

最新无产权证房屋买卖合同(通用8篇)

在创业的道路上，合伙协议是确保合作伙伴之间相互信任和合作的重要文件。以下是一些关于劳动合同中常见纠纷的案例分析，希望对大家具有参考价值。

无产权证房屋买卖合同篇一

买受人（乙方）_____

根据《民法典》及相关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的根底上，就乙方向甲方购置房产签订本协议，以资共同信守执行。

1、因甲方的房屋被依法迁，甲方自愿将其回迁的楼房转让给乙方。

乙方取得房屋后，甲方不得以任何理由反悔。

2、由于上述的房屋尚未施工，开发商出售的房屋处于预售阶段。

甲方同意乙方去开发商处按照房屋的出售的价格进行挑号，选择房屋的'楼层及位置。

3、根据开发商的要求，乙方自行应当支付房款（房屋平均价格为每平方米元，具体房款按所购的楼层及位置具体核算）。

除此，作为乙方还应当按所购置的楼房建筑面积另行支付给甲方每平方米元的酬谢金。

4、乙方在挑完号选择好房屋的楼层及位置后，支付给甲方酬谢金的三分之一；待房屋主体结构完成后再支付三分之一；基余的待楼房交付后十日内支付完毕。

5、上述所指的开发商开发的回迁楼房应当位于。

如果回迁房屋位置不在上述地段，乙方有权利解除该协议，甲方应当退还已支付的酬谢金。

6、乙方有权利在甲方与拆迁办结算完补偿协议后直接与开发商签订购房协议，甲方不得无故阻拦。

如果需要甲方方面的相关手续，甲方有义务协助提供。

7、如乙方不能与开发商直接签订购房协议或合同，以甲方名义签订购房协议，甲方应当协助乙方办理过户。

乙方有办理房屋产权证，土地证及其过户手续的需要，甲方应该提供一切与之有关的手续及资料。

如因甲方的延误，致使影响产权过户登记，因而使乙方遭受损失的，由甲方负赔偿责任。

8、乙方如在本房屋买卖合同成立后，无论办理房屋产权证，土地证及其过户手续与否，将此房出租出售，甲方不得以任何方法方式阻挠。

9、本协议签订后，双方应该共同遵守，甲方不得无故反悔，不得再对该房屋主张任何的权利。

如果甲方违约，除了退还乙方交纳的所有购房款和利息及酬谢金外，还应当支付元的违约金。

10、本协议双方应当共同执行，不得无故反悔。

任何一方违反本协议的，应当支付对方元的违约金。

10、在本协议履行过程中，双方发生分歧应该协商解决，协商不成，任一方均可向人民法院起诉。

11、本协议一式两份，双方各执一份为凭。

12、本协议自双方签字之日起生效。

甲方_____

乙方_____

_____年_____月_____日

无产权证房屋买卖合同篇二

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平、协商一致的原则上，就房屋买卖事项达成以下协议书条款：

一、甲方同意出售甲方所有的位于_____的房产给乙方。该房屋户型为_____，建筑面积_____平方米，房屋用途为住房，权属为私产，房地产权证号为_____。未曾装修。

二、甲乙双方议定上述房屋转让价为人民币_____元整(大写：_____元整)，按套计算，包括公共维修金、房屋现有设施等所有费用，甲方不得再以任何形式追加。

三、房屋交付：

在甲乙双方在场的情况下，甲方对该房屋以下项目进行交接：

1、甲方将上述房屋全部钥匙、水、电，费交清避免乙方在过后生活中发生不必要的麻烦。

2、由甲方向乙方说明可以正常使用的设备的基本情况、使用方法及注意事项。

3、对水、电、暖、煤气、电视、电话、网络线路的走线情况、接口位置及计量仪表的位置、使用方法等进行详细交接。

乙方现场检查后，如无任何异议，视为该房屋情况符合本协议约定，甲方完成房屋交付，上述房屋的占有、使用、收益、处置权归乙方行使。

四、甲方须提供该房集资建房协议、购房发票原件等相关所有证明文件，出示本人_____与共有权人_____身份证并提供复印件各壹份。

五、甲方承诺保证：甲方保证自己对该转让房屋拥有处分权，保证在交易时该房屋没有产权纠纷，转让前无其他拖欠费用及法律上的障碍，该房屋所有权为合法取得，即权力无瑕疵。甲方保证其配偶、儿女和其他享有继承权的人对该房屋不主张继承权、共同所有权和其他权利。甲方保证该转让房产不涉及第三方的权利，否则一切后果由甲方自行承担。

六、付款方式分为三次付清：

首付款：乙方提交材料时将首付款_____元人民币(大写_____元人民币支付给甲方。

余款：于____年____月____日支付甲方_____元人民币(大写_____元人民币支付给甲方。

注：甲方应在收到最后一笔款项前交清一切因甲方产生的费用。乙方自交纳购房首付款之日起，就享有该房屋使用权、居住权。

银行转账凭证即为交易凭据，上述房屋的占有、使用、收益、处分权即时起归乙方行使，其建筑范围内的土地使用权一并并入乙方使用，甲方与此房屋再无任何关系，甲方亲属也不再享有任何与此房屋相关的财产继承权。甲方应于首次付款

当日将该房屋房产实物全部钥匙及所有购房资料原件、合同文书等权力凭证及房屋相关的资料和物品等正式交付乙方，并在双方在场的' 情况下由乙方对房屋进行验收，乙方如无任何异议，视为该房屋情况符合本协议约定，甲方完成房屋交付。

七、由于现实原因，本小区房产暂未办理房地产权证，乙方对此情况了解且自愿购买该房，经双方协商，在政策容许的情况下，由开发商_____为职工办理房屋产权证时甲方应直接以乙方名义报送相关资料，甲方负责配合乙方提交办理内部房屋转让所需的相关资料。在为乙方办理房地产权证过程中，需缴纳的一切费用均由乙方自行承担，与甲方无关，若仍需甲方到场配合办理，甲方必须在限定时间范围内到场配合办理，不得延误。若政策不容许以乙方名义直接办理，只能暂以甲方名义办理房地产权证的情况下，房地产权证办理过程中，需缴纳的一切费用由甲方自行承担。

八、若不能直接以乙方的名义办理房地产权证，房产所有人署名虽为甲方，但实际所有权归乙方，房产证、土地证也交由乙方留存。待房屋容许过户的第一个月内或乙方要求过户的第一时间，甲方积极配合乙方将房屋所有人更改为乙方及其共有人，过户所需购房税费由乙方承担。

九、协议生效后，甲乙双方均不得反悔，甲方不许再行转让，不得以任何形式或借口将房地产权证写成第三人或私自转让第三方。

十、违约责任。本协议一经双方签字即成立并生效，任一方违约，需向守约方支付违约金，即：

1、房款违约金为总房款的30%。（甲乙双方均适用）

2、未尽事宜，甲乙双方友好协商解决。

十二、本合同按照《中华人民共和国民法典》规定的内容履行，一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力，一经签字即产生法律效力。

十三、本合同在履行中若发生争议，甲乙双方友好协商解决，协议不成，任何一方均可向房地产所在地的人民法院起诉。

十四、本“房屋买卖协议书”永久有效。

十五、本协议全文共四页，为四页纸正面打印。

无产权证房屋买卖合同篇三

内容提要：对无产权证房屋买卖合同不应直接认定为无效，而应适用我国合同法关于合同有效的规定或者第51条关于无权处分的规定。合同因解除条件成就而归于消灭时，已付房价款的返还、装修房屋所形成价值的返还属于不当得利返还。于此场合，不得适用过失相抵规则，除非守约方对此类返还选择了违约损害赔偿的请求权基础。这些返还与违约方应承担的违约损害赔偿并行不悖。

关键词：无产权证房屋买卖无权处分解除条件不当得利

一、案件事实概要

后来乙成为a公司的法定代表人，他对b号房屋所享有的权利被让与给a公司，成为a公司财产的一部分。但a公司直至20xx年3月都未能按《售房合同书》给丙办理b号房屋所有权的过户登记，表面原因是a公司一直未取得b号房屋的所有权，深层原因是甲违反了她与a公司之间的《卖房协议》，私自将b号房屋的《房屋所有权证》领走，并不配合a公司将b号房屋所有权过户，致使a公司难以将b号房屋所有权移转登记于丙的名下。原告丙认为，两被告a公司和甲的行为违反了合同，

严重侵犯了其合法权益，故此诉至法院，要求两被告立即给其办理房产过户手续□a公司承担本案律师费以及本案诉讼费。

一审民事判决认为：依法成立的合同，自成立时生效。违反法律、行政法规等强制性规定签订的合同无效。未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让。原告丙与被告a公司在签订售房合同书时，被告a公司未依法登记领取所售房屋权属证书，且至今被告a公司仍未取得该房屋权属证书，丙明知a公司非产权人，所购房屋未取得权属证书，仍然与a公司签订售房合同书，故双方签订的售房合同书无效，对此□a公司与丙均有过错。无效的合同自始没有法律约束力，原告要求按售房合同书，被告赔偿其律师费之请求，本院不予支持。合同无效后，因该合同取得的财产应当予以返还；双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。丙应将所购房屋返还a公司□a公司亦应将所得房款返还丙。对丙因此遭受的经济损失，本案不宜一并处理，丙可另行起诉。综上所述，依据《中华人民共和国合同法》第52条、第56条、第58条，《中华人民共和国城市房地产管理法》第37条第6项之规定，判决原告丙与被告a公司签订的售房合同书无效，原告丙将系争住房腾空交予被告a公司，被告a公司返’还原告丙购房款。驳回原告丙其他诉讼请求。

一审民事判决所持的基本立场是，未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让；否则，合同无效。

二、评释

（一）关于系争合同的定性

1. 关于《卖房协议》的定性2. 关于《售房合同书》的定性

把第二份买卖房屋的合同——《售房合同书》一定性为出卖他人之物的合同，有以下根据：第一，该合同明确约定a公司将

原房主甲的b号房屋卖给丙；第二，合同签订当时b号房屋的所有权确实登记在他人的名下，并且，登记名义人与a公司、丙均无债权债务关系b号房屋的所有权与a公司、丙的权利之间的关系过分远隔，按照债的相对性原则a公司、丙对登记名义人没有直接的请求权。这是第二份房屋买卖合同不同于第一份房屋买卖合同的重要之点，所以，笔者把它定性为出卖他人之物的合同。赋予《卖房协议》中的出卖人甲否认《售房合同书》的权利，扩而广之，赋予连环合同中的前手否认后手所订另一买卖合同的权利，其弊端是多方面的。其一，会使被告之一的甲这个恶意之人，扩而广之，会使恶意不履行移转买卖物所有权义务的前手，非但未受到惩罚，反而获得了较大利益，诚为是非颠倒。其二，意味着连环合同没有法律保障，随时可能出现多米诺骨牌效应，即，第一个出卖人毁约，拒不将其买卖物的所有权移转给第二个出卖人，同时不追认第二份买卖合同，其后的买卖合同都因而失去效力。这就破坏了正常的交易，谈何交易安全？其三，这不但使原告丙处于受制于恶意之人的极为不利的境地，而且也违反了买卖合同关于移转买卖物所有权的本质（合同法第130条），纵容了拒不履行移转买卖物所有权义务的恶意出卖人，还误将出卖人（移转买卖物所有权的）义务转换成了抗辩权、形成权，违反了民事权利义务的配置规则。其实，在有体物场合，所有物与其所有权常常是可以替代的，〔2〕因而，甲对b号房屋的所有权可以说是其与a公司之间《卖房协议》的标的物，处于a公司的债权效力的射程内，该所有权对抗不了a公司的债权。换言之，甲只有依约移转b号房屋所有权的义务，没有据此影响合同效力的权利。一言以蔽之，系争合同的效力不得取决于甲这个登记名义人是否追认。

（二）关于系争合同的效力

城市房地产管理法专门规定了房地产转让（第36—45条），包括房屋买卖。合同法规定了买卖合同（第150—166条），适用于各种买卖合同，包括房屋买卖合同。专就房屋买卖来

讲，城市房地产管理法第36条至第45条的规范为特别法，合同法属于普通法。依据特别法优先于普通法的规则，系争案件应当适用城市房地产管理法，并且是其第37条第6项的规定。

众所周知，与城市房地产管理法相比，合同法的立法指导思想已经发生了重大转变，不再是像经济合同法那样，动辄令合同无效，而是奉行鼓励交易原则，尽量承认合同的效力，即使是出卖他人之物，也不再是硬性地令合同无效，而是由出卖人承担权利瑕疵担保责任（第150条），或者是合同效力待定（第51条），甚至是合同有效下的一般违约责任（第107条等）。法释【1999】19号第4条的规定，法释[20xx]7号第18条、第19条的规定都表明了这一点。尤其是法释[20xx]7号第19条规定：“商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第33条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年的，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持”；以及第18条第1款规定：“由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：（一）商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；（二）商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起90日；（三）商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。”这两条都明确地告诉我们：房屋买卖合同签订时，尽管该房屋尚未办理所有权登记，合同也有效。当然，这些规定的适用领域限于房地产开发企业作为出卖人、标的物为尚未建成的或已竣工的新建商品房的买卖合同（法释[20xx]7号第1条），对于诸如系争合同等类型的合同，最多是类推适用。

上述立场及观点的转变，无论是在理论上还是实务上，都是符合发展趋势的。如果这个结论是正确的话，那么，城市房地产管理法第37条第6项的规定便已经不合时宜。

在这种背景下，贯彻特别法优先于普通法，对系争案件适用

城市房地产管理法，而非合同法及有关司法解释，显然是不适当的。按照注释民法学关于适用法律解决纠纷宜妥当的要求，对于系争案件，应当适用合同法及法释【1999】19号的有关规定，而非城市房地产管理法，应当类推适用法释[20xx]7号第18条和第19条的规定，而非固守城市房地产管理法第37条第6项的思想。如何达到这一目的，比较理想的路径是，按照新法优先于旧法的规则，对于系争案件，不再适用城市房地产管理法这部“旧法”，而适用合同法、法释【1999】19号的有关规定这些“新法”，类推适用法释[20xx]7号第18条和第19条的规定。依据这些“新法”认定系争合同有效，从而，出卖人因其在约定的期限届满时未能移转b号房屋的所有权而承担违约责任，买受人有权请求出卖人承担此类责任，同时享有合同解除权。

2. 系争合同效力的认定：违反强制性规范？

一审民事判决书没有适用合同法第51条和关于合同有效的规定，而是适用了合同法第52条的规定，确认系争合同无效。该第52条计有5项规定，究竟适用的是哪一项？一审民事判决书并未言明，不符合请求权基础理论的要求，需要探究清楚。

基于系争案件的案情，按照一审民事判决书关于“违反法律、行政法规等强制性规定签订的合同无效”的判决理由，检索合同法第52条关于无效的规定，只有其中的第5项“违反法律、行政法规的强制性规定”才符合一审民事判决书的真意。

接下来的问题是，结合系争合同，合同法第52条第5项所谓的“法律、行政法规的强制性规定”，所指应为何者？是指城市房地产管理法第37条第6项的规定，还是指合同法中的相应规定？在笔者看来，回答都应是否定的。其理由在于，第一，如同上文分析的那样，系争案件不应适用城市房地产管理法，这就排除了该法第37条第6项作为一审判决所指“强制性规定”的妥当性，换言之，一审判决把城市房地产管理法第37条第6项这个“强制性规定”作为认定系争合同无效的根

据，是不适当的。第二，合同法总则中，作为认定系争合同无效根据的“强制性规定”，除第52条以外，别无其他规范。在合同法分则的“买卖合同”一章中，也找不出认定系争合同无效的“强制性规定”。就是说，在不适用城市房地产管理法的前提下，一审民事判决书认定系争合同无效的法律依据只有合同法第52条第5项关于“违反法律、行政法规的强制性规定”的合同无效的规定，别无其他。可是，将该条项适用于个案，必须结合另外的具体的“强制性规定”才可判断出系争合同是否违反了“强制性规定”，进而认定系争合同无效与否，在找不出系争合同违反了另外的具体的强制性规定的情况下，不得单纯地援引合同法第52条第5项“违反法律、行政法规的强制性规定”，来认定系争合同无效。

一言以蔽之，一审判决将合同法第52条适用于系争案件，的确不当。

3. 系争合同效力的认定：效力待定？合同有效？

以上讨论虽然得出了系争案件不应适用合同法第52条的规定的结论，但是仍然未解决这样的问题：系争案件是适用合同法第51条关于无权处分的规定，还是合同法有关合同有效的规定，甚至类推适用法释[20xx]7号第19条或第18条的规定？解决这个问题，可有如下方案：其一，适用合同法第51条的规定。其二，合同法第150条系关于买卖合同权利瑕疵担保的规定，且处于合同法分则当中，合同法第51条的规定不仅适用于买卖合同中的无权处分，而且适用租赁合同中的无权处分，且处于合同法总则部分，故前者为特别法，后者为普通法，前者应当优先适用。其三，合同法第51条和第107条竞合，究竟适用哪一条，由权利人选择。其四，适用合同法第107条等规定，类推适用法释[20xx]7号第19条或第18条的规定。

采用方案一带来的弊端，在上文关于系争合同的定性部分中已经谈到，主要表现为是非颠倒，在连环合同场合会导致多

米诺骨牌效应，破坏正常的交易，误将义务转换成抗辩权、形成权。既然如此，解决系争案件不应采取该方案。

方案二、三运用在某些案件中可能适当，如在买受人签订合同时不知作为买卖物的房屋无产权证的案件中，买受人援引合同法第150条，追究出卖人的权利瑕疵担保责任，比较合适。但在系争案件中不能采用这两个方案，因为系争案件中的原告在订立系争合同时知晓b号房屋尚未办理所有权登记手续，至少是重大过失地不知。按照合同法第151条关于“买受人订立合同时知道或者应当知道第三人对买卖的标的物享有权利的，出卖人不承担本法第一百五十条规定的义务”的规定，出卖人a公司不承担权利瑕疵担保责任。

运用排除法，只剩下方案四了。笔者也未找到比方案四更好的方案，至少暂时对其持肯定态度。据此，认定系争合同有效，出卖人a公司若不能办理完毕b号房屋所有权的过户登记手续，便构成违约，应承担违约责任，买受人丙享有此类请求权。从系争案件中原告丙的诉讼请求为两被告立即办理房屋所有权的过户手续观察，可知其未采取方案一、二、三，而是选择了系争合同有效的方案，即方案四。

（三）关于《售房合同书》第4条约定的定位：附解除条件？约定解除？

《售房合同书》第4条约定□a公司如不能在20xx年12月31日前将b号房屋的户名过到丙名下，除应如数退还丙所付全部款外，还应对丙作适当经济赔偿。

该约定是属于附解除条件，还是构成约定解除？如果属于附解除条件，售房合同便为附解除条件的法律行为，按照合同法第45条第1款后段的规定，当解除条件成就时，售房合同失效，并且是自动地当然地归于消灭。因被告a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下，条件已经成就，

那么，无需当事人通知解除合同，售房合同便自此自动地、当然地终止，被告a公司移转b号房屋所有权的义务随之消灭，因而，原告丙诉请被告a公司立即给其办理房屋所有权的过户手续，没有依据，应予驳回。

如果该第4条的约定构成了约定解除，则售房合同不是附解除条件的法律行为，不会因所谓解除条件成就而当然地、自动地终止，而是约定的解除合同的条件出现时，解除权产生。即a公司在加01年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下，原告丙自此取得解除权。丙若行使该解除权，通知被告a公司《售房合同书》作废，那么，该合同归于消灭；若不行使解除权，仍然请求被告a公司向其移转b号房屋的所有权，那么，应当得到支持。

总之，《售房合同书》第4条的约定，假如构成约定解除，那么原告丙就能请求被告a公司继续履行售房合同，进而取得b号房屋的所有权；倘若属于附解除条件，因系争合同已经终止，被告a公司就不再负有移转b号房屋所有权的义务。可见，准确地定性《售房合同书》第4条的约定，对解决b号房屋所有权移转与否的问题至关重要。

就《售房合同书》第4条的文义分析，它没有表达下述意思□a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下时，丙“可以”或“有权”将售房合同解除。也就是说，该条的约定未给当事人任何一方保留解除权，因此不符合约定解除的要件。

《售房合同书》第4条规定□a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下时□a公司应如数退还丙所付的全部房款，并作适当经济赔偿。换一种表达方式就是，售房合同消灭，双方之间恢复原状。此约定正符合附解除条件的要求，而不符合约定解除的特征。把《售房合同书》第4条的约定作为附解除条件，便有如下结论：由于该条件系由双方

约定的，在它已经发生法律效力 的情况下，原则上只有双方同意，才可以将其排除。在系争案件中，原告丙请求被告办理b号房屋所有权的移转登记手续，是单方面改变原来的双方的约定，即，不让系争合同自动地当然地消灭，而是继续有效。对此，被告不予认可，因此，原告丙单方面地改变双方关于附解除条件的原有约定的意思表示不具有排除附解除条件的效力。换言之丁原来约定的附解除条件依然有效，它不会转换为约定解除，最终的结果是系争合同照样自动消灭。

正因原告丙与被告a公司之间的售房合同已于20xx年12月31日自动消灭，所以，原告丙诉求被告将b号房屋的所有权过户到其名下，便没有法律根据，不应得到法院的支持。

系争合同终止，原告返还其占有的b号房屋，被告a公司返还其所取得的价款，这已经得到了一审民事判决的确认，但应当弄清此笔价款返还的请求权基础。

由于货币的所有权原则上与对该笔货币的占有相一致，所以，当原告丙将价款支付给被告a公司后，他就丧失了对该笔价款的所有权。现在，因系争合同自20xx年12月31日届满时b号房屋的所有权不能移转至丙名下而自动终止，被告a公司有义务返还该笔价款。由于原告丙对该笔价款无所有权，所以，他请求a公司返还的请求权基础就不可能是所有物返还请求权。从当事人双方的损益变动并予以调整的角度着眼，其应为不当得利返还请求权。如此判断乃因为这种损益变动符合不当得利的构成要件：1. 被告a公司不再移转b号房屋的所有权，连占有也要恢复，却拥有该房屋的部分对价，显然获得了利益。2. 原告丙不能取得b号房屋的所有权，连占有也要丧失，却支付了价款，存在着损失。3. 这种利益和损失之间存在着因果关系。4. 被告a公司拥有价款没有合法根据。在德国，是从合同终止、债权不复存在的角度说价款无原因，在中国，可以直接从a公司不移转b号房屋所有权却获得价款没有法律规定或约定的根据角度予以认定。

当然，假如原告丙不主张不当得利返还请求权，而把该笔购房款作为因被告a公司不将b号房屋所有权过户给他而造成的损失，主张违约损害赔偿，返还价款的请求权基础也可以是违约损害赔偿请求权。笔者认为，如此寻找请求权基础，符合违约损害赔偿的构成要件，可予支持。不过，从原告丙诉讼请求和一审民事判决书表述的文义看，都未寻求违约损害赔偿的请求权基础。主张不当得利返还请求权或者违约损害赔偿请求权，各有利弊。主张前者，不必举证被告a公司具有过失，不受与有过失、应当预见等规则的制约。主张后者，在原告丙的损失大于125000元价款时，可以多获得些赔偿。

（五）对系争b号屋装修问题处理的请求权基础：不当得利返还请求权？损害赔偿请求权？

售房合同消灭，原告占有b号房屋的根据不复存在，有义务返还。于此场合，原告对b号房屋的装修如何处理？从《售房合同书》第4条的约定看，双方当事人都把丙支出的装修费作为其经济损失看待，原告丙欠缺该项诉讼请求，一审民事判决则谓，对原告丙的该项经济损失，本案不宜一并处理，丙可另行起诉。对此，应当如何评论？因原告丙诉求被告办理系争房屋所有权的过户登记手续，主张取得系争房屋的所有权，是以系争合同有效为前提的。而主张装修b号房屋形成添附价值的返还，是在系争合同消灭情况下的“清算”表现。可见，原告丙若同时主张上述二权，显然不合逻辑。问题是，一审法院的主审法官欲认定系争合同无效，依据法律和法理便会发生装修形成价值的返还问题，可是原告丙却无此诉求，如何处理方为妥当？有意见认为，于此场合主审法官负有释明的义务，应当提示原告丙：在合同无效的情况下，原告丙取得不了系争房屋的所有权，宜诉求其他项目，包括装修b号房屋形成的添附利益的返还。如果主审法官未做此类释明，便未尽到职责。（5）这种意见值得重视。

在笔者看来，在这里应当持有如下见解：

如果被告a公司将b号房屋的所有权移转给了原告丙，那么，丙对该房屋的装修属于对其所有物的改良，与他人无关。但系争合同因解除条件成就而自动失效，b号房屋的所有权不会移转给丙，丙对b号房屋的占有没有根据，其应当返还该房屋，这就产生了丙装修b号房屋如何处理的问题。

从b号房屋本身的角度观察，装修材料与b号房屋结合在一起，不能分离，或者虽然能够分离，但所需费用过巨，构成动产与不动产的附合，丙丧失对装修材料的动产所有权，b号房屋的所有权扩张到装修材料上。但b号房屋的所有权人甲对此未支付相应的代价，其享有这部分利益没有合法根据，构成不当得利，甲有义务予以返还。就是说，原告丙对其丧失的这部分利益享有不当得利返还请求权。

从原告丙和被告a公司之间的售房合同的角度看，b号房屋所有权不能于20xx年12月31日前移转至原告丙的名下，构成被告a公司违约。该违约行为给丙造成了购买此类房屋的机会丧失、支出装修费等一系列损失。如此，装修费可以作为被告a公司违约所造成的损失。当事人双方也是如此认识的，体现在《售房合同书》第4条中。

可见，b号系争房屋装修问题的处理，可有两个请求权基础，一个是不当得利返还请求权，一个是损害赔偿请求权。如果原告丙主张并实现了不当得利返还请求权，他的这部分损失得到了填补，损害赔偿请求权因缺少“损失”这个构成要件便不会产生。如果原告丙主张并实现了损害赔偿请求权，b号房屋所有权人的利益便得而复失，不当得利返还请求权因欠缺“获得利益”这个要件而不成立。就是说，原告丙只能选择其中之一而主张，不得同时实现二者。

就一审诉讼的实际情况看，原告丙选择了损害赔偿请求权，有其法律及法理依据，但不是最佳的选择。因为赔偿损失在范围上要受与有过失规则（合同法第120条及其解释）的制约，

而一审民事判决也果真如此裁量了，以原告丙也有过错为由未裁判被告a公司承担赔偿责任。

假如原告丙选择了不当得利返还请求权，那么，因以另一被告甲获得的附合利益为准予以返还，与原告丙有无过失无关，加之这不属于赔偿责任，所以就不再适用与有过失规则，即使丙有过失，也有权请求返还接近于添附在b号房屋的价值。在这样的情况下，一审判决就不会以原告丙也有过错为由不支持其返还不当得利的诉求。

由此可见，请求权基础理论及其在个案中的正确运用，直接关系到权利人的利益能否得到法律保护，不单纯是个学术问题，即使是从事实务工作的法律人也应当予以重视。

（六）余论

1. 关于原告丙的损害赔偿请求权

其实，因被告a公司违约，原告丙遭受了一些损失，如丧失了与他人签订买卖房屋合同的机会，若再买到与b号房屋相当的房屋需要花费更多的价款，该超出部分的价款即为原告丙的损失。再如，原告丙因购买b号房屋而支出了交通费、诉讼费、误工费等。这些损失，属于真正的违约所造成的损失，原告丙均可请求被告赔偿。其请求权基础只有违约损害赔偿请求权，不会是不当得利返还请求权，更不会物的返还请求权。由于违约损害赔偿的范围受到合理预见、与有过失、减轻损害等规则的限制，因此原告丙若对该项损失的造成或扩大也有过失，则依据与有过失规则，要承担相应的责任，即被告a公司要少赔乃至不赔。

从法律人的要求讲，原告丙本应援引合同法第107条、第135条等条款，请求被告a公司赔偿上述损失，但原告丙未提起此项诉讼请求，丧失了良机。

2. 关于原告丙的债权人代位权

从《售房合同书》第2条关于丙于本合同签订之日向a公司交纳购房首款人民币125000元整，丙从首款交付之日起即有权装修、入住b号房的规定分析，被告a公司自该合同签订之日起即有义务移转b号房屋的所有权。如果丙能够举证被告a公司怠于请求甲办理b号房屋所有权的移转登记手续，那么，原告丙便享有了债权人的代位权，在20xx年12月31日届满之前，即（《售房合同书》未自动终止之前，可以甲为被告向人民法院提起代位权诉讼，请求甲办理b号房屋所有权的移转登记手续。

在系争案件的实际诉讼过程中，原告丙将甲和a公司作为共同被告起诉，请求他们履行将b号房屋的所有权移转于原告丙的义务，这可否视为原告丙在行使债权人的代位权？笔者持否定的观点，理由在于，其一，原告丙诉请甲履行b号系争房屋的所有权过户义务，未表示是在行使被告a公司对于甲的到期债权。这不符合债权人代位权的构成要件。其二，原告丙提起的是普通诉讼，没有援引合同法第73条及最高人民法院法释[1999]19号第11条至第22条的规定，提起代位权诉讼，向甲主张债权人的代位权。当事人不主张，即难以认定原告丙在行使债权人的代位权。其三，原告丙向一审法院提起诉讼的时间在20xx年3月，而系争合同因其所附的解除条件成就而已于20xx年12月31日自动终止，致使其向被告a公司主张移转b号房屋所有权的债权消灭。这样，又欠缺债权人代位权的另一个构成要件，即使主张了债权人的代位权，也得不到主审法院的支持。

总之，原告丙因其未及时提起债权人代位权之诉，丧失了取得b号房屋所有权的一个机会。

文档为doc格式

无产权证房屋买卖合同篇四

甲方（出卖方）：_____，身份证号：_____。

乙方（购买方）：_____，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、法规规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，就乙方购买甲方房产事宜达成如下房屋买卖合同，共同遵守：

一、房产状况

甲方自愿将座落于_____的房屋出售给乙方，乙方自愿购买此房。

二、转让价格

甲乙双方议定上述房产成交价为人民币（_____元整）。

三、付款方式

乙方已于年月日支付给甲方购房定金人民币（_____元整），余款为人民币（_____元整）。由于本房产暂无《不动产登记证》，经双方协商，议定在签订合同后，二次支付甲方购房款为人民币元整（_____元整），乙方暂扣人民币（_____元整）房款，待办理房产过户后，将暂扣款付清。

四、甲方义务

1、由于本房产暂无《不动产登记证》，当前无法办理正式的房产过户手续，本次交易属甲乙双方协商议定，因此待到该房产可以办理《不动产登记证》时，甲方有义务在第一时间主动配合乙方完成办理房产过户手续，不得借故拖延。如因

甲方原因使乙方无法及时办理过户等相关手续而使乙方受到的损失，乙方有权向甲方索赔全部损失。

2、甲方承担办理《不动产登记证》所产生的一切费用（包括：税金、房屋维修基金及土地证费用等）。

3、甲方必须保证对该转让房屋有完全的所有权，无任何家庭纠纷，转让前没有设置任何抵押、担保、出租、被查封等其他项权项，若发生与甲方有关的债权债务或家庭纠纷，一概由甲方解决并承担民事诉讼责任，因此给乙方造成的经济损失由甲方负责赔偿。甲方除上述赔偿外还应向乙方支付违约金____万元。

4、甲方保证该房屋无重大质量问题或瑕疵，并保证在交接前未发生非正常死亡或行凶等事件，如交接后发现上述事件发生，乙方有权要求解除合同并退房，由甲方承担此次交易中双方的全部交易税费。

5、甲方在将该房产交付给乙方时，甲方要保证将与该房产附随的取暖费、水费、电费、煤气费、电话费、有线电视费、物业管理服务费等费用已结清，并将相关缴费证件交于乙方。

6、双方签订合同后，甲方有义务将该房产《房屋买卖合同》（包括相关协议）、购房发票原件及本人《身份证》、《结婚（离）婚证》、《户口本》复印件各1份交至乙方，并协助乙方落户。

五、乙方义务

1、办理房产过户手续所产生的一切税费全部由乙方承担。

2、甲乙双方协商同意于____年____月____日前由甲方将上述房产正式交付乙方。房屋移交给乙方后，其该建筑范围内的土地使用权一并并入乙方使用，如由于国家政策或自然因素

等不可抗拒的原因（如：升值，贬值，拆迁等），造成的各损失或受益均与甲方无关，由乙方享受或承担。

六、违约责任

乙方中途毁约，不得向甲方索还定金；甲方中途毁约应将定金退还乙方，另付双倍赔偿乙方定金数额的违约金。因该房产暂无《不动产登记证》，双方约定甲方收到购房款（不包括暂扣款），乙方拿到本房钥匙为交易成功，甲乙双方均不得反悔。

七、本合同在履行中若发生争议，甲乙双方友好协商解决，如不成，任何一方均可向有管辖权的人民法院起诉。

八、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，一经签字即产生法律效力。

附：本合同未尽事宜，双方协商另补协议。补充协议与本合同具同等法律效力。

甲方（签字）：_____；乙方（签字）：_____；

身份证号：_____；身份证号：_____；

证明人：_____；

联系电话：_____；_

日期：_____.

无产权证房屋买卖合同篇五

买受人(乙方)_____

根据《民法典》及相关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的根底上，就乙方向甲方购置房产签订本协议，以资共同信守执行。

- 1、因甲方的房屋被依法迁，甲方自愿将其回迁的楼房转让给乙方。乙方取得房屋后，甲方不得以任何理由反悔。
- 2、由于上述的房屋尚未施工，开发商出售的房屋处于预售阶段。甲方同意乙方去开发商处按照房屋的出售的价格进行挑号，选择房屋的楼层及位置。
- 3、根据开发商的要求，乙方自行应当支付房款(房屋平均价格为每平方米元，具体房款按所购的楼层及位置具体核算)。除此，作为乙方还应当按所购置的楼房建筑面积另行支付给甲方每平方米元的酬谢金。
- 4、乙方在挑完号选择好房屋的楼层及位置后，支付给甲方酬谢金的三分之一;待房屋主体结构完成后再支付三分之一;其余的`待楼房交付后十日内支付完毕。
- 5、上述所指的开发商开发的回迁楼房应当位于。如果回迁房屋位置不在上述地段，乙方有权利解除该协议，甲方应当退还已支付的酬谢金。
- 6、乙方有权利在甲方与拆迁办结算完补偿协议后直接与开发商签订购房协议，甲方不得无故阻拦。如果需要甲方方面的相关手续，甲方有义务协助提供。
- 7、如乙方不能与开发商直接签订购房协议或合同，以甲方名义签订购房协议，甲方应当协助乙方办理过户。乙方有办理房屋产权证，土地证及其过户手续的需要，甲方应该提供一切与之有关的手续及资料。如因甲方的延误，致使影响产权过户登记，因而使乙方遭受损失的，由甲方负赔偿责任。

8、乙方如在本房屋买卖合同成立后，无论办理房屋产权证，土地证及其过户手续与否，将此房出租出售，甲方不得以任何方法方式阻挠。

9、本协议签订后，双方应该共同遵守，甲方不得无故反悔，不得再对该房屋主张任何的权利。如果甲方违约，除了退还乙方交纳的所有购房款和利息及酬谢金外，还应当支付元的违约金。

10、本协议双方应当共同执行，不得无故反悔。任何一方违反本协议的，应当支付对方元的违约金。

10、在本协议履行过程中，双方发生分歧应该协商解决，协商不成，任一方均可向人民法院起诉。

11、本协议一式两份，双方各执一份为凭。

12、本协议自双方签字之日起生效。

甲方_____

乙方_____

_____年_____月_____日

无产权证房屋买卖合同篇六

房屋买卖合同(没有产权证情况)

甲方(出卖方)：姓名： 性别： 身份证号： 住址： 。

姓名： 性别： 身份证号： 住址： 。

乙方(买受方)：姓名： 性别： 身份证号： 住址： 。

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》及其他相关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，共同合意订立本合同，以兹各方共同遵守。

第一条 房屋信息

一、甲方自愿出售的房屋(以下简称该房屋)位于郑州市 区 路 小区 号楼 单元 层 号，该房屋用途为 ，建筑面积为 平方米(其中实际建筑面积 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 平方米，具体以该房屋产权证标注面积为准)。该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并转让。

二、鉴于该房屋暂时未取得房屋产权证书，甲方保证上述陈述符合基本事实，保证该房屋不受他人合法追索；保证在交易时该房屋没有产权纠纷；没有对该房屋设立抵押、质押、出租等；并确定自己可以成为该房屋的产权所有人。否则由此导致乙方受到损失的，甲方应予赔偿。

三、乙方保证对该房屋已做充分了解，并愿意购买；甲方保证已如实陈述该房产权属状况、相关关系等合理事项。

第二条 房屋成交价格及付款方式

一、成交价格：

1、甲、乙双方经协商一致，同意该房屋交易价格为人民币 元(大写 元整)。

2、该房屋交易所可能产生的包括但不限于二手房交易税、过户费等税费，甲乙双方约定选择以下第 种方式处理：

(1) 由 方单方完全承担。

(2) 按实际产生数额，由甲方承担 %，乙方承担 %。

双方约定该类费用在缴纳当日据实结算。此类税费的缴纳，对外由甲方负责，乙方应该给予积极的配合和协助。

二、付款方式：

1、乙方应在签订本合同当日，预先支付总房款的

%，即人民币 元（大写 元整），作为预付款。

2、甲乙双方正式为该房屋办理完成过户手续的当日，乙方将总房款的 %即人民币 元(大写 元整)，一次性支付给甲方。

双方约定选择第 种作为支付方式：

(1) 现金支付。

(2) 转账支付。

乙方提供的开户行 户名 卡号

第三条 房屋交付

用，除本合同另有约定外，甲方应在交付房屋前将室内物品清空并打扫干净。

二、双方约定于本合同签订之日起 日内到有关部门办理物业服务、有线电视、固定电话、水、电、气、暖等相关附属设施的变更手续。

三、该房产交付前，因该房产所产生的各项费用，包括但不限于水、电、煤气、物业、供暖等费用，由甲方承担；该房产交付并签订《物业交接单》后，因该房产所产生的各项费用包括但不限于水、电、煤气、物业、供暖等，由乙方承担。

该房产交付时，甲方应提供上述费用交纳的缴费凭证。

四、甲方如在该房屋上落户有户籍关系的，应当在该房产交付乙方使用前将该户籍关系迁出。

五、甲方交付该房产的装修、设备状况应符合国家安全标准。

第四条 甲、乙双方义务

一、甲方义务

1、甲方保证所提供该房产资料的真实性以及该房屋的可出售性，并符合有关法律法规。

2、甲方保证自签订本合同之日起，上述房屋不再另售第三方、不以任何方式用于包括但不限于出资、质押、抵押、出租等的处分。

3、签订本合同后，当可办理房产过户手续时，甲方应当积极、及时与乙方共同到房产管理部门办理房屋交易过户手续，按期依本合同约定如数缴纳税费。

4、甲方保证该房产在交易时没有权利瑕疵，不存在包括但不限于抵押、质押、出租、欠缴税费等情况。若有银行按揭等，手续应已在本次交易前办妥。交易后如有上述未清事项，导致第三方主张权利，由甲方承担违约责任。

5、甲方如违反上述条款，由此造成的一切法律后果与额外费用由甲方独自承担，给乙方造成损失的，由甲方负责赔偿。

二、乙方义务

1、乙方承诺提供的相关资料真实有效，符合法律规定。

2、乙方承诺按照本合同第二条的约定，按期如数支付购房预

付款、购房款及由乙方应缴纳的税费。否则，乙方应当依本合同约定承担相关的违约责任。

3、乙方积极提供办理该房屋过户等程序时所需的相关证件及材料的原件和复印件，并保证在办理过户交易手续时按时到场。

4、乙方保证积极配合甲方办理房产过户、缴纳各项税费等工作。若因乙方原因导致本合同无法正常履行的，乙方应对甲方的损失承担赔偿责任。

5、乙方如违反上述条款，由此造成的一切法律后果与额外费用由乙方独自承担，给甲方造成损失的，由乙方负责赔偿。

第五条 违约责任

一、若甲方逾期交付该房产，则每逾期一日，甲方均应按该房屋价格的 向乙方交付违约金，逾期超过 日的，乙方有权单方解除本合同，甲方应在三日内将乙方已付房款退还，并以本款标准向乙方支付逾期 日的违约金。

二、若乙方逾期付款，则每逾期一日，乙方均应按逾期款的向甲方支付违约金，逾期超过 日，甲方有权单方解除本合同，甲方应在三日内将乙方已付房款退还，并有权从乙方的预付款中按本款标准扣除乙方逾期 日的违约金。

三、甲方若违反本合同第四条第一款除第2项之外的约定的，应对给乙方造成的各项损失承担赔偿责任。若甲方违反本合同第四条第一款第2项约定；或因甲方无正当理由拒绝将该房产出售给乙方；或因甲方违反本合同的约定导致合同无法全部执行或被-迫解除，甲方应将已收的乙方房款全额退还；并向乙方支付总房价的 %作为违约金。

四、若因乙方违反本合同第四条第二款所约定义务，导致该

合同无法履行或被-迫解除的，乙方应向甲方支付总房价的 % 作为违约金。

五、在办理过户等过程中，若因甲、乙任何一方单方违约或延误，而致使另一方遭受损失，另一方有权要求对方承担赔偿责任。

第六条 不可抗力

本协议履行期间，因地震、战争等不可抗力因素或国家政策调整，致使本合同无法履行，本协议自行终止，双方互不承担责任；甲方在本协议终止后三个工作日内将已收房款全额退还乙方。

第七条 特别约定

一、甲方及甲方继承人承诺，在该合同履行过程中，因甲方死亡造成该房屋

成为遗产的，甲方继承人应当承认并继续全部履行本合同所约定事项。否则，甲方及其继承人应当向乙方支付该房屋当时市价的 %作为违约金。

二、自本合同签订之日起至 年 月 日止，若该房屋仍无法顺利过户到乙方名下的，本合同自动终止。乙方在此期间内入住该房屋的'行为视为对该房屋的租赁，乙方应向甲方支付每年 元（大写 元整）的费用做为租金。此后是否继续租赁以及相关费用的多少由双方另行约定。

三、本合同生效之日后，基于该房屋所得的所有合法收益均应归乙方所有，需要以甲方名义办理的，甲方应当给予无条件的积极配合。在此过程中所产生的合理费用均由乙方负担。若一方违反本条约定，则违约一方应全额赔付守约一方的实际经济损失。

第八条 解决争议的方式

本合同在履行中产生的争议事项，双方应友好协商解决。如协商不成，任何一方均有权向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

第九条 其他

本合同一式三份，甲乙双方各持一份。另一份在办理产权变更登记时留存房屋产权登记机关。本合同自签字之日起生效。

未尽事宜，甲乙双方可另行签订补充协议，除特别指明外，补充协议具有与本合同同等的法律效力。

甲方签字： 姓名： 身份证号：

姓名： 身份证号：

甲方继承人： 姓名： 身份证号：

乙方签字： 姓名： 身份证号：

签约日期： 年 月 日

出卖方（甲方）： _____ 国籍： _____

买受方（乙方）： _____ 国籍： _____

甲、乙双方就房屋买卖事项在平等自愿，协商一致前提下订立本合同条款如下，以资共同遵守。

_____)。房屋共有人
为_____，房屋用途_____，房屋装修
情况_____。其他附属设施包
含：_____，房屋抵押、租赁情

况：_____。

二、乙方支付甲方合同保证定金_____万元，如甲方反悔本合同，双倍赔偿；如乙方反悔本合同，定金不退，付房价全款时定金转房价。

甲方应于本合同生效之日起_____日内，将该房产更名给乙方，更名以后，乙方补齐房屋全款。甲方如不按合同规定的日期办理更名手续，乙方有权解除本合同。解约时，甲方应双倍赔偿定金。

三、甲方应于本合同生效之日起_____日内，将该房屋的产权证书过户给乙方，甲方如不按合同规定的日期办理过户，乙方有权解除本合同。解约时，甲方应按照市场评估价返还乙方房屋价款，并赔偿乙方的房屋装修费用。甲方应收到该房屋全部价款之日起_____日内，将该房屋交付给乙方。甲、乙双方办理过户等手续所产生的相关费用，甲方承担：_____乙方承担：_____。本合同发生的契税，土地出让金等由乙方负担。其他税费按有关法律规定负担。

1

四、本合同签订后，甲方对_____的房屋使用、收益、出租、担保、抵押、买卖、占有等权利一并转让给乙方。

五、本合同签订后，甲方保证乙方享有同甲方相同的居住权利，乙方保证按期缴纳各项物业费用。本合同签订后，甲方不得就该房屋与他人订立《买卖合同》。

第六条 权利与义务

(一) 甲方的权利与义务

1. 甲方保证上述房产产权清楚，无任何权属纠纷，保证能顺

利办理过户手续。

2. 甲方积极配合乙方办理上述房产及相关设施的过户手续。

3. 甲方将本合同签订后_____日内将上述房产内的水、电、有线电视、煤气、集中供暖等原有设施及相关资料与房产一并交付给乙方，甲方保证在本合同签订后_____日内将上述设施的费用结清。

4. 甲方于本合同签订后_____日内将上述房产下的户口迁出。

(二) 乙方的权利与义务

1. 乙方积极按照合同的约定履行付款义务。

2. 甲、乙双方应在本合同签订之日起，委托并协助丙方办理包括但不限于房产过户、评估、贷款等手续，相关费用可协商另行收取。

七、违约责任

1、甲方应当于_____年_____月_____日交付乙方房屋，甲方如不按合同规定的日期交付房屋，每逾期1天按房价总额千分之一计算违约金支付给乙方。逾期超过_____个月时，乙方有权解除本合同。解约时，甲方除将已收的房价款全部退还乙方外，并应赔偿乙方经济损失人民币_____万元。

2、乙方全部或部分不履行本合同规定的付款日期及方式的。其逾期部分乙方应加付按日千分之一计算的违约金给甲方。逾期超过_____个月时，甲方有权解除合同。解约时，乙方已付房价款的_____作为甲方的损失赔偿金。

3、如果甲方出售的房屋存在质量问题影响到乙方居住权利的行使，一切责任由甲方承担，并应赔偿乙方的损失。

4、本合同签订后，任何一方不得擅自变更或解除合同。如因重大客观原因导致本合同的解除，甲方应按照国家评估价返还乙方房屋价款，并赔偿乙方的房屋装修费用。

5、如因规划部门、设计部门的原因导致房屋质量和使用功能的，甲方应当通知乙方，如有补偿款发放，甲方应当全额退还乙方。

八、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。

九、其他约定

十、本合同自双方签字或盖章之日起生效。本合同未尽事宜双方可以签定补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十一、本合同一式_____份，甲乙双方各执一份，见证人各一份。

甲方： 乙方：

见证人：

_____年_____月_____日

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平、协商一致的原则上，就房屋买卖事项达成以下协议书条款：

甲方： 身份证号码：

乙方： 身份证号码：

一、甲方同意出售甲方所有的位于 户的房产给乙方。该房屋户型为二室二厅一卫一厨，建筑面积 平方米，房屋用途为住房，权属为私产，房地产权证号为_____。未曾装修。本房产因暂无房地产权证，其平方面积按套计算，将来《房地产权证》证载面积中存在误差，若开发商不予追究，甲乙互不追究，其成交价不变。若开发商就实际面积提出补退，房屋实际面积大于购房合同面积，由乙方按购房合同原价支付，房屋实际面积小于购房合同面积，开发商退款经甲方退于乙方。

二、甲乙双方议定上述房屋转让价为人民币 整(大写： 整)，按套计算，包括公共维修金、房屋现有设施等所有费用，甲方不得再以任何形式追加。

三、甲方须提供该房集资建房协议、购房发票原件等相关所有证明文件，出示本人（ ）与共有人（ ）身份证并提供复印件各壹份。

四、甲方承诺保证：甲方保证自己对该转让房屋拥有处分权，保证在交易时该房屋没有产权纠纷，转让前无其他拖欠费用及法律上的障碍，该房屋所有权为合法取得，即权力无瑕疵。甲方保证其丈夫、儿女和其他享有继承权的人对该房屋不主张继承权、共同所有权和其他权利。甲方保证该转让房产不涉及第三方的权利，否则一切后果由甲方自行承担。

转账 元整（大写： 元整），银行转账凭证即为交易凭据，上述房屋的占有、使用、收益、处分权即时起归乙方行使，其建筑范围内的土地使用权一并并入乙方使用，甲方与此房屋再无任何关系，甲方亲属也不再享有任何与此房屋相关的财产继承权。甲方应于当日将该房屋房产实物全部钥匙及所有购房资料原件、合同文书等权力凭证及房屋相关的资料和物品等正式交付乙方，并在双方在场的情况下由乙方对房屋进行验收，乙方如无任何异议，视为该房屋情况符合本协议约定，甲方完成房屋交付。

六、由于现实原因，本小区房产暂未办理房地产权证，乙方对此情况了解且自愿购买该房，经双方协商，在政策容许的情况下，由开发商（林业局）为职工办理房屋产权证时甲方应直接以乙方名义报送相关资料，甲方负责配合乙方提交办理内部房屋转让所需的相关资料。在为乙方办理房地产权证过程中，需缴纳的一切费用均由乙方自行承担，与甲方无关，若仍需甲方到场配合办理，甲方必须在限定时间范围内到场配合办理，不得延误。若政策不容许以乙方名义直接办理，只能暂以甲方名义办理房地产权证的情况下，房地产权证办理过程中，需缴纳的一切费用由甲方自行承担。

七、若不能直接以乙方的名义办理房地产权证，房产所有人署名虽为甲方，但实际所有权归乙方，房产证、土地证也交由乙方留存。待房屋容许过户的第一时间或乙方要求过户的第一时间，甲方积极配合乙方将房屋所有人更改为乙方及其共有人，过户所需购房税费由乙方承担。八、协议生效后，甲乙双方均不得反悔，甲方不许再行转让，不得以任何形式或借口将房地产权证写成第三人或私自转让第三方。

九、未尽事宜，甲乙双方友好协商解决。

十、违约责任。本协议一经双方签字即成立并生效，任一方违约，需向守约 2

共 3 页

方支付违约金，违约金为房款的20% 。

十一、本合同按照《中华人民共和国合同法》规定的内容履行，一式两份，

甲乙双方各执一份，具有同等法律效力，一经签字即产生法律效力。

十二、本合同在履行中若发生争议，甲乙双方友好协商解决，协议不成，任

何一方均可向房地产所在地的人民法院起诉。

十三、本“房屋买卖协议书”永久有效。

十四、本协议全文共叁页，为两页纸正反两面打印。

甲 方： 乙 方：

（摁手印） （摁手印）

身份证号： 身份证号： 联系电话： 联系电话：

地址： 地址：

日期： 日期：

3

无产权证房屋买卖合同篇七

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:

甲方联系电话:

甲方身份证号码:

_____年____月____日

乙方签名：

乙方联系电话：

乙方身份证号码：

_____年____月____日

无产权证房屋买卖合同篇八

：对不应直接认定为无效，而应适用我国合同法关于合同有效的规定或者第51条关于无权处分的规定。合同因解除条件成就而归于消灭时，已付房价款的返还、装修房屋所形成价值的返还属于不当得利返还。于此场合，不得适用过失相抵规则，除非守约方对此类返还选择了违约损害赔偿的请求权基础。这些返还与违约方应承担的违约损害赔偿并行不悖。

后来乙成为a公司的法定代表人，他对b号房屋所享有的权利被让与给a公司，成为a公司财产的一部分。但a公司直至20xx年3月都未能按《售房合同书》给丙办理b号房屋所有权的过户登记，表面原因是a公司一直未取得b号房屋的所有权，深层原因是甲违反了她与a公司之间的《卖房协议》，私自将b号房屋的（《房屋所有权证》领走，并不配合a公司将b号房屋所有权过户，致使a公司难以将b号房屋所有权移转登记于丙的名下。原告丙认为，两被告a公司和甲的行为违反了合同，严重侵犯了其合法权益，故此诉至法院，要求两被告立即给其办理房产过户手续□a公司承担本案律师费以及本案诉讼费。

一审民事判决认为：依法成立的合同，自成立时生效。违反法律、行政法规等强制性规定签订的合同无效。未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让。原告丙与被告a公司在签

订售房合同书时，被告a公司未依法登记领取所售房屋权属证书，且至今被告a公司仍未取得该房屋权属证书，丙明知a公司非产权人，所购房屋未取得权属证书，仍然与a公司签订售房合同书，故双方签订的售房合同书无效，对此□a公司与丙均有过错。无效的合同自始没有法律约束力，原告要求按售房合同书，被告赔偿其律师费之请求，本院不予支持。合同无效后，因该合同取得的财产应当予以返还；双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。丙应将所购房屋返还a公司□a公司亦应将所得房款返还丙。对丙因此遭受的经济损失，本案不宜一并处理，丙可另行起诉。综上所述，依据《中华人民共和国合同法》第52条、第56条、第58条，《中华人民共和国城市房地产管理法》第37条第6项之规定，判决原告丙与被告a公司签订的售房合同书无效，原告丙将系争住房腾空交予被告a公司，被告a公司返’还原告丙购房款。驳回原告丙其他诉讼请求。

一审民事判决所持的基本立场是，未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让；否则，合同无效。

（一）关于系争合同的定性

1. 关于《卖房协议》的定性2. 关于《售房合同书》的定性

把第二份买卖房屋的合同——《售房合同书》一定性为出卖他人之物的合同，有以下根据：第一，该合同明确约定a公司将原房主甲的b号房屋卖给丙；第二，合同签订当时□b号房屋的所有权确实登记在他人的名下，并且，登记名义人与a公司、丙均无债权债务关系□b号房屋的所有权与a公司、丙的权利之间的关系过分远隔，按照债的相对性原则□a公司、丙对登记名义人没有直接的请求权。这是第二份房屋买卖合同不同于第一份房屋买卖合同的重要之点，所以，笔者把它定性为出卖他人之物的合同。赋予《卖房协议》中的出卖人甲否认《售房合同书》的权利，扩而广之，赋予连环合同中的前手

否认后手所订另一买卖合同的权利，其弊端是多方面的。其一，会使被告之一的甲这个恶意之人，扩而广之，会使恶意不履行移转买卖物所有权义务的前手，非但未受到惩罚，反而获得了较大利益，诚为是非颠倒。其二，意味着连环合同没有法律保障，随时可能出现多米诺骨牌效应，即，第一个出卖人毁约，拒不将其买卖物的所有权移转给第二个出卖人，同时不追认第二份买卖合同，其后的买卖合同都因而失去效力。这就破坏了正常的交易，谈何交易安全？其三，这不但使原告丙处于受制于恶意之人的极为不利的境地，而且也违反了买卖合同关于移转买卖物所有权的本质（合同法第130条），纵容了拒不履行移转买卖物所有权义务的恶意出卖人，还误将出卖人（移转买卖物所有权的）义务转换成了抗辩权、形成权，违反了民事权利义务的配置规则。其实，在有体物场合，所有物与其所有权常常是可以替代的，〔2〕因而，甲对b号房屋的所有权可以说是其与a公司之间《卖房协议》的标的物，处于a公司的债权效力的射程内，该所有权对抗不了a公司的债权。换言之，甲只有依约移转b号房屋所有权的义务，没有据此影响合同效力的权利。一言以蔽之，系争合同的效力不得取决于甲这个登记名义人是否追认。

（二）关于系争合同的效力

城市房地产管理法专门规定了房地产转让（第36—45条），包括房屋买卖。合同法规定了买卖合同（第150—166条），适用于各种买卖合同，包括房屋买卖合同。专就房屋买卖来讲，城市房地产管理法第36条至第45条的规范为特别法，合同法属于普通法。依据特别法优先于普通法的规则，系争案件应当适用城市房地产管理法，并且是其第37条第6项的规定。

众所周知，与城市房地产管理法相比，合同法的立法指导思想已经发生了重大转变，不再是像经济合同法那样，动辄令合同无效，而是奉行鼓励交易原则，尽量承认合同的效力，即使是出卖他人之物，也不再是硬性地令合同无效，而是由出卖人承担权利瑕疵担保责任（第150条），或者是合同效力

待定（第51条），甚至是合同有效下的一般违约责任（第107条等）。法释【1999】19号第4条的规定，法释[20xx]7号第18条、第19条的规定都表明了这一点。尤其是法释[20xx]7号第19条规定：“商品房买卖合同约定或者《城市房地产开发经营管理条例》第33条规定的办理房屋所有权登记的期限届满后超过一年的，由于出卖人的原因，导致买受人无法办理房屋所有权登记，买受人请求解除合同和赔偿损失的，应予支持”；以及第18条第1款规定：“由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：（一）商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；（二）商品房买卖合同的标的物为尚未建成房屋的，自房屋交付使用之日起90日；（三）商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日。”这两条都明确地告诉我们：房屋买卖合同签订时，尽管该房屋尚未办理所有权登记，合同也有效。当然，这些规定的适用领域限于房地产开发企业作为出卖人、标的物为尚未建成的或已竣工的新建商品房的买卖合同（法释[20xx]7号第1条），对于诸如系争合同等类型的’合同，最多是类推适用。

上述立场及观点的转变，无论是在理论上还是实务上，都是符合发展趋势的。如果这个结论是正确的话，那么，城市房地产管理法第37条第6项的规定便已经不合时宜。

在这种背景下，贯彻特别法优先于普通法，对系争案件适用城市房地产管理法，而非合同法及有关司法解释，显然是不适当的。按照注释民法学关于适用法律解决纠纷宜妥当的要求，对于系争案件，应当适用合同法及法释【1999】19号的有关规定，而非城市房地产管理法，应当类推适用法释[20xx]7号第18条和第19条的规定，而非固守城市房地产管理法第37条第6项的思想。如何达到这一目的，比较理想的路径是，按照新法优先于旧法的规则，对于系争案件，不再适用城市房地产管理法这部“旧法”，而适用合同法、法释【1999】19

号的有关规定这些“新法”，类推适用法释[20xx]7号第18条和第19条的规定。依据这些“新法”认定系争合同有效，从而，出卖人因其在约定的期限届满时未能移转b号房屋的所有权而承担违约责任，买受人有权请求出卖人承担此类责任，同时享有合同解除权。

2. 系争合同效力的认定：违反强制性规范？

一审民事判决书没有适用合同法第51条和关于合同有效的规定，而是适用了合同法第52条的规定，确认系争合同无效。该第52条计有5项规定，究竟适用的是哪一项？一审民事判决书并未言明，不符合请求权基础理论的要求，需要探究清楚。

基于系争案件的案情，按照一审民事判决书关于“违反法律、行政法规等强制性规定签订的合同无效”的判决理由，检索合同法第52条关于无效的规定，只有其中的第5项“违反法律、行政法规的强制性规定”才符合一审民事判决书的真意。

接下来的问题是，结合系争合同，合同法第52条第5项所谓的“法律、行政法规的强制性规定”，所指应为何者？是指城市房地产管理法第37条第6项的规定，还是指合同法中的相应规定？在笔者看来，回答都应是否定的。其理由在于，第一，如同上文分析的那样，系争案件不应适用城市房地产管理法，这就排除了该法第37条第6项作为一审判决所指“强制性规定”的妥当性，换言之，一审判决把城市房地产管理法第37条第6项这个“强制性规定”作为认定系争合同无效的根据，是不适当的。第二，合同法总则中，作为认定系争合同无效根据的“强制性规定”，除第52条以外，别无其他规范。在合同法分则的“买卖合同”一章中，也找不出认定系争合同无效的“强制性规定”。就是说，在不适用城市房地产管理法的前提下，一审民事判决书认定系争合同无效的法律依据只有合同法第52条第5项关于“违反法律、行政法规的强制性规定”的合同无效的规定，别无其他。可是，将该条项适用于个案，必须结合另外的具体的“强制性规定”才可判断

出系争合同是否违反了“强制性规定”，进而认定系争合同无效与否，在找不出系争合同违反了另外的具体的强制性规定的情况下，不得单纯地援引合同法第52条第5项“违反法律、行政法规的强制性规定”，来认定系争合同无效。

一言以蔽之，一审判决将合同法第52条适用于系争案件，的确不当。

3. 系争合同效力的认定：效力待定？合同有效？

以上讨论虽然得出了系争案件不应适用合同法第52条的规定的结论，但是仍然未解决这样的问题：系争案件是适用合同法第51条关于无权处分的规定，还是合同法有关合同有效的规定，甚至类推适用法释[20xx]7号第19条或第18条的规定？解决这个问题，可有如下方案：其一，适用合同法第51条的规定。其二，合同法第150条系关于买卖合同权利瑕疵担保的规定，且处于合同法分则当中，合同法第51条的规定不仅适用于买卖合同中的无权处分，而且适用租赁等合同中的无权处分，且处于合同法总则部分，故前者为特别法，后者为普通法，前者应当优先适用。其三，合同法第51条和第107条竞合，究竟适用哪一条，由权利人选择。其四，适用合同法第107条等规定，类推适用法释[20xx]7号第19条或第18条的规定。

采用方案一带来的弊端，在上文关于系争合同的定性部分中已经谈到，主要表现为是非颠倒，在连环合同场合会导致多米诺骨牌效应，破坏正常的交易，误将义务转换成抗辩权、形成权。既然如此，解决系争案件不应采取该方案。

方案二、三运用在某些案件中可能适当，如在买受人签订合同时不知作为买卖物的房屋无产权证的案件中，买受人援引合同法第150条，追究出卖人的权利瑕疵担保责任，比较合适。但在系争案件中不能采用这两个方案，因为系争案件中的原告在订立系争合同时知晓b号房屋尚未办理所有权登记手续，

至少是重大过失地不知。按照合同法第151条关于“买受人订立合同时知道或者应当知道第三人对买卖的标的物享有权利的，出卖人不承担本法第一百五十条规定的义务”的规定，出卖人a公司不承担权利瑕疵担保责任。

运用排除法，只剩下方案四了。笔者也未找到比方案四更好的方案，至少暂时对其持肯定态度。据此，认定系争合同有效，出卖人a公司若不能办理完毕b号房屋所有权的过户登记手续，便构成违约，应承担违约责任，买受人丙享有此类请求权。从系争案件中原告丙的诉讼请求为两被告立即办理房屋所有权的过户手续观察，可知其未采取方案一、二、三，而是选择了系争合同有效的方案，即方案四。

（三）关于《售房合同书》第4条约定的定位：附解除条件？约定解除？

《售房合同书》第4条约定□a公司如不能在20xx年12月31日前将b号房屋的户名过到丙名下，除应如数退还丙所付全部款外，还应对丙作适当经济赔偿。

该约定是属于附解除条件，还是构成约定解除？如果属于附解除条件，售房合同便为附解除条件的法律行为，按照合同法第45条第1款后段的规定，当解除条件成就时，售房合同失效，并且是自动地当然地归于消灭。因被告a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下，条件已经成就，那么，无需当事人通知解除合同，售房合同便自此自动地、当然地终止，被告a公司移转b号房屋所有权的义务随之消灭，因而，原告丙诉请被告a公司立即给其办理房屋所有权的过户手续，没有依据，应予驳回。

如果该第4条的约定构成了约定解除，则售房合同不是附解除条件的法律行为，不会因所谓解除条件成就而当然地、自动地终止，而是约定的解除合同的条件出现时，解除权产生。

即a公司在加01年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下，原告丙自此取得解除权。丙若行使该解除权，通知被告a公司《售房合同书》作废，那么，该合同归于消灭；若不行使解除权，仍然请求被告a公司向其移转b号房屋的所有权，那么，应当得到支持。

总之，《售房合同书》第4条的约定，假如构成约定解除，那么原告丙就能请求被告a公司继续履行售房合同，进而取得b号房屋的所有权；倘若属于附解除条件，因系争合同已经终止，被告a公司就不再负有移转b号房屋所有权的义务。可见，准确地定性《售房合同书》第4条的约定，对解决b号房屋所有权移转与否的问题至关重要。

就《售房合同书》第4条的文义分析，它没有表达下述意思□a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下时，丙“可以”或“有权”将售房合同解除。也就是说，该条的约定未给当事人任何一方保留解除权，因此不符合约定解除的要件。

《售房合同书》第4条规定□a公司在20xx年12月31日未能将b号房屋的所有权过户到丙名下时□a公司应如数退还丙所付的全部房款，并作适当经济赔偿。换一种表达方式就是，售房合同消灭，双方之间恢复原状。此约定正符合附解除条件的要求，而不符合约定解除的特征。把《售房合同书》第4条的约定作为附解除条件，便有如下结论：由于该条件系由双方约定的，在它已经发生法律效力 的情况下，原则上只有双方同意，才可以将其排除。在系争案件中，原告丙请求被告办理b号房屋所有权的移转登记手续，是单方面改变原来的双方的约定，即，不让系争合同自动地当然地消灭，而是继续有效。对此，被告不予认可，因此，原告丙单方面地改变双方关于附解除条件的原有约定的意思表示不具有排除附解除条件的效力。换言之丁原来约定的附解除条件依然有效，它不会转换为约定解除，最终的结果是系争合同照样自动消灭。

正因原告丙与被告a公司之间的售房合同已于20xx年12月31日自动消灭，所以，原告丙诉求被告将b号房屋的所有权过户到其名下，便没有法律根据，不应得到法院的支持。

系争合同终止，原告返还其占有的b号房屋，被告a公司返还其所取得的价款，这已经得到了一审民事判决的确认，但应当弄清此笔价款返还的请求权基础。

由于货币的所有权原则上与对该笔货币的占有相一致，所以，当原告丙将价款支付给被告a公司后，他就丧失了对该笔价款的所有权。现在，因系争合同自20xx年12月31日届满时b号房屋的所有权不能移转至丙名下而自动终止，被告a公司有义务返还该笔价款。由于原告丙对该笔价款无所有权，所以，他请求a公司返还的请求权基础就不可能是所有物返还请求权。从当事人双方的损益变动并予以调整的角度着眼，其应为不当得利返还请求权。如此判断乃因为这种损益变动符合不当得利的构成要件：1. 被告a公司不再移转b号房屋的所有权，连占有也要恢复，却拥有该房屋的部分对价，显然获得了利益。2. 原告丙不能取得b号房屋的所有权，连占有也要丧失，却支付了价款，存在着损失。3. 这种利益和损失之间存在着因果关系。4. 被告a公司拥有价款没有合法根据。在德国，是从合同终止、债权不复存在的角度说价款无原因，在中国，可以直接从a公司不移转b号房屋所有权却获得价款没有法律规定或约定的根据角度予以认定。

当然，假如原告丙不主张不当得利返还请求权，而把该笔购房款作为因被告a公司不将b号房屋所有权过户给他而造成的损失，主张违约损害赔偿，返还价款的请求权基础也可以是违约损害赔偿请求权。笔者认为，如此寻找请求权基础，符合违约损害赔偿的构成要件，可予支持。不过，从原告丙诉讼请求和一审民事判决书表述的文义看，都未寻求违约损害赔偿的请求权基础。主张不当得利返还请求权或者违约损害赔偿请求权，各有利弊。主张前者，不必举证被告a公司具有

过失，不受与有过失、应当预见等规则的制约。主张后者，在原告丙的损失大于125000元价款时，可以多获得些赔偿。

（五）对系争b号屋装修问题处理的请求权基础：不当得利返还请求权？损害赔偿请求权？

售房合同消灭，原告占有b号房屋的根据不复存在，有义务返还。于此场合，原告对b号房屋的装修如何处理？从《售房合同书》第4条的约定看，双方当事人都把丙支出的装修费作为其经济损失看待，原告丙欠缺该项诉讼请求，一审民事判决谓，对原告丙的该项经济损失，本案不宜一并处理，丙可另行起诉。对此，应当如何评论？因原告丙诉求被告办理系争房屋所有权的过户登记手续，主张取得系争房屋的所有权，是以系争合同有效为前提的。而主张装修b号房屋形成添附价值的返还，是在系争合同消灭情况下的“清算”表现。可见，原告丙若同时主张上述二权，显然不合逻辑。问题是，一审法院的主审法官欲认定系争合同无效，依据法律和法理便会发生装修形成价值的返还问题，可是原告丙却无此诉求，如何处理方为妥当？有意见认为，于此场合主审法官负有释明的义务，应当提示原告丙：在合同无效的情况下，原告丙取得不了系争房屋的所有权，宜诉求其他项目，包括装修b号房屋形成的添附利益的返还。如果主审法官未做此类释明，便未尽到职责。（5）这种意见值得重视。

在笔者看来，在这里应当持有如下见解：

如果被告a公司将b号房屋的所有权移转给了原告丙，那么，丙对该房屋的装修属于对其所有物的改良，与他人无关。但系争合同因解除条件成就而自动失效□b号房屋的所有权不会移转给丙，丙对b号房屋的占有没有根据，其应当返还该房屋，这就产生了丙装修b号房屋如何处理的问题。

从b号房屋本身的角度观察，装修材料与b号房屋结合在一起，

不能分离，或者虽然能够分离，但所需费用过巨，构成动产与不动产的附合，丙丧失对装修材料的动产所有权□b号房屋的所有权扩张到装修材料上。但b号房屋的所有权人甲对此未支付相应的代价，其享有这部分利益没有合法根据，构成不当得利，甲有义务予以返还。就是说，原告丙对其丧失的这部分利益享有不当得利返还请求权。

从原告丙和被告a公司之间的售房合同的角度看□b号房屋所有权不能于20xx年12月31日前移转至原告丙的名下，构成被告a公司违约。该违约行为给丙造成了购买此类房屋的机会丧失、支出装修费等一系列损失。如此，装修费可以作为被告a公司违约所造成的损失。当事人双方也是如此认识的，体现在《售房合同书》第4条中。

可见□b号系争房屋装修问题的处理，可有两个请求权基础，一个是不当得利返还请求权，一个是损害赔偿请求权。如果原告丙主张并实现了不当得利返还请求权，他的这部分损失得到了填补，损害赔偿请求权因缺少“损失”这个构成要件便不会产生。如果原告丙主张并实现了损害赔偿请求权□b号房屋所有权人的利益便得而复失，不当得利返还请求权因欠缺“获得利益”这个要件而不成立。就是说，原告丙只能选择其中之一而主张，不得同时实现二者。

就一审诉讼的实际情况看，原告丙选择了损害赔偿请求权，有其法律及法理依据，但不是最佳的选择。因为赔偿损失在范围上要受与有过失规则（合同法第120条及其解释）的制约，而一审民事判决也果真如此裁量了，以原告丙也有过错为由未裁判被告a公司承担赔偿责任。

假如原告丙选择了不当得利返还请求权，那么，因以另一被告甲获得的附合利益为准予以返还，与原告丙有无过失无关，加之这不属于赔偿责任，所以就不再适用与有过失规则，即使丙有过失，也有权请求返还接近于添附在b号房屋的价值。

在这样的情况下，一审判决就不会以原告丙也有过错为由不支持其返还不当得利的诉求。

由此可见，请求权基础理论及其在个案中的正确运用，直接关系到权利人的利益能否得到法律保护，不单纯是个学术问题，即使是从事实务工作的法律人也应当予以重视。

（六）余论

1. 关于原告丙的损害赔偿请求权

其实，因被告a公司违约，原告丙遭受了一些损失，如丧失了与他人签订买卖房屋合同的机会，若再买到与b号房屋相当的房屋需要花费更多的价款，该超出部分的价款即为原告丙的损失。再如，原告丙因购买b号房屋而支出了交通费、诉讼费、误工费等。这些损失，属于真正的违约所造成的损失，原告丙均可请求被告赔偿。其请求权基础只有违约损害赔偿请求权，不会是不当得利返还请求权，更不会物的返还请求权。由于违约损害赔偿的范围受到合理预见、与有过失、减轻损害等规则的限制，因此原告丙若对该项损失的造成或扩大也有过失，则依据与有过失规则，要承担相应的责任，即被告a公司要少赔乃至不赔。

从法律人的要求讲，原告丙本应援引合同法第107条、第135条等条款，请求被告a公司赔偿上述损失，但原告丙未提起此项诉讼请求，丧失了良机。

2. 关于原告丙的债权人代位权

从《售房合同书》第2条关于丙于本合同签订之日向a公司交纳购房首款人民币125000元整，丙从首款交付之日起即有权装修、入住b号房的规定分析，被告a公司自该合同签订之日起即有义务移转b号房屋的所有权。如果丙能够举证被告a公

司怠于请求甲办理b号房屋所有权的移转登记手续，那么，原告丙便享有了债权人的代位权，在20xx年12月31日届满之前，即（《售房合同书》未自动终止之前，可以甲为被告向人民法院提起代位权诉讼，请求甲办理b号房屋所有权的移转登记手续。

在系争案件的实际诉讼过程中，原告丙将甲和a公司作为共同被告起诉，请求他们履行将b号房屋的所有权移转于原告丙的义务，这可否视为原告丙在行使债权人的代位权？笔者持否定的观点，理由在于，其一，原告丙诉请甲履行b号系争房屋的所有权过户义务，未表示是在行使被告a公司对于甲的到期债权。这不符合债权人代位权的构成要件。其二，原告丙提起的是普通诉讼，没有援引合同法第73条及最高人民法院法释[1999]19号第11条至第22条的规定，提起代位权诉讼，向甲主张债权人的代位权。当事人不主张，即难以认定原告丙在行使债权人的代位权。其三，原告丙向一审法院提起诉讼的时间在20xx年3月，而系争合同因其所附的解除条件成就而已于20xx年12月31日自动终止，致使其向被告a公司主张移转b号房屋所有权的债权消灭。这样，又欠缺债权人代位权的另一个构成要件，即使主张了债权人的代位权，也得不到主审法院的支持。

总之，原告丙因其未及时提起债权人代位权之诉，丧失了取得b号房屋所有权的一个机会。