第一图书网, tushu007.com

<<房屋买卖合同纠纷>>

图书基本信息

书名：<<房屋买卖合同纠纷>>

13位ISBN编号：9787503698224

10位ISBN编号：7503698225

出版时间：2010-1

出版时间：法律出版社

作者：邓基联 编

页数：294

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

房屋作为商品，具有价值和使用价值。
当它满足人们居住和使用需要时，是人们赖以生存和经营的重要生活生产资料，这充分体现了房屋的使用价值。
作为商品的房屋同时具有价值，当人们买卖或租赁商品房时，其价值通过交换价值来体现。
房屋作为法律上不动产之物，具有投入资金大、使用周期长、买卖和租赁法律关系相对复杂等特征。
因此，对房地产市场进行规制无不成为各国立法的一个重要的组成部分。
我国的房地产市场经历了从计划经济到市场经济的转变。
改革开放前，我国处于计划经济时代，实行的是“统一管理，统一分配，以租养房”的公有住房实物分配制度。
虽然这种实物分配制度在一定程度上较好地满足了城镇居民的基本住房需求，但由于公房租金较低，租不养房，加之国家和企业财力不足，导致国家无法大量兴建住房，城镇居民的居住条件长时间维持在较低水平，无法得到改善。
有鉴于此，20世纪80年代初，邓小平同志提出出售公房，调整租金，提倡个人建房买房的改革总体设想，由此揭开我国住房制度改革的大幕。
1994年7月，国务院发布《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》，提出了建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度，实现住房商品化、社会化的目标，开启了城镇住房制度正式改革之路。
1998年7月3日，国务院发布的《关于进一步深化住房制度改革加快住房建设的通知》，宣布全国城镇从1998年下半年开始停止住房实物分配，全面实行住房分配货币化，同时建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系。
2003年，国务院又发布了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，提出各地要根据城镇住房制度改革进程、居民住房状况和收入水平的变化，完善住房供应政策，调整住房供应结构，逐步实现多数家庭购买或承租普通商品住房的目标。
至此，可以说我国基本实现了住房的商品化和社会化。

<<房屋买卖合同纠纷>>

内容概要

本书主要讨论了房屋买卖过程中常见的纠纷，包括售房广告引起的纠纷、认购书相关的纠纷、房屋买卖合同价款支付相关纠纷、房屋交付相关的纠纷、延期办证的纠纷、惩罚性赔偿的纠纷、二手房买卖的纠纷、商品房买卖合同解除与房屋按揭关系的冲突与协调、有关包销的纠纷、其他房屋买卖合同的效力。
本书对这些纠纷涉及的法律问题，均结合案件实例，进行了深入的探讨分析。

<<房屋买卖合同纠纷>>

书籍目录

第一章　售房广告引起的纠纷 第一节　综合评述　一、销售广告不实及其纠纷　二、销售广告不实的司法认知与实践　第二节 审判实践中的疑难问题　一、如何区分要约与要约邀请　二、《商品房司法解释》第3条的理解　三、购房者的诉讼请求与相关处理分析 第三节　典型案例　一、最高人民法院案例　二、上海案例　三、北京案例　四、厦门案例　五、深圳案例　六、案例分析与总结　第二章　认购书相关的纠纷　第一节　综合评述　第二节　审判实践中的疑难问题　一、认购书的性质　二、认购书的类型与主要义务　三、违反认购书的民事责任　四、认购书的继续履行　五、认购书中的定金罚则　六、法定化为商品房买卖合同的认购书　第三节　典型案例　一、认购书的继续履行案例　……第三章　房屋买卖合同价款支付相关纠纷第四章　房屋交付的相关纠纷第五章　延期办证的纠纷第六章　惩罚性赔偿的纠纷第七章　二手房买卖的纠纷第八章　商品房买卖合同解除与房屋按揭关系的冲突与协调第九章　商品房包销合同纠纷第十章　其他房屋买卖合同的效力附录

章节摘录

（2）要约必须向要约人希望与之缔结合同的相对人发出。
合同因相对人对于要约的承诺而成立，所以要约不能对希望与其订立合同的相对人以外的第三人发出。
但相对人是否必须是特定的人，则有不同的看法。
一种观点认为，要约必须是向特定人发出，向不特定人发出的订约建议是要约邀请。
因为，向特定人发出的要约，一旦承诺合同就成立，而向不特定的人发出的订约建议，承诺了也不会当然导致合同成立。
另一种观点认为，要约可以向不特定的人发出，但不是说在一切情况下都可以向不特定的人发出要约。
现实有许多向不特定人发出要约的情况。
如自动售货机的设置，电车、渡船、公共汽车的行驶，戏院、电影院的开设。
要约一般应向特定人发出。
因为，相对人的特定化意味着要约人对谁有资格作为承诺人，作为合同相对方作出了选择，这样对方一承诺，一个合同就成立了。
如果相对人不确定，则作为合同的另一方当事人就是不确定的，既然不确定，作出承诺后合同也不一定成立。
如果是这种情况，把一项订约的建议作为一个要约就是不合适的，只能作为一个要约邀请。
如果要把向不特定人发出的订约建议作为要约，必须限定条件来达到这一目的：在一物数卖的情况下，凡作出承诺的，合同均成立，但要约人要对作出承诺而得不到履行的受要约人承担违约责任。
但这样规定是对要约进行了法律上的限制，不是对要约的肯定，而是对要约的否定。
自动售货机、公共运输事业在大陆法系国家一般认为是要约方，但这种看法并非没有异议。
一般认为，悬赏广告是向不特定人发出的要约。
一般情况下，悬赏广告所要求的事项是特定的，完成所要求事项的承诺人只有一个人，或只有很少的人。
但无论有几人，如果符合广告的条件，做了广告所要求的行为，发出悬赏广告的人都必须按照广告的约定支付报酬。
否则，要承担法律责任。

后记

丛书自策划约稿至今，历时两年有余，终于可以陆续付梓出版了，这其间凝聚了太多人的心血与智慧！

在此，感谢在丛书前期策划约稿中最高人民法院民二庭宋晓明庭长、贾纬法官、王东敏法官、刘敏法官给予的热情关心与指导帮助。

刘敏法官在策划约稿、后期审稿中协助做了大量工作。

感谢最高人民法院民一庭杜万华庭长对丛书出版的大力支持与指导。

感谢最高人民法院民一庭辛正郁法官、姚宝华法官协助丛书出版所做的工作。

感谢李志刚秘书对丛书出版的建议以及自始至终协助联系所做的工作。

在书稿的组织撰写中，感谢上海市高级人民法院张海棠副院长、上海市长宁区法院邹碧华院长、上海市高级人民法院民二庭俞秋玮庭长、上海市高级人民法院金融审判庭杨路庭长给予的大力支持与指导。

感谢广东省高级人民法院霍敏副院长、民二庭丁海湖庭长、江苏省高级人民法院胡道才副院长、民二庭汤小夫庭长、山东省高级人民法院李勇副院长、民二庭冀怀民庭长给予的大力支持与指导。

感谢北京市第二中级人民法院院领导、上海市第一中级人民法院院领导、广州市中级人民法院院领导、深圳市中级人民法院院领导给予的大力支持与指导。

感谢广东省高级人民法院研究室任宗理副主任、广州市中级人民法院研究室王雪生主任协助约稿所做的工作。

感谢北京市第二中级人民法院民五庭张晓津副庭长协助约稿、研究室赵瑞罡法官、赵一法官协助联系出版所做的工作。

编辑推荐

《房屋买卖合同纠纷》特点：1.内容新颖，针对性强。
结合最新的法律法规、司法解释，针对各类纠纷审判实践中的重点、疑难、新型问题展开法律适用的论述分析，并对案件审理方法与技能进行了有益的探讨。
2.理论联系实际，实用性生强。
法学基本理论的评述与典型案例的剖析相结合，案例指导，实用性强。
3.全面梳理，系统性强。
每一专题梳理了该类纠纷的重点、疑难、新型问题，涵盖了该类纠纷所有现行有效的法律法规、司法解释等审判依据。
4.专家解读，权威性强。
北京、上海、广东等调研能力较强的省高、中级法院具有审判实践经验的法官撰写。
最高人民法院资深法官审读把关，保证了内容的权威性。

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