# 二手合法房屋买卖合同范本(实用6篇)

来源：网络 作者：七色彩虹 更新时间：2024-04-08

*二手合法房屋买卖合同范本1卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 现住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_...*

**二手合法房屋买卖合同范本1**

卖方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

身份证地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 现住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 家庭电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;手机：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 买方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 身份证地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 现住址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 家庭电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;手机：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《^v^合同法》、《^v^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 房屋基本情况

(一)卖方所售房屋地址为 ，建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(以房产证为准)。

(二)随该房屋同时转让的房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况见附件一。

第二条 房屋权属情况

该房屋所有权证证号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，卖方保证对该房屋享有完整处分权，保证该房屋没有被司法机关查封，且出售该房屋没有侵犯第三人权利，并保证该合同所载有关该房屋之情况以及所提供的全部资料均真实、合法、准确、完整，否则卖方承担由此引发的一切责任。由于卖方的原因，造成该房屋不能办理交易过户手续或与第三人产生纠纷的，由卖方承担全部责任。

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 元整(￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元)二手房房屋买卖合同上述房屋价格包括了该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品和其他与该房屋相关的所有权利。

(二)买方付款方式如下：

1、买卖双方一致同意由买方按 公积金按揭 方式付款。

2、定金：人民币： 元整(￥ 元)，买方应在签署本合约同时交付给卖方。

3、定金余额：人民币： 元整(￥ 元)，买方应在 年 月 日前交付给卖方。

4、卖方在收到定金后 日内协助买方完成公积金按揭资料的递交。

5、公积金按揭资料由银行工作人员初审后 日内，卖方办理该房屋过户手续，在房管部门出具成功受理本次交易的递件回执当天，买方应将首期楼款(不含定金)：人民币： 元整(￥ 元)交付给卖方。

6、买方取得该房屋所有权证后 日内提供齐全办理公积金贷款所需要的资料，申请公积金贷款。

7、楼款余额(即申请贷款额)：人民币： 元整

(￥ 元)，在办妥公积金贷款手续后，由银行直接转账给卖方。

(三)卖方同意买方可将款项存入下述账号，视同卖方已收款项：

开户行名称：

户名：

账号：

第四条 户口迁出

卖方应当在收齐房款总额之日起 日内，向房屋所在地的户籍管理机关办理完成原有户口迁出手续。如卖方未按期将与本房屋相关的户口迁出的，每逾期一日，卖方应向买方支付全部已付款万分之五的违约金。如逾期超过90日，买方有权解除本合同，卖方应收到解除通知之日起3日内退还买方全部已付款，且向买方支付房价总额10%的违约金。

第五条 房屋产权及具体状况的承诺

卖方保证该房屋没有产权纠纷，因卖方原因造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，卖方应支付房价总款10%的违约金，并承担其他赔偿责任。 卖方保证自本合同签订之日起至该房屋验收交接完成，对已纳入附件一的各项房屋附属设施设备及其装饰装修保持良好的状况。

在房屋交付日以前发生的【物业管理费】【供暖】【水】【电】【燃气】【有线电视】【电 信】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_费用由卖方承担，交付日以后(含当日)发生的费用由买方承担。卖方同意将其缴纳的该房屋专项维修资金(公共维修基金)的账面余额在房屋过户后10日转移给买方。如卖方未按期完成专项维修资金过户的，每逾期一日，卖方应支付已交付房价款万分之五的违约金。

第六条 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、相关物品清单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、相关物品清单上签字;

3、移交该房屋房门钥匙;

4、按本合同规定办理户口迁出手续 ;

5、本合同规定的相关费用的支付和房屋专项维修资金的过户 ;

6、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。

第七条 本合同签订后，卖方再将该房屋出卖给第三人，导致买方不能取得房屋所有权证的，买受人有权解除本合同，卖方应当自收到解除通知之日起2日内退还买方全部已付款，并按买方累计已付房价款的一倍支付违约金。

第八条 税、费相关规定

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：

是次交易所产生的税费、土地出让金金以及房改房公用分摊面积费用地产(如有)以 方式支付。

因一方不按法律、法规规定缴纳 相关税费导致交易不能继续进行的，其应当向对方支付相当于房价总款10%的违约金。

第九条 违约责任

(一)逾期交房责任

除不可抗力外，卖方未按本合同第六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30日之内，自第七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千分之一的违约金，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30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10%向买方支付违约金。

(二)逾期付款责任

买方未按照第三条约定的时间付款的，按照以下规定处理：

1、逾期在30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千分之一的违约金，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30日后，则视为买方违约。卖方有权解除合同，并没收买方应付之定金。且有权再将该物业售予任何人。但卖方不得再为此向买方进一步追究责任或再要求赔偿。

第十条 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;

第十一条 本合同自双方签字(盖章)之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充。对本合同的解除， 应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同附件为本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。 卖方： 买方：

卖方受理人： 买方受理人：

日期： 日期

**二手合法房屋买卖合同范本2**

卖方(以下简称甲方)： 买方(以下简称乙方)：居民身份证号码：居民身份证号码： 地址： 地址：

依据《^v^合同法》及相关法律、法规之规定，甲乙双方在平等、自愿的原则，就房屋买卖事项，经协商一致，并经房屋宅基地所有权人同意，达成如下协议：

第一条 房屋的基本情况

现甲方自愿将甲方合法拥有的坐落在辽宁省海城市荒岭区A14号4单元4楼(层)室的房屋卖给乙方，并将与所出卖房屋的使用权同时转让给乙方。乙方也充分相识该房屋具体状况，并自愿购买该房屋，该房屋始建于\*\*年，房屋结构为框架结构，层高为4层，建筑层数地上6层，建筑面积平方米(其中实际建筑面积\*\*平方米)。

第二条 价格

双方议定上述房地产按套(单元)计算，每套单价\*\*元，总价款为人民币，大写： 佰 拾万 仟 佰 拾元整，即人民币小写元。

第三条 付款方式及期限

乙方应在本合同生效之日起日内，向甲方一次性支付购房款(人民币贰拾四万元)，由银行直接划拨给甲方指定账号。因甲方提供指定账号错误等原因造成甲方购房款无法到账的责任由甲方全部承担。乙方出具银行划拨凭证，甲方应开具收款收据或收款证明。

第四条 交付期限

甲方应于购房款到账之日起2日内，将该房屋交付给乙方。

第五条 乙方逾期付款的违约责任

乙方未按本合同规定的付款方式付款，每逾期一日，按照逾期金额的2‰支付违约金，逾期达一个月以上的，即视为乙方不履行本合同，甲方有权解除合同，届时将由乙方承担此次交易中双方的全部费用，并向甲方支付购房款10%违约金。

第六条 甲方逾期交付房屋的违约责任

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四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总款向甲方索赔倍处罚赔偿违约金，合同继续履行。

第七条 关于合法、权属的约定

甲方保证该房产合法、权属清楚，并已经取得全部共有人的一致同意。合同生效后，如遇政府征地拆迁，房屋的拆迁利益(包括拆迁补偿款、回迁房等)全部归乙方所有。甲方房产合法继承者，不得向乙方收回乙方所购买的房屋及所有权。

第八条 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。

第九条 办理房产证手续所产生的一切税费由乙方承担

第十条 本合同之附件均为本合同不可分割部分，具有同等效力。附件包括甲乙双方身份证复印件、甲方拥有房屋合法所有权证明复印件

第十一条 本合同经甲、乙双方签字之日起生效。

第十二条 本合同一式份，甲、乙双方各执份，均具有同等效力。

第十三条 合同争议的解决

本合同履行过程中，如发生争议，甲乙双方应协商解决，协商解决不成时，可向有关有管辖权的人民法院起诉。

甲方签名(签章)： 乙方签名(签章)：

年\_\_\_月\_\_\_日 \_\_\_\_年\_\_月\_\_\_日

**二手合法房屋买卖合同范本3**

卖方姓名(甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

买方姓名(乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《^v^合同法》、《^v^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，就乙方向甲方购买私有住房，达成如下协议：

第一条房屋的基本情况

1、甲方房屋(以下简称该房屋)坐落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(具体地理位置)位于第\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，共有\_\_\_\_\_\_\_\_\_(套/间)，

2、房屋为\_\_\_\_\_\_\_\_\_结构，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米(其中实际建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米)，房屋用途为\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

3、房屋所有权证号(土地使用权证号/房地产权证号)为\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

房屋内现有装修及物品全部随房屋转让并不再另外计价。

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(甲方暂测/原产权证上标明/房地产产权登记机关实际测定)面积。如暂测面积或原产权证上标明的面积(以下简称暂测面积)与房地产产权登记机关实际测定的面积有差异的，以房地产产权登记机关实际测定面积(以下简称实际面积)为准。

2、该房屋交付时，房屋实际面积与暂测面积的差别不超过暂测面积的±\_\_\_\_\_\_\_\_\_%(不包括±\_\_\_\_\_\_\_\_\_%)时，房价款保持不变。

3、实际面积与暂测面积差别超过暂测面积的±\_\_\_\_\_\_\_\_\_%(包括±\_\_\_\_\_\_\_\_\_%)时，甲乙双方同意按下述第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种方式处理：

(1)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，并按\_\_\_\_\_\_\_\_\_利率付给利息。

(2)每平方米价格保持不变，房价款总金额按实际面积调整。

(3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第三条土地使用权性质

1、该房屋相应的土地使用权是通过\_\_\_\_\_\_\_\_\_方式取得的。

2、土地使用权年限从\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日到\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_日止。以划拨方式取得土地使用权的房地产转让批准文件号为\_\_\_\_\_\_\_\_\_;该房屋买卖后，按照有关规定，乙方(必须/无须)补办土地使用权出让手续。

第四条价格

按(总建筑面积/实际建筑面积)计算，该房屋售价为(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)每平方米\_\_\_\_\_\_\_\_\_元，总金额为(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

第五条付款方式

1、乙方应于本合同生效之日向甲方支付定金(\_\_\_\_\_\_\_\_\_币)\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整，并应于本合同生效之日起\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内将该房屋全部价款付给甲方。

2、已付定金将在最后一期付款时冲抵，支付方式为以下第\_\_\_\_\_\_\_\_\_种：

(1)现金\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(2)支票\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

(3)汇款\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

第六条房屋交付

甲、乙双方在房地局交易所办理完过户手续(缴纳税费)后\_\_\_\_\_\_\_\_\_日内，甲方将房屋交付乙方，因地震、洪水等不可抗力因素造成甲方逾期交房的，则房屋交付时间可据实予以延长。

第七条乙方逾期付款的违约责任

乙方按本合同规定的付款方式付款，逾期一日，按照逾期金额的\_\_\_\_‰支付违约金，逾期达一个月以上的，即视为乙方不履行本合同，甲方有权解除合同，届时将由乙方承担此次交易中双方的全部交易税费，并向甲方支付购房款\_\_\_\_%违约金。

第八条甲方逾期交房的违约责任

甲方按本合同第四条规定将房屋及时交付使用，逾期一日，按照购房总价的\_\_\_\_‰支付违约金，逾期达一个月以上的，即视为甲方不履行本合同，乙方有权解除合同，由甲方承担此次交易中双方的全部交易税费，并向乙方支付房价\_\_\_\_%的违约金。

第九条关于产权登记的约定

从乙方实际接收该房屋之日起，甲方需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手续。如果由于甲方过失造成乙方不能在甲乙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，并按已付款的\_\_\_\_%赔偿乙方损失。

第十条甲方保证在交接时该房屋没有产权纠纷和财务纠纷，如交接后发生该房屋交接前即存在的产权纠纷和财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十一条本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力。

第十二条本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成的，甲、乙双方可依法向该房屋所在地人民法院起诉。

第十三条本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

第十四条本合同一式五份，甲、乙双方各执一份，其他三份交有关部门存档。

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

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

**二手合法房屋买卖合同范本4**

一、 一房多卖情形下，多个当事人均要求履行合同的，怎么处理?

A： 出卖人就同一房屋分别签订数份买卖合同，在合同均为有效的前提下，买受人均要求继续履行合同的，原则上应按照以下顺序确定履行合同的买受人：

(1)已经办理房屋所有权转移登记的;

(2)均未办理房屋所有权转移登记，已经实际合法占有房屋的;

买受人中之一人起诉要求出卖人继续履行买卖合同，出卖人以房屋已转让给他人为由提出抗辩的，法院可以根据案件具体情况决定是否追加其他买受人作为第三人参加诉讼;其他买受人另行提起诉讼要求继续履行合同的，应当依据前款原则协调处理。

二： 当事人先后签订数份合同或签订阴阳合同，对房屋价款和履行方式约定不一致的，怎么处理?

A： 当事人之间就转让同一房屋先后分别签订数份买卖合同，合同中关于房屋价款、履行方式等约定存在不一致，当事人就此产生争议的，应当依据当事人真实意思表示的合同约定继续履行。对于当事人在房屋买卖中确实存在规避税收征管、骗取贷款等行为的，必要时可一并建议相关行政主管部门予以处理。

也就是说，通过签订阴阳合同避税的，避税的条款因违背双方的真实意思表示，而无效，仍应按照实际交易价格履行。

三： 以他人名义购房，借名人与登记人发生纠纷的，怎么处理?

A： 当事人约定一方以他人名义购买房屋，并将房屋登记在他人名下，借名人实际享有房屋权益，借名人依据合同约定要求登记人(出名人)办理房屋所有权转移登记的，可予支持。但是，该房屋因登记人的债权人查封或其他原因依法不能办理转移登记，或者涉及善意交易第三人利益的除外。这里的前提是，当事人之间已经就借名购房达成了书面协议，或有证据能够证明借名的事实。且借名人不得以其系实际出资人为由，对方善意第三人，但若第三人知道或应当知道该情形的除外。

四： 一方当事人确实为购房出资，但不能证明当事人之间系借名关系的，怎么处理?

A： 当事人一方提供证据证明其对房屋的购买确实存在出资关系，但不足以证明双方之间存在借名登记的约定，其主张确认房屋归其所有或要求登记人办理房屋所有权转移登记的，不予支持;其向登记人另行主张出资债权的，应当根据出资的性质按照相关法律规定处理。

也就是说，在此情形下，出资人只能向对方当事人主张双方形成借款的债权债务关系，出资人只能要回借款及其利息，而不能取得房屋所有权。

五： 借用他人名义购买经济适用房等政策性保证住房，能否要求登记人将房屋过户至借用人名下?

A： 借名人违反相关政策、法规的规定，借名购买经济适用住房等政策性保障住房，并登记在他人名下，借名人主张确认房屋归其所有或者依据双方之间的约定要求登记人办理房屋所有权转移登记的，一般不予支持。

也就是说，借用人在其本身不符合购买经济适用房等保障性住房条件的情况下，不可能通过借用他人名义购买房屋，而达到规避购买条件，实现购买保障性住房的目的。

六： 房屋买卖合同签订后，买方交付了房款，并实际占有了房屋，能否直接要求确定房屋归其所有?

A： 房屋买卖合同签订后，出卖人未依约为买受人办理房屋所有权转移登记，买受人提起房屋确权之诉，要求确认房屋归其所有的，法院应当行使释明权，告知其应当变更诉讼请求要求出卖人办理所有权转移登记，买受人坚持不变更的，对其诉讼请求，不予支持。

也就是说，卖方未履行办理所有权转移登记手续的行为，属于违反双方买卖合同义务的行为，仍是合同纠纷，并不因为当事人付清了购房款，并实际占有房屋，而可直接要求确认其享有物权。

七： 房屋买卖合同履行过程中，一方当事人根本违约的，违约方是否享有合同解除权?

A： 房屋买卖合同履行过程中，一方当事人构成根本违约的，守约方有权解除合同，违约方不享有合同法定解除权。如果因不可抗力或情事变更等原因，致使合同目的无法实现的，合同双方均有权要求解除合同。

房屋买卖合同签订后，一方当事人不同意继续履行，愿意以承担相应违约责任为代价解除合同，而另一方坚持要求继续履行，经审查合同继续履行不存在现实困难的，应当判决双方继续履行合同，但合同另有解约定金等约定或符合《合同法》第一百一十条规定的法定不能履行或事实不能履行情形的除外。

八： 房屋买卖合同对定金性质约定不明确的，如何处理?

A： 当事人在房屋买卖合同中对定金性质约定不明的，不应视为解约定金。所谓解约定金是指交付定金的一方可以按照约定以丧失定金为代价解除合同，收受定金的一方可以双倍返还定金为代价解除合同。

若房屋买卖合同中同时约定了解约定金和违约金，当事人一方已构成违约的，在约定条件成就时解约定金处罚与违约金可以同时适用。

也就是买卖合同没有明确约定定金为解约定金的，就不能视为解约定金，任何一方不得以放弃或双倍返还定金为代价解除买卖合同。原则上定金与违约金是不能并用的，但解约定金可以和违约金同时并用。在《北京高院关于审理买卖合同纠纷的指导意见中》即规定：“当事人同时约定违约金和定金并约定了定金性质的，当事人一方违约，对方依据约定的定金性质一并主张违约定金和违约金的，法院不予支持;当事人一方违约，对方依据约定的定金性质一并主张解约定金和违约金的，法院应予支持。”

九： 房屋买卖合同因一方根本违约解除后，守约方可以主张赔偿哪些损失?

A： 房屋买卖合同签订后，因一方当事人根本违约致使另一方订立合同的目的不能实现，守约方要求解除合同，并要求违约方赔偿房屋差价损失、转售利益损失等可得利益损失的，应酌情予以支持，但当事人另有约定的除外。

在认定和计算可得利益损失时，应从守约方主张的可得利益赔偿总额中扣除守约方未采取合理措施不当扩大的损失、守约方亦有过失所造成的损失、守约方因此获得的利益以及守约方取得利益需要支出的必要的交易成本，并综合考虑守约方的履约情况等因素予以确定。

也就是说，守约方可以要求违约方赔偿房屋差价损失、转卖他人所得额外收入，特别是在出卖方一房二卖，出卖人将房屋以高于买受人所出价格，卖于第三人的情形，买受人有权要求从出卖人转售的更高房价款中分享利益。

十： 房屋买卖合同不成立、无效、被撤销后，如何处理?

A： 在买卖合同不成立、无效、被撤销的情形中，形成的是缔约过失责任，而非违约责任，此时，无过错一方所受的损失，主要是信赖利益的损失。信赖利益的损失包括：所受损害和所失利益(当事人信赖合同有效成立而丧失另订其他有利合同的机会损失等)、缔约花费的成本等损失，但缔约过失的损失赔偿数额以不超过履行利益为限。

十一： 房屋买卖合同侵害第三方优先购买权的，如何处理?

A： 房屋的优先购买权，一般因房屋租赁合同，存在房屋共有人等情形而存在，若出租人转让房屋给第三人，侵害承租人优先购买权，承租人请求判决其与出租人在与第三人同等条件下成立房屋买卖合同关系，出租人为其办理房屋所有权转移登记，经审查承租人购买房屋的意思表示真实，且具备合同履行能力的，法院可以支持其诉讼请求，并判决承租人在合理期限内依同等条件支付房屋价款，但法律、司法解释另有规定的除外。法院在审理过程中可以根据案件实际情况要求承租人提供相应的担保以证明其具备合同履行能力。

承租人在诉讼中仅要求法院确认其对房屋享有优先购买权，而不要求行使优先购买权，经法院释明后仍坚持不变更的，对承租人的诉讼请求，不予支持。

也就是说，具有优先购买权的人，提起侵害其优先购买权诉讼的，在诉讼中，必须立即或担保行使优先购买权，而不能只主张侵犯优先权，而不行使优先购买权。即不能自己不买，也不让他人购买。

十二： 房屋买卖中，房产中介在居间合同中，具有什么义务?

A： 房屋中介机构对于房屋权属状况等订约相关事项及当事人的订约能力负有积极调查并据实报告的义务。

房屋中介机构违反忠实居间义务，严重损害委托人利益的，不得要求委托人支付中介服务费用及从事居间活动的必要费用。委托人有损失的，房屋中介机构应当承担相应的损害赔偿责任。

房产中介在居间合同中，主要提供的是订立合同的机会或提供订立合同的媒介服务，尽管房产中介作为非买卖合同当事人，无需对合同承担法律责任，但房产中介应就其提供的订立合同机会或媒介服务负责，若房产中介未适当履行其义务，对存在重大权属瑕疵或其他瑕疵的房屋，本应或能够发现其瑕疵，而仅因其不积极调查等消极行为未发现或未告知合同当事人，那么房屋中介机构不仅可能承担退还居间费的损失，而且还可能会承担其他赔偿责任。

十三： 夫妻一方擅自处分夫妻共有房产的，怎么处理?

A： 出卖人将登记在其个人名下的法定共有房屋，未经占份额三分之二以上的按份共有人或全体共同共有人同意，擅自以自己名义转让给他人，买受人为善意的，可以认定房屋买卖合同有效。

出卖人为夫妻一方，转让房屋行为符合受让人有理由相信夫或妻一方有处分权的，另一方不得以其不同意为由对抗受让人。

此种情形多发生在，存在多个共有人或房屋为夫妻共同财产，但房产登记在一人或夫、妻一人名下，受让人在购买时，已尽到适当审查义务的，已核实房产证登记名称与出卖人名称相符的，不应或不能发现房屋存在共有事实的情形，在这种情况下，应保护受让善意第三人的利益

**二手合法房屋买卖合同范本5**

卖方(甲方)：

法定代表人：

代理人：

买方(乙方)：

法定代表人：

代理人：

根据^v^有关法律、法规，买卖双方在自愿、平等和诚实信用的基础上，经协商一致订立本合同。

第一条 甲方将自有房屋及该房屋占用范围内的土地使用权(以下简称房地产)出售给乙方。该转让之房地产具体情况如下：

(一) 该房地产坐落在广州市 区 路 街 巷(里、弄、坊) 号 楼 房，房地产权证号:

(二) 房屋类型(使用性质)为【住宅】【商铺】【其他： 】，建筑结构为【钢筋混凝土】【砖木】【其他： 】，层数 ，建筑时间 ，房屋建筑面积 平方米，套内面积 平方米，违章部位及面积;

(三)该房屋占用国有土地使用权面积 平方米，用途为【居住】【商业】【其他： 】，国有土地使用权以【出让】【划拨】方式取得，地籍图号为图(区) 幅(段) 地号，此国有土地使用权年限从 年 月 日起至 年 月 日止;

(四)此房地产上存在【共有】【他项权利】【租赁】【其他： 】关系。关系人放弃优先购买权或同意该房屋买卖的证明。

甲方保证以上内容为真实;保证拥有上述房地产的合法权利;保证上述房地产不存在任何未向乙方说明的其他权利。

第二条 上述房地产买卖双方经协商一致，商定房地产交易价格为币元，大写： 仟 百 拾 万 千 百 拾 元整。 甲、乙双方经协商一致，乙方按下列第 种方式按期付款：1、一次性付款 2、分期付款 3、其他方式 乙方交付的房价款，甲方应开具收款凭证。

第三条 甲方应当在 年 月 日前，将符合本合同约定的房地产交付给乙方占有使用。

第四条 自本合同生效之日起 天内，甲、乙双方共同向房地产交易登记中心申请办理交易登记手续。

第五条 上述房地产风险自该房地产【核准登记】【交付】之日起转移给乙方。

第六条 房地产交易的税费按照国家及广州市有关规定，由甲、乙双方各自交缴。

第七条 甲方未按照本合同约定的期限将房地产交付给乙方占有、使用的，按照以下方式处理：

第八条 因甲方的原因，使得未能按照本合同约定的期限在房地产交易登记中心办理交易登记手续的，按照以下方式处理：因乙方的原因，使得未能按照本合同约定的期限在房地产交易登记所办理交易登记手续的，按照以下方式处理：

第九条 乙方未按照本合同的约定给付房款的，按照以下方式处理：

第十条 本合同未尽事宜，可由双方协商一致订立补充条款或者补充协议;补充条款和补充协议是房地产买卖合同不可分割的一部分;本合同的补充条款、补充协议和本合同正文不一致的，以补充条款和补充协议为准。

第十一条 本合同自双方当事人签字或者盖章时成立。

第十二条 本合同自成立时生效。当事人对合同的效力约定条件的，合同自条件成立之时起生效。

第十三条 发生争议，由双方当事人协商解决;协商不成的，按照以下第 种方式处理：1、提交仲裁委员会仲裁。 2、依法向人民法院提起诉讼。

第十四条 本合同共有 页，一式 份，具有同等法律效力。

合同持有情况如下：

签章 甲方(卖方)： 乙方(买方)：

年 月 日 年 月 日

**二手合法房屋买卖合同范本6**

【身份证】【护照】【营业执照注册号】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

出生日期：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日，性别：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【法定代理人】【委托代理人】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_国籍：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

【身份证】【护照】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

根据《^v^合同法》、《^v^城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，出卖人和买受人在平等、自愿、公平、协商一致的基础上就存量房屋买卖事宜达成如下协议：

第一条房屋基本情况

(一)出卖人所售房屋(以下简称该房屋)为【楼房】【平房】，坐落为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【区(县)】\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_【小区(街道)】\_\_\_\_\_\_\_\_【幢】【座】【号(楼)】\_\_\_\_\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_\_\_\_\_号(室)。该房屋所在楼栋建筑总层数为：\_\_\_\_\_\_\_层，其中地上\_\_\_\_\_\_\_\_层，地下\_\_\_\_\_\_\_\_\_层。该房屋所在楼层为\_\_\_\_\_\_\_\_\_层，建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

(二)该房屋规划设计用途为【住宅】【公寓】【别墅】【办公】【商业】【工业】：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况见附件一。

第二条房屋权属情况

(一)该房屋所有权证证号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，共有权证证号为：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，填发单位为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

房屋共有权人对出售该房屋的意见见附件二。

(二)土地使用状况该房屋占用的国有土地使用权以【出让】【划拨】方式获得。土地使用权证号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，填发单位为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

(三)该房屋性质为下列选项中第\_\_\_\_\_\_\_种情形：

1、商品房;

2、已购公有住房(若为中央在京单位已购公有住房，《中央在京单位已购公房上市出售登记表》表号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_);

3、向社会公开销售的经济适用住房;

4、按经济适用住房管理的房屋(危改回迁房、安居房、康居房、绿化隔离地区农民回迁房等房屋);

5、其他房屋。

(四)该房屋的抵押情况为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

1、该房屋未设定抵押;

2、该房屋已经设定抵押，抵押权人为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，抵押登记日期为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日，他项权利证证号为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

该房屋已经设定抵押的，出卖人应于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前办理抵押注销手续。

(五)该房屋的租赁情况为：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

1、出卖人未将该房屋出租。

2、出卖人已将该房屋出租，【买受人为该房屋承租人】【承租人已放弃优先购买权】。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn