

# 网络买卖合同管辖法院 网络买卖的合同实用(大全5篇)

在人民愈发重视法律的社会中，越来越多事情需要用到合同，它也是实现专业化合作的纽带。怎样写合同才更能起到其作用呢？合同应该怎么制定呢？下面是小编给大家带来的合同的范文模板，希望能够帮到你哟！

## 网络买卖合同管辖法院篇一

订货方：（简称甲方）

供货方：（简称乙方）

双方依据中国法律及有关法规，本着平等互利、诚实信用的原则，经友好协商签订本协议书。

### 第一条总则

1.1方在具体交易中，应以本协议书为基础签订产品订货合同，订货合同应明确规定产品名称、规格、数量、单价、总额、验收方法、支付方式及交货日期、地点、方法等具体内容。

1.2乙方须依据本协议书及双方认同的订货合同向甲方提供产品，在约定的日期和地点交货。甲方保证按订货合同中规定的结算方式和期限支付货款。

1.3在交易过程中，如产品价格、规格、包装、数量等事项发生变动，须经双方以书面形式一致确认后方为有效。

1.4双方确认的《订货合同》、《报价单》一经签署，即作为本协议书的附件。

## 第二条产品质量保证

2.1乙方应保证产品质量标准依甲乙双方签订的《产品承认书》做标准；订货合同中明确规定了质量标准的，不得低于约定的质量标准。

2.2乙方应保证出厂的产品为合格品，产品应贴有合格标识、出厂时间。

2.3因甲方使用、保管不善等造成产品质量下降的，不得提出异议。

## 第三条价格

3.1乙方供给甲方的产品的价格应公平、合理。

3.2由于乙方之产品主要结构材料（如变压器□pcb板、ic芯片等）受市场波动影响较大，价格调整按双方《报价单》内规定执行。

3.3价格以人民币计，如有变动，以《订货合同》的补充说明为准。

## 第四条包装

乙方所供应产品的外包装应标明产品名称、规格、数量、质量合格证明、出厂日期及其它说明。

## 第五条交货及验收

5.1甲方在订立合同签订后，乙方按订货合同的具体交货日期、地点、交货数量等细节完成交货。

5.2产品交货地点；运输方式：（如需托运的，应注明托运公

司)。

5.3每次交货时，乙方应同时提交该批产品的送货单。甲方验收合格并在送货单上签字加盖收货章，同时开进仓单后，产品才算完成。

5.4运送产品到指定交货地点过程中的所有风险和费用（包括但不限于运输货物的运费、保险费）由乙方承担。

5.5甲方在验收时认为产品不合格时，可拒绝接受产品。（质量要求参照本协议的第二条）

5.6《订货合同》中明确约定的产品数量，（除有质量问题的产品外）甲方不得以任何理由拒绝收乙方的产品。

5.7甲方在验收产品时，检验出有质量问题的产品达到10%或以上的，可以拒绝验收剩余产品，直接将当批次产品全部退回乙方，待乙方整改处理好后，再次送货检验，因产品送检时发现不良退货而导致乙方无法正常投入生产及交货带来的损失，乙方应按照该批货款的10倍赔偿甲方损失。

## 第六条所有权及风险转移

6.1产品的所有权及丢失、损坏的风险在甲方验收并完成收货手续后由乙方转移至甲方，出现产品滞销乙方不应接受退货和换货。如因产品本身质量问题，滞销不良品可无条件退回乙方。

6.2对于一些特殊定制材料，而且有最低起订量要求的材料，当甲方订单数量不足材料的最低起订标准时，多出部分的库存材料由甲方承担（如pblcd液晶屏等专用材料）。

## 第七条货款结算与支付方式

7.1甲方在结算日向乙方发出货款支付通知，并按照本协议的汇款地址支付。

7.2结算方式：（举例说明：月日至月日的货款，在月日前付清。）如逾期不能付清货款，则按所欠货款总额的天支付滞纳金给乙方。

## 第八条甲方违约责任

8.1由于甲方未按本协议书、订货合同履行其义务而给乙方造成的损失，甲方应承担相应的违约金和赔偿金。

8.2甲方中途无故退货，甲方应向乙方偿付退货产品总价值50%的违约金。

8.3甲方未按合同规定的验收办法和时间验收，无故延期验收超过2天即按收货处理。

8.4甲方应严格遵守付款时间：延期付款1个月以上应支付供方5%的滞纳金，延期2个月以上的供方有权停止供货，并向法院提起诉讼追讨货款。

## 第九条乙方违约责任

9.1乙方交货的数量不足时，甲方有权要求乙方供货限期，乙方交货期逾期15天以上按不能交货处理，应向甲方偿付不能交货部分货款10%的违约金。交货时间按照双方协定时间，乙方必须按时按质交货，拖延一天扣货款的2%。

## 第十条解除合同

解除买卖合同的一方应提前30天书面通知另一方，同时甲方结清货款。

## 第十一条争议解决

由于本协议书中未规定的事宜或由于双方对本协议书个别条款的解释发生争议时，双方应以诚相待，协商解决，如双方经协商不能达成一致，任何一方有权向合同签订地人民法院提起诉讼。

## 第十二条有效期限

本协议有效期为一年，协议期满前一个月，任何一方可以书面通知对方不再续约；如双方均未提出书面通知，则本协议自动延续一年，以后亦同样处理。

## 第十三条生效

13.1 本协议书自双方签字盖章之日起生效；

13.2 本协议书一式两份，双方各执一份；

13.3 本协议书未尽事宜，经双方协商达成一致后，可另行签订补充协议。本协议书的附件及补充协议均作为本协议的有效组成部分，具有同等法律效力。

甲方：（公章） 乙方：（公章）

单位名称：

法定地址：

法定代表人：

委托代理人：

电话：

传真：

邮政编码：

年月日单位名称：法定地址：法定代表人：委托代理人：电话：传真：邮政编码：年月日

## 网络买卖合同管辖法院篇二

谈判是指双方或多方互换商品和服务，并试图对他们的交换比率达成协议的过程。谈判是参与各方出于某种需要，在一定时空条件下，采取协调行为的过程。下面我整理了商务谈判报告范文，供你阅读参考。

### 商务谈判报告范文1

我们小组作为比亚迪汽车有限责任公司与上海联海沪西销售有限汽车公司的模拟商务谈判已经结束了，从谈判的整体上看我们小组表现出了最佳的状态，谈判结果既达到了我们预定目标，同时也建立了双方长期友好合作的关系，增进了双方之间的友谊，最终双方签订了合作的协议，实现了双方的共赢。虽然在此次谈判中实现了我们最初既定的目标，但是在此次谈判中我们还是有许多值得吸取经验教训进行总结的问题。

#### 一 谈判的工作情况

在此次谈判的准备工作中，我们小组做了充分的准备和比较细致的分工。我在此次谈判中主要负责是双方利益及优劣势分析，制定应急预案方面的工作。

#### 二 谈判阶段过程回顾

##### (一)准备阶段：

我方最大的优势丢掉，后来也没有取得实质性的突破。对于我方的优势，应该贯穿整个谈判的始终，这样才会使处于主动地位。双方均不能充分利用自己的有利因素与便捷条件；双方的信任感需经较长时间的努力方能建立和提高。谈判时，应该时刻保持清醒的头脑，思维敏捷，不要陷入对方想让我方不断的降价的转换思路中，扭转我方利益上的劣势，要使谈判朝着我方有利的方向发展。

## (二) 具体谈判阶段

双方对此次谈判都做了充足的准备，都想为本公司谋取最大化的利益，在这过程中对我方新款汽车的剖析，对方的最终目标方案与我方的最低限度目标让步程度相差甚远，我方的报价与谈判的预定目标中关于入驻区域，供货以及员工的配备，销售量与返利有稍微的出入，在谈判过程中我们的言词也不太专业化。

## 三、关于谈判策略

最初制定的谈判应急策略在此次谈判过程中的策略上得到了具体的应用。

(一) 在报价起点策略我们采用抛放低球(日式报价)先提出一个低于对方实际的谈判起点以让利来吸引对方合作的兴趣，试图首先击败竞争同类对手。在这之后再用以欲擒故纵、柔克刚的手法，打软仗、打巧仗等来与对方比技巧，最后再作出适当让步让对方同意我们的要求。并在谈判其中穿插使用“尊重客观，关注利益；回避分歧，转移议题谈判时，尽量让谈判局势向我方有利的方向发展。

(二) 多种方案，选择替代。我们针对对方在价格及付款方式咬

住不松口时，我们有效的做出了以退为进的原则采取三个方

案让对方来进行选择让对方衡量其中利益关系，迫使对方在这三种方案中选出他们比较满意的方案，而对我们的损失又相对降低。

(三) 尊重对方，有效退让，冷调处理，暂时休会。给双方以充足的考虑方案的可行性。

(四) 以硬碰硬，据理力争；使用犀利的言语反击也是必要的，当对方一再拿我们价格与我们比较时，我们当时给以反驳，陈述我方的关于在价格上绝不让步的观点。在最后的双方进行商讨提出让步时，向对方表明，我方做出此让步是与公司政策或公司主管的指使相悖。

(五) 缓解气氛，适当聊几句轻松的话题，在两方对于“给不给力”的问题用诙谐幽默的方式拉近双方的距离，这也是一个让对方作出让步的丝毫无损的方式。

#### 四、收获与总结

虽然这只是一次模拟的商务谈判，也让我们感受到了谈判的气氛，双方扮演不同的角色，当为了自己公司的利益而争执不下、不肯相让时，双方都已经进入了角色。也让我们对商务谈判有了更深入的理解，也可以很好的把书本上的理论知识运用到实战中，达到学以致用学习效果，谈判过程中的激烈争辩，讨价还价，迂回退让，都在一定程度上锻炼了我们的能力，也让我们认识到了自己的不足。

#### 商务谈判报告范文2

##### 谈判总结

上周二，我们根据本学期所学商务谈判课程，模拟了一场商务谈判。我方(代表dell电脑销售方)与买方(北京工业大学校园采购部)就买方欲购进90台dell笔记本电脑的价格、配置、



型号等细节，以及我方与学校的长期合作问题进行了具体的协商。

## 网络买卖合同管辖法院篇三

1、用户：须为<sup>v</sup>法律规定的“完全民事行为能力人”，不在此范围内的人员须在监护人、法定代理人的陪同下进行登录、使用交易平台。

2、交易物品/商品：指且仅指在“聚宝斋交易平台”中准备转让的“游戏虚拟物品”的使用权。

3、游戏虚拟物品：指《问道手游》运营方所有并许可用户在合乎法律规定的情况下在《问道手游》中根据游戏规则使用的虚拟物品，包括但不限于游戏角色、资源、游戏道具（包括但不限于游戏中的游戏币、武器、坐骑、宠物、装备等）及其他《问道手游》运营方同意用户交易的物品。

4、买方：指遵守《问道手游》的《雷霆游戏使用许可及用户协议》（下同）、本协议以及交易平台的其它规定，通过交易平台有偿受让交易物品使用权的用户。

6、公示期：指交易物品在交易平台上架后、出售前的公示阶段，该阶段的交易物品可浏览但不可交易。公示期自交易物品显示到交易平台页面开始计算，具体的公示期以交易平台界面显示为准。公示期内或公示期已满且尚未出售阶段，如用户提出异议或交易平台服务团队发现异常，交易平台服务团队将按《雷霆游戏使用许可及用户协议》、本协议以及交易平台的其它规定进行核查、处理。

8、出售：指在交易平台转让的交易物品被买方下单并已成功支付交易款项。

9、冻结：暂停或永久停止用户对交易物品、交易款项进行任

何操作（包括但不限于物品上架）的措施。

10、封停账号：暂停或永久停止用户的“雷霆游戏”账号登录游戏或登录交易平台的措施。

11、交易平台服务团队：指本交易平台的运营方海南博约互动娱乐有限公司。交易平台服务团队与《问道手游》运营方深圳雷霆信息技术有限公司为关联方。《问道手游》运营方深圳雷霆信息技术有限公司可基于其与用户订立的协议，对违反法律法规规定或雷霆游戏使用许可及服务协议、服务条款、玩家守则、游戏规则、本协议或与深圳雷霆信息技术有限公司签署的其他协议约定的用户进行协同处理，维持游戏运营和本平台上虚拟物品交易的正常有序开展，最大化保障用户的合法权益。

12、本协议以及交易平台中所描述的“出售”、“购买”、“买”、“卖”、“交易”、“转让”等用词，均指且仅指游戏虚拟物品使用权的转让行为。

## 网络买卖合同管辖法院篇四

乙方：柏钦玉，男，汉族□\_x年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，住新\_\_，身份证号□\_x

甲方现有所属的位于\_\_\_\_市新汶办事处营业中网吧一处，现对外转让，经甲乙双方自愿协商一致，就网吧转让事宜达成如下协议：

一、甲方将所属的\_\_\_\_市新汶办事处营业中网吧一处转让给乙方经营所有，并自主经营。

二、转让费支付方式：自即日起乙方一次性支付给甲方转让费万元，大写万元整。

三、本协议签订时，甲方将该网吧所有的有效证件交付乙方持有，并根据法律规定，甲方（及原法人）必须协助乙方办理过户手续，相关费用乙方承担。

四、本协议生效后，乙方自主经营，合法经营，并承担经营期间的一切税费，并对其经营独立承担法律责任。

五、本协议自甲乙双方签字后生效，一式二份，双方各持一份，以示监督执行。

甲方： 乙方： 原法定代表人： 身份证号□\_x年\_\_\_月\_\_\_日

## 网络买卖合同管辖法院篇五

第一条 乙方同意购买甲方拥有的座落在\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_拥有的房产（别墅、写字楼、公寓、住宅、厂房、店面），建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。（详见土地房屋权证第\_\_\_\_\_号）

第二条 上述房产的交易价格为：单价：人民币\_\_\_\_\_元\*平方米，总价：人民币\_\_\_\_\_元整（大写：\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整）本合同签定之日，乙方向甲方支付人民币\_\_\_\_\_元整，作为购房定金。

第三条 付款时间与办法：

1、甲乙双方同意以银行按揭方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首付款（含定金）人民币\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整给甲方，剩余房款人民币\_\_\_\_\_元整申请银行按揭（如银行实际审批数额不足前述申请额度，乙方应在缴交税费当日将差额一并支付给甲方），并于银行放款当日付给甲方。

2、甲乙双方同意以一次性付款方式付款，并约定在房地产交易中心缴交税费当日支付首付款（含定金）人民币\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_万\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_元整给甲方，剩余房款人民币\_\_\_\_\_元整于产权交割完毕当日付给甲方。

第四条 甲方应于收到乙方全额房款之日起\_\_\_\_\_天内将交易的房产全部交付给乙方使用，并应在交房当日将\_\_\_\_\_等费用结清。

第五条 税费分担甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。经双方协商，交易税费由\_\_\_\_\_方承担，中介费及代办产权过户手续费由\_\_\_\_\_方承担。

第六条 违约责任甲、乙双方合同签订后，若乙方中途违约，应书面通知甲方，甲方应在\_\_\_\_\_日内将乙方的已付款不记利息）返还给乙方，但购房定金归甲方所有。若甲方中途违约，应书面通知乙方，并自违约之日起\_\_\_\_\_日内应以乙方所付定金的双倍及已付款返还给乙方。

第七条 本合同主体

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

乙方是\_\_\_\_\_，代表人是

第八条 本合同如需办理公证，经国家公证机关\_\_\_\_\_公证处公证。

第九条 本合同一式份。甲方产权人一份，甲方委托代理人一份，乙方一份，\_\_\_\_\_市房地产交易中心一份、\_\_\_\_\_公证处各一份。

第十条 本合同发生争议的解决方式：在履约过程中发生的争议，双方可通过协商、诉讼方式解决。

第十一条 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同同具法律效力。

第十二条 双方约定的其他事项： 出卖方（甲方）\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_ 鉴证方： 鉴证机关：

地 址： 邮 编： 电 话： 法人代表： 代 表： 经 办

人：\_\_\_\_日期：\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日 鉴证日

期：\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日 二手房买卖合同范本【正规版】

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

《民法典、城市房地产管理法》、及其他有关法律、法规的规定，在\*等、自愿、公\*、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

为：\_\_\_\_\_【区（县）】

\_\_\_\_\_【小区（街道）】\_\_\_\_\_

【幢】【座】【号（楼）】\_\_\_\_\_单元\_\_\_\_\_号（室）  
该房屋所在楼层为\_\_\_\_\_层，建筑面积  
共\_\_\_\_\_平方米。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

（一）该房屋所有权证证号为：

（二）土地使用状况 该房屋占用的国有土地使用权  
以\_\_\_\_\_（出让或划拨）方式获得。土地使用权证号  
为：\_\_\_\_\_，土地使用权年限  
自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_\_年（月\_\_\_日止。乙  
方应当办理土地使用权出让手续并缴纳土地使用权出让金。

（三）该房屋性质为商品房。

（四）该房屋的抵押情况为未设定抵押。

（五）该房屋的租赁情况为卖方未将该房屋出租。

第三条 买卖双方通过\_\_\_\_\_公司居间介绍（房地产执  
业经纪人：\_\_\_\_\_，经纪人执业证书  
号：\_\_\_\_\_）达成本交易。中介费用为本合同房屋  
总价的3%，买卖双方各承担一半中介费，中介费在房屋所有  
权证过户到买方名下之日支付。无论任何原因导致本交易未  
最后完成，已支付的中介费应该全部退还。

## 第四条 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（小  
写），\_\_\_\_\_元整（大写）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、本合同签订后\_\_\_\_日内，买方向卖方支付定金成交总价的10%，即人民币\_\_\_\_\_元。

2、该房屋过户到买方名下后\_\_\_\_日内，买方向卖方支付成交总价的80%，即人民币\_\_\_\_\_元。

3、该房屋验收交接完成后\_\_\_\_日内，买方向卖方支付成交总价的10%，即人民币\_\_\_\_\_元。

## 第五条 权属转移登记和户口迁出

(一) 双方同意，自本合同签订之日起\_\_\_\_日内，双方共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。

(二) 如买方未能在房屋权属登记部门规定的办理房屋权属转移登记手续的期限内（最长不超过3个月）取得房屋所有权证书的，买方有权退房，卖方应当自收到退房通知之日起\_\_\_\_日内退还买方全部已付款，并按照银行\*人民银行同期贷款利率付给利息。

(三) 卖方应当在该房屋所有权转移之日起\_\_\_\_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\_\_\_\_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\_\_\_\_日，买方有权解除本合同，卖方应收到解除通知之日起\_\_\_\_日内退还买方全部已付款，并按照银行\*人民银行同期贷款利率付给利息。

第六条 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5%的违约金，并承担其他赔偿责任。 卖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买方。 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\_\_\_\_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\_\_\_\_日，卖方应支付已交付房价款万分之五的违约金。

第七条 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：

- 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。

第八条 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\_\_\_\_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。

第九条 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：

1、卖方需付税费：

- (1) 营业税；
- (2) \_\_\_\_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。
- (9) 提前还款短期贷款利息（如有）；
- (10) 提前还款罚息（如有）

2、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;

3、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;

(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5%的违约金。

## 第十条 违约责任

一、逾期交房责任 除不可抗力外, 卖方未按本合同

第七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\_\_\_日之内, 自

(2) 逾期超过\_\_\_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\_\_\_日内退还全部已付款, 并按照买方全部已付款的5%向买方支付违约金。

二、逾期付款责任 买方未按照

第四条约定的时间付款的，按照以下规定处理：

（2）逾期超过\_\_\_\_日后，卖方有权解除合同。卖方解除合同的，买方应当自解除合同通知送达之日起\_\_\_\_日内按照逾期应付款的5%向卖方支付违约金，并由卖方退还买方全部已付款。

第十一条 不可抗力 因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起\_\_\_\_日内向另一方当事人提供证明。上述房屋风险责任自该房屋验收交接完成之日起转移给买方。