

<<房产物业法律问题100问>>

图书基本信息

书名：<<房产物业法律问题100问>>

13位ISBN编号：9787509327517

10位ISBN编号：7509327512

出版时间：2011-6

出版时间：中国法制

作者：洪伟|主编:刘凝

页数：200

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>

<<房产物业法律问题100问>>

内容概要

随着国家法治建设的完善，我们在生活中遇到的有关房产物业的法律问题也越来越多，房产物业法本身又比较复杂，不是每个人都能了解的。

为了让大家更从容地应对房产物业法问题，编者刘凝从这些年公众咨询的众多房产物业法问题中精选出大家提问最多的100个问题，详细解答，汇集成《房产物业法律问题100问》。

这样您一旦遇到类似的情况，就可以按图索骥，方便地找到答案了。

全书内容共分三章：房屋买卖、房屋租赁和物业管理。

<<房产物业法律问题100问>>

书籍目录

第一章 房屋买卖

开发商如果尚未取得商品房预售许可证明，与购房人签订的房屋买卖合同是否有效？

商品房应当具备哪些条件之后，开发商才能对该房进行商品房现售？

商品房销售时，房地产开发企业和买受人订立的书面商品房买卖合同应当包括哪些内容？

在拆迁过程中，如果拆迁人将该补偿安置房屋另行出卖给第三人，被拆迁人是否具有优先取得补偿安置房屋的权利？

房屋买卖合同的效力与登记的效力哪个强？

买房中发现房屋仍被人租赁时，在房屋承租期内，购房人买到房屋后能否要求承租人搬出该房屋？

部分共同共有人对共有财产处分行为的效力如何？

房屋是否适用善意取得制度？

房屋发生意外灭失，房屋风险负担是以登记时间为准，还是依照交付时间？

开发商能否在未解除商品房买卖合同前，将作为合同标的物的商品房再行销售给他人？

房屋买卖合同会因还未办理产权过户登记而无效吗？

交付使用的房屋存在质量问题，在保修期内，买受人委托他人修复，修复费用可以由出卖人承担吗？

开发商交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符时应该如何处理？

房屋买卖过程中的合同经过公证机构公证后的效力如何？

夫妻一方背着另一方卖房，该房屋买卖合同是否有效？

未取得房屋产权证签订房屋买卖合同有效吗？

买房交了定金以后，一方就后悔或者房地产开发商违约，定金还能要回来吗？

开发商提供的补充协议可以修改吗？

补充协议的效力如何？

售楼广告上的内容，开发商应兑现吗？

开发商做虚假广告，要受什么处罚？

在购买房屋过程中，购房人除了要向开发商给付房款外，还有哪些税费需要交纳？

<<房产物业法律问题100问>>

个人购买房屋办理住房贷款是否需要提供担保，哪些财产可以抵押担保？

提前还贷需要交违约金吗，或者如果暂时没钱，可以延长还贷时间吗？

商品房买卖合同签订后，出卖人又将该房屋出卖给第三人的，买受人应该如何保护自己的权利？

第二章 房屋租赁

在房屋承租过程中，如何确认出租人是否为真正的房东？

夫妻一方可以做主出租共有房屋吗？

哪些房屋不能出租？

房屋租赁合同一定要以书面形式订立吗？

该合同是否必须要备案？

承租人有哪些主要的权利和义务？

承租人擅自对承租的房子进行装修或者改造吗？

在出租期间由谁负责维修房屋？

如果因房屋本身问题，承租人受到的损失应当由谁来赔偿？

承租人是否可以要求出租人修缮房屋？

承租人可以购买承租的房子吗？

如果出租人将房屋转卖他人，承租人还能继续承租已被转让的房屋吗？

应当向谁支付租金呢？

承租人不想住该房时，能把房子租给别人吗？

房屋被转租后，转租人与被转租人之间应该如何承担租金及其相关责任？

出租人交付房屋不符合合同规定，承租人可以解除合同吗？

承租人能提前退租吗？

房屋租赁双方应如何解除合同？

解除合同后会有什么后果？

公房能否出租，如果要出租的话，应该如何办理手续？

涉外出租需要履行哪些手续？

和老外房客发生纠纷怎么办？

出租人可以卖掉或者抵押已经出租的房屋吗？

卖掉房屋需要通知承租人吗？

租房期间物价上涨，出租人可以向承租人要求增加租金吗？

<<房产物业法律问题100问>>

房屋租赁期间承租人死亡，合同还有效吗？
承租人死亡，未和他一起居住的家人可以搬入出租房屋吗？

出租人有权提前收回房屋吗？
如果双方没有约定租赁期限，出租人可以随时收回房屋吗？

承租人不交房租，出租人该怎么讨租呢？
出租人可以留置承租人在出租房屋内的财产吗？

承租人未经出租人同意转租房屋是否违约？
出租人可以采取什么措施？

租赁期满后，是否可以要求承租人立即搬出？
承租人可以要求延长租期吗？

房屋租赁合同中可以订立免责条款吗？
什么样的免责条款无效？

承租人没有缴纳物业费，物业公司有权要求出租人付款吗？

中介公司可以收取哪些费用？
如果通过中介机构没有找到房子，还用交费吗？

通过中介机构租房，承租人也应当检查出租人的有效证件吗？

因中介的过错给承租人造成了损失，中介机构应当承担什么责任？

承租人和中介机构是什么关系？
承租人能否绕过中介直接和出租人签合同？

订立《房屋承租居间合同》，如何避免中介公司乱收中介费问题？

承租人在承租房屋的过程中，到底谁来交物业费？

房屋租赁合同提前解除后，屋内装潢如何处理？

第三章 物业管理

前期物业管理合同能约束业主吗？
效力期是多长？

产权证没办，是否应交物业费？
没卖出的商品房开发商也要交物业费吗？

业主大会的决定，怎样才有效？
如果业主没参加业主大会，会议决定对其有效吗？

小区内土地如何利用，业主能提建议吗？

<<房产物业法律问题100问>>

业主的权利、义务有哪些？

物业管理公司能换吗？
在什么情况下可以解聘物业管理公司？
如何解聘？

业主委员会的委员应当具备哪些条件？
欠缴物业管理费的业主还有被选为业主委员会委员的资格吗？

物业管理公司具有哪些权能？
物业管理公司能罚款和管业主吗？
物业管理公司根据什么规定对物业进行管理？

物业管理合同中约定物业管理公司免除责任有效吗？
物业管理合同在什么情况下是无效的？

在接管物业前，物业管理公司对物业如何验收？
业主入住前房屋验收不合格，责任谁来承担？

物业管理公司能进行“转委托”吗？
“转委托”后服务出现问题，业主应当找谁？
责任应当由谁来承担？

业主公约对于承租人是否有效？
承租人违反了业主公约，业主承担责任吗？

业主在入住时是否应当缴纳水、电、气等入户费？
小区里供水、供电、供气等费用应向谁收取？
设备应由谁负责维修？

物业管理费如何收取？
物业管理费应向谁收取？
物业管理费应按哪个面积收取？

开发商作出虚假的减免物业管理费的承诺应承担何种责任？
业主大会有权解聘物业管理公司吗？

车位被人占用，物业管理公司承担什么责任？
如果业主的车在小区内丢失，物业应承担什么责任？

物业管理公司出租业主共有的房屋该怎么办？
物业管理公司侵权，物业管理费还要交吗？

小区楼顶广告牌的设置、收益权归谁所有？
物业管理公司可以从楼顶广告牌的使用收益中获取报酬吗？

房屋的保修期从何时开始，应如何计算？

<<房产物业法律问题100问>>

保修期内房屋出了问题由谁负责？

业主财物被盗，物业管理公司该赔吗？
同时，如果业主在小区内受到歹徒的伤害，物业管理公司应承担 responsibility 吗？

物业管理人员能否擅自进入业主的房屋？
业主能禁止物业管理公司进入自家房屋维修公共设施吗？

房屋完损等级是怎样划分的？
业主如何要求物业管理公司对自己房屋进行维修？

什么是专项维修基金？
专项维修基金应如何收取、管理和使用？

业主进行装修，物业管理公司如何管理？
业主能改变房屋结构吗？

物业管理公司能帮业主出租房屋吗？
业主作为出租人的权利义务有哪些？

物业管理公司有权利用公共用房开设娱乐设施吗？
业主使用会所设施要付费吗？

能否同时收取物业管理费与公共维修基金？
公共设施被损坏谁来修？

业主装修房屋时，物业管理公司会收取哪些费用？

<<房产物业法律问题100问>>

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>