

<<住房法律政策热点问答>>

图书基本信息

书名：<<住房法律政策热点问答>>

13位ISBN编号：9787509330111

10位ISBN编号：7509330114

出版时间：2011-9

出版时间：中国法制出版社

作者：谢莉

页数：231

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>

<<住房法律政策热点问答>>

内容概要

《住房法律政策热点问答》选取了民生关注度最高的领域设定分册，为您提供最实用、最简单、最易懂的法律政策热点问答，想您之所想，答您之所疑，精心设问，言必有据，希望能够成为您身边学习法律、了解法律、适用法律的好帮手！

<<住房法律政策热点问答>>

书籍目录

- 第一章 房屋的类型与特点
- 第二章 房屋买卖
- 第三章 房屋登记
- 第四章 房屋装修
- 第五章 房子租赁
- 第六章 物业管理与服务
- 第七章 住房保障
- 第八章 房屋征收与补偿
- 附录

<<住房法律政策热点问答>>

章节摘录

版权页：47. 因不可归责于当事人双方的事由未能订立房屋买卖合同的,立约定金是否适用定金罚则？

答：根据担保法司法解释的精神，当事人约定立约定金的目的不是为了保证合同的履行，而是约束双方当事人去订立合同。

当双方当事人善意地履行了合同洽谈义务，因为不可归责于当事人的事由，未最终达成合意，立约定金罚责不应当发生作用。

换言之，定金罚则的适用应以当事人对合同不能订立存在主观过失为条件，即以当事人恶意不订立合同为条件。

《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》第4条也明确规定：“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的，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，出卖人应当将定金返还买受人。”

48. 定金和订金一字之差有何区别？

答：在正式房屋买卖合同签订前，订金并非定金，而具有预付款性质。

《合同法》第115条规定：“当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方向对方给付定金作为债权的担保。

债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。

给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。

而关于订金，法律则没有明确规定，两者的区别在于：（1）法律性质不同。

订金不是合同的担保，不对合同的订立、履行起担保作用，其交付在性质上是一种提前履行主合同义务的行为。

而定金不是履行主合同的行为，是基于主合同产生的从合同，对主合同的订立、履行等起担保作用。

（2）法律后果不同。

订金在性质上属于部分履行合同义务，即使有违约行为也不会发生订金的丧失或双倍返还的后果。

定金目的是担保合同义务的履行，适用定金罚则，定金罚则是对违约行为的惩罚，给付定金的一方如果不履行合同将无权请求返还定金，接受定金的一方不履行债务的，应当双倍返还定金。

因此，一方不履行合同将导致丧失或双倍返还定金的后果。

（3）法律限制不同。

对订金的数额法律上并不作出限制，应付多少均由当事人约定，但对于定金来说，《担保法》和《合同法》均规定，当事人约定的定金数额不得超过主合同标的额的20%。

（4）适用范围不同。

定金的担保可以适用于除借款以外的各种合同，而订金则只适用于金钱债务中，对于非金钱债务，不得适用订金。

<<住房法律政策热点问答>>

编辑推荐

《住房法律政策热点问答》：商品房买卖、二手房买卖、房屋中介服务、住房贷款、房产税费、房屋装修、房屋租赁、物业管理、经济适用房、廉租房、公租房、住房公积金，您还在为法律难懂而发愁吗？

您还在为政策繁杂而烦恼吗？

<<住房法律政策热点问答>>

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>