# 2025年不动产买卖合同印花税税率 不动产买卖合同的风险负担(十篇)

来源：网络 作者：逝水流年 更新时间：2025-01-29

*不动产买卖合同的效力不动产买卖合同成立与生效一地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_购买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_...*

**不动产买卖合同的效力不动产买卖合同成立与生效一**

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

购买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

姓名：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

性别：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出生日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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。

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。

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。

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**不动产买卖合同的效力不动产买卖合同成立与生效二**

合同编号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

卖方(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

签订时间：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

为维护消费者和经营者双方合法权益，根据(中华人民共和国消费者权益保护法)，(民法典)及有关规定，甲、乙双方协商一致，按下列条款成交所订家具的买卖。

一、家具名称、商标、规格型号、数量、基料及金额：

二、定规格家具图纸提供办法及要求：甲方自定规格的家具，甲方于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前将图纸一式两份交付于乙方。乙方审定认可的，由乙方卖场销售人员签名(盖章)后，将其中能够一份交还给甲方留存。

三、具的质量标准、验收方法和要求及处理方法：本合同的质量按现行的(中华人民共和国家具行业标准)执行。双方另有约定的，从约定。甲方在验收中发现数量有异议的，应当场提出;对质量有异议的，可在(\_\_\_\_市家具行业“三包”规定)所规定的期限内提出书面异议。乙方在知悉或应当知悉甲方有异议后，有义务按(\_\_\_\_市家具行业“三包”规定)办理，并及时告知甲方。

四、交(提)货期限、地点和方式;本合同所订家具由：(任选一项)

1、乙方在\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日～\_\_\_\_日间送到甲方指定的地点：\_\_\_\_\_\_\_\_\_区(县)\_\_\_\_\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_\_\_室。

2、甲方于\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日～\_\_\_\_日到乙方处自题。运费约\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_方负担。(若由甲方负担的，乙方应凭合法单据按实结算)

五、结算方式、期限及订金：双方同意在脚(提)货时，以现金方式银货两讫;甲方若以个人支票、信用卡结算的，款到乙方帐户后\_\_\_\_日内交付产品。甲方给付乙方合同总价款10%以下的定金，计人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元;合同履行后，定金抵作价款。

六、违约责任：

1、甲方中途退货的，无权请求返还定金;乙方不能交货的，双倍返还定金。

2、甲方逾期提货、付款的，应向乙方支付违约金;乙方逾期交货的，应向甲方支付违约金。计算方式均为;价款的万分之\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_215;逾期的天数。

3、乙方向甲方出售的家具如有假冒他人注册商标、名优标志、认证标志、厂名、长址、产地，或者其他欺诈行为的，应当依法增加赔偿，即乙方先赔偿甲方的损失、再增加赔偿的金额为消费者购买家具的价款的一倍。

七、合同争议的处理方式：

1、请求卖场所在地的消费者协会调解;

2、向卖场所在地行政管理机关申诉：

3、或者选择以下两种方式之一办理：提交上海仲裁委员会仲裁\_\_\_\_向人民法院诉讼。

八、其它约定事项：本合同须经甲、乙双方及卖场主办单位签字、盖章后生效。合同内容能够如与国家法律、法规及政策相悖，应服从法律、法规的规定。如乙方撤离卖场的，由卖场主办单位先行承担民事责任。

甲方姓名(签章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称(签章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

单位名称(签章)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

委托代理：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**不动产买卖合同的效力不动产买卖合同成立与生效三**

身份证号码：买方：

身份证号码：

身份证号码：身份证号码：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国\_\_\_\_市房地产管理法》及其他相关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方购买甲方房产相关事宜签订本合同，以资共同遵守。

第一条乙方同意购买甲方拥有的座落在\_\_\_\_市房屋建筑面积为第号)。

第二条上述房产的交易价格为：人民币整。本元整)。甲、元整)。平方米，外加此房所带的的一套住宅房屋，合同签定之日，乙方向甲方支付购房定金人民币乙双方办理过户手续当天，乙方向甲方支付购房款人民币甲方向乙方正式交付房屋前，应将该房屋之前所产生的物业费、水费、电费、取暖费等各项相关费用全部结清，然后乙方一次性支付甲方剩余房款计人民币整，与此同时甲方将房屋钥匙交给乙方。

第三条甲方应协助乙方办理房屋过户手续，手续办理过程中所产生的税费和手续费等相关费用由乙方承担。

第四条甲方保证对该房产拥有合法产权，并在交接时该房屋没有任何产权纠纷和财务纠纷等瑕疵，如果交接后发生该房屋交接前存在的产权、财务等纠纷，均由甲方承担全部责任。

第五条甲、乙双方合同签定后，若甲方违约，应由甲方向乙方支付违约金人民币贰万元整。若因乙方原因违约，购房定金归甲方所有。若因甲方原因违约，甲方应自违约之日起\_\_\_\_日内返还乙方已付房款，并按同期银行贷款利率支付利息。

第六条本合同自双方签订之日起生效。

本合同一式四份，甲乙双方各执两份。均具有同等法律效力。本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，由有管辖权的人民法院诉讼解决。

第七条本合同未尽事宜，甲乙双方另行商定。

出卖方：姓名：身份证号码：姓名：身份证号码：地址：邮编：电话：

购买方：姓名：身份证号码：姓名：身份证号码：地址：邮编：电话：

日期：\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

**不动产买卖合同的效力不动产买卖合同成立与生效四**

根据《中华人民共和国经济合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，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签订本合同，以资共同信守执行。

第一条合同标的

乙方同意购买甲方拥有的座落在\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的房产，建筑面积为\_\_\_\_\_平方米(详见房屋权证：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)。

第二条合同价款

上述房产的交易价格为：单价：人民币\_￥\_\_\_\_\_\_\_元/平方米，总价：人民币\_￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整(大写：\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)。在本合同签订之日，乙方付给甲方人民币￥元整(大写：\_\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整)，作为定金支付给甲方。

第三条户口

甲方房屋内若落有户口，必须在房屋过户前迁出(双方在房屋过户前一日到派出所查询户口是否已迁出)。若因甲方未迁出本合同约定的房屋内的户口导致乙方购房后无法落户，必须赔偿乙方人民币壹拾万元整作为违约金。

第四条价款的支付办法与时间

3、甲方应配合乙方办理水、电、煤气、暖气等过户手续。

第五条房屋交付

2、甲方将该房屋的维修基金、有线电视、煤气使用权无偿转让给乙方使用;并将房屋内的 无偿转让给乙方使用。

3、 甲方应在交房前结清该房屋之前产生的物业费、水电费、暖气费等费用。

第六条税费分担

甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。经双方协商，交易税费由\_乙方承担。

第七条违约责任

第八条本合同一式三份，甲方一份，乙方一份，见证人一份，签字后生效，具有同等法律效力。

第九条争议的解决方式：协商解决，协商不成，向人民法院起诉。

第十条本合同未尽事宜，双方可另行约定，其补充约定经双方签字后与本合同具有同等法律效力。

卖方(甲方)：买方(乙方)：

电话：电话：

卖方共有人：

**不动产买卖合同的效力不动产买卖合同成立与生效五**

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

以上\_\_\_\_\_\_\_人是本合同中所述房屋的共有产权人。

买受人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，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签订本合同，以资共同信守执行。

第一条、房屋的基本情况：

甲方房屋座落在\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，位于第\_\_\_\_层，共\_\_\_\_\_\_，房屋结构为\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑面积为\_\_\_\_\_\_平方米，房屋用途为\_\_\_\_\_\_\_。并附带\_\_\_\_\_\_\_\_\_一间，位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，面积为\_\_\_\_\_\_平方米。。乙方对甲方所要出售的房屋做了充分了解，愿意购买该房屋。

第二条、房屋内部设施设备：

包括\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三条、本合同中所述房屋为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的家庭共同财产。原建房售房单位允许转卖，该房屋没有产权纠纷，不存在房屋抵押，债权债务，以及其他权利瑕疵。交易后如有上述未清事项，由甲方承担，乙方不负任何责任。

第四条、上述房产的交易价格：

成交价格为：人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

第五条、付款时间与办法：

甲乙双方同意以现金付款方式一次性付款，并已在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日将首付款人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整交付甲方，付首款付款当天甲方开出收款收条给乙方，并注明收款数额及款项用途。第二笔房款人民币\_\_\_\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_\_\_\_万元整于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_日付给甲方，第三笔房款人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整于甲方将本合同所述房屋中的全部户口迁出当日付给甲方。

第六条、房屋交付：

甲方应在交房当日将拆迁安置房屋相关的所有手续、余款、拆迁补偿款等一切和该出售房有关的文件及票据交付乙方。甲方于房屋交付使用时将交易的房产及其附带\_\_\_\_\_\_\_的钥匙全部交付给乙方。

第七条、户口迁出：

甲方应在房屋交付前将本合同所述房屋中的全部户口迁出。

第八条、甲方逾期交付房屋及逾期户口迁出的违约责任：

除人力不可抗拒的自然灾害等特殊情况外，甲方如未按本合同第六条规定的期限将该房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约金。逾期不超过\_叁拾\_天，违约金自约定房屋交付之日第二天起至实际交付之日止，每延期一日，甲方按乙方已支付房价款金额的\_壹\_%向乙方支付违约金，合同继续履行逾期超过\_陆拾\_天，则视为甲方不履行本合同，乙方有权按下列第\_\_\_\_种约定，追究甲方的违约责任。

1.甲方按乙方累计已付款的\_贰拾\_%向乙方支付违约金，合同继续履行，并在本合同第六条约定的实际交付之日起\_玖拾\_天内交付房屋。

2.终止合同，甲方将乙方累计已付款全额还与乙方，按\_壹拾%\_利率付给利息。

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。如甲方故意隐瞒此房屋的原产权所属人、房屋位置、质量问题，影响乙方的居住及使用时，乙方有权要求退房，一切损失由甲方承担。甲方如在规定的此房屋户口迁出时间内未将本合同所述房屋中的全部户口迁出，即视为甲方违约，并支付乙方违约金贰仟元整，并应在三十天办理结束全部户口迁出手续。

第九条、关于产权登记的约定：本房屋以后若遇到需要办理房屋产权证，土地证等其它手续，经甲乙双方协商，按以下第\_\_\_\_种约定进行。

1、在乙方实际接收该房屋之日起，甲方协助乙方在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记过户手续。如因甲方的过失造成乙方不能在双方实际交接之日起\_\_\_\_\_天内取得房地产权属证书，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，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_利率付给利息，并按已付款的\_\_\_\_\_\_%赔偿乙方损失。

3、因本房建房售房单位及甲方原因，此房房屋产权证，土地证及其手续尚未办理，但因甲方及其房屋共有人资金需要，甲方自愿将此房卖与乙方。但在办理此房房屋产权证，土地证及其手续时，甲方负责在房地产产权登记机关规定的期限内将此房房屋产权证，土地证产权直接办理为乙方\_\_\_\_\_\_名下，并在房屋产权证，土地证及其手续办理完毕后\_\_\_\_\_\_天内交与乙方，所需费用，由\_\_\_\_\_\_承担。如因甲方原因不能将此房房屋产权证，土地证产权直接办理为乙方\_\_\_\_\_\_名下，甲方须为乙方办理房屋产权证，土地证及其过户手续，所须费用由\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承担。如因甲方的过失造成乙方不能在房屋产权证，土地证及其手续办理完毕后\_\_\_\_\_\_天内取得姓名标注为乙方\_\_\_\_\_\_的房地产权属证书，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，按\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_利率付给利息，并按已付款的\_\_\_\_\_\_%赔偿乙方损失乙方如在本房屋买卖合同成立后，无论办理房屋产权证，土地证及其过户手续与否，将此房出租出售，甲方不得以任何方法方式阻挠。在办理房屋产权证，土地证及其过户手续时，甲方应该提供一切与之有关的手续及资料，不得用任何方式拒绝阻挠。

第十条、违约责任条款：

1、乙方没有按照约定的期限内将房款交付给甲方，逾期达到一个月的，甲方有权解除本合同，乙方首付给甲方的房款归甲方所有，其余款项退回给乙方。

2、甲方不得擅自解除合同，若甲方擅自解除合同，乙方有权要求甲方继续履行合同或要求甲方退还乙方已付房款，并有权要求甲方支付按照同期银行贷款利率计算的利息款，同时有权要求甲方支付违约金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元整给乙方。

3、甲方不根据本合同的约定将房屋和产权证书交付给乙方，视为甲方违约，乙方有权要求甲方交付房屋和产权证书，并有权要求甲方支付违约金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元整。

4、乙方根据本合同第五条的规定向甲方提出办理产权过户手续，甲方超过\_叁拾\_天不协助乙方办理手续，视为甲方违约，乙方有权要求甲方履行合同，并有权要求甲方支付违约金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_万元。

5、当房屋因城市规划再次面临拆迁安置时，拆迁补偿款归乙方所有。

6、当出现因继承、赠与或其他涉及房屋产权所有人变化时，新的产权所有人承担甲方全部责任。

第十一条、双方约定的其他事项：

《房屋内财产一并转让清单、确认书》第十二条、本合同主体

1、甲方是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_共\_\_\_\_\_人，委托代理人为\_\_\_\_\_\_\_\_\_即甲方代表人。甲方及甲方代表人保证出售本房屋，签定本合同的时候经本房屋所有房屋共有产权人同意。

2、乙方是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，代表人是\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

3、鉴于\_\_\_\_\_\_\_\_\_系未成年人，\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_系其法定监护人，\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_承诺其有权出售该房屋并全权代理\_\_\_\_\_\_\_\_\_签订本合同，且无其他纠纷，否则由此产生的相关责任由\_\_\_\_\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_\_\_\_\_自行承担。

第十三条、本合同如需办理公证，经国家公证机关\_\_\_\_公证处公证但本合同不经过任何法律公证具有同等的法律效力。本合同在双方签字之日起生效。本合同中空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

双方本着友好协商，公平合理的原则签定本合同，签定本合同后，双方应严格遵守执行，不得以任何理由反悔。在履约过程中发生的争议，双方可通过协商解决。协商不成的，双方同意按以下方式解决纠纷。

1.提交\_\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁。

2.任何一方均可向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十六条、本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定由甲方，乙方，见证方三方共同协商解决，与本合同同具法律效力。

**不动产买卖合同的效力不动产买卖合同成立与生效六**

出卖人： 身份证号码：(以下简称甲方)

买受人： 身份证号码：(以下简称乙方)

经双方充分协商一致，根据《中华人民共和国合同法》及司法解释的相关规定，双方在平等自愿、互惠互利的基础上，签订本合同供双方遵守。

房屋现状

(一)该房屋座落于\_\_\_路号幢单元层号，建筑面积\_\_\_平方米;

(二)该房屋现已由甲方向设立抵押权;甲方还欠其贷款\_\_万元;

(三)该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让。

房屋价额

第二条 该房屋的计价方式为整套总价方式，即共计万元(大写：\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_万\_\_\_仟\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_元整)。

付款方式

第三条 乙方在本合同签订之日起五日内应向甲方给付定金人民币元整，上述定金在乙方\_\_\_付款时充抵房款。

第四条甲方下欠银行的贷款万元，在本合同生效之日起日内由乙方代甲方一次性清偿。该款至乙方代甲方付清银行时即转为购房款。其余房款万元，由乙方向银行申请按揭支付。

第五条 本合同第二条约定的房屋总价万元已包括甲乙双方交易的各种税费，即该房屋办理转移登记、抵押登记、按揭手续等所发生的所有费用全部由甲方承担。

房屋交付

第六条 甲方承诺在本合同生效之日起\_\_\_日将房屋交付给乙方，并在交付房屋前腾空该房屋。

房屋的权利保证

第七条 甲方承诺并保证，享有该房屋的合法所有权，该房屋没有共有权，也没有其他的权属纠纷。

第八条 甲、乙双方同意，在本合同生效之日起\_\_\_日内，共同向房屋权属登记机关申请办理房屋所有权变更登记手续。

第九条 甲方保证已如实陈述本合同约定的所有内容及房屋状况。

第十条 房屋毁损、灭失的风险自该房屋正式交付之日转移给乙方，即乙方领取钥匙之日。

违约责任

第十一条 任何一方没有按本合同完全履行的，另一方有权解除本合同;违约方除赔偿对方的损失外，另按本合同第三条约定的定金数额适用定金罚则。

其它约定

第十二条 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与本合同具有同等的法律效力。

第十三条 因本合同或与本合同有关的任何争议，双方应协商解决。协商不成的，依法向本合同房屋所在地的人民法院起诉。

第十四条 本合同一式二份，甲乙方双方各执一份。两份具有同等的法律效力。

第十五条 本合同自甲乙双方签字之日起生效。

甲方： 乙方：

20\_\_年\_\_月\_\_日

20\_\_年\_\_月\_\_日

**不动产买卖合同的效力不动产买卖合同成立与生效七**

乙方：

一、甲乙双方议定上述房屋成交价为人民币\_\_\_\_元整，￥\_\_\_\_\_元，大写\_\_\_\_\_元。本房款一次性付清，。

二、由于现实原因，本小区房产暂时无两证，乙方已对甲方所要出售的房产做了充分了解自愿购买该房，经双方协商，将来可以办证时，由甲方负责在接到通知后三十日内帮助乙方办理，不得借故拖延时间。如因甲方原因使乙方无法及时办理相关手续而使乙方受到损失，乙方有权向甲方索赔全部损失。办证所产生的一切税费全部由乙方承担，过户所产生的一切税费全部由方承担。产权证办好后由乙方保管。

三、甲方须提供该房拆迁安置协议、购房发票及本人与共有权人身份证、结婚证、户口本复印件各壹份，并协助乙方落户。

四、由甲乙双方协商同意于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日由甲方上述房产正式交付乙方。房屋移交给乙方后，其该建筑范围内的土地使用权一并并入乙使用，如由于国家政策或自然因素等不可抗拒的原因，造成的各损失或受益均与甲方无关，由乙方享受或承担。

五、甲方必须保证对该转让房屋有完全的所有权，无任何家庭纠纷，转让前没有设置任何抵押、担保、出租、被查封等他项权项，若发生与甲方有关的债权债务或家庭纠纷，一概由甲方解决并承担民事诉讼责任，因此给乙方造成的经济损失由甲方负责赔偿。甲方除上述赔偿外还应向乙方支付违约金元。

六、甲方保证该房屋无重大质量问题或瑕疵，并保证在交接前未发生非正常死亡或行凶致死等事件，如交接后发现上述事件发生，乙方有权要求解除合同并退房，由甲方承担此次交易中双方的全部交易税费，并给予乙方万元的赔偿。

七、甲方在将该房产交付给乙方时，甲方保证将与该房产附随的水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业管理服务费、垃圾清运费等费用已结清，并将相关缴费证件交于乙方，否则乙方有权要求甲方支付违约金元。

八、违约责任：乙方中途毁约，不得向甲方索还定金甲方中途毁约应将定金退还乙方，另付乙方相同定金数额的违约金，乙方不能安期向甲方付清购房款或甲方不能按期向乙方交付房屋，每超壹日，由违约方赔偿房价款的千分之一的滞纳金给对方。因本房暂无两证，双方约定甲方收到购房款，乙方拿到本房钥匙为交易成功，甲乙双方均不得反悔。若乙方进住后，甲方反悔，甲方除返还乙方所付全部购房款外，另付违约金元，乙方反悔，则无条件搬出，另付违约金元。

九、本房产因暂无两证，其平方面积按套计算，将来办证过程中如有测量误差，甲乙双方约定，互不追究，其成交价不变。

十、本合同在履行中若发生争议，甲乙双方友好协商解决，如不成，任何一方均可向有管辖权的人民法院起诉。

十一、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，一经签字即产生法律效力。

附：本合同未尽事宜，双方协商另补协议。补充协议与本合同具同等法律效力。

甲方：乙方：证明人：

身份证号：身份证号：联系电话：

联系电话：联系电话：地址：

地址：地址：日期：

日期：日期：日期：

**不动产买卖合同的效力不动产买卖合同成立与生效八**

［解析］①根据《物权法》第34条，返还原物请求权的构成要件有二：第一，请求人系物权人；第二，被请求的对象系现时的无权占有人。②本题中，甲系所有权人，乙系无权的间接占有人，丙系无权的直接占有人，甲可对乙主张返还原物请求权，故a选项正确；甲亦可对丙主张返还原物请求权，故b选项正确。③根据《物权法》第245条，占有返还请求权的构成要件有四：第一，请求人系占有人；第二，占有人的占有被侵夺；第三，须于占有被侵夺之日起一年内行使；第四，被请求人系侵夺人或者自侵夺人处继受占有的占有继受人。④本题中，甲的占有被乙侵夺，且乙仍为现占有人（间接占有人），甲可对乙主张占有返还请求权，故c选项正确。⑤假设丙系占有的概括继受人（通过继承或者企业合并自乙处继受占有），则无论丙系善意或者恶意之概括继受人，甲均可对丙主张占有返还请求权。假设丙系占有的特定继受人（通过买卖、赠与、租赁、借用、质押等自乙处继受占有），则仅在丙为恶意的特定继受人时，甲才可对恶意的丙主张占有返还请求权，在丙为善意的特定继受人时，甲对善意的丙无占有返还请求权（对占有的保护弱于对物权的保护）。本题中，丙系善意的特定继受人，甲对丙不得主张占有返还请求权。故d选项错误。

［解析］①根据占有权利推定，占有人主张其对占有物享有某种以占有为内容的权利，推定占有人享有该权利。换言之，“占有人于占有物上行使之权利，推定其适法有此权利。”a选项正确。②根据占有状态推定，占有人的占有在法律上被推定为自主占有、善意占有、和平占有、公然占有。故b选项正确；c选项正确。③根据占有权利推定，占有权利的推定属于证明规则，具有消极性。占有人不能利用此种权利推定，请求为所有权登记的积极证明。故d选项错误。

［解析］①根据《物权法》第188条，甲的汽车抵押权未登记，不能对抗善意第三人。乙的汽车质权优先于甲的汽车抵押权。故a选项错误；b选项正确。②《担保法解释》第63条规定：“抵押权设定前为抵押物的从物的，抵押权的效力及于抵押物的从物??”方某是在甲的汽车抵押权设立之后才取得备胎所有权的，故备胎不是甲的汽车抵押权的客体，甲对备胎不享有优先受偿权。故c选项错误。③《担保法解释》第91条规定：“动产质权的效力及于质物的从物。但是，从物未随同质物移交质权人占有的，质权的效力不及于从物。”据此，乙的汽车质权的效力不及于备胎，乙对备胎不享有优先受偿权。故d选项错误。

［解析］①《物权法》第34条规定：“无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物”。《物权法》第35条规定：“妨害物权或者可能妨害物权的，权利人可以请求排除妨害或者消除危险”。这两条规定了物权请求权制度，物权请求权制度为物权的物权法保护方法，有别于物权的债权法保护方法。法律设立物权请求权制度，目的在于维护物权人对物的圆满支配状态，只要物权人对物权的支配受到侵害或者妨害，物权人即可行使物权请求权，无须证明侵占人、妨害人具有过错，无须证明自己受有损失，这与损害赔偿请求权不同。a选项正确，不选；b选项正确，不选。②根据民法理论，物权请求权中的排除妨害请求权、消除危险请求权不适用诉讼时效。返还原物请求权或者不适用诉讼时效，或者适用长期诉讼时效，c选项正确，不选；d选项错误，当选。

［解析］①该狗系遗失物、盗脏，丙以自己的名义出卖给不知情的丁时，善意的受让人丁不能善意取得。该狗的所有权仍归甲所有。丁系无权占有人。甲可对丁行使返还原物请求权。乙曾经是无权占有人，但乙饲养的狗被盗后，乙不再是无权占有人（非现时的无权占有人），甲对乙不享有返还原物请求权。故a选项错误；b选项正确。②乙虽非狗的所有权人，但乙系狗的占有人，乙对狗的占有被丙侵夺，丙出卖给不知情的丁。因侵夺人丙不再是现时的占有人，故乙对丙不享有占有返还请求权。同时，丁属于侵夺人丙的善意特定继受人，乙对善意特定继受人丁也不享有占有返还请求权。故c选项错误；d选项错误。

［解析］①根据《继承法》第33条的规定，高某死亡后，若小高未放弃继承，小高应当法定承受周某与高某之间的耕牛借用合同。现耕牛因小高管理不善而死亡，高某有权基于借用合同请求小高承担违约责任。故a选项正确，不当选；b选项错误，当选。②小牛属于天然孳息，所有权归属于周某，小高对小牛的占有属于善意自主占有。但是，小牛不属于借用合同的内容，因此，周某不能基于借用合同请求小高承担不能返还小牛的违约责任。同时，因为小高对小牛构成善意自主占有，所以，根据《物权法》第244条的规定，周某不能请求小高对小牛死亡的损失承担损害赔偿责任。故c选项错误，当选；d选项正确，不当选。

［解析］①根据《物权法》第34条的规定，返还原物请求权的构成要件有三：第一，请求人为物权人；第二，被请求人为现时的无权占有人；第三，请求时原物尚存在。甲的画被乙盗窃，甲依然享有该画的所有权，但乙将该画出卖给了丙，乙的无权占有已经丧失，乙不再属于现时的无权占有人，甲只能对丙主张损害赔偿或者主张不当得利返还请求权，不能对乙行使返还原物请求权，故a选项错误。②由于该画属于盗赃，丙虽为善意，但丙原则上不能善意取得所有权，丙属于无权占有人。丙将该画交给丁保管时，丙属于间接占有人，而无权的间接占有人可以成为返还原物请求权的对象，故b选项正确。③丁为无权的`直接占有人，可以成为返还原物请求权的对象，故c选项正确。④戊虽在客观上管领、控制该画，但属于基于雇佣关系并受雇主的指示管领、控制该画，戊在法律地位上属于占有辅助人，画的占有人为丁。戊既然不是占有人，自然也不是无权占有人，不能成为返还原物请求权的对象，故d选项错误。

于因胁迫实施的无权处分，丙符合善意取得的要件。但是，若乙撤销乙、丙间的买卖合同，丙仍不能善意取得。故c选项当选。④根据民法理论，禁止流通物不发生善意取得，禁止流通物的占有人实施无权处分的，受让人不能善意取得。故d选项当选。

［解析］①根据《物权法》第199条的规定，甲、乙、丙的抵押权分别为第一、第二、第三顺位。正常情况下，实现抵押权变卖房屋得款300万元时，甲分得150万元，乙分得150万元，丙不能分得。②根据《物权法》第194条第1款，甲、丙协议变更抵押权顺位，无须经乙同意，且已经办理的顺位变更登记（该顺位变更已经发生了效力）不会对乙产生不利影响，即按变更后顺位清偿，丙作为第一顺位分100万元，乙作为第二顺位分150万元，甲作为第三人顺位分50万元。故a选项正确。③根据民法理论，若甲对丙让与自己顺位，则甲作为第一顺位分得的150万元，优先满足丙的100万元，甲得剩余的50万元，乙仍作为第二顺位分得150万元（不受影响）。故b选项正确。④若甲对丙抛弃其顺位，属于甲相对放弃对丙的顺位，即甲作为第一顺位分得的150万元，甲、丙作为同一顺位按照债权比例分配，甲分五分之三（90万元），丙分五分之二（60万元）。故c选项正确。⑤若甲对乙和丙放弃其顺位，属于甲绝对抛弃抵押权顺位，其法律效果是，乙升进为第一顺位，丙升进为第二顺位，甲降至第三顺位，这样，乙分得150万元，丙分得100万元，甲分得50万元。故d选项正确。

［解析］①《买卖合同解释》第34条规定：“买卖合同当事人主张合同法第一百三十四条关于标的物所有权保留的规定适用于不动产的，人民法院不予支持。”《物权法》第9条第1款规定：“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。”据此，乙和甲关于乙保留房屋所有权的约定违反物权法定原则，不发生物权效力。同时，由于乙、甲之间房屋买卖合同有效，乙享有处分权，且给甲办理了过户登记，甲已经取得房屋所有权。故a选项错误。②《担保法解释》第75条第2款规定：“同一债权有两个以上抵押人的，当事人对其提供的抵押财产所担保的债权份额或者顺序没有约定或者约定不明的，抵押权人可以就其中任一或者各个财产行使抵押权。”乙对甲的汽车、丙的房屋、丁的房屋享有的抵押权构成共同抵押，未约定抵押权人乙行使抵押权的顺序与份额，构成连带共同抵押，乙行使抵押权不受顺序的限制，即使乙未对甲的汽车行使抵押权，仍可直接对丙的房屋行使抵押权，优先清偿200万元。故b选项错误。③《担保法解释》第75条第3款规定：“抵押人承担担保责任后，可以向债务人追偿，也可以要求其他抵押人清偿其应当承担的份额。”据此，若乙对丙的房屋行使抵押权清偿200万元，丙可不对甲追偿，直接按照内部份额比例向丁追偿100万元。故c选项正确。④《担保法解释》第75条第1款规定：“同一债权有两个以上抵押人的，债权人放弃债务人提供的抵押担保的，其他抵押人可以请求人民法院减轻或者免除其应当承担的担保责任。”据此，若乙放弃对甲的汽车抵押权（价值100万元），当乙对丙的房屋行使抵押权时，乙有权请求免责100万元。故d选项正确。

权不能成立，故a选项错误，当选。②乙的行为构成对甲的所有权的侵害，甲有权对乙主张损害赔偿请求权，故b选项表述正确，不选。③乙将盗窃的手机赠与丙，丙不能因此取得手机的所有权，丙对手机的占有属于无权占有，同时，由于丙已经将手机丢弃，丙不再属于现时的无权占有人，甲对丙的返还原物请求权亦不能成立，故c选项错误，当选。④丙对手机的占有属于善意、自主占有，根据《物权法》第244条的规定，丙对于手机的毁损灭失无论是否具有过错，均不承担损害赔偿责任，故d选项错误，当选。

甲、乙约定自乙支付完全部价款时才发生所有权移转，故甲将画交付给乙时，乙不能取得所有权，一直到乙支付完毕全部价款时，乙方才取得古画所有权，故a选项错误。②甲、乙关于“10年内乙不得转售该画”的约定，违反了物权内容法定，该约定不发生物权效力，故乙取得该画所有权后，将画出卖给丙的行为属于不折不扣的有权处分，自乙向丙交付该画时，丙取得该画所有权，故b选项正确。甲、乙关于“10年内乙不得转售该画”的约定虽然违反了物权法定原则，但并未违反其他法律的强制性规定，不妨碍该约定在甲、乙间产生合同效力，故乙10年将该画出卖给丙的行为构成违约，故d选项正确。③由于乙将画出卖给丙的行为属于有权处分，丙是否知情是不相关的，故c选项错误。

［解析］①《物权法》第5条规定：“物权的种类和内容，由法律规定。”这是关于物权法定原则的规定。②质押的标的物只能是动产和法律明定的权利，王某和甲质押房屋的行为违反了物权内容法定，甲对房屋不享有质权。③优先受偿权系物权性质的权利，王某与丙关于丙对房屋享有优先受偿权的约定违反了物权法定原则，不具有物权效力，如果涉及第三人，则丙对房屋的变价款不享有优先于王某一般债权人受到清偿的权利。④王某为丙设立抵押权的行为符合物权法定原则，乙为房屋的抵押权人，对房屋变卖所得价款享有优先受偿权。⑤综上，就变卖房屋所得的60万元，抵押权人乙享有优先受偿30万元的权利，剩余的30万元，由甲和丙按照债权比例受偿，各得15万元。本题唯一正确的答案为b选项。

［解析］①本题中，因乙无权处分，丙善意取得该相机。若此后乙取得该相机所有权，原所有权人甲有权请求乙返还该相机。这种现象称为“回首取得”。故a选项正确。②乙的无权处分对甲构成侵权，甲有权请求乙承担赔偿责任。故b选项正确。③不当得利的返还范围有一个限定：“得利大于损失的，以损失为准；得利小于损失的，以得利为准”。所以，若甲对乙主张不当得利返还请求权，甲只能请求乙返还不当得利10万元，而不是11万元。故c选项正确。④根据民法理论，对于甲、乙间的关系，可类推适用“不正当无因管理”制度。若甲主张类推适用不正当无因管理，则甲有权请求乙返还出卖相机的11万元，当然甲也因此负有在“收益范围内”补偿乙因此支付的必要费用的义务。故d选项正确。

［解析］①甲将母牛出卖给乙，且以占有改定的方式完成交付，乙已经取得母牛所有权。②5月15日，甲将母牛出卖给丙，又以占有改定的方式完成交付，但是，占有改定方式完成交付的，不生善意取得的效果，故5月15日丙不能善意取得母牛的所有权。③6月1日，该牛产下一只小牛犊，小牛犊是天然孳息，根据《物权法》第115条第1款，无约定时，天然孳息的所有权归原物的所有权人，故小牛犊的所有权归属于乙。故a选项正确；b选项错误。④6月16日，甲将该母牛交给仍不知情的丙，此时，甲使善意的丙取得了对母牛的直接占有，且此时丙认为善意，丙自此善意取得母牛的所有权。故c选项错误；d选项正确。

［解析］①《物权法》第29条规定：“因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力。”通过继承和受遗赠发生的不动产物权变动，无须公示。故a选项错误。②《继承法》第8条规定：“继承权纠纷提起诉讼的期限为二年，自继承人知道或者应当知道其权利被侵犯之日起计算??”甲死亡后，乙、丙对房屋形成共同共有，所有权不适用诉讼时效。此外，乙并未实施侵犯丙继承权的行为，丙的继承权之2年诉讼时效期间未开始计算。故b选项错误。③《继承法意见》第49条规定：“继承人放弃继承的意思表示，应当在继承开始后、遗产分割前作出。遗产分割后表示放弃的不再是继承权，而是所有权。” 《继承法意见》第51条规定：“放弃继承的效力，追溯到继承开始的时间。”放弃继承具有溯及力。据此，c选项正确。④《物权法》第102条规定：“因共有的不动产或者动产产生的债权债务，在对外关系上，共有人享有连带债权、承担连带债务，但法律另有规定或者第三人知道共有人不具有连带债权债务关系的除外；??”《侵权责任法》第85条规定：“建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。”据此，对于丁遭受的损害，共同共有人乙、丙应承担连带责任。故d选项错误。

［解析］①甲、乙合法建造房屋，根据《物权法》第30条，无须登记，在事实行为成就时，甲、乙取得房屋所有权（共同共有）。②甲、乙离婚的判决系形成判决，根据《物权法》第28条，无须登记，在判决生效时，乙取得该房屋所有权。③根据《物权法》第29条，在乙的死亡宣告判决生效时，无须登记，丙取得该房屋所有权。《民通意见》第36条第2款规定：“被宣告死亡和自然死亡的时间不一致的，被宣告死亡所引起的法律后果仍然有效，但自然死亡前实施的民事法律行为与被宣告死亡引起的法律后果相抵触的，则以其实施的民事法律行为为准。”因乙未宣告撤销死亡宣告的判决，又未对该房屋作其他处分，故该房屋仍归丙所有。④根据《物权法》第31条，丙经由继承取得房屋所有权后，未登记即处分该房屋的，不发生物权效力。同时，有关丙、丁间房屋买卖合同的生效判决系给付判决，须经丙给丁过户登记后，丁才能取得该房屋所有权。⑤综上，唯一正确的答案是c选项。

**不动产买卖合同的效力不动产买卖合同成立与生效九**

一、甲方自愿将下列房屋卖给乙方所有，并约定购房定金为人民币(大写) (签订本合同后需追加定金的，其定金数额以甲方实际出具的定金收条为准)。

1、房屋状况(请按《房屋所有权证》填写)

以银行贷款方式支付房款的，乙方已充分认识到贷款利率、贷款额度会受个人信用状况、家庭住房情况以及银行信贷政策等因素的影响，并承担由此产生的风险，乙方不得以上述因素变化为由拒绝履行合同，丙方对此也不做任何承诺和担保。

三、甲方于将房屋及附属物正式交付给乙方使用。甲方在房屋正式交付乙方时，应将该房屋腾空，清结该房屋已发生的水、电、有线电视、物业管理等各项费用，并将该房屋的钥匙交于乙方验收。

四、甲方应就该房屋的所处环境、用途、内部结构、状态、设施、质量等现状、情况如实告知乙方和丙方，并无任何隐瞒。乙方对该房屋的所处环境、用途、内部结构、状态、设施、质量等现状、情况均已知悉，并无任何异议。

五、甲方应负责将该房屋内落户的所有户口于 年 月 日前清空，不能按期将户口清空的，每逾期一日应支付乙方房屋成交价千分之 壹 的违约金。如甲方未清空户口乙方也能正常落户，甲方则无须承担违约责任。

六、甲方保证上述房地产权属清楚、并保证能办理交易过户，如有产权共有人的已征得产权共有人书面同意。若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责清理，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。甲方承诺于并在此后3个月内保证配合办理完毕乙方的《房屋所有权证》、《契证》、《国有土地使用权证》。

七、乙方中途违约，乙方无权要求甲方返还定金，并另需赔偿甲方经济损失受定金责任的，甲方有权要求乙方支付房屋成交价%的违约金，乙方表示接受。

甲方中途违约，甲方应双倍返还定金给乙方，并另需赔偿乙方经济损失乙方不接受定金责任的，乙方有权要求甲方支付房屋成交价的违约金，甲方表示接受。

一方不接受另一方违约的，另一方应继续充分履行本合同。

八、乙方未能在本合同约定期限内支付房款的，逾期未超过七日的,乙方应按日向甲方支付房屋成交价千分之壹的违约金,合同继续履行。逾期超过七日的，甲方有权单方解除合同,定金予以没收，乙方并按日(约定付款之日起至甲方提出解除合同之日止)向甲方支付房屋成交价千分之壹的违约金。如果乙方需继续履行合同,经甲方同意,合同继续履行。

甲方未能按本合同约定交付房屋的,每逾期一日,甲方应向乙方支付房屋成交价千分之壹的违约金。

九、上述房地产办理过户手续所需缴纳的：契税由方承担，营业税(包括带征税收)由方承担，印花税由方承担，个人所得税由方承担，向房产交易部门交纳的手续费由方承担。其它税费约定情况： 。 十、丙方提供给甲乙双方的服务为：居间媒介服务，即丙方为甲乙双方提供信息，促成甲乙双方订立此合同后，甲乙双方应全额向丙方支付佣金。甲乙双方支付丙方的佣金为：甲方乙方佣金支付的时间为:，每逾期一日应支付千分之二的违约金。甲乙双方的三证过户手续由丙方免费办理。甲乙双方在交易过程中提供给丙方的材料应真实可靠，并告知真实的意思表示。各方有欺瞒事实、弄虚作假因此给对方造成损失的，均应承担赔偿责任。丙方在交易过程中对于甲乙双方的信用无担保之义务。甲、乙双方应自觉履行支付丙方佣金的义务。甲乙任何一方中途违约，不影响丙方对佣金的收取，甲乙当中受损失一方可向对方要求赔偿。

丙方办证进度，完全按照房管部门承诺的工作日和甲乙双方的配合程度进行，在此期间产生的税费、贷款政策调整全部由甲乙双方自行承担风险，丙方不做任何担保，也不承担任何法律责任。如需加快办理，则由甲乙方负责敦促相关部门，丙方对此没有义务。

托代理人必须保证已取得房屋所有权人及共有人的一致同意，本合同一经签署，即对此买卖行为负有连带责任。委托代理人如隐瞒事实，未经产权人或共有人的同意擅自出让该房产，导致本合同无法继续履行，委托代理人应承担本合同第七条约定的违约责任(双倍返还定金或支付违约金)。

《商品房买卖合同》正本等权利证书交由丙方保管，并由丙方办理三证过户手续。甲乙双方应按合同约定办理过户手续，并及时提供相关资料和过户费用。在甲乙各方充分履行本合同约定之义务，甲乙丙三方均无任何异议后，丙方将过户完毕的权证交给乙方。否则，丙方有权滞留相关权证。

十三、合同当事人应严格履行合同约定之条款。一但产生违约，合同当事人在协商未果的情况下均可向人民法院提起诉讼，由此产生的诉讼费、律师费、执行费、评估费均由违约方承担。

委托代理人：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

**不动产买卖合同的效力不动产买卖合同成立与生效篇十**

卖方： (以下简称甲方)

买方： (以下简称乙方)

一、甲方单位现有一套位于 的住房，甲方自愿将其住房出售于乙方。

二、甲方确认以其名义取得的住房房屋产权属于乙方所有，单位办理房屋产权证以及土地使用证时直接办理到乙方名下。

三、自签订本协议之日起，乙方为此房屋的实际产权人。

第一条 甲方住房坐落于 县 街 ，该房屋位于第 层 室、房屋结构为 、建筑面积 平方米的房屋产权，自协议签订之日起，乙方即为上述约定房屋的实际产权人，甲方保证乙方享有同甲方相同的居住权利，乙方保证按期缴纳各项物业费用，甲方不得就该房屋再与他人订立《买卖合同》。

第二条 本房屋售价为人民币大写 元( )，乙方将该房屋价款一次性付于甲方，此价款为购买该房屋的所有费用，如涉及其他费用，由甲方承担，乙方不予承担。

第三条 因该房屋暂无房屋产权证和土地使用证，甲方必须保证本

协议签订之后，甲方单位办理房屋产权证和土地使用证时直接办理到乙方名下，办理双证费用由乙方承担。无论出于何种原因，致该房屋产权暂时无法办理至乙方名下，在此期间，乙方基于实际产权人仍享有对该房屋的所有权益，甲方不得就此主张有任何异议。

第四条 因该房屋暂无双证，将来可以办理并需要甲方协助时，由甲方负责在接到通知后一周内帮助乙方办理，不得借故拖延时间，如因甲方原因使乙方无法及时办理相关手续而使乙方受到损失，乙方有权向甲方索赔全部损失。

第五条 如甲方单位在办理房屋产权证和土地使用证时，不允许直接将集资房屋的产权办理至乙方名下，则甲方在取得该房屋产权证书及土地使用证后，将以甲方取得的房屋权协助乙方过户至乙方名下，该转让费用均由甲方承担。

第六条 甲方必须保证转让房屋权属清楚，无任何家庭纠纷，转让前无其他拖欠费用，若发生与甲方有关的债权债务或家庭纠纷，概由甲方清理并承担民事诉讼责任，因此给乙方造成的经济损失由甲方负责赔偿。

第七条 因本房屋暂无双证，且为清水房，双方约定甲方收到购房款，乙方拿到本房钥匙为交易成功，甲乙双方均不得反悔，若甲方反悔，甲方除返还乙方所付全部购房款外，还将另付违约金 元整，若房屋乙方已装修，甲方还将赔偿乙方的所有房屋装修费用。

第八条 本房屋因暂无双证，其平方面积按套计算，将来办证过程中如有测量误差，甲乙双方约定，互不追究，其成交价不变。

第九条 本合同在履行中若发生争议，甲乙双方友好协商解决，经协商解决不成诉至法院。

第十条 本合同按照相关法律法规进行，一式三份，甲乙双方及证明人各执一份，一经签字即产生法律效力。

甲方：

身份证号：

住址：

工作单位：

联系电话：

签字地点：

年 月

证明人：

身份证号：

住址：

工作单位：

联系电话：

签字地点：

年 月

本文档由范文网【dddot.com】收集整理，更多优质范文文档请移步dddot.com站内查找