

房屋买卖合同中 我需要重点注意哪些条款?

【摘要】在房产交易中,最重要的环节之一就是买卖合同的审阅。此合同不仅控制着房产交易的进行,还决定着过户中可能产生的纠纷的解决方式。我们在协助客户处理房产交易时,发现很多买家对房产买卖合同并没有充分了解。鉴于此,为了大家过户的顺利进行,我们在此篇文章中,将针对买卖合同中涉及的重要条款及其法律问题详细介绍。

条款一:房屋售价、支付方式、贷款金额及贷款保护条款

房屋售价、支付方式、贷款金额及还款方式是合同中最基本的条款。在存在贷款的交易中,大家尤其需要注意:1)贷款金额;2)合同中是否存在抵押贷款保护条款(Mortgage Contingency)。

抵押贷款保护条款:在贷款买房时,买家虽然可以从银行获得贷款预先批准信(pre-approval letter),但此预批准信上的金额,往往会跟银行实际批准的贷款金额存在差额,甚至有的客户会基于各种原因,无法获得贷款批准信(loan commitment letter)。

在一个受“抵押贷款保护”条款保护的地产交易中,若买家未获得贷款许诺信,则可基于此取消合同,并收回首付款。“抵押贷款保护”条款在二手房交易中很常见。值得注意的是,大多数的全新公寓(一手房)(Sponsor Sale)并不接受抵押贷款保护条款:如果买家无法获得贷款,则需无贷款过户。若买家手里无足够现金流来支持无贷款过户,买家会被视为违约,Sponsor卖家会获得

首付款,不会将首付款退还给买家。基于此,我们建议大家提前预估可贷款金额,并在资金上给自己多留一些空间,从而较少交易中的损失。

案例:Kevin打算通过贷款方式购买Condo,经过挑选后,Kevin最终与卖家Andrea达成协议。Kevin计划贷款57万美元,30年还清,但是由于担心银行最终的贷款金额会低于他计划贷款的数额。于是要求卖家Andrea在合同中加入贷款保护条款。条款具体内容为:

The obligation of Purchaser to purchase under this Contract is conditioned upon issuance, on or before 45 days after fully executed copy of this Contract is given to Purchaser, of a written commitment from an institutional Lender pursuant to which such institutional Lender agrees to make a first mortgage loan to Purchaser of \$570,000.00 for a term of 30 years.

中文翻译是:
买家履行本合同的购买义务的条件是,在合同签订(生效)并发送给买家的第45天当天或者之前,买家从贷款机构获得批准信,贷款批准信中写明贷款机构同意提供抵押贷款,贷款金额为57万美元,期限为30年。

买家Kevin与卖家Andrea签订合同并支付首付款后,Kevin将生效合同发送给了银行用来申请贷款。30天后,Kevin收到了银行批准信,批准贷款金额为50万美元,与合

同金额不符。考虑到经济的压力,Kevin决定放弃Condo的购买,Kevin的律师通过主张贷款保护条款,解除了合同,卖家Andrea将首付款退还给了Kevin。

条款二:产权条款 产权保障(Title Warranty)

产权是房屋买卖中买家最关心的问题之一。在房产买卖中,关于产权究竟有哪些法律问题呢?

大家首先需要关注合同中提到的转让产权的保障类型。在不同的保障条款下,买家在过户后会获得不同类型的房地产契约(“地契”或“Deed”)。地契的形式有以下三种:完全担保地契(General Warranty Deed)、特殊担保地契(Special Warranty Deed)和简单地契(Quitclaim Deed)。

完全担保地契(General Warranty Deed):保证卖家拥有这块土地的所有权,并拥有转让这块土地的合法权利、保证这块土地没有任何产权抵押、贷款、扣押权、留置权等。买家在过户后拥有的产权无缺陷。

特殊担保地契(Special Warranty Deed):保证卖家在其拥有房屋的时期,没有做任何事情导致产权缺陷。

简单地契(Quitclaim Deed):保证卖方仅仅将在这块土地上享有的任何产权或利益转让给买方,并不保障产权没有瑕疵。

在交易中,买家一般会获得完全担保地契(General Warranty Deed)。买家及其律师都需格外注意合同中对地契部分的描述,以免过户后发生产权纠纷,为买家带来不必要

的麻烦。

产权保险(Title Insurance)
房屋产权保险(Title Insurance)一般分为:业主产权保险(Owner's Title Insurance)和贷款产权保险(Lender's Title Insurance)。在过户前,买方会通过产权调查(Title Search)的形式对所购买房屋的产权进行彻底调查。产权保险的存在,是为了防止由于产权调查不彻底,或者由于产权公司的疏忽没有记载产权瑕疵和纠纷,对买家以及贷款机构造成的权益损失。

案例:买家Kevin与卖家Andrea签订了购房合同并顺利过户,虽然在产权调查中并未发现产权瑕疵,但在Kevin的代理律师的建议下,Kevin购买了业主产权保险。在过户后的一个月,Kevin发现该房屋有一张政府罚单并未支付,但该罚单并未在产权调查中体现,于是,Kevin向保险公司主张索赔,保险公司承担了该笔政府罚款。

案例:买家Kevin与卖家Andrea签订了购房合同并顺利过户。Kevin通过向W机构抵押贷款购房。在W机构的要求下,Kevin购买了贷款产权保险。在产权调查报告中,该房屋产权并无瑕疵。几年后,Kevin失业,无法继续支付剩余的10万贷款,W机构打算拍卖房产获得剩余贷款的清偿,此时发现该房屋还有一笔抵押贷款未还清,且并未记载在当年的产权调查报告中,造成W机构10万美元的损失。于是,W机构向保险公司索赔,由保险公司承担了W机构的损失。

金通移民律师事务所 301-778-5528(中文) 703-584-5082
www.goldwaylaw.com info@lilawoffice.com

我们的专长:移民法相关的所有问题
我们的信念:为您提供最全面的服务

多年移民申请诉讼经验,成功案例包括EB-1A杰出人才绿卡快速审理一天批准,P签证2天批准,在Baltimore和Arlington移民法庭辩护各类刑事递解及政治庇护案件。

- *政治庇护绿卡
- *监狱保释;停止遣返/递解
- *家暴绿卡;贩卖人口及刑事犯罪受害者绿卡
- *亲属移民;同性恋亲属移民
- *各类职业移民;投资移民
- *跨国经理L-1签证,移民
- *各类工作签证及其他非移民签证
- *公民入籍

办公室:Rockville MD; Fairfax VA; Washington DC. 免费咨询 2-050

Law Offices of Yu & Associates
纽约大学法学院毕业 美英中TOP国际律师事务所执业经验
电话: 301-838-8986 传真: 202-595-1918
Email: syu@yulegal.com www.yulegal.com

余晓晖 国际律师事务所

公司法律
合同起草审阅,商务谈判,策划成立公司及非营利性机构,商务争议解决,尽职调查,公司跨境收购重组,生意买卖转让,资本融资,常年中美公司法律顾问等

国际贸易
反倾销,国际贸易运输纠纷,国际货物买卖合同,进出口法律事务,跨国投资纠纷,海关退税, FDA认证等

移民案件
L1/EB1C 跨国公司经理签证及移民, EB1A 杰出人才移民, EB5 投资移民, 劳工卡 PERM 职业移民, 国家利益豁免 NIW, H1B 工作签证, E, J, O, P, B, TN 等非移民签证, 亲属移民, 结婚绿卡, 公民入籍等

其他
车禍理赔(不胜诉不收费), 商标及专利检索、申请、注册, 版权登记, 技术转让与许可, 知识产权侵权诉讼, 文件翻译, 公证认证等

2-040 110 North Washington St., Suite 328E, Rockville, MD 20850

徐亚华诚信律师事务所
EVA XU, 法学博士(JD), 企管硕士(MBA) ATTORNEY- AT- LAW
EMAIL: EVAXULAW@YAHOO.COM

接受全美各地及国际人士各类移民美国相关业务:
国家利益豁免, 杰出人才移民, J-1 回国豁免, 各类工作签证
家属婚姻移民, 职业劳工绿卡, 公民入籍免试, 身份延期转换
办理马州各类民事, 婚姻, 商业事务及国际文件翻译/公证/认证:
中美两地分居离婚, 监护赡养领养事宜, 遗嘱信托财产规划, 公司组建生意转让, 房产委托转让公证, 未婚单身公证, 学历评估, 文件翻译, 认证公证, 出庭诉讼

诚恳专业 信誉卓著
301-294-0660

200-A Monroe Street, #115, Rockville, MD 20850.
免费停车, 地铁红线洛城站步行即到 2-016

梁仲平律师 合众律师事务所
The United Law Firm

资深税务律师谭绮莲, 著名律师费西门 特别顾问

本事务所扩大业务 竭诚为客户提供 优质快捷低费服务

华语: 202-223-0151
传真: 202-536-5403
E-mail: Ulawus@cox.net
805 15th St NW, Ste 1101
Washington, DC 20005 2-007

谷雨 律师事务所 Tel: 301-869-0369 Fax: 240-556-1937
Law Offices of Yu Gu Email: yugu99@yahoo.com
★马里兰州, 纽约州及联邦法院律师执照

- 婚前协议, 离婚协议, 离婚诉讼, 小孩抚养费及监护权更改, 离婚中及离婚后退休基金(Retirement Interests)的分割与转让(QDRO), 家庭暴力
- 财产规划(Estate Planning), 遗嘱信托(Will and Trust), 遗嘱认证(Probate)
- 免考入籍, 亲属收养, 亲属移民, 职业移民, 各类非移民签证申请
- 商标注册, 公司组建, 餐馆买卖, 酒牌申请, 产权转让, 租赁纠纷, 律师见证, 文件翻译

10303 Potomac Corner Drive Rockville, MD 20850 2-014

李钢磊 律师
Greg G. Lee
马里兰州大学法学博士
明州大学工商管理硕士
德州大学美国文学硕士
8704 Wandering Trail Dr, Potomac MD
301-251-5342
Fax: 240-699-8110
Email: welcomelaw@gmail.com
马里兰州, 维吉尼亚州及华盛顿特区执照, 联邦初级和上诉法院执照

移民案件
签证: B-E-H-L-O-P-R)
移民亲属-职业-特殊人才-国家利益豁免
其它入籍-工卡-劳工证-政治庇护-驱逐

民事及一般刑事案件
分居离婚-遗嘱遗产-信托授权-产业过户
各类契约-生意买卖-商贾纠纷-公司组建
交通事故-拥有毒品-违章驾车-负债破产

交通意外理赔
免费咨询, 不胜诉, 不收律师费。 2-008

高亚明 律师 J.D. 2-012
Gao & Associates, PC

欲知移民动向 请上“高律师网”
www.lawyergao.com
(中、英文)

高亚明律师亲自办理
国家利益豁免及杰出人才绿卡
十几年来成功率高, 享有盛誉
请E-mail简历到
info@lawyergao.com
高律师将为您免费评估

精办
*国家利益豁免 *杰出人才
*H-1B 签证 *劳工证
*L-1 签证 *跨国公司经理
*投资移民 *申请入籍
*亲属移民 *B, F, J, K, O, R

电话: 202-630-9618
传真: 518-615-9605
E-mail: info@lawyergao.com
地址: 1765 Greensboro Station Pl, Ste 900
McLean, VA 22102

- 德克萨斯大学法学博士
- 复旦大学经济学士
- 美国移民律师协会会员
- 专办全美各州移民申请

鲁重为 律师 2-005
David Z. Lu & Associates
乔治城大学法学院法学硕士
中国吉林大学法学院硕士

精办全美各类移民案件, 跨国公司设立及人员调转, 投资咨询和投资项目评估

具有十多年承办投资移民经验
曾任美国海湾地区移民中心首席律师

每周举办投资移民专题讲座, 周五下午两点钟, 需预约!

地址位于商业科技中心 Tysons Corner 电话: 703-883-1858
地址: 8500 Leesburg Pike, Suite 402, Vienna, VA 22182 传真: 703-883-0568
Email: davidzlu@gmail.com 网址: www.davidlu.com 诚招项目经理, 法律助理