第一图书网, tushu007.com

<<特殊房屋买卖>>

图书基本信息

书名：<<特殊房屋买卖>>

13位ISBN编号：9787509317716

10位ISBN编号：7509317711

出版时间：2010-4

出版时间：中国法制

作者：李俊华//杨阳/刘潇瑜|主编:庞标

页数：231

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

人们常说，衣、食、住、行是老百姓最基本的生活需求。
而今，随着老百姓法制意识的增强，工作、住房、婚姻家庭、人身安全、财产保障等法律问题，也越来越成为老百姓关注的热点，一些民事纠纷、劳动争议也日益凸现，不仅在数量上有所增加，难度也不断加大。
与此同时，从2007年到2009年，不到三年的时间里，《物权法》、《劳动合同法》、《侵权责任法》等相继出台，不仅标志着我国民法体系、劳动法体系已经基本形成，而且在全国范围内掀起了一个又一个普法、学法的高潮，越来越多的老百姓希望通过自己掌握的法律知识维护自身合法权益。
本套丛书便是从实践中拣选与老百姓工作、生活息息相关的热点、难点问题进行详尽阐述的系列读本。
我们认为，无论是对遇到疑难案件的普通百姓，还是对刚刚执业的新律师，这套丛书都是十分贴心和详尽的。
2008年在深圳召开的全国律师协会民事专业委员会“物权法论坛”上，中国法制出版社的罗菜娜编辑与我萌生了组织律师们编写一套老百姓关注的，能够真正解决实际问题的丛书的想法。
如何才能落实好这个想法？
首先在疑难问题的选择上，哪些是老百姓最关心、距离读者最近、司法实践中难以定论的问题呢？

内容概要

本书以我国现行的建设用地使用权制度为基础，从制度根源上进行分析，并结合大量的案例，介绍了各类特殊房屋买卖纠纷所涉及的相关法律、法规和政策。
第一章“小产权房”介绍了小产权房的概念、类型和法律特征，并对小产权房产生的原因进行了分析。
对于目前普遍关注的城市居民购买农村住宅的法律后果、买卖小产权房的法律效力等热点问题以大量案例的形式进行了介绍和讨论。
“经济适用住房”一章围绕着经济适用房的特殊性质，分别从经济适用住房的建设开发以及购买两个方面探讨了不同角度当事人关注的实务问题。
“公有住房”一章对于公有住房的出租、出售进行了介绍，并重点分析探讨了十一类典型的公有住房纠纷处理。
在“央产房”一章中，主要对于央产房在性质上、出售条件上的特殊要求进行了总结。
最后“特殊房屋纠纷诉讼技巧”一章，从实用角度出发，就特殊房屋纠纷产生时的起诉、举证等实务操作提出了建议并附有丰富的相关法律文书范本。

作者简介

李俊华，云南大学法律硕士，现任建纬(昆明)律师事务所主任。
主要从事土地、建筑、房产和城市开发建设方面法律业务。

中华全国律协民事业务委员会委员、云南省工商联常委委员、昆明市人民政府法律专家咨询委员会委员、昆明仲裁委员会仲裁员，兼任昆明仲裁委员会建筑业争议仲裁中心副主任、昆明仲裁委员会建设监理争议仲裁中心副主任，曾获评2004年度全国工程建设优秀法律顾问、2006年首届全国建设领域百名优秀专业律师。

第一图书网, tushu007.com

书籍目录

案例索引导言第一章 小产权房 聚焦一 “ 小产权房 ”概述 一、什么是“ 小产权房 ” 二、“ 小产权房 ”产生的原因分析 聚焦二 城市居民购买农村住宅的法律后果 一、城市及农村房屋权属登记的历史与现状 二、城市居民购买农村住宅属无效民事行为 聚焦三 买卖“ 小产权房 ”的法律效力 一、买卖“ 小产权房 ”的法律后果 二、国家对买卖“ 小产权房 ”的现行政策 聚焦四 常见“ 小产权房 ”典型纠纷 一、以租代售小产权房是否有效 二、小产权房能否获得拆迁安置补偿 三、小产权房存在质量纠纷隐患 四、以小产权房设定抵押是否有效第二章 经济适用住房 聚焦一 购买经济适用住房的条件与程序 一、经济适用住房的购买条件与权属限制 二、购买经济适用住房的一般程序 聚焦二 经济适用住房的开发建设与销售价格 一、经济适用住房的开发建设 二、经济适用住房的销售价格 聚焦三 经济适用住房的特殊性质 一、经济适用住房是否属于“ 商品房 ” 二、经济适用住房能否办理产权证 三、经济适用住房能否继承 聚焦四 经济适用住房的交易 一、经济适用住房的回购 二、经济适用住房的上市出售 三、集资房转让与集资房“ 指标 ”转让的区别第三章 公有住房 聚焦一 公有住房概述 一、直管公房出租属于行政行为还是民事行为？
二、单位是否有权收回已出租的自管公房？
三、职工下岗后公司能否解除公房租赁合同？
聚焦二 公有住房的出售 一、公有住房出售概述 二、公有住房出售的程序 三、公有住房出售的价格、付款方式及产权的确定 四、不宜出售的公房以及不得上市出售的已购公房 聚焦三 公有住房典型纠纷类型 一、公房出售是否需要经过全体同住人同意？
二、在确定同住人时，是否仅以实际共同居住作为标准？
三、转让公房使用权是否应当到公房管理单位办理相关手续？
四、公有住房的出售对象如何确定？
五、职工离职后，单位是否能够收回职工已购公房的产权？
六、职工购得公房成为产权人后，是否有权自由处分房屋？
七、离婚产生的公房使用权纠纷如何处理？
八、如何解决离婚后一方购得公房的产权纠纷？
九、被继承人有关公房产权的遗产范围如何确定？
十、承租公房的公房使用权能否继承？
十一、公房拆迁补偿安置的相关问题第四章 央产房 聚焦一 “ 央产房 ”的特殊性 一、“ 央产房 ”的特殊性 二、职工购买“ 央产房 ”的资金来源 三、“ 央产房 ”住房面积的核定 四、“ 央产房 ”应当建立职工住房档案 聚焦二 “ 央产房 ”上市出售 一、“ 央产房 ”首次上市出售 二、“ 央产房 ”上市出售的限制条件 三、“ 央产房 ”上市出售的程序 聚焦三 “ 央产房 ”交易、分割的特殊限制 一、不符合上市交易条件对“ 央产房 ”买卖关系的影响 二、离婚所带来的“ 央产房 ”分割问题第五章 特殊房屋纠纷诉讼技巧 一、特殊房屋纠纷的诉讼类型 二、特殊房屋纠纷的举证 三、法律文书范本参考 四、特殊房屋诉讼业务的特别注意事项附录：特殊房屋买卖相关法律法规 中华人民共和国城市房地产管理法(2009年8月27日) 国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知(2007年12月30日) 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(2003年4月28日) 经济适用住房价格管理办法(2002年11月17日) 已购公有住房和经济适用住房上市出售管理暂行办法(1999年4月19日) 中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法(2003年8月14日) 房屋登记办法(2008年2月15日)

章节摘录

前文介绍了小产权房的两种类型，在此我们分别进行分析：一类是违法利用农村集体经济组织所有的土地建盖房屋，属于违法用地，小产权房的建设行为一般都无法取得办理房屋权属登记所需的各项法律文件。
包括无法提供用地证明文件或者土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、房屋竣工验收资料等资料。
因此，小产权房在房屋建设完成出卖给买受人后，根据现行法律规定是不能进行房屋权属登记的。
还有一类是履行了一定审批手续的农民新居房屋，该类房屋本身是属于合法的，但是由于出卖给了本集体经济组织之外的买受人，根据《房屋登记办法》第87条规定“申请农村村民住房所有权转移登记，受让人不属于房屋所在地农村集体经济组织成员的，除法律、法规另有规定外，房屋登记机构应当不予办理。
”可见，虽然在此情况下房屋是属于合法建筑，但是由于买受人主体资格不符合法律规定，不具备集体经济组织的成员权，依法将仍然不能进行房屋权属登记。
可见，小产权房不能办理房屋权属登记，购买小产权房的买受人也无法享有一般房屋所有权的占有、使用、收益和处分的权利。
上述三项法律特征，是小产权房交易行为最为典型的三项法律特征。
实践中界定相关房屋是否属于小产权房，在房屋买卖行为发生后是否能得到法律保护，均依赖于对上述法律特征的判断。
当然，如果确有必要，还可以结合房屋建设是否办理了立项规划手续、开发商是否具有房地产开发资质等情况对相关纠纷进行判断和处理。

编辑推荐

《特殊房屋买卖:疑难对策(小产权房、经济适用房、公有住房、央产房)》：您还在为工作、生活中遇到的法律问题不知道怎么解决而苦恼吗？
现在，大律师来帮您排忧解难！
大律师以案说法，深入浅出分析您最关心的热点法律问题，助您轻松解决法律纠纷。
拨打大律师咨询热线，您将获得更多专业咨询服务……

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