

如何签房屋买卖合同



1 有关房屋面积方面的条款

购房者在签订购买现房时在合同条款中要求写明建筑面积,及建筑面积中含共用面积的组成部分及具体平方米数,使用面积平方米数,建筑面积与使用面积的比例;购买预售房还要注意暂测面积与实测面积的误差问题。根据《民法通则》此条款应如此表述“误差在3%之内(含3%),视为正常误差,但误差部分应按实际面积在合同中规定的单价重新结算;若误差超过3%,则视为卖方违约,卖方应承担违约责任。”

另外,所购楼的楼号、房号、单元在整幢楼中的位置示意图、单元的平面图也应在合同中写明或作为附件。

2 关于价格、收费、付款数额的条款

价格条款应比较明确,应有细项约束发展商不得随意加价,不应包括其他各种不合理费用。在付款方式条款中,应明确、详细规定付款方式,如缴纳定金的时间、数额、分期付款的步骤、时间、数额等。

3 关于不可抗拒力

房产销售合同有关违约责任条款一般都有“销售方遇不可抗力导致逾期交房,不承担责任。”这样的表述。我国《民法通则》第一百五十三条规定:“本法所称的‘不可抗力’是指不能预见、不可避免并不能克服的客观情况,如:地震、火灾、战争等。”依照此法,房产买卖合同中设定有关延伸、扩张。但售房方不能把发展商自己的过错,如:对市场判断不准确投资失误、项目设计不周密修改方案等因素归之为不可抗力,同时也不能把应该预计到而没有预计到的季节影响、上级行为、政府行为等因素归之为不可抗力,从而免除自己理应承担的违约责任。因此签订合同时,应特别注意“不可抗力”在合同中是如何界定的。

4 有关房屋质量的条款

购房者在签合同时一定要详细地把质量要求写进合同。如:卧室、厨房、卫生间的装修标准、等级;建材配备清单、等级;屋内设备清单;水、电、气、管线通畅;门、窗、家具瑕疵;房屋抗震等级等质量要求都应涉及。合同中还可以规定房屋的保质期、附属设备保持期等。

5 售后物业管理的条款

这是购房人在签合同容易忽略的内容。目前我国对于物业管理方面的法律、法规及相关政策尚不健全,房产买卖双方责任不好界定,但购房人还是可以从以下几个方面进行把握,如:业主对物业管理公司的选择权利;业主对物业管理方式确定的权利;物业管理公司的职责范围;物业管理费标准的制定等。保证购房人入住后水、电、气供应,保安、房屋维修、公用设施、邮政、通信等服务到位,并按规定收取物业管理费。

(据新华网)

购豪宅入住后房被查封

律师提醒:买二手房,产权转移关键在于过户登记

购买二手房,同业主签订了转让合同,是否就意味着房子产权属于你呢?答案是未必。陈小姐的例子告诉消费者,二手房所有权的转移是以过户登记为准,如果该房产产权不清晰,即使消费者已经交付了首期款并入住,只要房子尚未完成过户登记,仍有可能产生纠纷。在任何时候,二手房交易,产权的清晰都应该是消费者最关注的内容。

交首期并入住仍遭查封

前日,陈小姐向记者讲述了她遭遇到的房产纠纷。2006年7月6日,陈小姐通过一中介公司,购买了东莞大道边某楼盘一套豪宅,陈小姐同卖家签订了《物业转让合同》,按约定,该房产的转让价为62万元,陈小姐在签署合同当天就向对方支付定金1万元,随后又在2006年7月13日支付了首期房款23.8万元,两次总共向卖方支付房款24.8万元。卖方也于收到定金当日向陈小姐交付了房产,陈小姐很快住了进去。

陈小姐对这套房非常满意,并开始办理房产过户手续,不想意外发生了。在购买该房产时,她不知道卖家原来有欠债。卖家的“债主”在知道对方已经将房产出售后,便向法院申请查封卖方的财产,2006年11月,法院下达有关民事裁定书,查封了该套物业。

面对自己已入住的物业被查封,陈小姐表示难以接受,并向东莞市人民法院执行局提出执行异议,要求法院解除对其购买的房产的查封。针对陈小姐的异议,日前东莞市人民法院发出了有关的民事裁定书,驳回陈小姐提出的执行异议。

买卖合同不代表房产转移

本以为签了合同,付了首期,自己也已经入住,房子非己莫属,不想房子被查封,陈小姐感到不可思议。

法院查封该房产是在2006年11月,此时陈小姐已经同卖家签订了买卖合同,但尚未完成对该房产的过户登记,在法院查封时,该房产仍登记在卖家名下。陈小姐认为其已经同卖方签订了买卖合同并实际占有,房子权属应该是归其所有。而申请执行人则认为,不动产所有权的转移应当以过户登记为准,陈小姐尚未完成该房产的过户登记,房屋所有权尚未转移,因此其有权利申请法院查封。

像陈小姐这样,在二手房买卖中,已经签订了买卖合同,但尚未完成过户登记手续,是否拥有该房产的所有权呢?对此律师告诉记者,不动产所有权的转移应当以过户登记为准。《物权法》第九条规定:不动产物权的设立、变更、转让和消灭,经依法登记,发生法律效力;未经登记,不发生法律效力。因此所有权尚未转移到陈小姐名下。

不管最终能否取得该房子的所有权,陈小姐的案例可跟消费者提个醒,在购买二手房时,一定要非常关注房子的产权清晰,如果该房产产权不清晰,或卖家存在债务等问题,即使双方已经签订了合同,消费者已经交付了首期款并入住,只要房子尚未完成过户登记,仍有可能产生纠纷,在任何时候,二手房交易,产权的清晰都应该是消费者最关注的内容。

律师说法

第三方可起诉卖方

律师操道伟:

根据最高人民法院《关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》,法院可以查封该房产。

法院查封后,第三人可以要求继续履行合同,申请在合理期限内向人民法院交付全部余款后,由法院解除查封。但可以申请选择,而不是拥有决定权,最终是由第三方继续履行合同还是拍卖等方式处理,取决于法院的自由裁量权,由法院根据事实、双方的利益平衡等方面作出合理裁决。同时第三方也可以选择起诉卖方,向其讨回首付款。

(据《南方都市报》)