# 最新01买卖合同签订(7篇)

来源：网络 作者：落梅无痕 更新时间：2024-11-14

*01买卖合同签订一出卖人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?签约时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?签约地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_...*

**01买卖合同签订一**

出卖人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?签约时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?签约地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

依照《\_\_\_\_\_》及相关规定，买卖双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，协商达成协议如下：

一、旧货名称、货款?编号

旧货名称

规格型号

外观特征

单价(元)

总价(元)

货款总额(大写)?拾?万?仟?佰?拾?元?角?分?(小写)￥:

二、旧货要求：赃物物品、来历不明物品及抵押中的物品或者有赃物嫌疑的物品、法律行政法规明令禁止经营和特许经营的其他物品不得从事交易。

三、质量要求：双方约定旧货质量应符合第\_\_\_\_\_\_\_项要求。

1.旧货应符合《旧货品质鉴定标准》(\_\_\_\_\_/t10398)，确保原有基本使用功能。

2.符合\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_?的要求。

四、交货方式、时间及地点：(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)买方自提;(\_\_\_\_\_\_\_\_\_)卖方送货，送货费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。交货时间：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;交货地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

五、旧货所有权自(交付/\_\_\_\_\_\_\_\_\_)时起转移，旧货毁损、灭失的风险自所有权转移时起由买受人承担。

六、验收标准：辨明旧货品质，符合第三条的质量要求。

七、付款方式、时间：双方约定以\_\_\_\_\_\_\_\_种方式支付货款。

1.买受人验收后当场支付全部货款。

2.其他方式：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

**01买卖合同签订二**

需方：

供方：

根据《\_合同法》及有关规定为规范购销行为，保护双方权益，明确双方责任，经供需双方协商，致同意签订本合同共同遵守。

pvc线管 规格：＿＿＿＿单价：＿＿＿

pvc排水管 规格：＿＿＿＿单价：＿＿＿＿＿

ppr冷水管 规格：＿＿＿＿单价：＿＿＿＿＿

实际数量以双方公司收货单为准，供方所供管材到工地后需方出具收货单，如市场价格有所调动，供方需提前5个工作日以书面形式通知需方。

供方在合同生效之日起根据需方材料计划，需方应提前2天通知供方，供方将所需管材运到工地后，经验收合格后，由需方负责卸货。如因产品不合格造成一切损失均由供方承担。

每月20号核对本月供应量，经核对无误后25号结算本月材料费。

供方如不能按期供货，造成需方经济损失，为每拖延一天供方向需方支付货款的10％作为违约金的损失，需方如不能按约结算货款，应支付不能结算每天按货款的10％作为违约金

如果供货方不能按需方提供的规格、尺寸和数量及时提供货物，需方有权终止合同的一切合作事项，并且带来的损失由供货方负责一切损失，如因需方资金不到位，供货方可以终止合同，并限制供货，按违约条例执行，双方依约履行完合同义务，本合同自行终止。

如发生纠纷双方协商解决，协商不成依照法律规定依法解决

供方单位：＿＿＿＿＿需方单位：＿＿＿＿＿＿

签订日期：＿＿＿＿＿签订日期：＿＿＿＿＿＿

地点：＿＿＿＿＿＿＿地点：＿＿＿＿＿＿＿＿

代表人：＿＿＿＿＿＿代表人：＿＿＿＿＿＿＿

身份证号：＿＿＿＿＿身份证号：＿＿＿＿＿＿

工地负责人电话：＿＿＿＿＿

**01买卖合同签订三**

供货方：

购买方：

一、产品名称：各种规格、数量、金额、交售时间： 金额：元

名称 品种 计量

单位 数量 单价 总金额 备注

粮食 玉米 吨 460 2200 10120\_

合计人民币金额（大写）：壹佰零壹万贰仟元整

二、质量标准：用途：实物验质为准。

三、验收办法及时间、地点：供方送货到需方收购点验收。

四、检验及检疫的单位、地点、方法、标准及费用负担：

五、交（提）货地点及运输方式和费用负担：在需方收购点内交货。

六、超欠幅度损耗及计算方法：

七、包装标准。包装物的供应与回收和费用负担：由需方提供包装物。

八、结算方式及期限：先款后货，钱货两清。

九、合同有效期限：自20xx年4月3日至20xx年10月2日

十、如需提供担保，另立合同担保书，作为本合同附件。

十一、违约责任：按《经济合同法》办理。

十二、解决合同纠纷的方式：双方协商解决。

十三、其他约定事项：

供货方

供货方签字：

身份证号码：

开户行账号：

账号：

签订日期：

购买方

购买方签字：

身份证号码：

开户行账号：

账号：

签订日期：

**01买卖合同签订四**

出卖方：(甲方)姓名：

买受方：(乙方)姓名：

根据有关法律和政策规定，甲乙双方就商铺买卖的有关内容，在自愿、平等、有好协商的基础上签订如下协议，以兹共同信守执行。

第一条转让商铺的基本情况

甲方自愿将坐落于;位于第层，共壹(套)(间)的商铺(以下简称该商铺)出售于乙方，商铺结构为，建筑面积平方米，使用面积平方米，公摊面积平方米。

第二条商铺面积的特殊约定

本合同第一条所约定的面积为出卖方暂测面积。如暂测面积或原产权证上标明的面积与房地产产权登记机关实际测定的面积有差异的，以房地产产权登记机关实际测定面积(以下简称实际面积)为准。

该商铺交付时，商铺实际面积与暂测面积的差别不超过暂测面积的±时，房价款保持不变。实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的±(包括±)时，甲乙双方同意按下述第种方式处理：

1.乙方有权提出退房，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，并按利率付给利息。

2.每平方米价格保持不变，房价款总金额按实际面积调整。

第三条土地使用权性质

该商铺相应的土地使用权取得方式为;土地使用权年限自年月日至年月日止。以划拨方式取得土地使用权的房地产转让批准文件号为;该商铺买卖后，按照有关规定，乙方(必须)(无须)补办土地使用权出让手续。

第四条价格

按总建筑面积计算，该商铺售价为每平方米元(大写)\_\_\_\_\_\_\_元，总房款金额为(币)\_\_\_\_\_\_元(大写)拾万\_\_\_千\_\_\_百\_\_\_拾\_\_\_元整。

第五条付款方式

乙方应于本合同生效之日向出甲方支付定金(币)\_\_拾\_\_万\_\_千\_\_百\_\_\_拾\_\_元整，并应于本合同生效之日起\_\_\_\_\_日内将该商铺全部价款付给出卖方。具体付款方式可由双方另行约定。

第六条双方权利与义务

1、甲方保证在交易时该商铺没有产权纠纷，有关按揭、抵押债务、税项及租金等，甲方均在交易前办妥，该商铺没有发生过贷款、担保等方式的抵押。

且没有产权纠纷和财务纠纷或其它权利限制，若发生买卖之日前即已存在任何纠纷或权利障碍的，概由甲方负责处理，并承担相应法律责任，由此给乙方造成的经济损失，由甲方负责赔偿。

因甲方售予乙方的产权属暂未办理，双方有好约定：如甲方经办理已获得该房产证及土地使用证之日起，在十个工作日内以赠予的形式过户到乙方名下。

2、签定本合同后，双方不得违约，若甲方违约，乙方有权单方终止该合同，甲方应双倍返还乙方所交纳的楼款\_元(大写)元，作为违约金。

反之，若乙方违约，则所交纳的楼款不予退还，甲方有权终止合同，可以将该物业出售于第三方。

3、在交房之日甲方应保证商铺设施(门窗墙)完好无损坏，需将一切手续(包括商铺)一并移交给乙方，并于交易之日前将有关该物业的一切费用清理完毕(如施工费、装修费、安装费、施工所用的水费、电费、电话费、煤气费、数字电视费、管理费等费用)，并保证乙方购买后，不需要支付任何购买前所产生的相关物业费用。

4、甲方应当为乙方提供办理商铺所有权、土地使用权过户手续所需的文件、资料，并保证资料的真实性和合法性。

本商铺所有权转移所发生的土地增值税由甲方向国家交纳，契税由乙方向国家交纳;其他商铺交易所发生的税费除另有约定的外，均按政府的规定由甲乙双方分别交纳。

5、双方必须保证所提交资料的真实性。若任何一方提交虚假资料使本次交易无法进行则该方必须负相应的法律责任。

6、乙方自房款交付之日起，除与甲方外，不与任何人发生购房纠纷，如有发生，甲方自行解决。

第七条本协议经双方签章后生效，并对双方都具有约束力，应严格履行。

如有违约，违约方愿承担违约责任，并赔偿损失，支付违约费用。本协议自甲乙双方签订之日起生效。本协议一式两份，甲、乙双方各执一份。均具同等法律效力。任意一方修改均为无效，如有与本合同不相符的，以本合同为准。

第八条双方约定的其它事项：

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**01买卖合同签订五**

甲方：

乙方(买方)：

根据《\_合同法》及其他有关法律、法规之规定，就买卖商品房事宜达成如下协议：

第一条 甲乙双方经协商，乙方决定购买甲方拥有土地使用权、房屋所有权的商品房(以下简称商品房)，商品房位于广西河池市南丹县公安局2栋第三单元3楼302号房屋。土地使用权证号为甲方未办理，办清后交给乙方，房屋所有权证号码为：8911223。属砖混结构。

第二条 乙方向甲方购买商品房的建筑面积共平方米，共3室1厅1卫。

第三条 自商品房交付之日起，商品房所占用的土地使用权依法随之移给乙方。

第四条 商品房售价总额为：人民币陆万贰仟(小写: )元整。

第五条 乙方在签合同之日一次支付57000元购房款给甲方。甲方交出房产证和土地使用分割证;甲方在10天内搬出并交钥匙给乙方;余下的伍仟(小写：元)购房款，等到房屋产权过户到乙方名下后当天付清，如果乙方不按时交付购房款，每日须向甲方支付相当于总房价的违约金。

第六条 在乙方将57000元购房款交给甲方后，甲方交出房产证、土地分割使用证和已购公有住房上市准入证，甲方须在10天内搬出并交钥匙给乙方，否则从乙方付清房款之日起，甲方每日向乙方支付相当于总房价的违约金。

第七条 乙方需要把该商品房过户到自己的名下时，甲方一定携带有关商品房登记过户所需的证件、资料、票据等到县房管所将商品房办理产权登记过户给乙方。否则违约方每日向未违约方支付相当于总房价的违约金。

第八条 该商品房登记过户又乙方负责，甲方协助(甲方在办理土地使用证到甲方名下所需支付的费用由甲方负责)所需税费、契税、评估费等一切费用由乙方负担。如果因甲方原因造成商品房无法登记过户的，乙方有权立即解除合同，甲方应当立即退还所收全部房款，如果甲方不按时退款，乙方有权自确定不能登记过户之日起要求甲方每日支付乙方相当于总房价的违约金。

第九条 该商品房所有权转让后，甲方承诺不拖欠任何管理费用、水费、电费等。并承诺其它任何第三方不会对乙方所购的商品房及该房屋相关设备、设施等提出任何权利要求，不会要求乙方支付除本合同第八条规定以外其他任何价款才能使乙方达到取得商品房的土地使用权、房屋所有权等设施、设备的目的。如发生此情况，则乙方有权解除合同要求退房;如乙方暂不解除合同要求退房，则甲方应自该事件发生之日起每日向乙方支付相当于总房价的违约金，直到甲方将上述妨碍乙方利益的事项消除。

第十条 违约责任，甲乙双方相互遵守协议，如有一方违约将赔偿违约金叁万元。

第十一条 本合同及其附件任何一处修改须经甲乙双方在修改处签名摁手印认可，否则作修改无效。

第十二条 本合同连同附件共3页，一式3份，甲、乙双方及房产管理机关各执一份，自甲、乙双方签字之日起生效。

甲方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方(公章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**01买卖合同签订六**

合同编号：

签订地点：

需方(甲方)：

供方(乙方)：

由于施工需要,甲乙双方经过友好协商, 就木材采购达成协议如下，并双方一致同意，本合同项下所有权利义务不得转让：

第一条 材料名称、规格型号、厂家、数量、单价及金额:

1、表中数量为双方结算的基本依据, 甲方可根据现场实际需要，依据工程进度提前向乙方发出变更通知，按实际需要对合同约定数量进行调整，乙方应予执行。但数量的调整幅度不得大于合同约定总数的 %(建议不超过合同约定数额的10%)，超过合同总数10%的数量变更，双方必须签订补充合同。

2、表中单价均为到交货地点的落地价，包括必要的货价、运输费、装卸费(除货到现场的卸车费由甲方承担外)、包装保护费、检疫费、税金以及修复缺陷所需要的全部费用，未列明的，甲方认为已包括在单价内。

3、合同期内，单价不作调整。

第二条 质量要求、技术标准：

1、木材实际尺寸误差不得超过合同约定尺寸的-5%。

2、其他约定： 。

第三条 交货方式、地点、时间：

1、乙方送货到甲方施工现场指定地点，具体地址为 。

2、甲方指定收货人为 。

3、交货时间： 。

第四条 数量、质量验收：

1、货到现场甲方在现场验收，如不合格，甲方可要求乙方退货或按约定数量结算。

2、具体验收方法为： 。

第五条 结算与支付：

1、本合同有/无预付款,预付款金额为 万元(如无预付款此处划斜杠)，预付款金额不超过合同暂定金额的30%。

2、货到现场验收合格，按以下第 种方式结算：

(1)每月末25日前进行结算。

(2)供应数量每达到 m3时结算一次。

(3)货到验收合格后结算。

3、结算后乙方提供国家规定税务发票，甲方按结算金额 %付款，付款方式为

4、另总金额 %的余款待供货结束 个月后付清。

第六条 违约责任：

1、如乙方提供的产品尺寸误差超过合同约定误差，甲方可按实际尺寸结算。如因其他质量不合格给甲方造成了相关损失，均由乙方予以赔偿。

2、甲方需用木材时应提前两天向乙方提报书面计划，乙方应确保供应，不能按时送达现场的，乙方承担20xx元/次的赔偿金。

3、乙方必须保证所提供的发票真实，如因提供发票不真实造成甲方的损失由乙方承担。

4、如甲方未能按时结算货款，乙方可以停止供货，但必须提前三十天书面通知甲方。

5、如甲方未能按合同约定比例按时支付已结算的货款，乙方可向甲方要求支付未按时支付货款的违约金，甲方每延期一天付款，应向乙方偿付逾期付款部分的 (万分之一为上限)作为违约金，违约金最高不超过合同总额的 %(5%为上限)。

第七条 合同争议的解决方式：本合同项下发生的争议，双方应协商解决，协商不成或不愿协商的，约定采取以下第 种方式解决：

1、向 仲裁委员会申请仲裁;

2、向甲方法人注册所在地人民法院提起诉讼。

3、向 法院提起诉讼。(选择有利于我方的管辖法院)

第八条 本合同一式 份，乙方 份，甲方 份，双方签字盖章后生效。

第九条 其他约定事项: 。

甲方(章) 乙方：(章)

住所： 住所：

法定代表人(签名)：

法定代表人(签名)： (或) (或)合同范本

委托代理人(签名)：

委托代理人(签名)：

电话： 电话：

传真： 传真：

开户银行： 开户银行：

账号： 账号：

年 月 日 年 月 日

**01买卖合同签订七**

最高人民法院于20xx年5月7日公布，6月1日起施行的《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》，对房地产交易中发生纠纷较多的一些问题如何具体适用法律作了较为明确具体的规定。针对消费者的合法权益，人民法院应当如何进一步为其保护合法权益，已成为近年来日益关切的话题，该司法解释的第八条、第九条第一次明确适用惩罚性赔偿责任，从而结束了长期困扰司法实践和民法理论的商品欺诈等纠纷如何处理的争论，确保各级人民法院的审理做到法制统一适用。

商品房一个是预售，一个是现售。这里面有几点比较重要，第一个就是涉及到《合同法》第286条司法解释出台以后对于销售合同所产生的影响，就是说建筑工程的承包方依法行使优先权对开发商就会形成很大的影响，房子至少是三层抵押，就是你的房子是在建工程给了施工企业的抵押权，然后开发商又拿这个工程去银行去抵押贷款，第三个人就是买房人拿房子做抵押贷款。所以假如说是商品预售房，现在开发商欠了施工企业钱，施工企业去法院打官司，把这个建筑工程卖了，然后把钱给施工企业，那我买房人怎么办？我已经和开发商签了合同了，这个商品房销售合同肯定不能履行，就是说我买房人可以认定销售方构成欺诈，要求解除合同并赔偿其损失。

第二个问题是涉及到抵押。假如房地产开发商在建或者建成的商品房事先抵押出去了，但在与买房人签合同的时候，隐瞒了该房屋已予以抵押的事实，或者是商品房销售合同订立以后未办理登记备案，销售方也未告诉购买方房屋已抵押出去，最后购买方的权利没办法实现的话，可以要求销售方予以双倍赔偿。

第三个就是买房人也是靠买的房子抵押出去来买房。这个商品房销售合同，假如说开发商有一方要求确认这个商品房销售合同无效或者要求解除合同，人民法院应当通知银行作为第三人参加诉讼。那买房人跟开发商本身签订的商品房销售合同，然后又是以所买的房子自己抵押贷款来支付该款，那么法院也应当通知银行作为第三人参加诉讼。

第四个就是对于办理房屋产权证至今没有作出明确的规定，现在很多买房人都是买了房屋后办不成房产证，原因就是房地产开发商不给资料。假如因为销售方的原因，购买方不能按照商品房销售合同约定的期限办理房屋产权证或者在预售商品房90天内，购买方还不能办理房屋产权证，销售方是否要承担违约责任。

根据以上在审判中所遇到的问题，依据最高司法解释，笔者根据审判实践经验，应从以下几个方面予以解决：

《解释》明确规定，商品房的销售广告和图片资料为要约邀请，只要具备以下条件，就应当视为要约：1、对商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明与允诺；2、此说明和允诺应当具体确定；3、对商品房买卖合同的订立以及房屋价格的确定有重大影响。

对符合上述条件说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，当事人违反的，即应当承担违约责任。

目前开发商的销售广告或图片资料95%以上都在不显眼的角落，有一行意思大概相同的小字，“本广告的最终解释权归开发商所有，相关数据以政府最终批准文件为准”，依据法律规定，此格式性善告并不能免除开发商的诚信责任，只要其图片的内容符合解释中所规定的要约条件，开发商违反时，仍应当承担违约责任。

如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理。但因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金如数返还买受人，这样有利于充分地保护消费者的合法权益。

买房时常见的情况是双方均有诚意签订买卖合同，基于诚实信用原则进行公正谈判，但因对合同的某些条款意见不一致，最终导致签约失败。对于这种情况，不能归责于当事人的任何一方，此时出卖人不得以任何借口及理由占有定金，应当将定金如数返还买受人。

，买受人请求解除合同和赔偿损失的，法院应予支持，开发商交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，出卖人应当承担修复责任；出卖人拒绝修复或者无合同期限内拖延修复的，买受人可以自行或者委托他人修复。修复费用及修复期间造成的其它损失由出卖人承担。

这里，应当注意的是，在法院审理中，买受人应当提供自己自行或者委托他人修复的证据，以及出卖人拒绝修复或者在合理期限内拖延修复的证据。

《解释》明确规定，具有下列情况之一者买房人可要求双倍赔偿。

1、商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；2、商品房买卖合同签订后，出卖人又将该房屋出卖给第三人；3、出卖人订立商品房买卖合同时，故意隐瞒没有取得商品房预售许可证的事实或者提供虚假商品房预售许可证明；4、出卖人订立商品房预售合同时，故意隐瞒所出售的房屋已经抵押的事实；5、出卖人订立商品房买卖合同时，故意隐瞒所售房屋已经出卖给第三人或者为拆迁补偿安置房屋的事实。具备上述五种情形之一的，买受人可以请求解除合同，返还已付购房款及利息，赔偿所造成损失，并可以请求出卖人承担超过已付购房款一倍的赔偿责任。商品房买卖过程中，房地产开发企业恶意违约和欺诈，损害买受人权益的事件屡有发生，按《解释》的规定，开发商将为此承担赔偿责任最高不超过已付购买房屋款的一倍，这一规定，将极好地遏制和制裁恶意违约，欺诈等严重损害市场交易安全的行为。

《解释》规定由于出卖人的原因，在一定期限内，买受人不能如期办理房产证，出卖人应当承担违约责任。商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第三十三条规定的办理所有权登记的期限届满后超过一年，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人有权解除合同和赔偿损失。

因开发商的原因不能如期办理房产证引发的纠纷屡见不鲜，如利用集体所有土地开发的项目，未经立项批准的项目，未取得规划审批的`项目，没有销售许可证的房屋，未经验收或验收不合格的项目，土地或房屋未解除抵押的，开发商未缴纳相关税费等。在这些情况下，买受人都不能办理房产证。当然，不能如期办理房产证，还可能有其它一些原因，这有待于进一步探讨，以便合理解决。

但是要想解除合同或者获得赔偿，必须注意以下几点：第一，买受人不能任何过错，应及时将办理产权证要求的证件先进提供给开发商，并且让其签收，注明收到日期，以分清责任；第二，根据《合同法》第15条关于产权登记的约定，应及时向有关部门查询开发商是否按照合同约定或法律规定履行了“产权登记备案”的义务；第三，如果涉及土地等被抵押，向有关部门查询抵押，是否已经解除。

《解释》明确规定，对房屋的转移、占有，即“交钥匙”应视为对该房屋的交付使用，但如果当事人在合同中明确约定了房屋的交付使用，不仅是转移占有，而且要同时转移房屋所有权的，从其约定。

关于房屋的交付使用，买卖双方的理解不一致，出卖人通常认为“交钥匙”即是房屋交付使用，而买受人则往往认为，房屋所有权转移才是房屋的交付使用，由此引发的纠纷不断。

《解释》有了明确规定，对买卖双方来说都很重要，有了法律依据，双方操作起来更踏实。

《解释》对一些具体情形下商品房预售合同的效力作了规定，如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；但是在起诉前开发商取得商品房预售合同证明的，可以认定有效。当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定，办理登记

备案手续为由请求合同无效的，不予支持等。

《解释》的这些内容从立法本意上不轻易将商品买卖合同确认无效，从而有利于交易关系的稳定和当事人合法权益的保护，也有利于商品房市场的健康发展。

拆迁人与被拆迁人按照所有权调换形式订立拆迁补偿安置协议，明确约定拆迁人以位置、用途特定的房屋，对被拆迁人予以补偿安置，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人请求优先取得补偿安置房屋的应予支持。

此规定体现了被拆迁人合法权益的保护，即法院支持被拆迁人优先取得补偿安排房屋，如果被拆迁人请求解除拆迁补偿安置协议，无法取得房屋的拆迁户可以请求解除合同，返还已付购房款及利息，赔偿损失并可以请求房地产开发企业承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。

我国传统上，不法行为所导致的损害赔偿，以被害人蒙受的损失为限，即损害赔偿不能超过实际所受的损失。《合同法》第一百一十三条关于欺诈适用消法的规定，突破了传统民法理论中合同赔偿责任只在于填补损失，而不在于惩罚的观念。司法解释的出发，是否意味着对消法第四十九条的直接适用呢？最高法院副院长已明确地予以否定问答，两者在适用前提和结果上有区别，消法的适用前提是欺诈，而司法解释规定了五种情形；在结果上，消法的标准是“双倍”，而司法解释是“不超过已付购房款的一倍”。这一条款给予了承办人在个案中把握出卖人的情节斟酬衡量赔偿数额的空间，不是机械地一律适用“一倍”的标准。

惩罚性赔偿责任时适用，在司法上产生多种优势。它一方面保护了受害方的合法权益，而且额外的赔偿给予其相应程度的奖励；另一方面使加害者受到应有的惩罚，还可以阻止将来出现同样的违法行为，该制度代表了法律的前进方向。即便如此，惩罚性赔偿责任有无限制的必要呢？答案是肯定的，它是把双刃剑.因为美国实际陪审制，民众的感情或偏见很难通过陪审团带入审判中，惩罚性赔偿会带来诸多不利因素，因此许多州规定不仅适用于一定范围的案件。立法者力图通过规定适用惩罚性赔偿的限制条件和将赔偿数额控制在合理的范围以内，使惩罚性赔偿的不利因素得到有效的调控。

另一方面是说商品房的所有权转移消费者的时候，承包人的优先受偿权不得对抗消费者的问题。我们大家都会知道，担保物权按照目前的情况来讲是跟物的所有权的变更没有关系的。这是因为我们根据《合同法》第286条规定承包人的优先受偿权是先于工程折价的价款，就是说当商品房所有权已经转移的时候，就存在一个承包人的优先受偿权是否存在的问题。由于商品房是作为居住使用的情况下，对于消费者的特殊保护就是我们所有的工作当中一项不可缺少的原则，也就是说任何一项工作即正当有利于维护社会稳定的需要，我们所有的工作恐怕也包括建设行为，法院的审判行为不可能不考虑到社会秩序问题的需要。

我国的法律及其司法解释在参考外国立法和实践的基础上，结合房地产开发的实际情况，具体而详细地规定了各项基本原则，以在于充分地保护消费者的合法权益，既保护了作为弱势群体的消费者，又使不良开发商受到了应有的惩罚，从而在受害人和不良房产商之间得到有效平衡，使惩罚性赔偿制度与买受人利益控制在一个合理限度内，无疑会促进社会诚信和房地产市场的相对健康发展。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！