第一图书网, tushu007.com

<<房屋租赁、买卖合同疑难问题案例>>

图书基本信息

书名：<<房屋租赁、买卖合同疑难问题案例解析>>

13位ISBN编号：9787511826640

10位ISBN编号：7511826644

出版时间：2012-1

出版时间：法律出版社

作者：吴兆祥

页数：353

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

内容概要

内容新颖，针对性强。
结合最新的法律法规、司法解释．针对房屋租赁、买卖合同纠纷审判实践中的重点、疑难、新型问题展开法律适用的论述分析。

理论联系实际，实用性强。
法学基本理论的评述与典型案例的剖析相结合．实用性强。

第一图书网, tushu007.com

<<房屋租赁、买卖合同疑难问题案例>>

书籍目录

上篇 房屋买卖合同实务与案例分析
第一章 房屋买卖合同案件审判中的重点问题及处理
一、关于房屋问题
二、关于房屋所有权问题
三、关于房屋买卖合同问题
四、房屋买卖合同的效力认定问题
五、商品房销售广告纠纷及处理
六、商品房认购书纠纷的处理
七、商品房买卖合同瑕疵担保责任及纠纷的处理
八、商品房质量纠纷的处理
九、房屋面积纠纷的处理
十、迟延交付房屋、迟延办理房屋所有权过户登记纠纷的处理
十一、一房多卖纠纷的处理
十二、商品房包销合同纠纷的处理
第二章 房屋买卖合同案例及分析
一、房屋买卖合同的成立
1. 开发商未在商品房预售合同上签章，合同是否成立
2. 房屋买卖中虚假广告的责任承担
3. 商品房买卖中的销售广告和宣传资料的性质认定
4. 楼房沙盘、广告是否属于合同内容
5. 意思明确的往来函件可成立合同
二、房屋买卖合同的生效
1. 主体瑕疵对合同效力影响
2. 个人预售房屋的合同效力认定
3. 家事代理权在房屋买卖行为中的应用
……
下篇　房屋租赁合同实务与案例分析

章节摘录

版权页： （3）合同的形式与合同效力的关系。
合同的形式可分为法定的形式和约定的形式。
法定形式，是指法律规定订立某类合同应当采取的形式。
我国《合同法》第三十六条规定：法律、行政法规规定采用书面形式的合同，当事人未采用书面形式但一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立。
可见，违反法定形式不必然导致合同不成立或无效的后果。
如果法律规定合同形式的主要目的是避免一方当事人在订立合同时过于轻率，如果他已经履行合同的主要义务，合同形式存在的瑕疵就已经无关紧要。
除非法律明确规定违反某种形式将导致合同无效的后果，否则当事人违反法定形式并不必然导致合同无效。
约定形式，是指当事人约定订立合同应当采取的形式。
对于当事人违反约定形式是否会影响合同效力，笔者认为，应当探寻当事人约定合同形式的目的，如果当事人约定合同形式是为了限制合同生效，则未采用约定的合同形式可能会导致合同无效的后果。
如当事人约定“ 本合同由双方签字盖章并经公证后生效 ”，若当事人未采用公证形式，则合同未生效。
另外，合同不（未）生效与合同无效是两个法律概念。
合同不生效，是指合同已成立，但未具备生效的条件而暂不生效，等条件成就后始生效力，并未受到法律的否定性评价。
而合同无效是指合同内容受到现行法律的否定性评价，自始不得生效，以后也无生效的可能。
实践中较容易引起争议的问题有：登记备案、违法建筑、一房数租等对租赁合同效力的影响。
2.登记备案与房屋租赁合同效力的影响 原建设部《城市房屋租赁管理办法》第十三条规定：“ 房屋租赁实行登记备案制度。
签订、变更、终止租赁合同的，当事人应当向房屋所在地直辖市、市、县人民政府房地产管理部门登记备案。
”有人据此认为房屋租赁合同未进行登记备案，就违反了上述强制性规定而无效。
也有人认为登记备案是对抗第三人要件。
如《上海市房屋租赁条例》第十五条规定：“ 房屋租赁合同及其变更合同由租赁当事人到房屋所在地的区、县房地产登记机构办理登记备案手续。
房屋租赁合同未经登记备案的，不得对抗第三人。
”《天津市房屋租赁管理规定》第十三条也有类似规定。

编辑推荐

《房屋租赁、买卖合同疑难问题案例解析》由北京法律出版社出版。

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