

最新房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据 商品房买卖合同纠纷代理词(优质5篇)

在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据篇一

一、诉讼请求：

2、本案的诉讼费用由被告承担。

二、事实及理由如下：

2014年1月13日，原告为其所有的沪***号小型轿车向被告中国人民财产保险股份有限公司徐州市分公司购买了保险，双方协商确定按照新车购置价176万元，购买了包括机动车损失保险、不计免赔特约条款等在内的保险。保险期限自2014年1月14日零时起至2015年1月13日二十四时止。

2014年2月20日15时许，原告驾驶被保险车辆沿沛县龙河公路由北向南行驶至安国七堡村附近时，因躲避行人与路边树木发生碰撞后驶入路边河中，造成全车损坏。交警和保险公司均派人到现场查勘，并对事故予以确认。

2014年3月12日原被告双方签订了车辆损失确认单，被保险车辆被认定为全损，定损金额为830720元，残值作价金额为10万元；后残值于2014年3月18日由被告拍卖，所得10万元由原告取得。另外事故发生时原告先行垫付了施救费2200元，应由被告支付。综上，被告应在2014年3月22日前向原告支付车

辆损失赔偿款共计732920元。然而被告至今尚未履行保险合同约定的赔偿义务，请求法院依法判决，维护我方合法权益。

法庭调查，原告举证

证据一：保险单

1证明原告向被告投保了机动车损失保险和不计免赔率险。

2证明原被告双方协商确定新车购置价为176万，并以此确定了保险金额。3证明保险车辆的初次登记时间为2006年10月17日，即被保险车辆的新车购置时间。

4证明保险期间为自2014年1月14日零时起至2015年1月13日二十四时止。

证据二：车损险保险合同范本

1根据第四条约定，原告驾驶保险车辆因坠落导致车辆损失的，保险公司应承担保险责任。

2根据第十条约定，保险金额由原被告双方根据投保时被保险车辆的新车购置价确定为176万元。

3根据第二十四条约定，被保险车辆发生事故后，经被告检验，认定车辆全损，并确定损失金额为830720元。

4根据第二十五条约定，被保险车辆遭受损失后的残值部分已有被告拍卖处理，拍卖所得10万元由原告取得。

5根据二十七条约定，被保险车辆的折旧金额为： $1760000 \times 0.6\% \times 88 = 929280$ 元；保险事故发生时被保险车辆的实际价值为830720元，与被告定损金额一致。

证明被保险车辆发生事故的真实性以及事故的时间、地点、

过程。

证据四：中国人民财产保险股份有限公司机动车保险车辆损失情况确认书证明被告对被保险车辆认定为全损，并确定损失金额为830720元。

证据五：机动车转让协议

证明被保险车辆残值部分已经处理完毕。

证据六：施救费发票

证明施救被保险车辆时原告支付2200元施救费。

被告答辩情形：

注：法庭辩论主体思路为被告是否有充分的理由和证据证明保险单、保险合同条款和定损合同无效，否则应认定保险合同真实有效，双方应予以履行；是否能证明事故不属实；是否能证明事故不属于保险责任范围。

情形一：投保人投保时未如实告知投保车辆的二手车交易价格，保险人有权解除合同；投保人存在欺诈，要求撤销已经签订的定损合同。

法律依据：《保险法》第十六条：订立保险合同，保险人就保险标的或者被保险人的有关情况提出询问的，投保人应当如实告知。

投保人故意或者因重大过失未履行前款规定的如实告知义务，足以影响保险人决定是否同意承保或者提高保险费率的，保险人有权解除合同。

我方辩论：1保单上明确载明投保车辆的初次登记日期为“2006年10月17日”，因此被告在保险合同签订时就应当

知道投保车辆系二手车，但未询问二手车的交易价格，我方无告知义务，更不存在欺诈。

2投保车辆的交易价格与保险合同无关，不影响保险合同的效力。车损险合同是按照保险事故发生时保险标的的实际价值确定保险价值的不定值合同，而保险标的的实际价值与其交易价格无必然联系，即使是通过无偿赠与的形式获得保险标的的所有权，也不影响保险标的的实际价值。

情形二：保险金额超过保险价值，超过部分无效。保单上的保险金额为176万元，而投保车辆的实际价值即其购买价格为26万元，因此保险金额远远高出保险价值，超过部分无效，只同意在26万的保险金额范围内理赔。

法律依据：《保险法》第五十五条：投保人和保险人约定保险标的的保险价值并在合同中载明的，保险标的发生损失时，以约定的保险价值为赔偿计算标准。

投保人和保险人未约定保险标的的保险价值的，保险标的发生损失时，以保险事故发生时保险标的的实际价值为赔偿计算标准。

保险金额不得超过保险价值。超过保险价值的，超过部分无效，保险人应当退还相应的保险费。

我方辩论：对方主张以投保车辆的购入价格作为保险价值，既无合同约定也无法律依据。实际上在投保时当事人是以新车购置价来确定保险金额的，即双方协商确定新车购置价为176万元，并以此确定车辆损失保险的保险金额也为176万元。这样的确定方式符合保险条款第10条的规定，应当成为赔偿处理的依据。

情形三：对交通事故的真实性不予认可。在保险公司对事故现场进行勘察时，原告身上并无水迹，与原告所称车辆在其

驾驶下入水的情形不符，因此本次交通事故的真实性存在疑点。

我方辩论：因为事发时为冬季，原告在驾车落水后涉水上岸衣服已经湿透，冰冷难耐遂去附近的集市购买新衣换上，因此身上才会没有水迹。

对于此次交通事故有交警部门出具的交通事故责任认定书，被告无确切证据的应以此为准。

情形四：保险车辆损失不在保险责任范围内。保险车辆是在撞击后驶入河中导致车辆损失的，根本损失原因是落水。而落水并不在保险合同第五条保险责任的范围内，因此不予理赔。

合同依据：《保险合同》第四条：保险期间内，被保险人或其允许的合法驾驶人在使用被保险机动车过程中，因下列原因造成被保险机动车的损失，保险人依照本保险合同的约定负责赔偿：

(一)碰撞、倾覆、坠落；

(二)火灾、爆炸、自燃；

(三)外界物体坠落、倒塌；

(四)暴风、龙卷风；

(五)雷击、雹灾、暴雨、洪水、海啸；

(六)地陷、冰陷、崖崩、雪崩、泥石流、滑坡；

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

点击下载文档

搜索文档

房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据篇二

尊敬的审判长、审判员：

***律师事务所依法接受本案被告和反诉人陈*的委托，指派本人担任其一审诉讼代理人，参与本案的诉讼活动。

开庭前，本代理人提供了证据，查阅了案卷材料和相关法律规定，对本案纠纷事实以及双方当事人争议的焦点有了清楚的认识和了解。本代理人认为，根据本案客观事实、相关证据材料和我国有关民事法律规定，原告的诉讼请求与事实不符，于法无据，不能成立，依法应予驳回。反诉人的反诉请求合理合法，依法应予支持。现就本案的焦点问题发表以下代理意见：

一、关于原告(反诉人)与被告(被反诉人)双方签订的商品房买卖合同效力问题。

同，经过多次咨询、协商和谈判，充分体现了双方当事人的真实意思。再次，合同书内容合法。从合同内容来看，原告投资开发房地产，原告出资向被告购买商品房，整个合同书的内容完全符合现行法律规定。最后，合同书形式完备。原

被告双方签订的商品房买卖合同根据有关规定，到**县房地产交易管理所办理了商品房预售登记，取得政府管理部门认可，形式完备。

根据《合同法》第8条之规定：依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。本案原被告依法均应严格遵守合同，履行合同义务，而不得擅自变更、解除或违背合同的约定。

二、本案商品房买卖合同纠纷争议的主要焦点问题。

(一)、被告向原告购买的商品房是否带有地下车库问题。原被告双方提供的许多证据都可以证明被告购买的商品房带地下车库。1、商品房买卖合同第三条约定地下室109.74平方米。这地下室面积中包含了地下车库面积和位路。2、商品房买卖合同附件一房屋平面图，一层平面图标有下坡道和坡道挡墙。这就是地下车库的下坡道。半地下室平面图也清楚标明下坡道和车库位路。3、被告提供的竣工图中的一层平面图和半地下室平面图有着完全相同的标示和说明，而该竣工图是由施工单位在施工完成后制作的，并提交建设局存档保管的。

4、被告补充提供的证据建设施工图纸(**市**建筑工程施工图审理事务所报备的)半地下室平面图也明确有地下室车库和下坡道。5、原告提供的所谓规划图纸中在一层平面图部分也明确标明下坡道和坡道挡墙。如果没有地下车库，何需下坡道和坡道挡墙?6、原告提供的建筑工程消防验收意见书，意见书中也明确说明半地下一层为车库、洗衣房、储藏间。7、原告在给被告及**省消费者委员会答复中也承认有地下车库，并表示可以整改。甚至原告代理律师在法庭上也承认部分户型是有地下车库的，只要被告同意交房，原告可以进行地下车库整改。8、从被告购买别墅这一高端住宅产品的目的来看，远离市区，户户有车，如果没有地下车库，又没有配套建设地面停车场，被告根本不会购买，也无法居住使用，根本达不到被告购买别墅的目的。如果原告强调诉争商品房原先报

批时就没有地下车库，那原告为什么在*月*日签订商品房买卖合同时，还是以地下车库形式与被告签订合同。原告如此行为，岂不构成欺诈？亦应承担相应的法律后果和责任。

(二)、被告向原告购买的商品房是否三楼前后均有阳台带问题。同样，原被告双方提供的许多证据可以证明三楼前后带有阳台。1、商品房买卖合同附件一房屋平面图，三层平面图前后标明两个阳台。

2、被告提供的竣工图中的三层平面图有着完全相同的标示和说明，而该竣工图是由施工单位在施工完成后制作的，并提交建设局存档保管的。3、原告提供的所谓规划图纸中在三层平面图部分也明确标明阳台。4、原告在给被告及福建省消费者委员会答复中也承认三楼有阳台，其将阳台外移，并表示可以整改。

(三)、原告是否具备交房条件问题。根据商品房买卖合同第8条约定，原告应当在12月30日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将经过验收合格，并符合本合同约定的商品房交付被告使用。据此，原告是否具备交房，至少要同时具备两个条件，一是验收合格，二是符合合同约定，两者缺一不可。1、原告提供的房屋建筑工程竣工验收报告和建筑工程消防验收意见书是违规的验收结果，与商品房的实际情况不符，不能作为竣工验收合法依据。首先，这两文件中所体现的工程监理单位和施工单位存在明显矛盾和不一致的地方，房屋建筑工程竣工验收报告体现的工程监理单位为**有限公司，施工单位为**建筑工程有限公司，而建筑工程消防验收意见书体现的工程监理单位为**工程监理有限公司，施工单位为**建筑工程有限公司，在加上竣工图纸中出现的施工单位为**建设工程有限公司。两家监理单位，三家施工单位，到底谁是该工程的真正监理单位和施工单位，无法确定，如何进行验收？充分说明本案的违规验收。其次，这两文件中所体现的验收结果与商品房实际情况不符。如房屋建筑工程竣工验收报告体现的主体施工完成，请问三楼的阳台在什么地方？

室内外装饰工程全部完成，请问三楼的窗户安装了没有？燃气工程完成，请问燃气管道，接口在什么地方？整个房屋没有通风和排气施工，如何居住使用？所有规划、设计和竣工图纸中下坡道和坡道挡墙在什么地方？

2、原告拟交付被告使用的商品房不符合合同约定的使用条件。首先，没有按合同约定，建设地下室车库。其次，没有按合同约定，建设三楼阳台。第三，没有按照合同约定，建设安装门窗，预留管道。造成原告开发建设商品房根本不符合合同约定的交付使用的条件，也就自然不具备交房条件。

3、根据**省高级人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件疑难问题的解答》第22条，以及《城市规划法》和旧《消防法》等规定，原告开发建设的***别墅商品房除了应当经过设计、施工、监理、建设单位验收合格外，还应当符合法律、法规关于房屋交付使用的其他强制性规定，包括消防验收、规划验收等，直到办好商品房权属登记备案手续为止。原告开发的商品房在通知交房时没有通过规划验收，没有办理权属登记备案手续，依法不具备交房条件，原告的交房通知不具有交房的法律效力。同时，根据**省高级人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件疑难问题的解答》第24条之规定，原告应当在具备法律规定的交房条件后再行通知被告（反诉原告），才具有交房的法律效力。

三、原告擅自变更商品房地地下室功能和取消三楼阳台，再加上其他违约应承担违约责任，被告有权反诉要求原告退房，退还所收购房款，并赔偿被告经济损失。

1、原被告双方关于商品房规划设计，使用功能的约定是明确具体的，且被告也是基于双方上述明确约定及商品房地地理位置才决定购买该商品房的，原告无权擅自变更。原被告所签订的商品房买卖合同中明确约定有地下室车库，而且现有众多证据也证明，该商品房应有地下室车库的，被告也是因为地下室车库才选择购买的。现在原告开发建设的商品房突然没有了地下室车库，而且也没有配套建设地面停车场，是明显的重大违约行为，再加上前面所列举的其他违约行为，如

**县建设局已经确认的原告在烟囱、门窗、阳台等方面未按图纸施工，原告的行为已经构成了根本性违约，被告无法达到自己的购房目的和使用居住条件。根据《合同法》第94条之规定，当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的，当事人可以解除合同的。

2、被告对于原告的违约行为，已于*月**日致函原告。该函件是通过邮政特快专递送达的，而且在邮件详情单上已经写明要求退房书。原告虽然拒绝签收，但已经知晓被告函件的内容，原告也没有对被告的函件提出异议。根据《合同法》第96条之规定，当事人一方依照第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。因此，本案被告根据原告的违约情况和相关法律规定，要求解除合同，并将解除合同通知书送达原告，原被告双方的商品房买卖合同已经解除，人民法院应当予以确认，原告应承担由此所产生的法律责任。

3、原告所开发的商品房通知交房当时不具备交房条件，也没有再次通知被告交房，从商品房买卖合同约定的交房时间为2012月30日之前，至今逾期已达到210天，已远远超过商品房买卖合同约定的逾期超过90天交房，被告有权解除合同的规定。同时，根据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15条之规定，出卖人迟延交付房屋，超过三个月合理期限的，买受人有权解除合同。因此，本案被告(反诉原告)的反诉请求合理合法，依法应予以支持。

综上所述，本代理人认为本案纠纷的根本原因在于双方签订合同过程，原告存在欺诈行为，而且原告所开发建设商品房不具备交房条件，也不符合合同约定的交房和使用条件，构成根本性违约，被告的购房目的难以实现，可以要求解除商品房买卖合同。因此，本案原告诉讼请求于理无据，于法无依，请求人民法院予以驳回，被告的反诉请求合情合理合法，请求人民法院予以支持。

**律师事务所

律师：

2***年*月**日

看过商品房买卖合同纠纷代理词的人还看了：

1. 购销合同纠纷代理词(2)
2. 最高院审理商品房买卖合同纠纷
3. 商品房买卖合同起诉状
4. 商品房买卖合同判决书
7. 建设部商品房买卖合同范本
8. 最新商品房买卖合同示范文本

房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据篇三

尊敬的审判长、审判员：

律师事务所依法接受本案被告和反诉人陈*的委托，指派本人担任其一审诉讼代理人，参与本案的诉讼活动。

开庭前，本代理人提供了证据，查阅了案卷材料和相关法律规定，对本案纠纷事实以及双方当事人争议的焦点有了清楚的认识和了解。本代理人认为，根据本案客观事实、相关证据材料和我国有关民事法律规定，原告的诉讼请求与事实不符，于法无据，不能成立，依法应予驳回。反诉人的反诉请求合理合法，依法应予支持。现就本案的焦点问题发表以下代理意见：

一、关于原告(反诉人)与被告(被反诉人)双方签订的商品房买卖合同效力问题。

同，经过多次咨询、协商和谈判，充分体现了双方当事人的真实意思。再次，合同书内容合法。从合同内容来看，原告投资开发房地产，原告出资向被告购买商品房，整个合同书的内容完全符合现行法律规定。最后，合同书形式完备。原被告双方签订的商品房买卖合同根据有关规定，到**县房地产交易管理所办理了商品房预售登记，取得政府管理部门认可，形式完备。

根据《合同法》第8条之规定：依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。本案原被告依法均应严格遵守合同，履行合同义务，而不得擅自变更、解除或违背合同的约定。

二、本案商品房买卖合同纠纷争议的主要焦点问题。

(一)、被告向原告购买的商品房是否带有地下车库问题。原被告双方提供的许多证据都可以证明被告购买的商品房带地下车库。1、商品房买卖合同第三条约定地下室109.74平方米。这地下室面积中包含了地下车库面积和位路。2、商品房买卖合同附件一房屋平面图，一层平面图标有下坡道和坡道挡墙。这就是地下车库的下坡道。半地下室平面图也清楚标明下坡道和车库位路。3、被告提供的竣工图中的一层平面图和半地下室平面图有着完全相同的标示和说明，而该竣工图是由施工单位在施工完成后制作的，并提交建设局存档保管的。

4、被告补充提供的证据建设施工图纸(**市建筑工程施工图审理事务所报备的)半地下室平面图也明确有地下室车库和下坡道。5、原告提供的所谓规划图纸中在一层平面图部分也明确标明下坡道和坡道挡墙。如果没有地下车库，何需下坡道和坡道挡墙?6、原告提供的建筑工程消防验收意见书，意见书中也明确说明半地下一层为车库、洗衣房、储藏间。7、原

告在给被告及**省消费者委员会答复中也承认有地下车库，并表示可以整改。甚至原告代理律师在法庭上也承认部分户型是有地下车库的，只要被告同意交房，原告可以进行地下车库整改。8、从被告购买别墅这一高端住宅产品的目的来看，远离市区，户户有车，如果没有地下车库，又没有配套建设地面停车场，被告根本不会购买，也无法居住使用，根本达不到被告购买别墅的目的。如果原告强调诉争商品房原先报批时就没有地下车库，那原告为什么在20xx年*月*日签订商品房买卖合同时，还是以地下车库形式与被告签订合同。原告如此行为，岂不构成欺诈?亦应承担相应的法律后果和责任。

(二)、被告向原告购买的商品房是否三楼前后均有阳台带问题。同样，原被告双方提供的许多证据可以证明三楼前后带有阳台。1、商品房买卖合同附件一房屋平面图，三层平面图前后标明两个阳台。

2、被告提供的竣工图中的三层平面图有着完全相同的标示和说明，而该竣工图是由施工单位在施工完成后制作的，并提交建设局存档保管的。3、原告提供的所谓规划图纸中在三层平面图部分也明确标明阳台。4、原告在给被告及福建省消费者委员会答复中也承认三楼有阳台，其将阳台外移，并表示可以整改。

(三)、原告是否具备交房条件问题。根据商品房买卖合同第8条约定，原告应当在20xx年12月30日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将经过验收合格，并符合本合同约定的商品房交付被告使用。据此，原告是否具备交房，至少要同时具备两个条件，一是验收合格，二是符合合同约定，两者缺一不可。1、原告提供的房屋建筑工程竣工验收报告和建筑工程消防验收意见书是违规的验收结果，与商品房的实际情况不符，不能作为竣工验收合法依据。首先，这两文件中所体现的工程监理单位和施工单位存在明显矛盾和不一致的地方，房屋建筑工程竣工验收报告体现的工程监理单位为**有限公司，施工单位为建筑工程有限公司，而建筑工程消防验

收意见书体现的工程监理单位为工程监理有限公司，施工单位为建筑工程有限公司，在加上竣工图纸中出现的施工单位为建设工程有限公司。两家监理单位，三家施工单位，到底谁是该工程的真正监理单位和施工单位，无法确定，如何进行验收？充分说明本案的违规验收。其次，这两文件中所体现的验收结果与商品房实际情况不符。如房屋建筑工程竣工验收报告体现的主体施工完成，请问三楼的阳台在什么地方？室内外装饰工程全部完成，请问三楼的窗户安装了没有？燃气工程完成，请问燃气管道，接口在什么地方？整个房屋没有通风和排气施工，如何居住使用？所有规划、设计和竣工图纸中下坡道和坡道挡墙在什么地方？

2、原告拟交付被告使用的商品房不符合合同约定的使用条件。首先，没有按合同约定，建设地下室车库。其次，没有按合同约定，建设三楼阳台。第三，没有按照合同约定，建设安装门窗，预留管道。造成原告开发建设的商品房根本不符合合同约定的交付使用的条件，也就自然不具备交房条件。

3、根据**省高级人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件疑难问题的解答》第22条，以及《城市规划法》和旧《消防法》等规定，原告开发建设的别墅商品房除了应当经过设计、施工、监理、建设单位验收合格外，还应当符合法律、法规关于房屋交付使用的其他强制性规定，包括消防验收、规划验收等，直到办好商品房权属登记备案手续为止。原告开发的商品房在通知交房时没有通过规划验收，没有办理权属登记备案手续，依法不具备交房条件，原告交房通知不具有交房的法律效力。同时，根据**省高级人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件疑难问题的解答》第24条之规定，原告应当在具备法律规定的交房条件后再行通知被告（反诉原告），才具有交房的法律效力。

三、原告擅自变更商品房地下室功能和取消三楼阳台，再加上其他违约应承担违约责任，被告有权反诉要求原告退房，退还所收购房款，并赔偿被告经济损失。

1、原被告双方关于商品房规划设计，使用功能的约定是明确

具体的，且被告也是基于双方上述明确约定及商品房地地理位置才决定购买该商品房的，原告无权擅自变更。原被告所签订的商品房买卖合同中明确约定有地下室车库，而且现有众多证据也证明，该商品房应有地下室车库的，被告也是因为地下室车库才选择购买的。现在原告开发建设商品房突然没有了地下室车库，而且也没有配套建设地面停车场，是明显的重大违约行为，再加上前面所列举的其他违约行为，如**县建设局已经确认的原告在烟囱、门窗、阳台等方面未按图纸施工，原告的行为已经构成了根本性违约，被告无法达到自己的购房目的和使用居住条件。根据《合同法》第94条之规定，当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的，当事人可以解除合同的。

2、被告对于原告的违约行为，已于20xx年*月**日致函原告。该函件是通过邮政特快专递送达的，而且在邮件详情单上已经写明要求退房书。原告虽然拒绝签收，但已经知晓被告函件的内容，原告也没有对被告的函件提出异议。根据《合同法》第96条之规定，当事人一方依照第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。因此，本案被告根据原告的违约情况和相关法律规定，要求解除合同，并将解除合同通知书送达原告，原被告双方的商品房买卖合同已经解除，人民法院应当予以确认，原告应承担由此所产生的法律责任。

3、原告所开发的商品房通知交房当时不具备交房条件，也没有再次通知被告交房，从商品房买卖合同约定的交房时间为20xx年12月30日之前，至今逾期已达到210天，已远远超过商品房买卖合同约定的逾期超过90天交房，被告有权解除合同的规定。同时，根据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15条之规定，出卖人迟延交付房屋，超过三个月合理期限的，买受人有权解除合同。因此，本案被告(反诉原告)的反诉请求合理合法，依法应予以支持。

综上所述，本代理人认为本案纠纷的根本原因在于双方签订合同过程，原告存在欺诈行为，而且原告所开发建设商品房不具备交房条件，也不符合合同约定的交房和使用条件，构成根本性违约，被告的购房目的难以实现，可以要求解除商品房买卖合同。因此，本案原告诉讼请求于理无据，于法无依，请求人民法院予以驳回，被告的反诉请求合情合理合法，请求人民法院予以支持。

律师事务所

律师：

2*年*月**日

共2页，当前第2页12

房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据篇四

尊敬的审判员：

根据《中华人民共和国民事诉讼法》相关之规定，安徽至达律师事务所接受本案原告的委托，担任其与吴勇买卖合同纠纷案的一审诉讼代理人，今天依法出庭，履行代理人职责。

根据相关法律法规的规定及本案庭审调查已查明的基本事实，本代理人发表如下代理意见，供法庭参考：

一、本案事实清楚、证据充分，原、被告双方之间具有合法的买卖合同关系。被告自7月18日至9月16九次从原告处购买电力护套管，每次原告将货物送至被告指定的地点，被告验收合格并在销售单上签字确认。销售单明确记载了买卖双方、日期、商品名称、数量、价款等事项，经过被告签字确认后，是合法有效的，且原告提供的被告电话录音也证实了原、被告双方的买卖合同关系及被告尚欠货款131376元的事实。

二、被告主张原告货物存在质量问题的抗辩理由不能成立。

1、原告提供的货物完全合格，双方口头约定当场验货，被告在接受时已经检验完毕并签字确认。根据该货物的性质及交易习惯，产品的规格及厚度是能够及时检验的，也不存在隐藏的瑕疵。根据《合同法》第一百五十七条“买受人收到标的物时应当在约定的检验期间内检验。没有约定检验期间的，应当及时检验。”及《买卖合同司法解释》第十五条“当事人对标的物的检验期间未作约定，买受人签收的送货单、确认单等载明标的物数量、型号、规格的，人民法院应当根据合同法第一百五十七条的规定，认定买受人已对数量和外观瑕疵进行了检验，但有相反证据足以推翻的除外。”之规定，被告已经对货物检验完毕。

2、原告截至至2月26日之前未收到被告关于货物质量问题的任何通知。自209月16日之后原告多次向被告催要货款，被告一直拖欠但并没有以质量为由进行抗辩，从电话录音中可以证实。现被告以此为借口并提供了一系列证据来加以佐证，既不符合法律规定也不符合事实，首先被告提供的证据有伪造之嫌，达不到证明目的；其次海欣机械发出的函为4月16日，一般该货物的使用是及时掩埋，为何会堆积暴晒达半年之久，我相信假如属实市政早就会将货物拖走，因此不符合事实常理。

3、被告关于付款的交易习惯及海欣公司所称的工程未经验收之观点完全不符合事实。首先原告与被告之间是买卖合同关系并非工程施工合同关系，且双方也没有关于等工程验收之后再付款的约定；被告及海欣公司都未提供证据证明该工程未验收合格，且也无法证明该工程所使用的电力护套管全部由原告提供。其次，被告在回答法庭提问时关于和海欣公司签订合同及原告买卖货物的时间上自相矛盾，由此可见，其与海欣公司签订的'合同完全是伪造的，且新站区桥鑫建材销售部已经工商机关确认在11月11日被注销，合同主体也是无效的，被告声称依然在纳税，至今未提供证据且不能推翻

工商机关的证明。因此，被告与海欣公司的合同及海欣公司出具的函应当认定为伪造，海欣公司与被告之间有利害关系，其证人证言依法应不予采信。

三、假如原告的货物真有质量问题，但经过合理的催告期之后，应当认定质量合格。

根据《合同法》第一百五十八条“当事人约定检验期间的，买受人应当在检验期间内将标的物的数量或者质量不符合约定的情形通知出卖人。买受人怠于通知的，视为标的物的数量或者质量符合约定。当事人没有约定检验期间的，买受人应当在发现或者应当发现标的物的数量或者质量不符合约定的合理期间内通知出卖人。买受人在合理期间内未通知或者自标的物收到之日起两年内未通知出卖人的，视为标的物的数量或者质量符合约定，但对标的物有质量保证期的，适用质量保证期，不适用该两年的规定。”之规定，被告未在合理期限内通知原告，虽然《合同法》及《买卖合同司法解释》对合理期限未作具体规定，但《买卖合同司法解释》第十七条对合理期限做了综合判断及一九八四年一月二十三日国务院发布《工矿产品购销合同条例》第十五条第一款“需方在向供方提出书面异议时，按以下规定办理：一、产品的外观和品种、型号、规格、花色不合同规定，属供方送货或代运的，需方应在货到后十天内（另有规定或当事人另行商定期限者除外）提出书面异议；需方自提的，应在提货时或者双方商定的期限内提出异议。”，即使是海欣机械在2014年4月16日发出函之后，原告也未收到被告的通知，因此应当视为原告提供的货物质量符合约定。

四、根据双方口头约定和《合同法》第六十二条“当事人就有关合同内容约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定的，适用下列规定：（四）履行期限不明确的，债务人可以随时履行，债权人也可以随时要求履行”的规定，被告应在2011年9月16日支付全部货款，但直至2012年10月才支付3万元，剩余款项至今未付，根据《合同法》第一百零九条“当事人

一方未支付价款或者报酬的，对方可以要求其支付价款或者报酬及《买卖合同司法解释》第二十四条第三款买卖合同没有约定逾期付款违约金或者该违约金的计算方法，出卖人以买受人违约为由主张赔偿逾期付款损失的，人民法院可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计算。”之规定，被告拖延付款的行为构成违约，应当立即支付剩余货款131376元并赔偿利息损失10391.29元。

综上，被告违约事实清楚，依法应当履行付款义务并承担违约责任，请法庭支持原告的诉讼请求。

房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据篇五

相对于其他诉讼文书，代理词的写法比较灵活，并没有统一的格式，大体上仍然是由首部、正文和尾部三部分组成。首部、尾部的写法与辩护词大体相同。那么商品房买卖合同纠纷代理词具体是怎样的呢？以下是本站小编整理的商品房买卖合同纠纷代理词，欢迎参考阅读。

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，请合议庭予以采信。

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然气、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》(20xx)585号，20xx年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20xx年12月17日，而该细则实施日期为20xx年5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

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20xx年7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20xx年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20xx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，其解释权亦属该两部门，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

20xx年12月8日

尊敬的审判长、人民陪审员：

江西三人行律师事务所依法接受原告周xx的委托，指派我作为其委托代理人参与本案诉讼，庭审前我认真核实相关证据、查找法律根据，通过今天的法庭调查，对本案的事实有了清楚了解，现结合事实和法律发表如下代理意见：

一、原告与被告签定的商品房买卖合同合法有效，原告基于该合同享有的权利应受法律保护。

根据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(二)第一条之规定“当事人对合同是否成立存在争议，人民法院能够确定当事人名称或者姓名、标的和数量的，一般应当认定合同成立。但法律另有规定或者当事人另有约定的除外”，以及《合同法》第四十四条之规定“依法成立的合同，自成立时生效”。原、被告所签的编号为gf-20xx-0171的商品房买卖合同系双方真实意思的表示，合法有效；即使该合同没有合同编号，没有签订日期，也不能以此瑕疵否认该份合同的法律效力；故原告基于该份合同依法享有要求被告办理产权过户手续的权利。

二、被告熊xx签订商品房买卖合同、承诺办理产权手续、收取原告购房款等行为系景德镇市xx房地产开发有限公司(以下简称xx公司)的行为在原、被告所签的编号为gf-20xx-0171的商品房买卖合同中出卖人的委托代理人一栏清清楚楚写上了被告熊xx的名字，且在合同的尾部也有xx公司盖的公章，在出卖人一栏同样有熊xx的签字，正是基于此，原告完全有理由相信熊xx就是xx公司对外的处理事务的代理人；正如《合同法》第四十九条之规定的：“行为人没有代理权、超越代理

权或者代理权终止后以被代理人名义订立合同，相对人有理由相信行为人有代理权的，该代理行为有效。”其意义在于维护代理制度的诚信基础，保护善意第三人的合法权益，建立正常的民事流转秩序。本案中即使凯达公司未授权熊方明对外处理公司事务，原告基于合同也完全有理由相信凯达公司与熊方明之间构成表见代理关系。所以，熊方明签订合同、收取原告全额购房款、向原告出具承诺产权过户等行为均应视为是xx公司的行为。

1、原告在起诉时，到工商部门查询了凯达公司的工商基本信息，该基本信息上载明xx公司于20xx年8月16日已经被吊销，其公司股东为周xx和支xx；据原告了解，周xx已经死亡。而根据我国相关法律规定，公司被吊销营业执照属于公司意志以外的公权力运作的结果，属于强制解散公司的范畴，是公司违反了法律与行政法规(包括《公司登记管理条例》等)中的强制性规定，应予解散。公司解散又必须经过清算以及注销两个程序。根据最高人民法院关于适用《中华人民共和国公司法》若干问题的规定(二)第十八条之规定“有限责任公司的股东、股份有限公司的董事和控股股东未在法定期限内成立清算组开始清算，导致公司财产贬值、流失、毁损或者灭失，债权人主张其在造成损失范围内对公司债务承担赔偿责任的，人民法院应依法予以支持；有限责任公司的股东、股份有限公司的董事和控股股东因怠于履行义务，导致公司主要财产、帐册、重要文件等灭失，无法进行清算，债权人主张其对公司债务承担连带清偿责任的，人民法院应依法予以支持”。本案中，凯达公司既然已经被吊销，那么公司就有法定义务进行清算，清偿完公司清算之前的公司债务，这其中就包括原告基于买卖合同对xx公司享有的房屋过户登记请求权(债权)。但xx公司在公司被吊销后没有按照《公司法》等法律法规的规定依法进行清算、注销程序，那么此时，就有必要否认公司法人人格，进而要求xx公司股东替公司承担债务清偿责任。

2、被告支xx在庭审之中向法庭出示了一份鉴定文书，拟证明支xx非xx公司实际股东，其股东身份系xx公司伪造其签名所致，故其无需与被告熊方明承担连带责任。原告认为该份证据不能作为被告支兴林免责的事由。因为公司工商登记对外具有公信力，该种登记属于商事登记，并使商事登记的外观具有足以使他人信赖的特性，善意信赖登记外观的人就此能取得权利。从公司工商登记公信力的内涵出发，不仅在登记正确的情况下，登记所表现的权利是真实的权利，对社会公众具有绝对的可信性，而且登记错误时也不能颠覆登记对于权利状态的表述，这种状态对于社会公众同样是真实的，正确的。公司工商登记的作用就是为了保护第三人的信赖利益，维护交易安全。从我国公司登记制度的设立本意以及公司登记公信力适用的三大基本原则(保护善意相对人利益原则、对第三人有利原则、法定义务不能免除原则)来看待本案，原告的权益完全应当受到法律的保护。

综上所述，原告房产至今没有办理产权的原因完全系被告不诚信的行为所致，故原告恳请贵院支持其全部诉求。

以上代理意见，请合议庭在合议时参考并盼望予以采纳。谢谢！

代理人：江西三人行律师事务所

律师 李俊杰

20xx年八月二十日

共2页，当前第1页12