第一图书网, tushu007.com

<<房地产法律实务与案例>>

图书基本信息

书名：<<房地产法律实务与案例>>

13位ISBN编号：9787300126845

10位ISBN编号：7300126847

出版时间：2010-9

出版时间：中国人民大学出版社

作者：方登发 主编

页数：496

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

第一图书网, tushu007.com

前言

一般意义而言，房地产是房产与地产的合称。
由于房地产固有的特性，在西方通常又称之为不动产，即realestate。
从微观个体角度看，房地产无疑是私人财产极其重要的组成部分，是个人、家庭赖以生存的基本条件之一；从宏观经济角度看，房地产也是社会财富的一种重要表现形式，因为土地作为一种稀缺资源其数量相当有限。
因而房地产无论对于个人，还是社会整体，其重要性都是毋庸置疑的。
房地产作为一个产业类别，在西方已有较长的历史。
而我国的房地产市场于20世纪90年代才初具雏形，近二十年来我国房地产市场经历了从无法可依、无序竞争到基本有法可依、有序竞争的发展过程，从最初仅有外销商品房市场发展到目前成为一个较为成熟、兼有内外销功能的统一的房地产市场。
房地产业的正常有序发展，对我国国民经济整体的推动，对人民居住条件的改善，其作用不言而喻。
在房地产市场发展的过程中，与房地产市场相关联的诉讼、仲裁案件的数量也逐年走高，甚至一度占全国各法院和仲裁委受理案件的最高比例。
而作为最前沿的法律工作者——律师，也越来越多地参与到房地产业务中来，使得房地产法律服务业成为律师业务的重要组成部分。
随着参与房地产法律业务的律师数量的增加，专门研究房地产业务中法律问题的律师也越来越多。
方登发律师是我多年的同事，在房地产法律服务方面有着扎实的理论功底与较为丰富的实践经验。
本书对房地产法律业务中的典型案例进行了分类评析，并对涉及的几乎所有法律文书进行了汇编，必将对从事房地产法律业务的律师同仁们大有裨益。
兹此书付梓前夕，撰此文为序。

第一图书网, tushu007.com

<<房地产法律实务与案例>>

内容概要

本书结合作者多年的律师执业经验，从实践角度出发，向读者深入介绍了律师房地产业务中典型法律文书的相关知识。
这些法律文书为作者在执业实践中反复萃取提炼的精华，对年轻律师制作相关法律文书具有较强的指导意义，对于具有一定经验的律师也颇具借鉴价值。
同时，本书所选取的房地产案例均为作者在多年的律师实务中遇到的典型且比较复杂的案件，相关法律文书中关于案件的分析和论述，对于读者具有较强的实用性和参考价值。

第一图书网, tushu007.com

作者简介

方登发，毕业于中国人民大学，先后取得法学学士、经济学学士和法律硕士学位。
现任北京市中伦文德律师事务所副主任、高级台伙人，从事律师工作近二十年，在房地产法律业务、公司证券法律业务和金融法律业务等方面具有丰富的律师从业经验。
曾发表《房地产交易若干法律问题研究》等多篇论文，并参与编写和主编了《中外资本市场法律制度：企业上市融资必备》、《房地产律师业务》、《金融法律实务前沿》等著作。

第一图书网, tushu007.com

<<房地产法律实务与案例>>

书籍目录

第一部分 房地产开发中的土地取得 综述 案例一 国有土地使用权转让合同纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例二 军队土地使用权转让合同纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例三 土地置换纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书第二部分 房地产开发中的项目转让 综述 案例一 房地产开发项目收购案 案情介绍 案件评析 律师法律文书 案例二 房地产开发公司股权收购案 案情介绍 律师法律文书第三部分 房地产项目的工程建设和竣工验收 综述 案例一 合作开发项目纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例二 合作开发项目纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例三 工程款拖欠纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例四 建设工程施工延期纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例五 建设工程质量缺陷纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例六 建设工程质量缺陷纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例七 建设工程“黑白合同”纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书第四部分 商品房的销售 综述 案例一 房款支付延期引发的商品房销售合同纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例二 物业重大设计变更引发的商品房预售合同 纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例三 逾期供热引发的商品房销售合同纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例四 物业绿化率引发的商品房销售合同纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例五 物业无法实际交付引发的商品房销售合同 纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例六 合伙购买房地产纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例七 父母与子女间房屋所有权纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例八 房屋租赁纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书第五部分 物业管理 综述 案例一 物业管理委托合同纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书 案例二 前期物业管理纠纷案 案情介绍 案件结果 案件评析 律师法律文书

第一图书网, tushu007.com

章节摘录

房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押。
被告在1987年即取得了光明岛小区项目的开发、建设权，此后被告对光明岛小区项目的开发程序一直在持续推进，有甲市城市规划局上述批复意见书和复文为证。
在签署该协议当时，虽然房屋尚未建设完毕，但相应的项目权利仍然存在。
因此在转让土地使用权同时，该项目也必然转让给原告，这点毫无疑问。
同时，该协议第12条约定：“乙方（即本案原告）同意无偿承担甲市城市规划局规定二区所需的公建配套设施及市政项目建设的义务，并负责其投资兴建。
”该条款的约定具有如下两重含义：（1）甲市规划局规定的二区公建配套设施及市政项目为规划局通过上述批复意见书和复文确认的，原由被告开发建设的光明岛小区项目之一部分。
该部分项目与土地使用权同时转让给原告。
（2）开发、建设的义务从被告转由原告无偿承担，并由原告负责投资兴建，即作后期开发、建设。
该协议第13条第4款约定由被告“提供二区的土地使用文件及出具证明给乙方办理设计报建”。
由此可见，在签署该协议之后，光明岛小区项目将转由原告办理设计报建工作，也即由原告进行开发。
另外，从政府与被告的土地使用权出让合同的内容，以及政府部门历次对于光明岛小区项目的批文也可以看出，光明岛小区建设用地及建设项目很早就已由政府部门进行统一规划。
因此二区土地使用权与项目是不可分割的整体，原告通过签署该协议，在获得土地使用权的同时，也必然获得地上项目的开发、建设权。
2.原告签署该协议的目的是为房地产项目开发从该协议有关条款的约定可以看出，原告在取得光明岛小区二区土地使用权的同时，也必然取得光明岛小区项目的开发、建设权，这才是原告签署该协议的最终目的。
与此互相印证的是，原告于2000年5月自行制作了《光明岛小区二区住宅项目可行性分析报告》，在该报告中明确说明该住宅项目的开发商为原告。

第一图书网, tushu007.com

<<房地产法律实务与案例>>

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