

2023年买卖合同答辩状 房屋买卖合同纠纷案民事上诉状的内容(大全5篇)

劳动合同是劳动者与用人单位之间约定劳动关系的书面协议，是保障劳动者权益、维护用人单位合法权益的重要法律文件。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

买卖合同答辩状篇一

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

买卖合同答辩状篇二

农村房屋买卖纠纷在我院所审理的诸多涉农民权益的财产类型案件中所占比例最大。但由于现有房屋买卖的法律法规比较杂乱，尤其涉及农村房屋买卖合同效力的规范政出多门，导致在司法实践中法官理解和适用法律各异，同案不同判的情况时有发生。为此我院组织相关人员对所审理的农村房屋买卖纠纷进行分析，通过分析发现，对涉及农村房屋买卖合同效力认定存在三种意见：

1、对无权处分房屋的人签订的房屋买卖合同认识比较一致，无权处分人签订的房屋买卖合同，房屋所有权人不予追认的，房屋买卖合同无效，双方当事人返还房屋和价款。

2、房屋没有办理过户登记是否影响房屋买卖合同的效力问题，判决中存在两种观点：一种观点是房屋买卖应以变更登记过户为生效要件，房屋没有办理过户登记，房屋买卖合同无效。另一种观点认为双方出于真实意思表示而订立的合同是依法成立的合同，对双方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，不得擅自变更和解除合同。

3、农村的住宅出售给城市居民的房屋买卖合同是否有效存在较大的分歧。一种观点认为合同违反法律、行政法规强制性规定应为无效合同。另一种观点认为双方出于真实意思表示而订立的合同是依法成立的合同，对双方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，不得擅自变更和解除合同。

上述同案不同判的现象不但无法起到定纷止争的作用，而且损害司法部门的权威，造成极大的负面影响。为了统一执法尺度减少同案不同判现象发生，针对上述三个方面的问题，我院研究分析后认为：

1、无处分权的人处分他人房屋而订立的房屋买卖合同，权利人不予追认的无效，只有财产的所有人和有权处分该财产的人才能处分该财产。

2、房屋过户登记不是房屋买卖合同的有效要件。理由是：一，从登记制度的设定目的来看，登记的作用在于公示，即世人周知该权利的存在。登记是房屋所有权的变动，而非房屋买卖合同。二，从登记的法律性质来看，过户登记是房屋买卖合同效力的内容之一，不可将其与房屋买卖合同的有效要件相混淆。总之，登记是土地使用权转移的要件，而非房屋买卖合同的要件，没有办理过户登记的效果是房屋所有权不变

更，但是不影响房屋买卖合同的效力。

3、农村的住宅出售给城市居民的房屋买卖合同有效。

理由是：

一，合同法将合同无效的标准限制在违反法律、行政法规。而判决认定农村的住宅出售给城市居民的房屋买卖合同无效的依据是《关于加强土地**b**转让严禁炒卖土地的通知》，该通知的发文机关是国务院办公厅，而非国务院，故此文件不是行政法规，不能作为认定合同无效的依据。

二，土地管理法规定的土地的使用权不得用于非农建设其立法本意旨在维持农业用地的数量，保证农民的生存之本和粮食供应，而宅基地本来就是建设用地，其主体变更不会导致农业用地的减少，故将该条适用于宅基地是不妥的，作为认定农村的住宅出售给城市居民的房屋买卖合同无效的依据也违反立法本意。

三，从法律保护所有权的基本精神来看，限制农民买卖房屋并非是对农民利益的维护，而是对农民权利的侵犯。众所周知，所有权的占有、使用、收益、处分四个权能中，最核心的权能是处分权，处分权是所有权的标志。如果将农村房屋的处分权予以限制，这与我国保护农民利益的国策完全背道而驰。另一方面，合同法的基本精神是合同自由，合同自由包括合同订立的自由，合同内容的自由以及合同对象的自由，限制农民向城市居民出卖住房，也与合同自由的基本精神相悖。

四，我国新通过的《农村承包经营法》也体现了相同的精神，该法第条规定，‘通过家庭承包取得的土地承包经营权可以依法采取转包、出租、互换、装让或者其他方式流转。’该条原则上赋予了农民处分自己的承包土地经营权的权利。该法体现了以人为本的精神，充分尊重农民的自主性，相信农民能

够从自身利益最大化的角度理性地处分自己的财产，是立法精神的巨大进步。既然为农民安身立命之本的农用承包土地都可以流转，农村宅基地也应做相同理解。

买卖合同答辩状篇三

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。

买卖合同答辩状篇四

1. 房屋买卖合同需要采用书面形式，买卖双方需将买卖房屋的位置、面积、价金等约定于书面。
2. 在城镇买卖房屋之所有权须经房屋登记机构登记后，才发生转移，如未登记，即使交付，也不发生权利转移效果。
3. 出卖共有房屋或出租房屋时，其他共有人或承租人享有同等条件下的优先购买权。
4. 双方当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。为体现双方自愿的原则，本合同文本相关条款后留有空白行，供当事人自行约定或补充约定。合同生效后，未被修改的文本打印或印刷文字视为双方当事人同意内容。
5. 本合同文本为买卖双方自行成交所采用的示范文本，通过设立“专用账户”的房地产经纪机构或交易保证机构划转交易结算资金的，所签订的《存量房交易结算资金划转协议》应当作为本合同的附件。
6. 存量房屋所有权转移登记时所涉及的主要税费包括但不限于：契税、印花税、土地出让金（已购公有住房有此项）、综合地价款（经济适用住房有此项）、营业税及附加、所得税、土地增值税等。

7、双方当事人选择申请仲裁解决争议的，可以向北京仲裁委员会、中国国际经济贸易仲裁委员会或注明全称的其他仲裁委员会申请。

8、双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致。

买卖合同答辩状篇五

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，通常是为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。