

<<我的房产我作主>>

图书基本信息

书名：<<我的房产我作主>>

13位ISBN编号：9787309075007

10位ISBN编号：7309075005

出版时间：2010-10

出版时间：复旦大学出版社

作者：孙洪林

页数：318

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>

## <<我的房产我作主>>

### 内容概要

本书是沪上著名房产法律专家孙洪林律师为广大读者撰写的解析热点房产纠纷的通俗法律读本。全书包括房产案例评析、房产法律问答和附录三部分。

“房产案例评析”收录孙洪林律师及其团队经办的147件房产诉讼案例，包括一手房买卖纠纷、二手房买卖纠纷、房屋租赁纠纷、公房纠纷、房屋居间纠纷、房屋权属纠纷、房屋迁让纠纷、婚姻家庭房产纠纷、房屋拆迁利益分割纠纷、相邻纠纷、物业纠纷和其他纠纷共12类纠纷，每件案例均包括案情、评析和法院裁决三部分；“房产法律问答”共收录66个常见房产法律问题予以解答；“附录”部分收录了《中华人民共和国房地产管理法》等当前市民关心的几个法律法规及与房产相关的名词解释。

全书案例和解答均来自司法实践，信息量大；针对性强，解析准确，判决权威，是广大读者正确处理各类涉房纠纷，维护自己合法权益的必读必备的权威读本。

## <<我的房产我作主>>

### 作者简介

孙洪林律师，1959年出生，汉族，复旦大学法律系毕业。  
上海市人大代表，现任上海市申房律师事务所主任。

孙洪林律师长期从事房地产法律实务，在《人民日报》、《新华每日电讯》、《解放日报》、《新民晚报》、《新闻晨报》、《新闻晚报》、《上海法治报》等报刊杂志上发表大量的文章，多次应邀担任中央电视台经济小时、法制时空、东方卫视、东视新闻、上视新闻坊、案件聚集、新老娘舅等电视节目和东广《东方大律师》广播节目的嘉宾，为广大观众、听众评析热点房产法律问题。

孙洪林律师现任上海东方广播电台《东方大律师》广播节目的总法律顾问，解放日报、新闻晨报等沪上10家主流媒体及网络成立的“地产星空”的法律顾问。

此外，孙洪林律师还担任上海市公安局首批法律事务顾问、中国物业管理协会法律顾问、闸北区人民政府法律顾问、上海市人民政府律师志愿团成员、上海市为被拆迁人服务律师志愿团成员、上海市消费者协会律师志愿团成员。

## &lt;&lt;我的房产我作主&gt;&gt;

## 书籍目录

第一篇 房产案例评析 一、一手房买卖纠纷 1.非因当事人原因预售合同未签订 购房定金应退还 2.口头承诺应举证 举证不能自担责 3.共用分摊面积增加 购房者不承担增加部分的房款 4.生效判决已明确 合同继续履行有依据 5.逾期交房应承担违约金 6.广告内容构成要约 开发商未兑现承担违约责任 7.产权登记有异议 真实权利人确权获支持 8.员工买房为真意 买卖合同应有效 9.可得利益损失的赔偿 10.合同目的可实现 解除权受限制 11.买卖合同已签订 交付房屋起纷争 12.购买新房变旧房 起诉赔偿获支持 13.开发商交付房屋达不到承诺的质量标准 应依约履行 二、二手房买卖纠纷 14.购房订金应返还 15.确认书约定不明确 定金应返还 16.定金合同虽签订 不存在违约只返还定金 17.条款变更未一致 解除合同得定金 18.未按约定付房款 要求赔偿无依据 19.违约事实已形成 定金罚则得适用 20.违约事实已形成 当庭履行已枉然 21.违约事实已形成 没收定金有依据 22.代理权终止后 未经权利人追认代理行为无效 23.中介公司善意代理代出收据 视为售房人收到房款 24.中介保管定金 合同效力不受影响 25.委托事实已形成 委托人应承担责任 26.规避共产引争议 交易过户应履行 27.婚内产权过户 房屋仍属夫妻共同财产 28.私自出售房屋 买卖合同无效 29.私自卖房给亲生女 再婚老夫怒告再婚妻 30.恶意串通过户 合同理当无效 31.开发商一屋二卖 守约方获得赔偿 32.房产买卖中处分共有房屋应讲诚信 33.后悔卖房不过户 反诉无据应履行 34.房价大涨的背后 35.签订合同后不履行 反而先告状 36.购房合同已签订 房东违约起争议 37.做高房价难贷款 解除合同有依据 38.拒不履行无依据 依约履行办过户 39.买方迟延付款 卖方得到补偿 40.房屋买卖应诚信 恶意违约要赔偿 41.房屋价款起争议 举证不能自担责 42.补充协议同样有效 房屋价款理应支付 43.违约在先 解除权行使无依据 44.全面履行合同约定的义务 45.有效合同应遵循 税收问题另处理 46.合同目的无法实现 解除合同于法有据 47.违约责任要承担 举证责任要明确 48.无效事由不存在 合同签订应履行 49.无免责事由 应承担责任 50.举证不能 后果自担 51.承诺书不得对抗房产证 善意购房人受保护 52.二手房买卖中阴阳合同问题 53.一纸合同套牢人 解除权行使显尴尬 54.前妻户口未迁出 买房人获违约赔偿 55.卖家欺诈签约 买家有权撤销 56.出让房屋有瑕疵 买受方有权要求恢复原状 57.已出租房屋被出售 租金归属起纷争 三、房屋租赁纠纷 58.租赁合同未成立 信赖利益损失应获偿 59.减房租无理由 法院判承租人按约支付 60.拖欠租金无理由 解除合同有依据 61.租赁事实存在 租赁合同有效 62.租赁合同到期仍使用房屋 未提异议原合同继续有效 63.迟延付租金 合同遭解除 64.签订合同要仔细 房屋用途要明确 65.补充协议有约定 租赁期限应延长 66.提早解约属违约 押金不退还 67.不定期租赁合同可随时解除 68.再出租违约 违约责任应承担 69.转租合同不是无效合同 70.租赁房屋甲醛超标 承租人有解除权 71.擅自改变水管走向 承租人承担责任 72.放弃优先购买权又反悔 提起诉讼应被驳回 73.租赁合同期限届满 装修归属谁家 74.优先购买权受侵害 要求赔偿获支持 四、公房纠纷 (一) 公房出售纠纷 75.未经承租人同意 擅自购买产权无效 76.售后公房虽出售 同住人权益应维护 77.未实际居住有原因 同住人资格不丧失 78.主张产权获支持 同住人权益得保障 79.受配人未签字 公有住房买卖合同无效 80.未征得承租人同意 公有住房出售合同无效 81.老人过世已八年 房屋权属起诉讼 82.同住人自愿放弃权利 再行主张无依据 (二) 公房承租权纠纷 83.当年转让房屋 现今反悔起诉吃苦果 84.公房承租人死亡 家庭成员因房屋起纷争 85.一套公有住房 一波三折经再审 86.物业公司指定不妥 法院判决变更无效 87.真实的备忘录 诚实的履行 (三) 公房居住权纠纷 88.法院已判决 要求迁出无依据 89.因读书迁入户口 不表示享有居住权 五、房屋居间纠纷 90.格式条款无效情形严把握 91.格式条款显失公平 中介主张违约金无依据 92.购房人非恶意 无须再行支付居间费用 93.假房东出租房屋 中介公司依约赔偿 94.交易未促成 佣金难支持 六、房屋权属纠纷 95.鉴定结论显事实 产权权属已确认 96.谁主张 谁举证 97.为报户口成产权人 一纸承诺办事非 98.父亲挂名产权人 过世之后起纷争 99.产权过户有约定 按约履行是必然 七、房屋迁让纠纷 100.产权人有权要求他人迁出产权房 101.合法取得所有权 他人不得侵占 102.产权人无法入住 要求迁让获支持 103.占用他人房屋 理应支付使用费 104.户籍虽迁出 居住使用权仍存在 八、婚姻家庭房产纠纷 105.代书遗嘱应有遗嘱人的签名 106.儿子过世后儿媳得新房 父亲起诉继承获支持 107.儿子因病过世 父母争遗产 108.共同遗嘱的处理 109.赠与合同明确赠与夫妻一方的财产系个人财产 110.高龄老人诉儿媳 家庭协议见效力 111.父亲去世不久 母女因继承上公堂 112.形成扶养关系的继子女的亲生子女可以代位继承 113.爷爷遗赠

## &lt;&lt;我的房产我作主&gt;&gt;

孙子 自书遗嘱有效 114.再婚妻子所代书遗嘱是否有效 115.转让行为已完成 撤销理由难成立 116.保证不离婚后提出离婚 赠与房产是否可收回 117.共同还贷不代表可分房屋增值款 118.婚前财产无据认定共同财产有依据 119.丈夫婚前房产 妻子主张共有无依据 120.离婚一方获得公房承租权 另一方可要求适当经济补偿 121.离婚后分房产 法院难支持 122.离婚时军队产权房屋的处理 123.恋爱期间购房产 主张分割证据是关键 124.父亲私自卖房 母亲代为索要售房款 九、房屋拆迁利益分割纠纷 125.举证不能 应承担责任 126.拆迁回购房同住人也应享有权利 127.承诺、遗嘱都存在 拆迁款分割有依据 128.代位继承动迁款 舅舅外甥起纷争 129.分割房屋动迁款 产权补偿额应考虑 130.私房遭拆迁 安置人依补充协议拿钱款 131.兄妹的动迁款之争 132.为了动迁款 造假酿苦果 133.离婚后分割拆迁安置补偿款 十、相邻纠纷 134.承租人破坏承重结构 出租人承担连带责任 135.水管漏水 邻居遭殃 136.违反规定扩建卫生间 楼下住户起诉获赔偿 十一、物业纠纷 137.维修基金被挪用 业主大会提诉讼 138.业主权益遭侵害 业主大会起诉有理由 139.业主应按期支付物业管理费 十二、其他 140.不合理低价转让房产 法院判决撤销合同 141.不能举证无民事行为能力 赠与合同应有效 142.代收租金不返还 权利人诉请返还租金获支持 143.购房协议合法有效 过户义务应履行 144.合同已履行 诚信原则须遵守 145.建房时年幼未出资 主张产权无依据 146.农村房屋私售他人 买卖合同判无效 147.逾期交房已违约 承担责任有依据

第二篇 房产法律问答 1.房客妨碍我正常生活 我是否有权利起诉收回房屋 2.母亲房屋遭动迁 动迁款购房后产权证无母亲名字怎么办 3.外籍人士可否继承父母的售后公房 4.我该如何主张居住权 5.丈夫对该售后公房是否享有产权 6.公婆离婚时她们是否有权利分公婆房子 7.上家不卖房我可否向中介讨回中介费 8.物业管理费该何时缴纳 9.继承的房屋要转让需办什么手续 10.共有人如何防止共有产被抵押 11.夫妻一方过世 夫妻共有产如何继承 12.我是否享有产权或居住权 13.男方单独签字 合同是否有效 14.房屋面积不实可获何种赔偿 15.用婚前财产购置的房屋 产权归属谁家 16.要求拆除邻居防盗铁栅栏能否获支持 17.产证只登记未成年子女名字 夫妻对该房屋是否享有权利 18.自己出资购房 房屋产权莫名登记在他人名下 19.未经出租人书面同意签订的公房使用权买卖合同是否有效 20.未经同住人同意签订的公房使用权买卖合同是否有效 21.未经公证的房屋买卖合同、担保合同具有法律效力吗 22.妻子分得的拆迁安置房我是否有份 23.商品房买卖中安全隐患设施不经验收 房屋是否可以交付使用 24.租赁期限未到大房东让我迁出 我可以起诉二房东吗 25.购买共有房产 我该如何维护权益 26.房屋租赁合同未经登记备案是否有效 27.商品房抵押后现售是否合法 28.父亲去世后 子女可否继承其生前承包的饭店 29.这套产权房该如何处理 30.承包人如何追讨拖欠工程款 31.赠与的房屋可否要回 32.法定监护人应善意代理 33.我可否主张优先购买权 34.如何防止上家更换赠送的物件 35.承租人能向我主张优先购买权吗 36.定金数额是否有限制 37.中介能没收我的意向金吗 38.宏观政策调控导致税费调整我能解除合同吗 39.房屋差价损失谁承担 40.我能继续承租该房屋吗 41.贷款不足我能解除合同吗 42.我能继承该房屋吗 43.朋友欠款不还 我能主张其房屋的所有权吗 44.出租的房屋可否再行抵押 45.能否将妻子姓名加到产权证上 46.房屋登记在夫妻外第三人名下 夫妻离婚时可否分割 47.我是否属于拆迁被安置人员 48.房产证上儿子名字能否除去 49.新居天花板漏水 谁来担责 50.上家不迁出户口有何影响 51.户口和产权有关系吗 52.如何在产证上加名字 53.离婚房产如何分割 54.宅基地房屋拆迁如何计户 55.宅基地房屋买卖问题 56.宅基地房屋可否继承 57.城镇居民可以继承宅基地房屋吗 58.户口未在内 对房屋是否享有居住权、继承权 59.房产证上加名字是否要收费 60.产证迟迟未办出 我该如何维权 61.我该如何主张产权 62.变更户主声明是否有效 63.岳母老年痴呆 对其房产更名需办什么手续 64.我该如何办理房屋贷款手续 65.我能否不办理过户手续 66.前房东拖欠物业费 物业拒绝给我办理过户手续是否合理

附录 中华人民共和国城市房地产管理法 城市房地产开发经营管理条例 城市房屋租赁管理办法 物业管理条例 名词解释

## <<我的房产我作主>>

### 章节摘录

黄先生想买一套新房，经过一番看房选房后，最后选定一套期房，并与开发商签订了《上海市商品房预售合同》，约定其向开发商购买本市某处房屋，总价为人民币85万元。

合同补充条款约定，开发商交付房屋使用时，必须与楼书说明保持一致。

如有违反，黄先生有权追究开发商的违约责任。

合同订立后，黄先生按约付清房款，但开发商交付的房屋却与楼书说明相去甚远。

购房时，黄先生拿到的彩色印刷品上写明“凯旋门的气度风光、香榭丽舍林阴大道、回旋式丰收女神喷水池、巴黎古典前庭回廊……”等广告词语，并注明交房标准为每户独立水、电、煤气表均出户设置。

但实际上水、电、煤气等表都在户内，且彩色印刷品中载明的大部分设施未能兑现。

黄先生认为开发商违反合同约定，要求开发商承担违约责任。

但开发商认为，黄先生所称的楼书是广告宣传品而非合同，充其量只能是要约邀请，在销售过程中先后印刷过几种不同形式的广告宣传品，从未出过正式楼书，不应承担违约责任。

开发商和黄先生不能协商一致，黄先生起诉至法院，要求开发商将煤气表、水表移至户外，将楼盘说明书中表述的环境、休闲等设施配套到位，并支付违约金人民币1万元。

评析本案是一起因开发商交付房屋与售楼广告不符而引起的纠纷。

根据《中华人民共和国合同法》第15条的规定，要约邀请是希望他人向自己发出要约的意思表示。

寄送的价目表、拍卖公告、招标公告、招股说明书、商业广告等为要约邀请。

商业广告的内容符合要约规定的，视为要约。

## <<我的房产我作主>>

### 编辑推荐

《我的房产我作主:孙洪林律师解析房产纠纷》：著名房产法律专家，上海市人大代表，上海东方广播电台《东方大律师》广播节日总法律顾问，解放日报、新闻晨报等沪上10家主流媒体，及网络成立的“地产星空”法律顾问。

孙洪林律师为您解析房产纠纷。

<<我的房产我作主>>

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>