第一图书网, tushu007.com

<<房屋买卖租赁案例评析>>

图书基本信息

书名：<<房屋买卖租赁案例评析>>

13位ISBN编号：9787566301789

10位ISBN编号：7566301780

出版时间：2011-10

出版时间：王莉 对外经济贸易大学出版社 (2011-10出版)

作者：王莉 编

页数：216

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

第一图书网, tushu007.com

<<房屋买卖租赁案例评析>>

内容概要

《房屋买卖租赁案例评析》作为重要的生活资料和生产资料，既与人们的日常生活密切相关，也与企业、其他社会组织等的生产经营等活动紧密联系。
基于房屋这一重要财产对社会的突出影响，古今中外的法律制度都对房屋权属、交易、租赁、抵押等有详细的规范。
早在公元前18世纪古巴比伦的《汉谟拉比法典》，就有法律制度是专门关于房屋归属、买卖、租赁、继承的。
随着经济建设的深入，十余年来我国房屋买卖、租赁等经济活动非常活跃，相关的法律制度、经济政策日趋完善。
房屋买卖、租赁等方面纠纷增多，我国立法、司法、执法将其作为工作的重点之一。
民商法学是理论性与实践性并重的法学学科，案例分析方法能有效地将法学理论、法律条文的运用与实际问题的解决有机结合。
案例分析具有直观展示法学理论和法条运用的特点，在法学学习中具有教材和著作不可替代的优势。
读者通过对案例的阅读，发现问题，带着对问题的思考，去探寻法学理论和现实的法律规定，找到对问题的灵活解决。
在这一寻法的过程中，既强化了读者对法学理论、法律制度的掌握；又培养了读者的法律思维能力。

第一图书网, tushu007.com

<<房屋买卖租赁案例评析>>

书籍目录

第一章 房屋所有权1.什么是房屋所有权？
——李某诉张某返还房屋案2.签订了房屋买卖合同，并支付了部分房款就能取得房屋所有权吗？
——陈先生诉张先生“一房二卖”纠纷案3.恶意购房，办理了房屋过户登记，能取得房屋所有权吗？
——王女士诉朱先生房屋买卖合同纠纷案4.房屋所有权人对自己的房屋一定享有使用权或居住权吗？
——赵某被判搬出自己的房屋案5.借用他人名义买房，产权归谁？
——高先生借用董先生名义买房纠纷案6.夫妻一方擅自出售夫妻共有房屋的，善意买受人能否取得房屋所有权？
——王某请求返还夫妻共有房屋案7.房屋赠与公证后，赠与人又将该房屋赠与第三人，谁应得到房屋？
——小芸请求王先生交付赠与房屋纠纷案8.夫妻一方婚前购买、婚后确权的，房屋产权归谁？
——李某诉赵某要求分割房产案9.情侣恋爱期间共同买房，分手后房归谁？
——沈女士、马先生争夺房屋案10.房屋权属登记与事实不符如何处理？
——汪氏五同胞兄弟姐妹争房案11.房屋所有人能否随心所欲地装修自己的房子吗？
——马女士诉沈先生拆除装修恢复原状案12.建筑区内房屋所有人能否占用共用部分为已有？
——德盛公司等诉乙公司改建侵权案13.建筑区划内车位的所有权归谁？
——龚先生诉房地产公司返还车位费案14.能否通过买卖转移农村私有房屋的所有权？
——李某诉贺某房屋买卖无效并要求确认房屋产权案第二章 房屋买卖15.未经批准转让划拨土地使用权是否无效？
——中天信息公司诉工商行政管理局等房地产买卖合同纠纷案16.未依法登记领取权属证书的房地产能否转让？
——新兴居委会与苏某房屋转让纠纷案17.买卖农村私有房屋是否违反一户一宅原则？
——刘某诉翟老大、翟老二农村房屋买卖合同纠纷案18.夫妻一方未经对方明确授权处分其共有房屋的行为是否有效？
——甲压缩机厂诉薛某腾房纠纷案19.商品房的销售广告一定是要约邀请吗？
——高某诉聚天房地产开发有限公司商品房买卖合同纠纷案20.是定金还是房屋预付款？
——颜某诉蔡某返还购房款纠纷案21.合同没有注明公摊面积，是否能视为“零公摊”？
——谢某等135户购房户诉富临房地产公司欺诈消费者案22.约定违约金能调整吗？
——王某诉诚田房地产公司房屋买卖合同纠纷案23.舍同解除权的成立与行使有哪些条件？
——金某诉与张某、朱某房屋买卖合同纠纷案24.房屋买卖合同有哪些后合同义务？
——张某与宏丰房地产公司房屋买卖合同纠纷25.惩罚性赔偿责任的适用条件是什么？
——史某与金城房地产公司房屋买卖合同纠纷案26.房地产中介服务机构对未尽审查义务造成的买房人经济损失是否承担赔偿责任？
——顾某诉马某等居间合同纠纷案……第三章 商品房预售第四章 房地产租赁第五章 房地产抵押

第一图书网, tushu007.com

章节摘录

版权页：1.房屋买卖合同的效力，不受是否办理过户登记的约束根据我国《民法通则》、《合同法》的规定，只要是具有独立民事行为能力的民事主体，根据其真实意思表示订立合同，不违反法律的强制性规定和公序良俗，合同即是有效的。
一份有效合同，除非附延缓条件或附始期，通常自合同成立时生效，即发生法律拘束力。
我国《合同法》第44条第2款的规定：“法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定。
”同时，最高人民法院《关于适用（中华人民共和国合同法）若干问题的解释（一）》第9条进一步明确规定：法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力，合同标的物所有权及其他物权不能转移。
《物权法》第15条规定：“当事人之间订立有关设立、变更、转让和消灭不动产物权的合同，除法律另有规定或者合同另有约定外，自合同成立时生效；未办理物权登记的，不影响合同效力。
”我国物权法律制度承认物权行为和债权行为的独立性。
物权行为影响物权变动，不影响债权行为的效力。
因此，房屋买卖过户登记是典型的物权行为，未进行房屋过户登记，不发生物权变动的效力，即买受人不能取得房屋所有权。
但当事人没有办理过户登记，不影响其房屋买卖合同的效力状态。
房屋过户登记是典型的物权行为。
物权行为是指直接引起物权取得、变更或消灭的民事法律行为，而债权行为是指直接引起债权债务关系成立、变更或消灭的民事法律行为。
订立合同的行为由于引起了合同之债法律关系的发生，因此是典型的债权行为，即使订立的是以转移所有权为目的的买卖合同，订立合同行为本身由于不能直接导致所有权的转移，因此不属于物权行为。
物权行为通常为债的履行行为，如动产的交付和不动产的过户登记行为，将直接引起物权转移的法律事实。
因此就房屋买卖来说，过户登记是物权中公示与公信的体现，只能是对于物权行为而非债权行为的要求。
未办理过户登记，也就不会对合同之债的效力有任何影响，但它将直接影响所有权的转移。
未办理过户登记的房屋的所有权仍然属于卖方而尚未转移给买方。
因此卖方依然对其房屋享有完整的所有权，可以对其行使处分权，仍然可以与其他人签订卖房合同。
尽管这一行为有违诚实信用，但也是卖方行使处分权的体现，是房屋所有者的自由。
所以依据合同法的规定，房屋所有人与第二个买房人签订的合同也是有效的。
就本案而言，张先生和陈先生签订的房屋买卖合同有效，张先生和杨先生签订的房屋买卖合同亦有效。

第一图书网, tushu007.com

编辑推荐

第一图书网, tushu007.com

<<房屋买卖租赁案例评析>>

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