第一图书网, tushu007.com

<<中国法院2013年度案例>>

图书基本信息

书名：<<中国法院2013年度案例>>

13位ISBN编号：9787509341872

10位ISBN编号：7509341876

出版时间：2013-4

出版时间：中国法制出版社

作者：国家法官学院案例开发研究中心 编

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

第一图书网, tushu007.com

内容概要

《中国法院2013年度案例:房屋买卖合同纠纷》试图把案例书籍变得“好读有用”，故在编辑中坚持以下方法：一是高度提炼案例内容，控制案例篇幅，每个案例基本在3000字以内；二是突出争议焦点，削除无效信息，尽可能在有限篇幅内为读者提供有效、有益的信息；三是注重对案件裁判文书的再加工，大多数案例由案件的主审法官撰写“法官后语”，高度提炼、总结案例的指导价值。

书籍目录

一、商品房预售 1.预售商品房再行转让的合同是否有效 ——岑雪清诉黄锡彬房屋买卖合同案 2.因相对人过错相信代理权存在致表见代理不成立 ——林明强诉福建省平潭县兴容房地产有限公司等商品房预售合同案 3.建筑物区分所有权中车库约定不明情况下的归属问题 ——冯晓伶诉北京海城房地产开发集团有限公司商品房预售合同案 4.关于违约责任的约定是否存在可撤销的情形 ——梁渝生、李显华诉重庆骏伟置业有限公司商品房买卖合同案 5.购买的商品房通道受阻能否确认为开发商违约责任 ——李锦萍诉宁德东方伟业商用置业有限公司商品房预售合同案 6.因房地产限购政策导致商品房买卖合同目的无法实现的风险应由买卖何方承担 ——吴鐓鐓、奚宝华诉泉舜集团（厦门）房地产股份有限公司商品房预售合同案 7.开发商“未告知”买受人未取得商品房预售许可证，是否构成“故意隐瞒未取得预售许可证明的事实” ——宋钰莹诉威海华油置业有限公司商品房预售合同案 8.逾期办证违约责任的认定 ——张某诉中集公司商品房预售合同案 9.房产新政下如何更好地保护购房人利益 ——北京北亚华欣置业有限公司诉刘红商品房预售合同案 10.政府部门拆迁延误能否成为延期交房的理由 ——杨其梅诉厦门皇家房地产开发有限公司商品房预售合同案 11.行政行为在民事诉讼中的认定 ——刘文诉北京正圆世嘉房地产开发有限公司商品房预售合同案 12.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无效，已取得财产应返还，并根据双方过错承担责任 ——董文林诉仪征市中宏基房地产开发有限公司商品房预售合同案 13.顺延工期天数如何认定 ——黄燕春诉南宁嘉士城物业投资有限公司商品房预售合同案 二、商品房销售 14.是否应当退还上诉人支付的购房转让金 ——丁进禄诉杨德江商品房买卖合同案 15.预约合同的识别以及未能订立本合同的法律后果 ——张永亮诉骆宏耀房屋买卖合同案 16.按日累计的违约金请求权诉讼时效何时起算 ——曾丽娟、李智杰诉广州市龙湾实业集团股份有限公司、广州市龙湾实业集团股份有限公司第一分公司商品房销售合同案 17.在要求违约方继续履行合同的情况下能否同时适用定金罚则 ——高利兴等诉福建德久能源实业发展有限公司房屋买卖合同案 18.“借名买房”合同的有效性 ——王莉岩诉裴松涛、福建邦盛房地产开发有限公司商品房销售合同案 19.出卖人必要的说明、告知义务 ——熊彬诉北京银座兴业房地产经纪有限公司房屋买卖合同案 20.交付钥匙的日期是否一定作为交房义务履行日期 ——苏静诉北京达华庄园房地产开发有限公司房屋买卖合同案 …… 三、二手房买卖 四、经济适用房转让 五、农村房屋买卖 六、拆迁安置房买卖 七、公房转让 八、集资房买卖

章节摘录

版权页： 住宅工程质量验收实行的是“整栋验收”制度，嘉士城公司在“逐套验收”制度实行后也未将此事项告知黄燕春，故其不能以“逐套验收”制度的实行对抗黄燕春要求按合同约定的期限交房的请求。
同时，嘉士城公司称“逐套验收”制度的实行构成情势变更，并不能成立。
因为，只有在合同成立以后，因与双方当事人无关的原因，发生了社会环境的异常变动，使合同的基础动摇或者丧失，若继续维持合同会显失公平，方适用情势变更原则。
这种情势的变化是重大的，也就是作为合同基础的客观情况不仅发生了变化，而且这种变化对原合同的成立和履行有重大影响，其判断标准为是否导致合同基础丧失、是否致使目的落空、是否造成对价关系障碍。
因此，“逐套验收”制度的实行并不构成情势变更，嘉士城公司以此为由主张变更交房期限并不能成立。
综上分析，嘉士城公司的上诉理由，不能成立。
广西壮族自治区南宁市中级人民法院依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（一）项的规定，作出判决：驳回上诉，维持原判。
【法官后语】 近年来，房地产开发商与业主之间的矛盾纠纷日显突出，商品房预售合同纠纷案件大量增长，其中大多数是因房地产开发商逾期交付房屋和逾期办理备案登记手续引发。
房地产开发商针对业主的诉求，往往以其有诸多可以顺延工期的事由予以抗辩，因此对于这些事由依法作出合乎法律规定的判定，是正确认定房地产开发商合同责任的关键。
本案通过对上诉人列举的中高考、“两会一节”期间政府相关部门要求停止施工，以及因连续降雨停止施工、房屋验收制度变动等事由的正确甄别，对其是否违约交付房屋作出了正确判定。
一般的商品房买卖合同都有“非因出卖人和施工单位的原因导致的工期延误，出卖人可以据实延期”的条款，故在房地产开发商逾期交房时，往往会以该约定为据，主张据实延期期间应从交房期间中予以扣除。
对于该主张，首先应当审查工期延误的原因是否属于不可抗力。
因无法预见、不能避免和克服的行政行为、气候极端异常等原因导致停工的，实际停工期间应当予以扣除，但并不包括因违法施工等原因被要求停止施工的情形。
其次，降雨是一定气候条件下常见的天气现象，也是南方地区惯常的气候现象，开发商订立商品房买卖合同时对此应有合理预见。

编辑推荐

《中国法院2013年度案例:房屋买卖合同纠纷》旨在探索编辑案例的新方法、新模式，以弥补当前各种巢例书的不足。

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