第一图书网, tushu007.com

<<一本书读懂商品房买卖法律知识>>

图书基本信息

书名：<<一本书读懂商品房买卖法律知识>>

13位ISBN编号：9787811403909

10位ISBN编号：7811403900

出版时间：2011-9

出版时间：浙江工商大学出版社

作者：楼奇

页数：325

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

前言

近年来，随着全国房地产市场的蓬勃发展，由于房地产开发而引起的法律纠纷也不断涌现，特别是在商品房销售领域，商品房开发商和买受人或者业主之间的法律纠纷层出不穷，纠纷类型也日趋多样化、复杂化。
作为一名律师，笔者多年来一直从事房地产开发方面的法律研究，并为多个知名的房地产开发项目提供了全程法律服务，在实践中接触并处理过各种各样的由于商品房销售而引起的法律纠纷，积累了有益的经验；另外，针对实践中碰到的各种问题，也进行了一些理论研究。
本书就是笔者在结合了多年的实践经验和理论研究的基础上写成的。
　本书从房地产开发企业销售商品房的视角展开，以商品房销售环节为主题章节，剖析了商品房销售各个环节的法律要点与风险，对于商品房销售各个环节的法律要求进行了具体阐述；对于实践中较为突出的法律纠纷和法律适用争议较大的问题，笔者根据自身在实践中的感悟和对法律的理解，援引和研究了有关的典型判例，进行了比较深入的理论论证和比较研究。
　对房地产开发企业而言，通过阅读本书，能够基本了解商品房销售全流程的法律规范和法律风险防范方法；对于消费者而言，读了这本书能够基本了解买卖商品房时需要把握的法律知识和注意点。
　笔者在从事实务工作之余，还有对实务工作进行理论梳理的习惯，本书即是这种习惯的产物。
但是，着手写作本书时，笔者发现，其实对实务工作做理论梳理并不是一件容易的事情，本书对于很多问题的研究和阐述都是浅尝辄止，一些观点也许并不正确，希望能够得到读者的批评指正。
　本书的写作过程中，笔者借鉴了许多自己承办的或者他人承办的实际案例，也吸收了各种有益的观点，得到了同事和朋友的热情帮助，在此，特致衷心感谢。
　楼奇　2011年5月

内容概要

《一本书读懂商品房买卖法律知识》从房地产开发企业销售商品房的视角展开，以商品房销售环节为主题章节，剖析了商品房销售各个环节的法律要点与风险，对于商品房销售各个环节的法律要求进行了具体阐述；对于实践中较为突出的法律纠纷和法律适用争议较大的问题，《一本书读懂商品房买卖法律知识》作者楼奇根据自身在实践中的感悟和对法律的理解，援引和研究了有关的典型判例，进行了比较深入的理论论证和比较研究。

作者简介

楼奇，毕业于武汉大学法学院，法律硕士，现为浙江五联律师事务所律师，杭州市律师协会房地产与建筑工程专业委员会、知识产权与信息网络专业委员会委员。
主要从事私募股权投融资、建筑房地产、知识产权战略管理等方面的法律服务。
曾为多个私募股权基金的募集与设立、投资提供法律服务，并分别作为并购顾问和融资顾问主持多个并购和融资项目；为多个房地产开发项目提供了立项与审批、招投标、项目融资与转让、建设工程发(承)包与施工、楼盘销售与租赁、物业管理等全程服务；为多个大型企业提供了知识产权创造、使用、维护、应用等方面的法律服务。

书籍目录

第一章 商品房买卖概述
 第一节 商品房销售
 第二节 特殊主体购买商品房
第二章 商品房销售广告
 第一节 商品房销售广告的性质
 第二节 商品房销售广告的发布要求
 第三节 商品房销售虚假广告的主要类型
 第四节 房地产开发企业发布虚假广告应承担的法律责任
第三章 商品房认购书
 第一节 商品房认购书概述
 第二节 商品房认购书的法律性质和效力
 第三节 商品房认购书的法律责任
第四章 商品房预售
 第一节 商品房预售概述
 第二节 商品房预售的条件与程序
 第三节 商品房预售合同的签订与履行
 第四节 商品房预售合同备案登记
 第五节 预售商品房的预告登记
 第六节 商品房买卖合同的解除
第五章 预售商品房再转让
 第一节 预售商品房再转让的法律规制及其变迁
 第二节 预售商品房再转让的效力
 第三节 案例解析
第六章 商品房按揭贷款
 第一节 商品房按揭贷款概述
 第二节 商品房按揭贷款的程序
 第三节 商品房按揭贷款的风险防范与纠纷处理
第七章 商品房小区车位、车库的权属
 第一节 车位、车库权利归属的判断依据
 第二节 商品房住宅小区车位、车库的类型与权利归
第八章 商品房包销
 第一节 商品房包销概述
 第二节 商品房包销中的若干司法实务问题
第九章 前期物业管理
 第一节 前期物业管理概述
 第二节 前期物业服务的主要内容
 第三节 建设单位在前期物业服务中的义务
第十章 商品房买卖中的惩罚性赔偿制度
 第一节 惩罚性赔偿制度概述
 第二节 商品房买卖中的惩罚性赔偿制度
第十一章 商品房交付
 第一节 商品房交付概述
 第二节 商品房交付的条件
 第三节 商品房的事实交付
 第四节 商品房交付过程中当事人的义务

第五节 商品房质量保修制度
第十二章 商品房买卖常见纠纷及其处理
第一节 付款纠纷及其处理
第二节 商品房交付纠纷及其处理
第三节 商品房面积误差纠纷及其处理
第四节 商品房质量纠纷及其处理
第五节 办证纠纷及其处理
第六节 其他纠纷及其处理
附录 相关法律法规
中华人民共和国城市房地产管理法
城市房地产开发经营管理条例
商品房销售管理办法
城市商品房预售管理办法
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释

章节摘录

第一章 商品房买卖概述　商品房买卖对于房地产开发企业而言是一种销售行为，对于买受人而言，是一种购买行为。
房地产开发企业通过销售商品房而获取利润，买受人通过购买商品房而实现居住或者投资的目的。
商品房作为一种价值相对较大的不动产，不但涉及单个买房人的个体利益，而且涉及社会公共安全和公共利益，故为维护购房人的合法权益，保障社会公共安全和公共利益，必须对商品房的买卖行为加以严格的法律规制。
　第一节 商品房销售　一、商品房销售的基本概念　狭义的商品房是指房地产开发企业建造的用于向社会销售并转移所有权的房屋。
广义的商品房还包括非房地产开发企业建造的房屋、私有房屋、经济适用房和房改房等。
除非特别说明，本书所称商品房是指狭义的商品房。
　商品房销售是指出卖人将其所有的在建或已经建成的商品房的所有权及相关权利转让给买受人的行为。
本书所称的出卖人是指房地产开发企业，买受人是指向房地产开发企业购买商品房的人。
根据销售时商品房的不同形态来区分，商品房销售可以分为预售和现售两种类型。
其中，商品房预售的标的物是正在建设中的商品房，而商品房现售的标的物是竣工验收合格的商品房。
　与一般的货物销售相比较，商品房销售具有以下法律特征。
　1．标的物在法律上呈现出较复杂的形态。
根据我国相关法律规定的“房随地走”、“地随房走”的原则，商品房销售时，随着房屋所有权的转移，国有土地使用权也一并转移，故商品房销售不仅仅是房屋销售，还涉及国有土地使用权的转移。
此外，在带装修的商品房销售时，还涉及装修物，包括固定装修部分以及电器、家具等可移动部分装修物的权属转移。
　2．商品房销售的法律关系复杂。
首先，商品房的价值相对较大，价格也会相对较高，故很多买受人可能无法一次性支付购房款。
如果买受人无法一次性支付全部购房款，则需要通过分期付款或者银行按揭方式付款，在买受人以银行按揭方式付款时，就涉及买受人与按揭银行之间的贷款按揭关系。
其次，商品房还涉及所有业主的公共生活需要，如整个住宅小区的清洁卫生、安全保障等，因此，房地产开发企业在销售之前需要先确定前期物业服务企业，而在商品房销售时，买受人须无条件同意房地产开发企业与该前期物业服务企业签订的前期物业服务合同方能购房。
此外，商品房销售不仅仅是出卖人和买受人之间的一种买卖合同关系或者房屋占有的转移关系，出卖人还需要承担配合买受人办理房屋权属转移的义务，作为一种不动产，在实现房屋权属转移时，需要以国家机关登记的方式来向社会公众进行公示。
因此，商品房销售的法律关系较为复杂，涉及房地产开发企业、买受人、按揭银行、前期物业服务企业以及不同政府部门等众多的法律主体，并存在多种法律关系。
　3．商品房销售的行政管理色彩浓厚。
由于商品房销售涉及房屋和土地使用权，且价值较大，对国计民生影响甚巨：因此，国家对国有土地使用权出让、商品房销售均制定了相应的行政管理制度进行管理和规制。
如对商品房预售实行许可证制度、对商品房买卖合同实行备案制度等。
此外，由于商品房还涉及社会公共安全问题，因此，国家在商品房的质量控制上制定了强制性的验收制度，未经验收合格，不得将商品房交付使用。
　二、商品房销售的基本流程　在实践中，一般将商品房销售分为预售和现售，虽然两者的标的物有所区别，但销售流程基本相同。
商品房销售的基本流程如下。
　(一)房地产开发企业办理预售许可证　房地产开发企业一般在商品房尚未建设完成时，即通过预售的方式回笼资金并进行商品房开发。

我国商品房的预售实行预售许可制度，根据《商品房销售管理办法》的规定，商品房预售条件及商品房预售许可证明的办理程序，按照《城市房地产开发经营管理条例》和《城市商品房预售管理办法》的有关规定执行。
房地产开发企业需要预售商品房的，须按照相关规定办理预售许可证审批手续，并取得《商品房预售许可证》后方可销售。
　如房地产开发企业以现售方式销售商品房的，则应当在商品房现售前将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案。
　(二)房地产广告的发布与管理　通过发布房地产广告来促进商品房的销售是房地产开发企业销售商品房的基本策略。
由于在实践中出现了形形色色的带有欺诈性质的广告，并引起了诸多纠纷，为维护正常的市场秩序，保护购房人的合法权益，我国法律对房地产广告的发布条件与发布形式均作出了严格的规定，发布房地产广告必须真实、合法、科学、准确、符合社会主义精神文明建设要求，不得欺骗和误导公众。
　P1-3

编辑推荐

作者楼奇多年来一直从事房地产开发方面的法律研究，并为多个知名的房地产开发项目提供了全程法律服务，在实践中接触并处理过各种各样的由于商品房销售而引起的法律纠纷，积累了有益的经验。
　对房地产开发企业而言，通过阅读《一本书读懂商品房买卖法律知识》，能够基本了解商品房销售全流程的法律规范和法律风险防范方法；对于消费者而言，读了这本书能够基本了解买卖商品房时需要把握的法律知识和注意点。

第一图书网, tushu007.com

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