



第九节 主要合同

2、商品房预售合同的效力

(1) 预售许可

出卖人未取得商品房预售许可证明，与买受人订立的商品房预售合同，**应当认定无效**，但是在**起诉前**取得商品房预售许可证明的，可以认定有效。

(2) 登记备案

①当事人以商品房预售合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，**请求确认合同无效的，不予支持**。

②当事人**约定**以办理登记备案手续为商品房预售合同生效条件的，从其约定，但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。



第九节 主要合同

3、解决权的行权

(1) 因房屋主体结构质量不合格不能交付使用，或者房屋交付使用后，房屋主体结构质量经核验确属不合格，买受人有权请求解除合同和赔偿损失。

(2) 因房屋质量问题严重影响正常居住使用，买受人有权请求解除合同和赔偿损失。

(3) 出卖人迟延交付房屋或者买受人迟延支付购房款，经催告后在3个月的合理期限内仍未履行，当事人一方请求解除合同的，应予支持，但当事人另有约定的除外。

【注意】法律没有规定或者当事人没有约定，经对方当事人催告后，解除权行使的合理期限为3个月。对方当事人没有催告的，解除权应当在解除权发生之日起1年内行使；逾期不行使的，解除权消灭。



第九节 主要合同

4、商品房买卖中贷款合同的效力关系

(1) 因当事人一方原因未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，对方当事人可以请求解除合同和赔偿损失。

(2) 因不可归责于当事人双方的事由未能订立商品房担保贷款合同并导致商品房买卖合同不能继续履行的，当事人可以请求解除合同，出卖人应当将收受的购房款本金及其利息或者定金返还买受人。

(3) 因商品房买卖合同被确认无效或者被撤销、解除，致使商品房担保贷款合同的目的无法实现，当事人请求解除商品房担保贷款合同的，应予支持。出卖人应当将收受的购房贷款和购房款的本金及利息分别返还担保权人和买受人。



第九节 主要合同

5、商品房消费者权利保护

(1) 房屋交付请求权

商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，有权主张其“房屋交付请求权”优先于建设工程价款优先权、抵押权以及其他债权。

【注意】只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，可以适用该规定。

(2) 价款返还请求权

商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者有权主张“价款返还请求权”优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权。



第九节 主要合同

【考点】赠与合同（★★★）

赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。

1、赠与合同特征

赠与合同是一种单务、无偿、诺成合同。



第九节 主要合同

2、赠与人的责任

(1) 赠与的财产有瑕疵的，赠与人不承担责任。

(2) 附义务的赠与，赠与的财产有瑕疵的，赠与人在附义务的限度内承担与出卖人相同的责任。

(3) 因赠与人故意或者重大过失，致使赠与的财产毁损、灭失的，赠与人应承担损害赔偿责任。

(4) 赠与人故意不告知赠与的财产有瑕疵或者保证赠与的财产无瑕疵，造成受赠人损失的，赠与人应承担损害赔偿责任。



第九节 主要合同

【注意】赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或家庭生活的，可以不再履行赠与义务。



第九节 主要合同

【例-判断题】赠与人故意不告知赠与财产的瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。（ ）



第九节 主要合同

答案：√

解析：赠与人故意不告知赠与的财产有瑕疵或者保证赠与的财产无瑕疵，造成受赠人损失的，赠与人应承担损害赔偿责任。



第九节 主要合同

3、赠与的撤销

(1) 任意撤销

赠与人在赠与财产的权利**转移之前**可以撤销赠与。

【注意】任意撤销的限制：

①赠与合同经公证机关**公证**后，不得撤销；

②赠与的财产权利**已转移**至受赠人，不得撤销赠与；

③依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等**公益、道德义**务性质的赠与合同，不得任意撤销。



第九节 主要合同

(2) 法定撤销（忘恩行为）

- ①受赠人严重侵害赠与人或其近亲属；
- ②受赠人对赠与人有扶养义务而不履行；
- ③受赠人不履行赠与合同约定的义务。



第九节 主要合同

【解释】因受赠人的违法行为致使赠与人死亡或者丧失民事行为能力，赠与人的继承人或者法定代理人可以撤销赠与。

【注意】赠与人的撤销权，自知道或者应当知道撤销事由之日起1年内行使。赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权，自知道或者应当知道撤销事由之日起6个月内行使。



第九节 主要合同

【例-判断题】受赠人严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益，赠与人可以撤销赠与。（ ）



第九节 主要合同

答案：√

解析：赠与人可以撤销赠与的情形有：

- (1) 受赠人严重侵害赠与人或者赠与人近亲属的合法权益；
- (2) 受赠人对赠与人有扶养义务而不履行；
- (3) 受赠人不履行赠与合同约定的义务。



第九节 主要合同

【例-多选题】根据规定，下列情形中，赠与人不得主张撤销赠与的有（ ）。

- A. 张某将1辆小轿车赠与李某，且已交付
- B. 甲公司与某地震灾区小学签订赠与合同，将赠与50万元用于修复教学楼
- C. 乙公司表示将赠与某大学3辆校车，双方签订了赠与合同，且对该赠与合同进行了公证
- D. 陈某将1块钟表赠与王某，且已交付，但王某不履行赠与合同约定的义务



第九节 主要合同

答案：ABC

解析：（1）选项ABC：赠与物已经交付，具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，不能任意撤销赠与。

（2）选项D：受赠人不履行赠与合同约定的义务，赠与人可以撤销赠与。



第九节 主要合同

【例-单选题】根据规定，下列关于赠与人享有撤销赠与权利的表述中，**不正确**的是（ ）。

- A. 赠与人对经过公证的赠与合同，可以撤销赠与
- B. 受赠人对赠与人有扶养义务而不履行，赠与人可以撤销赠与
- C. 受赠人不履行赠与合同约定的义务，赠与人可以撤销赠与
- D. 受赠人严重侵害赠与人的近亲属，赠与人可以撤销赠与



第九节 主要合同

答案：A

解析：根据规定，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。但经过公证的赠与合同或者依法不得撤销的具有救灾、扶贫、助残等公益、道德义务性质的赠与合同，不得撤销。