

<<房屋买卖纠纷处理指南>>

图书基本信息

书名：<<房屋买卖纠纷处理指南>>

13位ISBN编号：9787562467373

10位ISBN编号：7562467374

出版时间：2012-10

出版时间：重庆大学出版社

作者：李德中，王冬 主编

页数：215

字数：157000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

<<房屋买卖纠纷处理指南>>

内容概要

本书主要介绍了在房屋买卖过程中常见的纠纷，如售房广告引起的纠纷、认购书纠纷、房屋买卖合同价款支付纠纷、房屋交付纠纷、延期办证纠纷、惩罚性赔偿纠纷、二手房买卖纠纷。围绕这些纠纷每一章中都提出若干问题，从问题分析、专家提示、经典案例三方面进行讨论。

本书文字通俗易懂，案例经典实用。

既可作为处理房屋买卖纠纷的法律指南，亦是学习房地产相关法律法规的知识读本。

<<房屋买卖纠纷处理指南>>

书籍目录

1 售房广告引起的纠纷

问题1 售房广告是否为房屋买卖合同的组成部分, 效力如何?

问题2 售房广告不实, 业主权益如何救济?

2 认购书纠纷

问题3 认购书是否是商品房买卖合同的组成部分?

问题4 认购书中规定的定金罚则如何适用?

3 房屋买卖合同价款支付纠纷

问题5 买卖双方约定了一次性付款, 但在房屋交付前分几次付款, 这是不是将付款方式变更为分期付款?

问题6 房屋的面积是确定房款的最关键的要素, 如果房屋出卖人所交付的房屋面积与约定的面积存在差异, 又没有约定误差处理方式的, 买房者如何维护自身利益?

问题7 如果房屋出卖人所交付的房屋面积与约定的面积

.....

4 房屋交付的纠纷

5 延期办证的纠纷

6 惩罚性赔偿的纠纷

7 二手房买卖纠纷

参考文献

<<房屋买卖纠纷处理指南>>

章节摘录

版权页：《商品房司法解释》第四条所指相关法律主要是最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第一百一十五条规定：当事人约定以交付定金作为订立主合同担保的，给付定金的一方拒绝订立主合同的，无权要求返还定金；收受定金的一方拒绝订立合同的，应当双倍返还定金。

此条规定了定金罚则的效力。

这是立约定金的一种表现。

当事人不能就商品房买卖合同协商一致，是否可以推论是一方当事人拒绝订立主合同呢？

是否均应适用定金罚则的规定呢？

“若当事人协商的主合同条款中无约定，则当事人协商不成的，不能认为是任何一方当事人违反预约合同的约定拒绝订立主合同，因而不能适用定金罚则。

”不可归责双方当事人的原因可导致双方当事人免责。

如签订认购书后，开发项目被政府行政决定取消、缓建，开发商的主体资格丧失，自然灾害导致开发项目灭失等。

总之，因不能归责买卖合同双方当事人的原因致使本约不能签订时，返还定金即可。

法院在适用《商品房司法解释》第四条之规定时，若该本约条款在预约中已经有了约定，则双方当事人均应当接受，否则即属于拒绝订立本约，是对预约的违反，因而可以适用定金罚则；若当事人协商的本约条款在预约中无约定，则双方当事人协商不成的，不能认为任何一方当事人违反预约的约定，拒绝订立本约，因而不能轻易适用定金罚则，应该进一步判断。

在认定“不可归责于当事人双方的事由”时，对于一些当事人无过错或者无关联的一些客观原因，造成合同不能成立的认定比较容易。

该规定的适用难度主要在于对当事人协商的主观态度很难判断，因为认购书中的条款不完备，要成立商品房买卖合同，还有许多条款需要协商和谈判，若当事人有意违反认购书，不想签订商品房买卖合同，则可以在剩余条款磋商过程中，故意提出一些不公平条款，导致合同无法成立。

而在此情形下，则很难判断合同不成立是一方恶意磋商还是确实因为双方无法达成合同协议。

在合同无法成立的情况下，判断是否存在恶意磋商情形，缺乏一个明确的划分标准，故在适用《商品房司法解释》第四条之规定时，需要法官凭法律和生活经验进行判断和裁量。

以上都是从立约定金的性质来考虑的。

其实认购书中的定金性质不能一概而论，需要根据具体情况来判断是否具有解约定金的性质。

最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第一百一十七条规定：“定金交付后，交付定金的一方可以按照合同的约定以丧失定金为代价而解除主合同，收受定金的一方可以双倍返还定金为代价而解除主合同。

对解除主合同后的责任处理，适用《中华人民共和国合同法》的规定。

”通过该条款的内容可见，以“丧失定金为代价”或者以“双倍返还定金为代价”解除主合同必须是基于“合同的约定”，即合同的约定对这种解约权有明确约定的，当事人才能行使解约权，否则解约权并不是定金的通常性质。

因此，如果在认购书中开发商和准买受人有这样的约定，“准买受人有权以丧失定金为代价解除认购书，开发商有权以双倍返还定金为代价解除认购书”，那么该约定体现当事人的真实意思表示，也并不违反法律法规的强制性规定，依法应为有效条款。

<<房屋买卖纠纷处理指南>>

编辑推荐

《房屋买卖纠纷处理指南》文字通俗易懂，案例经典实用。
既可作为处理房屋买卖纠纷的法律指南，亦是学习房地产相关法律法规的知识读本。

<<房屋买卖纠纷处理指南>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>