

2023年房屋买卖无效合同案例分享 房屋买卖合同的成立与生效相关案例解析(实用5篇)

合同的签订对于维护劳动者的权益、促进劳动关系的稳定具有重要意义。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

房屋买卖无效合同案例分享篇一

如出卖人可能与房屋相关的权利与其他第三方进入诉讼或者仲裁，例如设计施工监理担保抵押等争议，应当及时就法律文件、开庭等事项通知买受人，以使买受人对于此事情对未来权利的影响做出正确的判断，保护买受人的合法权利。

第143条房屋验收

买受人有权就商品房质量、商品房面积、环境质量、环境面积、水、电、暖、燃气等可能影响商品房质量及居住质量的全部方面进行单项或者综合验收。

第144条验收方式

买受人有权查阅相关文件原件，并有权复印；买受人有权聘请相关专家进入商品房内部进行鉴定；买受人进入前提前一天通知出卖人，出卖人应当安排人员协助鉴定，如出卖人或现场管理人员拒绝买受人进行鉴定，则视为出卖人违约。

第145条验收文件

出卖人应在商品房项目竣工后90天内，提交市建筑质量管理体系出具的质量检测报告。如不能达到此要求，则买受人有

权退房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第146条欺诈责任

出卖人不能证明自己向买受人提供的许可文件复印件与真实的许可文件系相同内容的,视为对买受人的欺诈;出卖人应当向买受人支付总房价款10%的违约金。

第147条撤销权

鉴于买受人的弱势地位及房屋质量瑕疵显示的长期性,及买受人在取得房屋所有权过程中,可能将遭受来自各方的胁迫,因此双方均认为构成买受人行使撤销权的事由可能在本合同签订或房屋所有权证取得3年后出现,买受人有权在取得相关机构提供的评估、评价或监测报告后1年内(法律另有规定的除外),就合同条款依法行使撤销请求权,买受人承诺不以时效作为责任免除的理由。

第148条消费者组织

买受人在签订本合同后,即有权组织其他消费者对出卖人的施工或者管理进行监督,行使《中华人民共和国消费者权益保护法》中规定的各项权利,买受人不得以任何理由干涉买受人行使此项权利。

第149条权利行使

买受人有权查看原件,并有权保留复印件,出卖人应当书面回答买受人提出的各项质询;如不能达到此要求,则买受人有权退房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第19部分抵押担保

第150条抵押登记

鉴于买受人在签订合同后即将支付大部分款项，而房屋在短期内尚不能交付，此等情况可能使买受人在未来面临巨大风险；为此出卖人承诺将与买受人所购房屋相关的土地使用证及在建工程抵押给买受人，并在合同签订之日起3天到不动产抵押登记机构办理抵押手续，并且应当在30天内将此程序办理完毕，以使买受人在出卖人面临破产风险时能够优先得到受偿，从而减小买受人可能产生的损失；如不能按时办理抵押登记手续，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第151条定金情况

本合同签订之前，买受人已经于_____年_____月_____日向出卖人支付定金_____元，如出卖人不能按时交房，则除承担买受人的延期交付的支付违约金的责任外，还承担不能交付的双倍返还定金的责任；如无法同时取得定金与违约金，则买受人有权从中选择。

第152条土地抵押

出卖人保证在买受人取得《房屋所有权证》前不得以任何形式抵押土地使用权。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第153条抵押知情

买受人有权在任何时候，要求出卖人提供《国有土地使用证》，出卖人在买受人发出通知之日起三天内不能提供的，则视为出卖人违约。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第154条禁止抵押

出卖人保证此商品房在转移所有权以前未经过任何抵押，出卖人保证此商品房在向买受人转移所有权过程中不会进行任何形式抵押；同时保证房屋竣工前的在建工程、施工原材料等未经过任何方式的抵押；如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第155条权利担保

出卖人保证在商品房所有权转移过程中，其他任何第三方不会对买受人所购的房屋提出任何权利(包括但不限于抵押权、留置权等)要求，不会要求买受人支付任何价款以达到取得所有权的目的。如发生此等情况，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第156条无效担保

出卖人保证本合同的有效性，如本合同无效则由出卖人承担全部责任，由出卖人赔偿本合同所列的买受人之各项损失。

第20部分合同变更

第157条基础变更

当出现买受人婚姻变化、买受人生理变化、买受人行为能力变化、买受人支付能力变化、买受人经营情况变化时，双方应对合同进行变更。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第158条买受人变更

如果买受人在本合同执行期间，家庭成员发生变化，出卖人应当根据买受人的要求，对本合同进行相应的修改；当离婚时，出卖人应当根据买受人的离婚协议或者判决或者调解书，将合同的买受人变更为买受人指定的人。

第159条设计变更

考虑到本合同签订后，商品房尚未竣工，期间出卖人可能会对房屋的户型(包括门窗的位置与大小尺寸)、面积、质量、社区设施等进行变动性修改，为此出卖人承诺此等修改在设计完毕后首先应当征得买受人的书面同意及签字，未经过此等认可程序，即使变更设计经过行政管理机构的许可，仍然视为违约；此时买受人有权退房，如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第160条义务转让

未经买受人书面认可，出卖人不得随意转让本合同中的权利和义务；未经买受人许可而转让的，买受人有权继续向出卖人主张合同约定的权利。

第161条权利义务转让/_____买受人有权将自己的全部权利和义务转让给自己的家庭成员，转让时出卖人应当签字认可，并与新的买受人签订合同，现有的合同条款无条件适用于新的买受人，如需要增加新的条款，则另行协商；买受人将自己的权利和义务转让给家庭成员以外的其他人的，应当符合合同法的规定。

第21部分合同终止与解除

第162条合同终止

当出现以下情况时，本合同终止：

(2) 出现法律规定和合同约定且买受人书面认可的其他情形时。

第163条解除条件

出卖人没有按时交付商品房、或出卖人没有按约定提供商品房质量或者环境质量、或出卖人不能交付商品房、或出卖人不能履行本合同约定的其他责任时均可构成买受人解除合同退房的正当事由。

第164条解除后果

合同解除后出卖人返还买受人已经支付的全部项款(包括银行贷款及公积金贷款), 并且赔偿买受人的全部损失;对于延迟交付的应当支付延迟违约金, 对于不能交付的还应当支付两倍定金。

第22部分退房条款

第165条基本原则

双方通过协议或者判决或者仲裁退房的, 应当按照本部分规定的退房程序进行;双方在计算本合同中任何一项费用或者金额时需要涉及比例计算的, 均以总房价为依据。

第166条退房通知

买受人提出退房要求的, 可以通过挂号信或者传真或者电话的形式向出卖人提出;有壹名证人(与买受人的身份关系不受限制)证明的, 也应当认为买受人通过口头提出过退房要求。

第167条退房程序

买受人提出退房要求后15日内, 出卖人应当退还买受人已经支付的全部房款, 并且负责办理买受人与贷款银行解除或者终止合同的全部手续, 在所述手续或者文件尚未签订前, 出

卖人应当代替买受人向贷款银行支付每月支付的本金与利息。买受人提出退房要求后，出卖人除承担前述条款的义务外，还应当赔偿买受人因请求损害赔偿所支付的其他相关费用。

第168条退还房款

出卖人应当在买受人发出退房通知后将全部购房款返还给买受人，并且办理完毕向公积金管理机构或者贷款银行还款手续。如果无法办理完成前述内容，则自买受人发出退房通知后第16日至买受人取得全部房款之日，出卖人应当每天向买受人支付总房款千分之一的违约金。

第169条个人房款

出卖人在解除合同前先向买受人退还个人支付的购房款；不能支付的，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第170条银行借款

自买受人发出要求退还房款的通知后，出卖人应当承担买受人向银行归还贷款的义务，并且向买受人出示已经向银行还清全部贷款及利息的协议或合同。

第171条借款合同

出卖人应当承担要求银行与买受人解除合同的义务，如不能解除，则由出卖人承担向银行归还借款的义务；同时出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第172条双倍定金

出卖人还应当向买受人支付双倍定金，并不影响买受人基于出卖人延迟履行合同义务而取得相应的违约金。

第173条支付违约金

出卖人还应当根据本合同的约定向买受人支付其他各种违约金。

第174条其他费用

出卖人支付上述钱款后，买受人有权依法或依约要求支付其他费用。出卖人还应当根据本合同的约定和事实情况赔偿损失，此种损失包括但不限于各种直接损失。

第175条退房责任

如果在_____年_____月_____日无法退还房款，应双倍返还定金；上述项目的最终还款期限为_____年_____月_____日，每延迟一日，出卖人向买受人支付总房款千分之一的违约金。

第176条禁止行为

在出卖人没有向买受人还清上述款项前，出卖人不得将买受人已购房屋出售、转让、抵押给其他任何人；如有前述行为的，则视为无效；买受人依然享有本合同规定的各项权利，直至出卖人清偿完毕对买受人负有的全部债务。

第177条责任担保

无论是否经过诉讼或仲裁，如出卖人无法归还房款，或赔偿买受人的其他损失时，则应将尚未售出的房屋或在建工程或其他财产为作担保提供给买受人。

第23部分违约责任

第178条责任前提

本合同所述内容为对双方在合同履行过程中权利和义务的确认，考虑到买受人在购买房屋时可能承担的巨大风险，如出卖人不能满足合同中某条款中规定的义务，出卖人除承担某条款中规定的违约责任外，还应承担本部分条款中规定的其他责任，以使买受人的权利得到充分的尊重与保护。

第179条责任种类

买受人有权选择适用下列一种或几种责任，向出卖人主张权利：

(1)全部房款：返还买受人已经支付的全部款项(包括银行贷款及公积金贷款)。

(2)全部损失：出卖人应当根据本合同列明的内容，赔偿买受人的全部损失。

(3)日违约金：出卖人向买受人按日支付相当于总房价千分之一的违约金。

(4)双倍定金：出卖人向买受人支付相当于双倍定金的价款。

第180条双倍返还

考虑到买受人为购买房屋所承担的巨大风险，如果出卖人不能如实履行义务，将给买受人造成无法弥补之损失，为此出卖人承诺，当出现如下情况时将除退还全部房款外，另外按日向出卖人支付相当于总房价的千分之一损失：

(1)土地权利瑕疵：指出卖人未根据土地出让合同付清土地出让金或其他相关价款；

(3)房屋质量瑕疵：指出卖人提供的房屋不能获得有关机构做出的质量优良的等级评价；

第181条选择权利

买受人有权就上述违约责任的一部分先行主张权利，一部分权利的实现并不表明买受人放弃其他权利，除非买受人书面同意不适用选择条款。

第24部分买受人损失

第182条现实损失

买受人的损失包括但不限于以下各项现实损失：支付的房款、买受人贷款利息、买受人已支付房款利息、购买商品房产产生的交通费用、保险费用、查阅资料的费用、公证费用、误工费用。

第183条预期损失

买受人的损失还包括但不限于以下各项可以预见的费用：租赁其他居住地产生的租赁费用、因外界影响无法正常居住而外出租房的费用、商品房设备质量造成的损失、因此可能的其他获利机会、因房价上涨产生的价格损失，重新购买商品房产时用于洽谈合同的支出。

第184条伤害损失

医疗费用、误工损失；如因为出卖人提供的设备导致买受人或者其亲友伤残的应支付至少10万元至50万元赔偿金给受害人，导致死亡的应支付300万元赔偿金给继承人。

第185条救济费用

买受人因为商品房质量、商品房面积、商品房交付时间、商品房环境向出卖人提起诉讼或者仲裁申请，出卖人应当承担买受人的诉讼费用、仲裁费用、律师费用、鉴定费用、测量

费用、评估费用。

第25部分争议与其他

第186条救济方式

当本合同产生争议时，买受人有权选择仲裁或诉讼；如果选择仲裁，则仲裁管辖机构为：北京仲裁委员会；如果选择诉讼，则诉讼管辖地为房地产所在地法院。

第187条诉讼仲裁

由于买受人在购买房屋中处于弱势地位，而且诉讼成本相对较大，因此买受人如果就退房提出诉讼或仲裁，可以先就定金或违约金或全部房款或部分房款或其他损失提出，如果法院判决出卖人应当退还上述诉讼请求的任何部分，则出卖人在收到此判决书后不但应当退还定金，而且还应当退还全部房款。

第188条通知方式

买受人的关于主体资格、房屋设计、重大质量事件、室内任何长度或高度尺寸的任何变化均为合同的变更；等变更应当以书面形式在事件或者行为发生之日3日内以挂号邮件送达或者亲自送达；出卖人应当以书面形式通知任何变动情况，没有买受人的书面签字认同，此变动不对买受人产生任何效力；如由此变动给买受人造成损失，则出卖人应当承担全部责任。如果买受人不同意上述变化，则有权解除本合同，出卖人应当于3日内退还全部已经支付的房款；买受人也可暂不解除本合同，要求出卖人按原合同交付房屋，出卖人不能按照原合同交付的，则每天向买受人支付相当总房价千分之一违约金直到合同解除。

第189条证明原则

鉴于出卖人在购买过程中处于优势地位，而且由于出卖人保存于房屋建筑所需要的全部设计施工等文件，而买受人无法取得此类文件，故则双方发生争议时，应当由出卖人负责证明自己没有过错或者没有违约，不能证明的则视为买受人有过错或者有违约行为。

第190条证明责任

买受人在向出卖人主张权利时，出卖人有证明买受人已经放弃权利要求的义务，如果出卖人无法证明买受人曾经书面放弃过权利，则认为买受人主张过此等权利；买受人有权先就证明责任向出卖人提起诉讼，出卖人应当根据买受人的要求提供证据、文件或其他信息。

第191条民间仲裁

考虑到正式诉讼及仲裁可能会产生较大的费用，而某些问题可能无须复杂的法律知识仅凭常识即可做出判断，出卖人与买受人在产生争议时可以先就某些问题自愿选择民间人士进行仲裁，选择的方式为双方共同于某时某地随机邀请三位人士，在双方陈述各自观点后由此三人迅速做出书面裁决；双方应当尊重此裁决的效力，并且自愿予以履行；考虑到此裁决可能不具备强制执行效力，但可作为有效证据在未来的诉讼或仲裁中加以使用。

第192条适用法律

如果中央政府或者北京地方政府具有立法资格的机构颁布新法律、法规、规章、规范、标准，买受人有权进行选择，如果出卖人需要适用或者必须适用的，应当将法律文本提供给买受人，并将复印件交付买受人。本合同在适用标准时，使用最优、最高或者最严等含义，均是指最有利于买受人的标准，如双方发生争议，则由买受人确定适用标准。

第193条法律冲突

在本合同履行过程中，如各种相关法律、法规、规章、规范、标准之间有冲突之处，买受人有权选择适用条款；如果新法律规章中规定过去的法律或者法规失效，而买受人认为应当选择过去的法律或者法规时，则应当适用于过去的法律或者法规，除非买受人认为这种适用对自己不利。

第194条合同解释

本合同与《商品房买卖合同》有同等效力，如条款之间有不同含义，则由买受人决定适用何种条款；如本合同条款中存有缺、错字，则由买受人进行更正解释。本合同及其他相关文件均使用汉语，文字为中央政府颁布使用的现行简化汉字；其他语言的文本仅作为参考，如需变更语言，需经当事人双方书面同意。

第195条合同数量

第196条合同生效

买受人与出卖人或出卖人的代理人共同签字后生效；考虑到合同将首先由买受人签字，而后由出卖人最后盖章，此前全部合同均由出卖人保存，因此合同签订后出卖人应当向买受人提供一份由代理人签字的复印件，待全部合同原件签字或盖章后，出卖人应当承诺负有将合同原件交付给买受人的义务；如果出卖人最终提供的合同原件与签字复印件不一致，则全部合同无效(除非得到买受人的重新认可)。

第26部分合同附件

第197条双方资料

出卖人资料包括：出卖人营业执照、出卖人资质证、出卖人

代理人身份证;买受人资料包括: 买受人身份证复印件, 其他代理人身份证复印件。

第198条许可文件复印件

市政府立项证明、国有土地使用证、建设工程规划许可证(包括附图)、建设用地规划许可证、房屋销售许可证、开工证。
入住时交付: 房屋竣工验收报告、商品房使用说明书、商品房质量保证书。

第199条技术文件复印件

商品房平面图、电气平面图、供水平面图、供暖平面图、其他线路平面图、装修平面图、细部施工图。

第200条上述及其他文件, 如果需要确定买受人是否收到, 则以买受人提供的收据为依据;对于买受人提交的文件, 如果在买受人发出通知后10天内, 出卖人没有向买受人发出没有收到文件的声明, 则视为出卖人已经收到。

第27部分法律法规及标准

第201条基本权利

中华人民共和国民法通则、中华人民共和国合同法、中华人民共和国继承法、中华人民共和国婚姻法、中华人民共和国担保法、中华人民共和国保险法、中华人民共和国消费者权益保护法、中华人民共和国广告法。

第202条其他权利

中华人民共和国土地法及实施细则、中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例、北京市实施《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》办法、中华人民共和国城

市房地产管理法、权属登记管理办法、房地产经营管理条例、商品房销售管理法、中华人民共和国规划法、北京城市规划条例、中华人民共和国建筑法、北京市建筑市场管理条例、中华人民共和国城市商品房预售管理办法、北京市内销商品房管理暂行规定(95-4-18)、中华人民共和国防震减灾法、中华人民共和国房地产开发经营管理条例、北京市城市房地产开发经营管理条例。

第203条质量面积：中华人民共和国建设工程质量管理条例、建筑质量管理条例、北京市建筑质量管理条例、地震安全性评价管理条例、建设部《房产测量规范》(gb/t179861-)、建设部《房产图图式》(gb179862-2000)、北京市商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定》、《北京房地产测绘细则》。

第204条相关技术规范

- (1) 城市居住区规划设计规范(gb50180);
- (2) 住宅设计规范(gb50096-);
- (3) 建筑设计防火规范(gbj16);
- (4) 高层民用建筑设计防火规范(gb50045);
- (5) 民用建筑设计通则(jgj37);
- (6) 民用建筑隔声设计规范(gbj118);
- (7) 民用建筑照明设计规范(gbj133);
- (8) 民用建筑节能设计标准(采暖居住建筑部分)(jgj26);
- (9) 建筑给排水设计规范(gbj15);

(10) 采暖通风和空气调节设计规范(gbj19);

(11) 城镇燃气设计规范(gb50028);

(12) 方便残疾人使用的城市道路和建筑物设计规范(jgj50);

(13) 民用建筑热工设计规范(bg50176);

(14) 汽车库建筑设计规范(jgj100);

(15) 建设部等机构颁发的其他建筑装修类规范及验收标准;

附件(略)

房屋买卖无效合同案例分享篇二

正式房屋买卖合同是房屋买卖合同书面形式的基本类型，内容一般包括房屋买卖合同的基本条款，如房屋位置、结构、建筑面积、价款及其支付期限、交房期限、质量标准、产权转移登记等条款。尽管法律法规并未规定买卖双方必须采用统一的房屋买卖合同文本，但在办理产权转移登记时，房屋产权登记机关往往要求使用建设主管部门统一制订的规范的合同文本，否则，不予办理备案、登记。但是，并不因为不使用统一合同文本而影响书面房屋买卖合同的成立和效力。实践中，商品房买卖时，要求必须使用建设主管部门统一制作的格式文本。但在正式合同文本签订之前，多由开发商提供认购书、预订协议等预约合同文本要求买受人签署，其中有的预约合同已经具备本约性质，相当于房屋买卖合同。二手房买卖的合同形式未作统一要求，买卖双方一般会根据协商一致的意见共同起草一份房屋买卖合同，经双方签字、盖章生效，并据此履行，在产权登记机关填写的制式合同只作为登记文件使用。

二、具备特定条件的预约合同

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》(下称商品房买卖司法解释)第五条规定：“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16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。”根据最高法院民一庭的观点，商品房认购、订购、预订等协议是在开发商取得立项、规划、报建审批手续至取得商品房销售许可证之前签订的预约性质的合同(事实上预约合同的签订并不限于这个期间)。为保障交易安全，保护业主权益，促进签约，规定具备合同实际履行条件的预约合同，应当认定为本约合同。笔者认为，司法解释的本条规定，用意虽好，但效果一般，极易造成误导。首先，《商品房销售管理办法》第16条规定的商品房买卖合同的主要内容多达13项，而认购书等预约合同均为开发商拟定的格式合同，同时具备该13项内容的可能性很少，买受人依据该条规定维护自身权益的机会并不多见。其次，认定合同性质的依据为合同内容，而非合同名称。预约合同如果具备了商品房买卖合同的主要内容，理应认定为商品房买卖合同，不再具有预约性质。第三，“出卖人已经按照约定收受购房款”，表明买卖合同已经实际履行。即使预约合同未完全具备《商品房销售管理办法》第16条规定的商品房买卖合同的主要内容，只要标的物明确、价款确定，完全可以依据合同法的相关规定认定双方房屋买卖合同成立。如果机械适用该条司法解释的规定，就会导致依据合同法应当认定房屋买卖合同成立，而依据该条司法解释则不能认定合同成立。

三、房屋买卖合同的其他书面形式。

《合同法》第11条规定：“书面形式是指合同书、信件和数据电文(包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件)等可以有形地表现所载内容的形式。”根据《电子签名法》第3条第3款的规定，“涉及土地、房屋等不动产权益转让的”的文书，不适用“电子签名、数据电文”。无疑排除了以“数据电文”为表现形式的房屋买卖合同。记载双方房屋买

卖意思表示的、以有形方式表现的信函等双方往来资料，应当认定为其他书面形式的房屋买卖合同。有些情况下，没有书面合同，也无法认定口头合同存在，买受人以其持有的购房款收据或发票主张房屋买卖合同成立。此时，买受人持有的购房款收据或发票，既是书面合同形式，也是合同实际履行证据，如果收据或发票载明的房屋位置具体、房屋价款明确，应当认定双方之间的房屋买卖合同成立。笔者认为，认定其他书面形式的房屋买卖合同成立，已有书面证据必须能够证明三项事实：房屋买卖的意思表示、房屋具体位置和价款。

房屋买卖无效合同案例分享篇三

案情介绍

本案讼争房屋是第一被告甲和第二被告乙两夫妇共同共有房屋。8月甲、乙委托本市某房地产中介公司上市出售该屋，同月29日下午原告丙经中介公司经纪丁介绍并带至讼争房屋察看，并于次日下午与甲签订《协议书》。该《协议书》订明：甲、丙商定成交甲之房屋（即讼争房屋），价额为30万元人民币；2000年9月5日去房屋交易所及丁处交易，丙于2000年9月22日前把房款30万元交齐；2000年8月30日下午二时成交，甲不得将房屋再卖给别人。《协议书》签订后，丙没有依约于2000年9月5日到中介公司丁处及交易所交易，亦没有交纳中介费。2000年9月6日两被告经丁介绍与他人签订了该房屋的买卖协议，并于同月18日到房管局登记备案。

审判结果

行为是在原告履行不当时拒绝自己的履行，属于行使同时履行抗辩权，应予支持。原告认为两被告没有依约将房屋售予，应承担违约赔偿责任的请求不予支持，由于违约首先在于原告，两被告行使同时履行抗辩权，即使原告有损失，也应由其自行承担。为此，判决驳回原告的诉讼请求。

二审法院认为，甲出卖与乙之共有房屋，未经乙书面同意，其合同依法应为无效。为此，判决驳回上诉，维持原判。

评析

关于本案的一、二审判决，在理论上都有一些瑕疵。本文试作探讨。

一、《协议书》的性质

第12条第1款，在实践中一些地方的法院也会据此认定不具备上述条款的合同为无效合同，这种观点并不正确。我国现行法，究其实旨，系采国际通行作法，将无效合同限定在损害国家利益和违反法律、行政法规禁止性规定的范围之内。

笔者认为，关于合同条款的讨论，主要是针对合同是否成立的问题。从上述“主要条款”的角度出发，合同是否应当有一个“必备条款”的问题呢？这是有的。当事人、标的及其数量是合同的必备条款。否则，连谁是交易人都不清楚，就无法确定权利的享受和义务的承担，发生纠纷也难以解决；没有标的和数量，合同根本不可能成立。其他的条款则均仅为一般条款，不是合同的必备条款。从合同成立的角度，只是合同程序，其事项作如何约定，并不涉及到条款的实质内容，因而也不决定合同效力。如果已经具备必备条款，则应认定其为合同，而非预约；此点为两者的基本区别。在本案中，《协议书》的内容，可逐项分析如下：第一，当事人是否具备。买、卖双方分别为丙和甲。由于只是合同程序，套用诉讼法上的用语，是“程序上适格”，而不管出卖人甲是否有处分权或者买受人丙是否有民事行为能力，即不涉及其实质内容。因此，《协议书》的当事人已经具备。

第二，标的和数量是否明确。标的约定为讼争房屋。因此，《协议书》的标的和数量均已明确。基于此二点，房屋买卖合同已经成立。有观点认为其不具备地方规章中规定采用的

格式合同形式，因而不能认为是房屋买卖合同，笔者认为这种观点拘泥于合同形式，并据此否定当事人的意思表示，违反私法自治原则，因而是错误的。

第三，除上述必备条款外，《协议书》还约定有下列条款：交易价款为30万元人民币，由买受人丙于2000年9月22日前把房款30万元交齐；出卖人甲不得将该房屋再卖给别人；具体交易时间为2000年9月5日。这些条款均不影响房屋买卖合同的成立。

二、《协议书》的效力

（二）意思表示真实；（三）不违反法律或者社会公共利益。”这里规定的是民事法律行为的一般生效要件。在本案中，就前二项而言，《协议书》均已具备；就第三项而言，《协议书》是否属于具有违法性的合同，其可能影响的因素，主要有如下两个方面：

房屋买卖无效合同案例分享篇四

燃气交付使用时间为_____年_____月_____日，如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人按日支付相当于总房价千分之一的千分之一。

第8部分装修标准

第68条室内装修标准为：见附件标准，出卖人提供的附标标准包括装修部位、工程量、装修标准。

第69条室内装修总价格为：见附件价格，出卖人提供的附件价格包括各工程部分的材料单价与总价。

第70条室内装修标准：室内经过装修不得低于或者超过下述标准《人造板及其制品中甲醛释放限量》、《溶剂型木器涂

料中有害物质限量》、《胶粘剂中有害物质限量》、《木家具中有害物质限量》、《壁纸中有害物质限量》、《聚乙烯卷材地中有害物质限量》、《地毯、地毯衬垫及地毯用胶粘剂中有害物质释放限量》、《混凝土外加剂释放限量》、《建筑材料放射性核素限量》及其他安全标准。

第71条违约责任：装修交付使用时间为_____年_____月_____日，如不能达到此交付时间要求并符合前述质量标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付相当于总房价千分之一的违约金。

第9部分室内环境

第72条日照时间

考虑到采光系决定房屋价格的重要构成内容，出卖人承诺房屋全年在日照时间最短的一天(冬至日)，其窗户能够接受的满窗日照时间为6小时，由出卖人提供具体数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第73条自然通风

考虑到室内通风系决定房屋价格的重要构成内容，出卖人承诺其自然通风性能不低于政府商品房设计标准的最高要求，具体内容 by 出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第74条室内保温

考虑到房屋保温情况将对买受人的生活质量有重要影响，出卖人承诺室内保温不低于政府商品房设计标准的最高要求，具体内容 by 出卖人提供数据；如不能达到此标准，则买受人有

权退房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第75条房屋隔热

考虑到房屋隔热情况将对买受人的生活质量有重要影响,出卖人承诺外墙隔热不低于政府设计标准的最高要求,具体内容 by 出卖人提供数据;如不能达到此标准,则买受人有权退房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第76条噪声隔音

考虑到室内噪声隔音将对买受人的身心健康有重要影响,出卖人承诺墙体隔声情况不低于政府设计标准的最高要求,具体内容 by 出卖人提供数据;如不能达到此标准,则买受人有权退房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第77条电磁辐射:考虑到室内外电磁辐射可能严重影响买受人的身体健康,出卖人承诺不低于政府设计标准的最高要求,具体内容 by 出卖人提供数据;如不能达到此标准,则买受人有权退房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第10部分室外环境与绿化

第78条周边建筑

本商品房周围米外无其他建筑物,从本商品房各窗户、门及门外50米内没有公共垃圾处理场所、污水处理站、供变电站、公共停车场、有轨交通工具等其他设施。

第79条采光保障

出卖人应当知道在本楼房与其南侧的建筑物之间的距离，并承诺此距离绝对不会影响买受人所购房屋的采光；其间距系数不得少于1.8，以保证买受人所购商品房之室内的采光。

第80条环境绿化

本商品房_____米范围内不可能再建设任何非绿化设施，如不能达到此标准，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第81条绿地定义

所谓绿地是处于房屋以外，种植于地面的自然植物，指高度不低于50厘米，可以包括杨树、柳树、槐树、梧桐，其目的在于给买受人以心理上的舒适感觉，并且能够产生隔音、清洁空气的作用，绿化植物寿命不应低于。

第82条绿地面积

考虑到绿地面积将对买受人生活有重要影响，出卖人承诺本社区绿地面积为：_____平方米，绿化率不应低于北京市标准，交付时绿化率的计算方法为地面绿地面积与总建筑面积之比，房屋交付时本社区的绿化率不低于30%，交付使用时间：_____年_____月_____日；如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第83条气味条款

本商品房敞开门窗后，不会闻到任何异味；室内在任何条件下均不会出现异味。双方对是否是异味有争议的，可以随机选择3人进行评价，以多数人的意见作为最终结果；此三人的决定如果未被执行，其决定应当在诉讼中作为决定性证据。

第84条环保噪声

本商品房敞开门窗后，白天来自室外的声音不高于60分贝，夜晚不高于50分贝，室内原有设备不会产生任何声音。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第85条电磁辐射

出卖人承诺不在房屋室外500米内及本商品房楼上建造或允许他人建造任何电磁发射装置，包括寻呼台发射台、移动电话发射台、广播电视转发台或其他有辐射的装置；如果有此设施，无论是否影响人体健康，买受人均有权退房，出卖人将承担违约责任。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第11部分社区及设施

第86条社区名称

本商品房所属社区经政府地名管理机构确定为：_____，本小区属于政府管理机构认可的合法社区。考虑到社区名称的稳定性有利于买受人购买房屋的增值，因此出卖人承诺将在未来时间内始终使用的名称为_____；如此名称发生变化，出卖人承诺将赔偿给买受人总房价百分之三，作为因名称变更给买受人造成损失的赔偿。

第87条自用车位

出卖人向买受人提供安全停车的车位壹处，具体位置为：_____，买受人无须为此车位支付任何费用；如

果需要支付费用则每月不超过_____元，且在买受人于_____年_____月_____日时即开始使用。

第88条用地面积

本社区总用地面积为：_____，总建筑面积为：_____平方米，其中商品房面积为_____平方米，公用建筑面积为_____米，重要指标：_____容积率：_____。

第89条建筑总量

社区共有楼房_____幢，其中一期工程_____幢，二期工程_____幢，各期工程的开工时间与竣工时间分别为：_____年_____月_____日和_____年_____月_____日。

第90条设施使用

社区所属的共用设施系为社区居民生活、工作方便而建设，不应当向买受人及其家庭成员收取费用，其功能不得侵害买受人利益，设计及建筑标准均不低建设部相关技术标准。

第91条参考标准

本社区的公用设施的具体质量、数量由出卖人提供数据标准，不能提供的应当按照出卖人的各种广告资料作为标准。

第92条公共设施

幼儿园_____个，面积为_____平方米，交付使用时间：_____年_____月_____日；学校_____个，其中小学_____个，中学_____个，面积为_____平方米，交付使用时间：_____年_____月_____日；医

院(____级____等)____个,面积为____平方米,交付使用时间:____年____月____日;停车场____个,面积为____平方米,交付使用时间:____年____月____日;邮局____个,交付使用时间:____年____月____日;娱乐设施:____交付使用时间:____年____月____日;邮政交付使用时间:____年____月____日;电话接通时间:____年____月____日。

第93条道路交通

交通公路等级为:____公路宽度:____道路质量:____;所述公路或者道路应当可通过车辆,否则不视为交付,交付使用时间:____年____月____日;本商品房可使用道路为宽度不低于6米,社区内应当有人车分行的道路,以保证买受人与家庭成员安全交通,道路标识应当符合国家或北京市最高标准。

第94条居住安全

交付时社区内不应当有正在建设的建筑物,在买受人可能经过的道路绝对不允许有任何可以产生坠落的物品;道路平面绝对不得有可能阻碍行人或者车辆的坑、沟、井或者其他产生危险的建筑物或者构筑物。

第95条商品房标识

社区内的所有建筑物应当有明确的标识,以利于买受人的特殊家庭成员能够顺利找到买受人所购商品房。

第96条建设标准

出买人承诺本社区的设计与施工标准不低于《城市居住区规划设计规范》中的最高标准，如果北京市有更为有利的设计规范，买受人有权适用此规范，双方对标准的选择有争议时，买受人有权从不同的标准选择较为有利的条款适用。

第97条违约确定

对出卖人提供的各种设施是否合乎约定，应当由双方协商，协商不成的，由买受人与出卖人共同随机选择三人，选择方法见本合同争议解决中的约定，由其对此争议做出仲裁裁定。

第98条违约责任

出卖人违反上述约定的，应当继续履行合同，交房时间从承诺全部履行完毕之日开始计算，详细条款见本合同的违约责任；出卖人不能在宽限期（_____日）内完成交付的，买受人有权退房，如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第12部分价格付款

第99条公平价格：

(2) 出卖人不得将同幢的其他房屋以明显优于买受人的价格出售给其他买受人(差额应在合理范围内)，否则将认为是对买受人的歧视或价格欺诈，出卖人承诺并承认买受人有要求同等优待的权利。

第100条分期付款

如房屋目前尚不能交付使用，而买受人一次将全部房款交付给出卖人显然存有巨大风险，为此双方商定以如下方式向出卖人支付房款：

(2) 第二次付款：_____相当于总房价的20%，由买受人通过贷款银行于房屋主体竣工后支付。

(3) 第三次付款：_____相当于总房价的20%，由买受人通过贷款银行于全部内部设备安装完毕后支付。

(4) 第四次付款：_____相当于总房价的20%，由买受人通过贷款银行于房屋全部装修工程竣工后支付。

(5) 第五次付款：_____相当于总房价的20%，由买受人通过银行于房屋交付使用且入住后支付。

第101条工期证明

上述施工进度应当与实际情况相符，而且出卖人应当提交设计企业、施工企业和监理企业出具的证明，此证明除证明工期已经达到付款期限外，还应当由签字证明人承诺如果不能证明工期进度的，则签字企业及签字人承担连带欺诈赔偿责任。

第102条银行贷款

如因出卖人原因致使买受人无法取得银行贷款，则出卖人在10日内比照退房条款归还买受人已经支付的全部房款。

第103条买受人原因

出卖人证明系买受人原因致使买受人无法取得银行贷款，则出卖人在10日内比照退房条款归还买受人已经支付的全部房款。

第13部分房屋交付

第104条交付含义

本合同所称交付是指占有权及使用权的交付，以保证买受人可以正常使用，以实现居住目的，并不代表所有权的交付。

第105条交付时间

商品房交付时间为_____年_____月_____日，社区设施环境交付时间为_____年_____月_____日。

第106条交付程序

- (1) 入住通知出卖人向买受人发出入住通知书；
- (2) 书面签收：买受人书面签收“收到入住通知书”；
- (3) 钥匙收条：买受人书面签收“商品房钥匙收到条”；
- (5) 其他条件：其他合同中约定的条件也应当具备，房屋交付时出卖人及其他任何第三方不应再收取任何费用作为买受人入住的先决条件，否则买受人有权依此每天获得总房价百分之一的赔偿金。
- (6) 不视为交房：上述条件缺少任何一条，均不构成商品房的交付。

第107条入住费用

入住前买受人应当支付以下费用：物业管理费、产权证费用、车位费用及其他由买受人享受服务的代办费用，除此外无须支付任何费用。

第108条强行入住

考虑到买受人在入住前已经支付了大量房款，因此出卖人在交付房屋时不得以任何理由阻碍买受人入住，出卖人同时应当保证所聘请的先期物业管理公司或者其他相关机构和人员

也不得以任何理由阻碍买受人入住；当此等阻碍情况发生后，买受人有权不经过任何机构或人员的许可强行入住，此时任何人的阻挡行为均视为违法。

第109条交付验收

买受人在出卖人所建房屋完工后，可以进入室内进行观察，并可以聘请相关专家对其进行评价，出卖人及其聘请的机构或人员，不得以任何理由阻止买受人及有关人员进入。买受人可以进行如下项目的评价与验收：建筑质量、室内设施、室内外环境、社区质量及其他验收。

第110条延迟交付

当出卖人无法按期交付时，则买受人有权通知出卖人解除合同，或者以予出卖人日的宽限期，在宽限期内出卖人仍然不能交付的，买受人有权解除合同。

第111条交付效力

出卖人将房屋交付给买受人后，买受人即享有房屋的使用权、占有权、出租权、收益权，并有权对房屋进行装修。

第112条文件内容

商品房质量保证书及商品房使用说明书，其内容不得低于政府最高标准。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第14部分初步验收与保修

第113条初步验收

鉴于商品房质量无法立即做出判断，买受人无法在交付使用

后立即对质量做出判断，因此双方共同认为质量的评价与验收是一个较长的过程，买受人仅能对外观部分进行初步使用性评价。

第114条保修内容

主体结构、公用部分、环境设施、建筑外表部分、装修部分、室内电气部分、室内暖通部分及其他由出卖人提供的内容。

第115条责任承担

如果入住后发生漏水、裂缝等质量瑕疵，应当由出卖人承担责任，并立即进行修复，出卖人不得以任何理由将此责任转移至第三方如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第116条保修期间]

_____年，从_____年_____月_____日
到_____年_____月_____日；不低于建设部《房屋建筑工程质量维修办法》的规定，当开始日期与交房日期不一样的，则从交房日期开始，按最益于买受人的时间进行计算。

第117条故障排除

自买受人电话通知后4小时内维修人员应当到达现场，8小时内将故障排除。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第15部分权属证明

第118条房屋所有权

(1)取得标志：房屋所有权的取得以北京市政府颁发的《房屋所有权证》为标志。

(2)取得时间：取得房屋所有权证的最后期限为_____年_____月_____日，如出卖人不能在此最后期限前使买受人取得房屋所有权证，则确认为无法取得房屋所有权证。

(3)违约责任：一旦无法取得产权证后，出卖人应当30日内立即退还买受人已经支付的房屋款，并且赔偿买受人因此而产生的一切损失。

(4)选择权利：当无法取得产权证后，买受人有权选择是否退房，如果买受人同意延长，则可向出卖人发出同意延长办证期的书面证明。

(5)所有权保证：出卖人保证出卖人目前的身份系合法的出卖人，出卖人经过审查后认为买受人目前的身份可以成为合法的购买人，因此出卖人保证买受人凭借出卖人提供的文件能够在北京市房屋所有权登记机构取得《房屋所有权证》及他项权利证书，如买受人无法取得上述证明，则出卖人应当在10日内立即退还买受人已经支付的房屋款，并且赔偿买受人因此而产生的一切损失：包括银行的贷款利息、银行罚息、诉讼费用、律师费用、装修费用、误工费用、无法居住而租赁房屋的租赁费用、交通费用、因重新购买房屋而产生价格上涨的损失及其他损失。

(6)费用分担：在办理房屋所有权证时，双方平均承担税款费用。

第119条所有权证的办理

(1)出卖人有义务为买受人办理所有权证书，在买受人入住前30天通知买受人支付办理产权证所需要的全部材料，买受人提供全部材料后60日内出卖人将办房屋所有权证的全部资料

(包括出卖人的全部资料)交付给北京市房屋所有权证登记机构,并且出卖人承诺在_____年_____月_____日前为买受人办理完毕房屋所有权证;如买受人在此日期前不能取得所有权证的,买受人有权退房,如不能达到此要求,则买受人有权退房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

(2)买受人有权选择是否自己办理房屋所有权证,出卖人承诺出卖人提供的资料足以使买受人通过个人行为取得房屋所有权证;买受人自己办理所有权证的,则自入住后60天内,最迟日期为_____年_____月_____日,出卖人将全部相关手续交付北京市_____区房屋土地管理局进行备案,并将备案情况书面通知买受人,以保证买受人凭此备案可以独立办理房屋所有权证。如不能达到此要求,则买受人有权退房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

(3)如果北京市区房屋土地管理局在为买受人办理房屋所有权证时,认为出卖人提供的材料不足以办理房屋所有权证,尽管买受人可能无法就此取得证据,但仍视为出卖人违约;出卖人只有通过取得权属机构出具的证明出卖人手续完备的证明后才能免除自己的违约责任。此时出卖人应当根据北京市区房屋土地管理局或者买受人的要求提供全部资料,如果自前述要求发出之日起60天内出卖人无法提供所需文件,则买受人有权退房。如不能达到此要求,则买受人有权退房;如买受人暂不退房,则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第120条转移效力

买受人取得所有权证书后,即取得与房屋相关的全部权利,涉及房屋的风险同时发生转移,出卖人不得以任何理由干涉买受人行使对房屋的所有权。

第121条土地使用权

考虑到我国目前实行的土地使用权制度，出卖人还应当向买受人提交《国有土地使用证》，并保证上面载有买受人的姓名与权利，此项证明应当在_____年_____月_____日前为买受人办理完毕。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第16部分前期物业管理

第122条物管公司

(2)如果出卖人希望买受人选择物业公司，则应当将物业管理公司的情况通知买受人，以使买受人正确选择，在买受人众多的情况下，可以在某个约定的时间内，根据多数人的选择进行决定。

第123条服务期限

首期物业管理公司的服务期限不超过1年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日，期限届满后，由小区或者本楼业主管理委员会另行决定。

第124条物管费用

物业公司的收费范围与标准不得超过北京市政府的相关规定，其中保洁费：_____元/每月每平方米；治安费_____元/每月每平方米；水费：_____元/每吨；电费：_____元/每度；燃气费：_____元/每平方米；其他费用：_____元。

第125条管理责任

楼内外清洁，出卖人应当在买受人楼层设立可以方便使用的

垃圾收集处，至少每小时清理一次；如果出卖人将此义务转让给首期物业管理公司，则应当保证其履行义务。出卖人选择的物业公司应当保证买受人及亲属和相关人员的人身安全、财产安全及汽车安全。

第126条社区安静

出卖人应当承诺室外持续噪声不高于60分贝，每小时持续时间不超过5分钟，每月仅能有1天可产生噪声，以保证买受人生活舒适不受影响。

第127条服务时间

物业管理的时间至少在_____年_____月_____日以前开始，以保证买受人能够及时享受到相应的物业管理服务。

第128条新公司选择

当买受人成立业主委员会后，有权根据法律的规定，重新选择物业公司，此等选择过程不应当受到出卖人及其所选择的初期物业公司的阻挠。

第129条交接责任

出卖人应当保证初期物业公司将如下物品交付给新物业公司：

(2) 大修基金：属于买受人所有的用于维护房屋的大修基金；

(3) 保险单据：原始物业公司向保险公司支付的各项财产、人身保险单据。

(4) 预收费用：初期物业公司已经收取的但没有使用的各项物业管理费用。

(6) 保修单据：与初期物业公司购买的设备相关的全部保修单

据，以使业主选择物业公司能够有效地对上述设备进行维护。

第130条交接验收

(2)故障记录：初期物业公司应当对设备或者其他部分存有的各项故障进行提示，没有提示的，则在业主选择物业公司进入后，三个月内发现的故障，均视为初期物业公司有维护义务，不能及时维护的，则应当承担赔偿义务。

第131条交接责任

新物业公司及买受人组织有权对应当交付而没有交付的物品进行追偿，因为出卖人应当交付而没有交付，不仅需要交付外，还应当承担没有及时交付给设备维护造成的损失，并承担将设备复原所支付的费用。

第132条证明责任

物业公司负责证明向买受人提供安全及时达标的物业服务，如不能证明则视为出卖人不能提供相应水平的物业服务。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第17部分业主义务委员会

第133条姓名知情

为方便买受人组织小区委员会或其他业主维权组织，当本楼居住者达到30%时，出卖人应当将其他业主的姓名及联系方式以信函形式告之买受人，以利于买受人与其他业主进行沟通；但考虑到不影响其他业主的权利，他们书面拒绝的除外。

第134条知情权利

出卖人提供的各项证据和资料，如有相反证据足以说明与事实不符，则向买受人支付总房价百分之一的违约金。

第135条组织权利

买受人有权组织业主管理委员会，出卖人应当积极配合，为组织业主委员会提供有利证明文件，使其可以及时在相关管理机构处获得批评或登记。如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第136条通知权利

买受人有权向其他业主发布信息或者通告，并就质量或者物业管理问题与其他业主进行协商，出卖人不得阻碍买受人行使此权利；鉴于买受人的弱势地位，出卖人对于买受人在业主管理委员会筹建或运行中的言行，不应向买受人提出任何侵权责任要求。

第137条财物交付

出卖人应当将相关财产，在业主管理委员会成立后3日内开始办理交接手续，每天工作时间不低于8小时，并且在30日将全部财产交付完毕，对于其中有损坏的财产应当修复或者以市场价格进行赔偿；如不能达到此要求，则买受人有权退房；如买受人暂不退房，则出卖人每日向买受人支付相当于总房价千分之一的违约金。

第18部分消费者权益保护

第138条身份权利

买受人作为商品房的消费者，其知情权利及其他权利应当得到尊重和保护。买受人有权就组织业主维权机构在所居住区

内或者新闻媒介发布维权信息，出卖人及聘请的前期物业管理公司不应阻碍买受人行使上述权利。

第139条知情内容

买受人有权获知与房屋相关的施工进度、设计、施工、监理、测量、物业管理机构的资格等信息，有权取得与本商品房相关的设计文件、与本商品房所有权相关的法律文件复印件，并有权获得与房屋相关的诉讼信息。

第140条施工进度

出卖人将根据向有关机构提供的工期进行施工，现有的工期计划基础部分(地基土石方、结构、正负零)将于_____年_____月_____日完成；主体结构完工时间：_____年_____月_____日；楼外屋面装修完成时间：_____年_____月_____日；室内装修和设施安装：_____年_____月_____日；交付使用：_____年_____月_____日。

第141条工程监督

鉴于建筑工程完工后，房屋质量的瑕疵可能在短时间内无法发现，为保护买受人的合法权利，买受人有权对施工工期和工程质量进行监督；当出卖人未按照合同约定由完成建筑工程时，或者承建人没有按照政府的强制性规定进行施工时，或者监理人不能履行质量监督义务时，除非出卖人提出相应的担保，买受人有权提出解除合同，无须等待最后交房日期；买受人暂时不退房的，则出卖人向买受人按日支付违约金，违约金标准为总房价的千分之一。

第142条参与争议

房屋买卖无效合同案例分享篇五

甲方(卖方):

乙方(买方):

甲、乙双方就房屋买卖事项,经协商一致,达成以下合同条款:

一、甲方自愿将坐落在__市__区__路__小区__号楼__单元__室(建筑面积平方米,储藏室平方米,产权证号)房地产出卖给乙方,并将与所出卖该房产的相关的土地使用权同时出卖给乙方(附房产证复印件及该房产位置图)。

二、双方议定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币大写_____ ;即人民币小写_____。

三、乙方在签订本合同时,支付定金,即小写。

四、乙方支付定金之日起个月内,向甲方支付首付款(定金从中扣除),首付款之外的款项通过银行住房按揭方式交付(有关期限和程序按照所在按揭银行规定办理)。

五、甲方保证该房产合法、权属清楚、有合法的土地使用权(已交纳土地出让金)。

六、办理房产证手续所产生的有关税费由_____方承担。

七、乙方支付首付款后,甲方即积极配合乙方办理有关房产过户手续,待房产过户到乙方名下之时,乙方应向甲方付清全部房款余额。

八、甲方应在前将该房产交付乙方;届时该房产应无任何担保、抵押、房产瑕疵,无人租住、使用;无欠账,如电话费、水电

费、物业管理费、取暖费、入网费、有线电视费等。

九、本合同签订后，如一方违反本合同条款，该方应向对方支付元的违约金；一方如不能按规定交付房产或按规定支付房款，每逾期一日，应向对方支付五十元罚金，逾期30日视为毁约；如因政府及银行规定，本合同涉及房产手续客观上不能办理过户或银行不能办理按揭导致合同解除，不适用本条款。

十、交付该房产，甲方不得损坏该房产的结构、地面和墙壁及不适移动的物件，并将抽风机一台(型号：)，空调两台(型号：)，热水器(型号：)，浴霸(型号：)，饮水机(型号：)，音响两台(型号：)，凉衣架，房内灯具，前后门窗窗帘、电脑桌一张，橱卫设施，等让与乙方(含在房屋价值内)。

十一、本合同一式两份，具有同等法律效力，自双方签字之日生效。

十二、附加条款：

甲方(卖方)：_____ (印)身份证号：_____

住址：_____ 电话：_____