

<<房屋买卖案件裁判思路与操作>>

图书基本信息

书名：<<房屋买卖案件裁判思路与操作>>

13位ISBN编号：9787509327807

10位ISBN编号：7509327806

出版时间：2011-5

出版时间：中国法制出版社

作者：左峰，陈F 著

页数：277

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>

## <<房屋买卖案件裁判思路与操作>>

### 内容概要

本书是法官审案指南系列丛书之一，分三部分，分别介绍了商品房买卖合同纠纷、二手房买卖合同纠纷、农村房屋买卖合同纠纷，各部分均包含审理思路、实务共识、举证指南和典型案例。

## <<房屋买卖案件裁判思路与操作>>

### 作者简介

左峰，北京市第二中级人民法院民六庭副庭长。  
陈曼，北京市高级人民法院民一庭法官。

# <<房屋买卖案件裁判思路与操作>>

## 书籍目录

### 第一编 商品房买卖合同纠纷

#### 第一章 商品房买卖合同纠纷概述

审理思路

实务共识

《商品房买卖合同解释》的适用范围商品房预售与现售商品房买卖的预约与本约管辖

举证指南

典型案例

案例1 商品房预售合同和现售合同的效力应如何认定?

——董某与宏远公司商品房预售合同纠纷案

案例2 商品房订购书的性质及效力应如何认定?

——朱某与万湖公司商品房预售合同纠纷案

案例3 商品房买卖合同纠纷是否适用不动产专属管辖?

——顾某与楠溪公司商品房预售合同纠纷案

#### 第二章 商品房买卖合同纠纷类型化：商品房交付、办证和其他瑕疵履行纠纷

##### 第一节 商品房交付纠纷

审理思路

实务共识

商品房交付期限商品房交付的法定条件商品房交付判

断标准商品房交付的诉讼时效

举证指南

##### 第二节 商品房办证纠纷

审理思路

实务共识

商品房办证义务主体出卖人协助义务出卖人办理房屋

产权证买受人自办房屋产权证出卖人一时履行不能与

永久履行不能买受人办证义务消费者商品房过户登记

请求权与建设工程承包人优先权商品房办证的诉讼时效

举证指南

##### 第三节 办证和其他瑕疵履行纠纷

审理思路

实务共识

商品房销售广告和宣传资料商品房面积误差商品房规

划、设计变更商品房外墙面使用权的归属商品房质量

影响居住使用银行按揭贷款条件变化国家税费调整

举证指南

典型案例

案例4

出卖人交付的商品房不符合合同约定，买受人是否有权拒收?

——杜某与顺风公司、万福公司商品房预售合同纠纷案

案例5

办理商品房权属证书义务的主体是出卖人还是买受人?

——王某与圣元公司商品房预售合同纠纷案

案例6

非因出卖人原因导致买受人不能取得房屋权属证书，出卖人是否承担违约责任?

——王某与会友公司，商品房销售合同纠纷案

## <<房屋买卖案件裁判思路与操作>>

### 第三章 违约责任的承担方式：违约金与损害赔偿

审理思路

实务共识

商品房买卖合同的解除消费者权益保护法的适用合同  
无效、被撤销或解除时的房屋涨价损失逾期交房的违约金  
或损失计算逾期办理产权证的违约金或损失计算出卖  
人多项违约的处理违约金的调整违约金的诉讼时效

商品房使用费

举证指南

典型案例

案例7 商品房买卖合同中当事人如何行使合同解除权?

——张某与新瑞公司商品房销售合同纠纷案，

案例8 买受人主张逾期办证违约金应如何计算及是否适用诉讼时效?

——佟某与金梦公司商品房预售合同纠纷案

案例9

守约方向违约方要求支付违约金，违约方主张违约金过高的，应如何处理?

——张某与兴业公司商品房预售合同纠纷案

### 第四章 商品房买卖与商品房按揭担保

审理思路

实务共识

商品房买卖合同与商品房担保贷款合同按揭房屋抵押与  
保证责任虚假按揭

举证指南

典型案例

案例10

商品房买卖合同解除的，买受人请求出卖人返还包括银行按揭贷款在内的购房款，应如何处理?

——薛某与联合公司、建行北京西四支行商品房销售合同纠纷案

## 第二编 二手房买卖合同纠纷

### 第五章 二手房买卖合同的效力

审理思路

实务共识

涉及房改政策的房屋买卖未取得产权证房屋的买卖将  
来可能取得所有权房屋的买卖预售商品房的再转让已  
购公有住房的买卖已购经济适用住房的买卖登记共有  
房屋的转让法定共有房屋的转让房屋的无权处分  
设定有抵押权房屋的转让被有权国家机关采取强制措施  
房屋的买卖未办理宣示登记房屋的转让共同居住房屋  
的转让未签订房屋买卖合同格式合同的房屋买卖属于违章  
建筑的房屋的转让无效合同的诉讼时效

举证指南

典型案例

案例11 未取得房屋产权证书的出卖人转让房屋的，是否有效?

——梁某与张某房屋买卖合同纠纷案

案例12 经济适用住房买卖合同的效力应如何认定?

——颜某与程某房屋买卖合同纠纷案

案例13 抵押期间，抵押人转让抵押房屋的，是否有效?

——郎某与骆某房屋买卖合同纠纷案

## <<房屋买卖案件裁判思路与操作>>

### 第六章 二手房买卖合同的履行与违约责任

审理思路

实务共识

连环买卖阴阳合同一房数卖房屋无权处分与善意  
取得房屋买卖的预告登记借名登记强制履行的适  
用定金与违约金、赔偿损失的适用出卖人死亡后的房  
屋过户履行利益损害赔偿的适用信赖利益损害赔偿的  
适用房屋差价损失的计算房屋价款纠纷与质量异议  
出卖人的质量瑕疵担保责任房屋买卖的中介机构房屋  
承租人的优先购买权房屋买卖中的户口纠纷房屋确权  
之诉房屋买卖中的给付之诉房屋买卖中民事诉讼与行  
政诉讼的交叉房屋限购政策的影响

举证指南

典型案例

案例14 当事人双方就转让同一房屋签订了“阴阳合同”，应如何履行？

——曾某与翟某、我爱我家公司房屋买卖合同纠纷案

案例15 一房二卖中的两个买受人均要求取得房屋所有权，应如何处理？

——朱某与吴某、赵某房屋买卖合同纠纷案

案例16

夫妻一方擅自转让共有房屋，买受人主张构成表见代理或善意取得的，应如何处理？

——米某与李某、张某房屋买卖合同纠纷案

案例17

预售商品房再转让合同中，一方主张解除，另一方主张强制履行，应如何处理？

——蔡某、孙某与董某房屋买卖合同纠纷案

案例18

借名登记纠纷中，同一房屋上的事实物权与法律物权发生冲突，应如何处理？

——吴某与郑某物权确认纠纷案

案例19

因出卖人原因致使房屋买卖合同履行不能，买受人主张房屋涨价的可得利益损失，应如何处理？

——黄某与廖某、链家公司房屋买卖合同纠纷案

案例20

出租人转让房屋与他人，房屋承租人主张优先购买权的，应如何处理？

——蒋某与通开公司、东海公司承租人优先购买权纠纷案

### 第三编 农村私有房屋买卖合同纠纷

审理思路

实务共识

农村私有房屋买卖合同有效农村私有房屋买卖合同

无效及例外农村私有房屋买卖合同无效的后果

举证指南

典型案例

案例21 城市居民购买农村私有房屋签订的房屋买卖合同是否有效？

——李某与马某农村私有房屋买卖合同效力纠纷案

案例22

农村私有房屋买卖合同被确认无效后，房屋买受人要求赔偿损失的，应如何处理？

——李某与马某农村私有房屋买卖合同赔偿损失纠纷案

法规索引及缩略语



## <<房屋买卖案件裁判思路与操作>>

### 章节摘录

版权页：第一，签订商品房预售合同的出卖人应当具有房地产开发经营资质。

如山东省高级人民法院《民事审判工作座谈会纪要》（鲁高法[2005]201号）规定：“房地产经营资格是用来证明房地产开发企业开发经营能力和资信度的证明，审核和发放房地产企业的营业执照，是国家用来管理、控制和监督房地产业的重要手段。

是否具备房地产开发经营的资格，是开发房地产的必要条件，也是房地产开发企业对外承担责任的基本条件。

在审判实践中，不能因为过分强调投资者的利益而取消国家的监督管理，对于当事人无房地产经营资格的，应确认合同无效。

”第二，出卖人已经取得了商品房预售许可证明。

有观点认为，《城市房地产管理法》第45条规定的四个条件是商品房预售必须同时具备的法定要件，否则预售合同无效。

但实践中一般认为，《城市房地产管理法》在性质上属于行政管理法，主要是对出卖人开发经营行为的行政监管和规范。

从该法规定的商品房预售条件看，也均反映的是出卖人与行政管理部门之间的关系问题。

在我国，商品房预售实行许可证制度，对此，国务院《城市房地产开发经营管理条例》第24条明确列举了办理商品房预售许可证的必备条件和相关程序，其中就包括了《城市房地产管理法》第45条规定的前三个条件。

这就表明只要出卖人按照法定程序向房地产行政管理部门申请办理并取得预售许可证明的，即可认定其已具备全部预售条件。

因此，为避免司法权与行政权之间的冲突，法院在认定商品房预售合同的效力时，对出卖人是否具备预售资格应只从形式上进行审查，即出卖人未取得商品房预售许可证明即对外签订的预售合同应认定为无效，出卖人取得商品房预售许可证明的，应当认定预售合同有效。

而从实质上审查出卖人是否具备全部预售条件则是行政管理部门的权限，因行政管理部门的原因导致出卖人已取得商品预售许可证明但实质上不具备《城市房地产管理法》第45条规定的商品房预售条件的，不影响预售合同在私法上的效力。

买受人对预售许可证明的合法性存在异议的，应告知买受人可通过申请行政复议或提起行政诉讼的方式解决。

最高人民法院《商品房买卖合同解释》第2条采纳了后一种观点，明确规定：“出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，应当认定无效。”



## <<房屋买卖案件裁判思路与操作>>

### 编辑推荐

《房屋买卖案件裁判思路与操作》：审理思路梳理各类纠纷的审案思路和脉络，实务共识总结常见问题的处理方法和经验，举证指南归纳证据认定的要点和技巧，典型案例展现判案过程，研析焦点问题。

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>