

<<最新房地产典型案例评析>>

图书基本信息

书名：<<最新房地产典型案例评析>>

13位ISBN编号：9787511843883

10位ISBN编号：7511843883

出版时间：2012-12

出版时间：法律出版社

作者：北京市房地产法学院

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>

## <<最新房地产典型案例评析>>

### 内容概要

《最新房地产典型案例评析》精选了北京市近年来出现的房地产法律纠纷案例，涉及房屋合同、委托中介、土地使用权、权属相邻、建筑工程、合作开发、房屋租赁、房屋拆迁、物业诸方面，每个案例均有详细的案情描述和审理过程，并对相关焦点问题进行深入分析，并配合办理案件过程中所涉及的法律文书及相关法律知识，是从事房地产开发、交易、租赁等活动的各界人士必备读物。

## &lt;&lt;最新房地产典型案例评析&gt;&gt;

## 书籍目录

前言 一、房屋买卖类 案例1.内容具体确定且对合同订立及房屋价格有重大影响的商品房销售广告应视为要约——原告曾颖与被告北京通州房地产开发有限责任公司、北京美晟房地产开发有限责任公司房屋买卖合同纠纷案 案例2.预约的认定及其法律效力——谢辉映诉杨莹房屋买卖合同纠纷案 案例3.标的房屋坐落位置不能确定的,房屋买卖合同不成立——原告朱世军与被告杨曼莹、北京国信易家房地产经纪有限公司房屋买卖合同纠纷案 案例4.未签订书面合同的房屋买卖的效力——任秀芬、董海涛、董海福与王美华房屋买卖合同纠纷案 案例5.合同的效力应当结合合同的约定、实际履行情况及交易习惯等综合进行认定——北京德胜嘉华房地产经纪有限责任公司与北京颐西房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷上诉案 案例6.未取得预售许可证的商品房预售合同无效——董江业诉北京观远房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷案 案例7.社会公共利益对合同效力的影响及抵押权人诉讼地位的确定——赵约瑟与何淑清合同纠纷案 案例8.无权属证书二手房买卖合同效力的认定——原告戴某与被告柳某房屋买卖合同纠纷案 案例9.如何认定房屋买卖“阴阳合同”——马青忠与李伟房屋买卖合同纠纷上诉案 案例10.二手房买卖“阴阳”合同的效力认定——原告蒋笃义、蒋万里诉被告张素芬、白崇东,第三人北京中大恒基房地产经纪有限公司房屋买卖合同纠纷案 案例11.浅析“一房数卖”的处理原则——王京东与邱小琳房屋买卖合同纠纷案 案例12.“一房二卖”情形下惩罚性赔偿数额的确定——王光诉北京华风腾龙房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷上诉案 案例13.房屋买卖合同中的无权处分问题——张金红与金红、贾静生、北京中大恒基房地产经纪有限公司买卖合同纠纷上诉案 案例14.房屋登记与不动产善意取得——张某诉某市建委房屋转移登记案 案例15.不动产无权处分与善意取得的关系——原告付某与被告石某房屋买卖合同纠纷案 案例16.第三人善意取得房屋所有权的认定——刘志远与李国华、于建立房屋买卖合同纠纷上诉案 案例17.不动产的善意取得及受子女影响的老年人真实意思表示的判断——杨淑芳、武长安、武长明与郭旭房屋买卖合同纠纷上诉案 案例18.配偶另一方不知情与第三人善意取得——马彭远与刘舒畅、张海明房屋买卖合同纠纷上诉案 案例19.夫妻一方擅自处分夫妻共有房产,房屋买受人不是善意的不构成善意取得——吴茜与高崇亚、杨雪梅、高鹏等房屋买卖合同纠纷上诉案 案例20.离婚诉讼期间夫妻一方擅自转让共有房屋的买卖协议应为无效——张某诉马某甲、马某乙房屋买卖合同纠纷案 案例21.夫妻共同房屋出卖中定金及表见代理行为的认定——原告何伟斌与被告张宇、刘思恩房屋买卖合同纠纷案 案例22.房屋共有人的代理行为构成了表见代理——孙某某、徐某某与高某某、遗某房屋买卖合同纠纷上诉案 案例23.房屋转让的合同效力及实际履行——王楠与王慧卿房屋买卖合同纠纷仲裁案 案例24.房屋买卖合同的效力是否及于地下储藏室——肖克城诉刘会平房屋买卖合同撤销纠纷案 案例25.房屋买卖合同中的附随义务及知情权受损的认定和限——于永安与张雄、北京金城阜业房地产经纪有限公司房屋买卖合同纠纷案 案例26.合同有效但当事人违反先合同义务的,也应承担缔约过失责任——原告徐某与被告北京中鸿天房地产有限公司房屋买卖合同纠纷案 案例27.房屋买卖合同卖方不得任意行使解除权——原告詹天成、吴琼诉被告程彩霞房屋买卖合同纠纷案 案例28.合同目的不能实现的认定与适用——崔君任、崔菁、PENG CUI(美国籍)诉江晨房屋买卖合同纠纷案 案例29.商品房预售合同中的解除权问题——郑久明与北京中宏基建筑工程有限公司、北京住总集团有限责任公司商品房预售合同纠纷上诉案 案例30.合同解除与损失赔偿——原告卢冰与被告樊广亮、北京链家房地产经纪有限公司房屋买卖合同纠纷案 案例31.严重违约方应当对房屋差价损失予以适当赔偿——原告徐某与被告陈某、我爱我家公司房屋买卖合同纠纷案 案例32.定金罚则适用问题研究——周明利诉王淑琴房屋买卖合同纠纷案 …… 二、委托中介类 三、土地使用权类 四、权属相邻类 五、建设工程类 六、合作开发类 七、房屋租赁类 八、房屋拆迁类 九、物业类 后记

## &lt;&lt;最新房地产典型案例评析&gt;&gt;

## 章节摘录

版权页：一、案情 杨淑芳与武宝山系夫妻，二人于1941年结婚。

武宝山、武南山系武宗林之子。

1977年，杨淑芳与武南山就分割武宗林的遗产发生纠纷并诉至法院，法院以调解书形式确认北京市丰台区长辛店同兴里甲40、41号院中三间房屋（即本案诉争房屋）归杨淑芳。

1990年6月16日，北京市房地产管理局颁发的房产证载明房屋所有权人为杨淑芳。

1996年，武宝山去世，此后其继承人未对其遗产进行过分割。

2006年6月9日，杨淑芳与郭旭签订了房屋买卖合同，将杨淑芳名下的房屋以10万元卖给郭旭。

该协议有杨淑芳签字及盖章。

同年6月14日，杨淑芳向办理变更登记的有关部门递交了申请书，其申请的内容为：“丰台建委：本人杨淑芳于2006年6月9日与郭旭办理的房屋过户手续，因家庭成员不同意出售，现申请暂停丰台区长辛店同兴里58号过户手续。

”同年6月26日，杨淑芳再次向有关部门递交申请，该申请内容为：“本人杨淑芳于2006年6月9日与郭旭办理的房屋买卖手续，现家庭成员无异议，现申请恢复丰台区长辛店同兴里58号房屋过户手续。

”2006年7月7日，郭旭取得诉争房屋的产权。

后杨淑芳、武长安、武长明起诉至北京市丰台区人民法院（以下简称原审法院），认为杨淑芳名下的房屋处于共同共有的状态。

杨淑芳是在另外两个儿子武赤烽、武长荣与买房人郭旭恶意串通的情况下，以不合理的低价将房屋卖出的，故要求法院确认杨淑芳与郭旭签订的房屋买卖合同无效。

被告郭旭辩称，双方签订的房屋买卖合同是双方意思一致的行为。

杨淑芳具有完全民事行为能力，房产证及调解书均证明该房系杨淑芳所有，所以杨淑芳有权处分自己的财产。

双方买房手续完备，房屋价格经专业机构进行过评估，并非不合理的低价，现交易已完成，被告已支付全部价款，房屋也已办理过户手续，合同不应确认无效。

在法院审理中，郭旭提交对本案诉争房屋出具的估价结果报告，认为交易价格是依据评估价格确定的。

杨淑芳否认曾委托评估事宜。

法院询问郭旭表示经杨淑芳同意，由其代杨淑芳委托的评估。

对此杨淑芳亦不予认可。

对杨淑芳提出的诉争房屋未进行过评估一节，经法院向评估单位核实，评估机构表示公司曾对诉争房屋进行过现场评估，杨淑芳及其长子武赤烽等在评估现场。

在审理过程中，杨淑芳认可与郭旭曾签订买卖合同，表示是其子带她一同办理的，但未收到购房款。

但在原审法院审理过程中，杨淑芳、武长安、武长明认可收到购房款10万元。

审理中，经本院询问杨淑芳长子武赤烽上述房屋交易情况，武赤烽表示杨淑芳因想把房屋出售后居住子女家或住敬老院，2005年开始杨淑芳就说要出让房屋，签订协议及评估时杨淑芳及其与四弟武长荣均在现场。

而购房款已收取，并以杨淑芳名义存入银行，存折由其代为保管，用于杨淑芳看病及交纳敬老院费用等。

对此，杨淑芳、武长安、武长明不予认可。

二、审理情况 原审法院审理认为诉争房屋系杨淑芳与武宝山夫妻共同财产。

武宝山死亡后，继承人未对房产进行析产继承，故该房屋应为杨淑芳及武宝山继承人的共有财产，杨淑芳出售房屋之行为系无权处分。

但因该房屋登记于杨淑芳名下，郭旭购买房屋系基于对不动产登记公示公信效力的信赖，现郭旭已支付了价款并办理了过户登记，原告未提供证据证明郭旭购买房屋是非善意的，因此法院认定郭旭购买房屋属善意取得，杨淑芳与郭旭之间的房屋买卖合同为有效合同。

据此，原审法院判决驳回原告的诉讼请求。



<<最新房地产典型案例评析>>

编辑推荐

《最新房地产典型案例评析》精选最新案例，分析深入实际，案例典型全面，依法解决问题。

<<最新房地产典型案例评析>>

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>