

买卖合同的生效日期(通用5篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。那么一般合同是怎么起草的呢？下面是小编为大家带来的合同优秀范文，希望大家可以喜欢。

买卖合同的生效日期篇一

甲方（出卖方）：

乙方（买受方）：

丙方（中介方）：某某房地产经纪有限公司

第一条 房屋信息描述

第二条 房屋交易价格

第三条 与该房屋交易相关的费用

第四条 委托事项和服务费

第五条 定金支付

第六条 付款方式

甲、乙双方商定以下列第 种方式付款：

（一） 一次性付款

元（大写 元整）。

（二） 贷款

2、在放贷手续完成后，由丙方配合甲方持相关证件、材料办理70%的房款；

元（大写 元整）。

第七条 房屋交付

（一）甲方应在办理完立契过户手续之日起五个工作日内将该房屋交付给乙方。

（四）甲方交付该房屋的装修、设备状况应符合国家标准。

第八条 甲、乙、丙三方义务

（一）甲方义务

2 甲方应保证该房屋交付时符合国家规定。

（二）乙方义务

1 签订本合同的同时交付定金。

3 若乙方申请按揭贷款，需及时向丙方提供贷款所需资料。

（三）丙方义务

1 见证并监督本合同的执行。

2 代办该房屋过户、贷款的相关手续。

3 代收甲、乙方支付的定金、房款，并按本合同第六条中约定的方式向甲方支付房款。

第九条 违约责任

第十条 合同的终止与解除

第十一条 解决争议的方式

(一) 提交 仲裁;

(二) 任何一方均可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十二条 本合同附件作为本合同不可分割的部分，具有同等法律效力。

第十三条 对于未尽事宜，甲、乙、丙三方可签订补充协议。

第十四条 本合同一式三份，三方各持一份。

编码： 编码： 编码：

联系电话： 联系电话： 联系电话：

委托代理人： 委托代理人： 委托代理人：

联系电话： 联系电话： 联系电话：

签字日期： 签字日期： 签字日期：

附件一 略

附件二 略

买卖合同的生效日期篇二

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是。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迟延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、购买商品房所产生的交通费用、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，重新购买商品房的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)(jjg26);
- (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)

买卖合同的生效日期篇三

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。2000年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。

审判结果一审法院认为，甲出卖房屋的行为，虽未经乙同意，但相对人丙有理由相信甲有代理权，因此构成表见代理，

《协议书》有效。由于原告没有依约于2000年9月5日到房屋交易所及中介公司与两被告进行交易，两被告因此而继续委托中介公司出售房屋，两被告的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

本案的《协议书》是房屋买卖合同，其签订即意味着在当事人之间完成了要约、承诺的合同程序，故应为成立。《合同法》第12条第1款规定：“合同的内容由当事人约定，一般包括以下条款：（一）当事人的名称或者姓名和住所；（二）标的；（三）数量；（四）质量；（五）价款或者报酬；

（六）履行期限、地点和方式；（七）违约责任；（八）解决争议的方法。”这里规定的是合同的一般条款，并不意味着合同必须具备的“主要条款”。“主要条款”说曾被规定在《经济合同法》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

合同效力的取得，不是来源于当事人的约定，而是由法律所赋予的，反映出法律对该约定的价值判断。所谓合同的生效，是指只要合同具备一定的要件后，便能产生法律上之效力。

《合同法》第44条第1款规定：“依法成立的合同，自成立时生效。”该规定至少在概念上区分了合同的成立与合同的生效。合同的成立必须具备成立要件，前已述及；但合同成立后，能否发生法律上之效力，能否产生当事人所预期的法律效果，则非合同当事人意志所能决定。只有符合生效条件的合同，才能受到法律的保护。《合同法》第8条和第44条第1款中所称为“依法成立的合同”，应当理解为既具备成立要件、又具备生效要件之合同。

《民法通则》第55条规定：“民事法律行为应当具备下列条件：（一）行为人具有相应的民事行为能力；（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：

第一，是否经登记。《合同法》第44条第2款规定：“法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定。”根据《城市房地产管理法》第60条第3款前段规定：“房地产转让或者变更时，应当向县级以上地方人房产管理部门申请房产变更登记”。因此，房屋买卖合同必须经过登记才能生效，如未登记的，即不生效力（区别于无效）。这也是为什么要求房屋买卖合同必须具备地方规章中规定采用的格式合同形式的原因，也是为什么双方约定其具体交易时间的原因。但是，对于未以格式合同形式出现的、又未经法定登记手续的、由当事人“草签”的合同，在当事人之间是否生其效力，法律并没有为我们指示出来。这里说的是一般合同程序对合同效力的影响的问题。

出发，甲单方处分其与乙共同共有的房屋，应属无权处分；无权处分所订立的合同并非当然无效，如《合同法》第51条规定：“无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效。”由此可见，未经其他共有人书面同意的房屋买卖合同，并非当然无效，实属效力未定的合同。从二审判决理由中，并未体现出对此点的关注，知其考虑未及周详。这里说的是特殊合同程序对合同效力的影响的问题。

在第一个问题上，《合同法》第44条第2款所规定的“应当办理批准、登记等手续生效的”合同，类型繁多，不一而足。其中，有的合同从其形式上的确需要办理上述手续方可生效的，是其合同程序的一个内容，例如《中外合资经营企业法》和《中外合作经营企业法》规定，中外合资经营合同、中外合作经营合同必须经过有关部门审批后，才具有法律效力。有的合同则是将产生物权变动的登记要件视同为合同的生效要件，例如，《担保法》第41条规定，应当办理抵押物登记的，抵押合同自登记之日起生效，其中的“抵押物登记”，学理上称之为抵押权登记。房地产买卖合同的登记手续。亦同此理。

，《协议书》不生效（区别于无效）。但是这样一来，实践中很多已经成立的“草签”合同，即因不能拘束当事人而造成应受保护的利益未获保护，必定会助长不诚实交易的风气，对社会造成的损失（包括经济损失和文化损失）将无法估计。在采否定说的前提下，只有缔约过失责任制度可以救济受损方，这是不能全面保护其利益的。因此，应采肯定说，在此情况下的合同不以物权变动的登记为生效要件。由梁慧星先生主持起草的《物权法草案建议稿》第7条规定：“以发生物权变动为目的的原因行为，自合法成立之时生效。在不能发生物权变动的结果时，有过错的当事人应当承担违约责任。”¹故对本案的《协议书》效力的决定，应以此为依据。一、二审的判决理由避开了这个问题，不知道是否有意识的。

对第二个问题的探讨，则牵涉到对案情的进一步分析，尤其是对当事人行为的解释。这是一、二审判决理由的主要分歧所在。一审判决理由认为，甲的行为构成表见代理，故《协议书》应为有效合同。首先，两被告一起到从事房屋买卖的中介公司挂牌，对其共同共有的讼争房屋进行出售。其次，作为第一被告甲是第二被告乙的丈夫，两被告均是讼争房屋产权登记人；再次，《协议书》的订立是在两被告家中进行的。上述三点足以使丙认为可以甲以其自己的名义并代理乙处分讼争房屋。因此，虽然乙没有在《协议书》上签名或者提出书面同意，但甲的表见代理成立，故《协议书》应为有效合同。二审判决理由则径以甲未取得乙的书面同意，认定《协议书》无效。

笔者认为，在本案中，并不是甲的行为构成表见代理，而是乙的行为构成“视为同意”。关于“视为同意”是否属于表见代理的争论，在我国由来已久。笔者采区别说，认为表见代理为拟制之有权代理，“视为同意”为推定之有权代理之间。在表见代理，《合同法》第49条规定：“行为人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后以被代理人名义订立合同，相对人有理由相信行为人有代理权的，该代理行为有效。”在“视为同意”，《民法通则》第66条第1款第3句规

定：“本人知道他人以本人名义实施民事行为而不作否认表示的，视为同意。”两者的区别主要在于其中之价值判断不同，表见代理系以善意第三人的值得保护、保障交易安全出发，“拟制”出拘束被代理人的交易效果，并不考虑被代理人的过失情况：“视为同意”则系以被代理人的不值得保护出发，“推定”出拘束被代理人的交易效果，必须考虑被代理人的过失情况，而不考虑相对人的过失情况。

在本案中，一审判决一方面确认，乙系与甲一起到中介公司将其二人共同共有的房屋挂牌出售的；而且丙与甲商议买卖事宜时，乙也在场。因此，乙对讼争房屋的出售给丙，是处于明知的状态。另一方面又认为，乙所辩称之《协议书》订立时其表示坚决反对，但没有提供有关证据予以证明；即认定乙对甲与丙订立《协议书》，当时并无实行任何明示阻止的行为，因而不存在其明知而表示反对的事实。由此最直接推出的结论只能是：乙明知其与甲共同共有的房屋出卖给丙而不表示反对，应当视为同意。二审判决理由并不考虑上述本案的实际交易情况，径以甲未取得乙的书面同意，认定《协议书》无效——“一棍子打死”；这在对案情的理解上略嫌简单化，对条文的解释亦略嫌僵化。综上所述，尽管《协议书》上只有甲和丙的签名，但仍然应当认其为有效，可以拘束甲和乙、丙。

三、《协议书》的处理

平时，我们谈无效合同的处理比较多，直接谈有效合同的处理比较少。就有效合同的处理而言，多在违约损害赔偿责任的追究上，对其他责任形式的追究乃至合同的最终处理，往往欠缺周详的考虑。在本案中，一审判决理由认为，《协议书》有效；由于丙没有依约于2000年9月5日到房屋交易所及中介公司与两被告进行交易，两被告因此而继续委托中介公司出售房屋，两被告的行为是在丙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。从本案事实可知，讼争房屋的确于2000年9月6日由两被告售予他人。但是，抗

辩权的行使，能否导致合同拘束当事人的效力消灭，即发生终止合同权利义务的效果呢？这里面牵涉到我们对抗辩权的性质如何认识的问题。

依一方当事人的行为产生消灭合同效力的权利，属于形成权。而所谓抗辩权，则是指权利人用以对抗相对人之请求权的权利。在学理上，有认为抗辩权为形成权之一种的。但是，抗辩权原则上只有停止请求权行使之效力，其作用在于防御，而不在于攻击；因此，抗辩权之行使也必须待相对人之请求，无相对人之请求即无抗辩权之行使。而形成权之行使，不以相对人的意思为转移，其作用在于攻击。因此，抗辩权不属于形成权。在本案中，于合同约定的交易日期2000年9月5日，丙并未前往交易，于此后，两被告拒绝与其续行交易，并非行使同时履行抗辩权；因为，两被告的“拒绝抗辩”，并不会发生消灭有效合同对双方当事人拘束力的形成效力。因此，两被告拒绝与丙续行交易并将论争房屋售予他人，应当认为系行使形成权，即消灭有效合同对双方当事人的拘束力。从一审判决理由来看，其并没有涉及到有效合同的最终处理问题，并不妥当。

方当事人所约定的交易日期条款，应当视为合同的根本条款，如有违反即构成根本违约；双方当事人于此默示的合同效果为，如果丙不于该交易日期前往交易的，即为自动放弃交易，该合同可视为当然解除，唯其结果应依出卖人的意思决定。两被告于约定交易日期之次日将论争房屋售予他人，可视为行使该合同所默示的解除权。由于丙是自动放弃交易，且合同之当然解除已为默示，故两被告于此并无通知其合同已经解除之义务。在写作判决理由时，可将上述意思予以明确，以示法官并非机械适用法律条文之“工具”，实有其意义重大之“能动”所在。

注释：

1在最高人民法院的司法解释中，有直接采此观点的，如《关

于审理房地产管理法施行前房地产开发经营案件若干问题的解答》第12条规定：“转让合同签订后，双方当事人应按合同约定和法律规定，到有关主管部门办理土地使用权变更登记手续，一方拖延不办，并以未办理土地使用权变更登记手续为由主张合同无效的，人民法院不予支持，应责令当事人依法办理土地使用权变更登记手续。”第13条规定：“土地使用者与他人签订土地使用权转让合同后，未办理土地使用权变更登记手续之前，又另与他人就同一土地使用权签订转让合同，并依法办理了土地使用权变更登记手续的，土地使用权应由办理土地使用权变更登记手续的受让方取得。转让方给前一合同的受让方造成损失的，应当承担相应的民事责任。”显然，其中之合同对当事人之拘束力，并非以物权变动的发生为其要件的。从最高人民法院最近公布的案件来看，亦采此种观点，见于存库诉董成斌、董成珍房屋买卖纠纷案，载《最高人民法院公报》，2001年第4期。但是，尽管如此，在具体条文的适用中还是有争议的。

第一，《关于贯彻执行〈民法通则〉若干问题的意见（试行）》第85条后段规定：“财产所有权尚未按原协议转移，一方翻悔并无正当理由，协议又能够履行的，应当继续履行；如果协议不能履行，给对方造成损失的，应当负赔偿责任。”《关于适用〈担保法〉若干问题的解释》第56条第2款规定：“法律规定登记生效的抵押合同签订后，抵押人违背诚实信用原则拒绝办理抵押登记致使债权人受到损失的，抵押人应当承担赔偿责任。”有观点认为这是缔约过失责任的规定，笔者则倾向于将其解释为违约责任。在抵押合同中，抵押的权登记仅生对抗善意第三人的效力，不登记不影响抵押合同本身的效力：双方于此所生的责任分配，可依其对于“登记”的合同义务大小决定。

第二，《关于适用〈合同法〉若干问题的解释（一）》第9条第1款规定：“依照合同法第44条第2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，合同标的物所有权及其他物权不能转移。”其中明显意识到了问题，惜其僵化于所据条文之表面文义，既不考虑这此条文本身可能的不合时宜（包括观感上的落后和机能上的滞后）。也不考虑实践中出现的种种问题。

综上所述，在针对有关问题进行法律适用时，法官应审度时宜，充分利用法律解释方法，规避僵化条文，实现实体公正。

买卖合同的生效日期篇四

随着法治精神地不断发扬，人们愈发重视合同，合同对我们的帮助越来越大，签订合同也是避免争端的最好方式之一。相信很多朋友都对拟合同感到非常苦恼吧，下面是小编帮大家整理的二手房买卖合同生效的条件有哪些，欢迎阅读，希望大家能够喜欢。

在二手房交易过程中，产权过户登记不是二手房买卖合同的生效要件，原因如下：

买卖合同是双务、有偿、诺成合同，二手房买卖合同作为买卖合同的一种，同样具有双务、有偿、诺成的性质。按照民法理论，不动产物权转移合同是以转移不动产物权为内容的债权合同，该合同只要具备书面形式、主体适格、意思表示真实、不违反法律或社会公共利益则有效成立，应受法律保护。因此，不动产物权变动仅是不动产变动债权合同的履行效力所致，不动产物权过户登记也是合同的履行行为。既然过户登记是合同的履行行为，则在本质上并不影响合同的效力判断，这是合同法的基本原则。

登记行为的发生，是以双方当事人签订的二手房买卖合同有效为前提，即买受人基于有效的二手房买卖合同才获得请求出卖方协助履行登记行为的权利，出卖人才相应地负有协助履行登记行为的义务。登记是这一对权利义务相互运动的结果。若登记前，二手房买卖合同无效或不成立，则登记本身就成为无源之水、无本之木了。

房屋进行统一登记过户，体现了国家为社会利益而对房屋产权的流转进行干预。市场经济必然要求契约自由，倘若把登记作为合同生效的要件，则势必使登记审查变成对双方可否签订买卖合同及签订后的合同是否有效的确认，这已经远远超出了房管部门的职权。

由于二手房买卖合同在订立后、产权过户前尚未成立和生效，导致出卖人基于自身利益而一房多卖，或者待房价上涨，故意不协助买方办理产权过户登记，而不承担违约责任，致使合同形同虚设，这将不利于对无过错方利益的保护，也难以适用于所有权保留的分期付款二手房买卖合同和商品房预售合同。

买卖合同的生效日期篇五

从一则案例中谈民事行为的成立与生效

张涛

近期笔者得知一个趣闻：某劳动者通过邮寄的方式书面向某企业提出解除劳动合同，该企业在收到解除劳动合同的通知后，亦向劳动者发出解除劳动合同的通知。

可以说，劳动者或者用人单位炒对方鱿鱼的事情在每时每刻都有发生，但是互炒鱿鱼的行为先后发生的事情鲜见。

那么究竟本案例中，用人单位解除劳动合同的行为是否生效呢？

笔者认为，“用人单位解除劳动合同的行为”不是是否生效的问题，而是该民事行为是否成立的问题。

我们知道，民事行为生效的要件有二：其一，民事行为成立，其二，该成立的民事行为没有《民法通则》第五十八条第一款所列之情形。特殊的“订立合同”，则以没有《合同法》第五十二条和第五十三条规定情形为具备法律效力的前提。

也就是说，民事行为成立并不是民事行为生效的充分条件，()而是民事行为生效的必要条件；但是没有民事行为成立，根本谈不上民事行为生效。

那么民事行为的成立要件是什么的？

在我国，民事立法确认民事法律行为可采用的形式包括：明示形式和默示形式两大类，其中后者应以法律规定或者双方约定为前提。《民法通则》第五十六条规定，民事法律行为可以采取书面形式、口头形式或者其他形式。法律规定是特定形式的，应当依照法律规定。

但无论以何种形式，民事行为的成立，必然有三大基本要素：

1、民事主体的存在；2、民事客体的具备；3、民事主体与民事客体之间形成主宾关系。（这就好比“主谓宾”的关系一样）

在前面的案例中，劳动合同已经由劳动者解除在先，用人单位想解除劳动合同之时，解除客体（劳动合同）已经不存在，故其解除劳动合同的民事行为因缺乏必要的民事客体而不成立。