

# 房屋买卖合同范本

篇一：

甲方(出卖方)：身份证号码：

乙方(购买方)：身份证号码：甲乙双方经过友好协商，就房屋买卖一事，在平等、自愿、诚实信用的前提下，达成如下协议：

## 第一条基本情况

1、甲方自愿将以下房屋出售给乙方，乙方也已充分了解该房屋具体状况，并自愿购买该房屋。该房屋具体状况如下：

(1)该房屋座落于，建筑面积为平方米；套内建筑面积\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_平方米；

(2)该房屋的所有权证证号为；

(3)该房屋平面图及其四至见房产证。

2、附属于该房屋的阳台、走道、楼梯、电梯、楼顶、装修、卫生间、院坝等其他设施、设备，将随该房屋一并转让，且转让价格已包含在上述房屋的价款中，乙方不再另行支付价款。

3、该房屋占用范围内的土地使用权及其他相关权益随该房屋一并转让。

## 第二条保证

甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋没有设定担保、抵押等任何权属纠纷，保证该房屋不受他人合法追索。

## 第三条房价款与付款方式

1、甲、乙双方经协商一致，上述房屋(包含第一条第二款列明的配套设施等)总房价款为：元整(小写：¥元)。

## 2、支付方式、支付时间

(1) 甲、乙双方同意，乙方在本合同签订之日支付给甲方人民币万元整，(小写：¥元)，作为乙方购买甲方房屋的定金。

(2) 在房屋产权证、土地使用权证等相关过户手续办理完毕之日起 3 日内，乙方一次性支付剩余房款万元(小写：¥元)。

3、甲方在每次收取付款后，应当向乙方开具收款凭证，并注明收款时间。

## 第四条交付期限

1、甲、乙双方同意，双方应于本合同签订生效且乙方支付定金之日起 3 日内到房地产主管部门办理过户手续。

2、甲、乙双方同意，甲方应于房屋产权证、土地使用权证等相关过户手续办理完毕且乙方全额支付房款次日正式交付该房屋；甲方保证正式交付给乙方的房屋为空房。

3、甲、乙双方应于房屋正式交付乙方后 3 日内向有关部门申请办理相关附

属设施和相关权益的更名手续。

4、甲方应于合同签订生效之日起 3 日内将其落户于该房屋的户籍关系迁出。

5、办理以上手续应当缴纳的相关费用，由甲、乙双方按国家规定各自承担。

6、甲方未按规定履行以上义务的，则按本合同约定承担违约责任。

## 第五条违约责任

1、在办理房屋产权及土地使用权移转过户登记时，甲方应出具申请房屋产权移转给乙方的书面报告及主管部门要求的其它文件。如需要甲方出面处理的，不论何时，甲方应予协助。如因甲方的延误，致影响过户登记，因而遭受的损失，由甲方负赔偿责任。

2、甲方如不按本合同规定的日期办理房产过户以及交付房屋，每逾期 1 天按房价的总额 3‰计算违约金给与乙方。逾期超过 3 个月时，乙方有权解除本合同，甲方除应按本条约定支付违约金外，同时应双倍返还定金以及返还乙方已支付的全部房价款。

3、乙方全部或部分不履行本合同约定的日期给付房价款时，其逾期部分，乙方应加付按日 3‰计算的违约金给与甲方。逾期超过 3 个月时，甲方有权解除本合同。

## 第六条其他

1、该房屋正式交付前，甲方应结清物业管理、水、电、燃气、有线电视、通讯等相关杂费。

2、本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本合同的附件均为本合同不可分割的部分。

3、甲、乙双方在履行本合同中若发生争议，应协商解决。协商不成的，任何一方均可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

4、本合同一式份。其中甲方留执份，乙方留执份，为申请房屋所有权转移登记提交房屋权属登记机关一份。均具有相同的法律效力。

5、本合同自甲乙双方签订之日起生效。

甲方(签章)： 乙方(签章)：

联系电话： 联系电话：

签约日期： 签约日期：

# 房屋买卖合同样本

## 合同说明：

为更好地维护买卖双方合法权益，请买卖双方在签约前认真阅读以下内容：

1、本合同文本由“二手房网上交易系统”生成，买卖双方经协商一致，可以对合同条款进行修改、补充，但修改、补充的内容应当符合法律、法规及本房地产项目土地使用权出让合同的规定。

2、在签订本合同之前，买卖双方当事人可要求对方出示身份证明、企业法人营业执照、房地产证等有关证明文件，并认真审阅合同内容，仔细确认其中的选择性、补充性、修改性内容。对合同条款有疑问时，可向法律人士咨询。

3、买方在签订本合同前，应当对本合同所涉房地产进行实地考察。对房地产周围的环境、交通、学校及附着于该房地产之上的学位、户口等情况进行充分了解。卖方有义务如实提供包括产权状况、租赁情况、户口等有可能影响交易的真实信息。

# 房屋买卖合同范本 2020

篇一：

出售方(甲方)：

地址：

电话：

购买方(乙方)：

姓名：

性别：

出生日期：年月日

国籍：

身份证号码：

电话：

地址：

第一条本合同依据中华人民共和国法律制定。

第二条甲方经人民政府文件批准，取得位于市地段，占地面积平方米的土地使用权，使用期限自至止，共计年，土地所有权属中华人民共和国。

甲方在上述土地兴建楼宇，属结构，定名为，由甲方出售。

第三条乙方自愿向甲方购买上述楼宇内的第座(幢)楼单元，建筑面积为平方米，占地(分摊面积平方米)平方米。由甲方于年月日交付乙方使用，如遇特殊原因可延期交付使用，但延期不得超过三百六十天，特殊原因是：

1. 人力不可抗拒的自然灾害；

2. 施工中遇到异常的困难及重大技术问题不能及时解决；
3. 其他非甲方所能控制的事件。

上述原因必须以市有关主管部门的证明文件为依据。

第四条甲乙双方同意上述楼宇单元售价为币仟佰拾万仟佰拾元角整。

付款方式由乙方按指定收款银行：

账户名称：账号：付款办法：

第五条乙方如未按本合同第四条第二款付款，甲方有权追索违约利息，以应付款之日起至实际付款之日止，按银行当时贷款利率计算利息。如乙方逾期三十天仍未付所欠款项和利息，甲方有权单方终止合同，将楼宇出售他人，出售之款不足以清还甲方之款时，甲方可向乙方追索；如转售盈利则盈利属甲方所有。

第六条甲方如未按本合同第三条的规定将楼宇单元交付乙方使用，应按合同规定交付日第二天起至实际交付日止，以当时银行贷款利率计算利息，以补偿乙方的损失。

第七条在签订本合同时，甲方应将乙方原认购时所交付的定金退回给乙方或抵作购楼价款。

第八条甲方出售的楼宇须经市建筑质量检验部门验审合格，如质量不合格时，乙方有权提出退房，退房后甲方应将乙方付款在三十天内退回乙方。

第九条乙方在交清购楼款后，由市房管部门发给房产权证书，业主即取得出租、抵押、转让等权利。

乙方在使用期间，有权享用与该楼宇有关联的公共通道、设施、活动场所，同时必须遵守中华人民共和国法律、法令和社会道德，维护公共设施和公共利益。

乙方所购楼宇只作使用。在使用期间不得擅自改变该楼宇结构，如有损坏应自费修缮。乙方购置的楼宇所占用的土地，按有关土地管理规定缴纳土地使用费。

第十条乙方所购楼宇，如发生出租、抵押、转让等法律行为，应经市公证处办理公证后，由市房产管理部门办理房产权转移、登记手续。

第十一条本合同用钢笔填写的与打字油印的文字，均具有同等效力。

第十二条本合同自签订并经市公证处公证之日起生效。

第十三条如发生纠纷，双方应本着友好精神协商解决，不能解决时，按下列第种方式解决；

1. 向仲裁委员会申请仲裁；
2. 依法向人民法院起诉，

本合同共页，为一式三份，甲乙双方各执一份，市公证处留存一份，均具有同等效力。

出售方(甲方)： 购买方(乙方)：

法定代表人： 法定代表人：

# 房屋买卖合同卖方

卖方（简称甲方）：

身份证号码：住址：电话：

买方（简称乙方）：

身份证号码：住址：电话：

根据《中华人民共和国》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产，达成如下协议：

## 第一条房产状况

乙方同意购买甲方所有的位于的房屋，该房产的产权证号，建筑面积为平方米，小房建筑面积为平方米。

该房所占土地的使用权为国有，号为。

第二条抵押情况甲方保证该房产未设定抵押权，无任何权属纠纷，保证能顺利办理过户手续，否则，乙方有权解除合同，并由甲方双倍返还定金。

## 第三条价格条款

甲、乙双方协商同意上述房产的交易单价为人民币元/平方米，（地下室/小房）单价为人民币元/平方米，（自行车库/汽车库等）单价为人民币元/平方米，以上合计总价款为人民币

## 第四条定金条款

乙方于年月日已向甲方支付的定金元人民币，在乙方支付首付款时充抵首付款。

## 第五条付款方式及期限



甲、乙双方共同与济南市房地产市场综合服务中心（简称服务中心）《济南市存量房交易资金托管协议》，本合同签订后日内，乙方将首付款万元存入服务中心专用账户。剩余房款由乙方申请银行按揭贷款，由银行将贷款转入服务中心专用账户。如果银行实际审批数额加上首付款不足购房全款，乙方应在天内一次性补足存入专用账户。产权过户登记完成，确认乙方可以领取房产证后，再由专用账户将全部购房款划入甲方账户。

乙方积极按照合同的约定履行付款义务，乙方没有按照本合同第五条的约定支付首付款，逾期以首付款为基数按每日向甲方支付违约金。超过天，甲方有权单方面解除合同，并不退还定金。

乙方逾期支付尾款超过天，乙方应以欠款数为基数按每日向甲方支付违约金。

第六条税、费分担甲、乙双方办理等手续所产生的相关税、费用，按法律规定应该由卖方承担的由甲方承担，应该由买方承担的由乙方承担。

该房屋土地使用权为划拨取得，根据有关规定，其转让需交纳，双方约定，该费用由甲方承担乙方承担. 如果一方没有按照上述约定缴纳相关税、费，另一方可在垫付后向对方追偿，并由违约方承担元的违约金。

第七条登记全部购房款转入服务中心专用账户日内，

甲方应当协助乙方办理产权变更登记手续，把房屋产权证和土地使用权证变更至乙方名下。如果甲方逾期不协助乙方办理房屋产权证和土地使用权证变更登记，乙方有权单方面解除合同，并由甲方双倍返还定金。

第八条房屋交付甲方于年月日将该房屋腾空交付乙方入住，并协助乙方天内将上述房产内的水、电、有线电视、煤气、集中供暖等设施的用户证及交费卡更名后交付给乙方，甲方保证在交付房屋时将上述设施的费用结清。

甲方逾期交付房屋的，每逾期一天，按总房价款的万分之支付违约金。

第九条户口迁出甲方应在年月日前将其落户于该房屋的户籍关系迁出。甲方逾期迁出户籍关系的，每逾期一天，按总房价款的万分之支付违约金。

#### 第十条装修及设施设备等情况清单

甲方交付房屋的附属设施或装饰装修不符合清单的，按不符部分的□约定价值□评估价值□市场价格承担赔偿责任。

#### 第十一条违约责任

1、甲、乙双方房屋买卖合同签定后，若乙方中途毁约，应书面通知甲方，乙方应在天内支付甲方本房产成交价格的作为违约金。甲应在\_\_\_日内将乙方的已付款不记利息返还给乙方。

2、若甲方中途毁约，应书面通知乙方，并自违约之日起\_\_\_日内应将已付款返还给乙方同时支付乙方本房产成交价格的作为违约金。

第十二条本合同一式份，由双方签字后生效。

卖方（甲方）： 买方（乙方）：

年月日年月日

房屋买卖合同, 卖方撤销

篇一：《房屋买卖合同》解除协议书

《房屋买卖合同》解除协议书卖方（下称甲方）：

身份证：

买方（下称乙方）：

身份证：

乙方向甲方购买坐落于房屋套，双方已签订《北京市存量房房屋买卖合同》（以下简称买卖合同），合同编号：号，现经甲、乙双方协商，达成协议如下：

一、甲、乙双方自愿解除上述房屋的买卖合同。

二、自双方签订本协议之日起，买卖合同即终止，双方之间就买卖合同的争议全部解决。甲方收回出售给乙方的上述房屋，该房屋的产权即与乙方无关。

三、双方对退还已付房款办法已达成一致意见，具体如下：

1、乙方已缴付定金：（人民币）

2、乙方已缴定金甲方不予返还。

3、乙方另付甲方补偿金：（人民币）

四、乙方应于本协议生效后提交办理解除买卖合同等事宜所需要的全部资料，并配合甲方办妥上述事宜。

五、双方同意，自本协议生效后，双方之间就买卖合同的争议全部解决。任何一方均不对另一方主张买卖合同项下的权利或与买卖合同相关的权利。

1/2

六、本协议自双方签字之日起生效、本协议为一式叁份，甲方执壹份，乙方执壹份，居间人（北京链家房地产经纪有限公司）壹份，均具同等法律效力。

甲方：乙方：

身份证：

月身份证：年 2/2

篇二：二手房《房屋买卖合同》解除协议书

《房屋买卖合同》解除协议书

卖方（下称甲方）：

身份证：

买方（下称乙方）：

身份证：

乙方向甲方购买坐落于房屋壹套，双

方已签订《房屋买卖合同》（以下简称买卖合同），合同编号：  
号，现经甲、乙双方协商，达成协议如下：《-----（合同和  
房屋的标明）

一、甲、乙双方自愿解除上述房屋的买卖合同。《-----  
（合同解除）

二、自双方签订本协议之日起，买卖合同即终止，双方之间就买  
卖合同的争

议全部解决。甲方收回出售给乙方的上述房屋，该房屋的产权即  
与乙方无关。

《-----（声明房屋与乙方无关）

三、双方对退还已付房款办法已达成一致意见，具体如下：《--  
-----（合同

中关于款项的处理）

1、乙方已缴付楼款/元（不包含交予中介  
定金）。

2、乙方已缴款项自动转为甲方借款，以双方商定利息从借款之  
日起计

息，不计复利。

3、甲方还款事宜另行约定。

四、乙方应于本协议生效后的三个工作日内提交办理解除按揭贷款协议、解

除买卖合同、注销抵押登记等事宜所需要的全部资料，并配合甲方办妥上述事宜，

若乙方不能按时提交相关资料或提交资料欠缺、不合格或拒绝配合办理的，甲方

有权暂缓推还乙方所有款项。《-----（关于合同已进行部分的退回处理）

五、双方同意，自本协议生效后，双方之间就买卖合同的争议全部解决。任

何一方均不对另一方主张买卖合同项下的权利或与买卖合同相关的权利。

《-----（再次声明签订合同无效，双方不再对合同提出主张权利）

六、本协议自双方签字之日起生效、本协议为一式叁份，甲方执贰份，乙

方执壹份，均具同等法律效力。《-----（声明该协议签订份数，声明法律

效力）

甲方： 乙方：

身份证： 身份证：

年月日

篇三：新解除房屋买卖合同声明书

解除房屋买卖合同声明书

买方向卖方购买位于乐昌市路（街）的房屋（以下称该房屋），双方于年月日签订该房屋购房合同（合同编号为：）并向市房地产交易所办理房屋预售登记手续。

现因买卖双方之原因，经双方协商一致，买卖双方同意解除该房屋买卖合同。撤消该房屋的预售登记。若因此引起产权纠纷或造成经济损失等，概由买卖双方负责，并承担一切经济及法律责任。特此声明

买方当事人（签名）： 卖方（公章）：

法定代表人：

签署日期：年月日

#### 篇四：房屋买卖合同解除权纠纷案例

合同解除条件未成就，卖方无权解除房屋买卖合同

作者：北京市正海律师事务所涛

#### 房屋买卖合同解除权纠纷案例

##### 【案情介绍】

XX年4月，姜卓与张升签订了《北京市存量房屋买卖合同》，约定姜卓购买张升位于北京市朝阳区远洋天地小区两居室房屋一套。房屋总价款人民币108万元。

同日，双方签订《补充协议》，主要内容如下：姜卓以商业贷款方式购买此房，于签署本协议当日给付张升定金2万元，于房屋评估报告下发后3个工作日内支付购房首付款人民币33万元，其余购房款73万元，由姜卓所申请的贷款机构支付。贷款期限不晚于XX年5月31日，即姜卓支应于XX年5月31日前，支付全部购房款。张升在XX年5月31日前将房屋交付姜

卓。

协议签订后，姜卓依约于 XX 年 4 月 22 日向张升支付了购房定金 2 万元；于 XX 年 5 月 11 日向张升支付了购房首付款 32 万元，同日，张升将房屋交付姜卓，姜卓对房屋进行了装修。此后，贷款银行以姜卓无北京市常住户口为由，不予办理商业贷款。姜卓为了履行剩余 74 万元付款义务，决定另行筹措资金改由现金形式支付，并于 XX 年 6 月 25 日电话通知张升，张升表示同意。

XX 年 7 月 13 日，姜卓通知张升办理收款、过户事宜。但张升却以姜卓延期付款已经违约在先为由，提出解除合同。XX 年 8 月 28 日，张升向姜卓发出《房屋买卖合同解除通知书》，以

姜卓延期付款为由再次提出解除合同。

鉴于双方坚持己见，不能协商解决争议，姜卓委托北京市正海律师事务所韩涛律师，依据房屋买卖合同中的仲裁条款将案件提交

### 【仲裁庭意见】

仲裁庭经过审理，认为：

- 1、姜卓因自身原因未能办理贷款，未能按照合同约定于 XX 年 5 月 31 日前支付全部购房款，构成违约，应当承担违约责任。但是张升据此要求解除合同的请求无合同与法律依据。
- 2、张升请求单方解除房屋买卖合同，不符合《合同法》第九十四条第三项有关合同解除的条件，不予支持。

## 【裁决结果】

- 1、双方应当继续履行房屋买卖合同。姜卓于仲裁裁决书送达之日起五日内，向张升支付购房款 74 万元，张升拒不接受的，姜卓应立即办理提存公证。张升配合姜卓办理房屋过户登记手续。
- 2、姜卓向张升支付违约金 4800 元。
- 3、驳回双方的其他仲裁请求与反请求。

## 【法律分析】

### 一、《合同法》对于合同解除的规定

本案双方争议焦点为卖方行使法定单方解除权的条件是否成就。在此，我们简要回顾一下合同法对于合同解除的相关规定：所谓“合同解除”，是在合同有效成立之后，因当事人一方的意思表示，或者双方的协议，使基于合同发生的债权债务关系归于消灭的行为。

《合同法》对于合同解除规定了约定解除与法定解除两类：

（一）约定解除，它包括两种情况：

- 1、合同约定了合同解除条款。如合同约定，违约方以支付一定数额的违约金作为合同解除的条件。
- 2、在合同签订后，经双方协商解除合同。

（二）法定单方解除权，即合同法第九十四条规定的几种情况：

- 1、因不可抗力致使不能实现合同目的；
- 2、在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的



行为表明不履行主要债务；

3、当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

4、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；

5、法律规定的其他情形。

## 二、张升行使法定解除权的条件与程序

就本案而言，张升认为姜卓迟延履行付款义务，但是合同未约定在此情况下张升拥有合同解除权；故张升只能依据《合同法》第九十四条第一款第

### （三）项规定行使法定单方

解除权。

该条规定的单方解除权必须满足以下条件：

1、当事人一方具有迟延履行合同义务的行为；

2、当事人一方迟延履行的是合同主要义务；

3、经另一方催告；

4、迟延履行的一方在被催告后的合理期限内仍未履行。

当事人一方迟延履行其主要义务时，另一方在催告之后，并不立即享有解除合同的权利，而应当在催告之后，经过一段合理的期限，以使迟延履行的一方有足够的时间去履行其主要债务。在满足上述行使解除权的条件后，张升还要依据《合同法》第96条规定通知对方，自通知到达对方时合同解除。

本案中，鉴于张升在双方变更付款方式后，并未明确向

姜卓催要欠款抑或给姜卓合理的时间去履行付款义务，不符合《合同法》第九十四条第一款第

(三)项规定的单方解除

权的条件，故张升不享有合同解除权。

三、姜卓收到张升解除合同的通知后，提出异议的期限。

姜卓收到张升发出的解除合同通知后，如果不在三个月内及时提起仲裁申请，有可能导致合同解除的法律后果，丧失胜诉权。依据《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)》第二十四条规定，在一方依据合同或者合同法规定行使合同解除权，解除合同通知到达对方

当事人后，对方当事人行使异议权的期限有两种情况：

(一) 双方约定解除合同的异议期限。如果一方当事人

在约定的异议期限届满后才提出异议并向人民法院起诉的，人民法院不予支持。

(二) 当事人没有约定异议期间。在解除合同或者债务

抵销通知到达之日起三个月以后才向人民法院起诉的，人民法院不予支持。

通过上述简要分析，我们不难看出合同法立法目的是维

护交易的安全与稳定，合同解除的条件十分严格，当事人不能随意主张解除合同，否则构成违约行为。

篇五：解除二手房买卖合同通知书

解除二手房买卖合同通知书（房屋抵押）致卖方（）、中介方（房地产经纪有限公司）：

通知人与卖方经中介方房地产经纪有限公司居间磋商，于 XX 年 × 月 × 日签订《存量房买卖合同》（合同编号 0000××，以下简称《合同》），现因卖方和中介方在签订《合同》时没有如实告知买方所出售房屋设有抵押的事实，导致房屋在解除合同通知书发出的时间为止不能顺利过户，合同的目的不能实现，现就解除《合同》等相关事宜特致函如下：

XX 年 × 月 × 日，通知人与卖方及中介方签订《合同》时，在中介方的当面追问核实下，卖方隐瞒了出售房屋设有抵押的事实，并和通知人签订《合同》，通知人事后才得知该房屋设有抵押。根据《中华人民共和国担保法》四十九条第一款“抵押期间，抵押人转让已办理登记的抵押物的，应当通知抵押权人并告知受让人转让物已经抵押的情况；抵押人未通知抵押权人或者未告知受让人的，转让行为无效”之规定，卖方在签订合同时隐瞒重大事项、房屋存在抵押无法过户而导致合同可撤销，现通知人有权行使撤销权，根据《中华人民共和国合同法》第五十八条之相关规定：合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还。

现通知人正式通知卖方及中介方解除《合同》，并在解除合同通知书送至卖方及中介方的当天，办理合同解除手续。就买方已经缴纳购房定金人民币 ××× 元（大写：×× 万元）及中介佣金人民币 ××× 元（大写：××× 元）的返还事宜，买方愿意和卖方及中介方友好协商。如未能按时顺利解除合同返回定金及佣金，我方还将按照相关法律规定，要求卖方承担实际违约责任，届时各方必将承担更多的责任。

通知人：

日期：

篇六：重大误解的房屋买卖合同应及时撤销

重大误解的房屋买卖合同应及时撤销发布日期：XX-11-29 作者：  
王树德律师/ziliao/

法律提示：

由于我国法制教育体制的不完善，广大公民不能及时运用法律武器保护自己的合法权益，最终导致重大损失。就拿下面的案件来讲，李某如果在XX年6月15日之前提起撤销权或者变更合同的诉讼，那么胜诉的可能性是非常非常大的。但是李某却错失了挽回损失的最好机会。

在此，本律师告诫正在进行房产交易或者可能从事房产交易的读者，房屋买卖合同签订时一定要有风险防范意识，做到多学多问，不要轻易相信中介公司。在合同履行过程中，要学会用法律武器及时有效的保护自己，争取自己利益的最大化或者最大限度的减少自己的损失。

11月26日上午9点，李女士很急切得来到振邦律师事务所亲自找到本律师，对其面临的房产纠纷问题寻求解决方案，案情大致如下：

李女士父亲（下文称李父）打算将其名下的一套央产权房转让，后全权委托李女士办理出售事宜。XX年6月15日，

李父通过我爱我家房地产中介公司签订了《北京市存量房屋买卖合同》，合同约定房款总额75万。李女士及李父不知晓央产权房上市的途径，也不知道如果央产权房超标需要补交差价款的情形。买受人赵某要求在对合同进行补充：如果出现超标，超标款由出卖人即李某负担。李父即李女士未加思索便签订了合同。XX年7月初双方共同办理过户手续的时候被告知房屋面积已经超标，后李女士被原单位告知应该补交超标款12万元。对此，李父及李女士无法接收，并要求赵先生承担所有超标款并遭到拒绝。双方协商未果，赵先生遂诉至法院要求继续履行合同，并按照合同约定支付百分之十及

万违约金。

在一审过程当中，李父的妻子马女士，以李父侵犯夫妻财产为由将李父及赵某一同诉至北京市朝阳区人民法院并要求确认合同无效，此案经过朝阳法院一审、北京市第二中级人民法院终审，案件结果最终确定合同合法有效，应继续履行。

要求确认合同无效的案件终审以后，赵某要求继续履行合同并支付违约金的诉讼继续审理。朝阳法院于 XX 年 11 月 13 日做出一审判决，判决认为李父违约，除支付违约合同之外支付原告赵先生违约金万。

李父不服一审判决，已上诉至北京市第二中级人民法院，此案尚在审理过程当中。

王树德律师在听取了李女士详细陈述以后，对李女士所面临的法律问题以及可能出现的结果一一做了详细解释：

1、李父的妻子也就是马女士，以侵犯共有财产为由起诉要求确认合同无效的请求为什么没有得到法律的支持？

解答：虽然我国《婚姻法》规定，处分房屋应夫妻双方共同协商，否则单方处分行为无效。但是《物权法》规定，物权登记具有公示公信力，第三人基于对于物权登记的信任所从事的交易行为，应该受到法律保护。XX 年上半年类似案件层出不穷，判决也无法统一，有的确认无效有的法院或者法官认为合法有效。但是近期北京市各个法院以及两个中院似乎对此达成了共识，即此类案件原则上适用《物权法》的规定，即判决合同合法有效，以维护二手房交易市场的秩序。

2、李父及李女士不知晓央产房的上市规则，也不知道最终要缴纳如此多的超标款，很不公平，现在一审判决败诉，那么二审会改判吗？

解答：首先，对法律的漠视绝对不能使违约变成合理。根据合同内容以及履行状况来看，你们的《存量房买卖合同》属于显示公平的合同，为什么说显示公平呢？根据北京存量房交易的惯例来看，卖方人得到的是净得款，按照法律规定由房主承担的税费转为由买房人承担。本案当中，房屋差价款的数额为多达 12 万元，占房屋总价的 16% 还要多。如果

李父签订合同的时候明知超标款如此之高，无论如何也不会签订这样的房屋买卖合同的。所以李某完全可以变更或者撤销这个合同。根据《合同法》第 54 规定，重大误解以及显示公平的合同，当事人

一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。但是《合同法》55条同时规定：具有撤销权的当事人自知道或者应当知道撤销事由之日起一年内没有行使撤销权，否则撤销权消灭；本案当中，从XX年6月份签订房屋买卖合同到XX年11月底仍没有提起变更或者撤销合同的诉讼请求，那么李父显然已经错失了行使撤销权的机会。二审当中如果以此为抗辩也难以改变诉讼的结果。

### 3、李父现在应该怎么办？

律师最后建议：不放弃上诉请求，争取在二审当中达成和解。在诉讼当中不只是存在胜诉和败诉，和解也不排除是一个皆大欢喜的结果。结合本律师以往的诉讼经验，二审当中达成和解的可能性比较大，因为即使原告胜诉，还涉及到一个执行的问题，诉争房屋为房主的唯一住房，而且李父年纪较大，强制执行房屋的可能性较大。话虽如此，最好的调节结果也只能是原告承担12万超标款然后免去违约金，或者被告按照市价赔偿原告经济损失，然后解除合同。

### 篇七：二手房买卖合同(卖方版)

房屋买卖合同买方签字：

卖方签字：

XX年月日

卖方：\_\_\_\_\_

，

身

份

证

号

码

：

\_\_\_\_\_

身  
份  
证  
地  
址

: \_\_\_\_\_

共同持有人\_\_\_\_\_, 身份证号码:

\_\_\_\_\_

身  
份  
证  
地  
址

: \_\_\_\_\_

现  
住  
址

: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

买方: \_\_\_\_\_

,

身  
份

证  
号  
码

: \_\_\_\_\_

身  
份  
证  
地  
址

: \_\_\_\_\_

共同买受人\_\_\_\_\_，身份证号码:

\_\_\_\_\_

身  
份  
证  
地  
址

: \_\_\_\_\_

现住址:

\_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_根据《中华人民共和国合同法》、  
《中华人民共和国城市房地产管理法》、及其他有关法律、法规的  
规定，在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，就房屋买卖事宜  
达成如下协议:



## 第一条房屋权属情况

(一) 卖方所售房屋(以下简称该房屋)坐落为: \_\_\_\_\_【市】

\_\_\_\_\_

【小区】 \_\_\_\_\_ 【号(楼)】 \_\_\_\_\_ 单元 \_\_\_\_\_ 号(室)。  
该房屋所在楼层为 \_\_\_\_\_ 层, 登记建筑面积 \_\_\_\_\_ 平方米,  
公共部位与公用房屋分摊建筑面积 \_\_\_\_\_ 平方米。(二) 该房屋所有  
权证证号为: \_\_\_\_\_。

(三) 土地使用状况

该房屋占用的国有土地使用权以 \_\_\_\_\_ (出让或划拨) 方式获得。  
土地使用权证号为: \_\_\_\_\_, 土地使用权年限  
自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日  
止。

(四) 该房屋的抵押情况为未设定抵押。

(五) 该房屋的租赁情况为卖方未将该房屋出租。

该房屋占用范围内的土地使用权及该房屋的相关权利、义务随该房屋一并转让。

## 第二条买卖双方申明

卖方申明: 卖方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况。卖方确认该房地产

没有设定抵押也未被查封冻结, 无产权纠纷和财务纠纷等, 无不良事件发生, 不受他人合法追索。该房归属卖方人所有, 卖方对该房地产享有完全独立的处分权。提供的材料齐全、真实有效, 可以办理权属过户、税务登记、贷款申请等与交易有关的各项事宜。卖方对违反国家及天津市关于房屋上市交易政策引起的后果承担法律责任。

买方声明: 买方对卖方所出售的房屋已充分了解, 自愿购买本合同第一条所述卖方房屋, 支付房款, 履行本合同约定的各项义务, 承担违反本合同义务的法律責任。

### 第三条成交价格和付款方式

(一)经买卖双方协商一致,该房屋成交价格为:人民币  
\_\_\_\_\_元(小写),  
\_\_\_\_\_元整(大写)。此房价款为甲  
方净得价,买卖上述房产交易过程中产生的一切费用,均由乙方承  
担缴纳,甲方不承担任何费用。

上述房屋价格包括了该房屋附属设施设备、装饰装修和其他与该  
房屋相关的所有权利。

(二)买方付款方式如下:

1、本合同签订当日,买方向卖方支付定金(若交易成功则转为第  
一批房款)(人民币)\_\_\_\_\_元(小写),  
\_\_\_\_\_元整(大写)。(以收据收条为准)

2、该房屋办理房产证过户前日,买方向卖方支付第二批房款部  
分(人民币)\_\_\_\_\_元(小写),\_\_\_\_\_元整  
(大写)。(以收据收条为准)

3、该房屋办理土地使用证当日,买方向卖方支付最后一批房款  
部分(人民币)\_\_\_\_\_

元

(

小

写

)

,\_\_\_\_\_元整(大写)。(以收据收  
条为准)

### 第四条权属转移登记

买卖双方应积极配合办理过户手续，因买卖任何一方不配合所造成的损失，由责任方赔偿守约方。双方同意，自本合同签订之日起\_\_日内，卖方配合买方向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。

## 第五条房屋的交付和验收

卖方应当在房屋过户到买方名下后日内将该房屋交付给买方。该房屋交付时，应当履行下列各项手续：

- 1、卖方与买方共同对该房屋附属设施设备、装饰装修等具体情况进行验收，记录水、电、气表的读数，并交接附件一中所列物品；
- 2、买卖双方在房屋附属设施设备、装饰装修清单上签字；
- 3、移交该房屋房门钥匙；
- 4、本合同规定的其他应完成的事项。

本条规定的各项手续均完成后，才视为该房屋验收交接完成。

## 第六条税、费相关规定

本合同履行过程中，应按照国家及地方相关规定缴纳各项税、费。本合同买卖房产交易过程中产生的一切费用，均由乙方承担缴纳，甲方不承担任何费用。

## 第七条违约责任

### 一、房屋权属转移无法办理责任

1、若因卖方原因致无法办理房屋权属转移登记手续的，买方有权退房，卖方应当自收到退房通知之日起10日内退还买方已付款，并按照中国人民银行同期存款利率付给利息。

2、若因买方原因致无法办理房屋权属转移登记手续的，卖方有权解除本合同，买方向卖方支付违约金，违约金为合同签订当日买方向卖方支付的定金。

### 二、逾期交房责任

除不可抗力外，卖方未按本合同第五条约定的期限和条件将该房屋交付买方的，按照如下规定处理。

1、逾期在 15 日之内，自第五条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，卖方应按日计算向买方支付已交付房价款万分之一的违约金，并于该房屋实际交付之日起 3 日内向买方支付违约金，合同继续履行；

2、逾期超过 15 日后，买方有权退房。买方退房的，卖方应当自收到退房通知之日起 3 日内退还全部已付款，并按照买方全部已付款的 5%向买方支付违约金。

### 三、逾期付款责任

买方未按照第四条约定的时间付款的，按照以下规定处理：

1、逾期在 15 日之内，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，买方按日计算向卖方支付逾期应付款万分之一的违约金，并于实际支付应付款之日起 3 日内向卖方支付违约金，合同继续履行；

2、逾期超过 15 日后，卖方有权解除合同。卖方解除合同的，买方应当自解除合同通知送达之日起 3 日内按照逾期应付款的 5%向卖方支付违约金，并由卖方退还买方全部已付款。

### 四、其它违约责任

任何一方不履行本合同约定义务，致合同目的不能实现，守约方有权要求对方支付该合同总价款 5%的违约金。

### 第八条不可抗力

1、本协议所指不可抗力系指：地震、风暴、水灾或其他自然灾害、瘟疫、战争、\*\*、敌对行动、公共骚乱、公共敌人的行为、政府或公共机关禁止、国家法律法规变更、政策调整等任何一方无法预见、无法控制和无法避免或克服的事件。

2、若不可抗力事件导致任何一方不能履行其任何的契约性义务，该义务应在不可抗力事件存在时暂停，而义务的履行期应自动按暂停期顺延。

3、遭遇不可抗力的一方应在发生不可抗力事件后的\_\_\_\_日内书面通知对方，并向对方提供发生不可抗力和其持续期的适当证明，

4、发生不可抗力事件时，各方应立即磋商以寻求一个公平的解决方法，并应尽其最大努力终止不可抗力事件或减少其影响。

上述房屋风险责任自该房屋验收交接完成之日起转移给买方。

### 第九条争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。

### 第十条合同附件

本合同连同附件共\_\_\_\_页。合同附件为本合同组成部分，具有同等法律效力。附件一：卖方（含共同持有人）自愿出售房屋申明

附件二：买方（含共同买受人）自愿买房申明

附件三：房产证复印件

附件四：土地使用证复印件

第十一条本合同一式\_\_\_\_份，卖方\_\_\_\_份，买方\_\_\_\_份，其他交有关部门，均具同等法律效力。

第十二条本合同自买卖双方签字(盖章)之日起生效，房屋验收交接后终止。

卖方(签章)： 买方(签章)：

年月日年月日

篇八：二手房买卖合同解除书(最新)

《二手房买卖合同》解除协议卖

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/786220012240011002>