

图书基本信息

书名：<<房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据>>

13位ISBN编号：9787511831873

10位ISBN编号：7511831877

出版时间：2012-4

出版时间：法律出版社

作者：陈枝辉

页数：983

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>

## 内容概要

本书编者陈枝辉借助自己从事房地产研究多年的经验，长期思考，五易其稿，终于完成了一部专题研究房屋买卖疑难问题的专著《房屋买卖合同纠纷疑难案件裁判要点与依据》。

这部上百万字的专著共分四编，收录一百个房屋买卖合同纠纷的疑难专题，列出其中诸多的常见多发疑难问题。

其中，上编收集了房屋买卖交易过程中常常碰到的10个难题。

中篇分为两大部分，前部分重点研究二手房的买卖难题，后部分重点研究新建商品房购置中的疑难问题。

下篇是特殊房屋类型篇。

书籍目录

上篇 典型疑难专题

1. 老旧房契的法律效力——老旧房地契，是否还有效？  
【权属证明】
2. 限购政策与情势变更——房屋限购令，解约谁之责？  
【情势变更】
3. 一房二卖的法律后果——一房卖二主，谁是所有人？  
【一房二卖】
4. 农村房买卖合同效力——买卖农村房，合同有无效？  
【国家政策】
5. 无权处分与善意取得——共同共有房，擅卖要得回？  
【无权处分】
6. 表见代理的司法认定——擅卖他人房，是否也有效？  
【表见代理】
7. 违约损害与定金赔偿——房屋没买成，违约如何赔？  
【违约责任】
8. 黑白合同的法律效力——阴阳两合同，到底依哪个？  
【黑白合同】
9. 无证房买卖合同效力——没有产权证，买卖不合法？  
【禁止规范】
10. 村建集体土地租赁房——所谓小产权，是不是合法？  
【小产权房】

中篇 典型房屋类型——二手房篇

11. 精神病人的卖房效力——患有精神病，卖房何程序？  
【合同主体】
12. 未成年房主卖房程序——房主是孩子，卖房有无效？  
【合同主体】
13. 境外人士购房之程序——外国人买房，是不是合法？  
【合同主体】
14. 约定不明与合同解释——约定不清楚，如何来解释？  
【合同解释】
15. 定金条款表述与适用——定金有约定，性质如何分？  
【定金规则】
16. 合同签订真实性判定——合同签没签，如何来证明？  
【无权代理】
17. 购房合同的性质判定——真贷假买卖，羊头当狗肉？  
【合同性质】
18. 购房尾款的支付时间——全款须到位，还是先交房？  
【履行顺序】
19. 房屋相关费用的结清——物业暖气费，该由谁来交？  
【附随义务】
20. 房屋质量的交接处理——收房交钥匙，房屋非原状？  
【恢复原状】
21. 按揭未办理责任认定——按揭办不来，哪一方责任？  
【责任认定】
22. 转按揭二手房屋纠纷——转手按揭房，贷款如何偿？

【违约责任】

23.逾期交房的损失计算——逾期交房屋，违约如何赔？

【违约损失】

24.解除合同的通知效力——解除发通知，是否有效力？

【合同解除】

25.二手房过户税费争议——税费有争议，究竟谁来担？

【税费负担】

26.户口迁移的违约责任——房屋已售出，户口不迁走？

【户口迁移】

27.土地出让金补交责任——土地出让金，该哪方补交？

【划拨土地】

28.口头合同效力与认定——合同无书面，能不能算数？

【口头合同】

.....

中篇 典型房屋类型——商品房篇

下篇 特殊房屋类型

附录

章节摘录

版权页：上编 典型难题1. 老旧房契的法律效力—老旧房地契，是否还有效？

【权属证明】【案情简介及争议焦点】1997年，陈某持解放前福建省地政局发给陈某父(已去世)的《土地所有权状》要求“借住”该房的刘某腾房。

房管局发证办给拆迁公司出具证明，并加盖“产权证明专用章”，证明刘某系房主。

拆迁公司依据该证明，就地安置刘某一套3居。

陈某遂以刘某为第三人，起诉房管局要求撤销该确权证明。

房管局提交了《房产登记总册》，记载案涉房屋系刘某1966年买受陈某父产业;刘某提交了1979年申请换证时的交费发票。

争议焦点:1.房管局出具确权证明是否属于具体行政行为？

2. 刘某能否享有案涉房屋所有权？

【裁判要点】1.被告出具证明行为具有可诉性。

房管局作为县级以上人民政府所属的房地产行政管理主管部门主管本行政区域的城市房屋产权产籍工作，亦为城市私房行政管理机关，有权对辖区所属房屋行使规定的行政管理职权。

被告出具证明的行为，表面上属于证明行为，但实质上系因拆迁冻结，停办产权证后，其以证明方式确认房屋转让登记关系，属行政确认行为。

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>