第一图书网, tushu007.com

<<房屋买卖合同签订指南>>

图书基本信息

书名：<<房屋买卖合同签订指南>>

13位ISBN编号：9787801819222

10位ISBN编号：7801819225

出版时间：2008-8

出版时间：中国商务出版社

作者：栾兆安

页数：361

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

前言

房屋买卖合同是一种特殊的买卖合同，与一般买卖合同相比具有下列特点：从房屋买卖合同的当事人来看，商品房出卖人即开发商应当具有一定的资质要求；从订立形式看，房屋买卖合同应当采取书面形式；从合同的标的看，作为房屋买卖合同标的物的房屋属于不动产，无论是商品房、经济适用房（包括现房或预售房），还是公有住房、二手房，都应当符合出售或者预售的条件；从交易形式上看，房屋买卖合同可以是房屋出卖人与买受人直接订立合同，也可以是当事人通过中介机构订立合同；从合同的订立阶段和形态上看，在签订正式的房屋买卖合同之前，开发商往往对出售的房屋提供宣传资料，买受人通过了解并具有购买意向时，开发商一般要求签订认购书或预购协议等；从房屋买卖合同的标的额看，房屋价款特别巨大，动辄数十万元或者数百万元；从履行方式和期限上看，除了一次性支付房款之外，居民购房一般是通过银行抵押贷款，由房屋购买人向银行分期还款；从房屋所有权转移上看，房屋买卖合同生效后只有通过办理产权过户登记，购买人才能取得房屋所有权。

内容概要

《房屋买卖合同签订指南：漏洞、陷阱与风险防范》讲了房屋买卖合同是一种特殊的买卖合同，与一般买卖合同相比具有下列特点：从房屋买卖合同的当事人来看，商品房出卖人即开发商应当具有一定的资质要求；从订立形式看，房屋买卖合同应当采取书面形式；从合同的标的看，作为房屋买卖合同标的物的房屋属于不动产，无论是商品房、经济适用房（包括现房或预售房），还是公有住房、二手房，都应当符合出售或者预售的条件；从交易形式上看，房屋买卖合同可以是房屋出卖人与买受人直接订立合同，也可以是当事人通过中介机构订立合同。

<<房屋买卖合同签订指南>>

书籍目录

第一章 房屋买卖合同订立的基本知识第一节 房屋买卖合同的特征及种类一、房屋买卖合同的概念与特征二、房屋买卖合同的种类第二节 房屋买卖合同的订立原则与依据一、房屋买卖合同订立应当遵循的原则二、房屋买卖合同的主要内容1.房屋出卖人的义务2.房屋买受人的义务第二章 房屋买卖合同的签订方法与漏洞防范第一节 房屋买卖合同的当事人一、房屋买卖合同有关当事人事项的签订方法二、房屋买卖合同当事人事项的约定漏洞及其风险表现形式案例1 借用他人名义订立房屋买卖合同所产生的合同风险案例2 在未征得房屋所有人同意时房屋买卖的交易风险案例3 开发商不具有开发资质时的交易风险三、房屋买卖合同当事人事项的约定漏洞与风险防范对策1.认真审查房屋买卖合同当事人的主体资格2.保证房屋买卖合同的当事人具有确定性第二节 房屋买卖合同的标的一、房屋买卖合同标的条款的签订方法二、房屋买卖合同标的条款的约定漏洞及其风险表现形式案例1 因房屋买卖合同的标的性质约定存在漏洞时的纠纷及其风险案例2 房屋认购协议约定的商品房不具备销售条件时的纠纷及其风险承担案例3 房屋买卖合同的标的为非法房产时的交易风险三、房屋买卖合同标的条款的约定漏洞与风险防范对策1.房屋买卖合同标的条款约定漏洞的补救方法2.房屋买卖合同标的条款的约定存在漏洞时的风险防范对策第三节 房屋买卖合同的标的数量一、房屋买卖合同标的数量条款的签订方法二、房屋买卖合同标的数量的约定漏洞及其风险表现形式案例1 房屋买卖合同因对房屋面积约定不明确引发的纠纷及其风险案例2 房屋买卖合同因开发商提供的房屋面积不足引发的纠纷及其风险三、房屋买卖合同的标的数量约定漏洞与风险防范对策：1.在房屋买卖合同中必须明确约定商品房的面积2.应当遵照国家有关房屋面积的测量的有关规定第四节 房屋的质量一、房屋质量条款的签订方法二、房屋质量条款的约定漏洞及其风险表现形式案例1 房屋买卖合同对标的质量条款的约定不明时的风险及其承担案例2 住宅使用说明书对于房屋质量的说明与房屋买卖合同不一致时的纠纷案例3 房地产开发商未按售房说明和允诺提供附属设施时的纠纷及风险承担案例4房屋买卖合同所约定的房屋质量存在瑕疵时的纠纷及其责任承担三、房屋质量约定漏洞的补救及其风险防范对策1.房屋质量约定漏洞的补救方法2.房屋的质量约定存在漏洞时的风险防范对策第五节 房屋的价款一、房屋价款的签订方法二、房屋价款的约定漏洞及其风险表现形式案例1 当事人对买卖房屋的附加物的价款未作约定时的纠纷及其风险案例2 房屋买卖合同当事人对房屋过户的税费约定不明时的纠纷及其风险三、房屋价款约定漏洞的补救与风险防范对策1.房屋价款约定漏洞的补救方法2.房屋价款约定存在漏洞时的风险防范对策第六节 付款期限与付款方式一、付款期限与付款方式条款的签订方法二、房屋交付期限与付款方式的约定漏洞及其风险表现形式案例1 房屋买卖合同对房屋的付款期限的约定瑕疵及其风险案例2 房屋买卖合同对付款方式的约定存在漏洞时的纠纷及其风险三、付款期限、方式与付款地点约定漏洞的补救与风险防范对策1.付款期限、付款方式约定漏洞的补救方法2.付款期限、付款方式约定存在漏洞时的风险防范对策第七节 交付房屋一、交付房屋的签订方法二、交付房屋的约定漏洞及其风险表现形式案例1 房屋买卖合同对房屋的交付期限约定不明确时的纠纷及风险承担案例2 房屋买卖合同对房屋的交付方式约定不明确时的纠纷及风险承担三、交付房屋的约定漏洞与风险防范对策1.交付房屋的约定漏洞补救方法……第三章 房屋买卖合同效力控制与风险防范第四章 房屋买卖合同诈骗与陷阱防范第五章 房屋买卖合同的示范文本与参考范例附录 相关法律法规与司法解释

章节摘录

房屋买卖合同是双方当事人权利和义务的条文化，反映了当事人订立合同的目的和要求，是当事人承担责任的依据。
房屋买卖合同的订立，应当遵循下列原则：　　（1）不得违背强制性规定原则。
房屋买卖合同的双方当事人签订房屋买卖合同必须遵守国家法律法规，不得违背《合同法》及有关法律法规的强制性规定。
（2）遵循自愿、平等、诚实信用原则。
在遵守上述规则的前提下，订立房屋买卖合同应当依据我国《合同法》及《城市房地产管理法》中有关房屋买卖合同的规定，遵循自愿、平等、诚实信用原则，并根据当事人订立合同的经济目的和意志约定房屋买卖合同的条款。
二、房屋买卖合同的主要内容　　房屋买卖合同的内容，是指房屋买卖合同当事人用以确定双方权利和义务的各项条款，即双方达成协议的具体条款。
房屋买卖合同双方当事人订立合同的主要任务就是对房屋买卖合同的条款达成一致，确定在房屋买卖合同中双方各自应享有的权利和承担义务以及应承担的违约责任。
根据商品房销售管理办法的规定，商品房买卖合同应当明确以下主要内容：当事人名称或者姓名和住所；商品房基本状况；商品房的销售方式；商品房价款的确定方式及总价款、付款方式、付款时间；交付使用条件及日期；装饰、设备标准承诺。

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