

图书基本信息

书名：<<商品房买卖合同-司法解释适用指南8>>

13位ISBN编号：9787802261525

10位ISBN编号：780226152X

出版时间：2006-4

出版时间：中国法制出版社

作者：司法解释适用指南编写组

页数：238

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>

内容概要

为使广大司法工作人员、律师和其他公民更为方便地适用最高人民法院的重要司法解释，根据读者的建议和市场的需要，我们对婚姻、担保等十余个重要司法解释文件进行分册编写了《司法解释适用指南丛书》第一辑，共10本。

为方便起见，我们将书中主体司法解释名称的关键肇事定为书名一部分。

本书是丛书之一，主要内容为商品房买卖合同，书中以重要司法解释的条文为序，逐条概括[条文主旨]，方便读者快速了解司法解释条文基本内容；并以[适用指南]形式对应用该司法解释条文过程中需注意的问题给与诠释；将与该司法解释重点条文关联紧密的法律、法规、其他司法解释作为[关联精选]内容，穿插在该条文后；同时标注其他相关法条参见，方便读者查找。

书籍目录

一、 司法解释适用第一条 司法解释的适用范围第二条 商品房预售合同的效力第三条 销售广告视为合同要约的条件第四条 认购协议中定金的处理第五条 预约合同与本约合同的认定第六条 登记备案与预售合同的效力第七条 拆迁补偿安置协议的优先权第八条 出卖人恶意违约与惩罚性赔偿第九条 出卖人的欺诈行为与惩罚性赔偿第十条 恶意串通导致合同无效第十一条 房屋的转移占有及风险转移第十二条 房屋主体结构质量不合格第十三条 房屋质量瑕疵第十四条 面积误差纠纷第十五条 合同解除权的行使和期限第十六条 违约金数额的调整第十七条 违约金数额的确定第十八条 办理房屋权属证书迟延的责任第十九条 买受人请求解除合同的情况第二十条 商品房包销合同的性质第二十一条 包销合同的卖方违约责任第二十二条 包销人在商品房买卖合同中的诉讼地位第二十三条 按揭中商品房买卖合同的解释权第二十四条 担保贷款合同的解除权第二十五条 担保贷款合同与商品房买卖合同的合并审理第二十六条 出卖人可以成为担保贷款合同纠纷的诉讼参加人第二十七条 出卖人不应成为担保贷款合同纠纷的当事人第二十八条 施行日期二、 相关规定《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日)《城市房地产开发经营管理条例》(1998年7月20日)《城市房屋拆迁管理条例》(2001年6月6日)《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日)《商品房销售管理办法》(2001年4月4日)《城市商品房预售管理办法》(2004年7月20日)《商品住宅价格管理暂行办法》(1992年7月20日)《城市房地产交易价格管理暂行办法》(1994年11月11日)《房屋建筑工程质量保修办法》(2000年6月30日)《商品房销售面积计算及公用建筑分摊规则(试行)》(1995年9月8日)《城市房屋权属登记管理办法》(1997年10月27日)《城市房地产抵押管理办法》(2001年8月15日)《个人住房贷款管理办法》(1998年5月9日)《关于加强房地产市场宏观调控促进房地产市场健康发展的若干意见》(2002年8月26日)实用附录(一)相关文书样式(二)其他相关法律文件索引

章节摘录

一、司法解释适用 第四条 认购协议中定金的处理 出卖人通过认购、订购、预订等方式向买受人收受定金作为订立商品房买卖合同担保的，如果因当事人一方原因未能订立商品房买卖合同，应当按照法律关于定金的规定处理；因不可归责于当事人双方的事由，导致商品房买卖合同未能订立的，出卖人应当将定金退还买受人。

适用指南 商品房买卖认购书是商品房买卖合同双方在签署商品房预售合同或商品房现房买卖合同前所签订的文书，是对双方交易房屋有关事宜的初步确认。

从学理上解释，定金分五种：一是立约定金，指为保证正式签订合同而交付的定金；二是证约定金，指为证明合同的成立而交付的定金；三是成约定金，指以定金的支付作为合同成立或生效的条件；四是解约定金，指作为保留解除权的定金；五是违约定金，指作为履行合同担保的定金。

上述五种定金的功能各不相同，分别起到了立约、证约、成约、解约、违约的证明和担保作用。

认购书的定金属于立约定金，是为了保障签订本约而交付的定金。

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115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；接收定金的一方拒绝订立合同的，应当双倍返还定金。

此条规定了立约定金的定金罚则效力。

如双方当事人均无违约行为，只是就有关条款协商不一致，或者因不可归责于当事人双方的事由，如不可抗力和其他当事人意志以外的因素而导致商品房买卖合同未能订立的，收取定金的当事人一方应将定金退还给对方当事人。

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>