

<<房地产法律与诉讼仲裁实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产法律与诉讼仲裁实务>>

13位ISBN编号：9787566305817

10位ISBN编号：7566305816

出版时间：2012-12

出版时间：林一飞 对外经济贸易大学出版社 (2012-12出版)

作者：林一飞 编

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>

<<房地产法律与诉讼仲裁实务>>

内容概要

《房地产法律与诉讼仲裁实务》共分十四个专题。

专题一和专题二论述国有建设用地使用权出让和转让；专题三探讨合作合资开发房地产的有关理论和实务；专题四关注房地产项目转让，阐述了基本原理，评析和相关案例；专题五和专题六分别涉及商品房预售和商品房现售，对理论、法律和实务上存在的主要问题进行了总结和研讨；专题七则阐释了房地产委托代理销售的有关问题；专题八至十重点讨论了商品房按揭贷款、房地产中介服务和房地产抵押的有关内容；专题十一涉及物业管理相关问题；专题十二是关于房地产租赁的有关内容；而专题十三和专题十四分别涉及房地产登记和国有土地上房屋征收拆迁的相关内容。

<<房地产法律与诉讼仲裁实务>>

书籍目录

专题一 国有建设用地使用权出让 第一节 基本原理 第二节 出让合同的性质及其受政府行政管理行为的影响 第三节 出让合同的订立和成立 第四节 出让方的主体资格及对合同效力的影响 第五节 政府审批对国有土地使用权出让合同的成效的影响 第六节 出让人交付土地的义务 第七节 土地使用权收回 专题二 国有建设用地使用权转让 第一节 基本理论 第二节 国有建设用地转让的条件 第三节 国有建设用地使用权转让合同的形式与内容 第四节 国有建设用地使用权转让时土地上他物权的处理 专题三 合资、合作开发房地产 第一节 基本原理 第二节 房地产合作开发项目公司的法律性质 第三节 开发资质对合作开发房地产合同效力的影响 第四节 用地性质特殊导致合作开发合同无效 第五节 合作合同未审批、土地使用权未变更对合作合同效力的影响 第六节 名为合作开发房地产实为借贷合同的认定和处理 第七节 名为合作开发房地产合同实为房屋买卖合同的认定和处理 第八节 合作开发房地产合同的履行 专题四 房地产开发项目转让 第一节 基本原理 第二节 房地产开发项目转让的有效要件 第三节 名为房地产合作开发实为房地产开发项目转让 第四节 房地产开发项目转让合同的履行 第五节 间接转让模式下的房地产开发项目转让 专题五 商品房预售 第一节 基本原理 第二节 商品房预售广告的性质及效力 第三节 商品房预约与预售合同的区分 第四节 未取得预售许可签订的预售合同的效力 第五节 预售合同登记对合同效力的影响 第六节 预售合同的解除 第七节 交付商品房面积与合同约定面积差异的处理 专题六 商品房现售 第一节 基本原理 第二节 商品房销售广告的法律效力 第三节 商品房现售合同效力的认定 第四节 商品房买卖中阴阳合同的效力问题 第五节 商品房某开发企业逾期办证的责任 第六节 商品房欺诈销售中的惩罚性赔偿 第七节 商品房质量瑕疵的认定及责任 第八节 商品房买卖合同解除及其法律后果 第九节 商品房买卖合同违约金数额的确定 专题七 房地产委托代理销售 第一节 基本原理 第二节 房地产委托销售受托人的资格 第三节 低于约定低价销售房地产行为的性质 第四节 约定佣金及溢价佣金问题 第五节 取得预售许可证与房地产委托代理销售合同履行 第六节 销售代理人履行行为的认定 第七节 包销关系的认定及当事人权利义务 第八节 房地产委托销售代理合同到期后的处理 专题八 商品房按揭贷款 第一节 基本原理 第二节 商品房买卖双方办理按揭贷款的义务 第三节 商品房买卖合同和按揭贷款的关系 第四节 开发商的保证责任 第五节 买卖合同解除后的款项返还责任 第六节 开发商的追偿权 第七节 商品房按揭贷款保险 专题九 房地产中介服务 第一节 基本原理 第二节 房地产居间合同纠纷 第三节 房地产咨询合同纠纷 第四节 房地产评估合同纠纷 专题十 房地产抵押 第一节 基本原理 第二节 抵押人转让抵押物的通知义务 第三节 房地产抵押范围 第四节 国有土地使用权与其上附着物的抵押 第五节 在建工程抵押 第六节 宅基地使用权抵押 第七节 房地产抵押登记 第八节 房地产抵押权和建设工程价款权冲突 专题十一 物业管理 第一节 基本原理 第二节 物业服务合同的效力 第三节 业主撤销权与知情权 第四节 物业服务收费 第五节 物业公司对业主的管理 第六节 业主共有部分收益的分配 第七节 物业安全管理 专题十二 房地产租赁 第一节 基本原理 第二节 出租人出租权的认定 第三节 租赁房屋合法性对租赁合同效力的影响 第四节 多分租赁合同并存的效力 第五节 出租人和承租人的基本权利和义务 第六节 转租合同的效力 第七节 承租人装饰装修租赁房屋的处理 第八节 承租人的权利和义务 专题十三 房地产登记 第一节 基本原理 第二节 房地产异议登记与更正登记 第三节 房地产登记机构的审查义务 第四节 房地产登记错误的赔偿责任 第五节 房地产登记错误情形下的第三人善意取得的条件 专题十四 国有土地上房屋征收与拆迁 第一节 基本原理 第二节 征收拆迁当事人 第三节 委托拆迁 第四节 拆迁补偿安置的方式 第五节 拆迁补偿安置协议的履行及纠纷解决途径

<<房地产法律与诉讼仲裁实务>>

章节摘录

版权页： 挂牌是《招拍挂规定》引入的概念，相对于协议出让的一对一出价方式，其更具有市场化特点；相对于招标的一次出价，其允许竞价人在指定时间内多次出价；相对于拍卖必须在极短时间内现场出价，其允许经过一定的时间考虑，慎重地针对出价，不至于产生竞得后不得不放弃的遗憾。然而在全国人大及其常委会制定的法律中并没有明确其概念及当事人在挂牌过程中的行为界定。

引发本案争议的法律事实在于玉环县国土局发出挂牌公告后又停止挂牌，故而在法律上界定挂牌公告这一行为，即究竟其是要约邀请还是要约，是处理本案的基础，因为要约邀请是行为人订立合同的预备行为，性质上属于事实行为，不具有法律意义，行为人在法律上无须承担责任；而要约是一种意思表示，发出后即会产生一定的法律拘束力。

由于挂牌与招标、拍卖并列为国有土地使用权的出让方式，因此一般认为挂牌公告与招标公告、拍卖公告一样属于“要约邀请”。

但这样的类比方式并不科学，还是应从要约和要约邀请的要件出发进行分析。

其实要约邀请和要约的划分很难提出一般的原则，只能由法官们认为就当事人的意思表示成立的合同是否合理来判定。

一般的判定需根据法律的规定，交易习惯和当事人的提议内容。

由于本案中的挂牌公告没有法律规定，当事人也无交易习惯，因此只能根据当事人的提议是否符合要约或要约要求的要件。

按照大陆法系的合同法理论对要约的解释，要约的成立要件有四：（1）要约必须是特定人所为的意思表示；（2）要约必须向相对人发出，但在特殊情况下对不特定的人作出又无碍要约所达到目的时，相对人亦可为不特定人；（3）要约必须具有缔结合同的目的；（4）要约的内容必须具体确定；（5）要约应表明经受约人承诺，要约人即受该意思的表示约束。

⑤而要约邀请与要约的最根本区别就在于其不必也不应具备满足合同成立的内容，否则其就成为要约而非要约邀请。

<<房地产法律与诉讼仲裁实务>>

编辑推荐

《房地产法律与诉讼仲裁实务》的目的是为从事诉讼和仲裁实践的法官、仲裁员、律师以及其他相关人士提供一本专业务实的参考用书，为学习房地产法的广大学子们、涉及房地产的商业界和法律人士提供一本全面的理论与实践并重的指导用书。

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>