

房屋买卖合同中 我需要重点注意哪些条款?

接上期

条款三: 风险承担条款

购房合同一般会规定, 由于自然因素等不可抗力造成的房屋损失, 在房屋过户或者交付房屋前, 由卖家承担。卖家应当对房屋进行修缮, 若不修缮, 买家可选择终止合同。

值得注意的是, 在房屋过户后当天及其之后, 风险便转移给买家。因此, 作为买方律师, 我们都会建议买家购买房屋财产保险 (Home Insurance) 来保护房屋的物理状况的安全, 以防房屋过户当天或之后, 由于自然因素等不可抗力导致房屋受损。

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。合同中关于房屋损坏的责任承担条款如下:

Sellers shall bear the risk of loss or damage to the Property prior to closing or possession, whichever first occurs. ...In the event of substantial damage or destruction prior to closing, this Purchase Agreement shall be null and void, unless otherwise agreed by the parties. The Property shall be deemed substantially damaged or destroyed if it cannot be restored to its present condition on or before the closing date.....

中文翻译为:

买家应当承担过户或者房屋交付前(取

较早日期)的房屋损坏风险。如果房屋发生实质性损坏, 除双方另有规定外, 合同应当被视为无效。房屋的实质性损坏是指在过户前, 卖家无法将房屋修缮至房屋之前的状态。

在合同签订(生效)之后, 过户之前, 附近发生火灾, Andrea 的房子多处坍塌, 建筑师已经进行评估, 确认在过户前无法修缮完好。这种情况下, 合同被视为无效, Kevin 可收回首付款, 由于火灾造成的损失由 Andrea 承担。

条款四: 过户时间及过户费用

关于过户中涉及的主要费用, 请参见我所文章:《纽约购房攻略——产权公寓 (Condominium) 购买中的法律问题》

针对过户费用中, 大家不仅需要注意税款、贷款、产权等相关费用, 还需重点关注: 过户费用的调整。比如卖家多付的水费、公共管理费、地稅等费用, 买家应当在过户时按照天数比例补偿给卖家。

过户时间一般会在合同中写明。由于买卖双方、双方律师等各方的时间不确定性, 合同中的过户日期一般为“on or about 60 days from MM/DD/YY”。“on or about, MM/DD/YYYY”这种条款会给予客户更灵活的过户时间。

值得注意的是, 针对某些全新公寓买卖(一手房)(Sponsor Sale)中, 大楼可能还需很

长时间(如1年半)才能完工。鉴于此, 某些一手房买卖合同并不会明确写明过户时间, 而仅仅约定, 会在新房预计的过户时间30天提前通知买家及其律师。我们律所也曾遇到一些客户, 因为个人原因对一手房过户时间有非常明确的时间段要求(比如需要在1年之后必须过户)。在这种情况下, 我们作为买家律师, 会跟开发商沟通, 看对方是否能够将买家此要求写入合同。

条款五: 房屋的交付状态

卖家在交付房屋时, 房屋通常是处于清空 (Vacant) 的状态。但一些卖家会选择在卖房时带上租客。如果买家购买房屋的目的是自住, 就有可能面临驱赶租客的问题。

根据纽约法律, 如果租房合同 (Lease) 到期, 租客拒绝搬出, 房东没有权利利用强制的手段让租客离开, 需要通过法院程序驱逐租客。驱逐租客的程序叫做 Hold over Petition。在实际中, 法官出于人道主义的考虑, 一般会多给出租客一到两个月的时间让他们找到新住处。这样一来, 买家就要承担大量的时间和金钱成本。鉴于此, 曾律师针对不同的购房用途有不同的建议。如果是自住房, 那么就需要在合同中明确规定: 交付房屋时, 房屋清空, 没有任何租客对该房屋享有权利。(Seller shall deliver exclusive possession of the Unit at the closing, vacant and free of tenancies or other rights of use or

possession)。对于投资房, 如果买家接受现有租客, 就要在合同中写明租客姓名、租约的形式、租金以及押金等信息。

条款六: 违约以及救济措施

买家需要重点关注违约及其救济措施。一般情况下, 如果买家违约, 卖家的救济措施是不返还首付款, 将首付款作为赔偿金额。如果卖家违约, 买家的救济措施包括但不限于强制交易 (Specific Performance), 也就是强制卖家履行合同中的义务。

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。在签订合同之后, 过户之前, 由于工作原因, Kevin 决定搬去加州, 因此, Kevin 没有继续履行合同中的义务。由于 Kevin 违约, 卖家 Andrea 获得 Kevin 已经支付的首付款, 作为赔偿金额。

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。在签订合同之后, 过户之前, 房价突然上涨, 卖家 Andrea 后悔了, 想要解除合同。但双方签订的合同并未规定, 在价格上涨的情况下, 卖家有权利解除合同。Kevin 并不想解除合同, 于是提起诉讼, 要求强制履行房屋买卖合同, 法院予以支持。

希望本篇文章能够帮助打算买房的小伙伴们, 解开你们对房屋买卖合同的疑惑, 顺利过户! (本文来源于好律师网)

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
车祸理赔 (不起诉不收费), 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, 出庭辩护

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

- *代理中美商贸易融资买卖合同及国际诉讼
- *承办全美各州移民专精杰出人才和国家利益豁免
- *订立遗嘱安排遗产省税计划办理个人及公司税务
- *受理商业民事婚姻纠纷分居协议侵权和人身伤害
- *成立公司餐馆买卖商业过户商标注册租约和破产
- *转换身份延长签证申请 H1O 签证及工卡劳工证

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, 不起诉, 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

●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

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

鲁重为 律师 2-005
David Z. Lu & Associates
乔治城大学法学院法学硕士
拥有美国联邦州 律师执照及 中美两国行业经验
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