

<<商品房买卖法律实务>>

图书基本信息

书名：<<商品房买卖法律实务>>

13位ISBN编号：9787807456506

10位ISBN编号：7807456507

出版时间：2010-9

出版时间：上海社会科学院出版社有限公司

作者：郑岐山

页数：341

字数：380000

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>

<<商品房买卖法律实务>>

前言

律师业作为现代服务业重要组成部分越来越受到社会各界的关注。

目前，上海律师队伍人数已突破万人？

国内外经济、社会的舞台上有着他们活跃的身影。

随着上海“四个中心”建设的推进以及上海世博会的召开，上海律师业面临着一个更广阔的发展前景。

伴随着律师业的不断发展，律师业务更趋多元化和专业化。

鼓励律师学术上百家争鸣，引导律师潜心钻研、多出成果是上海律协一贯推崇的优良传统。

上海律师中也确实有大批的律师在执业实践中，坚持研究、总结，醉心于著书立说。

2006年初，上海律协启动了“上海市律师协会文库”的出版工作，给了上海律师一个展示行业精神财富的平台。

“理想的书籍是智慧的钥匙”。

四年后的今天，在上海律协文库编委会的支持下，在上海社会科学院出版社的帮助下，又一展示律师智慧的窗口——“上海律师文丛”也与大家见面了。

如果说，“文库”更多侧重行业层面的探讨研究，那么新生的“文丛”则是上海律师个人、团队或律师事务所的智慧结晶。

这两部文集都见证着上海律师在高速发展的物质文明和精神文明中始终立于时代进步的前沿。

搭建律师思想碰撞之平台、畅通律师信息传播之渠道、建设律师学问总结之道路、营造律师形象展示之舞台、创建律师文化交流之大厦，始终是上海律协推动律师业发展的出发点和归宿点，也是广大上海律师共同憧憬的理想之境。

<<商品房买卖法律实务>>

内容概要

笔者为建筑房地产类专业律师，深知房地产领域法律规范之庞杂，普通购房者维护合法权益之艰难。本书将笔者从事该领域专业的法律服务实践和研究过程中所积累的经验及观点加以整理总结，祈望为广大读者在房地产买卖实践中获得诸多法律救济层面的启示。

<<商品房买卖法律实务>>

作者简介

郑岐山，1983年毕业于山东纺织工学院，曾长期从事国有企业设备管理工作。从事律师职业后，承办了大量诉讼、非诉讼事务，形成了较扎实的法律服务理论及实务功底。2002年来上海，致力于建筑和房地产类专业法律服务，曾先后工作于上海虹桥正瀚律师事务所和上海建纬律师事务所，现为上海美达律师事务所专职律师。注重法理研究，擅长解决较复杂、疑难法律问题，能在建筑及房地产领域提供较全面而有深度的法律服务。

<<商品房买卖法律实务>>

书籍目录

自序第一章 商品房买卖合同中的相关概念 第一节 与商品房买卖合同有关的几个概念 第二节 商品房买卖合同 第三节 对于商品房买卖合同中若干可撤销、可变更及无效合同的辨析及其防范措施第二章 售楼广告 第一节 售楼广告概述 第二节 商品房售楼广告向要约的转化 第三节 开发商对虚假售楼广告所应承担的法律责任 第四节 设计变更与规划变更之虚假宣传中的法律问题第三章 认购书 第一节 认购书相关问题概述 第二节 认购书之定金条款的适用 第三节 认购书向购房合同转化的若干问题 第四节 认购书的其他问题 第五节 与购房中附赠相关的法律问题第四章 商品房预售 第一节 商品房预售概述 第二节 商品房预售合同 第三节 结合《合同法解释二》看商品房预售合同的效力 第四节 “先签后换”与“补充协议” 第五节 “不可抗力”条款相关问题第五章 商品房现售 第一节 商品房现售的概念及条件 第二节 商品房买卖合同的交易程序及购房者如何签订商品房买卖合同 第三节 商品房现售合同的主要内容及出售方的义务 第四节 商品房质量责任及保修责任 第五节 商品房买卖中与项目公司相关的若干纠纷问题第六章 房屋交付中的法律问题 第一节 房屋交付概述 第二节 商品房出卖人的质量责任及购房者的相关措施 第三节 与商品房面积相关的法律问题 第四节 当事人迟延履行时守约方合同解除权的行使 第五节 交房时的额外收费问题 第六节 房屋交付时配套设施未能完工情形分析第七章 按揭贷款 第一节 按揭贷款的概念与内容 第二节 按揭合同内容 第三节 按揭担保贷款合同与商品房买卖合同的关系 第四节 按揭担保贷款中银行与开发商的风险防范 第五节 几个与按揭贷款相关的问题第八章 商品房买卖中的不动产登记 第一节 不动产登记的概念与相关问题 第二节 商品房买卖中的三种登记制度 第三节 房地产权利登记的程序 第四节 开发商协助办理产证的相关问题第九章 商品房买卖活动中的其他问题 第一节 商品房包销中的相关法律问题 第二节 以租代售与售后包租 第三节 全装修相关问题探讨 第四节 改变房屋用途的责任问题 第五节 开发商或物业公司非法租售问题第十章 商品房买卖中的特殊纠纷处理 第一节 违约责任及《商品房买卖合同解释》中违约金规定 第二节 《商品房买卖合同解释》中的恶意违约及惩罚性赔偿问题主要参考文献

<<商品房买卖法律实务>>

章节摘录

四、商品房买卖行为的效力商品房买卖是一项复杂而繁琐的民事法律行为，双方当事人必须具备一定的资格和条件方才具备法律效力。

（一）双方当事人主体资格必须合格如上述，商品房出卖方的主体资格具有特定化，必须是建造并出售特定商品房屋的开发商。

商品房买方主体包括个人及单位。

个人作为商品买卖的主体必须具有完全民事行为能力。

我国《民法通则》规定，10周岁以上的未成年人及不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人，可以进行与其年龄、智力、精神健康状况相适应的民事活动，像商品房买卖这类涉及价值较大、情况较为复杂的民事行为，不应单独进行。

不满10周岁的未成年人及不能辨认自己行为的精神病人，是无民事行为能力人，不能进行商品房买卖这样的民事行为。

无民事行为能力人及限制民事行为能力人，不能直接从事商品房买卖活动，但可以是商品房的买受人。

依据《民法通则》第9条规定，公民从出生时起到死亡时止，具有民事权利能力，依法享有民事权利，承担民事义务。

因此，无民事行为能力人及限制民事行为能力人具有民事权利能力。

限制民事行为能力人可以在其法定代理人的帮助下，无民事行为能力人可以在其法定代理人的代理下，进行商品房的买卖活动。

当然，其法定代理人也可以委托代理人代为从事商品房买卖活动。

有时国家还出于特定政策的需要对商品房买方主体进行限制。

如建设部、商务部等六部委共同签发的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》（[2006]第171号）中规定，境外机构在境内设立的分支、代表机构（经批准从事经营房地产的企业除外）和在境内工作、学习时间超过一年的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住的商品房，不得购买非自用、非自住商品房。

在境内没有设立分支、代表机构的境外机构和在境内工作、学习时间一年以下的境外个人，不得购买商品房。

港澳台地区居民和华侨因生活需要，可在境内限购一定面积的自住商品房。

（二）。

商品房买卖应当是当事人真实意思的反映商品房买卖只有在自愿、平等、等价有偿的基础上进行，才能使双方当事人的利益得到保护，因此商品房买卖必须是买卖双方真实意思的反映。

因欺诈而签订的合同，如一方当事人有意捏造虚假情况或隐瞒、掩盖真实的情况，使另一方当事人信以为真而签订的合同；因代理人违反代理权而签订的合同，如代理人超越代理权限而以被代理人的名义同他方签订的合同；以及同时代理买卖双方签订的合同；以合法形式掩盖非法目的，损害社会公共利益，如以商品房买卖合同为名，实为非法买卖土地的合同，都不是当事人真实意思的反映，因此，此类商品房买卖行为无效或效力待定。

对于订立时显失公平或因重大误解而签订的合同，一方以欺诈、胁迫手段或者乘人之危而签订的合同，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或撤销。

无效合同或者被撤销合同自始没有法律约束力。

合同部分无效，不影响其他部分效力的，其他部分仍然有效。

<<商品房买卖法律实务>>

编辑推荐

《商品房买卖法律实务》由上海社会科学院出版社出版。

<<商品房买卖法律实务>>

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>