原来规定的房改房上市的时间已经由原的5年改变为可以不受5年的限制。特别是当时新的合同法已经实施。新合同法的基本精神是发行尽量保护交易安全，缩小了无效合同的范围，除非是违反法律、法规的强制性规定。最后法院一审判决陆与吴的房屋转让协议有效，双方应该继续履行，陆应该协助吴办理房屋产权过户手续。

3、如何认定和处理买卖房屋的买卖关系是否有效。在一些房屋买卖中有的时候房屋虽然早已交付，房款也基本结清或已经结清，但由于卖房人不配合或购房人拖拉或因需要交纳税费而未及时办理转移产籍手续。在这种情况下，由于房价发生变化，买卖一方反悔，企图以未办产籍为由主张买卖关系无效。在这种诉讼中，一般是房价上升时，卖房者易反悔，房价下降时，买房者易反悔。按照我国关于房地产买卖的有关规定，不动产买卖的产权变动确实是以产籍的转移为准。但是，是否没有办理产籍转移的一律视为无效呢？在八九十年代，法院在审理这类案件时，出于僵化的思维，基本上都是“一刀切”，凡是没有办理产籍变更的一律视为买卖无效，如发生纠纷一推到底，全部视为无效，不管你是否已经实际占有房屋多长时间。就象对待机动车的买卖一样，只要没有办理转籍手续，就视为买卖无效。实际上这样处理往往太机械，也不符合法理。对于这种情况应该区别对待。

(1)房屋已经交付，价款已经结清，产籍已经办理的，如无主体不合格或不合法的应该认定买卖合同有效。如存在主体不合格或不合法情况，需要认定买卖合同无效返款退房同时，过错方应该赔偿对方损失。

(2)在以上情况下，当事人一方认为买卖合同存在欺诈、显失公平等情况应在一年内行使撤销权，但对符合撤销条件的应认定为可撤销的合同，也不再认定为无效。

(3)如不存在前述两种情况，即应主要审查是否当事人的真实意思表示。如属真实意思表示，应该首先认定合同是否有效。在合同有效的基础上再去判断合同是否已经开始履行，履行到什么程度，应否继续履行和能否继续履行以及谁违约。

在确定了合同是否有效的情况下，判断应否继续履行和能否继续履行。如应该继续履行又能够继续履行的，应该判决继续履行。如已经不能继续履行，要在确认合同有效的情况下，对违约方应该给予制裁。如果双方已经开始履行合同，实施了买卖行为，则应该在确认买卖合同是否有效的基础上再判断买卖关系的效力。合同无效，当然买卖合同亦无效。买卖合同有效，再进一步判断买卖行为是否有效。

《最高法院在 1993年2月17日关于李杰与符文海房屋买卖纠纷案如何处理的复函》中指出“从报告材料看，此案双方当事人买卖房屋出于自愿，李杰交付了房屋款，有符文海所立具有房屋买卖内容、收取房屋费的字据，符文海将产权证交给了李杰，由李杰实际管理使用该房屋多年，只是由于“文革”期间，当地房管部门停办买卖私房买卖登记业务等原因，未能及时办理产权转移登记手续。

据此，我们研究认为，依照最高人民法院一九八四年《关于贯彻执行民事政策法律若干问题的意见》第五十六条的规定和有关法律精神，以认定符文海与李杰的房屋买卖合同有效为宜”。实际上最高法院的这一批复与后来的《民法通

则》解释第85条“财产所有权合法转移后，一方反悔的，不予支持。财产所有权尚未按原协议转移，一方反悔并无正当理由，协议又能够履行的，应当继续履行，如果协议不能履行，给对方造成损失的，应当负赔偿责任”及《合同法》的精神是一致的。

(4) 注意区别房屋买卖合同是否成立、合同是否有效、合同是否生效以及房屋买卖关系是否成立以及房屋产权是否转移的区别。以往在审理房屋买卖案件时，只要看到没有办理产权转移手续即没办产籍的都认定买卖合同无效，其基本理由就是认为房屋买卖是一种要式行为，而这种要式行为又必须以产权过户为准。所以，凡没有办理产权转移手续的就认定买卖无效，而且常常和买卖合同无效等同。实际上，这些关系是有区别的。买卖合同是否成立，是指买卖房屋的双方当事人对于房屋买卖的标的、价款数额、价款交付方式、交付时间、违约责任以及有无附加条件，是否达成了一致意见，如果达成了一致意见，双方没有争议，合同即成立。

如果前述的主要条款没有达成一致意见，则合同不成立。买卖合同是否有效，主要看合同双方当事人主体是否合法，买卖的标的-房屋是否有合法所有权，法律上是否允许买卖，是否是双方的真实意思表示。如果具备了这些因素，则合同有效。而合同的生效则主要是看双方对合同的生效是否有附加条件，有附加条件的，附加条件实现则合同生效，如有的合同约定合同经公证后生效，那么双方到公证处对合同进行公证则合同生效。

如果双方对合同的生效没有特别的约定，则合同具备基本的条款后双方签字或盖章后即生效。买卖关系的成立是合同履行的进一步延伸，即在合同有效的情况下，双方履行了合同的主要条款，如交付了大部分价款，交付了房屋或产权证照等。有的时候卖主与一方签订了合同，而又将房屋卖予他人且办理了产权转移手续。在审理这类案件时，有的就把签订的合同认定为无效合同，理由是不能履行，这是不正确的。

在这种情况下，实际上是房主的一种违约行为。只有认定了违约才能对其违约行为进行制裁。对于买卖关系成立的纠纷应该尽量判决双方继续履行，以稳定社会经济秩序。

四、因买卖房屋合同的履行发生纠纷的处理

在一些房屋买卖中，签订合同的主体合法，双方对合同本身无异议，而在实际履行中往往发生纠纷，主要种类如下：

1、因房屋或房款的交付发生纠纷。在一般的房屋买卖合同中都约定房屋和房款的交付方式或时间，但由于有的合同对房屋和房款交付的先后约定不明而发生纠纷。一方要求对方先交付房屋和房屋产权证，而另一方要求先付清房款。双方各执己见争执不下。也有的双方对合同的理解或实际履行的情况不同，往往产生异议，往往是各说各的理。

2、因对合同的履行是否合适即是否适当发生纠纷。在房屋买卖中双方往往对如何履行交款和交付房屋，包括交款的时间、次数、数量、币种或房屋交付的时间、房屋的状况、房屋的装璜等有约定。但由于对约定的一些具体内容的理解不同而发生纠纷。如在一起房屋买卖中a公司向b公司出卖正在开发建设的一栋大厦的四层，双方约定：总价款900万元，合同签订后先付600万元，交房前付200万元，交房后再付100万元。迟延履行或延迟交房均需承担违约责任，逾期一日，违约方向对方支付相当于上述房款价格0.3%的滞纳金。合同签订后b公司向a公司交付800万元□a公司向b公司交付了大厦四楼毛坯房但没有任何竣工及验收合格手续。

b公司向法院起诉要求a公司交付房产相关手续并起诉其承担违约金;a公司辩称自己已经完全履行了交付义务，并反诉b公司违约，迟延交付房款，应该立即交付100万元并承担违约金。法院审理后认为□a公司与b公司所签订的合同合法有效，双方应该全面履行。但在本案中a公司虽然交付了房产，但法律上

规定的房产，是有合法手续的房产，并不是只是作为物的房产。其只交付毛坯房，没有交付相关竣工及验收合格的手续，不具备交付条件，不能认定为已经交付了房产，当然也不能认定其全面履行了合同。a公司只是实际履行了合同，并非适当履行地履行合同，属于违约行为，应承担违约责任。因为在合同中约定了a公司在交付房产后b公司才交付最后的100万元，因其履行合同不适当，不能认定为真正交付了房产，因而无权要求对方交付100万元。

3、因一房二卖发生纠纷的处理。现实生活是丰富多彩的，在实际生活中出现的房屋买卖纠纷也是多种多样的。由于各种不同的原因，一房二卖甚至一房多卖的情况也屡见不鲜。

(1) 由于卖房方的过失造成的一房二卖。这种情况多是房屋的产权人或者是同一房屋的共有人都履行了卖房的权利，或者是卖房方是法人单位，法定代表人和具体工作人员工作上联系有失误，重复卖房所致。比如一家要卖房，夫妻或父子同时在外答应或与人签订了卖房合同，甚至交付了定金。在这种情况下应该考虑以下因素：

b□如果出卖人均均为产权人或有权代表人在同等条件下可以在买房人之间达成谅解，由买房人协商由谁自愿放弃购买权。但放弃的一方有权要求出卖方承担违约责任。如果条件不同，可以由出卖方进行选择，根据卖房获利情况决定，但要承担对另一方违约的责任。

(2) 由于卖房方的故意造成的一房二卖。有些一房二卖是卖房人的故意所为，但由于这种故意产生的时间不同，故意的内容不同，也应该区别对待。

a□仅仅是一般违反合同法的故意。在卖房人仅仅是违反合同法的规定，出于违约的心理时，应审查一房二卖合同签订的时间和合同履行的状况。大多时候出现一房二卖，是由于房主出于某种利益的考虑，或者是后买者出的价格高，或者是

后买者是房主的同志、朋友、亲戚、邻居、战友等。如果二合同都处于未实际履行阶段，且不能在买房人之间进行调解或和解，可以按照“诚实信用”原则，以时间先后确定哪个合同应该履行。但后一个合同的买方可以保留违约的追诉的权利。

b□卖房人出于占有他人财物的故意，情节严重的构成诈骗。出卖人在收取了他卖房款后，又以占有他人的财物为目的与第二人或者是第三人签订合同，意在骗取他人购房款或者定金，数额较大的构成诈骗犯罪，应以刑事案件处理。当事人可以向公安机关控告，法院也应该对这类案件进行移送。

(3) 如何处理已经办理产权转移的一房二卖。在一房二卖或多卖中，如果都没有办理产权转移应该如前所述去处理。如果有的已经办理了产权转移登记，即已经办了产权证照，那么，就不能简单地以签订合同的时间顺序去确定支持谁了。因为证照的办理具有产权转移的公示作用，一般情况下法院在这种房屋买卖民事案件的审理中不能用判决的方式去变更所有权。而应该认定该买卖关系已经成立，而没有办理产权证照的只能按照违约处理。由违约方承担双倍返还定金或者赔偿损失。当然，如果房产证照是违法地通过私人办理的，没有经过正常的办照程序，利害关系人可以首先向房产管理部门提出申请，申请房产部门撤销错误发放的证照，如果行政机关不撤销或者是不作为，当事人可以向法院起诉。

五、因房屋质量问题发生纠纷的处理

1、因一般质量问题发生纠纷的如果属于保修期内的质量问题，应该判决房屋出卖单位对确实存在的质量问题进行修理或者对应予修理的部位进行鉴定，评估出修理价格判决房屋出卖者给付买房者相应的价款，由购房者自行雇请他人修理。对于已经超过保修期的一般质量问题，房屋出卖者不再承担修理义务。如果购房者向物业交纳了房屋修理费用，应由相应的物业部门进行修理；如果没有物业部门或者没有向物业部门

交费则应由购房者自行修理。

2、对于房屋主体结构不合格的，应该尊重购房者的意见，购房者要求赔偿损失的，应判决赔偿损失；购房者要求退房的应该允许。如黄某经人介绍购买了某单位的集资楼，在入住前又对房屋进行了装修，花费5000余元，但在入住后发现房屋天棚下现浇板与预制空心板之间发生不同程度的裂缝，并有漏水遗迹。黄某多次找卖房单位，该单位对漏水部位进行了维修，但仍然不能彻底解决问题。于是，黄某起诉要求退款并要求卖房者赔偿装修损失。一审法院认为卖房单位所建住宅楼确实存在瑕疵，影响居民正常生活，且造成一定经济损失，有义务和责任对存在的质量问题妥善处理，按照建筑工程质量标准进行修缮，并对因房屋质量问题而造成的损失予以补偿。

遂判决卖房单位在60日内对黄某住房按照住房建筑工程质量标准进行修缮，以房屋质量检验部门验收合格为准，并赔偿因装修房屋造成的损失5000元。黄某不服上诉。二审法院委托建筑工程质量监督站对房屋进行质量鉴定，结论为房屋防水部分工程及室内横墙墙体部分工程不合格。有关建设主管部门答复该部分属于房屋主体部分之一。《城市房地产开发经营管理条例》第三十二条规定，商品房交付使用后，购买人认为主体结构质量不合格的，可以向工程质量监督单位申请重新核验，经核验，确属主体结构质量不合格的，购买人有权退房，给购买人造成损失的，房地产开发企业应当依法承担赔偿责任。于是，二审法院判决购房人于判决生效后60日内将房屋返还卖房单位，卖房单位返还购房款5万元；赔偿购房人经济损失5000元；承担评估费400元，鉴定费800元及一、二审案件诉讼费。

推荐阅读：

房产买卖合同纠纷

货物买卖合同范文

买卖合同仲裁申请书

买卖合同法司法解释

买卖合同司法解释

房屋买卖合同签约

常见的买卖合同有哪些篇四

姓名：_____ (身份证号码)：_____

地址：_____ 联系电话：_____

共有人：_____

买方(以下简称乙方)：_____

姓名：_____ (身份证号码)：_____

地址：_____ 联系电话：_____

第一条房屋的基本情况：

甲方房屋坐落于_____；位于第_____层户，房屋结构为_____，房产证登记面积_____平方米，地下室一间，面积_____平方，房屋权属证书号为_____。

第二条价格：

以房产证登记面积为依据，每平米_____元，该房屋售价总金额为_____万元整，大写：_____。

第三条付款方式:

乙方于本合同签订之日向甲方支付定金____元整, 大写: _____, 日内交付_____万元(大写), 余款_____元(大写)在房屋过户手续办理完毕之日支付。

第四条房屋交付期限:

甲方应于本合同签订之日起日内, 将该房屋交付乙方。

第五条乙方逾期付款的违约责任:

乙方如未按本合同第三条规定的时间付款, 甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约责任。自本合同规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止, 每逾期一天, 乙方按累计应付款的__%向甲方支付违约金。逾期超过__日, 即视为乙方不履行本合同, 甲方有权解除合同, 追究乙方的违约责任。

第六条甲方逾期交付房屋的违约责任:

除不可抗拒的自然灾害等特殊情况下, 甲方如未按本合同第四条规定的期限将该房屋交给乙方使用, 乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约责任。每逾期一天, 甲方按累计已付款的__%向乙方支付违约金。逾期超过__日, 则视为甲方不履行本合同, 乙方有权解除合同, 追究甲方的违约责任。

第七条关于产权过户登记的约定:

甲方应协助乙方在房屋产权登记机关规定的期限内向房屋产权登记机关办理权属过户登记手续。如因甲方的原因造成乙方不能在房屋交付之日起_____天内取得房地产权属证书, 乙方有权解除合同, 甲方须在乙方提出退房要求之日起_____天内将乙方已付款退还给乙方, 并按已付款的__%赔偿乙方损失。

第八条签订合同之后，所售房屋室内设施不再变更。甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，质量符合国家有关规定，符合房屋出售的法定条件。房屋交付使用之前的有关费用包括水、电、气、物业、有线等费用有甲方承担。由此引发的纠纷有甲方自行处理，于乙方无关。

第九条甲方保证在办理完过户手续之日起日内，将户口迁出，逾期超过___日，乙方每日按已付款的___%收取违约金。

第十条因本房屋所有权转移所发生的税费均按国家的有关规定由甲乙双方交纳。

第十一条本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。

第十二条本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方同意由_____方所在地人民法院起诉。

第十三条本合同一式二份，甲、乙双方各执一份，甲、乙双方签字之日起生效。均具有同等效力。

甲方(卖方)：_____乙方(买方)：_____

身份证号：_____身份证号：_____

住址：_____电话：_____

住址：_____电话：_____

_____年___月___日_____年___月___日