

<<民事法律文件解读>>

图书基本信息

书名：<<民事法律文件解读>>

13位ISBN编号：9787510904202

10位ISBN编号：751090420X

出版时间：2012-3

出版时间：人民法院出版社

作者：奚晓明

页数：120

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>

## <<民事法律文件解读>>

### 内容概要

《最新法律文件解读丛书：民事法律文件解读（2012.2）（总第86辑）》的特点：迅捷刊登最新法律规范，权威点评新型疑难案例；追踪法学前沿理论动态，同步解读相关法律文件；专家解答法律适用问题，剖析立法司法执法热点。

## <<民事法律文件解读>>

### 书籍目录

【司法解释、司法解释性文件与解读】最高人民法院关于发布第一批指导性案例的通知（2011年12月20日）用好用活指导性案例努力实现司法公正——最高人民法院研究室负责人就案例指导制度答记者问《上海中原物业顾问有限公司诉陶德华居间合同纠纷案》理解与参照《吴梅诉四川省眉山西城纸业公司买卖合同案》理解与参照最高人民法院 最高人民检察院关于地方人民法院、人民检察院不得制定司法解释性质文件的通知（2012年1月18日）最高人民法院关于实施《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》有关问题的通知（2012年2月2日）【部门规章、部门规章性文件与解】交通运输部关于进一步规范水运工程招标投标活动的若干意见（2012年2月7日）【地方性法规、地方政府规章与解读】青海省草原承包经营权流转办法（2012年1月5日）青海省著名商标认定和保护办法（2012年1月12日）天津市基本医疗保险规定（2012年2月3日）天津市工伤保险若干规定（2012年2月3日）【地方司法业务文件与解读】安徽省高级人民法院关于审理医疗纠纷案件若干问题的指导意见（2011年11月22日）解读《安徽省高级人民法院关于审理医疗纠纷案件若干问题的指导意见》【司法实务问题研究】利益衡量机制在民事审判中的应用【新类型疑难案例选评】重庆有友实业有限公司与重庆香传食品有限公司、罗良微侵犯商标专用权纠纷[评析]准确判断注册商标核定使用范围是法院受理注册商标权利冲突的基础……【最新立法、司法动态】

## 章节摘录

一是看禁止跳单条款是否有《合同法》第五十二条、第五十三条规定的合同无效的情形。由于禁止跳单的约定通常并不涉及损害国家、集体、第三人利益或者社会公共利益的内容，其主旨在于防止买方的不诚信行为，而非具有“非法目的”，法律、行政法规亦未强行规定当事人不得签订禁止跳单的条款，且并非免责条款，故不属于《合同法》第五十二条、五十三条规定的情形。

二是看禁止跳单条款提供方是否具有免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的情形。实践中，禁止跳单条款通常都是中介公司事先在合同中拟好，而后在居间活动中直接交给委托人签字确认的，这种为了重复使用而预先拟定且在订立合同时未与对方协商的条款，其性质属于格式条款。

《合同法》第四十条对格式条款的效力作了特别限制，规定“提供格式条款一方免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的，该条款无效。”

“免除责任，是指免除格式条款提供者按照通常情形应当承担的主要义务。

加重责任，是指格式条款中含有通常情形下对方当事人不应当承担的义务。

排除主要权利，是指排除对方当事人按照通常情形应当享有的主要权利。

是否属于“通常情形下”的责任或权利，不能仅仅看当事人约定的合同内容，而应当根据具体合同的性质作出判断。

根据二手房买卖居间合同的性质，中介公司的主要责任是根据委托人的要求，向委托人如实报告订立合同的机会、提供订立合同的媒介服务，其权利是在促成合同成立后获得报酬；委托人的主要权利是获得信息和服务，其主要义务是在中介公司促成合同成立时支付报酬。

从本案例来看，当事人约定在一定期间内委托人利用了中原公司的信息、机会等条件却不通过中原公司而达成买卖交易的行为构成违约，该约定目的在于防止买方一方面利用自己的信息和服务，另一方面又绕开自己（中介公司），从而使自己得不到应得的报酬，不属于免除其责任、加重对方责任、排除对方主要权利的情形。

再者，利用了中介公司的信息和服务却绕开中介公司的跳单行为，违反了诚实信用原则，当事人将该行为约定为违约行为并应当支付违约金，是对中介公司合法利益的正当保护，有利于促进中介公司的正常经营发展，有利于鼓励诚信交易。

故案例中关于禁止买方利用中介公司提供的房源信息、机会等条件，却绕开该中介公司与卖方签订房屋买卖合同的约定，应认定为合法有效。

……

<<民事法律文件解读>>

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>