

<<房地产法律适用研究>>

图书基本信息

书名：<<房地产法律适用研究>>

13位ISBN编号：9787543871953

10位ISBN编号：7543871955

出版时间：2012-4

出版时间：樊长春 湖南人民出版社 (2012-04出版)

作者：樊长春

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>

<<房地产法律适用研究>>

内容概要

《房地产法律适用研究》主要包括:房地产法的基本理论;土地使用权买卖纠纷案件的法律适用;建设工程施工合同纠纷案例的法律适用;国有土地上房屋征收与补偿纠纷的法律适用;房屋租赁合同纠纷案件的法律适用等。

<<房地产法律适用研究>>

作者简介

樊长春，男，湖南祁东县人。

文学、法学双学位、现执教于中南大学法学院，兼职于北京德恒（长沙）律师事务所。

著有或参编《行政案件诉讼策略与实例点评》（合著）、《司法考试民事法律法规研究》等，副主编《民事诉讼法学》，在《法学杂志》、《学海》等刊物发表论文十余篇。

书籍目录

第一章 房地产法的基本理论 第一节 房地产与房地产法 第二节 房地产法律关系 第三节 我国房地产法的原则 第四节 房地产纠纷及其处理 第五节 房地产民事纠纷案件的法律适用 第二章 土地使用权买卖纠纷案件的法律适用 第一节 土地使用权出让 第二节 土地使用权出让合同 第三节 土地使用权出让合同的效力认定 第四节 土地使用权出让合同纠纷案件的处理 第五节 土地使用权转让合同 第六节 土地使用权转让合同的效力认定 第三章 建设工程施工合同纠纷案件的法律适用 第一节 建设工程施工合同 第二节 建设工程施工合同的效力认定 第三节 建设工程价款纠纷的处理 第四节 工程价款的优先受偿权 第五节 建设工程质量纠纷的处理 第六节 建设工程施工合同的解除 第四章 合作开发房地产合同纠纷案件的法律适用 第一节 合作开发房地产合同 第二节 合作开发房地产合同的效力认定 第三节 名实不符合作开发房地产合同纠纷的处理 第四节 合作开发房地产合同实际履行中纠纷的处理 第五章 国有土地上房屋征收与补偿纠纷的法律适用 第一节 房屋征收与补偿概述 第二节 房屋征收决定 第三节 房屋征收补偿 第四节 房屋征收与补偿纠纷案件的处理 第六章 房地产抵押纠纷案件的法律适用 第一节 房地产抵押 第二节 房地产抵押权 第三节 在建工程抵押 第四节 房地产抵押合同及其纠纷处理 第七章 房屋买卖纠纷案件的法律适用 第一节 房屋买卖合同 第二节 商品房预售合同的效力认定 第三节 商品房预售合同纠纷的处理 第四节 商品房销售广告及其法律责任 第五节 商品房认购书及其纠纷处理 第六节 商品房交付纠纷的处理 第七节 商品房买卖中的恶意违约与欺诈 第八节 商品房买卖合同的解除权问题 第九节 商品房质量纠纷的处理 第十节 商品房面积差异纠纷的处理 第十一节 商品房买卖中办理房屋权属证书纠纷的处理 第十二节 商品房包销合同纠纷的处理 第十三节 "一房二卖"纠纷的处理 第八章 房屋租赁合同纠纷案件的法律适用 第一节 房屋租赁合同 第二节 房屋租赁合同纠纷的处理 参考书目

章节摘录

版权页：为规范土地市场，控制和保护土地资源，应严格执行出让主体的法定性制度。

对市、县人民政府土地管理部门以外的其他部门、组织和个人作为出让方与他人签订的土地使用权出让合同，应以合同主体不合格为由，认定合同无效。

只有国有土地使用权可以出让，农村集体经济组织不得将集体所有土地因非农业性开发而出让，要出让须先由国家征用为国有土地后，方可出让。

审判实践中，土地使用权出让合同主体不合格的情况很普遍。

如一些公司、企业或个人仅凭市、县长或某领导的批示直接与农民个人或农村集体经济组织、管区签订土地出让协议，并支付地价款或定金。

后办理审批手续时，政府不认可，受让方故要求退还地价款，引起纠纷起诉到法院的案件不少。

根据法律规定，这类土地使用权出让协议的主体不合格，应认定合同无效，因双方均有过错，各自承担相应责任。

二、当事人意思表示不真实的，应认定合同无效 土地使用权出让合同必须是双方当事人在平等的基础上经协商达成的一致真实意思。

任何一方都不得将自己的意志强加给对方，作为出让方的市、县土地管理部门不能凭借自身的特殊地位，将自己的意志强加给对方，否则出让合同无效。

出让方必须将出让的土地四至、面积、用途、年限、期限如实告知受让方，受让方必须将自己的资历信用、资质证明、营业执照告知出让方。

现实中因隐瞒以上事实（主要表现在受让方），使对方在意思表示不真实情况下签订出让合同，这种当事人意思表示不真实的合同应认定无效。

三、合同标的的非法 土地使用权出让合同的标的是土地使用权，但并不是所有的土地使用权都有可以出让，土地使用权出让合同出让的土地使用权性质必须是国有土地。

根据《城市房地产管理法》的规定，土地使用权出让是在国有土地的范围内进行的。

集体所有土地在未经依法征用转为国有土地之前，不得出让。

如果城市规划或政府的发展计划确定某一建设项目需占用集体土地，政府必须依法将集体土地征用转为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可出让。

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第2条规定，国家按照所有权与使用权分离的原则，实行城镇国有土地使用权出让、转让制度，但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外。

城镇国有土地是指市、县城、建制镇、工矿区范围内属于全民所有的土地。

因此，农村集体经济组织所有的土地使用权除用于农、林、牧、渔业开发的以外，不允许自行出让，确需出让，必须先由政府征为国有后，再出让国有土地使用权。

至于出让的国有土地使用权应否包括国有农场的土地使用权。

根据我国现行法律规定和土地立法确定的土地用途管制原则，出让的国有土地使用权是指城市规划区内的国有建设性用地使用权，而国有农场的土地属于国有农用地，未经依法批准不得出让。

对于土地使用权出让合同的标的加以限定，目的在于对集体所有的农业用地加以保护，防止流失，严格控制国有土地的随意出让行为，以稳定土地市场的经济秩序，保证土地合理利用并提高其使用价值。

土地使用权出让合同的标的非法的情况，在审判实践中主要表现在集体所有土地未经国家征用，直接出让。

对于这类合同，从时间上划分界限，《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》颁布实施以前签订，事后补办了审批手续的，认定有效。

<<房地产法律适用研究>>

编辑推荐

《房地产法律适用研究》由湖南人民出版社出版。

<<房地产法律适用研究>>

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>