

# 最新农村自建房买卖合同效力 房屋买卖合同(实用8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。那么合同应该怎么制定才合适呢？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看看吧。

## 农村自建房买卖合同效力篇一

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 渝州路 2小区3号楼 4单元 405室(建筑面积120平方米，储藏室40 平方米，产权证号100xxxx5420)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壹佰万零二千元整 ；即人民币小写100元 。

三、乙方在签订本合同时，支付定金三十万元整 ，即小写300000元 。

四、乙方支付定金之日起 2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 甲方承担。

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1个月 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，该方应向对方支付五十万 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\_\_\_日，应向对方支付五十元罚金，逾期\_\_\_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。

4)，浴霸(型号:102xxxx698

5)，饮水机(型号:108xxxx926

一、本协议一式两份，具有同等法律效力，自双方签字之日生效。十

二、附加条 款:

1、转让过后，甲方不的以任何借口干涉乙方对房屋的修改。

甲方(卖方):赵xx(印)身份证号:住址:\_\_\_市\_\_\_区歇台子长石村24号 电话:\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日乙方(买方):张沙沙(印)身份证号:住址:天津房屋买卖合同【2】出卖人(以下简称甲方):身份证(护照):地址□xx编码:联系电话:买受人(以下简称乙方):身份证(护照):地址□xx编码:联系电话: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》等有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平

等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，经协商一致，达成如下条款：

## 第一条 房屋情况

- 1、房屋座落：区、县、路、道、街
- 2、设计用途：；建筑结构：建筑层数为层。
- 3、建筑面积平方米，房屋平面图见附件一，房屋抵押、租赁等情况见附件二。
- 4、房屋土地来源为：以出让方式取得土地使用权，土地使用年限为年，自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日为止。
- 5、装修情况：毛坯。

## 第二条 房屋价款及维修基金

- 1、房屋价款为人民币元
- 2、维修基金：人民币元。合计：人民币元。

第三条 税费及过户费本交易所涉包括但不限于营业税、契税、个人所得税等均有买方承担。过户费甲乙双方各自承担50%。

## 第四条 乙方付款形式及付款时间

- 1、本合同签订后，乙方支付定金： 元
- 2、余款元于支付。

第五条 房屋过户登记房屋过户登记由乙方完成，甲方协助办理。

第六条 房屋交付日期甲方于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前，将房屋交付乙方。如遇不可抗力，不能履行合同的甲方免责。

第七条 房屋贷款办理：鉴于甲方房屋存在贷款，甲方同意协助乙方办理贷款变更手续，变更后乙方继续还贷。

第八条 甲方逾期交付房屋的处理甲方还应每日按房屋价款的。向乙方支付违约金。乙方的实际损失超过甲方支付的违约金时，甲方还应承担赔偿责任。

第九条 乙方逾期付款的处理乙方如未按本合同

第四条约定的日期付款，逾期在日内的，甲方有权追究乙方逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。如超过上述约定期限的39%；，甲方有权按照下述的第种约定，追究乙方违约责任：

1、合同继续履行。乙方应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，乙方还应每日按房屋价款的 向甲方支付违约金。

2、解除合同。乙方应每日按房屋价款的向甲方支付违约金。

第十条 物业管理关于物业管理的服务内容和收费标准等，按有关规定由乙方与物业管理企业重新订立物业管理合同为准。

第十一条 产权纠纷和债权债务纠纷的约定甲方保证在交付房屋时，无产权纠纷和债权债务纠纷。如存在产权纠纷和债权债务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十二条 争议处理本合同发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成时，按下列第种方式处理：

- 1、向天津仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向人民法院提起诉讼。

### 第十三条 合同附件

- 1、本合同未尽事宜，甲乙双方另行订立补充合同。
- 2、附件均为本合同不可分割的部分，具有同等效力。

第十四条 合同份数本合同连同附件共页，一式四份，甲、乙双方各执一份，过户机关存留一份，贷款一份，具有同等效力。

第十五条 合同生效本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。当事人另有约定的，按照其约定。

甲方：

乙方：\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

委托代理人：

委托代理人：

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日

## 农村自建房买卖合同效力篇二

甲方：

乙方：

甲乙双方经友好协商，就乙方申请返还甲方已购房屋及解除原房屋买卖合同事宜，达成如下协议：

三、乙方应负责因办理退房手续而产生的相关费用和损失。

4、甲方应在乙方办理退房手续后五个工作日内将乙方首付款人民币29、66万元及购房贷款人民币60、9万元退还给中国银行桂林分行，并由乙方负责偿还银行利息。

五、违约金：违约方支付违约金人民币5万元。

六、本合同一式两份，双方各执一份，具有法律约束力。

甲方（签字盖章）：\_\_\_\_\_乙方（签字盖章）：\_\_\_\_\_

### 农村自建房买卖合同效力篇三

己方：

甲乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下合同条款：

1、甲方自愿将坐落在xx村兴林路七巷1——9号(建筑面积壹佰伍拾壹平方米，二层，杂房面积约贰拾平方米)房地产出卖给乙方(集体土地、建设用地使用证(94)第01033号，建设用地规划许可证(95)003号建设工程规划许可证(95)13号)。四界以证号上所标为准。

2、双方议定上述房地产及附属建筑物总价款为人民币贰拾万元整(200000.00元)。付款方式，双方签定合同时一次性付清。

3、甲方保证该房屋合法，权属清楚，有合法的土地使用权，该房屋未办房产证手续，如乙方要办理手续，新产生的有关

税费由乙方承担。甲方应积极配合乙方办理有关房屋过户手续。

4、甲方应在20xx年12月30日前将房产交付乙方，届时该房产应无任何争议，交付该房时，甲方不得损坏该房屋的结构。

5、合同签订后，如一方违反本合同条款，应向对方支付陆万元违约金。

6、本房屋买卖合同书一式两份，具有同等法律效力，自双方签字之日起生效。

甲方签字： 乙方签字：

执笔人： 在场人：

年月日

## 农村自建房买卖合同效力篇四

卖 方： \_\_\_\_\_（以下简称甲方）

买 方： \_\_\_\_\_（以下简称乙方）

见证方： \_\_\_\_\_（以下简称丙方）

甲乙双方经友好协商，就甲方向乙方转让甲方私人房产一事达成以下条款：

甲方根据国家规定，已依法取得\_\_\_\_\_区（县）的房屋所有权证书，所有权证书\_\_\_\_\_字第\_\_\_\_\_号。甲方为该房屋的现状负全责。该房屋的结构为\_\_\_\_\_，建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。

甲方保证该房屋是符合国家及\_\_\_\_\_房屋上市的有关规定及政策法规，甲方有权将该房屋上市交易。由于违反国家及xxx相关政策法规而引起的法律及经济责任由甲方来承担。

乙方愿意在本合同第一条款及第二条款成立的前提下，就向甲方购买上述房屋的完全产权之事签订本协议，并认可仅在此种情况下签订才具有法律效力。

双方同意上述房屋售价为每建筑平方米人民币\_\_\_\_\_元，价款合计为人民币 元。（大写\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾元整）

### （一） 无须银行贷款

- 1、乙方应在签订《\_\_\_\_\_房屋买卖合同》时，支付相当于总房款的10%的定金。
- 2、乙方应在办理立契过户手续前3个工作日内，支付剩余90%房款。

### （二） 银行贷款

- 1、乙方应在签订《\_\_\_\_\_房屋买卖合同》时，支付相当于总房款的10%的定金。
- 2、乙方应在办理立契过户手续前3个工作日内，支付首期房款。
- 3、银行贷款部分房款按银行规定由银行直接支付。

1. 甲、乙双方合同签订后，乙方中途悔约，应书面通知甲方，甲方应在3个工作日内，将乙方的已付款（不计利息）返还乙方，但购房定金归甲方所有。甲方中途悔约，应书面通知乙方，并自悔约之日起3个工作日内应将乙方所付定金的双倍及



已付款返还给乙方。

2. 乙方如未按本协议第五条款规定的时间付款，甲方对乙方的逾期应付款有权追究违约利息。每逾期一天，乙方应支付甲方所应付房款的0.4%作为滞纳金，逾期超过15天，即视乙方违约，定金不予返还。

3. 甲方应在获得全部房款后3个工作日内将房屋搬空，每逾期一天，甲方应按乙方已付房款的0.4%向乙方付滞纳金，逾期超过15天，即视甲方违约，乙方可要求法院强制执行。

1. 没有房屋欠帐，如电话费、电费、物业管理费、取暖费等；

2. 没有固定不可移动装修物品的破坏；

3. 房屋本身没有影响房屋使用或美观的破坏；

4. 其它：\_\_\_\_\_ .

本协议签订后，甲乙双方应向房屋所在区（县）房地产交易所申请办理房屋买卖立契过户手续，并按有关规定申领房屋所有权证。办理上述手续时产生的税费及相关费用，由甲乙双方依照有关规定缴纳。办理过程中由丙方先行垫付，在物业交验时提供相应票据。

本协议未尽事宜，双方可签订补充协议。本协议的附件和双方签订的补充协议为本协议不可分割的组成部分，具有同行法律效力。当本合同在履行中发生争议时，双方协商解决。协商不能解决的，双方均有权向该房屋所在地的人民法院提起诉讼。

本协议一式四份，甲乙双方各执一份，房屋所在区（县）交易所留存一份，见证方一份。均具有同等法律效力。自双方签字盖章之日起生效。

20xx年xx月xx日

## 农村自建房买卖合同效力篇五

一、房屋买卖合同无效的情形。除了适用我国《民法通则》、《合同法》等一般法规定的合同无效的情形外，根据我国《城市房地产管理法》、《土地管理法》、最高人民法院相关司法解释、建设部相关规定等法律法规的规定，下列几种情形也可导致房屋买卖合同的无效：

（一）房屋与土地分开转让的。建设部颁布实施的《城市房屋产权产籍管理暂行办法》第三条规定：“城市房屋的产权与房屋占用土地的使用权实行权利人一致的原则，除法律法规另有规定的外，不得分离”《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十四条规定：“土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外”我国《城市房地产管理法》第四十二条规定：“房地产转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。”这是因为房屋是建筑在土地上的，为土地的固定附着物，二者之间具有不可分离性，否则，极易引起损失或导致纠纷。因此，房屋的所有权通过买卖合同转让时，该房屋占用范围内的土地使用权也必须同时转让。如果出卖人将房产和土地使用权分别卖与不同的买受人，或者出卖房屋时只转让房屋所有权而不同时转让土地使用权，则该类买卖合同应当是无效的。

（二）侵犯优先购买权的。房屋所有人在转让涉及到共有或出租的房屋时，在同等条件下，其他共有人或承租人有优先购买权。

我国《民法通则》第七十八条第二款规定：“按份共有财产的每个共有人有权将自己的份额分出或者转让，但在出售时，其他共有人在同等条件下，有优先购买的权利。”

最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见》（试行）第一百一十八条规定：“出租人出卖出租房屋，应提前三个月通知承租人，承租人在同等条件下，享有优先购买权，出租人未按此规定出卖房屋的，承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。”

《合同法》第二百三十条也有相应规定：“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。”这就是说，所转让的房屋的产权为数人共有或已对外出租的，必须征求共有人或承租人是否行使优先购买权。未取得其他共有人或承租人的同意，擅自出卖房屋的，其买卖行为一般应为无效。

恶意串通，另行订立商品房买卖合同并将房屋交付使用，导致其无法取得房屋为由，请求确认出卖人与第三人订立的商品房买卖合同无效的，应予支持。

（四）商品房预售违法的。我国《房地产管理法》第四十五条规定，商品房预售应当符合下列条件：已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；持有建设工程规划许可证；按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；向县级以上人民政府房地产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明。如不符上述条件，买受人可请求法院或仲裁机构宣告该买卖无效。

（五）在商品房转让过程中，涉及到土地使用权转让违法的。根据我国《城市房地产管理法》第三十八条、三十九条、第四十条的相关规定，以下合同应为无效：以出让方式取得土地使用权的，没有按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，没有完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，没有形成工业用地或者其他建设用地条件；转让房地产时房屋已经建成的，

没有房屋所有权证书；以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批而没有报批或不予批准的；有批准权的人民政府准予转让的，应没有办理土地使用权出让手续并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金的。

（六）其他的法律法规的强制性规定禁止转让的。如司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；依法收回土地使用权的；权属有争议的等。

二、房屋买卖效力认定中的一些特殊情形。对这些特殊情形，应具体分析而不宜一概认为无效。

（一）房屋买卖未采用书面形式。

根据我国《城市房地产管理法》第四十一条规定：“房地产转让，应当签订书面转让合同，合同中应当载明土地使用权取得的方式。”

《合同法》第十条规定：“当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式。”房屋买卖合同的签订应当采用书面形式。但我国也《合同法》第三十六条规定：“法律、行政法规规定或者当事人约定采用书面形式订立合同，当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立。”

有效。但为了过户的需要，应补签书面的房屋买卖合同，买方可要求卖方协助办理产权过户手续。如双方未履行口头合同的主要义务且并不能就此达成一致，则该合同应认定为无效的合同。

（二）卖方转让没有所有权证书的房屋买卖合同。

对没有所有权证的房屋，我国《城市房地产管理法》第三十八规定不得转让。但从该条立法目的上看，其规定应当是属于行政管理性的，违反这一规定，仅是产生房屋转让不能及时颁证或不能如期过户的结果。

我国《合同法》第一百三十一条规定，“出卖的标的物，应当属于出卖人所有或者出卖人有权处分。法律、行政法规禁止或者限制转让的标的物，依照其规定。”可见，只要标的物合法且有权处分，对于标的物是否有相关证照，合同法并无特别要求。

此外，根据最高人民法院《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》第十八条、第十九条的规定也可以推导出：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。对此应理解为：房地产权利人没有现实房屋的产权证而不能办理房屋转让过程中涉及到的登记过户手续，但不应据此认为预购房买卖合同必然无效。如双方在签订协议时对房屋权属证书尚未领取的状况是明知的，且当条件或期限成就时就可以办理过户手续，产权亦无其他争议或购买的房屋已交付原告入住时，一般应认定为有效。如卖方隐瞒无证的事实或因存在屋建造存在违法行为且已被有关机关确定，根本不能取得所有权证的，则此类合同应为无效。

### （三）没有办理过户手续而引起发一方反悔的。

1990年2月17日最高人民法院《关于私房买卖的成立一般应以产权转移登记为准的复函》强调：“签订房屋买卖协议以后，提出解除买卖协议，未办理产权转移登记手续，应认为该民事法律行为依法尚未成立。一方翻悔是允许的。”

1992年7月9日最高人民法院《关于范怀与郭明华房屋买卖是否有效问题的复函》答复：“房屋买卖系要式法律行为，农村的房屋买卖也应具备双方订有书面契约、中人证明、按约

定交付房款以及管理房屋的要件；要求办理契税或过户手续的地方，还应依法办理该项手续后，方能认定买卖有效。”

与此不同□ 20xx 年最高人民法院《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》第六条明确规定：“当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由请求确认合同无效的，不予支持。”

我国《物权法》第十五条规定：“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。”

最高人民法院在《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（一）》

第九条中规定：“依照合同法第四十四条第二款的规定，法律、行政法规规定合同应当办理批准手续，或者办理批准、登记等手续才生效，在一审法庭辩论终结前当事人仍未办理批准手续的，或者仍未办理批准、登记等手续的，人民法院应当认定该合同未生效；法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力，如果原告请求被告交付该讼争房屋，则人民法院应当责令被告继续履行其合同，并责令被告协助原告办理房屋过户手续。”由此可见，房屋买卖合同是否进行登记已在法律上确认不是生效条件，仅是未办理有关手续之前，不具有将合同指向标的房产权属变更的效力。本质上说，这涉及到的债权行为和物权行为二元划分的理论，只要双方签订的不动产转移合同（债权行为）依法有效，当事人双方就应按合同约定和法律规定办理不动产登记（物权行为）手续。因合同一方原因未办理过户登记手续的，人民法院应责令其继续履行，办理过户登记。

（四）房屋共人擅自转让的行为。

最高人民法院《关于适用〈婚姻法〉若干问题的解释（一）》第十七条第（二）项“夫或妻非因日常生活需要对夫妻共同财产做重要处理决定，夫妻双方应当平等协商，取得一致意见。他人有理由相信其为夫妻双方共同意思表示的，另一方不得以不同意或不知道为由对抗善意第三人”

最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见》第八十九条“共同共有人对共有财产享有共同的权利，承担共同的义务。在共同共有关系存续期间，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效。但第三人善意、有偿取得该项财产的，应当维护第三人的合法权益；对其他共有人的损失，由擅自处分共有财产的人赔偿”

我国《物权法》第一百零六条规定：“无处分权人将不动产或者动产转让给受让人的，所有权人有权追回；除法律另有规定外，符合下列情形的，受让人取得该不动产或者动产的所有权：（一）受让人受让该不动产或者动产时是善意的；（二）以合理的价格转让；（三）转让的不动产或者动产依照法律规定应当登记的已经登记，不需要登记的已经交付给受让人。受让人依照前款规定取得不动产或者动产的所有权的，原所有权人有权向无处分权人请求赔偿损失。当事人善意取得其他物权的，参照前两款规定。”

可见，我国法律已确立了我国物权的善意取得制度。只要符合善意取得的条件，即买方受让房屋时出于善意，不知有其他共有人或无从审查是否有其他共有人或有充足的理由人认为其他共有人并不反对，支付了合理的对价，并进行了登记。则从保护善意第三人、维护交易秩序的目的出发，应当认定合同的效力允许买方取得房屋的所有权。

（五）城镇非农业户口居民购买农村居民房屋的合同。

我国《土地管理法》第六十三条规定：“农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。”

《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》规定：“禁止擅自通过‘村改居’等方式将农民集体所有土地转为国有土地。禁止农村集体经济组织非法出让、出租集体土地用于非农业建设。改革和完善宅基地审批制度，加强农村宅基地管理，禁止城镇居民在农村购置宅基地。”

国土资源部国土资发[20xx]234号《关于加强农村宅基地管理的意见》第（十三）款重申：“严禁城镇居民在农村购置宅基地，严禁为城镇居民在农村购买和违法建造的住宅发放土地使用证。”

总的来说，从我国国家的政治基础和纯粹的法律规定来看，我国现行法律是不允许农村房屋买卖的。加之其又涉及到多方利益博弈，要改变此类规定也很困难。但由于从法律的合理性及此类合同的涉及到的问题广泛性及复杂性来看，又没有充足的理由支认定此类行为全部无效。

且农村村民出售住房后，只是不能再次申请宅基地而已，购买房屋的城镇居民也可以行使房屋的居住使用权，只是不能取得所有权证。《物权法》第一百五十三条虽然规定，宅基地使用权的取得、行使和转让，适用土地管理法等法律和国家有关规定，但其却明确了宅基地使用权是一种物权，既然是物权，权利人当然有相应的支配权包括处分权。所以对涉及到宅基地使用权的转让效力的认定，司法实践中认定不尽相同，对该类房屋买卖合同效力的认定就不能简单的一律为无效。如符合规划要求和用地条件，买房自用的，就应认定为有效。且如当事人一方提出无效要求因其违反了诚实信用的民法原则而具有恶意也更不应得到法律支持。

#### （六）城市公房私自买卖的问题。

根据建设部及各地政府的规定，此类公房是禁止私自转让的。但这些规定毕竟属于行政规章性质，并不是法律的直接适用渊源。另外，从现实看，私自买卖或者继承公房的行为已非



常普遍，且在一定程序上相关公房管理机构也默认了此类行为。所以，如果所涉及的公房转让如在合同签订前或履行后已经得到出租人的同意或买方以自己的名义交付了租金并且实际占有了该房，则这种转让行为是有效的。反之，则为无效买卖合同。

## 农村自建房买卖合同效力篇六

房屋买卖合同是一种民事法律行为，应当具备以下条件：

1. 房屋买卖合同双方当事人应当具备能够以自身行为依法行使权利并且承担义务的资格。

(1)一般主体要求。依《民法通则》规定，房屋买卖双方当事人应当具有完全民事行为能力。房屋买卖行为复杂，涉及标的金额较大，法律一般禁止限制民事行为能力人和无民事行为能力人参与，所签房屋买卖合同无效，除非事先经法定代理人同意，或者事后经法定代理人追认。

(2)特殊主体要求。为了维护房屋交易秩序，现行法律和政策对房屋买卖当事人设定了一定条件和限制，必须符合特定要求。在商品房现售中，房地产开发企业作为房屋出卖方必须具有法人营业执照、资质证书、土地使用权证书、土地使用批文、规划许可证和施工许可证等。在商品房预售中，预售方除具备上述条件外，还应当持有预售许可证和确定施工进度与交付日期。商品房出卖方如违反上述要求，就会被认为不符合签订房屋买卖合同的主体资格，应当宣告合同无效，赔偿买受方因此而遭受的损失。此外，政府确认的城市低收入家庭才符合主体资格有权购买经济适用房，仅本单位的职工符合主体资格有权购买单位自管公房，机关、学校和部队等单位经批准才符合主体资格有权购买城市私房等。

2. 房屋买卖双方当事人应当表意真实。依照现行法规和有关司法解释，民事法律行为应当系当事人真意表示的结果。房

房屋买卖只有在自愿和平等的基础上进行才能真正实现双方当事人的利益理想。因此，因欺诈、胁迫、乘人之危、无权代理和以合法形式掩盖非法目的所签损害社会公共利益的房屋买卖合同等，皆非买卖当事人真实意思，原则上视为无效。因重大误解和显失公平签订的房屋买卖行为，亦属可变更或可撤销的民事行为。无效或被撤销的房屋买卖合同不具有法律效力，当事人有权不予履行。房屋买卖合同部分无效，不影响其他部分法律效力的，其他部分仍为有效。

3. 房屋买卖不得违反政策、法律法规和社会公共利益。房屋买卖行为应当符合房地产政策，遵守法律法规的强制性规定，不得损害社会公共利益，违反社会公德。否则，房屋买卖行为无效。例如，在房屋买卖活动中，我国法律法规明确规定，房屋买卖双方不得买卖土地，不得瞒报房屋买卖价格偷逃税收，不得买卖拆迁房屋等。

房屋买卖，是指房屋所有权人将房屋所有权转让给房屋买受人，而买受人为此支付相应价款的行为。买卖房屋必须签订房屋买卖合同。实践中房屋买卖纠纷时有发生，房屋买卖纠纷涉及到产权、价款、原承租人的利益等诸多问题，但都离不开买卖合同的有效性。那么，究竟哪些房屋买卖合同属无效合同呢？归纳起来，主要有以下七种：

1. 房产、地产分别转让，合同无效。房屋是建筑在土地上的，为土地的附着物，具有不可分离性，因此，房屋所有权通过买卖而转让时，该房屋占用范围内的土地使用权也必须同时转让。如果卖方将房产和土地分别转让于不同的当事人，或者出卖房屋时只转让房屋所有权而不同时转让土地使用权，买方可以提出这种买卖合同无效。

2. 未办理登记过户手续，合同无效。房屋买卖合同的标的物所有权的转移以买卖双方到房屋所在地的房管部门登记过户为标志，否则，房屋买卖合同不能生效，也就不能发生房屋所有权转移的法律效果，即使房屋已实际交付也属无效。故

只要房屋没有正式办理登记过户手续，即使卖方已收取了房价款，交将房屋交付买方使用，当事人仍可提出合同无效的主张。

3. 产权主体有问题，合同无效。出卖房屋的主体必须是该房屋的所有权人。非所有权出卖他人房屋的，其买卖行为无效。房屋的产权为数人共有的，必须征得共有人同意才能出卖，出卖共有房屋时，须提交共有人同意的证明书。

4. 侵犯优先购买权，合同无效。房屋所有人出卖共有房屋时，在同等条件下，共有人有优先购买权。房屋所有人出卖出租房屋时，须提前3个月通知承租人，在同等条件下，承租人有优先购买权。房屋所有人出卖房屋时侵犯共有人、承租人优先购买权时，共有人、承租人可以请求法院宣告该房屋买卖合同无效。

5. 单位违反规定购房，合同无效。机关、团体、部队、企业事业单位不得购买或变相购买城市私有房屋。如因特殊需要必须购买，须经县级以上人民政府批准。单位违反规定，购买私房的，该买卖关系无效。

6. 买卖中存在欺诈行为，显失公平，合同无效。买卖城市私有房屋，双方应当本着按质论价的原则，参照房屋所在地人民政府规定的私房评价标准议定价格，经房屋所在地房管机关同意后才能生效。买卖合同生效后，双方均不得因价格高低无故反悔，应按合同议定的价款、期限和方式交付。但如果出卖人在房屋质量问题上有欺诈、隐瞒行为或在生效后发现存在质量问题的，买受人可要求同出卖人重新议定价格，协商不成的，可向法院起诉。

7. 非法转让，合同无效。根据《城市房地产管理法》的规定，下列房地产，不得转让(包括买卖)：(1)以出让方式取得土地使用权的，不符合转让房地产条件的；(2)司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利

的；(3)依法收回土地使用权的；(4)共有房产未经共有人书面同意的；(5)权属有争议的；(6)未依法登记领取权属证书的；(7)法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

总之，应对房屋买卖合同纠纷是一个复杂的过程，实践证明，由具备一定法律知识和工作经验的`律师来处理房屋买卖合同纠纷，能够最大限度地避免或降低经济损失，有效地保障您的合法权益。为了更好地帮您解决房屋买卖合同效力问题，防止陷入法律误区，您可以通过委托当地有经验的律师为您提供专业的法律服务。

## 农村自建房买卖合同效力篇七

卖方（以下简称甲方）： 身份证号：

买方（以下简称乙方）： 身份证号：

甲乙双方就房屋买卖事项，经协商一致，达成以下协议条款。

一、甲方房屋（如有共有人，甲方已经取得了共有人对转让该房屋的一致同意）坐落于建筑面积平方米，房屋用途为。

二、双方商定该房屋转让价格为：总金额万元

（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元整）。

三、乙方于 年 月 日向甲方支付首付款 万元

（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元整）。

待房屋过户后公积金贷款支付剩余房款 万元

（大写： 拾 万 仟 佰 拾 元整）

乙方保证房屋过户后一个月内付清余款。

四、甲方应于乙方付清全部房款之时，将上述房屋及全部钥匙交付乙方，并在双方在场的情况下由乙方对房屋进行接收。接收后房屋的占有、使用、收益和处分权利归乙方行使，该房屋所发生的物业管理费、水费、电讯费、网费等相关费用由乙方负责支付。

五、甲方负责将该房屋所有权更改给乙方所有。办理产权时所发生的相关费用由乙方承担。

六、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。

七、甲方保证已如实陈述上述房屋权属状况和其他具体状况，保证该房屋不受他人合法追索。

甲方保证自己对该转让房屋拥有处分权，并保证不管以后房价如何上涨，绝不反悔。

八、除人力不可抗拒的自然灾害等特殊情况下，甲方如未按本合同规定的时间将房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约利息。甲方保证在房款付清时，将房屋交付乙方，否则乙方有权追究甲方责任。

九、甲方及配偶共同拥有一套住房，办理房产证所产生的费用，全部由乙方承担。若甲方及配偶拥有两套及以上住房，所发生的相关费用，全部由甲方承担。

十、本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

十一、本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

甲方（签章）： 乙方（签章）：

联系电话： 联系电话：

年 月 日 年 月 日

## 农村自建房买卖合同效力篇八

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：

### 第一条房屋基本情况

（一）卖方所售房屋（以下简称该房屋）坐落于。建筑面积平方米。

（二）随该房屋同时转让的房屋设施设备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：

（二）国有土地证号为：

（三）该房屋性质为私有住宅。

（四）该房屋的抵押情况为未设定抵押。

### 第三条房屋成交价格及定金

经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币（小写）元，（大写）元整。本合同签定的购房定金为\_\_\_\_\_

元。

上述房屋价格包括附件一清单里的内容。

第四条买方付款方式与期限（一）在签订本合同时买方向卖方支付购房首付款（含定金）人民币（小写）\_\_\_\_\_（大写）\_\_\_\_\_元。

（二）由买方向银行申请住房借款人民币（小写）\_\_\_\_\_元（大写）\_\_\_\_\_元整，并由银行直接将所贷房款放款给卖方。如银行实际放贷数额不足前述申请额度，买方应在银行放款当日将差额支付给卖方。

（三）除首付款和向银行申请的住房借款外，剩余购房款（小写）\_\_\_\_\_元（大写）\_\_\_\_\_元在卖方向买方交付房屋时，买方向卖方全部支付结清。

#### 第五条房屋交付时间

在签定本合同后银行确认放贷之日起个月内，卖方将此房屋交付给买方。

#### 第六条买卖双方的权利与义务

（一）卖方保证该房屋权属清楚，没有产权纠纷，符合房屋出售条件。

（二）卖方保证自本合同签订之日起至该房屋交付时，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。

（三）在房屋交付日以前发生的【物业管理费】【水】【电】【燃气】【有线电视】费用由卖方承担结清，交付日以后发

生的费用由买方承担。

（四）买方应按约定的时间和金额向卖方支付购房款，如实向借款银行申报有关资料，负责完成银行借款和有关房屋过户的工作，卖方提供协助。

## 第七条过户费用承担

本合同履行过程中，按照国家及地方相关规定应该缴纳的各项税、费由买方承担。

## 第八条违约责任

本合同签定后，若买方中途违约，应书面通知卖方，卖方应在15日内将买方的已付款（不记利息）返还给买方，但购房定金归卖方所有。若卖方中途违约，应书面通知买方，并自违约之日起5日内应以买方所付定金的双倍及已付款（按银行同期存款利率计息）返还给买方。

## 第九条争议解决方式

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

第十条本合同一式3份，买方、卖方、银行各执一份。自买卖双方签字（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。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（签字手印）： 买方（签字手印）：

合同签订日期：20年\_\_月\_\_日