

2023年合同纠纷法律依据(通用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。那么合同应该怎么制定才合适呢？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。

合同纠纷法律依据篇一

买卖合同纠纷

解决合同纠纷的解决有四种途径，即协商、调解、仲裁和诉讼。其中通过合同当事人根据法律和合同的有关规定自行协商解决，或者通过调解即由民间组织根据自愿和合法原则对合同当事人的纠纷加以解决，这两种方式最省事、最简便易行。其次，依据合同仲裁条款或事后达成的仲裁协议，解决纠纷的方式，较之向法院起诉来讲，也利于案件的迅速解决和减少解决费用。当然通过诉讼解决虽然耗时长、费用高，但这却是解决合同纠纷的一种最重要、最权威的途径。

一、协商解决

合同双方当事人如果在履行合同过程中出现了纠纷，首先应按平等互利、协商一致的原则加以解决。既不应采取消极拖延的办法，也不应采取扣发货物或拒付货款的办法自行行使法律处分权，因为这两种做法都无助于问题的解决。按照法律规定，应该首先通过协商解决纠纷。协商解决纠纷，双方是建立在互谅互让、平等磋商的基础之上，不影响团结以及今后的继续合作，还可以节省时间、人力和费用，所以，应该更多地采用这种方法。

对于需债务人偿还债务而其一时又无力偿还的，可以采取以下两种方式协商解决：

1)、分期偿还。如果债务人因产品积压或者因外债收不回来

而暂时无力偿还的，那么可以待积压的产品推销出去后，或者外单位的欠款收回后偿还。如果因管理不善暂时亏损但尚未公告破产的企业，经过努力还可以通过改善经营管理尽快扭转亏损的，可以在自愿的基础上，制定切实可行的分期分批还款计划。这样做不仅可以使债权人的合法利益得以实现，还可以使债务人积极改善企业的经营管理，改变无力偿还债务的被动局面。

2)、实物抵债。如果债务人因产品严重积压没有资金偿还债务时，还可以经过双方协商采取以产品抵债的办法来解决。以产品抵债，既可以帮助债务人推销积压的产品，又能起到偿还债务的作用，将“死物”变“活物”，这对国家、对当事人双方都是有好处的。另外，以实物抵债也可以采取由债权人代理推销产品的办法，用实际推销的货款来抵偿欠款。

二、仲裁解决

仲裁是指合同双方当事人发生争执，协商不成时，根据有关规定或者当事人之间的协议，由一定的机构以中间人或第三者的身份，对双方发生的争议，在事实上作出判断，在权利和义务上作出裁决。用仲裁的方法解决合同纠纷是常用的一种方式。

当事人采用仲裁的方式解决合同纠纷，应注意以下问题：

1)、仲裁期限。当事人一定要抓住时机，在法律规定的申请仲裁的有效期限内，及时行使自己的权利，避免因错过时机而丧失自己申请仲裁的权利。

2)、仲裁机关及管辖。根据合同仲裁条例的规定，合同仲裁机关是国家工商行政管理局和地方各级工商行政管理局设立 的合同仲裁委员会。案件管辖原则是，一般由合同履行地或合同签订地的仲裁机关管辖。因此，当事人应向有管辖权的仲裁机关申请仲裁。

3)、仲裁效力。通过仲裁机关调解双方达成协议后，协议即具有法律效力，双方必须认真遵守。如果调解不成，仲裁机关最后作出的仲裁裁决便具有法律效力，当事人必须遵守，否则，法院则要强制执行。

三、诉讼解决

当发生合同纠纷后，双方当事人协商不成，可以向法院起诉，通过诉讼的方式来解决纠纷。近几年来，随着我国法制建设的不断完善以及法律知识的普及，人们的法律意识不断提高，企业通过诉讼来解决合同纠纷的也越来越多。

应注意以下几方面的问题：

1)、诉讼时效。合同的诉讼时效就是指合同的一方当事人在法定期间不行使自己的权利即丧失了请求法院依诉讼程序强制义务人履行义务的权利。也就是说，合同的权利人在诉讼时效期间不起诉的便失去了胜诉权。合同作为民事合同的一种，诉讼时效适用于民法通则中一般的时效规定，即诉讼时效期间为二年（法律另有规定的除外），从权利人知道或者应当知道权利被侵害时起计算。确立诉讼时效制度，对于促使当事人积极主张自己的权利，以及时结束法律关系不确定状态，解决合同纠纷，稳定社会经济秩序都是十分必要的。实行这一制度，要求合同当事人一定要在法定的诉讼时效期间内，及时行使自己的诉讼权利。当然，如果超过诉讼时效期间，对方当事人自愿履行的，可以不受诉讼时效的限制。另外，民法通则还规定了诉讼时效的中止和中断。按照民法通则第一百三十九条规定，诉讼时效的中止是指在诉讼时效期间的最后六个月内，因不可抗力或者其他障碍不能行使请求权的情况。从中止时效的原因消除之日起，诉讼时效期间继续计算。按照民法通则第一百四十九条规定，诉讼时效中断是指诉讼时效因提起诉讼、当事人一方提出要求或者同意履行义务而中断。从中断时起，诉讼时效期间重新计算。如果符合这两项规定的，当事人仍可以在规定的期限内行使自

己的诉讼权利。

2)、诉讼管辖。民事诉讼法第二十三条规定，因合同纠纷提起诉讼，由合同履行地或者合同签订地人民法院管辖。根据这一规定，当事人应当向有管辖权的人民法院提起诉讼。

3)、诉讼保全。诉讼保全是一种民事诉讼法律制度，是指法院对于可能因当事人一方行为或者其他原因，使判决不能执行或者难以执行的案件，可以根据对方当事人的申请，或依职权而对一方当事人的财物采取查封、扣押、冻结、提供担保等措施。根据这一制度，在诉讼过程中，如果一方当事人发现对方当事人的财产有可能很快灭失或被隐藏、转移，使自己申请给付的诉讼难以达到预期的目的，就可以在法院作为判决之前，先行向法院申请诉讼保全，以保证自己权利的实现。当然，申请诉讼保全的一方，应有胜诉的把握，否则，如果将来败诉了，则要赔偿对方当事人因诉讼保全所遭受的财产损失。

4)、调解及判决。法院受理一方当事人的起诉后，首先要进行调解，如果经过调解双方达成了协议，调解协议即具有法律效力，双方要认真执行，否则，法院将强制执行。如果法院调解不成，则要作出判决或裁定，当事人对判决或裁定不服的，可以在收到判决书之日起15日内或接到裁定书之日起10日内向上一级法院提起上诉，如果超过了上诉期当事人没有上诉的，那么一审判决或裁定即发生法律效力，当事人必须执行。二审法院作出的判决、裁定，是终审的判决、裁定，当事人必须执行。当然，如果当事人认为已生效的判决、裁定确有错误，在不停止判决、裁定执行的情况下，还可以通过审判监督程序，向原审人民法院或上级人民法院申请再审。

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

合同纠纷法律依据篇二

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

合同纠纷法律依据篇三

被上诉人(一审被告)：张**，女，略

原审第三人：福州市***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****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****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，该法律适用错误。

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***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***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***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。

此致

福州市中级人民法院

上诉人：

xxx1年月日

合同纠纷法律依据篇四

赠与合同，赠与人把自己的财产无偿地送给受赠人，受赠人同意接受的合同。赠与合同可以发生在个人对国家机关、企事业单位和社会团体以及个人相互之间。赠与的财产不限于所有权的移转，如抵押权、地役权的设定，均可作为赠与的标的。

但有些时候往往适得其反，下面我们来看看一些案例，希望能给大家带来帮助！

答应送的东西，因为种种原因，赠与人要么“出尔反尔”不兑现给付承诺，要么“厚着脸皮”将送出去的财产要回来。近三年，青浦法院审理了22件赠与合同案件。在审理中发现，赠与行为几乎都发生在亲人或有亲密关系的人之间。这些案件中涉及了赠与合同的成立、效力和撤销等几个方面的问题，如何把握赠与成立的证据、撤销赠与的标准等在实践中也较难统一，我们不妨借助案例找寻一些答案。

【案例1】

八旬老人因被儿子驱赶心灰意冷要求撤销赠与

徐爷爷和陈奶奶是一对传统的老夫妻，养育了一双儿女。儿子和父母同在农村，有自己的宅基地住房，还开了一家小店。女儿大学毕业就在市区定居生活。儿子结婚后，老夫妻与儿子住在一起，帮忙照看店里的生意，不仅没要儿子一分钱，每月还搭上不少伙食费，抱上大孙后更是忙前忙后照顾小孩。老人家为儿女忙碌一生，对孩子也是能帮则帮。

随着日子一天一天地过去，老人转眼都年过八旬，身子骨是越来越差。都说养儿防老，父母年事已高，本该到了儿子尽孝道的时候，可儿子见父母不但没办法帮衬自己，反倒成了自己的累赘，开始心生不满。平日没有好脸色，还大声训斥，处心积虑想驱逐年迈的父母。老人一气之下搬到市区女儿家住，后来经过亲戚朋友劝说又回到儿子家。但情况依旧如此，无奈，为求得清静，老人叫来了女儿、儿子和很多亲戚，当场签订了《父母赡养及宅基地分配协议》，写明了将自己原先的宅基地、自留地及住宅分给儿子和女儿各一半。

原以为，财产都分了，儿子应该会态度好一点，可情况并没有得到好转。老人心怀恐惧，又经不起轮流居住、来回折腾，心灰意冷之下，做出起诉的决定，诉请法院判决撤销这份协议。法院通过审理，从赠与合同的标的和合同效力入手查明事实，认为老人要求撤销赠与此房屋条款的诉请，于法无悖，予以支持。

【案例2】

黄昏恋遭儿子强烈反对母亲撤回赠与的房子

王阿姨老伴于20xx年去世了，今年经人介绍，王阿姨认识了李叔叔，双方对彼此都很有好感，于是建立了恋爱关系。但王阿姨的儿子不支持。当王阿姨计划和李叔叔到乡下宅基地的房子里去居住时，遭到了儿子强烈反对。儿子不希望失去这栋房屋的所有权，要求王阿姨把房屋变更到他名下，双方为此发生了多次口角。

为了安静地生活，维护自己追求爱情的权利，王阿姨和儿子在居委会的调解下达成了协议，约定今后无论王阿姨是否再寻老伴，王阿姨保证将此房留给儿子一人所有，如阿姨今后另寻老伴，只同意该老伴在此房内居住，直至百年，而无任何该房产权益。王阿姨以为这纸协议能让儿子心安，不再反对对自己。可事与愿违，王阿姨和李叔叔还是没能过上想象中

的平淡生活，儿子仍然干涉自己再寻老伴，甚至大大出手将王阿姨打伤。此时的王阿姨彻底心寒了，她考虑到儿子这样待自己，实在不值得将房子留给他。于是，王阿姨一纸诉状要求法院撤销当时调解书上房屋的赠与。

王阿姨的儿子辩称，自己作为儿子是合格的，和母亲生活从未分过家，这栋房子本身就是家里的共同财产，不存在什么赠与。法院审理后认为，该赠与行为成立并有效，而王阿姨作为赠与人有权撤回赠与，因此支持王阿姨的诉求。

【案例3】

房屋动迁妹妹赠房子姐前妹夫认为该赠与无效

邓大姐和李大哥是夫妻，育有一子，但在儿子11岁那年，双方感情破裂，在法院调解下离婚了，当时没有对夫妻共同财产进行分割。就这样过了十几年，农村土地面临动迁，邓大姐名下一套房屋就在其中。这套房子是当年他们夫妻俩和儿子共同申请的宅基地建房，当时邓大姐和大自己十岁的姐姐感情很好，因为丈夫也有房子，自己住在丈夫的房子里，所以申请建的房子实际上是姐姐家出的钱，也一直是姐姐家在居住。现在动迁了，听说可以拿到100平方左右的房子，邓大姐想着姐姐家人口多，而且原先的房子也是他们出的钱，所以就与姐姐约定自己只拿45-55平方的房子，剩下的房子归姐姐家所有，并签了一份协议。

原本这样的安排是皆大欢喜的，大家都坐等拆迁分房。但在动迁时，情况发生了重大变化，原有的动迁房子可能拿到3-4套房子，达到300平方左右。邓大姐觉得原先的协议对自己很不公平，因此找姐姐一家多次协商，没能商量出个结果。事情僵持不下，可眼看拆迁补偿开始了，相关利益的分配要作出明确划分，于是邓大姐诉至法院，要求撤销当初的赠与。诉讼中，李大哥作为第三人参与进来。李大哥认为这套房子自己也有份的，邓大姐不能不经过自己的同意，说送就送，

她的赠与是无效的。

法院审理后认为，这份赠与协议虽是双方真实意思的表示，但并不意味着就有绝对的效力，赠与没有经过作为共同所有人的李大哥的同意，处于效力待定状态，而本案中，李大哥明确表示不同意赠与，因此法院判决此赠与合同无效。

【案例4】

丈夫赠与“小三”六百万元妻子起诉撤销赠与获支持

蔡女士出生于上世纪六十年代，和丈夫结婚几十年，两人努力打拼，家境也逐渐殷实起来。家里的财物一直都是蔡女士在管理的，去年过完年，蔡女士查询家庭财产时发现，很多存款户头竟都成了空账，她赶紧叫来丈夫询问。丈夫支支吾吾不肯说，蔡女士本来就对丈夫的反常行为有点察觉，这次便打破沙锅问到底。在蔡女士的再三追问下，验证了心理可怕的猜想，丈夫在外面有别的女人了。

蔡女士说，这个女人是一家很有名气的美发店的老板，是去年丈夫到那里美发时认识的，之后常常去光顾，渐渐地产生了感情，并发展为暧昧关系。两人经常一起出去，丈夫还时不时给对方钱。平时给点现金，因为是小数目蔡女士很难察觉，但有很多工行、农行等银行卡的大数目汇款很可能被蔡女士发现，于是丈夫就利用朋友的账户进行转账。又是出钱买商铺，又是装修，又是置办家电，还一起出去旅游，丈夫获得开心的同时，也越来越无法掩饰自己大手笔的开销。

蔡女士对丈夫很失望，而对那位女老板更是很气愤，她认为，这些钱不是丈夫一个人的，也有她的一份，这些都是夫妻共同财产，怎么能被丈夫擅自赠送给他人呢？于是，她向法院提起了诉讼，要求确认丈夫赠与行为无效，并要求女老板返还夫妻共同财产。

丈夫成了第一被告，他无颜反驳什么，对妻子诉求全都赞同。而美发店女老板作为第二被告为自己辩解道：首先自己和第一被告确实认识，但因对方声称已经离婚才有所接触，并没有什么暧昧关系。其次，自己从没有向第一被告要过什么，他有钱款支出也不能证明钱是用在自己这里的。那些转账并非转到自己的账户，是第一被告和案外人的业务上往来，和自己没关系。最后，即使原告能够举证赠与行为，只能要求返还赠与款的一半，而属于第一被告的一半赠与应是合法有效的。

法院通过庭审和各项证据的综合考量，认为第一被告和第二被告间确实存在暧昧关系，而第一被告通过各种方式将钱款汇给第二被告，第二被告确实得到了这些利益而且没有付出相应的对价。此赠与成立但因赠与的对象是夫妻共同财产，妻子不同意赠与因此，该赠与是无效的，遂支持妻子的诉请，判决第二被告返还夫妻共同财产。

【法官说法】

以上的四个案件发生在父子之间、母子之间、姐妹之间和夫妻之间，总会牵涉到亲属间情感关系，但法律作为审判的依据，在上述赠与合同案件的几个问题上有明确规定：

首先，何为赠与合同。根据法律的规定，赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同就是赠与合同。其次，赠与合同的效力问题。一般合同符合双方真实的意思表示，没有违法法律法规或社会公共利益即产生效力，但很多时候需要更多的特殊要件才能保证合同生效。

上述案件中就因共同财产的问题影响了赠与的效力。赠与的标的物应当是赠与人个人所有的，当赠与物是共同财产时，必须遵循共同财产的处理原则即处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共

有人之间另有约定的除外。

而夫妻共同财产在婚姻关系存续期间，应作为一个不可分割的整体，夫妻对全部共同财产并非各自享有半数份额，而是不分份额地共同享有所有权，双方都对共同财产具有平等的权利。因日常生活需要而处理共同财产的任何一方均有权决定，非因日常生活需要对夫妻共同财产作出重要决定的，夫妻双方应当平等协商，取得一致意见。没有取得共同所有人同意的处分行为是效力待定的行为，需要其他共同所有人表态，若追认则合同有效，若拒绝追认则合同无效。最后，赠与合同是否能被撤销的问题。

法律规定除了具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同外，其他赠与合同中，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。因此，不管是双方有什么关系，又发生了什么变化，对于赠与而言，只要符合法律规定，赠与人有权撤销。

合同纠纷法律依据篇五

该解释所称的商品房买卖合同，是指房地产开发企业(以下统称为出卖人)将尚未建成或者已竣工的房屋向社会销售并转移房屋所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明和允诺具体确定，并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的，应当视为要约。该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，应当承担违约责任。

商品房的认购、订购、预订等协议具备《商品房销售管理办法》第十六条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且出卖

人已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。

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。

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。

出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，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；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，出卖人应当将定金返还买受人。

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，请求确认合同无效的，不予支持。

具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：

商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人；

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。

因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持。

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在合理期限内拖延修复的，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他损失由出卖人承担。

出卖人与包销人订立商品房包销合同，约定出卖人将其开发建设的房屋交由包销人以出卖人的名义销售的，包销期满未销售的房屋，由包销人按照合同约定的包销价格购买，但当事人另有约定的除外。