# 律师函

编号：

致：        先生/女士

抄送：

发自：        律师事务所/        律师

关于：        事宜

日期：    年    月    日

页数：    页

**先生/女士：**

        律师事务所系根据中国法律登记注册的中国律师事务所，本律师函署名律师具有完全的合法执业资格。本律师依法取得        （以下称“委托人”或“我方”）的授权，就解除《 北京市存量房屋买卖合同》及相关事宜，郑重致函如下：

有关事实情况：

    年    月    日，您与我方就位于北京市某区某路某号房屋签订《北京市存量房屋买卖合同》，房屋总价款500万元，定金50万元。根据房屋买卖合同的约定，贵方应在    年    月    日前向我方支付50万元定金，    年    月    日支付购房款150万元，    年    月    日支付购房款80万元，    年    月    日我方向您交付房屋，    年    月    日我方将标的房屋解除抵押。

合同签订后，贵方如约支付了定金和房屋首付款150万元，我方也积极履行合同，并为房屋交付和房屋解除抵押做好准备。

    年    月    日签订房屋买卖合同时，您自己名下有一套房屋，根据北京市现有购房政策是无法购买二套房屋的，您向我方承诺会在三个月内出售自有房屋，以便取得购房资格，尽快履行标的房屋的买卖手续。    年    月    日，合同签订已满3个月，我方得知您名下房屋仍未出售，我方担心双方签订的买卖合同无法继续履行，与您沟通，建议您尽快解决问题，在房屋交付之前进行网签，但您一直采取消极态度面对。我方多次询问贵方，并组织贵方及房产中介三方到场的方式商谈，询问贵方取得购房资格的确切时间，贵方均以时间不确定为由而无法告知。

    年    月    日我方曾向您送达内容为《关于中止履行<北京市存量房屋买卖合同>的函告》（以下简称《中止履行合同函告》）。在《中止履行合同函告》中基于贵方无购房资质可能导致合同目的无法达成，我方告知您：中止合同履行，30日内进行网签，您证明自己可以继续履行合同后，双方再恢复合同的履行。贵方于    年    月    日收到《中止履行合同函告》，并给我方回复，回复内容中仅强调合同的合法性及要求我方履行合同，并没有承诺尽快取得购房资格以便实现合同目的。

自    年    月    日至今，贵方并没有按照《中止履行合同函告》中我方告知的事宜履行房屋买卖的网签手续。自    年    月    日双方签订《北京市存量房屋买卖合同》以来，已超4个月的时间，贵方仍未取得涉案房屋的购房资格，在我方合理催告后仍不能取得。

解除合同及相关事宜：

根据我国《民法典》第五百六十三条、五百六十四条等相关规定及房屋买卖交易习惯、公平与诚实信用原则，我方委托人现正式函告贵方：

1.我方正式通知贵方：即日起解除双方于    年    月    日签订的《北京市存量房屋买卖合同》。

2.因贵方违约导致《北京市存量房屋买卖合同》无法实现房屋产权变更的合同目的，依据“定金罚则”，贵方    年    月    日支付的定金不予返还。

3.《北京市存量房屋买卖合同》解除后，我方保留向贵方追索所有经济损失的权利。

本律师建议贵方慎重处理此事，收到此函后尽快处理《北京市存量房屋买卖合同》解除后的遗留事宜，并向中介告知合同解除事宜，以避免后期不必要的经济损失、声誉损失及讼累。

特此函告。

律师联系方式：        律师事务所        律师

执业证号：

电话：

电子邮箱：

地址：

邮编：

        律师事务所

        律师

    年    月    日