

<<安居置业法律小故事>>

图书基本信息

书名：<<安居置业法律小故事>>

13位ISBN编号：9787112122851

10位ISBN编号：7112122856

出版时间：2010-10

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：王紫

页数：296

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>

<<安居置业法律小故事>>

前言

住房制度改革以来，围绕着住房问题，国家或地方政府及有关部门相继制定或颁布了很多法律法规、司法解释、条例办法、规定意见等等，这些与人们的日常生活息息相关。

因此，人们在碰到关于买卖房、租赁房、装修房、交契税、停车位、乘电梯等问题时应该怎么办？

在碰到签订合同、居住环境、房屋质量、房子设施、物业纠纷时应该怎么办？

本书从普及法律知识的角度尽可能地作了解答和建议。

笔者近些年来一直关注和研究关于住房的法律问题，并从2006年初应约在报纸上开辟住房问题与法律法规新闻专栏，撰写相关普及法律知识文章。

这些文章从人们最关心的住房问题谈起，将与住房有关的真实故事向读者娓娓道来，并谈及所涉及的法律法规问题，帮助人们在住房问题上学法、知法、懂法、守法。

该专栏受到广大读者好评，并在中国报业协会新闻专栏评选中获得优秀新闻专栏奖。

此次从已经刊登的文章中精选出130余篇有代表性的文章结集成书，并对原文重新作了精心修订。为便于读者查阅，书后还附有普法文章所涉及的近百部法律法规，以及颁布和实施的时间。

<<安居置业法律小故事>>

内容概要

本书是供业主和社会大众了解与“住”相关的法律知识读本。

全书通过130余篇真实故事，向读者讲述了与置业安居紧密相连的相关法律法规等知识。

包括人们在碰到关于买卖房、租赁房、装修房、交契税、停车位、乘电梯等问题时应该怎么办？

在碰到签订合同、居住环境、房屋质量、房子设施、物业纠纷时应该怎么办？

本书从普及法律知识的角度尽可能地作了解答和建议。

为便于读者查阅，书后还附有普法文章所涉及的近百部法律法规，以及颁布和实施的时间。

<<安居置业法律小故事>>

作者简介

王紫，毕业于中国人民大学研究生院。
曾被选拔为大学生村官，任北京市房山区沿村党支部书记助理，并兼任该区长沟镇党委宣传部干事。
这期间陆续在《人民日报》、《光明日报》、《经济日报》等十余家报刊发表各类新闻报道、普法知识文章百余篇。

从2006年初应约在报纸上开辟住房问题与法律法规新闻专栏，撰写相关普及法律知识文章。
这些文章从人们最关心的住房问题谈起，讲述与住房有关的真实故事，谈及所涉及的法律法规问题，帮助人们在住房问题上学法、知法、懂法、守法。
该专栏受到广大读者好评，并在中国报业协会新闻专栏评选中获得优秀新闻专栏奖。

现任人民政协报记者。

<<安居置业法律小故事>>

书籍目录

购房签确认单交定金 书面协议有法律效力意向书有否法律效力 要看合同条款及约定已住两年仍无房产证 房地产开发企业应负责交了定金房子被查封 开发商双倍返还定金购买新房后房子降价 购房者要赔偿难胜诉广告应视为合同内容 误导购房者需要担责通燃气与入住率无关 惯例不应该代替法律开发企业逾期不交房 业主可提出履约赔偿办房贷被要求购寿险 强制搭售属违法行为零赔偿属于霸王条款 是侵权条款应予废除售房以所签合同为主 不应该曲解法律条文所购房屋有较大改变 购房者应该依法维权房屋周边有不利因素 讨说法要看具体情况不可抗力有法律界定 滥用要承担法律责任精装修房过了保修期 开发企业未必能免责房屋过户手续不完备 撤销违规发放房产证签订购房合同宜严谨 防止打赢官司无赔偿小区会所权属应归谁 要看定义和购房合同开发商代收购房契税 不及时上缴涉嫌违法开发商违约业主退房 责任方承担按揭利息签合同是为约束双方 违约金打折岂有此理开发商曾许诺建绿地后建停车场属于违规会所不达标属于违约 楼盘广告有法律效力开发商盖楼擅自加层 违反规划应受罚赔偿售房者违约一房二卖 依法赔偿遂握手言和开发商封阳台违法否 要看合同是否有约定楼房排序跳层图吉利 如毁约要看是否欺诈房产商安装健身器械 占公共绿地构成侵权购房协议属合同性质 购房者预告登记维权开发商欲卖掉幼儿园 如是要约将担责赔偿开发商雇人殴打业主 雇人打人者都触刑法精装修房屋出现问题 开发商应负责并赔偿签单看房后跳开中介 违规操作者适当担责没有产权证转让房屋 所签之合同未必无效房屋无法办理产权证 不应该上市进行交易瞒报房价为少交契税 属规避法律偷税行为房屋买卖合同解除后 买方替交费用可索回经济适用房有规定 违规私下买卖属违法儿子瞒着父亲卖房屋 购房合同应该属无效善意变更产权引纠纷 艰难诉讼后房归原主房屋买卖纠纷有隐情 善意取得受法律保护为购房者延办房产证 中介公司违约应赔偿买房未达到法定要件 中介公司有过错担责中介公司恶意抬房价 属非法赚取差额行为中介公司挪用客户款 应予处罚并加强监督确认单不具法律意义 格式条款属无效条款签订合同却不愿交房 家庭矛盾不影响合同协议书不能取代合同 谨防其中不平等条款二手房买后发现瑕疵 寻证据积极依法维权以房作抵押必须登记 流押契约是无效条款小产权房属于无产权 想购买者需慎之又慎购买农民住宅办工厂 其权益不受法律保护住宅中又建房为出租 房中房问题不容忽视住宅养猫繁殖为赚钱 周围邻居有权利说不出租房屋内发生火灾 责任各方应各担其责租房开店反悔想退租 责任方承担违约责任租房合同规定了房租 租期内房主不能涨价房屋出租之后又想卖 承租人有优先购买权承租人将房改装转租 出事故应负主要责任租期内私产权转移 原签订合同继续有效租房户主动装修房屋 如无约定房东不买单房屋租赁合同履行中 如解除要看合同约定口头协议不应超半年 超期必须订书面合同电梯故障或造成伤害 相关责任人责无旁贷电梯超期服役是违规定期检测莫麻痹大意电梯停运延误救病人 物业公司负部分责任居民乘电梯刷卡付费 物业出下策应该改正电梯故障停运无人修 属于物业公司不作为业主搬家用电梯交费 物业公司已涉嫌违法电梯噪声大引发诉讼 整改赔偿均有法可依恶人砸汽车胆大妄为 保安视而不见是违规业主汽车在小区丢失 物业应承担一定赔偿小区地下车库被转卖 引发矛盾核心是权属小区停车位是否收费 先确定权属依法管理所有人有权租卖车位 业主强租无法律支持业主停车位突然被占 物权排他性位归原主新房墙壁霉变又脱落 业主可退房要求赔偿买房后验收发现漏水 依法维权问题终解决房漏业主拒交物业费 主张抵消做法不合法窗户从天而降砸坏车 属房屋质量问题获赔暖气漏水殃及楼下户 业主要求赔有法可依楼房下水道堵塞溢污 共同使用人都要担责楼房漏雨不知何所致 依法请检测解疑释惑新房漏水谁承担责任 施工日志起证据作用暖气管爆裂邻居遭殃 确定责任人依法赔偿业主起诉物业遭报复 雇凶伤人属共同犯罪物业公司随意停水电 属于侵权是违法行为物业公司有权告业主 法院五审查化解矛盾业主出游时家中被盗 属保安失职公司担责维修金是住宅养老钱 善保管做到专款专用鼓励节能产品进社区 相关法规应配套完善业主改房屋结构违规 物业公司罚款亦违规业主在小区内被摔伤 物业公司担部分责任在公共健身器材上摔伤 所有人管理者应担责外来车在小区内受损 收费凭据是获赔证据交房同时收取物业费 合同如未约定可拒绝物管用房权属归业主 开发商随意处置违规外墙脱落物砸坏汽车 物业公司应担责赔偿小区限高栏砸伤行人 司机与物业共同担责合同是否有效看实质 约束力合同不能解除住宅区广告无孔不入 其收益应归业主共享想在楼顶安置广告牌 应该先征得业主同意业主是否可自换护栏 居住安全比美观重要私将储藏室改造住人 侵害其他业主应复原业主私拆家中暖气管 供暖协议未变仍缴费私改燃气管道属违规 及时复原才是好办法狗伤人邻居反目成仇 犬主担责任依法赔偿城市垃圾要依法管理

<<安居置业法律小故事>>

居住环境需大家维护封闭自家阳台成被告 未协商格式合同无效业主建花园引人效仿 物业劝无效起诉
获胜住户改承重墙成被告 要求其复原合理合法圈树建房属违规行为 人人可批评劝其改正楼上掉下酒
瓶砸伤人 无免责理由都将担责消防通道不允许侵占 确保畅通可救急逃生私搭乱建属违法行为 私拆违
章建筑亦违法房主盖房擅自加三层 轰然倒塌违建者受罚幼儿园加高遮挡采光 应依法尽快恢复原状小
区晨练成噪声污染 用法律维护合法权益夜间照明强光是污染 始作俑者应接受整改采光通风权不容侵
害 造成影响应及时整改健身房噪声过大扰民 两居民举证即可立案房屋质量需专业鉴定 赔偿亦包括贬
值损失家庭装修应先签合同 出问题才能维护权益家装受污染不可小视 装修前签合同搞检测装修噪声
致邻居病亡 应依法承担赔偿责任装修队违反合同施工 应该按合同给予赔偿业主享受的共有产权 不
能被他人恶意侵占污水井盖丢失致人残 管理者承担损害责任大树被风刮倒砸伤人 树木管理人承担
责任 广告牌坠落砸伤路人 所有者承担赔偿责任装修房屋易造成污染 以人为本理念莫忽视未结婚发生房
产纠纷 否定赠与行为需证据妻子卖房未告知丈夫 有效合同受法律保护口头约定不代表合同 买楼房不
表示送露台购房与入学是两码事 不属要约法律不支持离婚时凸显房屋权属 难点问题需具体分析无
产权证之自建房屋 如果租用应付使用费业主应该缴纳物业费 催缴前应先书面通知本书参考的部分法律
法规

<<安居置业法律小故事>>

章节摘录

购房签确认单交定金 书面协议有法律效力 家住北京市海淀区的崔先生夫妇2009年初选中了位于昌平区的一套别墅，虽然当时还没有开盘，但是他们还是决定要买下这套房子。看房后不久，崔先生就与房地产开发企业签订了关于房屋买卖的《项目成交确认单》，并写明该房屋具体门牌号等相关情况，同时交给开发企业4万元作为定金。

开发企业的售楼员在收取定金后说，最终房价应在6000~7000元之间。

当崔先生询问开盘后是否会涨价时，开发企业的人许诺，每平方米最多不会涨过7500元。

正当崔先生夫妇梦想着早日搬进大别墅开始新生活时，售楼人员突然打来电话，通知他们9月8日开盘，并说可以签订正式的《房屋买卖合同》。

崔先生夫妇赶紧来到售楼处，却得知每平方米已经飙升至9500元的价格，他们感到如同当头泼下了一盆冷水。

情急之下，崔先生赶紧找出那张年初签的《项目成交确认单》，他在房价一栏里看到，售楼人员写得清清楚楚是每平方米6000~7000元，但是并未约定双方违约后应负的法律后果。

如果是售楼人员故意这么漏写的话，那就太没有诚信了。

随后崔先生找到该楼盘的售楼中心负责人。

对方表示，当时签订《项目成交确认单》时，虽然已经取得了《商品房预售许可证》，但这个楼盘还没有开盘销售，因此这每平方米6000—7000元的报价只是售楼人员的个人行为，责任应由售楼人员自己承担，跟房地产开发企业没有任何关系。

从法律上说，这位售楼中心负责人所说的话是不负责任的，也没有法律依据。

当取得《商品房预售许可证》之后，房地产开发企业所雇售楼人员与崔先生签订的《项目成交确认单》，虽然不是严格意义上的房屋买卖合同，但因其已经具备合同成立的基本要件，所以对于崔先生与这家房地产开发企业而言，仍然是具有法律效力的合同或约定。

尤其是崔先生已经交付4万元作为定金，这笔定金具有债权的担保性质。

根据《中华人民共和国合同法》第115条的规定：“当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方向对方给付定金作为债权的担保。

债务人履行债务后，定金应当抵作价款或收回。

给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务，应当双倍返还定金。

”由此可见，定金有严格的设立条件。

收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。

如果把定金写成订金、押金、保证金等，且在合同中又没有约定定金性质，当事人主张定金权利，法律是不予保护的。

以此作为依据，本案中如果房地产开发企业不按照每平方米7000元以下价格售房给崔先生，就要承担双倍返还定金的责任。

此案提醒购房者在购买房子的时候，特别是购买期房时，首先要看开发商是否取得了《商品房预售许可证》，其次，一定要和房地产开发企业签订书面协议或合同，并应当详细注明所购买房屋的具体位置、门牌号、面积、结构和价格，还应该交付定金或注明如果双方违约应该承担的法律后果。

这样，一旦双方发生纠纷就会有据可查，有法可依。

意向书有否法律效力 要看合同条款及约定

吕女士在某房地产开发商处预定了一套商品房，在该楼盘尚未取得商品房预售许可证的情况下，开发商便要求吕女士预缴3万元定金。

吕女士如数缴纳定金后，双方签订了《房屋认购意向书》，上面标明吕女士所购的房屋为3号楼9层某1号户型。

然而，该《房屋认购意向书》仅有一份且保存在开发商处，开发商说吕女士不用留复印件。

转眼半年过去，该房屋依旧未取得预售许可证。

吕女士找到开发商询问，却发现自己与之签订的《房屋认购意向书》里其所购3号楼9层的房屋被改为3号楼3层，虽然是同一栋楼，户型也一样，但吕女士认为由于楼层偏低，采光度会受影响，便对此提

<<安居置业法律小故事>>

出异议。

开发商称，签订《房屋认购意向书》时已经将9层改成了3层，且是经过双方认可的。

对此，吕女士认为，如果改动，应该在改动的地方按上手印，否则，既没有购房者手印也没有开发商的印章，就此可以判定是开发商擅自改动的。

在商品房的买卖过程中，人们经常遇到由于签订《房屋认购意向书》或相似内容的协议，到产生纠纷时，买卖双方中的一方对这种协议的法律效力便产生质疑。

对这种《意向书》具有何种法律效力，我们应该从两个方面来看： 第一，从《房屋认购意向书》的本意看，签订这份《意向书》是为了今后履行一定行为的约定。

按照合同的特征看，这份《意向书》应该属于预约合同。

预约合同就是指当事人双方就将来订立正式合同之前而签订的文字约定，将来订立的合同称为“本约”，而现在签订的约定叫做“预约”，两者之间具有不同的性质和法律效力。

那么对这份《意向书》的违约应该如何解决呢？

就本案而言，应该在《意向书》内容范围内承担责任，而不是承担“本约”的违约责任。

因此，《房屋认购意向书》的效力也是如此。

如《房屋认购意向书》对所购房屋只有一个大概的意向，而没有具体的标准，也没有预付款等，这样的《房屋认购意向书》只是一种“意向”，双方当事人对《房屋认购意向书》的违反应该在其内容范围内承担责任。

第二，如果名为《房屋认购意向书》，而实质是购买合同，或相当于购房合同。

合同条款约定的非常明确，如对房屋的位置、户型、面积、价款、物业等都有了明确的约定，应该按合同处理。

如在本案中，吕女士缴纳了定金，而且在合同中规定了是哪栋楼以及哪一层的户型。

这样的《意向书》应视为《房屋买卖合同》。

可是，从法律的角度讲，吕女士与房地产开发商签订的这份《房屋认购意向书》属于无效合同。

因为根据最高人民法院《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》第二条之规定，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。

本案中，吕女士认购的房屋至今未取得预售许可证，因此双方签订的《房屋认购意向书》属于无效。

所以，吕女士应该要求开发商返还定金，或者等该楼盘可以预售时，再与开发商签订正式的房屋买卖合同。

至于能否加倍返还定金，因为《房屋认购意向书》的合同性质已经属于无效，吕女士要求加倍返还定金的主张也无法获得法律支持。

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>