

<<房地产律师实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产律师实务>>

13位ISBN编号：9787313090607

10位ISBN编号：7313090609

出版时间：2013-1

出版时间：上海交通大学出版社

作者：陈旭，关珅珅

页数：251

字数：277000

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>

<<房地产律师实务>>

内容概要

陈旭和关珅珅编著的《房地产律师实务》将房地产法律事务区分为城市篇和农村篇，分别从城市房地产涉及的法律事务和农村房地产涉及的法律事务两个角度，对与房地产相关的纠纷案例进行介绍、分析，并对相关制度建设提出了建议。

《房地产律师实务》适合律师、法律专业师生以及大众读者参考阅读。

<<房地产律师实务>>

作者简介

陈旭，男，1959年8月出生，毕业于中国人民大学法律系(78级)。北京市隆安律师事务所合伙人、北京律师协会房地产专业委员会委员、门头沟区政协委员、山东山大华特科技股份有限公司(上市公司)独立董事、中国人民大学客座研究员。

1983年3月开始从事律师工作，先后在北京市法律顾问处、北京市第二律师事务所工作，是中国恢复律师制度以后第一批专职律师。

自从事律师工作以来，先后承办过大量的刑事、民事、经济合同纠纷、涉外民事及经济纠纷案件。20世纪80年代，陈旭律师还在全国律师界最先承担了刘晓庆、侯德建、黄阿原等知名人士的私人法律顾问。

在多年的律师工作中，担任过多家大中型企事业单位的法律顾问，积累了丰富的办案经验。

近年来，陈旭律师致力于房地产法律业务。

作为北京市律师协会房地产专业委员会委员、北京市建委律师团律师，陈旭律师积极参与政府对房地产开发以及物业管理等方面法律法规、政策的研究、制定等过程，为政府决策提供了很多建设性意见。

陈旭律师曾参与《物业管理条例》、《物权法》的立法研讨工作，为完善物权立法建设做出了积极的贡献。

多年的执业经历中，陈旭律师积累了丰富的处理房地产纠纷、物业管理纠纷的实务经验。

此外，他还与房地产行业协会、学术研究团体等社会组织保持密切联系，积极参与这些社会组织在房地产开发建设、物业管理、业主委员会建设、和谐社区治理等方面的研究，积累了很多物业管理、社区治理的实践经验。

<<房地产律师实务>>

书籍目录

上编 城市篇

第一章 城市房屋纠纷

第一节 商品房买卖纠纷的表现类型

第二节 商品房买卖纠纷的成因分析

第三节 典型案例及分析

案例1—1 奥运限制施工措施导致开发商迟延交房责任谁来承担

案例1—2 买方未按时交款, 卖方一房二卖违约责任如何承担

案例1—3 办证义务由谁承担

案例1—4 是无权处分还是善意取得

案例1—5 是柱子还是车库

案例1—6 房屋被查封购房人向谁诉苦

案例1—7 迟延违约有依据司法解释怎能不算数

第四节 关于经济适用房买卖的法律问题及政策

案例1—8 经济适用房是卖是借

第五节 二手房买卖交易流程及注意事项

第六节 二手房买卖常见法律问题及对策

案例1—9 真赠与, 假买卖房屋过户后却被要求返还

案例1—10 租赁双方均违约责任如何承担

第二章 公房承租问题

第一节 公房制度介绍

第二节 公房常见问题解答

第三节 直管公房典型案例

案例2—1 保姆成主人

案例2—2 离婚后公房由谁居住

第四节 自管公房典型案例

案例2—3 自管公房是买是租

第五节 公房上市典型案例

案例2—4 公房之争

案例2—5 一套房产, 两个东家

第六节 公房制度改革

第三章 物业管理纠纷

第一节 物业管理行业概况

第二节 物业纠纷典型案例

案例3—1 朱明瑛物业纠纷

案例3—2 车丢了, 谁来赔

第三节 物业管理制度改革

第四章 城市房屋拆迁法律制度

第一节 我国现行城市房屋拆迁制度介绍

第二节 城市房屋拆迁常见问题解答

第三节 城市房屋拆迁法规的改革

第四节 现行法规评价及完善建议

下编 农村篇

第五章 农村房屋拆迁

第一节 集体土地房屋拆迁法律制度介绍与评价

第二节 完善农村房屋拆迁法律制度的建议

<<房地产律师实务>>

第六章 农村宅基地房屋纠纷

第一节 宅基地及地上房屋权属纠纷的形成原因

第二节 城镇居民购买农村房屋案件法律分析

第三节 城镇居民购买农民房屋典型案例及分析

案例6—1宋庄画家村宅基地房屋买卖纠纷

案例6—2农村宅基地房屋买卖纠纷案例解析

第四节 小产权房案例

案例6—3小产权房购买有风险

第五节 农村宅基地房屋案例

案例6—4农村房屋归申请建房人还是全家人

附录 房地产相关法律一览

后记

<<房地产律师实务>>

章节摘录

被告代理人认为，虽然备忘录约定原告为被告垫付的是人民币，但是依照原被告双方在之后就付款问题单独签署的补充协议，被告买房的付款货币是以美元作为结算币种的，而双方当事人自愿约定使用美元作为支付货币并不违反相关法律法规的规定。

实践中，在购房人是境外人士的情形下，业界以外币直接进行结算也并不鲜见。

因此，在支付相关款项、进行结算时应按照美元支付和结算。

鉴于此，原告为被告垫付的538000元人民币购房款最终也应当依照付款当时的汇率1：8.2765认定为65003美元。

据此，截至2005年10月10日，被告向原告支付房款共计148997美元，尚欠原告36403美元。

由此计算，原告如果现在要求被告以人民币支付该款项，按照现行汇率1：7.9计算（中国人民银行授权外汇交易中心公布，2006年12月4日银行间外汇市场美元对人民币的中间价为1美元对人民币7.8240元），应是287583.70元，而非原告所诉的321639.13元。

另外，对于车库面积问题，被告的代理律师认为：虽然《商品房买卖合同》中约定的总面积为288.97平方米，但是，该面积中包含了一个17.98平方米的车库。

《商品房买卖合同》第五条约定“该商品房按照套内建筑面积计算价款”。

套内建筑面积是指：“成套商品房（单元房）的套内使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积之和”

；北京市国土资源和房屋管理局于2000年9月26日颁布实施的《北京市商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊暂行规定》中规定：“商品房销售面积=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积；套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积”。

附件二《住宅设计规范》3.5.3规定：“套内使用面积包括卧室、起居室（厅）、厨房、卫生间、餐厅、过厅、过道、前室、贮藏室、壁柜等的使用面积的总和”。

从上述合同约定及法律规定可以看出，套内使用面积并不包括车库面积，而套内墙体面积和阳台建筑面积也当然不包括车库面积，因此，该部分面积不能计入别墅的套内建筑面积。

所以被告认为，原告所收取的房款应该按照扣除车库面积后的套内建筑面积进行计算。

又，依据《商品房买卖合同》附件六“菲海苑三期别墅装修标准”约定：所出售商品房地地上部分为“砖混结构”、“外墙厚度450mm；做外墙保温层；面贴高档外墙砖”、“吊顶刷进口环保乳胶漆”“墙面为进口环保乳胶漆”。

据此，被告认为，在双方当事人对车库没有作出特别约定的情况下，车库面积如果被计入套内建筑面积并收取房款，其建筑标准及装修标准也应当适用该商品房的整体约定。

.....

<<房地产律师实务>>

编辑推荐

在当下的经济生活中，房地产承载着最多的利益，也引起了最多的纠纷。

《房地产律师实务》作者陈旭和关珅珅作为在房地产法律领域从业多年的资深律师，通过分析城市房屋买卖和租赁纠纷、农村宅基地房屋买卖纠纷、物业纠纷以及城市房屋拆迁纠纷的典型实判案例，对各类房地产纠纷诉讼所涉及的疑难问题进行了比较全面的阐述。

<<房地产律师实务>>

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>