

最新房产中介二手房交易合同(大全5篇)

生活当中，合同是出现频率很高的，那么还是应该要准备好一份劳动合同。合同的格式和要求是什么样的呢？以下是我为大家搜集的合同范文，仅供参考，一起来看看吧

房产中介二手房交易合同篇一

家庭电话： _____；手机： _____

家庭电话： _____；手机： _____

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_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3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3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3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3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3日内退还买方全部已付款，并按照银行中国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30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，并按照银行中国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

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，卖方应支付房价总价款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30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)城市建设维护税；(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)

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。

(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30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3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3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。

第十二条争议解决方式

第十三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：

中介方：

合同签订日期：

合同签订地址：

房产中介二手房交易合同篇二

甲方(出卖人)：

乙方(买受人):

甲、乙、两方依据自愿、诚信原则，经友好协商，达成如下
一致意见:

第一条 各方承诺及保证

甲方承诺并保证: 拥有座落于伊金霍洛旗西苑小区k座 2单元901房屋的所有权，该项所有权是存在共有权、抵押权。诚信履行本合同书的项下的合同义务。

乙方承诺并保证: 诚信履行本合同书的项下的合同义务。

第二条标的物二手房买卖合同甲方自愿转让的房屋座落于伊金霍洛旗西苑小区k座 2单元901室。

房屋内现有装修及物品全部随房屋转让并不再另外计价。

第三条 价款

本合同书第二条项下标的物全部计价478000元大写: 肆拾柒万捌仟元整。

各方确认: 在甲方及时履行本合同书第六条义务的前提下，本条第一款的价款为甲方转让标的物的净价，即本合同书履行过程中产生的税费由乙方承担。

第四条 交付与支付

1、本合同书签订时，甲方向乙方交付房屋所有权、土地使用权证书和全部门锁钥匙、电费、自来水费、有线电视、电话等交费证件。

2、本合同书签订(并由双方履行了第1款义务)后当天内，乙

方向甲方支付所有房款的银行贷款230000元大写：贰拾叁万元整_，剩余款项：248000元(大写：贰拾肆万捌仟元整)等乙方办完过户手续一次性付清。

第五条 所有权转移特别约定

各方确认：本合同书项下标的物自交付后转移至乙方。

第六条 协助义务

在乙方确定的时间，甲方应配合乙方办理房屋所有权证和土地使用权证的过户手续至乙方名下，包括但不限于根据登记部门的要求另行签订合同文书、提供身份证明等。甲方不得因此要求乙方另行向甲方支付任何费用。

第七条、违约责任

- 1、因甲方违反本合同书第一条所有权瑕疵担保责任而导致乙方主动或被动参与诉讼(仲裁)等争议解决程序，甲方须承担乙方由此产生的全部损失并承担违约责任。
- 2、甲方如不能及时履行本合同书第六条协助义务，应继续履行该项义务并承担违约责任。
- 3、乙方不能依约承担本合同书第三条义务时，应承担违约责任。
- 4、甲方双方违反本合同书其他约定的，依法承担相应的违约责任。
- 5、如有一方违约并承担总房款50%的违约金。

第八条、争议解决办法

本合同书履行过程中产生的一切纠纷，应提交伊旗仲裁委员

会仲裁，其裁决对双方具有约束力。

第九条、杂项规定

- 1、本合同书未竟事项，由双方依诚信、公平原则另行商定。
- 2、本合同书一式两份，由甲、乙、各执一份，
- 3、本合同书在各方签字后生效。

甲方：

乙方：

房产中介二手房交易合同篇三

乙方：_____

经甲乙双方友好协商，甲方自愿将位于内楼房一套出售给乙方达成协议如下：

二、房屋价格为_____元，自本协议签订之日乙方将房款一次_____付给甲方，甲方向乙方出具收款条。

三、甲方在收到乙方款当日须将房屋钥匙交给乙方，并将原购买房屋的收款条等有关资料一并交给乙方。

四、甲方应协助乙方办理房屋登记手续。

五、甲方向乙方交付房屋钥匙时，房屋所有权转移给乙方所有。

六、甲方保证房屋产权无争议。

七、本协议一式两份，自甲乙双方签字后生效。

房产中介二手房交易合同篇四

卖方：(简称甲方)

买方：(简称乙方)

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，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条 乙方同意购买甲方拥有的座落在_____县_____小区_____拥有的房产，建筑面积为_____平方米(详见房屋所有权证第_____号)，土地使用面积为_____平方米(详见房屋土地使用权证第_____号)。

第二条 上述房产的交易价格为：人民币_____元整(大写：_____拾_____万_____仟_____佰_____拾_____元整)。本合同签订之日，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：甲乙双方经协商后同意，乙方承接甲方银行按揭贷款_____万_____仟_____佰_____拾_____元整，剩余房款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。

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。因不可抗力等非甲方原因造成甲方逾期交房的，则房屋交付时间可据实予以延长。

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。

第六条 违约责任：甲、乙双方合同签订后，若乙方中途违约，购房定金归甲方所有。若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交易税费，并向甲方支付购房款10%违约金。

若甲方中途违约，以乙方所付定金的双倍给乙方。若甲方未按本合同规定将房屋及时交付使用，每逾期一日，按照购房总价的2%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10%的违约金。

第七条 本合同主体

1. 甲方是_____ 共_____人。

2. 乙方是_____ 共_____人。

第八条 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。

第九条 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。

第十条 本合同自甲、乙双方签之日起生效。

第十一条 本合同一式两份。甲方产权人一份，乙方购房者一份。第十二条 双方约定的其他事项：

出卖方(甲方)：

购买方(乙方)：

房产中介二手房交易合同篇五

案情简介：20 年6月21日，朱向阳的父亲由陈荆松做为中介方，以朱向阳的名义与王慧海签订了一份房地产经纪合同，购买位于沈阳市某区的商品房一套，朱向阳的父亲并按合同约定交付给王慧海定金20 0元。合同签订后，朱向阳发现该合同上卖方(房主)写的是邱木真，而在卖方(房主)上面签名的却是王慧海，经到沈阳市房产局咨询和核实后，朱向阳找到王慧海，要求退还定金20 0元。得知该房屋系刘菁珊购买的邱木真的，但尚未办理产权过户手续。朱向阳的父亲所交的20 0元定金实际上在刘菁珊手中，朱向阳的父亲找到刘菁珊，经交涉，刘菁珊同意退回17000元。朱向阳的父亲于20 年6月29日在收到17000元后，出具了收条，并在收条上注明“另外补偿叁仟元整房主”。后朱向阳在向刘菁珊索要3000元未果的情况下，于20 年12月7日诉讼至人民法院，要求刘菁珊返还3000元定金，王慧海对刘菁珊的返还义务负连带责任。

法院判决：法院认为，朱向阳与王慧海、陈荆松签订的房地产经纪合同，因王慧海并非房屋的所有权人，而刘菁珊亦未依法登记领取该房屋的权属证书，故该房地产经纪合同违反了《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十七条第(六)项“未依法登记领取权属证书的房地产不得转让”的规定，系无效合同。根据《中华人民共和国合同法》第五十八条“合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还”的规定，因此刘菁珊应当返还全部定金20 0元；被告王慧海与朱向阳签订了房地产经纪合同，并收取了定金，应承担连带清偿责任。依法判决：“一、于本判决生效之日起10日内，刘菁珊应返还朱向阳3000元定金款；二、被告王慧海对上述款项承担连带清偿责任。”

律师点评：司法实践中，法院对卖方未取得房屋所有权证而出售房屋，有关房屋买卖合同效力认定问题上，做法很不一致，有的认定有效，有的认定无效。但是近年来，法院日渐趋向于认定有效。本律师认为，判断民事合同的效力，其法

律依据是民事法律法规，是《民法通则》、《合同法》，而不应该是行政法律法规《城市房地产管理法》。

本案中当事人签订的《房地产经纪合同》应当认定为无效合同，合同签订人王慧海既不是房主本人，其甚至与房主没有任何联系。王慧海明知刘菁珊不是房主，自己既没有房主的委托手续，也没有刘菁珊的委托手续，而以自己的名义签订合同并收取定金，其主观存在过错。并且王慧海将定金转交给刘菁珊也是没有任何法律和合同依据的，该转交行为也存在过错，因此王慧海对《房地产经纪合同》无效和定金的转交均存在过错，其应承担连带返还责任。依据《合同法》第五十八条规定：合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。

案情简介：20 年6月30日原告高素琴与被告孙和平经房地产中介公司介绍，被告孙和平将一套房屋出售给原告高素琴，双方协商，原告高素琴向被告孙和平先交纳定金人民币5,000元。之后，高素琴向被告孙和平交纳定金5,000元，被告孙和平为此给高素琴出具收条一份，收条中写明，该房屋系私有产权，总价额73,000元；孙和平在20 年7月12日应搬出此房，屋内设施不动；若孙和平不卖此房需赔偿高素琴10,000元，若高素琴不买此房则定金不退。收条还注明在未办理产权过户前高素琴向孙和平押3,000元，办理产权过户后一次性付清全部房款。并且，交付定金时孙和平正在办理自己名下房屋产权证，双方亦未签订房屋买卖协议。20 年9月高素琴以孙和平未能与其办理房屋过户手续，要求孙和平返还定金未果，特起诉至人民法院，要求孙和平双倍返还定金10,000元。

法院判决：法院认为，原告高素琴与被告孙和平之间的房屋买卖虽然经房屋中介所介绍，双方虽未签订房屋买卖协议，但双方之间有收条为凭，从该收条记载的内容，对双方当事人均有约束力，应当认定有效孙和平取得房屋产权证后，未将该房出售给高素琴应当承担违约责任，对于原告高素琴要

求双倍返还定金的诉讼请求，法院予以支持。依法判决：孙和平应于本判决书生效后十日内向高素琴双倍返还定金10,000元。

律师点评：定金合同是实践性合同，从当事人实际交付定金时生效。本案中，根据定金收条中记载的内容，高素琴交付的属于履约定金。若房主孙和平收受定金后不履行约定的交付房屋并办理产权过户的合同义务时，则高素琴有权要求其双倍返还定金。定金具有惩罚性，目的是为了约束当事人履行约定义务，在当事人违反约定时给对方合理补偿，因此也具有补偿性。本案中，孙和平违反约定拒绝为高素琴办理产权过户手续，导致高素琴获得房屋所有权的合同目的无法实现，高素琴可以要求孙和平双倍赔偿定金。《担保法》第九十条规定：定金应当以书面形式约定。当事人在定金合同中应当约定交付定金的期限，定金合同从实际交付定金之日起生效。最高人民法院关于适用《担保法》若干问题的解释第一百二十条规定：因当事人一方迟延履行或者其他违约行为，致使合同目的不能实现，可以适用定金罚则。

《担保法》第八十九条规定：当事人可以约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。本案中，买卖双方已经在合同中已经明确约定交付的10000元是购房定金，并约定了定金的惩罚性质，即收受定金的一方违约的，须双倍返还定金；交付定金的一方违约的，对方有权没收定金。需要说明的是：若合同已经写明“定金”，即使没有注明定金的性质，也具有担保法上定金的法律效力；若合同中没有写明“定金”，而写明的是“保证金”、“押金”等其他名称，但同时规定了定金的性质，那么也具有担保法上定金的法律效力。

双方约定的定金数额不应超过合同标的物总价款的`20%，否则超过的部分无效。而且定金合同是实践性合同，以定金的

实际交付为生效要件。

案情简介：原告李耀鹏与被告严树英双方于20 年5月18日签订一份房屋买卖合同书，约定严树英将房屋一套以49500元的价格卖给李耀鹏，李耀鹏在签订合同时给付定金4000元。合同签订后，李耀鹏支付了全部的购房款。20 年5月29日双方去房产交易所办理过户手续。由于当时严树英所带证件不齐全，故产权过户手续未能办成。之后，严树英通知李耀鹏再等几天，后又告诉李耀鹏说，她的房子不能卖了。后双方重新在该房屋买卖合同书上约定：“由于严树英违约，严树英于20 年6月6日将购房定金4000元还给李耀鹏，甲、乙双方同意该协议终止。”被告于20 年6月6日将全部房款及定金4000元全部退还给李耀鹏。但是李耀鹏认为严树英违反约定应当双倍返还定金，还应支付4000元违约金。双方在协商无果的情况下，李耀鹏向法院提出诉讼，要求严树英支付违约金4000元，并负担诉讼费用。

法院判决：法院认为，原、被告双方于20 年5月18日所签的合同书及以后所补充的协议内容，均为双方的真实意思表示，双方均应严格履行。原告在该合同书中的明确表示在被告退还定金后同意该协议终止，并未要求双倍返还定金，应视为双方当事人新的约定。双方应按此约定履行，而且双方已经实际履行。原告起诉要求双倍返还定金没有法律依据，本院不予支持。故依据《中华人民共和国合同法》第九十三条、《最高人民法院关于适用若干问题的解释》第一百二十条之规定，判决如下：驳回原告李耀鹏的诉讼请求。

律师点评：定金合同是实践性合同，双方当事人不能约定定金合同生效的时间，定金合同生效的时间是法律明确规定的，即定金实际交付时定金合同生效。为此，双方之间是否存在定金合同法律关系，一切以是否实际支付定金为准。《担保法》第九十条规定：定金应当以书面形式约定。当事人在定金合同中应当约定交付定金的期限。定金合同从实际交付定金之日起生效。本案中，由于严树英违约不办理产权过户手

续，李耀鹏依法有权要求其双倍返还定金。但是当李耀鹏收回全部定金，不管双方是否补充约定权利义务关系终止，双方的定金合同关系都一律随即终止，李耀鹏再要求双倍返还定金则无法律依据，因此其诉求也不会被法院所支持。

案情简介：甲在20 年3月13日购买一套商品房，6月1日入住，11月30日开发商做产权作登记，甲12月20日取得房屋所有权证。在同年11月20日，甲与宋某在中介公司的介绍下，签订了《房屋买卖合同》。合同中约定甲将建筑面积129.70平方米的房屋，以158万元价格转让给宋某。在约定了付款期限后，双方又在补充条款中约定了两项内容：一是该房屋目前尚未取得房屋所有权证，待卖方房屋所有权证办理完毕后双方再办理过户手续。二是买卖合同自双方签订之日生效，双方对此买卖行为均不得反悔，否则由违约的一方以总房价款的10%支付违约金。在双方约定的首期付款期限到来后，宋某就一直没有再履行过合同。20 年3月9日，甲起诉到法院，要求宋某以总房价款的10%支付违约金15.8万元。在庭审中宋某辩称，是甲在没有取得房产证之前，就与宋某签订房屋买卖合同，该行为违反了相关法律规定属无效合同。

法院判决：法院认为，宋某与甲签订的房屋买卖合同中，明确约定双方在取得房地产权证后办理过户手续，还明确了不交易的违约责任承担。因宋某的违约行为造成合同不能履行，于是法院判决宋某按合同约定支付甲10%的违约金15.8万元。一审判决后宋某提出上诉，认为法院适用法律错误，我国的房地产管理法明确规定未取得房地产权属证书的房屋不得转让，宋某与甲的买卖房屋的行为违反了法律的强制性规定，按照合同法第五十二条的规定应属于无效。但最后二审法院维持了一审法院的判决。

律师点评：《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十七条以及相关的北京市房地产转让的有关规定，的确规定未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让。但是，法律法规并没有规定在没有取得房屋产权证时，签订的房地产买卖合

同为无效。《城市房地产管理法》第三十七条的规定未取得权属证书不得转让是行政管理的规定，即要求行政机关对未取得房屋权属证书的房屋不办理过户手续，但买卖双方签订合同时在合同中注明了双方对这一规定完全知晓，也知道只有取得房屋所有权证才能办理过户，是双方真实意思的表示，因此认定双方签订的合同合法有效，这是符合合同法精神的。因此法院的判决是正确的。但目前对于未取得产权证出售房屋的情况，法院的处理方式也不一样，有的法院认为双方签订的合同是无效的，因此请读者注意诉讼当中的风险。

案情简介：甲20 年买的房子，20 年8月1日取得房产证，但甲是通过贷款买的房屋，银行贷款还未还清，房屋做了抵押。20 年12月21日，甲与王某签订了买卖合同，王某交付了首付款并入住了该房屋。房子卖完不久，房价就涨了将近20% 。于是，甲起诉到法院，以房子在转让时已抵押给银行为由，要求法院确认这起房屋买卖行为无效，以达到收回房子的目的。

法院判决：法院经审理认为，甲的请求不符合公平原则，为维护交易安全及市场交易的流转，驳回了甲的诉讼请求。

律师点评：因甲对房屋做了抵押，因此在抵押未解除之前你所购房屋不能办理过户手续，甲所购房屋在所有权行使上是受到一定限制的。但甲与王某签订的合同是双方真实意思的表示。虽然涉诉房屋已在银行抵押，现合同已实际履行，王某给付了部分房款，目的在于让甲将所欠银行贷款还清，解除抵押，以利于办理过户手续，因此甲应及时还清银行贷款。况且甲已将房屋交付给王某，王某也实际入住该房屋，因此从维护市场交易的秩序及公平公正的原则以及甲要求确认合同无效的真实目的，法院的判决是正确的。

案情简介：20 年4月15日，何某与某房地产开发公司签订商品房买卖合同，约定贷款购买开发商开发的一套房子。何某20 年2月28日办理了入住手续，但未实际入住。20 年3月2日，

在北京房地产经纪有限责任公司参与下, 刘某、何某及中介公司三方签订了《房屋交易居间合同》, 合同约定, 刘某购买何某的房子, 价款40万元。合同签订后, 刘某支付中介公司首付款20万元, 其中含定金2万元, 中介公司将其中1万元留作自己的中介费, 其余19万给付了何某。刘某在等待开发商给何某办理房产证, 以便于尽快过户, 但是该项目的开发商已被撤销了房地产开发资质, 且房地产公司已是人去楼空, 该项目无法办理初始产权登记, 所购项目的所有购房人均不能取得房屋所有权证。于是刘某状告中介公司, 要求确认三方签订的《房屋交易居间合同》无效, 并要求返还购房款。

法院判决: 法院经审理后认为, 因开发商已不存在, 买方最终无法取得房屋所有权证, 其合同目的已不能实现, 应认定买卖合同无效, 卖方返还房款。

律师点评: 目前法院对于没有产权证即签订买卖合同并约定产权证办理下来后办理过户手续的二手房买卖案件倾向于认定合同有效, 现在也有越来越多的案例按此处理, 但是对于签订合同时没有房产证, 卖方最终也不可能取得房产证的情况下, 导致买方无法取得房产证, 买方的合法权益无法得到法律保护, 一般认定买卖合同无效, 判决将买方或中介公司将已收的房款返还给买方。