

# 没有产权证房屋买卖合同 南宁房屋产权 买卖合同(通用9篇)

随着人们对法律的了解日益加深，越来越多事情需要用到合同，它也是减少和防止发生争议的重要措施。合同对于我们的帮助很大，所以我们要好好写一篇合同。下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看看吧。

## 没有产权证房屋买卖合同篇一

买受人：\_\_\_\_\_，以下简称乙方

根据国家有关房产的规定，甲乙双方经协商一致，签订本合同，以资共同信守执行。

第一条乙方购买甲方坐落在\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_号的房屋\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_间，建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。

### 第三条付款时间与办法

1、乙方应于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前向甲方付清房产款项(交款日期以汇款时间为准)。

2、乙方面交给甲方现金\_\_\_\_\_元;其余\_\_\_\_\_元均由乙方按甲方提供的汇款地点、收款人汇给甲方。

第四条甲方应于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将交易的房产全部交付给乙方使用。

### 第五条税费分担

1、甲方承担房产交易中房产局应征收甲方的交易额\_\_\_\_\_ %的交易费；承担公证费、协议公证费。

2、乙方承担房产交易中房产局应征收乙方的交易额\_\_\_\_\_ %的交易费，承担房产交易中国家征收的一切其他税费。

## 第六条违约责任

1、乙方必须按期向甲方付款，如逾期，每逾期一天，应向甲方偿付违约部分房产款\_\_\_\_\_ %的违约金。

2、甲方必须按期将房产交付甲方使用，否则，每逾期一天，应向乙方偿付违约部分房产款\_\_\_\_\_ %的违约金。

## 第七条本合同主体

1、甲方是\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_、\_\_\_\_\_，共\_\_\_\_\_人，委托代理人\_\_\_\_\_即甲方代表人。

## 第八条合同争议的解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；也可由当地工商行政管理部门调解；协商或调解不成的，按下列第\_\_\_\_\_种方式解决：

(一) 提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

第十条本合同经国家公证机关\_\_\_\_\_公证处公证。

第十一条本合同一式\_\_\_\_\_份，甲方产权人各一份。乙方一份，\_\_\_\_\_房产管理局、\_\_\_\_\_公证处各一份。

甲方：\_\_\_\_\_

代表：（签名）\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_

代表：（签名）\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

## 没有产权证房屋买卖合同篇二

身份证件号(或营业执照号)：\_\_\_\_\_

买受人(以下简称乙方)姓名(或名称)：\_\_\_\_\_

身份证件号(或营业执照号)：\_\_\_\_\_

中介人(以下简称丙方)名称：\_\_\_\_\_

营业执照号\_\_\_\_\_中介资质证书号\_\_\_\_\_

根据《民法典》、《中华人民共和国房地产管理法》及其它有关法律、法规之规定，甲、乙、丙三方在平等、自愿、协商一致的基础上达成如下中介房屋买卖合同：

一、经丙方介绍，甲方自愿将本条第二款所列房屋出售给乙方，甲方已将房屋状况充分告知乙方，乙方对甲方所出售的房屋及附属设施、装潢情况已充分了解，愿意购买该房屋。

## 二、甲方出售房屋的情况：

(一)房屋坐落\_\_\_\_，房屋所有权证号\_\_\_\_，产权性质\_\_\_\_，建筑面积\_\_\_\_平方米。

(二)附属设施、装潢情况\_\_\_\_\_。

## 三、付款方式、期限及房屋交付：

(一)乙方按下列第\_\_\_\_种方式付款。

2、乙方在到市房地产交易所交纳税费当日将房款付清给甲方，购房定金在付款时冲抵房款。

(二)甲方按下列第\_\_\_\_\_种方式将房屋交付给乙方。

1、在乙方房款付清之日交付。

四、房屋建筑面积以市房管部门按现行的房屋测量规范测量的为准，如与原产权证记载面积不一致，甲、乙两方约定按下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

1、按套计件，房价款不变，互不退补。

如甲方出售房屋为房改房的，应由甲方办理完毕房改房上市交易审批手续。

## 五、丙方应提供良好的中介服务。

丙方应将其所知道的出售房屋状况向乙方作充分说明；同时应将办理房产交易、权属登记所需资料、程序以及应缴纳的营业税、个人所得税、契税、交易综合服务费和其它有关费用的种类和标准充分告知甲、乙两方。

办理登记后，三方约定市房管部门出具的收件收据由\_\_\_\_方

收执，并由\_\_\_方凭此收据及相关证件领取房产证。

如由丙方领证，丙方应当在\_\_\_日内将房产证交给乙方。

给付方式和期限：\_\_\_\_\_。

## 六、中介房屋买卖合同的违约责任：

1、本合同签定后，乙方中途悔约的，应及时通知甲、丙两方，购房定金归甲方所有；甲方中途悔约的，应及时通知乙、丙两方，并应在悔约之日起\_\_\_日内双倍返还购房定金给乙方。

本合同签订后，甲、乙两方中一方悔约的，违约方应承担双方的中介服务费，丙方有权在定金中优先收取。

2、甲方未履行房屋权属状况的告知义务而导致乙方发生重大误解并造成损失的，由甲方承担相应的法律责任，丙方如未将其所知道的房屋权属状况向乙方作充分说明的，承担连带责任。

3、乙方未按期向甲方付清购房款或甲方未按期向乙方交付房屋的，每逾期一日，由违约方给付对方该房屋总房款万分之\_\_\_的违约金。

逾期\_\_\_日未付清房款或未交付房屋的，对方有权解除本合同，违约方应承担违约责任并对由此造成的损失承担赔偿责任。

## 七、房屋建筑面积以市房管部门按现行的房屋测量规范测量的为准，如与原产权证记载面积不一致，甲、乙两方约定按下列第\_\_\_种方式处理：

1、按套计件，房价款不变，互不退补。

如甲方出售房屋为房改房的，应由甲方办理完毕房改房上市交易审批手续。

八、丙方应提供良好的中介服务。

丙方应将其所知道的出售房屋状况向乙方作充分说明;同时应将办理房产交易、权属登记所需资料、程序以及应缴纳的营业税、个人所得税、契税、交易综合服务费和其它有关费用的种类和标准充分告知甲、乙两方。

办理登记后,三方约定市房管部门出具的收件收据由\_\_\_\_\_方收执,并由\_\_\_\_\_方凭此收据及相关证件领取房产证。

如由丙方领证,丙方应当在\_\_\_\_\_日内将房产证交给乙方。

给付方式和期限:\_\_\_\_\_。

九、中介房屋买卖合同的违约责任:

1、本合同签定后,乙方中途悔约的,应及时通知甲、丙两方,购房定金归甲方所有;甲方中途悔约的,应及时通知乙、丙两方,并应在悔约之日起\_\_\_\_\_日内双倍返还购房定金给乙方。

本合同签订后,甲、乙两方中一方悔约的,违约方应承担双方的中介服务费,丙方有权在定金中优先收取。

2、甲方未履行房屋权属状况的告知义务而导致乙方发生重大误解并造成损失的,由甲方承担相应的法律责任,丙方如未将其所知道的房屋权属状况向乙方作充分说明的,承担连带责任。

3、乙方未按期向甲方付清购房款或甲方未按期向乙方交付房屋的,每逾期一日,由违约方给付对方该房屋总房款万分之\_\_\_\_\_的违约金。

逾期\_\_\_\_\_日未付清房款或未交付房屋的,对方有权解除本合同,违约方应承担违约责任并对由此造成的损失承担赔偿责任

任。

甲、乙两方或一方未按期给付丙方中介服务费的，每逾期一日，违约方应按中介服务费的\_\_\_%给付丙方违约金。

因甲乙两方其中一方的原因逾期未申请办理房屋交易、权属登记手续的，每逾期一日，由违约方给付对方总房款万分之\_\_\_的违约金；因丙方原因逾期未申请的，每逾期一日由丙方按中介服务费的百分之\_\_\_\_\_分别付给甲、乙两方。

十、本合同在履行过程中发生争议，由合同当事人协商解决；协商不成的，可以向镇江仲裁委员会申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

十一、本合同内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，如手写项填写内容与印刷文字内容不一致，以手写项为优先。

十二、本合同一式四份，甲、乙、丙方各执一份，一份送交市房地产交易所。

十三、本中介房屋买卖合同自三方签字订之日起生效。

十四、当事人自行约定的其它事项：

甲方 \_\_\_\_\_

乙方 \_\_\_\_\_

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

### 没有产权证房屋买卖合同篇三

内容提要：对无产权证房屋买卖合同不应直接认定为无效，

而应适用我国合同法关于合同有效的规定或者第51条关于无权处分的规定。合同因解除条件成就而归于消灭时，已付房价款的返还、装修房屋所形成价值的返还属于不当得利返还。于此场合，不得适用过失相抵规则，除非守约方对此类返还选择了违约损害赔偿的请求权基础。这些返还与违约方应承担的违约损害赔偿并行不悖。

关键词：无产权证房屋买卖无权处分解除条件不当得利

## 一、案件事实概要

后来乙成为a公司的法定代表人，他对b号房屋所享有的权利被让与给a公司，成为a公司财产的一部分。但a公司直至20xx年3月都未能按《售房合同书》给丙办理b号房屋所有权的过户登记，表面原因是a公司一直未取得b号房屋的所有权，深层原因是甲违反了她与a公司之间的《卖房协议》，私自将b号房屋的《房屋所有权证》领走，并不配合a公司将b号房屋所有权过户，致使a公司难以将b号房屋所有权移转登记于丙的名下。原告丙认为，两被告a公司和甲的行为违反了合同，严重侵犯了其合法权益，故此诉至法院，要求两被告立即给其办理房产过户手续□a公司承担本案律师费以及本案诉讼费。

一审民事判决认为：依法成立的合同，自成立时生效。违反法律、行政法规等强制性规定签订的合同无效。未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让。原告丙与被告a公司在签订售房合同书时，被告a公司未依法登记领取所售房屋权属证书，且至今被告a公司仍未取得该房屋权属证书，丙明知a公司非产权人，所购房屋未取得权属证书，仍然与a公司签订售房合同书，故双方签订的售房合同书无效，对此□a公司与丙均有过错。无效的合同自始没有法律约束力，原告要求按售房合同书，被告赔偿其律师费之请求，本院不予支持。合同无效后，因该合同取得的财产应当予以返还；双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。丙应将所购房屋返还a公司□a



公司亦应将所得房款返还丙。对丙因此遭受的经济损失，本案不宜一并处理，丙可另行起诉。综上所述，依据《中华人民共和国合同法》第52条、第56条、第58条，《中华人民共和国城市房地产管理法》第37条第6项之规定，判决原告丙与被告a公司签订的售房合同书无效，原告丙将系争住房腾空交予被告a公司，被告a公司返'还原告丙购房款。驳回原告丙其他诉讼请求。

一审民事判决所持的基本立场是，未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让；否则，合同无效。

## 二、评释

### （一）关于系争合同的定性

#### 1. 关于《卖房协议》的定性2. 关于《售房合同书》的定性

把第二份买卖房屋的合同——《售房合同书》一定性为出卖他人之物的合同，有以下根据：第一，该合同明确约定a公司将原房主甲的b号房屋卖给丙；第二，合同签订当时□b号房屋的所有权确实登记在他人的名下，并且，登记名义人与a公司、丙均无债权债务关系□b号房屋的所有权与a公司、丙的权利之间的关系过分远隔，按照债的相对性原则□a公司、丙对登记名义人没有直接的请求权。这是第二份房屋买卖合同不同于第一份房屋买卖合同的重要之点，所以，笔者把它定性为出卖他人之物的合同。赋予《卖房协议》中的出卖人甲否认

《售房合同书》的权利，扩而广之，赋予连环合同中的前手否认后手所订另一买卖合同的权利，其弊端是多方面的。其一，会使被告之一的甲这个恶意之人，扩而广之，会使恶意不履行移转买卖物所有权义务的前手，非但未受到惩罚，反而获得了较大利益，诚为是非颠倒。其二，意味着连环合同没有法律保障，随时可能出现多米诺骨牌效应，即，第一个出卖人毁约，拒不将其买卖物的所有权移转给第二个出卖人，

同时不追认第二份买卖合同，其后的买卖合同都因而失去效力。这就破坏了正常的交易，谈何交易安全？其三，这不但使原告丙处于受制于恶意之人的极为不利的境地，而且也违反了买卖合同关于移转买卖物所有权的本质（合同法第130条），纵容了拒不履行移转买卖物所有权义务的恶意出卖人，还误将出卖人（移转买卖物所有权的）义务转换成了抗辩权、形成权，违反了民事权利义务的配置规则。其实，在有体物场合，所有物与其所有权常常是可以替代的，〔2〕因而，甲对b号房屋的所有权可以说是其与a公司之间《卖房协议》的标的物，处于a公司的债权效力的射程内，该所有权对抗不了a公司的债权。换言之，甲只有依约移转b号房屋所有权的义务，没有据此影响合同效力的权利。一言以蔽之，系争合同的效力不得取决于甲这个登记名义人是否追认。

## （二）关于系争合同的效力

城市房地产管理法专门规定了房地产转让（第36—45条），包括房屋买卖。合同法规定了买卖合同（第150—166条），适用于各种买卖合同，包括房屋买卖合同。专就房屋买卖来讲，城市房地产管理法第36条至第45条的规范为特别法，合同法属于普通法。依据特别法优先于普通法的规则，系争案件应当适用城市房地产管理法，并且是其第37条第6项的规定。

众所周知，与城市房地产管理法相比，合同法的立法指导思想已经发生了重大转变，不再是像经济合同法那样，动辄令合同无效，而是奉行鼓励交易原则，尽量承认合同的效力，即使是出卖他人之物，也不再是硬性地令合同无效，而是由出卖人承担权利瑕疵担保责任（第150条），或者是合同效力待定（第51条），甚至是合同有效下的一般违约责任（第107条等）。法释【1999】19号第4条的规定，法释〔20xx〕7号第18条、第19条的规定都表明了这一点。尤其是法释〔20xx〕7号第19条规定：“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33条规定的办理房屋所有权登

记的期限届满后超过一年的，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持”；以及第18条第1款规定：“由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：（一）商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；（二）商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起90日；（三）商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。”这两条都明确地告诉我们：房屋买卖合同签订时，尽管该房屋尚未办理所有权登记，合同也有效。当然，这些规定的适用领域限于房地产开发企业作为出卖人、标的物为尚未建成的或已竣工的新建商品房的买卖合同（法释[20xx]7号第1条），对于诸如系争合同等类型的合同，最多是类推适用。

上述立场及观点的转变，无论是在理论上还是实务上，都是符合发展趋势的。如果这个结论是正确的话，那么，城市房地产管理法第37条第6项的规定便已经不合时宜。

在这种背景下，贯彻特别法优先于普通法，对系争案件适用城市房地产管理法，而非合同法及有关司法解释，显然是不适当的。按照注释民法学关于适用法律解决纠纷宜妥当的要求，对于系争案件，应当适用合同法及法释【1999】19号的有关规定，而非城市房地产管理法，应当类推适用法释[20xx]7号第18条和第19条的规定，而非固守城市房地产管理法第37条第6项的思想。如何达到这一目的，比较理想的路径是，按照新法优先于旧法的规则，对于系争案件，不再适用城市房地产管理法这部“旧法”，而适用合同法、法释【1999】19号的有关规定这些“新法”，类推适用法释[20xx]7号第18条和第19条的规定。依据这些“新法”认定系争合同有效，从而，出卖人因其在约定的期限届满时未能移转b号房屋的所有权而承担违约责任，买受人有权请求出卖人承担此类责任，同时享有合同解除权。

## 2. 系争合同效力的认定：违反强制性规范？

一审民事判决书没有适用合同法第51条和关于合同有效的规定，而是适用了合同法第52条的规定，确认系争合同无效。该第52条计有5项规定，究竟适用的是哪一项？一审民事判决书并未言明，不符合请求权基础理论的要求，需要探究清楚。

基于系争案件的案情，按照一审民事判决书关于“违反法律、行政法规等强制性规定签订的合同无效”的判决理由，检索合同法第52条关于无效的规定，只有其中的第5项“违反法律、行政法规的强制性规定”才符合一审民事判决书的真意。

接下来的问题是，结合系争合同，合同法第52条第5项所谓的“法律、行政法规的强制性规定”，所指应为何者？是指城市房地产管理法第37条第6项的规定，还是指合同法中的相应规定？在笔者看来，回答都应是否定的。其理由在于，第一，如同上文分析的那样，系争案件不应适用城市房地产管理法，这就排除了该法第37条第6项作为一审判决所指“强制性规定”的妥当性，换言之，一审判决把城市房地产管理法第37条第6项这个“强制性规定”作为认定系争合同无效的根据，是不适当的。第二，合同法总则中，作为认定系争合同无效根据的“强制性规定”，除第52条以外，别无其他规范。在合同法分则的“买卖合同”一章中，也找不出认定系争合同无效的“强制性规定”。就是说，在不适用城市房地产管理法的前提下，一审民事判决书认定系争合同无效的法律依据只有合同法第52条第5项关于“违反法律、行政法规的强制性规定”的合同无效的规定，别无其他。可是，将该条项适用于个案，必须结合另外的具体的“强制性规定”才可判断出系争合同是否违反了“强制性规定”，进而认定系争合同无效与否，在找不出系争合同违反了另外的具体的强制性规定的情况下，不得单纯地援引合同法第52条第5项“违反法律、行政法规的强制性规定”，来认定系争合同无效。

一言以蔽之，一审判决将合同法第52条适用于系争案件，的

确不当。

### 3. 系争合同效力的认定：效力待定？合同有效？

以上讨论虽然得出了系争案件不应适用合同法第52条的规定的结论，但是仍然未解决这样的问题：系争案件是适用合同法第51条关于无权处分的规定，还是合同法有关合同有效的规定，甚至类推适用法释[20xx]7号第19条或第18条的规定？解决这个问题，可有如下方案：其一，适用合同法第51条的规定。其二，合同法第150条系关于买卖合同权利瑕疵担保的规定，且处于合同法分则当中，合同法第51条的规定不仅适用于买卖合同中的无权处分，而且适用租赁合同中的无权处分，且处于合同法总则部分，故前者为特别法，后者为普通法，前者应当优先适用。其三，合同法第51条和第107条竞合，究竟适用哪一条，由权利人选择。其四，适用合同法第107条等规定，类推适用法释[20xx]7号第19条或第18条的规定。

采用方案一带来的弊端，在上文关于系争合同的定性部分中已经谈到，主要表现为是非颠倒，在连环合同场合会导致多米诺骨牌效应，破坏正常的交易，误将义务转换成抗辩权、形成权。既然如此，解决系争案件不应采取该方案。

方案二、三运用在某些案件中可能适当，如在买受人签订合同时不知作为买卖物的房屋无产权证的案件中，买受人援引合同法第150条，追究出卖人的权利瑕疵担保责任，比较合适。但在系争案件中不能采用这两个方案，因为系争案件中的原告在订立系争合同时知晓b号房屋尚未办理所有权登记手续，至少是重大过失地不知。按照合同法第151条关于“买受人订立合同时知道或者应当知道第三人对买卖的标的物享有权利的，出卖人不承担本法第一百五十条规定的义务”的规定，出卖人a公司不承担权利瑕疵担保责任。

运用排除法，只剩下方案四了。笔者也未找到比方案四更好

的方案，至少暂时对其持肯定态度。据此，认定系争合同有效，出卖人a公司若不能办理完毕b号房屋所有权的过户登记手续，便构成违约，应承担违约责任，买受人丙享有此类请求权。从系争案件中原告丙的诉讼请求为两被告立即办理房屋所有权的过户手续观察，可知其未采取方案一、二、三，而是选择了系争合同有效的方案，即方案四。

（三）关于《售房合同书》第4条约定的定位：附解除条件？约定解除？

《售房合同书》第4条约定□a公司如不能在20xx年12月31日前将b号房屋的户名过到丙名下，除应如数退还丙所付全部款外，还应对丙作适当经济赔偿。

该约定是属于附解除条件，还是构成约定解除？如果属于附解除条件，售房合同便为附解除条件的法律行为，按照合同法第45条第1款后段的规定，当解除条件成就时，售房合同失效，并且是自动地当然地归于消灭。因被告a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下，条件已经成就，那么，无需当事人通知解除合同，售房合同便自此自动地、当然地终止，被告a公司移转b号房屋所有权的义务随之消灭，因而，原告丙诉请被告a公司立即给其办理房屋所有权的过户手续，没有依据，应予驳回。

如果该第4条的约定构成了约定解除，则售房合同不是附解除条件的法律行为，不会因所谓解除条件成就而当然地、自动地终止，而是约定的解除合同的条件出现时，解除权产生。即a公司在加01年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下，原告丙自此取得解除权。丙若行使该解除权，通知被告a公司《售房合同书》作废，那么，该合同归于消灭；若不行使解除权，仍然请求被告a公司向其移转b号房屋的所有权，那么，应当得到支持。

总之，《售房合同书》第4条的约定，假如构成约定解除，那么原告丙就能请求被告a公司继续履行售房合同，进而取得b号房屋的所有权；倘若属于附解除条件，因系争合同已经终止，被告a公司就不再负有移转b号房屋所有权的义务。可见，准确地定性《售房合同书》第4条的约定，对解决b号房屋所有权移转与否的问题至关重要。

就《售房合同书》第4条的文义分析，它没有表达下述意思□a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下时，丙“可以”或“有权”将售房合同解除。也就是说，该条的约定未给当事人任何一方保留解除权，因此不符合约定解除的要件。

《售房合同书》第4条规定□a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下时□a公司应如数退还丙所付的全部房款，并作适当经济赔偿。换一种表达方式就是，售房合同消灭，双方之间恢复原状。此约定正符合附解除条件的要求，而不符合约定解除的特征。把《售房合同书》第4条的约定作为附解除条件，便有如下结论：由于该条件系由双方约定的，在它已经发生法律效力情况下，原则上只有双方同意，才可以将其排除。在系争案件中，原告丙请求被告办理b号房屋所有权的移转登记手续，是单方面改变原来的双方的约定，即，不让系争合同自动地当然地消灭，而是继续有效。对此，被告不予认可，因此，原告丙单方面地改变双方关于附解除条件的原有约定的意思表示不具有排除附解除条件的效力。换言之丁原来约定的附解除条件依然有效，它不会转换为约定解除，最终的结果是系争合同照样自动消灭。

正因原告丙与被告a公司之间的售房合同已于20xx年12月31日自动消灭，所以，原告丙诉求被告将b号房屋的所有权过户到其名下，便没有法律根据，不应得到法院的支持。

系争合同终止，原告返还其占有的b号房屋，被告a公司返还

其所取得的价款，这已经得到了一审民事判决的确认，但应当弄清此笔价款返还的请求权基础。

由于货币的所有权原则上与对该笔货币的占有相一致，所以，当原告丙将价款支付给被告a公司后，他就丧失了对该笔价款的所有权。现在，因系争合同自20xx年12月31日届满时b号房屋的所有权不能移转至丙名下而自动终止，被告a公司有义务返还该笔价款。由于原告丙对该笔价款无所有权，所以，他请求a公司返还的请求权基础就不可能是所有物返还请求权。从当事人双方的损益变动并予以调整的角度着眼，其应为不当得利返还请求权。如此判断乃因为这种损益变动符合不当得利的构成要件：1. 被告a公司不再移转b号房屋的所有权，连占有也要恢复，却拥有该房屋的部分对价，显然获得了利益。2. 原告丙不能取得b号房屋的所有权，连占有也要丧失，却支付了价款，存在着损失。3. 这种利益和损失之间存在着因果关系。4. 被告a公司拥有价款没有合法根据。在德国，是从合同终止、债权不复存在的角度说价款无原因，在中国，可以直接从a公司不移转b号房屋所有权却获得价款没有法律规定或约定的根据角度予以认定。

当然，假如原告丙不主张不当得利返还请求权，而把该笔购房款作为因被告a公司不将b号房屋所有权过户给他而造成的损失，主张违约损害赔偿，返还价款的请求权基础也可以是违约损害赔偿请求权。笔者认为，如此寻找请求权基础，符合违约损害赔偿的构成要件，可予支持。不过，从原告丙诉讼请求和一审民事判决书表述的文义看，都未寻求违约损害赔偿的请求权基础。主张不当得利返还请求权或者违约损害赔偿请求权，各有利弊。主张前者，不必举证被告a公司具有过失，不受与有过失、应当预见等规则的制约。主张后者，在原告丙的损失大于125000元价款时，可以多获得些赔偿。

（五）对系争b号屋装修问题处理的请求权基础：不当得利返还请求权？损害赔偿请求权？



售房合同消灭，原告占有b号房屋的根据不复存在，有义务返还。于此场合，原告对b号房屋的装修如何处理？从《售房合同书》第4条的约定看，双方当事人都把丙支出的装修费作为其经济损失看待，原告丙欠缺该项诉讼请求，一审民事判决则谓，对原告丙的该项经济损失，本案不宜一并处理，丙可另行起诉。对此，应当如何评论？因原告丙诉求被告办理系争房屋所有权的过户登记手续，主张取得系争房屋的所有权，是以系争合同有效为前提的。而主张装修b号房屋形成添附价值的返还，是在系争合同消灭情况下的“清算”表现。可见，原告丙若同时主张上述二权，显然不合逻辑。问题是，一审法院的主审法官欲认定系争合同无效，依据法律和法理便会发生装修形成价值的返还问题，可是原告丙却无此诉求，如何处理方为妥当？有意见认为，于此场合主审法官负有释明的义务，应当提示原告丙：在合同无效的情况下，原告丙取得不了系争房屋的所有权，宜诉求其他项目，包括装修b号房屋形成的添附利益的返还。如果主审法官未做此类释明，便未尽到职责。（5）这种意见值得重视。

在笔者看来，在这里应当持有如下见解：

如果被告a公司将b号房屋的所有权移转给了原告丙，那么，丙对该房屋的装修属于对其所有物的改良，与他人无关。但系争合同因解除条件成就而自动失效，b号房屋的所有权不会移转给丙，丙对b号房屋的占有没有根据，其应当返还该房屋，这就产生了丙装修b号房屋如何处理的问题。

从b号房屋本身的角度观察，装修材料与b号房屋结合在一起，不能分离，或者虽然能够分离，但所需费用过巨，构成动产与不动产的附合，丙丧失对装修材料的动产所有权，b号房屋的所有权扩张到装修材料上。但b号房屋的所有权人甲对此未支付相应的代价，其享有这部分利益没有合法根据，构成不当得利，甲有义务予以返还。就是说，原告丙对其丧失的这部分利益享有不当得利返还请求权。

从原告丙和被告a公司之间的售房合同的角度看□b号房屋所有权不能于20xx年12月31日前移转至原告丙的名下，构成被告a公司违约。该违约行为给丙造成了购买此类房屋的机会丧失、支出装修费等一系列损失。如此，装修费可以作为被告a公司违约所造成的损失。当事人双方也是如此认识的，体现在《售房合同书》第4条中。

可见□b号系争房屋装修问题的处理，可有两个请求权基础，一个是不当得利返还请求权，一个是损害赔偿请求权。如果原告丙主张并实现了不当得利返还请求权，他的这部分损失得到了填补，损害赔偿请求权因缺少“损失”这个构成要件便不会产生。如果原告丙主张并实现了损害赔偿请求权□b号房屋所有权人的利益便得而复失，不当得利返还请求权因欠缺“获得利益”这个要件而不成立。就是说，原告丙只能选择其中之一而主张，不得同时实现二者。

就一审诉讼的实际情况看，原告丙选择了损害赔偿请求权，有其法律及法理依据，但不是最佳的选择。因为赔偿损失在范围上要受与有过失规则（合同法第120条及其解释）的制约，而一审民事判决也果真如此裁量了，以原告丙也有过错为由未裁判被告a公司承担赔偿责任。

假如原告丙选择了不当得利返还请求权，那么，因以另一被告甲获得的附合利益为准予以返还，与原告丙有无过失无关，加之这不属于赔偿责任，所以就不再适用与有过失规则，即使丙有过失，也有权请求返还接近于添附在b号房屋的价值。在这样的情况下，一审判决就不会以原告丙也有过错为由不支持其返还不当得利的诉求。

由此可见，请求权基础理论及其在个案中的正确运用，直接关系到权利人的利益能否得到法律保护，不单纯是个学术问题，即使是从事实务工作的法律人也应当予以重视。

## （六）余论

### 1. 关于原告丙的损害赔偿请求权

其实，因被告a公司违约，原告丙遭受了一些损失，如丧失了与他人签订买卖房屋合同的机会，若再买到与b号房屋相当的房屋需要花费更多的价款，该超出部分的价款即为原告丙的损失。再如，原告丙因购买b号房屋而支出了交通费、诉讼费、误工费等。这些损失，属于真正的违约所造成的损失，原告丙均可请求被告赔偿。其请求权基础只有违约损害赔偿请求权，不会是不当得利返还请求权，更不会物的返还请求权。由于违约损害赔偿的范围受到合理预见、与有过失、减轻损害等规则的限制，因此原告丙若对该项损失的造成或扩大也有过失，则依据与有过失规则，要承担相应的责任，即被告a公司要少赔乃至不赔。

从法律人的要求讲，原告丙本应援引合同法第107条、第135条等条款，请求被告a公司赔偿上述损失，但原告丙未提起此项诉讼请求，丧失了良机。

### 2. 关于原告丙的债权人代位权

从《售房合同书》第2条关于丙于本合同签订之日向a公司交纳购房首款人民币125000元整，丙从首款交付之日起即有权装修、入住b号房的规定分析，被告a公司自该合同签订之日起即有义务移转b号房屋的所有权。如果丙能够举证被告a公司怠于请求甲办理b号房屋所有权的移转登记手续，那么，原告丙便享有了债权人的代位权，在20xx年12月31日届满之前，即（《售房合同书》未自动终止之前，可以甲为被告向人民法院提起代位权诉讼，请求甲办理b号房屋所有权的移转登记手续。

在系争案件的实际诉讼过程中，原告丙将甲和a公司作为共同

被告起诉，请求他们履行将b号房屋的所有权移转于原告丙的义务，这可否视为原告丙在行使债权人的代位权？笔者持否定的观点，理由在于，其一，原告丙诉请甲履行b号系争房屋的所有权过户义务，未表示是在行使被告a公司对于甲的到期债权。这不符合债权人代位权的构成要件。其二，原告丙提起的是普通诉讼，没有援引合同法第73条及最高人民法院法释[1999]19号第11条至第22条的规定，提起代位权诉讼，向甲主张债权人的代位权。当事人不主张，即难以认定原告丙在行使债权人的代位权。其三，原告丙向一审法院提起诉讼的时间在20xx年3月，而系争合同因其所附的解除条件成就而已于20xx年12月31日自动终止，致使其向被告a公司主张移转b号房屋所有权的债权消灭。这样，又欠缺债权人代位权的另一个构成要件，即使主张了债权人的代位权，也得不到主审法院的支持。

总之，原告丙因其未及时提起债权人代位权之诉，丧失了取得b号房屋所有权的一个机会。

文档为doc格式

## 没有产权证房屋买卖合同篇四

原告：\_\_\_\_\_，男，\_\_\_\_\_族，\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日出生，住址\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_。

被告：\_\_\_\_\_，男，\_\_\_\_\_族，\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日出生，住址\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_。

诉讼请求：

一、判令被告支付原告违约金\_\_\_\_\_元及因被告原因

导致《房屋买卖(居间)合同》目的不能实现，房屋溢价损失\_\_\_\_\_元，返还购房款\_\_\_\_\_元，合计\_\_\_\_\_元。

二、判令被告承担本案全部诉讼费用。

## 事实和理由

原告与被告1于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签订《房屋买卖(居间)合同》(以下简称为“买卖合同”),在\_\_\_\_经纪有限公司提供中介居间服务下,原告以人民币\_\_\_\_\_元的价款购买被告2与被告1共同所有的位于\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_幢\_\_\_\_\_室物业(该房产证显示被告2与被告1系夫妻关系)。合同对交易定金、付款方式、递件过户时间、房产产权现状、税费承担、违约责任等进行了明确约定。被告2因在外出差,故被告1当原告和居间人面与被告2电话联系,被告2同意被告1出售该房产。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日,被告1以该期限房价波动较大其夫妻没有购置合适价格新房为由,要求解除合同。原告予以拒绝,并要求被告继续履行合同。

另了解,在买卖合同签订之后,该地段房价大涨,现今该交易房屋的房价已增至280万左右,比原、被告交易时价格上涨了\_\_\_\_\_元。买卖合同约定的违约金已不能弥补原告的实际损失,故要求被告另行支付房屋溢价部分。

原告认为:原、被告双方签订的买卖合同合法有效,双方均应按约履行。现因被告的违约行为导致合同无法继续履行,故被告应当按照合同约定承担违约责任。但是合同约定的违约金已不足以弥补原告的实际损失,根据《中华人民共和国民法典》第114条规定及买卖合同第六条第五款约定,要求被告支付\_\_\_\_\_元的违约金,及承担交易房屋溢价部分的损失。

为维护原告的合法权益，现依法诉至贵院，请求判如所请。

此致

\_\_\_\_\_人民法院

具状人：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

## 没有产权证房屋买卖合同篇五

卖方(以下简称甲方)：

姓名：(身份证号码)：

地址：联系电话：

买方(以下简称乙方)：

姓名：(身份证号码)：

地址：联系电话：

第一条房屋的基本情况：

甲方房屋坐落于；位于第\_\_\_\_层户，房屋结构为\_\_，面积\_\_\_\_平方米，购房合同号为。

第二条价格：

以购房合同面积为依据，该房屋售价总金额为万元整，大写：。

第三条付款方式：

乙方于本合同签订之日向甲方支付全部房款(大写)

第四条房屋交付期限:

甲方应于本合同签订之日起,将该房屋(购房合同、发票、屋内所有设施及房屋一切相关资料)交付给乙方。

第五条关于产权过户登记的约定:

甲方应协助乙方在房屋产权登记机关规定的期限内向房屋产权登记机关办理权属过户登记手续。如因甲方的原因造成乙方无法过户,所有损失均有甲方承担。

第六条签订合同之后,所售房屋室内设施不再变更。质量符合国家有关规定,符合房屋出售的法定条件。甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷,有关按揭、抵押债务、税项及租金等,甲方均在交易前办妥。交易后如有上述未清事项,由甲方承担全部责任,与乙方无关。房屋交付使用之前的有关费用包括水、电、气、物业、有线等费用有甲方承担。由此引发的纠纷有甲方自行处理,于乙方无关。

第七条乙方在未办理过户手续之前,一切有关房屋手续均有乙方保存。甲方保证在办理完过户手续之日起,将户口迁出。

第八条因本房屋所有权转移所发生的税费均由乙方承担。

第九条本合同未尽事项,由甲、乙双方另行议定,并签订补充协议。

第十条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,甲、乙双方同意由\_方所在地人民法院起诉。

第十一条本合同一式三份,甲、乙双方各执一份,公证处一份。甲、乙双方签字之日起生效,均具有同等效力。

甲方：身份证号□xxx\_\_年\_\_月\_\_日

乙方：身份证号□xxx\_\_年\_\_月\_\_日

## 没有产权证房屋买卖合同篇六

签订地点：\_\_\_\_\_

签订时间：\_\_\_\_\_

合同双方当事人：\_\_\_\_\_

委托人甲：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

【营业执照注册号】【身份证号】：\_\_\_\_\_

【法定代表人】【本人】：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

委托人乙：\_\_\_\_\_

【本人】【法定代表人】姓名：\_\_\_\_\_



国籍： \_\_\_\_\_

【身份证号】 【护照】 【营业执照注册号】： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

【委托代理人】 姓名： \_\_\_\_\_

国籍： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

居间人： \_\_\_\_\_

注册地址： \_\_\_\_\_

邮政编码： \_\_\_\_\_

营业执照注册号： \_\_\_\_\_

法定代表人： \_\_\_\_\_

联系电话： \_\_\_\_\_

根据《 \_\_\_\_\_ 》、《 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 》及其他有关法律、法规之规定，委托人甲和委托人乙之间就房屋买卖、两委托人与居间人之间就居间报酬等

事项，在平等、自愿、协商一致的基础上达成如下协议：

第一条合同标的委托人甲的房屋坐落于\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_号\_\_\_\_\_栋\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_室，共\_\_\_\_\_套，其设计结构为\_\_\_\_\_总建筑面积为\_\_\_\_\_平方米，权属为\_\_\_\_\_，房产证号\_\_\_\_\_，房屋落成时间为\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月，其他情况\_\_\_\_\_。委托人乙对上述房屋情况已充分了解，并作了实地勘察。

## 第二条委托人甲对居间人的委托事项

1、委托人甲欲卖出的上述房屋寻找买受人，并将该房屋详细情况以及委托人甲的要求等报告给买受人。同时，将买受人的情况报告给委托人甲。居间人促成买卖双方达成房屋买卖意向后，组织双方签订本合同，并负责协助办理该房屋的产权变更等事宜。

2□\_\_\_\_\_

3□\_\_\_\_\_

## 第三条委托人乙对居间人的委托事项

1、委托人乙欲在\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_地段购买\_\_\_\_\_房屋\_\_\_\_\_套，面积为\_\_\_\_\_平方米。委托居间人搜寻信息，并及时报告委托人乙，以便促成委托人乙购买房屋的目的。居间人促成买卖双方达成房屋买卖意向后，组织双方签订本合同，并负责协助办理该房屋的产权变更等事宜。

2□\_\_\_\_\_

3□\_\_\_\_\_

第四条居间人完成委托任务的报酬居间人业已完成本合同项下委托人双方委托之事项，双方自愿选择下列第\_\_\_\_\_种方式向居间人支付报酬：

2、委托人双方一次性支付居间人人民币小写\_\_\_\_\_元，大写\_\_\_\_\_。

其中，委托人甲\_\_\_\_\_元，大写\_\_\_\_\_。

委托人乙\_\_\_\_\_元，大写\_\_\_\_\_。

交付佣金的具体时间：\_\_\_\_\_。

交付方式：\_\_\_\_\_

第五条居间人没有完成委托任务的费用收取居间人没有完成委托人指示的委托任务的，不得收取报酬，但可以按实际支出收取一定的费用，委托人双方自愿选择下列第\_\_\_\_\_种方式向居间人支付费用。

1、一次性向居间人支付人民币\_\_\_\_\_元，由委托人双方各自分别承担\_\_\_\_\_%。

2、根据居间人的实际发生费用，由委托人双方各自承担\_\_\_\_\_%

## 第六条违约责任

1、居间人有下列行为之一的属于违约：无正当理由擅自解除合同的；与他人串通，损害委托人双方的利益的；干预委托人买卖房屋的自主意愿，代替委托人其中的一方与另一方谈判、签约等，损害了另一方的权益的。\_\_\_\_\_。居间人违约的，应当承担本合同居间人预期获得佣金总价款的\_\_\_\_\_%。居间人因违约行为，给委托人任何一方造成经济损失，且违

约金不足以弥补的，居间人应当就损失的差额部分向受害人予以赔偿。

2、委托人双方有下列情形之一的属于违约：无正当理由擅自解除合同的；相互或与他人串通，损害居间人利益的；未能按照委托书或本合同的委托事项向居间人提供相关房产证件、文件、合同、身份证件等，致使居间人无法完成居间任务，且给居间人造成实际损失的；\_\_\_\_\_。

第七条委托人违约的，在以下款项中选择：

- 1、已经向居间人交付定金的，不得索回定金；
- 2、按照居间人在本合同中应当获得的佣金予以赔偿；
- 3、按照本合同标的物总价款的%赔偿于居间人。

4□\_\_\_\_\_□

第八条本合同解除的条件

- 1、当事人就解除合同协商一致的；
- 2、因不可抗力致使合同目的不能实现的；
- 3、在委托期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要义务的；
- 5、当事人一方因其他原因致使合同目的不能实现的。

第九条本合同自签订之日起生效，合同有效期限为天。本合同一式\_\_\_\_\_份，当事人各一份，\_\_\_\_\_备案一份。

第十条合同争议的解决方式：本合同在履行过程中发生争议，由当事人三方协商解决，也可以到当地工商行政管理部门调

解;协商调解不成的,按下列第\_\_\_\_\_种方式解决:

1、提交\_\_\_\_\_仲裁委员会仲裁;

2、依法向人民法院起诉。

第十一条其他约定事项\_\_\_\_\_

第十二条本合同未作规定的,当事人可以补充协议。补充协议有困难的,按《中华人民共和国民法典》以及相关法律法规的规定执行。

## 没有产权证房屋买卖合同篇七

:对不应直接认定为无效,而应适用我国合同法关于合同有效的规定或者第51条关于无权处分的规定。合同因解除条件成就而归于消灭时,已付房价款的返还、装修房屋所形成价值的返还属于不当得利返还。于此场合,不得适用过失相抵规则,除非守约方对此类返还选择了违约损害赔偿的请求权基础。这些返还与违约方应承担的违约损害赔偿并行不悖。

后来乙成为a公司的法定代表人,他对b号房屋所享有的权利被让与给a公司,成为a公司财产的一部分。但a公司直至20xx年3月都未能按《售房合同书》给丙办理b号房屋所有权的过户登记,表面原因是a公司一直未取得b号房屋的所有权,深层原因是甲违反了她与a公司之间的《卖房协议》,私自将b号房屋的《房屋所有权证》领走,并不配合a公司将b号房屋所有权过户,致使a公司难以将b号房屋所有权移转登记于丙的名下。原告丙认为,两被告a公司和甲的行为违反了合同,严重侵犯了其合法权益,故此诉至法院,要求两被告立即给其办理房产过户手续□a公司承担本案律师费以及本案诉讼费。

一审民事判决认为:依法成立的合同,自成立时生效。违反

法律、行政法规等强制性规定签订的合同无效。未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让。原告丙与被告a公司在签订售房合同书时，被告a公司未依法登记领取所售房屋权属证书，且至今被告a公司仍未取得该房屋权属证书，丙明知a公司非产权人，所购房屋未取得权属证书，仍然与a公司签订售房合同书，故双方签订的售房合同书无效，对此a公司与丙均有过错。无效的合同自始没有法律约束力，原告要求按售房合同书，被告赔偿其律师费之请求，本院不予支持。合同无效后，因该合同取得的财产应当予以返还；双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。丙应将所购房屋返还a公司，a公司亦应将所得房款返还丙。对丙因此遭受的经济损失，本案不宜一并处理，丙可另行起诉。综上所述，依据《中华人民共和国合同法》第52条、第56条、第58条，《中华人民共和国城市房地产管理法》第37条第6项之规定，判决原告丙与被告a公司签订的售房合同书无效，原告丙将系争住房腾空交予被告a公司，被告a公司返还原告丙购房款。驳回原告丙其他诉讼请求。

一审民事判决所持的基本立场是，未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让；否则，合同无效。

### （一）关于系争合同的定性

#### 1. 关于《卖房协议》的定性 2. 关于《售房合同书》的定性

把第二份买卖房屋的合同——《售房合同书》一定性为出卖他人之物的合同，有以下根据：第一，该合同明确约定a公司将原房主甲的b号房屋卖给丙；第二，合同签订当时b号房屋的所有权确实登记在他人的名下，并且，登记名义人与a公司、丙均无债权债务关系，b号房屋的所有权与a公司、丙的权利之间的关系过分远隔，按照债的相对性原则，a公司、丙对登记名义人没有直接的请求权。这是第二份房屋买卖合同不同于第一份房屋买卖合同的重要之点，所以，笔者把它定性为出

卖他人之物的合同。赋予《卖房协议》中的出卖人甲否认《售房合同书》的权利，扩而广之，赋予连环合同中的前手否认后手所订另一买卖合同的权利，其弊端是多方面的。其一，会使被告之一的甲这个恶意之人，扩而广之，会使恶意不履行移转买卖物所有权义务的前手，非但未受到惩罚，反而获得了较大利益，诚为是非颠倒。其二，意味着连环合同没有法律保障，随时可能出现多米诺骨牌效应，即，第一个出卖人毁约，拒不将其买卖物的所有权移转给第二个出卖人，同时不追认第二份买卖合同，其后的买卖合同都因而失去效力。这就破坏了正常的交易，谈何交易安全？其三，这不但使原告丙处于受制于恶意之人的极为不利的境地，而且也违反了买卖合同关于移转买卖物所有权的本质（合同法第130条），纵容了拒不履行移转买卖物所有权义务的恶意出卖人，还误将出卖人（移转买卖物所有权的）义务转换成了抗辩权、形成权，违反了民事权利义务的配置规则。其实，在有体物场合，所有物与其所有权常常是可以替代的，〔2〕因而，甲对b号房屋的所有权可以说是其与a公司之间《卖房协议》的标的物，处于a公司的债权效力的射程内，该所有权对抗不了a公司的债权。换言之，甲只有依约移转b号房屋所有权的义务，没有据此影响合同效力的权利。一言以蔽之，系争合同的效力不得取决于甲这个登记名义人是否追认。

## （二）关于系争合同的效力

城市房地产管理法专门规定了房地产转让（第36—45条），包括房屋买卖。合同法规定了买卖合同（第150—166条），适用于各种买卖合同，包括房屋买卖合同。专就房屋买卖来讲，城市房地产管理法第36条至第45条的规范为特别法，合同法属于普通法。依据特别法优先于普通法的规则，系争案件应当适用城市房地产管理法，并且是其第37条第6项的规定。

众所周知，与城市房地产管理法相比，合同法的立法指导思想已经发生了重大转变，不再是像经济合同法那样，动辄令合同无效，而是奉行鼓励交易原则，尽量承认合同的效力，

即使是出卖他人之物，也不再是硬性地令合同无效，而是由出卖人承担权利瑕疵担保责任（第150条），或者是合同效力待定（第51条），甚至是合同有效下的一般违约责任（第107条等）。法释【1999】19号第4条的规定，法释[20xx]7号第18条、第19条的规定都表明了这一点。尤其是法释[20xx]7号第19条规定：“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33条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年的，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持”；以及第18条第1款规定：“由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：（一）商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；（二）商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起90日；（三）商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。”这两条都明确地告诉我们：房屋买卖合同签订时，尽管该房屋尚未办理所有权登记，合同也有效。当然，这些规定的适用领域限于房地产开发企业作为出卖人、标的物为尚未建成的或已竣工的新建商品房的买卖合同（法释[20xx]7号第1条），对于诸如系争合同等类型的合同，最多是类推适用。

上述立场及观点的转变，无论是在理论上还是实务上，都是符合发展趋势的。如果这个结论是正确的话，那么，城市房地产管理法第37条第6项的规定便已经不合时宜。

在这种背景下，贯彻特别法优先于普通法，对系争案件适用城市房地产管理法，而非合同法及有关司法解释，显然是不适当的。按照注释民法学关于适用法律解决纠纷宜妥当的要求，对于系争案件，应当适用合同法及法释【1999】19号的有关规定，而非城市房地产管理法，应当类推适用法释[20xx]7号第18条和第19条的规定，而非固守城市房地产管理法第37条第6项的思想。如何达到这一目的，比较理想的路径是，按



照新法优先于旧法的规则，对于系争案件，不再适用城市房地产管理法这部“旧法”，而适用合同法、法释【1999】19号的有关规定这些“新法”，类推适用法释[20xx]7号第18条和第19条的规定。依据这些“新法”认定系争合同有效，从而，出卖人因其在约定的期限届满时未能移转b号房屋的所有权而承担违约责任，买受人有权请求出卖人承担此类责任，同时享有合同解除权。

## 2. 系争合同效力的认定：违反强制性规范？

一审民事判决书没有适用合同法第51条和关于合同有效的规定，而是适用了合同法第52条的规定，确认系争合同无效。该第52条计有5项规定，究竟适用的是哪一项？一审民事判决书并未言明，不符合请求权基础理论的要求，需要探究清楚。

基于系争案件的案情，按照一审民事判决书关于“违反法律、行政法规等强制性规定签订的合同无效”的判决理由，检索合同法第52条关于无效的规定，只有其中的第5项“违反法律、行政法规的强制性规定”才符合一审民事判决书的真意。

接下来的问题是，结合系争合同，合同法第52条第5项所谓的“法律、行政法规的强制性规定”，所指应为何者？是指城市房地产管理法第37条第6项的规定，还是指合同法中的相应规定？在笔者看来，回答都应是否定的。其理由在于，第一，如同上文分析的那样，系争案件不应适用城市房地产管理法，这就排除了该法第37条第6项作为一审判决所指“强制性规定”的妥当性，换言之，一审判决把城市房地产管理法第37条第6项这个“强制性规定”作为认定系争合同无效的依据，是不适当的。第二，合同法总则中，作为认定系争合同无效根据的“强制性规定”，除第52条以外，别无其他规范。在合同法分则的“买卖合同”一章中，也找不出认定系争合同无效的“强制性规定”。就是说，在不适用城市房地产管理法的前提下，一审民事判决书认定系争合同无效的法律依据只有合同法第52条第5项关于“违反法律、行政法规的强制

性规定”的合同无效的规定，别无其他。可是，将该条项适用于个案，必须结合另外的具体的“强制性规定”才可判断出系争合同是否违反了“强制性规定”，进而认定系争合同无效与否，在找不出系争合同违反了另外的具体的强制性规定的情况下，不得单纯地援引合同法第52条第5项“违反法律、行政法规的强制性规定”，来认定系争合同无效。

一言以蔽之，一审判决将合同法第52条适用于系争案件，的确不当。

### 3. 系争合同效力的认定：效力待定？合同有效？

以上讨论虽然得出了系争案件不应适用合同法第52条的规定的结论，但是仍然未解决这样的问题：系争案件是适用合同法第51条关于无权处分的规定，还是合同法有关合同有效的规定，甚至类推适用法释[20xx]7号第19条或第18条的规定？解决这个问题，可有如下方案：其一，适用合同法第51条的规定。其二，合同法第150条系关于买卖合同权利瑕疵担保的规定，且处于合同法分则当中，合同法第51条的规定不仅适用于买卖合同中的无权处分，而且适用租赁合同中的无权处分，且处于合同法总则部分，故前者为特别法，后者为普通法，前者应当优先适用。其三，合同法第51条和第107条竞合，究竟适用哪一条，由权利人选择。其四，适用合同法第107条等规定，类推适用法释[20xx]7号第19条或第18条的规定。

采用方案一带来的弊端，在上文关于系争合同的定性部分中已经谈到，主要表现为是非颠倒，在连环合同场合会导致多米诺骨牌效应，破坏正常的交易，误将义务转换成抗辩权、形成权。既然如此，解决系争案件不应采取该方案。

方案二、三运用在某些案件中可能适当，如在买受人签订合同时不知作为买卖物的房屋无产权证的案件中，买受人援引合同法第150条，追究出卖人的权利瑕疵担保责任，比较合适。

但在系争案件中不能采用这两个方案，因为系争案件中的原告在订立系争合同时知晓b号房屋尚未办理所有权登记手续，至少是重大过失地不知。按照合同法第151条关于“买受人订立合同时知道或者应当知道第三人对买卖的标的物享有权利的，出卖人不承担本法第一百五十条规定的义务”的规定，出卖人a公司不承担权利瑕疵担保责任。

运用排除法，只剩下方案四了。笔者也未找到比方案四更好的方案，至少暂时对其持肯定态度。据此，认定系争合同有效，出卖人a公司若不能办理完毕b号房屋所有权的过户登记手续，便构成违约，应承担违约责任，买受人丙享有此类请求权。从系争案件中原告丙的诉讼请求为两被告立即办理房屋所有权的过户手续观察，可知其未采取方案一、二、三，而是选择了系争合同有效的方案，即方案四。

（三）关于《售房合同书》第4条约定的定位：附解除条件？约定解除？

《售房合同书》第4条约定□a公司如不能在20xx年12月31日前将b号房屋的户名过到丙名下，除应如数退还丙所付全部款外，还应对丙作适当经济赔偿。

该约定是属于附解除条件，还是构成约定解除？如果属于附解除条件，售房合同便为附解除条件的法律行为，按照合同法第45条第1款后段的规定，当解除条件成就时，售房合同失效，并且是自动地当然地归于消灭。因被告a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下，条件已经成就，那么，无需当事人通知解除合同，售房合同便自此自动地、当然地终止，被告a公司移转b号房屋所有权的义务随之消灭，因而，原告丙诉请被告a公司立即给其办理房屋所有权的过户手续，没有依据，应予驳回。

如果该第4条的约定构成了约定解除，则售房合同不是附解除

条件的法律行为，不会因所谓解除条件成就而当然地、自动地终止，而是约定的解除条件出现时，解除权产生。即a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下，原告丙自此取得解除权。丙若行使该解除权，通知被告a公司《售房合同书》作废，那么，该合同归于消灭；若不行使解除权，仍然请求被告a公司向其移转b号房屋的所有权，那么，应当得到支持。

总之，《售房合同书》第4条的约定，假如构成约定解除，那么原告丙就能请求被告a公司继续履行售房合同，进而取得b号房屋的所有权；倘若属于附解除条件，因系争合同已经终止，被告a公司就不再负有移转b号房屋所有权的义务。可见，准确地定性《售房合同书》第4条的约定，对解决b号房屋所有权移转与否的问题至关重要。

就《售房合同书》第4条的文义分析，它没有表达下述意思：a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下时，丙“可以”或“有权”将售房合同解除。也就是说，该条的约定未给当事人任何一方保留解除权，因此不符合约定解除的要件。

《售房合同书》第4条规定：a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下时，a公司应如数退还丙所付的全部房款，并作适当经济赔偿。换一种表达方式就是，售房合同消灭，双方之间恢复原状。此约定正符合附解除条件的要求，而不符合约定解除的特征。把《售房合同书》第4条的约定作为附解除条件，便有如下结论：由于该条件系由双方约定的，在它已经发生法律效力（即已经发生效力）的情况下，原则上只有双方同意，才可以将其排除。在系争案件中，原告丙请求被告办理b号房屋所有权的移转登记手续，是单方面改变原来的双方的约定，即，不让系争合同自动地当然地消灭，而是继续有效。对此，被告不予认可，因此，原告丙单方面地改变双方关于附解除条件的原有约定的意思表示不具有排除附解除条

件的效力。换言之丁原来约定的附解除条件依然有效，它不会转换为约定解除，最终的结果是系争合同照样自动消灭。

正因原告丙与被告a公司之间的售房合同已于20xx年12月31日自动消灭，所以，原告丙诉求被告将b号房屋的所有权过户到其名下，便没有法律根据，不应得到法院的支持。

系争合同终止，原告返还其占有的b号房屋，被告a公司返还其所取得的价款，这已经得到了一审民事判决的确认，但应当弄清此笔价款返还的请求权基础。

由于货币的所有权原则上与对该笔货币的占有相一致，所以，当原告丙将价款支付给被告a公司后，他就丧失了对该笔价款的所有权。现在，因系争合同自20xx年12月31日届满时b号房屋的所有权不能移转至丙名下而自动终止，被告a公司有义务返还该笔价款。由于原告丙对该笔价款无所有权，所以，他请求a公司返还的请求权基础就不可能是所有物返还请求权。从当事人双方的损益变动并予以调整的角度着眼，其应为不当得利返还请求权。如此判断乃因为这种损益变动符合不当得利的构成要件：1. 被告a公司不再移转b号房屋的所有权，连占有也要恢复，却拥有该房屋的部分对价，显然获得了利益。2. 原告丙不能取得b号房屋的所有权，连占有也要丧失，却支付了价款，存在着损失。3. 这种利益和损失之间存在着因果关系。4. 被告a公司拥有价款没有合法根据。在德国，是从合同终止、债权不复存在的角度说价款无原因，在中国，可以直接从a公司不移转b号房屋所有权却获得价款没有法律规定或约定的根据角度予以认定。

当然，假如原告丙不主张不当得利返还请求权，而把该笔购房款作为因被告a公司不将b号房屋所有权过户给他而造成的损失，主张违约损害赔偿，返还价款的请求权基础也可以是违约损害赔偿请求权。笔者认为，如此寻找请求权基础，符合违约损害赔偿的构成要件，可予支持。不过，从原告丙诉

讼请求和一审民事判决书表述的文义看，都未寻求违约损害赔偿的请求权基础。主张不当得利返还请求权或者违约损害赔偿请求权，各有利弊。主张前者，不必举证被告a公司具有过失，不受与有过失、应当预见等规则的制约。主张后者，在原告丙的损失大于125000元价款时，可以多获得些赔偿。

（五）对系争b号屋装修问题处理的请求权基础：不当得利返还请求权？损害赔偿请求权？

售房合同消灭，原告占有b号房屋的根据不复存在，有义务返还。于此场合，原告对b号房屋的装修如何处理？从《售房合同书》第4条的约定看，双方当事人都把丙支出的装修费作为其经济损失看待，原告丙欠缺该项诉讼请求，一审民事判决则谓，对原告丙的该项经济损失，本案不宜一并处理，丙可另行起诉。对此，应当如何评论？因原告丙诉求被告办理系争房屋所有权的过户登记手续，主张取得系争房屋的所有权，是以系争合同有效为前提的。而主张装修b号房屋形成添附价值的返还，是在系争合同消灭情况下的“清算”表现。可见，原告丙若同时主张上述二权，显然不合逻辑。问题是，一审法院的主审法官欲认定系争合同无效，依据法律和法理便会发生装修形成价值的返还问题，可是原告丙却无此诉求，如何处理方为妥当？有意见认为，于此场合主审法官负有释明的义务，应当提示原告丙：在合同无效的情况下，原告丙取得不了系争房屋的所有权，宜诉求其他项目，包括装修b号房屋形成的添附利益的返还。如果主审法官未做此类释明，便未尽到职责。（5）这种意见值得重视。

在笔者看来，在这里应当持有如下见解：

如果被告a公司将b号房屋的所有权移转给了原告丙，那么，丙对该房屋的装修属于对其所有物的改良，与他人无关。但系争合同因解除条件成就而自动失效□b号房屋的所有权不会移转给丙，丙对b号房屋的占有没有根据，其应当返还该房屋，

这就产生了丙装修b号房屋如何处理的问题。

从b号房屋本身的角度观察，装修材料与b号房屋结合在一起，不能分离，或者虽然能够分离，但所需费用过巨，构成动产与不动产的附合，丙丧失对装修材料的动产所有权□b号房屋的所有权扩张到装修材料上。但b号房屋的所有权人甲对此未支付相应的代价，其享有这部分利益没有合法根据，构成不当得利，甲有义务予以返还。就是说，原告丙对其丧失的这部分利益享有不当得利返还请求权。

从原告丙和被告a公司之间的售房合同的角度看□b号房屋所有权不能于20xx年12月31日前移转至原告丙的名下，构成被告a公司违约。该违约行为给丙造成了购买此类房屋的机会丧失、支出装修费等一系列损失。如此，装修费可以作为被告a公司违约所造成的损失。当事人双方也是如此认识的，体现在《售房合同书》第4条中。

可见□b号系争房屋装修问题的处理，可有两个请求权基础，一个是不当得利返还请求权，一个是损害赔偿请求权。如果原告丙主张并实现了不当得利返还请求权，他的这部分损失得到了填补，损害赔偿请求权因缺少“损失”这个构成要件便不会产生。如果原告丙主张并实现了损害赔偿请求权□b号房屋所有权人的利益便得而复失，不当得利返还请求权因欠缺“获得利益”这个要件而不成立。就是说，原告丙只能选择其中之一而主张，不得同时实现二者。

就一审诉讼的实际情况看，原告丙选择了损害赔偿请求权，有其法律及法理依据，但不是最佳的选择。因为赔偿损失在范围上要受与有过失规则（合同法第120条及其解释）的制约，而一审民事判决也果真如此裁量了，以原告丙也有过错为由未裁判被告a公司承担赔偿责任。

假如原告丙选择了不当得利返还请求权，那么，因以另一被

告甲获得的附合利益为准予以返还，与原告丙有无过失无关，加之这不属于赔偿责任，所以就不再适用与有过失规则，即使丙有过失，也有权请求返还接近于添附在b号房屋的价值。在这样的情况下，一审判决就不会以原告丙也有过错为由不支持其返还不当得利的诉求。

由此可见，请求权基础理论及其在个案中的正确运用，直接关系到权利人的利益能否得到法律保护，不单纯是个学术问题，即使是从事实务工作的法律人也应当予以重视。

## （六）余论

### 1. 关于原告丙的损害赔偿请求权

其实，因被告a公司违约，原告丙遭受了一些损失，如丧失了与他人签订买卖房屋合同的机会，若再买到与b号房屋相当的房屋需要花费更多的价款，该超出部分的价款即为原告丙的损失。再如，原告丙因购买b号房屋而支出了交通费、诉讼费、误工费等。这些损失，属于真正的违约所造成的损失，原告丙均可请求被告赔偿。其请求权基础只有违约损害赔偿请求权，不会是不当得利返还请求权，更不会是物的返还请求权。由于违约损害赔偿的范围受到合理预见、与有过失、减轻损害等规则的限制，因此原告丙若对该项损失的造成或扩大也有过失，则依据与有过失规则，要承担相应的责任，即被告a公司要少赔乃至不赔。

从法律人的要求讲，原告丙本应援引合同法第107条、第135条等条款，请求被告a公司赔偿上述损失，但原告丙未提起此项诉讼请求，丧失了良机。

### 2. 关于原告丙的债权人代位权

从《售房合同书》第2条关于丙于本合同签订之日向a公司交纳购房首款人民币125000元整，丙从首款交付之日起即有权



装修、入住b号房的规定分析，被告a公司自该合同签订之日起即有义务移转b号房屋的所有权。如果丙能够举证被告a公司怠于请求甲办理b号房屋所有权的移转登记手续，那么，原告丙便享有了债权人的代位权，在20xx年12月31日届满之前，即（《售房合同书》未自动终止之前，可以甲为被告向人民法院提起代位权诉讼，请求甲办理b号房屋所有权的移转登记手续。

在系争案件的实际诉讼过程中，原告丙将甲和a公司作为共同被告起诉，请求他们履行将b号房屋的所有权移转于原告丙的义务，这可否视为原告丙在行使债权人的代位权？笔者持否定的观点，理由在于，其一，原告丙诉请甲履行b号系争房屋的所有权过户义务，未表示是在行使被告a公司对于甲的到期债权。这不符合债权人代位权的构成要件。其二，原告丙提起的是普通诉讼，没有援引合同法第73条及最高人民法院法释[1999]19号第11条至第22条的规定，提起代位权诉讼，向甲主张债权人的代位权。当事人不主张，即难以认定原告丙在行使债权人的代位权。其三，原告丙向一审法院提起诉讼的时间在20xx年3月，而系争合同因其所附的解除条件成就而已于20xx年12月31日自动终止，致使其向被告a公司主张移转b号房屋所有权的债权消灭。这样，又欠缺债权人代位权的另一个构成要件，即使主张了债权人的代位权，也得不到主审法院的支持。

总之，原告丙因其未及时提起债权人代位权之诉，丧失了取得b号房屋所有权的一个机会。

## 没有产权证房屋买卖合同篇八

签订日期\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

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\_\_\_\_\_（套）（间）？房屋结构为\_\_\_\_\_？建筑面积为\_\_\_\_\_平方米？房屋用途为\_\_\_\_\_。并附带\_\_\_\_\_间？位于\_\_\_\_\_？面积为\_\_\_\_\_平方米。（详见土地房屋权证第\_\_\_\_\_号）。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\_\_\_\_\_的家庭（夫妻）共同安路房产。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。交易后如因权属问题有上述事项，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？

成交价格为每平米\_\_\_\_\_元。房款总计人民币\_\_\_\_\_元整（大写？\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_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分批付款

第一笔于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日将首付款（定金）

人民币\_\_\_\_\_万元整交付甲方，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 \_\_\_\_\_万元整于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日付给甲方。

第三笔(尾款)房款人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整，待该房产办理产权过户手续成为可能且房产已顺利过户至乙方名下支付给甲方?乙方应在过户手续办理完毕之日起三个工作日内将第三笔尾款付给甲方。

## 第六条 甲方承诺及权利和义务

- 1、甲方享有按照约定的日期收取房屋款项。
- 2、甲方应保证其房产不存在质量和技术等有可能危害居住安全的问题?能够办理产权证书且顺利过户。
- 3、甲方保证并承诺对上述房屋及土地拥有所有权。除上述甲方各当事人外，不存在其他共有权人，且甲方各方均对处分该标的房产不存在任何异议。对于该房屋及土地的出售，不存在任何享有优先购买权的人。该房屋及土地没有任何诸如抵押等他项权利。该房屋也不存在任何诸如法院查封等权利处分受到限制的情况。
- 4、甲方保证已如实陈述该房屋权属状况、附属设施设备、装饰装修情况和相关关系。附件一所述的该房屋附属设施设备及其装饰装修随同该房屋一并转让给乙方。
- 5、甲方承诺乙方在第二笔购房款交付与甲方任何一方后，本合同项下房产实际所有者为乙方。甲方将此房产上的一切权利同时转让给乙方所有。甲方仅因自身及房产问题暂时无法为乙方办理过户手续，房屋暂时为甲方名下，但甲方对该房产不享有任何权利，乙方对该房产享有完全的权利。

6、甲方确认此房产在乙方履行第二笔房款的交付后实际所有人为乙方，甲方不再对其主张任何权利，包括但不限于对外赠与、买卖、继承、出租等。

## 第七条 乙方承诺及权利与义务

1、乙方承诺拥有良好履行合同的经济能力和信誉，能够按照合同约定按时交付购房款。

2、乙方给付首付款时，甲方将该房屋，例如拆迁安路协议、房产登记证明凭证、村委安路房证明、房屋钥匙等交给乙方保管。乙方在付清第二笔款项时即表明甲方完全转让本合同项下安路房产及附属其上的一切权利。

3、乙方对该房产享有权利包括但不限于转让、出租、使用、装修装潢、拆除重建、享有拆迁补偿款等一切所有权基础上的附属权利，甲方仅在乙方要求配合时出面全力配合。

## 第八条 房屋及土地过户

1、本合同签定时该房屋为小产权房，暂时不具备过户条件，但本合同为甲乙双方平等协商自愿达成财产及财产权交易之协议，并未违反相关法律法规。

2、双方约定今后国家政策允许过户时甲方在取得房产证等房屋权属凭证的当日应交付予乙方保管并且办理预告登记手续，当日因其他合理的原因不能交付予乙方且办理预告登记有困难时也应于当日通知乙方且于乙方协商具体的交付日期。

3、甲方在取得产权证等相关权属凭证后三个工作日内应无偿协助乙方办理房屋及土地的过户手续。

4、本合同履行过程中买卖双方应按照国家及地方相关规定缴纳各项税、费买卖双方承担税费的具体约定如下：

## 一、卖方需付税费：

1营业税

2城市建设维护税

3教育费附加

4印花税

5个人所得税

6土地增值税

7房地产交易服务费

8土地使用费。

## 二、买方需付税费

1印花税

2契税

3产权登记费

4房地产交易服务费

5《房地产证》贴花

## 三、其他税费由买卖双方各承担一半

1权籍调查费

2房地产买卖合同公证费(如有)

3评估费(如有)

4保险费(如有)

5其他?以实际发生的税费为准

因一方不按法律、法规规定缴纳相关税费可能导致交易不能继续进行的，?另一方可以代其垫付，甲乙双方可分别增加收取购房款和扣除交付购房款。

## 第九条 特别约定

一、关于房产拆迁。本合同签订后，若该房屋遇到政府拆迁，甲方同意由乙方全权办理该房屋及土地的拆迁手续，领取拆迁补偿款、安置房等全部收益归乙方所有，甲方不得干涉。拆迁过程中若需要甲方配合的，甲方需无偿配合。

## 二、关于房产再次买卖

1、本合同签订后，乙方有权将该房屋转售给其他人，所售金额全部归乙方所有，甲方不得干涉。

2、本合同中乙方拥有的权益，新的买受人同样拥有，甲方需要积极配合。

## 三、关于房产收回

由于该房屋属于小产权房，甲方有权随时收回该房屋，甲乙双方约定乙方收回房屋需按收回时该房屋市场评估价格的叁倍一次性支付给乙方。

## 第九条 违约责任

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(定金)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的二倍计算的利息损失，同时有权要求甲方支付违约金人民币贰拾万元整给乙方。

3、因甲方隐瞒房屋已交易事实或者以其他任何形式将本合同项下房屋出卖给第三人，将视为甲方收回房产，应适用本合同第八条关于房产收回的约定支付乙方回购款，同时乙方有权要求甲方支付违约金人民币贰拾万元整给乙方。

4、甲方不根据本合同的约定将房屋和产权证书交付给乙方且不配合乙方办理预告登记手续?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贰拾万元整。

5、甲方未按约定协助和配合乙方办理过户手续，乙方有权要求甲方支付违约金人民币贰拾万元整。并继续按照约定办理过户手续。

6、甲方不同意授权乙方全权办理拆迁手续、不同意无偿配合时、私自与拆迁方接触签订文件、在乙方不知情的情况下私吞因拆迁所应获得之利益的，乙方有权要求甲方返还因拆迁所获利益，并且按照拆迁时房屋评估价格的50%支付违约金。

7、其他以上未明确约定之事宜导致合同无法履行，过错方应赔偿损失并承担人民币贰拾万元整的违约金。

8、以上违约情形如有重复发生，违约金重复计算。

## 第十条 保证人责任

甲乙双方充分了解上述合同，甲方各当事人愿向乙方提供连

带责任保证，且本担保不可撤销。保证范围是因甲方不履行本合同或者违反合同约定产生的全部债务包括退款、违约金、损害赔偿金、利息、评估费、律师费等实现债权的综合费用等。

## 第十一条、双方约定的其他事项

## 第十二条、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\_\_\_\_\_?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。(注本条适用于甲方安路户中有未成年人时使用。)

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(\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_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。

第十四条、本合同需由甲乙双方共同签字后方能生效。本合同一式\_\_\_\_\_份，一份\_\_\_\_\_张。甲方产权人及甲方委托代理人共持一份，乙方一份，留存备查。

## 第十五条、本合同发生争议的解决方式



双方本着友好协商，公平合理的原则签订本合同，签订本合同后，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，双方同意按以下的第\_\_\_\_\_方式解决纠纷。

1. 提交\_\_\_\_\_市仲裁委员会仲裁。

2. 向本合同项下不动产所在地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。其补充约定由甲乙双方共同协商解决?与本合同同具法律效力。

甲方(签字) 乙方(签字) 身份证号码 身份证号码

年 月 日 年 月 日

共2页，当前第2页12

## 没有产权证房屋买卖合同篇九

### 第二条 房屋面积的特殊约定

1、本合同第一条所约定的面积为《商品房买卖合同》(编号： )所记载面积。如房屋最终取得房地产权证的面积与《商品房买卖合同》(编号： )不一致，则以房地产权证记载为准。

2、如房屋最终取得房地产权证的面积与《商品房买卖合同》(编号： )不一致，每平方米价格保持不变，房价款总金额按房地产权证记载面积计算。

### 第三条 房地产权证办理的约定

如本合同项下房屋已具备办理房地产权证的条件，甲方应积极予以办理，其中产生的税费由甲方承担。如在前述条件具

备的前提下甲方一个月内未予办理，则逾期一日按合同金额的1%向乙方支付违约金。

#### 第四条 价格

暂按《商品房买卖合同》(编号： )记载面积计算，该房屋售价为每平方米\_\_\_\_\_元人民币(大写： )，总金额为\_\_\_\_\_元人民币(大写： )。

#### 第五条 付款方式

1、乙方应于本合同签订之日起\_\_\_\_日内向甲方支付定金\_\_\_\_\_元整(合同总金额的20%)，定金最终抵作房款。

2、待该房屋取得房地产权证后，甲方与乙方办理产权过户手续，剩余房款按照法律及相关部门规定通过房款资金监管账户支付，甲方已收取定金应用于办理房产过户和资金监管手续。

#### 第六条 房屋交付

1、甲方应于本合同签订之日起\_\_\_\_\_日内，将该房屋交付乙方使用，并于交付当日办理完毕配套交接手续。

2、乙方可对房屋按自己意愿进行装修。

3、如房屋需办理物业、入住或管理等手续甲方应于配合办理。

#### 第七条 关于产权登记的约定

甲方应于本合同项下房屋取得房地产权证后7日内与乙方办理产权过户手续;如该房屋有贷款则应于取得房地产权证后7日内办理贷款清偿及房产过户等手续。

#### 第八条 违约责任

1、如因甲方原因，造成该房屋不能过户到乙方名下或发生债权债务纠纷的，乙方有权选择解除合同，并要求甲方双倍返还定金。

2、如甲方单方解除合同，应双倍返还定金。

3、甲方如未按本合同规定的期限将该房屋交付乙方使用，自本合同规定的交付期满次日起，甲方迟延交付一日则应向乙方支付本合同价款1%的违约金；逾期超过\_\_\_\_\_日，则视为甲方不履行本合同，乙方有权选择以下方式追究甲方的违约责任：

(1)终止合同，在支付迟延交房违约金的同时甲方还应双倍返还定金。或(2)甲方迟延交付一日则应向乙方支付本合同价款1%的违约金，合同继续履行。

4、如发生本条1至3款的违约情况，导致合同无法履行或最终解除的，甲方还应赔偿乙方对房屋的装修损失。

6违约方应赔偿守约方为买卖本合同项下房屋支付的中介费。

## 第九条 税费的交纳

因本房屋所有权转移所发生的\_\_\_\_\_税费由甲方承担，\_\_\_\_\_税费由乙方承担。

## 第十条 声明及保证

甲方：

1、甲方有权签署并有能力履行本合同，如为代理人则代理人已经过权利人的授权。

2、在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响

的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

乙方：

1、乙方有权签署并有能力履行本合同。

#### 第十一条 合同的转让

1、本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

1、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，应在该不可抗力事件发生后\_\_\_\_\_日内书面通知对方，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。如导致合同不能履行双方均不视为违约。

2、本合同所称不可抗力是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争(不论曾否宣战)、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

#### 第十四条 合同的效力

1、本合同自双方签字之日起生效。

2、本协议一式\_\_\_\_\_份，甲方、乙方各\_\_\_\_\_份，具有同等法律效力。

3、本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

甲方(签字)：\_\_\_\_\_ 乙方(签字)：\_\_\_\_\_

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

共3页，当前第3页123