



民商事裁判精要与规范指导丛书

总 主 编 奚晓明

副总主编 杜万华 宋晓明

房屋买卖 合同纠纷

FANG WU MAI MAI HE TONG JIU FEN

本册主编 邓基联

副 主 编 贾 伟 赖秋珊



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



民商事裁判精要与规范指导丛书

总 主 编 奚晓明

副总主编 杜万华 宋晓明

房屋买卖 合同纠纷



法律出版社

LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋买卖合同纠纷 / 奚晓明主编. —北京:法律出版社, 2009. 8

(民商事裁判精要与规范指导丛书)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 9822 - 4

I. ①房… II. ①奚… III. ①房地产—民事纠纷—基本知识—中国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 150329 号

房屋买卖合同纠纷

总主编 奚晓明

本册主编 邓基联

编辑统筹 法律应用出版分社

策划编辑 韦钦平

责任编辑 韦钦平

装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 北京北苑印刷有限责任公司

责任印制 陶 松

开本 787×960 毫米 1/16

印张 19.75

字数 331千

版本 2010 年 1 月第 1 版

印次 2010 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 9822 - 4

定价:45.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

民商事裁判精要与规范指导丛书

编委会

总主编：奚晓明

副总主编：杜万华 宋晓明

丛书编委会委员：

王东敏	王 闯	王林清	冯小光	刘竹梅
刘 敏	李明义	李 勇	刘崇理	辛正郁
杨永清	吴兆祥	张进先	陈现杰	张勇健
张海棠	吴晓芳	张雪樑	周 帆	金剑峰
宫邦友	俞宏武	姚宝华	胡道才	贾 伟
钱晓晨	徐瑞柏	韩延斌	韩 玫	程新文
霍 敏				

执行委员：刘 敏 辛正郁

以上按姓氏笔画排序

《房屋买卖合同纠纷》

编 委 会

主编：

邓基联 深圳市中级人民法院院长

副主编：

贾 伟 最高人民法院民二庭审判长、深圳市中级人民法院原副院长

赖秋珊 深圳市中级人民法院审委会委员、民五庭庭长

本册编委会成员：

武永庆 深圳市中级人民法院民五庭副庭长，西南政法大学法学学士

李伟民 深圳市中级人民法院民五庭审判长，上海外贸学院法学学士

钟 波 深圳市中级人民法院民五庭审判长，中南财经政法大学法律硕士

龚 萍 深圳市中级人民法院民五庭审判员，武汉大学法学硕士

杨潮声 深圳市中级人民法院民五庭审判员，吉林大学法学博士研究生

陈明亮 深圳市中级人民法院民五庭助理审判员，西南政法大学法学硕士

赵 霞 深圳市中级人民法院民五庭助理审判员，香港大学普通法硕士，
中国人民大学法学博士研究生

张 贤 深圳市中级人民法院民五庭法官助理，北京大学法学硕士

民商事裁判的挑战与回应(代序)

民商事裁判历来是人民法院司法裁判工作的重要组成部分,以2008年为例,全国法院受理案件数为990万件,其中,民商事案件有597万件,占60%强。近年来,人民法院受理的案件数量迅猛增长,案多人少成为不少发达地区法院面临的主要问题。民商事案件迅猛增长,除了我国诉讼收费制度改革,诉讼费用大幅降低以外,还有三个主要原因:一是新的法律不断出台,越来越多的民事权利得到了更加明确的立法确认,诉讼渠道作为法律明确规定的解决纠纷的形式之一,赋予了当事人提起诉讼的权利;二是社会法治观念的进步,人民群众、市场主体法制意识的提升,通过诉讼解决矛盾争议,成为当事人的重要选择;三是市场经济的蓬勃发展,市场交易活动日趋频繁,交易总量骤增,使得交易中产生摩擦的可能性同步递增,这些利益纷争,不少都转化为民商事诉讼案件进入人民法院。从这个意义上来说,民商事案件的迅猛增长不完全是坏事,因为它也是社会进步、经济发展的一种客观表现。但是,案件数量的骤增,确实成为人民法院民商事裁判必须应对的挑战之一。

自改革开放以来,我国一直处于经济制度的重要变革时期,作为上层建筑的法律,在这样的变革年代,也体现出“立、改、废”频繁的特征。尽管如此,立法仍然会滞后于日新月异的社会经济发展的实践,这是不争的事实,而且在改革年代显得尤为突出。三十年来,我国已经初步建立起了社会主义市场经济条件下民商事法律制度的基本框架,但从法官适用法律的角度来说,我国民商事法律制度的健全和完备可能还需要一定的时间和历史过程。但是,案件纠纷并不会等待法律完备以后才会呈现,而法

官又“不能因为法律没有规定而拒绝对案件的裁判”(《法国民法典》第4条之法理),因此,如何依法妥善处理新类型案件、疑难复杂的民商事案件,就成为人民法院民商事法官不得不应对的又一挑战。对这些案件,法官难以从现行法律规定中找出明确的答案,学界可能还未及做深入的理论研究,但是案件却不能无限期拖延,因此,我们的法官必须在现行法律规定的框架下,以足够的勇气、专业知识和审判实践经验,去寻求难题之解。

如何适应社会经济发展的司法需求,如何应对民商事裁判所面临的挑战?提高民商事法官的专业素质和司法能力是我们的不二选择。就人民法院的民商事裁判工作而言,我们所能做的,不是去寻求法律规定的瑕疵,寻找国外立法更为妥当的规定;也不是要去创设一种新的法学理论,在法学理论发展史上留名。我们所要追求的主要是在现行法律框架内,秉持公正之心,探询法律真义,循法律推理和法律适用的一般原则,妥当处理民商事案件。因此,就案件的裁判来说,它们既是法官的作品,也是司法经验的积累和源泉。从大量的民商事案件裁判中选择具有典型意义的案件,提炼分析其中的法律规则,供法官在审理类似案件时提供更为简练明晰的参酌,无疑是提高审判质量和效率的重要途径。本套丛书的选题策划也可以看作是对这种努力的一种实际回应。

丛书的作者主要是来自北京、上海、广东等地高中级法院的一线法官,他们本身都是法学名校的硕士、博士,具有良好的法学素养;又经历了多年司法实践的磨砺,具有较为丰富的审判实践经验;身处经济发达的沿海地区,他们自身就处理了不少新类型的疑难复杂案件,甚至吃过“第一个螃蟹”,为类似案件趟路,做出了有益的探索。这样的作者队伍为丛书的质量提供了保证。

丛书是在原《合同案件疑难新型问题深度解析丛书》的基础上补充、扩展、修订而成,保留了原有丛书的两个鲜明特色:一是内容新颖全面,既有对实体法适用问题的阐述解答,又有对案件审理方法和技能的探讨;二是密切联系审判实践,注重案例指导,既有对法学基本理论的引介和评述,又有对典型案例的深刻剖析。在此基础上,丛书更加注重了处理某类纠纷问题的系统性,力图使每一专题能够涵盖一类纠纷的重点、疑难、新型问

题,并对该类纠纷所涉及的现行有效法律法规、司法解释等进行了归纳整理,实用性进一步增强。

丛书的出版是民商事法官在繁忙的工作之余辛勤劳动的成果,既凝结了他们的汗水,也凝结了他们的智慧。我希望,丛书能为全国的民商事法官审理疑难复杂的民商事案件提供有益的帮助,为法学理论工作者提供一些素材和一种不同的研究思路,为推动人民法院民商事审判事业的发展和民商法学理论研究的进步贡献一份力量!

是为序。



2009年12月

前 言

房屋作为商品,具有价值和使用价值。当它满足人们居住和使用需要时,是人们赖以生存和经营的重要生活生产资料,这充分体现了房屋的使用价值。作为商品的房屋同时具有价值,当人们买卖或租赁商品房时,其价值通过交换价值来体现。房屋作为法律上不动产之物,具有投入资金大、使用周期长、买卖和租赁法律关系相对复杂等特征。因此,对房地产市场进行规制无不成为各国立法的一个重要的组成部分。

我国的房地产市场经历了从计划经济到市场经济的转变。改革开放前,我国处于计划经济时代,实行的是“统一管理,统一分配,以租养房”的公有住房实物分配制度。虽然这种实物分配制度在一定程度上较好地满足了城镇居民的基本住房需求,但由于公房租金较低,租不养房,加之国家和企业财力不足,导致国家无法大量兴建住房,城镇居民的居住条件长时间维持在较低水平,无法得到改善。有鉴于此,20世纪80年代初,邓小平同志提出出售公房,调整租金,提倡个人建房买房的改革总体设想,由此揭开我国住房制度改革的大幕。1994年7月,国务院发布《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》,提出了建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度,实现住房商品化、社会化的目标,开启了城镇住房制度正式改革之路。1998年7月3日,国务院发布的《关于进一步深化住房制度改革加快住房建设的通知》,宣布全国城镇从1998年下半年开始停止住房实物分配,全面实行住房分配货币化,同时建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系。2003年,国务院又发布了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》,提出各地要根据城镇住房制度改革进程、居民住房状况和收入水平的变化,完善住房供应政策,调整住房供应结构,逐步实现多数家庭购买或承租普通商品住房的目标。至此,可以说我国基本实现了住房的商品化和社会化。

伴随着住房商品化改革的则是我国房地产市场的建立和繁荣。由于住房商品化改革,实现了住房制度由实物分配到货币分配的转变,大量的新建住房甚至改革前的原有公房在满足了一定的条件后也可以进入市场进行自由交

易,使我国的房地产市场经历了从无到有,从初步建立到全面繁荣的过程。房地产市场的繁荣,带来的不仅仅是居住条件的翻天覆地的变化,而且扩大了经济需求,带动了诸如建材、钢铁等行业的发展,还解决了农村大量的富余劳动力的转移问题。时至今日,房地产市场已经成为我国国民经济中的一个重要的组成部分,根据国家统计局2008年11月8日的统计数据显示,2007年房地产业增加值占我国国内生产总值(GDP)比重超过5%。可见,房地产市场已经成为我国国民经济中的支柱产业。

与房地产市场繁荣相伴随的,则是房地产纠纷案件的大量出现。在住房制度改革之初,由于我国的商品房制度才刚刚起步,新建出售的商品房数量很少,市场存量商品房更少,加上人们的权利意识也不强,所以房地产案件数量并不多,并且往往类型较为单一,多为个案。但随着房地产市场快速发展至今天,房地产纠纷开始大量出现,在民商事案件中的比重逐渐加大,并呈现出新的特点。以深圳两级法院所审理的案件为例,不仅在案件数量上(2003~2008年深圳市两级法院平均每年审结房地产纠纷一、二审案件20,000余宗)呈逐年递增的趋势,而且案件本身也呈现出类型多元化、法律关系复杂、涉及面广并且往往具有群体性等新的特点。究其原因,主要有以下几点:

(1)市场经济虽初步建立,但远未发育成熟。自1992年我国提出建立社会主义市场经济以来,迄今不过短短十六年。与欧美国家数百年的市场经济发展相比,我国的市场经济远未达到成熟的阶段。而在此之前的几十年里,我国一直奉行的是计划经济。在新的制度尚未完全建立,旧的制度尚未完全消除的这个过渡时期中,一方面新的社会矛盾不断产生,另一方面原先计划经济时代掩盖的诸多矛盾也显现出来。以房地产市场为例,住房商品化改革之后,不仅因商品房交易而产生诸多新的纠纷,如延期办证纠纷、延期付款纠纷、延期交楼纠纷、二手房买卖纠纷等,改革前的存量住房(即通常人们所称的“小产权房”)也因为面临入市交易而产生一些纠纷。

(2)法律制度的不健全。法律具有一定的滞后性,以我国目前的立法模式和水平,很难满足日新月异的经济发展的需求,这便导致经济活动中很多事情无法做到有法可依。以房地产市场为例,我国的房地产市场在短短的二三十年里经历了从无到有以至今天的繁荣,然而对于规范房地产市场至关重要的物权法却迟至2007年3月才得以通过,并且就已通过的物权法而言,也存在着原则性过强、缺乏可操作性等诸多问题,很多问题的解决还有赖于后续配套制度的建立。

(3)房地产市场本身的复杂性。这体现在:①市场主体复杂。房地产市

场涉及房地产交易双方、银行、房地产中介以及政府机构等诸多主体,而各主体均存在自己的利益诉求,关系较为复杂,这就使房地产市场本身成为一个诸多主体共同参与、相互博弈的领域。②市场运作程序的复杂性。由于房地产市场是一个诸多主体共同参与运营的领域,各主体如何参与市场的运作,其中涉及很多技术性、专业性极强的问题,导致房地产市场的运作程序复杂化、专业化。③就目前而言,我国的房地产市场在很大程度上还是一个政策市场,这也是我国房地产市场不成熟的一个表现。政府的政策,特别是在目前全球经济危机背景下先后采取的加息、减息等税收政策,对于房地产市场往往产生重大的影响,使房地产市场缺乏一定的稳定性和可预期性,从而使房地产市场的纠纷更为复杂。

(4)人们思想观念的变化。一方面,随着法治观念深入人心,人们的权利意识觉醒,维权意识增强,一旦发生争议更愿意诉诸法律;而另一方面,市场经济要求市场主体所必需的诚信观念仍然没有真正建立起来,人们的契约精神欠缺。以深圳为例,在2008年,由于深圳房价的不断下跌,很多购房者以种种理由甚至以断供为要挟要求房地产商返还其购房差价,这在某种程度上就是缺乏契约精神的一种体现。这两个方面共同导致了实践中房地产诉讼案件数量的激增。

近年来,因房屋而导致的纠纷中,房屋买卖合同纠纷逐渐成为主要的类型之一。这主要是因为房屋是人们生产、生活的必需品,具有不可或缺性,再加上房地产价值高以及中国人传统的购房、置地观念,这就使拥有自己的房地产成为很多人为之奋斗的目标,而即使那些没有能力购买商品房的人,起码也要通过租赁来解决居住的问题。因此,房屋的买卖是房地产市场中最主要、最经常发生的市场行为。对房地产市场的规范最重要的就是对房屋买卖和房屋租赁行为的规范。由于实践中法律制度的缺位、社会诚信体系的缺失以及市场主体之间地位的失衡,导致房屋买卖合同纠纷经常发生。有鉴于此,本书研究的内容主要就是房屋买卖合同中经常遇到的、争议较大的问题。

房屋买卖领域中法律问题十分复杂。尽管我国早在1999年就制定并实施了统一《中华人民共和国合同法》,虽然不可否认统一合同法是立法水平较高的一部法律,但单单依靠一部合同法是很难解决房屋买卖的法律问题的,因为合同法只能从债权的角度对房屋的买卖纠纷进行规范,无法涉及物权的问题。例如,对于房屋买卖中至关重要的物权变动模式问题,在合同法中是无法做出规定的,这必须由物权法来作出回答。而由于物权法的“难产”,物权的变动模式问题又在理论界处于长期的争议之中,这就导致司法实践长期无所

适从,对于同样的问题,各地人民法院均有不同的认识,甚至做出截然相反的判决,这不仅给当事人的合法权益造成损害,更重要的是损害了司法的权威性,降低了司法公信力。2007年,我国的物权法历经磨难终于出台。物权法的出台,可以说很大程度上填补了房屋买卖领域的法律空白,为司法机关正确处理房屋买卖合同纠纷提供了统一的法律依据。但物权法仍然存在过于原则化、缺乏可操作性等缺点。例如,对于房屋过户登记的问题,这种登记行为在性质上究竟是行政行为还是民事行为,由于登记错误而产生的赔偿责任究竟是国家赔偿责任还是民事赔偿责任,这种赔偿责任在归责原则上究竟是适用过错责任还是严格责任等,物权法均没有做出明确的规定。此外,在房屋买卖领域,还存在一些合同法和物权法均无法解决的问题,例如商品房按揭的法律问题。商品房的按揭制度来源于英美法系国家,在我国无法找到与之相对应的法律制度。因此,要在我国实行这种制度,就必须将之肢解,将按揭制度看作一个包含买卖、借贷、抵押、保证、保险等多种法律关系在内的集合体。但即使如此,按揭制度也还存在其内部法律制度之间关系的协调问题。例如,业主通过按揭的方式购买房屋之后,如果因为某种原因而解除了其与开发商之间的房屋买卖合同关系,那么因按揭而产生的其他法律关系,如业主与银行的借贷合同关系、抵押合同关系,业主与开发商之间的保证合同关系等如何处理,现行法律制度中均没有规定。但对于司法实务界而言,遇到上述问题,不可能等到法律规定以后才予以处理,这就需要我们的法官和学者运用自己的智慧,对这些法律中尚存争议的问题进行不懈地研究和探索,在现行法律制度框架中寻找解决这些问题的妥善方法。

当然,我国已经初步建立起了规范房地产市场的法律法规体系也是一个不争的事实。这包括民法通则、物权法、合同法、担保法、城市房地产管理法、土地管理法、《物业管理条例》等。此外,最高人民法院为了更好地适用现有法律,也颁布了一系列司法解释,例如《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》、《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》、《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》等。这些法律法规以及司法解释为各地各级人民法院审理各类房地产案件提供了法律依据。另外,各地还颁布一些地方性法规和规范性文件。就深圳而言,可以适用的地方性法规和规范性文件有《深圳经济特区房屋租赁条例》、《深圳经济特区住宅物业管理条例》、《广东省高级人民法院关于民商事审判适用担保法及其司法解释若干问题的指导意见》等。

随着深圳地区房地产市场的发展,尤其在当前社会经济发展的转型期内,房地产市场新的问题不断出现,并与以前的历史遗留问题交织在一起,产生的纠纷呈现类型多样化、利益多元化的特点,深圳房地产审判面临前所未有的新形势和新挑战。为此,深圳市中级人民法院民事审判第五庭在中院党组的领导下,针对房地产审判中不断涌现出的新情况、新问题,围绕公正和效率的新世纪主题,坚持“三个至上”,大力开展房地产审判调研,探索房地产审判的特点和规律,深入推进“标准化办案”工作,提高审判质量和审判效率,加强对下级法院审判工作的监督和指导,不断提高深圳房地产审判的整体水平,为深圳市房地产市场的发展进一步发挥引导和规范的作用。

本书主要讨论了房屋买卖过程中常见的纠纷,包括售房广告引起的纠纷、认购书相关的纠纷、房屋买卖合同价款支付相关纠纷、房屋交付相关的纠纷、延期办证的纠纷、惩罚性赔偿的纠纷、二手房买卖的纠纷、商品房买卖合同解除与房屋按揭关系的冲突与协调、有关包销的纠纷、其他房屋买卖合同的效力。本书对这些纠纷涉及的法律问题,均结合案件实例,进行了深入的探讨分析。

本书的写作分工如下:陈明亮、张贤负责第一章、第二章的撰写,钟波负责第三章、第九章的撰写,龚萍负责第四章、第五章的撰写,武永庆负责第六章的撰写,赵霞负责第七章的撰写,杨潮声负责第八章的撰写,李伟民负责第十章的撰写。本书由武永庆负责统稿,贾纬、赵霞审稿。

由于编者水平有限,错漏与不当之处在所难免,敬请读者批评指正。

本书编委会
2009年12月

目 录

第一章 售房广告引起的纠纷	1
第一节 综合评述	1
一、销售广告不实及其纠纷	1
二、销售广告不实的司法认知与实践	2
第二节 审判实践中的疑难问题	6
一、如何区分要约与要约邀请	6
二、《商品房司法解释》第3条的理解	10
三、购房者的诉讼请求与相关处理分析	11
第三节 典型案例	14
一、最高人民法院案例	14
二、上海案例	17
三、北京案例	18
四、厦门案例	19
五、深圳案例	21
六、案例分析与总结	23
第二章 认购书相关的纠纷	26
第一节 综合评述	26
第二节 审判实践中的疑难问题	30
一、认购书的性质	30
二、认购书的类型与主要义务	32
三、违反认购书的民事责任	33
四、认购书的继续履行	34
五、认购书中的定金罚则	37
六、法定化为商品房买卖合同的认购书	40
第三节 典型案例	44
一、认购书的继续履行案例	44

二、认购书的定金罚则案例 / 49	
第三章 房屋买卖合同价款支付相关纠纷 / 56	
第一节 现行法律规定的付款方式 / 57	
一、一次性付款 / 57	
二、分期付款 / 57	
第二节 银行按揭贷款付款的相关问题 / 59	
一、按揭贷款概念及法律特征 / 59	
二、商品房按揭中的法律关系 / 60	
三、商品房买卖合同与按揭合同的关系 / 60	
第三节 买受人的付款义务 / 60	
一、买受人支付价款的时间认定 / 60	
二、买受人支付价款的地点认定 / 61	
三、买受人支付价款的金额认定 / 61	
第四节 买受人迟延付款的违约责任 / 63	
一、继续履行 / 63	
二、支付违约金及赔偿损失 / 63	
三、解除合同 / 64	
第五节 典型案例 / 64	
第四章 房屋交付的相关纠纷 / 68	
第一节 综合评述 / 68	
一、概述 / 68	
二、我国法律、法规关于商品房交付的相关规定 / 69	
三、商品房交付的法定条件 / 70	
四、商品房交付的约定条件 / 72	
五、未达到商品房交付条件而交房的法律后果 / 75	
第二节 审判实践中的疑难问题 / 76	
一、房屋交付存在质量问题的类型 / 76	
二、房屋面积差异问题 / 80	
三、房屋未竣工验收或竣工验收不合格的交付问题 / 86	
第三节 典型案例 / 87	
一、房屋质量纠纷案例 / 87	
二、房屋面积纠纷案例 / 90	
三、延期交房案例 / 94	

第五章 延期办证的纠纷 / 97

第一节 综合评述 / 97

一、办理房地产证的法律法规的规定 / 97

二、当事人的约定 / 98

三、办证应当具备的条件 / 99

第二节 审判实践中的疑难问题 / 100

一、延期办证 / 100

二、延期办证违约金的计算 / 106

第三节 典型案例 / 109

第六章 惩罚性赔偿的纠纷 / 113

第一节 综合评述 / 113

一、惩罚性赔偿概述 / 113

二、法律对商品房买卖中的惩罚性赔偿的规定 / 114

三、商品房买卖中采用惩罚性赔偿的法理分析 / 116

四、适用惩罚性赔偿的纠纷类型 / 118

第二节 审判实践中的疑难问题 / 121

一、审判实践中《商品房司法解释》与消费者权益保护法的区别 / 121

二、出卖人根本违约情况下惩罚性赔偿责任的认定 / 123

三、出卖人欺诈情况下惩罚性赔偿责任的认定 / 127

四、特殊情况下惩罚性赔偿的适用 / 130

五、超出《商品房司法解释》的情形,能否适用惩罚性赔偿 / 131

第三节 典型案例 / 133

一、“一房两卖”情形适用惩罚性赔偿的案例 / 133

二、存在面积误差适用惩罚性赔偿的案例 / 135

第七章 二手房买卖的纠纷 / 139

第一节 二手房交易纠纷概述 / 139

一、二手房交易的概念及特征 / 139

二、二手房交易纠纷的特征 / 140

三、二手房交易纠纷频生的原因 / 141

四、常见二手房交易纠纷 / 142

第二节 二手房交易纠纷中的若干疑难问题 / 144

一、“一房两卖”纠纷的法律问题研究 / 144

- 二、“阴阳合同”纠纷的法律问题研究 / 149
- 三、中介机构作为合同的一方当事人参与订立的二手房
买卖三方合同纠纷的法律问题研究 / 151
- 四、抵押期间,未经抵押权人同意,转让抵押房产的效力问题 / 154
- 五、共有期间,未经其他共有人同意,转让共有房产的效力
问题 / 156
- 六、二手房交易中的优先购买权问题 / 158
- 第三节 典型案例 / 161
 - 一、“一房两卖”的案例 / 161
 - 二、“阴阳合同”案例 / 163
 - 三、未经共有人同意转让共有房产的案例 / 166
- 第八章 商品房买卖合同解除与房屋按揭关系的冲突与协调 / 167
 - 第一节 综合评述 / 167
 - 一、商品房按揭——一个精巧的权利义务均衡化的法律设计 / 167
 - 二、商品房买卖合同关系与商品房担保贷款合同关系梳理 / 169
 - 三、商品房买卖合同的解除与房屋按揭关系的冲突 / 171
 - 第二节 审判实践中的疑难问题 / 174
 - 一、在实体法中协调房地产买卖合同的解除与房屋按揭贷款
关系 / 174
 - 二、在程序法中协调房地产买卖合同的解除与房屋按揭关系 / 183
 - 三、司法建议 / 189
 - 第三节 典型案例 / 191
- 第九章 商品房包销合同纠纷 / 199
 - 第一节 商品房包销合同的概念 / 199
 - 一、商品房包销合同的立法现状及适用法律的依据 / 199
 - 二、商品房包销的概念及法律特征 / 200
 - 第二节 商品房包销法律关系及实务处理 / 201
 - 一、商品房包销法律关系 / 201
 - 二、商品房包销合同效力的认定 / 202
 - 三、包销人在开发商与买受人的买卖合同中应承担的责任 / 202
 - 四、包销人售房广告虚假引起纠纷,开发商应否
承担连带责任 / 203
 - 五、包销人不按包销合同约定价格销售商品房,应否承担