

个人房屋分期付款买卖合同(精选10篇)

合同内容应包括劳动双方的基本信息、工作内容与职责、工作时间与休假、薪酬与福利、劳动保护与安全等方面的内容。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最新合同模板，仅供参考，希望能够帮助到大家。

个人房屋分期付款买卖合同篇一

乙方(购房人): _____

丙方(房产中介): _____

甲乙丙三方于_____年5月1日签定了一份房屋买卖协议书,约定由乙方购买甲方的位于沈阳市于洪区某某街55-7号331房产。原协议其他约定事项中的6项作废,现变更为以下条款:

1、甲乙丙三方在签订本协议时明知沈阳市于洪区某某街55-7号331房产已经发生区域变更,由于洪区变更为皇姑区的事实,具体地址以变更后的地址为准。

2、甲方的保证义务。第一、甲方应保证出售的该房屋具备合法的“沈阳市房产管理局”颁发的沈房权证,保证该房房产证将来不能被撤销或该房产被变更为乡产权。第二、甲方保证该房屋不存在任何未结清的债权债务、税、费(包括但不限于采暖费、水电气、电话宽带有线物业费等)。第三、甲方保证该房无抵押、查封等强制措施。甲方需配合乙方提供各种证明材料,否则当乙方发现该房屋存在甲方无法保证的情况时,乙方有权随时提出解除合同,甲方需在乙方提出解除和同后 日内退还收取的乙方所有费用,否则发生延期退还还将额外支付乙方延期付款违约金 元整,造成乙方损失的甲方还需赔偿乙方损失。

4、在乙方更名过户后如需甲方配合乙方办理相应税费的变更

手续的(包括但不限于采暖费、水电气、电话宽带有线物业费等)乙方必须无条件配合, 否则不配合导致乙方损失的, 甲方应赔偿乙方的损失。

5、在本协议签订后 个月内如果该房还无法办理更名过户手续的, 房屋买卖合同关系将自动解除, 甲方应于和同解除后 日内退还收取的乙方所有费用, 否则发生延期退费甲方还将额外支付乙方延期付款违约金 元整。

6、丙方在甲乙交易过程中负责提供政策咨询和相关代办事项, 具体中介费的收取方式为; 办理更名过户手续时丙方一次性从乙方收取中介费贰千元, 如是因本协议所定的甲方的原因导致的房屋买卖合同无效、解除的, 丙方的中介费由甲方在合同无效、解除当日一次性支付。

以上协议三方自愿订立, 认真遵守执行, 此协议一式3份, 甲乙丙各执一份。

甲方: _____

乙方: _____

____ 年 ____ 月 ____ 日

个人房屋分期付款买卖合同篇二

卖方:

身份证号:

联系电话:

通讯地址:

买方：

身份证号：

联系电话：

通讯地址：

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》及有关法律、法规的规定，买卖双方平等、自愿、公平、协商一致的基础上就本合同所涉房地产转让事宜，达成如下协议：

第一条 转让标的

卖方所转让房地产(下称该房产)坐落于： 。 土地使用权证号： ， 房产证号： ， 登记建筑面积为： 平方米。套内建筑面积为： 平方米。

该房地产土地使用权年限自年 月 日至 年 月 日止。该房地产约定交付的附属设施设备、装饰装修、相关物品等在签订本协议前，已经双方现场确认，均无异议。

第二条 房地产产权现状

该房地产没有设定抵押也未被查封，卖方对该房地产享有完全的处分权。

第三条 房地产租约现状

该房地产所附租约现状为第 项：

- 1、该房地产没有租约；
- 2、该房地产之上存有租约，卖方须于本合同签订时将承租人

放弃优先购买权的书面文件及租赁合同交予买方。

第四条 附着于该房地产之上的户口

如该房地产所附着有卖方户口，基于保证买方办理房产过户登记后，应享有完全的处分权，卖方保证于收到房地产转让总价款之日起 30 日内迁出，逾期则以该房地产转让总价款为基数按日万分之五向买方支付违约金。

第五条 转让价款

该房地产转让总价款为人民币：

(小写： 元)。

第七条 税费承担

双方约定，由买方承担办理相关过户手续双方按规定应缴纳的一切可能产生的税、费。

买方不按约定缴纳相关税费，导致交易不能继续进行的，买方不得因此解除合同，本合同应继续履行，但违约方应承担违约责任，赔偿给守约方造成的损失。

第八条 付款方式

买方于月日前一次性付清全部房款

第九条 买方逾期付款的违约责任

买方逾期付款的，卖方有权要求买方以未付款项为基数，按日万分之五支付违约金，合同继续履行。

第十条 房地产交付

卖方应当于 年 月 日将该房地产交付买方，并履行下列手续：

2、交付该房地产钥匙；

第十一条 延迟交房的违约责任

除本合同另有约定外，卖方未按合同约定的期限将该房地产交付买方，自约定的交付期限届满次日起至实际交付日止，卖方以该房地产转让总价款为基数按日万分之 五向买方支付违约金，合同继续履行。

第十二条 附随债务的处理

卖方在交付该房地产时，应将附随的水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业管理服务费、垃圾清运费等费用结清，单据交买方确认，否则买方有权从交房保证金中抵扣上述欠费。

第十三条 产权转移登记

买卖双方须在签订本合同 7 日内，共同向房地产权登记机关申请办理转移登记手续，卖方应按照行政机关的登记手续要求积极协助。

在收文回执载明的回复日期届满之日起 7日内，买方须按本约定办理交纳税费的手续。

第十四条 其他违约责任

任何一方不履行本合同约定义务，致合同目的不能实现，守约方有权选择定金罚则或要求对方支付该房地产总价款百分之 10%的违约金。

第十五条 不可抗力

因不可抗力不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。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，并自不可抗力结束之日起15日内向另一方提供证明。

第十六条 本合同与其他文件的冲突解决

买卖双方在本合同签订之前的承诺及协议，如有与本合同不相符的，以本合同为准。

第十七条 合同附件

本合同共有附件 份。合同附件为本合同组成部分，具有同等法律效力。

第十八条 法律适用与纠纷解决

因本合同发生纠纷，由买卖双方协商解决。协商不成时，依据中华人民共和国法律，采取下列第种方式解决：

- 1、向成都仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向房产所在地人民法院起诉。

第十九条 合同数量及持有

本合同一式 4 份，卖方1 份，买方 1份，其他交有关部门，均具同等法律效力。

第二十条 合同生效

本合同自买卖双方签署后立即生效。

卖方(签字)： 买方(签字)：

年月日 年月 日

附件一：

双方其他约定：

一、关于水、电、天然气交接

1、交付方方只对以下记录之前的水、电、气使用额度承担责任：

经双方共同确认水电气分户表记录,水表交接读数记录截止于_____ (吨), 大写: _____ (吨);电表交接读数记录截止于_____ (度), 大写: _____ (度);天然气表交接读数记录截止于_____ (立方), 大写: _____ (立方)。

2、接收方对交接记录之后产生的水电气使用费用承担负责,交付方自交接之日起不再对增加的水电气使用负责。

交付方：

个人房屋分期付款买卖合同篇三

一、案情：

1999年,程某欲将其座落在某市市区的自有房屋一栋(二层楼房)出售。个体户刘某闻讯后,主动上门洽谈买房。经过协商,程某与刘某于1999年4月12日签订了房屋买卖合同。合同规定:房价总共15万元,买方分三次给付:1999年4月18日前付4万元;1999年5月1日前付9万元,1999年6月20日支付剩余的2万元。卖方于第二次付款后交付第一层房屋,全款付清后交付第二层房屋并办理过户登记手续。合同还规定,如果卖方将房屋又私自另卖给他人或者买方届时悔约,不买此房

的，违约方需赔偿对方总房价的5%的违约金。同年4月17日，刘某支付房款4万元，4月28日支付9万元，程某依约将房屋第一层钥匙交与刘某，自己仍居住于二层房屋内。刘某遂将该房的一层进行了装修，准备做为个体经营的店面。1999年5月，该市新设一个经济开发区，因程某的房屋邻近开发区，某贸易公司遂与程某洽谈，愿一次性给付其房款17万元购买此房。程某同意，双方于1999年6月4日另行订立了房屋买卖合同，并于6月15日到房管机关依法办理了房屋所有权转移的登记手续。6月20日，刘某依协议到程某家付剩余的2万元房款时，得知房子已被别人买走，即与程某发生争执。刘某向法院起诉，要求确认第一个买卖合同有效，解除程某与刘某之间的购房合同。

二、对本案的不同观点

两个房屋买卖合同，哪一个具有法律效力，法院在讨论中形成几种不同意见。

第一种意见认为，程某与刘某的房屋买卖合同有效，应当给予保护。因为根据民法理论，房屋是特定物，对特定物的买卖合同从双方达成协议时成立，本案中双方已经依约作出了部分履行，可见该合同已经生效，为保护先买者的优先权，应当保护程某与刘某之间的合同。某贸易公司明知程某已将房屋卖与刘某，仍与程某签订购房合同，办理过户手续，其主观上具有恶意，所以其与程某之间的购房合同应确定为无效。

第二种意见认为，房屋是一种特殊的特定物，其买卖必须到房管机关办理过户登记手续后，合同关系才生效。刘某未办理登记过户手续，还未取得房屋所有权，所以程某仍是房屋的所有权人，可以将该房出卖给他人。刘某在未取得房屋产权证之前即对房屋进行装修，主观上也具有一定过错。因此刘某无权要求程某履行一个未生效的合同，也无权要求解除贸易公司与程某的购房合同。

第三种意见认为，刘某与程某之间的买卖合同是有效的，但因程某的违约行为，导致了未办理登记过户手续的刘某无法依约取得房屋所有权。刘某有权要求程某按约定实际履行合同，补办登记手续。但由于程某已将房屋登记过户给第三人，造成实际履行不能，所以刘某仅可就合同要求程某承担违约责任。

三、笔者的观点

（一）本案争议的焦点在于登记对于购房合同具有什么效力的问题。

登记作为不动产物权变动的公示方法，已为各国民法所接受，但各国对登记的效力却有着不同的学说。一为成立要件主义，即物权变动如未进行登记，则确定的不发生变动的效力；一为对抗要件主义，即登记虽具有社会公信力，但并非物权变动的要件，未经登记的物权的变动在法律上也可有效成立，但只能在当事人之间产生效力，不能对抗第三人。我国的立法采纳了成立要件主义。目前已有许多学者对成立要件主义的合理性提出质疑，因为这将不利于保护善意一方当事人在非因其自己的过错而未进行登记情况下的利益保护。学者们的这些观点是有道理的。但我认为本案争议的焦点不应放在采纳何种学说更为合理上，因为无论学说合不合理，法官在执法过程中仍须按现行法的规定去判决，而不能脱离现行法律的强行性规定而按学者们的理论学说去处理案件。

[1][2][3][4]

个人房屋分期付款买卖合同篇四

鉴于：

- 1、甲方单位现准备在_____通过集资建设临街商住楼房，甲方根据其单位的规定，具有参与建房的资格。
- 2、甲方愿意将其单位本次建房的资格转让于乙方。
- 3、乙方同意以甲方名义向甲方单位缴纳集资建房款。
- 4、甲方同意收取乙方缴纳的集资款项，并以自身的名义向其单位缴纳，若单位同意由乙方名义缴纳，则乙方有权自行缴纳集资款项。
- 5、甲方确认以其名义取得的本次集资建房房屋产权属于乙方所有。

为明确双方的权利和义务，以达上述目的，双方在平等、自愿、协商一致的基础上就乙方取得位于集资建临街商住楼房的房屋产权特签订以下协议：

第一条：集资房屋的基本情况 & 产权实际人约定

- 1、甲方单位集资建设的房屋坐落于_____；甲方依据其单位的规定，可通过集资建房取得位于第_____层，房屋结构为_____，建筑面积_____平方米的房屋产权。
- 2、自协议签订之日始，乙方即为上述第1款约定房屋的实际产权人。

第二条：集资款项缴纳

- 1、甲方根据其单位集资建房的要求，收取乙方的房屋集资建设款项，在收取每笔集资建房款时应向乙方出具相应数额的书面收据，并按其单位要求及时缴纳于该单位；在缴纳每笔集资款项后，应在缴纳当日向乙方交付该单位开具的收款凭证

原件。

2、若甲方单位同意由乙方名义缴纳，则乙方有权自行缴纳集资款项，取得的交款凭证自行保存。

3、若甲方单位将甲方名下的住房公积金直接扣划作为应缴纳的集资建房款项时，则在甲方出具单位扣划证明后，乙方应向甲方支付与扣划款项相同数额的资金(该部分资金视同乙方向甲方单位缴纳的集资款项)。

第三条、集资建房手续办理

甲方应按本单位的要求，及时办理其单位集资建房过程中所需各种手续的办理工作，及时提交各种资料，以确保不因其疏忽和懈怠而影响乙方取得该房屋的产权。

第四条、集资房屋交付、产权证的办理和取得

一)房屋交付

若协议约定的房屋建成后，若甲方单位将房屋交付于甲方，则甲方应在其单位交房日即行将该房屋转交付予乙方。乙方即行行使基于实际产权人对该房屋的所有权益。

二)产权证的办理和取得

1、如果甲方单位允许以乙方名义直接取得该甲方名下的集资房屋的产权，则甲方有义务，及时和乙方共同提交单位所需办理房屋产权予乙方名下的各种文件和资料。

2、如果甲方单位不允许直接将集资房屋的产权办理至乙方名下，则甲方应在取得该房屋产权证书后，将其名义取得的房屋产权协助乙方转让过户至乙方名下(该转让甲方不得收取任何费用)。

3、无论出于何种原因，致该房屋产权暂时无法办理至乙方名下，在此期间，乙方基于实际产权人仍享有对该房屋的所有权益，甲方不得就此主张任何异议。

第五条、甲方报酬

因甲方出让其单位集资建房名额予乙方，乙方同意在本协议签订后45日内给付甲方相应报酬伍万元整(50000)元。

第六条除集资款外的费用承担

本协议履行中，甲方除收取因转让本次购房资格的报酬_____万元整()元外。不再向乙方收取除集资款外的任何费用，因办理房屋产权而发生的各种法定税、费由乙方承担。

第七条、违约责任

1、协议履行中，甲方擅自终止协议，除应退还乙方全部向甲方单位已缴纳的集资款和报酬款外，还应向乙方承担与甲方单位所建设房屋(协议约定的房屋)应缴集资款和收取乙方报酬款项数额相同的违约金。

2、协议签订后，乙方无故不履行协议，除有权取回其已交购房款外，无权要求甲方退还已收取的报酬。

第八条声明及保证

鉴于本协议履行中，若由于甲方原因致生障碍，对乙方权益影响重大，甲方承诺其签署本协议时，对此协议的签署取得了其家庭所有成员的同意，甲方及其家庭成员保证：放弃所有不利于协议履行的主张和权利。

第九条协议的变更

本协议履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本协议的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内(书面通知发出_____天内)签订书面变更协议，该协议将成为协议不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本协议，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第十条争议的'处理

本协议在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决;协商不成，则依法向人民法院起诉。

第十一条补充与附件

本协议未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未作规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本协议的附件和补充协议均为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

第十二条协议的效力

- 1、本协议自双方签字之日生效
- 2、本协议一式四份，甲方、乙方各二份，具有同等法律效力。
- 3、本协议的附件和补充协议均为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等的法律效力。

签订地点：_____ 签订地点：_____

公证人：(签字)：_____

签订地点：_____

_____年___月___日

个人房屋分期付款买卖合同篇五

一、案情：

1999年，程某欲将其座落在某市市区的自有房屋一栋（二层楼房）出售。个体户刘某闻讯后，主动上门洽谈买房。经过协商，程某与刘某于1999年4月12日签订了房屋买卖合同。合同规定：房价总共15万元，买方分三次给付：1999年4月18日前付4万元；1999年5月1日前付9万元，1999年6月20日支付剩余的2万元。卖方于第二次付款后交付第一层房屋，全款付清后交付第二层房屋并办理过户登记手续。合同还规定，如果卖方将房屋又私自另卖给他人或者买方届时悔约，不买此房的，违约方需赔偿对方总房价的5%的违约金。同年4月17日，刘某支付房款4万元，4月28日支付9万元，程某依约将房屋第一层钥匙交与刘某，自己仍居住于二层房屋内。刘某遂将该房的一层进行了装修，准备做为个体经营的店面。1999年5月，该市新设一个经济开发区，因程某的房屋邻近开发区，某贸易公司遂与程某洽谈，愿一次性给付其房款17万元购买此房。程某同意，双方于1999年6月4日另行订立了房屋买卖合同，并于6月15日到房管机关依法办理了房屋所有权转移的登记手续。6月20日，刘某依协议到程某家付剩余的2万元房款时，得知房子已被别人买走，即与程某发生争执。刘某向法院起诉，要求确认第一个买卖合同有效，解除程某与刘某之间的购房合同。

二、对本案的不同观点

两个房屋买卖合同，哪一个具有法律效力，法院在讨论中形成几种不同意见。

第一种意见认为，程某与刘某的房屋买卖合同有效，应当给予保护。因为根据民法理论，房屋是特定物，对特定物的买卖合同从双方达成协议时成立，本案中双方已经依约作出了部分履行，可见该合同已经生效，为保护先买者的优先权，

应当保护程某与刘某之间的合同。某贸易公司明知程某已将房屋卖与刘某，仍与程某签订购房合同，办理过户手续，其主观上具有恶意，所以其与程某之间的购房合同应确定为无效。

第二种意见认为，房屋是一种特殊的特定物，其买卖必须到房管机关办理过户登记手续后，合同关系才生效。刘某未办理登记过户手续，还未取得房屋所有权，所以程某仍是房屋的所有权人，可以将该房出卖给他人。刘某在未取得房屋产权证之前即对房屋进行装修，主观上也具有一定过错。因此刘某无权要求程某履行一个未生效的合同，也无权要求解除贸易公司与程某的购房合同。

第三种意见认为，刘某与程某之间的买卖合同是有效的，但因程某的违约行为，导致了未办理登记过户手续的刘某无法依约取得房屋所有权。刘某有权要求程某按约定实际履行合同，补办登记手续。但由于程某已将房屋登记过户给第三人，造成实际履行不能，所以刘某仅可就合同要求程某承担违约责任。

三、笔者的观点

（一）本案争议的`焦点在于登记对于购房合同具有什么效力的问题。

登记作为不动产物权变动的公示方法，已为各国民法所接受，但各国对登记的效力却有着不同的学说。一为成立要件主义，即物权变动如未进行登记，则确定的不发生变动的效力；一为对抗要件主义，即登记虽具有社会公信力，但并非物权变动的要件，未经登记的物权的变动在法律上也可有效成立，但只能在当事人之间产生效力，不能对抗第三人。我国的立法采纳了成立要件主义。目前已有许多学者对成立要件主义的合理性提出质疑，因为这将不利于保护善意一方当事人在非因其自己的过错而未进行登记情况下的利益保护。学者们

的这些观点是有道理的。但我认为本案争议的焦点不应放在采纳何种学说更为合理上，因为无论学说合不合理，法官在执法过程中仍须按现行法的规定去判决，而不能脱离现行法律的强行性规定而按学者们的理论学说去处理案件。

[1][2][3][4]

将本文的word文档下载到电脑，方便收藏和打印

推荐度：

点击下载文档

搜索文档

个人房屋分期付款买卖合同篇六

根据其他有关法律、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_____市_____区_____拥有的房产，建筑面积为_____平方米。

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，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

1. 甲方是_____共____人，委托代理人_____即甲方代表人。

2. 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，厦门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：

见证方：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

个人房屋分期付款买卖合同篇七

「内容提要」分期付款房屋买卖是房屋买卖中较多采用的形式，其核心内容乃为使买受人确实地获得房屋，而出卖人安全地收回全部房款。因而，该类合同中的担保条款就具有重要的意义。分期付款房屋买卖合同中的担保条款除传统担保

方式外，主要有失权条款、期限丧失条款、抵押权设定条款和所有权保留条款。文章对上述三种条款的法律构造及其效果作了较为细致的分析，同时认为，三种方式各有利弊，当事人根据具体情况择一行使，以确保其利益。

「关键词」分期付款/失权条款/抵押权/所有权保留

「正文」

中图法分类号□d941.8□d923.6文献标识码□a文章编号：1004—392603—0184—（3）

随着房地产交易市场的逐步发育成熟，分期付款房屋买卖大量出现。所谓分期付款房屋买卖是指约定买受人于支付首期房款后即可占有使用房屋，余款按月或分期支付的特种房屋买卖形式。该种买卖的核心内容为使买受人确实地获得房屋，而出卖人安全地收回全部房款。如何实现这一目标，是房屋分期付款买卖合同中担保条款所要承担的任务。实践中，担保方式不同，担保条款内容也因而各异，其中诸多法律问题需要解决。所以，对分期付款房屋买卖合同的担保条款法律效力或效果予以界定，有着重要的理论和实践的意义。

典型的债权担保方式，根据我国《担保法》的规定，有保证、抵押、质押、留置和定金五种，在房屋买卖中以保证、抵押等最为常见。保证系第三人以其信用为房屋买受人提供担保，当买受人不履行付款义务时，由保证人代为履行或承担赔偿责任。保证以人的信用为基础，具有债权性，而且买受人寻找保证人也并非总是易事，故以保证作为房屋买卖的担保方式有着较大的局限性。抵押系以不动产（不动产物权）或价值较大的动产为标的物的物权性担保，虽在担保功能上有其优越性，但由于房款数额较大，且一般房屋买受人未必有相当价值的财产可资提供，所以其适用范围也颇受限制。质押与抵押有着同样的局限，留置与定金担保或者鲜有适用可能，或者担保功能不足，均很难适应房屋分期付款买卖的特殊需

要。有鉴于此，实践中逐渐发展出以下几种担保条款（方式），即出卖人与买受人约定，如买受人一次怠于付款，买卖合同当然失其效力（失权条款），或者买受人因此丧失期限利益，应立即支付全部价款（期限丧失条款）；或者房屋所有权于合同成立后即转归买受人享有，但出卖人同时于房屋上设定抵押权（抵押权设定条款）；或者出卖人在全部价款支付以前，保留标的物所有权（所有权保留条款），诸此等等。上述担保条款效力如何，值得讨论，以下分述之：

（一）失权条款或期限丧失条款。失权条款和期限丧失条款皆规定买受人之需有一期价款未予支付，则出卖人得终止合同而取回标的物或要求买受人支付全部价款。买受人基于经济上弱者的地位，常有不能预测的经济困境发生，出卖人常得借其优越地位，以买受人有轻微违约行为而解除合同收回房屋，对买受人极为不利。尤其是在有的合同中，更规定出卖人在解除合同时得扣留买受人已支付房款，其不公平性更为显然。为保护买受人免受不公平条款的损害，各国法律皆对此设有特别的限制性规定。如瑞士债务法规定须买受人积欠两期以上价款且所欠金额已达全部金额的 $1/10$ 以上，出卖人方得请求全部价款的支付。我国台湾地区民法将前述价金比例提高到 $1/5$ 。我国《合同法（草案）》第164条也规定：“分期付款买卖的出卖人只有在买受人连续两次未支付价款，并且未支付到期价款的金额达到全部价款的 $1/5$ 的，才可以请求买受人支付到期以及未到期的全部价款或者解除合同。”“出卖人解除合同的，可以向买受人请求支付该标的物的使用费。”虽然此法尚未获通过，但司法实践处理类似案件通过司法解释途径应参照此规定办理，有不符上述规定的约定，应认定无效。当然，如当事人有高于上述标准的约定，为出卖人须于买受人连续三期迟延履行且迟延履行金额已达全部金额的 $1/4$ 时才得解除合同或要求支付全部价款，应予允许。因为上述规定意在保护房屋买受人，故当事人有优于法律规定而予买受人更佳保护的约定当属有效。应注意者，当事人约定解除合同时扣留买受人全部已付价金的，应为无效。出卖人得扣留部分，不得超过相当于该房屋的通常

使用费用，如有毁损情形，再加上损害赔偿金额。房屋在交付与返还时减值是否应由买受人予以赔偿，法无明文，我们认为应依过错原则由过错方赔付。但此减值不包括房屋正常使用下的耗损，对订立合同所支出费用也不予赔偿。

（二）抵押权设定条款。根据该条款，房屋所有权自合同成立时起即归买受人享有，为担保价金债权实现，出卖人得同时对该房屋设定抵押权，当买受人不支付价金时，出卖人得依抵押权拍卖或变卖房屋并以其价款优先受偿。此种约定，较好地解决了抵押担保方式的标的的问题，即买受人毋需另寻抵押而在买卖标的房屋上直接设定抵押权。对于这种设定抵押权的方式，如何与传统抵押权理论相调和，学者有不同看法。因为依传统抵押权理论，抵押物应为交易物外的物品，抵押权设定条款与此显有未合。有人认为，房屋所有权依买卖合同移转给买受人后，出卖人与买受人间的权利、义务关系即发生了质变，买卖合同变成了借款合同，双方合同变成了单务合同，作为买卖合同标的房屋已独立于由买卖合同演变过来的借款合同，自然可以为此合同作担保（注：参见赵立红：《公房出售地分期付款与房屋抵押》，《法学》1992年第3期，第24页。）。此说虽然解决了分期付款抵押担保设定与抵押物不应为交易标的物的传统理论的一致性问题，但其论证却存在严重缺陷，因为房屋买卖合同怎样在房屋所有权移转给买受人后变为单务借款合同的，论者并未给出任何法理依据，在买卖合同作另造一个借款合同，且不说欠缺理论基础，是否合于当事人本意也大可怀疑。照这种认识，如甲将某物卖于乙，并先将买卖标的物交付于乙，乙在某期限内付款时，均应有两个合同存在，一为买卖合同，一为借款合同，这一看法的错误，不言自明。如果前述论证不成立，对于分期付款房屋买卖抵押权设定基础就应另寻根据。依笔者之见，不妨更正关于交易标的'本身不得为抵押标的传统认识，因为抵押担保核心在于以买受人所有财产担保债权实现，究竟抵押标的物从何而来并非根本。所以在法律解释上自不妨认可交易标的物在所有权转移后得设定抵押，更何况分期付款房屋买卖中买受人须支付首期价款后方可取得房屋所有

权，房屋所有权价值可作为未支付房款的担保。故以所买房屋为抵押标的完全可以实现担保目的。至于出卖人在何种条件得实行抵押权，笔者认为应依前述分期付款买卖的一般规定办理为妥。

（三）所有权保留条款。所有权保留条款是指约定买受人先行占有，使用房屋，至交付全部房款后才能取得房屋所有权的约定。换言之，在支付全部房款后，买受人虽占有并使用房屋，却不享有所有权，出卖人虽交付房屋但仍保留所有权，以担保房款债权的实现。所有权保留担保方式在很多国家都有规定，我国目前对此尚付阙如，所以，其中很多问题值得探讨。

一般而言，附保留所有权条款的分期付款房屋买卖合同，由于房屋所有权并不即时移转，故在当事人意思表示一致后即可成立，无需办理登记。但是，正如前面所已表明的那样，房屋分期付款买卖的核心是既要确保出卖人价金债权的实现，又要让买受人能确定地获得房屋的所有权。在房屋分期付款买卖中，由于所有权仍为出卖人享有，完全可能发生出卖人再次出卖房屋而损害买受人的情况。为救此弊，法律上特赋予买受人以房屋所有权期待权，即买受人于买卖合同成立后即享有在付清全部价款时取得房屋所有权的权利。同时，为使期待权具有对抗第三人的效力，法律设有预告登记制度

（注：参见崔建远等著：《中国房地产法研究》，中国法制出版社1995年3月版，第248页。），将标的房屋已出卖情事登记于有关登记簿上。我国目前虽无预告登记制度，但可借助登记备案制度（注：参见《中华人民共和国城市房地产管理法》第44条第2款。此规定虽针对房屋预售合同，似可适用于所有权保留房屋买卖合同中。当然，这有待于法律的认可。）代替。当事人在合同成立后，可将该合同及有关文件交存房产机关登记备案，如出卖人再行重复出卖该房屋，原买受人得主张其出卖行为无效。

所有权保留条款的性质，理论上有不同的认识（注：参见王

泽鉴：《民法学说与判例研究》第一册，第194—196页。）。德国学者blomeyor教授主张所有权保留为质押说，否认买受人为期待权人，认为买受人仍是所有权人，不过出卖人于标的房屋上有质权存在。此说缺陷在于与当事人保留所有权意思不合，且与法律诸多规定相冲突，未获广泛赞同。日本学者铃木教授认为保留所有权条款使出卖人与买受人共有所有权，标的物所有权随价金的支付“削梨”似的逐渐转归买受人。德国raiser教授力主突破传统物权法定原则的限制，以立法或司法认可买受人对标的物的期待权为物权，从而较好地解决了保留所有权条款上的诸多问题。我国台湾学者王泽鉴先生则认为买受人期待权是“在现行法之体系上，横跨债权和物权二个领域，兼具债权和物权二种因素的特殊权利，系一种物权，但具有债权上之附从性，系一种债权，仍具有物权之若干特性。”（注：参见王泽鉴：《民法学说与判例研究》第一册，第201页。）笔者倾向认为买受人期待权为物权，理由是：物权法所规定物权种类，应依社会需要作出调整，在将来制定物权法时可承认这种特殊物权。而且，买受人期待权借助预告登记制度的建立而具有公示性，符合物权法关于一般物权的规定。

附保留所有权条款的房屋分期付款买卖，当事人权利义务的法律构造如下：1. 标的房屋的处分。合同成立后，出卖人应依约交付房屋给买受人（预售房屋须在房屋建成可使用时交付）。此时，出卖人虽保留房屋所有权，但不得再行出卖，其所有权受买受人期待权的限制。买受人虽享有使用收益权，但不享有所有权，故也不得出卖房屋。不过，买受人期待权为一种财产权，得将该期待权予以转让或设定质押，也可以将房屋出租他人使用。但期待权受让人或质权人仅得在买受人实际获得房屋所有权时才能行使其权利，法律也同时认可受让人或质权人得代买受人支付剩余房款以使房屋所有权移转至买受人而后行使其权利。2. 合同解除权。由于保留所有权并不改变分期付款买卖的法律性质，故解除条件应适用前述分期付款买卖的一般规定。3. 第三人侵害房屋所有权时，出卖人和买受人均得提出侵权诉讼。不过，鉴于买受人的特

殊地位，其仅能请求侵权人向买受人承担责任，如返还房屋或赔偿损失。4. 强制执行的排除。房屋虽仍归出卖人所有，但受制于买受人期待权，故其债权人除对剩余房款得主张执行外，对房屋本身不得请求执行。如解除条件成立，出卖人得等债权人主张解除合同取回房屋而后执行。买受人在付清全部房款前对房屋不享有所有权，故其债权人也不得就房屋直接执行，但可代为支付房款使买受人取得所有权而后执行。5. 破产处理。出卖人破产时，其债权人不得将该房屋列入破产财产，仅得对剩余房款主张权利，道理同于前述。买受人破产时，有认为出卖人当然可解除合同取回房屋，我们认为应视解除条件是否成立而定，如买受人或其债权人愿意支付全部余款，出卖人不得行使解除权；如否，出卖人可以迳行解除合同。6. 房屋瑕疵担保责任。在未付清全部房款而取得房屋所有权前，买受人除能主张物的瑕疵担保责任外，不得主张权利瑕疵担保责任，因其还不是所有权人，当然不得主张受让房屋的所有权瑕疵。7. 风险负担。房屋因意外灭失所致风险损失应由谁承担，外国法上有所有权人或占有人承担两种不同立法。笔者认为，当事人有约定的依其内容，无约定的，因占有人对标的物有更好的管领能力，令占有人承担较为合理。

综上所述，比较分期付款房屋买卖合同的各种担保条款，可以看出，失权条款和期限丧失条款均受法律强制性规定的限制，当事人不得另为特约。根据这类条款，房屋所有权于交付时即登记于买受人名下，可能产生买受人转让房屋，影响出卖人债权实现的问题，故对买受人信用应有较为可靠的评估，以防止履约风险。如买受人信用和程度较高，当无此弊。抵押权设定条款由于受到流押禁止的限制（注：参见《中华人民共和国担保法》第40条。），出卖人不能解除合同取回标的物；同时，其设定基础有待法律认可，此为其局限。但其实现有《担保法》规定可资运用，从而具有安全、确实的优点。所有权保留条款在内容上则吸收了前述担保方式的优点，较好地实现了债权担保功能，但由于很多法律问题尚需立法确认，在安全性上则不如抵押权设定方式。可见，

前书方式各有所长，当事人可依据具体情况选择其一以资利用。

个人房屋分期付款买卖合同篇八

乙方：_____

甲乙双方就房屋使用权转让事宜，经自愿、平等、友好协商，达成转让协议如下：

一、房屋坐落、面积 甲方将坐落于_____的房屋转让给乙方，该房屋登记面积共150.4平方米。具体位置东至南至西至北至。上述房屋的使用权及附属设施包括：甲方现有所在房屋的一切建设设施及水电户口等。终身归乙方享有。

二、保证此房屋手续真实，来源合法，权属清楚，四至界限清楚。若发生与甲方有关的权属或债务纠纷，概由甲方负责，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责全部赔偿。

三、转让金额 该宗地的转让价格为人民币_____元，大写：_____元整。

四、付款方式及期限 乙方向甲方预付人民币贰万元，剩余款在取得房屋使用权证及相关手续后交付给乙方。

五、房屋交付时间：_____年___月___日。

六、房产归属

1. 在该房屋上的房屋由乙方自行出资建造，房产归乙方所有。
2. 建房手续由甲方配合办理，所涉费用由乙方承担。
3. 房屋建成后，在法律政策许可的前提下，甲方应无条件配

合乙方将土地证和房产证办理到乙方名下，所涉的相关费用均由乙方承担。

七、违约责任 本协议签订后，任何一方均不得反悔。如甲方反悔应当向乙方全额退还房屋转让款_____万元，并偿付违约金_____万元，如造成乙方损失的，还应赔偿乙方的损失(包括建房、装修工程款和房地产增值部分)。

八、在法律政策许可的前提下，甲方应无条件配合乙方将房屋使用证和相关手续办理到乙方名下，所涉的相关费用均由乙方承担。甲方违反本协议导致房屋不能过户或无故进行交付，甲方应支付给乙方违约金壹拾贰万元。

九、本协议一式二份，双方各执一份。自甲、乙双方签字后生效，未尽事宜双方协商解决。

甲方： 身份证号： _____年___月___日

乙方： 身份证号： _____年___月___日

个人房屋分期付款买卖合同篇九

买方： _____(以下简称乙方) 身份证号： _____

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，就乙方向甲方购买私有住房，达成如下协议：

第一条 甲方所售房屋权证号及座落位置、结构、层次、面积、附属设施：

3、甲方所售房屋建筑面积_____平方米；

4、甲方所售房屋附属设施为_____。

第二条 房屋价格及其他费用：

费用)；

2、甲、乙双方达成一致意见，双方交易税费由 方负担。

第三条 付款方式：

第四条 房屋交付：

甲、乙双方在房地局交易所办理完过户手续(缴纳税费)后____日内，甲方将房屋交付乙方，因不可抗力等因素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 乙方逾期付款的违约责任：

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。

第六条 甲方逾期交房的违约责任：

甲方未按本合同第四条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 甲方保证在交接时该房屋没有产权纠纷和财务纠纷，如交接后发生该房屋交接前即存在的产权纠纷和财务纠纷，由甲方承担全部责任。

第八条 本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力。

第九条 本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成的，甲、乙双方可依法向该房屋所在地人民法院起诉。

第十条 本合同自甲、乙双方签字之日起生效。

第十一条 本合同一式五份，甲、乙双方各执一份，其他三份交有关部门存档。

甲方(签章)： 乙方(签章)：

住址(工作单位)： 住址(工作单位)：

联系电话： 联系电话：

_____年___月___日

个人房屋分期付款买卖合同篇十

甲方(出售方)：

乙方(购买方)：

甲乙双方及中介方在自愿平等，互惠互利的原则下经友好协商就乙方购买甲方房屋事宜达成协议如下：

第一条甲方自愿将其座落于_____区_____路_____号_____小区_____号楼_____号，建筑面积_____平方米，结构房屋及其附属设施、设备出售给乙方。该房产的相关权益随该房产一并转让。

第二条甲乙双方商定该房产的成交价格为人民币_____元整大写：人民币_____万元整。本协议签订当日，乙方一次性支付甲方_____元整，付款方式为银行转帐。

第三条甲方保证上述房地产权属清晰，无争议；未被判决、裁定限制出售，也未设置抵押，不在建设拆迁范围内并已取得其他共有人同意。

第四条所有购房款付清后本协议自动生效，房屋买卖即成事实。乙方随即享有该房产的所有权，并承担该房产毁损、灭失的风险。甲方及继承人不再享有该房产的所有权，不得再次转卖他人或用作抵押或用作财产继承或用作财产分割等任何权利，如甲方与其他第三方发生产权纠纷或债权债务关系使得乙方无法如本协议约定获取该房产所有权，即甲方违约。

第五条在政策和法律允许范围内，乙方要求甲方过户，甲方或甲方继承人应无条件积极协助乙方到房屋权属登记机关办理过户。过户时产生的所有税费全部由乙方负责缴纳。

第六条物业管理、水、电、燃气、有线电视、电话等相关杂费，按下列约定处理：

1、甲方负责将以上杂费缴纳至协议签定之日(或_____年_____月止)。

2、协议签定之日后(或_____年_____月起)由乙方负责。

第七条协议生效当日，甲方应将购买该房产过程中的相关费用票据、房屋产权证书和购房协议等全部资料原件乙交乙方保存。

第八条甲、乙双方从签订协议之日起，均需遵守本协议约定，无论今后房价如何变动，甲、乙双方不得违约。

第九条违约责任

如甲方违约：

如乙方违约：

乙方将已支付的购房款作为违约金，并无条件退回甲方该房产和所有房产资料。

第十条本协议未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。补充条款或补充协议以及本契约的附件均为本契约不可分割的部分。

第十一条甲、乙双方在履行本协议中若发生争议，可提交沈阳仲裁委员会仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

第十二条本协议一式两份，甲、乙双方签字后，立即生效，各持一份，具有同等效力。

甲方签名：_____乙方签名：_____

甲方联系电话：_____乙方联系电话：

____年____月____日____年____月____日