

<<二手房交易法律指南>>

图书基本信息

书名：<<二手房交易法律指南>>

13位ISBN编号：9787543943087

10位ISBN编号：7543943085

出版时间：2010-4

出版时间：上海科学技术文献出版社

作者：顾鸣香，郭韧 著

页数：193

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>

## <<二手房交易法律指南>>

### 前言

眼下正时兴的一本书《求医不如求己》，说的是要了解自己的身体，关注自己的健康，治未病之病。我们编写的这本《二手房交易法律指南》也有类似的目的，希望能给买卖房屋的朋友带来一些类似的帮助。

住房是安居乐业之本，值得我们为之付出不菲。

当土地资源日益匮乏、新房离中心城区越来越远的时候，在城市的某个角落，也许就有那么一套质量上乘、配套齐全的二手房等待着你去发现它、选择它。

但选择是有风险的，我们所关注的是如何将其中蕴含的法律风险降至最低。

最好的风险防范当然是事前防范。

当阅读本书后，我们希望读者朋友们对二手房交易的基本环节、相关法律知识、可能发生的纠纷等有初步全面的把握，以便在实际进行交易时，能审慎抉择，将那些可能发生的法律风险和纠纷的种子，消灭在萌芽的状态中。

“法律的生命在于经验而不是逻辑。

”我们将自己在从事法律职业的过程中碰到的有关二手房交易的案例进行了收集和整理，通过案情介绍、案件结果、案件点评、相关链接四个部分，将抽象、单调的法律规定，与生动丰富的生活事实相结合，行文力求简洁明了、通俗易懂，力求让读者朋友们能在较短的时间内跨过那看似高深的大门，领略一下法律世界中的独特风景，“治未病之病”，防患于未然。

不得不提的是。

社会发展日新月异，法律更迭亦是突飞猛进，随着时间的推移，书中的个别观点难免发生变更，敬请读者朋友们能“与时俱进”。

囿于我们的智力和能力，书中的观点难免有不当、不妥之处，再敬请读者朋友们指正和见谅！

## <<二手房交易法律指南>>

### 内容概要

本书以案例的形式，详细解析二手房交易几大环节中经常出现的问题，作者用点评的形式对问题进行了深入的分析，并给出极具操作性的解决方案。

此书66个案例全面击破各个难点成为购房者必备的速查手册。

## <<二手房交易法律指南>>

### 作者简介

郭韧，教育背景：华东政法大学法学学士、民商法硕士专业特长：房地产、特许经营、企业法律顾问，民商事诉讼、仲裁等法律事务执业经历：执业律师。2000年毕业于华东政法学院法律系，曾担任太平洋房屋、住商不动产、瑞阳不动产、胡克地产、惠家房产、宝韵地产等相关房产经纪公司和房产代理公司法务及法律顾问，并曾担任安徽省无为县上海商会法律顾问、会员。

有10年房产法务、公司法务经验，熟悉二手房交易流程、上海各大银行贷款政策及相关理财产品，擅长拟订二手房签约条款及解决纠纷，善于对特许经营行业制定相关特许合同并建制特许经营规范，多次在相关媒体上发表房产专业文章。

顾鸣香，女，江苏扬中人。

1996年至2004年就读于华东政法大学，先后获法学学士和法学硕士学位。

长期从事民商法学的研究和实践。

## <<二手房交易法律指南>>

### 书籍目录

二手房交易准备篇 一.购买二手房前需要做哪些准备工作 二.购买五类房屋的注意事项 三.购房前应实地勘查房屋现状,确保获得完全所有权 四.购买被查封、抵押的二手房需加强风险防范 五.车位交易须知 六.教你如何辨别真假产权证  
二手房交易中介篇 一.选择放心房产中介公司的六大要点 二.房产中介机构的“五律” 三.摸清“三金”,捂紧自己的钱袋 四.经纪人私下收取“好处费”不合法 五.因经纪人过错致委托人重大损失,中介公司应承担法律责任 六.如何适用“私下交易应支付违约金”条款 七.因购房者原因致房屋买卖合同未实际履行中介公司有权收取佣金  
二手房交易签约篇 二手房交易合同履行篇 二手房交易贷款篇 二手房交易后续篇 后记

## <<二手房交易法律指南>>

### 章节摘录

插图：转让安置房的购买权，因此，于某与杜某签订的合同没有违反法律或行政法规的强制性规定。且合同的内容由双方自愿协商确定，不存在欺诈、胁迫等情形，应当认定合同是双方的真实意思表示。

基于上述原因，可以认定双方就安置房购买权转让而订立的合同是有效合同。

于某所主张的因房屋产权未经登记、合同未经拆迁主管部门批准而导致合同无效的观点能否站得住脚呢？

笔者认为这一观点不能成立。

首先，我国《城市房地产管理法》规定房地产所有权的转让应当办理权属登记，但本案中安置房尚未建成，于某还无法获得房屋所有权并转让，其转让的仅仅是安置房的购买权，即向房产开发公司购买安置房的请求权，这类购买权的转让无需办理也无法办理权属登记。

其次，关于拆迁主管部门的批准能否影响合同效力的问题，我国《合同法》司法解释已经给出了明确的规定，除非法律明确规定合同必须经批准后才生效，否则没有办理批准手续不影响合同效力。

到目前为止，尚没有任何法律明确规定安置房购买权的转让合同必须经拆迁主管部门批准后才生效，所以，没有拆迁主管部门的批准，双方之间的合同仍然是有效的。

## 后记

即将与读者见面的《二手房交易法律指南》，是新浪房友在线与二手房行业内最资深的法律专家紧密合作的产物。

作者顾鸣香法官与步界律师事务所郭韧律师都是在二手房行业内积累了丰富经验的法律专家，本书能为新浪房友在线的广大经纪人和消费者提供法律专业指导，帮助大家规避二手房交易过程中的法律风险，实用性非常强。

新浪房友在线是由中国最资深的房地产专家、互联网精英，依托现代信息技术、新浪网的品牌信赖，为广大购房者提供最专业的二手房媒体与信息服务平台。

新浪房友在线作为新浪网在二手房行业的专业平台可谓系出名门，不但在网络技术上追求卓越，并且全面研究了国外领先的二手房网络服务模式（如美国的Zillow、trulia、remax），开创了适合中国市场情况的二手房网络创新服务方案。

## <<二手房交易法律指南>>

### 媒体关注与评论

“如果你了解法律，那么，法律就成了你的朋友。

如果你涉足二手房交易或者即将涉足二手房交易，那么，这本书将会成为你的忠实朋友。

”——丁以升 华东政法大学教授“本书能为新浪房友在线的广大经纪人和消费者提供法律专业指导，实用性强。

我们希望与更多的房地产专业人士一起合作，共同打造新浪房友在线——中国二手房最大的网络媒体和信息服务平台。

”——彭加亮 博士新浪房友在线总裁“随着深圳、上海、北京、广州……等多个一线城市的二手房交易量纷纷超越一手房，二手房交易的诸多问题也日渐受到重视，本书出版的意义，不只提供消费者一本实用的二手房交易指南，更重要的是，还见证了二手房市场从非主流成为主流的关键时刻。

”——林倩 链家地产副总裁“在上海接触房地产行业后，才了解购房是一门艺术，一门学问；看过两位法律专业人士写的这本书，更加明白法律是唯一可以自我保护的途径，这本书是购房者，售房者，房产服务人员等等人士值得细心阅读和参考的好书。

”——Vincent Wong瑞阳不动产



## <<二手房交易法律指南>>

### 编辑推荐

《二手房交易法律指南》：新浪房友在线客座嘉宾郭韧律师最新力作新浪房友在线客座嘉宾为你揭开二手房交易的重重迷雾帮你避免风险轻松交易二手房

<<二手房交易法律指南>>

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>