

房屋买卖预约合同效力规定(实用5篇)

在生活中，越来越多人会去使用协议，签订协议是最有效的法律依据之一。合同的格式和要求是什么样的呢？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

房屋买卖预约合同效力规定篇一

农村房屋买卖合同的效力如何?来看看小编给你带来的我国农村房屋买卖合同的法律效力吧。

随着市场经济的快速发展，农村社会发生了巨大的转变，农村的房屋买卖日渐增多，农民往往将其在宅基地上建造的私有房屋出售，而购买者主要是同一集体经济组织的成员和其他集体经济组织的成员以及城镇居民。

农村私有房屋买卖日渐活跃，但我国现行法律法规中，对农村房屋买卖却并没有明确的允许或禁止性规定，也没有明确的具有可操作性的规定，而相关的规定之间又存在矛盾冲突的情形。

从而导致农村房屋买卖的合法性不确定以及农村房屋买卖合同的效力难以认定。

所以在面对农村房屋买卖合同效力认定的案件时，司法机关就显得力不从心，因为没有明确的法律判断标准，所以司法审判中就出现了类似案件不同判决、不同地方法院不同判决、上下级法院不同判决等现象。

而此类案件关系到市场经济的交易安全和农村社会的和谐稳定。

法律的缺失导致的这种司法漏洞，将会严重威胁到司法公正、

经济发展以及社会的稳定与和谐。

一、我国农村房屋买卖合同的法律效力现状

首先，从农民出售房屋的目的来看，主要基于以下几种情况：

第一，融资。

房屋可以说是农民的主要财产，农民没有太多的融资方式，当他们遇到看病就医、做生意、婚丧嫁娶等情况需要资金时，出售房屋是非常重要的融资方式。

第二，一户多宅。

有的农民因继承等原因拥有多处房屋，但实际上并没有那么大的住房需求，从而使房屋闲置，得不到充分利用，出售房屋自然就成为一个很好地选择。

第三，进城务工，现在大量的农村人口进城务工，一年中大部分都在城市生活，并不在农村。

甚至许多人常年不回家，自然也就不需要太多的农村住房，所以也会选择将农村的房屋出租或者出售。

第四，搬迁。

有的农民离开其集体经济组织，到城镇或其他集体经济组织生活，所以卖房搬迁。

(一)立法现状

从买卖合同的主体划分，通常将农村房屋买卖合同分为以下三种类型：

1. 同一集体经济组织成员之间买卖农村房屋

关于同一集体经济组织成员之间的农村房屋买卖，由于同一集体经济组织成员本身具有在该集体经济组织申请宅基地的特定身份，从而不会破坏宅基地使用权的分配原则和我国的立法精神。

而相关政策和法律规定也更倾向于认可此类房屋买卖行为。

因此，司法实务中基本形成了一致的有效认定意见，即认为在房屋买卖合同符合合同的一般有效要件的情况下既认定有效。

法律依据是：

其一，农村房屋的所有权人，对该房屋享有处分权。

其二，我国土地管理法第62条规定：“农民可以出卖自己所有的房屋，但是出卖以后，不得再向集体申请宅基地。

”可推出法律允许农民出售自己的房屋。

其三，同一集体经济组织成员之间的农村房屋买卖，没有改变土地的性质和用途，一般不会损害集体组织的利益，不违背我国的政策精神。

2. 不同集体经济组织成员之间买卖农村房屋

不同集体经济组织成员之间的房屋买卖缺乏相关法律规定，司法实务中也未达成一致的处理意见，一般视情况而定，大多认定无效，少数认定有效。

如果经过相关部门的批准和满足一定条件下可以认定有效。

虽然法律和政策没有禁止农民异地购买农村房屋，但是农村房屋所依附的宅基地具有福利性，对身份有特殊要求，只有具备该农村集体经济组织成员的身份，才能对该农村宅基地

享有使用权。

如果允许将农村房屋卖与外村村民，是可能损害到该农村集体经济组织的利益的，不利于农村的稳定发展，与我国的政策精神相违背。

3. 城镇居民购买农村私有房屋

城镇居民购买农村房屋一般基于以下原因：

第一，解决住房问题。

当前情况下，城市房价居高不下，城市居民承受着巨大的住房压力，因此就有很多人选择在邻近城市的农村购买房屋居住。

第二，享受农村生活。

在生活节奏缓慢，自然环境更好的农村养老或生活也是城市居民购买农村房屋的一个主流原因。

第三，投资。

有些城镇居民是想通过购买一定区域的农村房屋，等待升值或者政府拆迁，从而谋取利益。

关于城镇居民购买农村房屋的买卖，虽然没有法律法规明令禁止，只有大量的政策加以禁止，但因为政府表明了禁止的态度，并且根据《民法通则》第6条“民事活动必须遵守法律，法律没有规定的，应当遵守国家政策”。

所以司法实务中一般认定城镇居民买卖农村房屋的合同无效。

但也有不同判决，司法实践中有一种常见情形是，城镇居民购买农村房屋，双方都依约履行了合同的义务，买方已经稳

定居住了相当长的时间。

但因为经济发展，房屋价值上涨或面临拆迁，卖房的农民看到巨大的利益，而后悔自己当初的卖房行为。

因此反悔，到法院主张当初的买卖合同无效，想要回房屋。

此种情况下，部分法院会出于保护交易安全的立场认定买卖合同有效，驳回原告的诉讼请求。

还有一些例外情况：

三是城镇居民购买了该农村房屋后，若该房屋经过有关机关批准，并得到该房屋所在地农村集体组织的同意，又办理了相关法律手续，取得了房屋所有权和宅基地使用权的，则该买卖合同有效。

我国的政策是出于保护农村集体土地和保障农民基本生存条件的目的。

由于房屋与土地的依附关系，农村房屋的买卖，势必会影响到该房屋项下集体土地使用权的变动，而在城镇居民购买农村房屋的买卖中这种变动是很可能会损害农村集体土地和农民利益的。

(二) 理论争议

关于农村房屋买卖合同的效力，理论界主要有以下三种观点。

1. 合同无效说

(1) 主要根据

合同无效说主要是根据《中华人民共和国土地管理法》第63条“农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用

于非农业建设”和《中华人民共和国城市房地产管理法》第32条“房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押”。

认为，农村房屋的买卖必然涉及到农村宅基地使用权的流转，农民出卖自己房屋的同时，宅基地使用权必然随之转移。

而根据《中华人民共和国土地管理法》第63条，宅基地使用权是不允许进行买卖的。

因此农村房屋买卖合同违反了法律的强制性规定，不符合合同的一般生效要件，当然无效。

(2) 一户一宅

房屋买卖预约合同效力规定篇二

原告：_____，男，_____族，19_____
年____月____日生，住____市____区____区____号
楼____单元____号。电话_____。

被告：_____，女，_____族，19_____
年____月____日生，住____市____区____街____号
院____号楼____号。电话_____。

诉讼请求

2、本案的诉讼费用由被告承担。

事实与理由

原告_____、被告_____
系_____的子女，_____系被
告_____的父亲。20____年_____

月_____日_____立下遗嘱，其自愿将位于_____市_____区_____区_____号楼_____单元_____号，面积为_____平方米的房屋在_____去世后由原告继承，该遗嘱于立遗嘱当天经河南省_____市_____区公证处公证。20_____年_____月_____日_____去世，原、被告因继承发生争议，为维护原告的合法权益，现依据《中华人民共和国民事诉讼法》第_____条之规定，依法提起诉讼，恳请依法判决。

此致

_____市_____区人民法院

具状人：_____

_____年_____月_____日

房屋买卖预约合同效力规定篇三

黑白合同所谓“阴阳合同”，顾名思义，就是在房屋买卖过程中当事人签订了两份合同，一份为当事人各执一份的实际履行的买卖合同即“黑合同”，另一份为双方办理网签登记时登记备案的合同即“白合同”。

我国房屋管理部门为了防止一房多卖、维护交易秩序，在房屋买卖过程中确立了网签程序，即双方签订网签合同后产生备案效力，不能再进行其他交易行为，从而保证交易安全。

然而，由于国家征税是在不低于最低交易价的前提下，依据网签合同中的交易价格，故当事人在签订网签合同时往往故意降低价格，造成两份合同的房款不一致。

(1) 买房者为多贷款

由于银行贷款是按照房价的成数来放贷的，所以如果房价越高的话，即使成数不变，买房者下家的`首付就会越少。

(2) 卖房者为少交税

很多为投资而买房的人都会遇到营业税的问题。

按规定，出售购买不足两年的房屋，要交纳一笔费用不小的营业税，这大大地增加了买房者的成本。

因此，如果买房者想在两年内出售房屋的话，就可能会动减少成交价的脑筋，达到少交营业税的目的。

两份合同的效力如何确定，首先要区分合同的成立和生效。

合同成立是指当事人就某特定事项自愿达成合意，只要双方当事人意思表示一致，合同即成立。

合同的生效是指依法成立的合同在当事人之间产生法律约束力，合同受到法律的保护。

应该说，从表面上看本案所涉及的两份合同都已成立。

在合同条款有不一致的时候，如何认定合同的效力呢？

律师认为应从双方订立合同的不同时间及其目的来进行分析，就第一份合同来讲，是双方当事人就讼争房屋的买卖、价格等主要条款达成了一致，根据《合同法》第四十四条规定：“依法成立的合同，自成立时生效。

”同时根据《物权法》第十五条规定：“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭 不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登

记的，不影响合同效力。

”所以第一份合同，是依法成立并已生效的房屋买卖合同，对于双方有法律约束力，司法认定应当保护交易安全。

而第二份合同是双方当事人为办理房屋产权变动登记的目的而签订的，是为了实现第一份合同的履行、使第一份合同关于产权变动的约定经登记生效而订立，所以就这一部分内容应当是继续有效的。

而关于房价的约定，因为是为了减少交税而故意虚报的，

《合同法》第五十二条规定，有下列情形之一的，合同无效：(1)一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；(2)恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；(3)以合法形式掩盖非法目的；(4)损害社会公共利益；(5)违反法律、行政法规的强制性规定。

所以本案中的第二份合同明显违反上述第二项的规定，合同双方为了少缴税，恶意串通降低成交金额，损害了国家利益，所以该合同的成交金额不是双方的真实意思表示，即便是合同成立也不发生法律效力。

房屋买卖预约合同效力规定篇四

出 卖 人：

身份证号：

买 受 人：

身份证号：

根据《xxx民法典》及其他有关法律、法规之规定，买受人和

出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖房屋达成如下协议：

第一条 买受人所购房屋的基本情况

买受人购买的房屋(以下简称该房屋，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准) 【幢】 【座】 【单元】 【层】 号房。

该房屋的用途为 ， 属 结构，层高为 ， 建筑层数地上 层。

该房屋阳台是 【封闭式】 【非封闭式】。

该房屋建筑面积共 平方米，其中，套内建筑面积 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 平方米。

第二条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 种方式计算该房屋价款：

1. 按建筑面积计算，该房屋单价为(币)每平方米 元，总金额(币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

2. 按套内建筑面积计算，该房屋单价为(币)每平方米 元，总金额(币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

3. 按套(单元)计算，该房屋总价款为(币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

4. □

第三条 付款方式及期限

买受人按下列第 种方式按期付款。

1. 一次性付款 。
2. 分期付款 。
3. 其他方式 。

买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理(不作累加)

(2)逾期超过 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按累计应付款的 %向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 的违约金。

第四条 交付期限

出卖人应当在 年 月 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将具备下列第 种条件，并符合本合同约定的房屋交付买受人使用：

1. 该房屋经验收合格。
2. 该房屋经综合验收合格。
3. 该房屋经分期综合验收合格。
4. 该房屋取得商品住宅交付使用批准文件。

但如遇下列特殊原因，除双方协商同意解除合同或变更合同外，出卖人可据实予以延期：

1. 遭遇不可抗力，且出卖人在发生之日起 日内告知买受人的；

2. □

出卖人逾期交房的违约责任

1. 按逾期时间，分别处理(不作累加)

(2)逾期超过 日后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 天内退还全部已付款，并按买受人累计已付款的 %向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 的违约金。

2. □

第五条 交接

房屋达到交付使用条件后，出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时，出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购房屋为住宅的，出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全，买受人有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

出卖人保证销售的房屋没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该房屋不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

第六条 产权登记

1. 买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 日内将

买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的 %赔偿买受人损失。

2. 买受人不退房，出卖人按已付房价款的 %向买受人支付违约金。

3. □

第七条 买受人的房屋仅作 使用，买受人使用期间不得擅自改变该房屋的主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该房屋有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该房屋有关联的公共部位和设施的使用性质。

第八条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 种方式解决：

1. 提交 仲裁委员会仲裁。

2. 依法向人民法院起诉。

第九条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件四)。

第十条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第十一条 本合同连同附件共 页，一式 份，具有同等法律效力，合同持有的情况如下：

出卖人 份，买受人 份， 份。

第十二条 本合同自双方签订之日起生效。自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 申请登记备案。

出卖人(签章)： 买受人(签章)：

【法定代表人】： 【法定代表人】：

【委托代理人】： 【委托代理人】：

(签章) 【 】：

(签章)

年 月 日 年 月 日

签于 签于

房屋买卖预约合同效力规定篇五

案例：1991年6月21日，原告罗女士及丈夫黄某与原某村农民王某签订了房屋买卖契约。王某由于农转非欲出售其房屋，所在村社无人购买，通过村社两级干部执笔，王某自愿将其位于该村的砖瓦房4间出售给拥有城镇户口的罗女士夫妻。黄某交付了3300元购房款，王某也将乡村房屋所有权证和土地使用权证交给了罗女士夫妻。双方签订的购房协议加盖了村公所、乡人民政府的公章，而且罗女士向县政府缴纳了契税198元，契税凭证上现业主的姓名已经变更为罗女士丈夫的名字，但未到相关部门履行过户手续。此后，罗女士一家人一直居住在该屋。2008年6月5日，该房屋所在的土地被政府征收，罗女士一家的宅基地面临拆迁，巨大的利益导致王某的家人与罗女士发生了矛盾，罗女士无法获得拆迁补偿款。2011年6月，罗女士起诉要求确认合同有效。

原告罗女士认为，1991年6月21日签订的购房协议是双方真实

意思的表示，并经过了当时村公所及乡人民政府的同意，并向县人民政府交纳了契税，且原告已在该房居住近20余年。现因该房屋涉及拆迁补偿，被告得知后，无理要求对该房屋主张补偿利益，被告的行为违反了诚实信用原则，损害了社会公序良俗，请求依法确认房屋买卖合同有效。

被告王某认为，根据法律规定，农村房屋不能向城镇居民出售，当时将房屋卖给原告，仅是对房屋的处分，并没有涉及房屋所及的宅基地使用权，本案的买卖合同因违反法律应为无效。

评析：

1. 本案合同效力的分析

民法通则第五十五条规定，民事法律行为应当具备以下条件：行为人具有相应的民事行为能力，意思表示真实，不违反法律或社会公共利益。本案中，签订合同的双方当事人均具有民事行为能力，主体适格。1991年王某出售房屋时，所在村社无人购买，在征得村社干部同意且由村社干部执笔书写买卖合同后，才卖给城镇居民罗女士，买卖协议上加盖村公所及乡人民政府的公章，就表明所在村社对罗女士取得该宅基地的使用权没有异议，出卖行为是王某的真实意思。事后，罗女士也按照规定向县政府缴纳了契税，并实际支付购房款，被告王某收取购房款后交出了房屋及权属证书，原告罗女士在该房屋居住20年，合同早已实际履行。

1992年最高人民法院《关于范怀与郭明华房屋买卖是否有效问题的复函》规定：“房屋买卖系要式法律行为。农村的房屋买卖也应具备双方订有书面契约、中人证明、按约定交付房款以及管理房屋的要件，要求办理契税或过户手续的地方，还应依办理该项手续后，方能认定买卖有效。”该复函并未禁止城镇居民购买农村房屋。本案中，罗女士也确实缴纳了契税，且契税票据上已将现户主的名字变更，可以理解为双

方买卖行为经过了相关部门的同意。因此，本案符合最高人民法院的复函精神。

本案应当适用双方签订合同时的法律或政策。在1999年5月之前，我国法律没有明确规定城市居民不得购买农村房屋，根据法无禁止皆自由的原则，应当认定本案当事人的行为没有违反法律的禁止性规定，双方签订的买卖合同有效。

2. 认定有效的社会效果利大于弊

首先，要坚持尊重历史、照顾现实原则。由于农村私有房屋买卖纠纷主要发生在村民和城镇居民之间，这类房屋买卖行为多发生在上世纪90年代，至今时隔10年以上，大多买卖行为依约履行了合同义务，出卖人交付了房屋，买受人入住并给付了房款且入住多年，甚至房屋已经过装修、翻建、改建等添附行为。本案中，房屋买卖发生在20年前，经过多年的经营，房屋买受人对涉案房屋已具有了强烈的认同感，建立了较为稳定的社会关系。如果认定本案无效，就会造成房屋出卖方在违规出卖房屋获得利益后又因房屋增值、拆迁补偿等原因主张合同无效，无疑是违反了诚实信用原则，其直接后果是违反诚实信用卖房者获益，而恪守诚实信用买房者却蒙受损失。买房者最后虽获得了一定的赔偿却要面临腾房搬迁，在其居无住所的情况下，不利于社会的稳定，甚至遭遇执行难题，如此判决的结果是损害社会的公序良俗和诚实信用的社会根源。

其次，注重实现裁判的法律效果和社会效果的有机统一。判决要以“有利于妥善解决现有纠纷、有利于规范当事人交易行为”为指导，起到制约农民审慎处分自己房屋的积极效果。对城镇居民在购买农村房屋后进行了依法登记或履行了契税手续的；对出卖方已经转为城镇居民的；对那些买卖行为发生的时间较长，购买方已经在农村长时间居住，且房屋已经翻盖或者重建的，从保障当事人居住权和稳定社会关系的角度认定合同有效，这样更能为社会大众从情感上所接受，充满

人文关怀的裁判也更能为社会所认可。

：购房合同、售房合同

：购房合同、售房合同