

<<房地产卷>>

图书基本信息

书名：<<房地产卷>>

13位ISBN编号：9787509328613

10位ISBN编号：7509328616

出版时间：2011-7

出版时间：中国法制出版社

作者：刘言浩 编

页数：397

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>

内容概要

本书是以司法实务工作的角度来撰写的，书中所有的案件都是实际生活中已经发生的真实案例。本书首先以关键词的方式令读者知悉本案例针对点，然后通过裁判要点把握案例精髓，接着以裁判理由的方式令读者全面领会该类案件处理的法律方式。其次是裁判依据，总结了全国各地处理同类型案件的各种法律依据。再次是裁判标准部分。最后是相似案例索引，总结已审结的同类案例，便于有需要的读者研究案例适用法律的差异与共同点。而参考观点则就争议、疑难问题的观点提供相应理论文章的索引。本书由刘言浩主编。

<<房地产卷>>

书籍目录

第一章 商品房预售纠纷

一、商品房预售的条件

——游某诉成都某实业集团有限公司商品房预售合同纠纷案

二、售楼广告的性质及其法律规制

——俞甲等诉上海某置业股份有限公司商品房预售合同案

三、商品房预售中预定合同的性质与效力

——陈某诉上海某房地产开发公司商品房预售合同案

四、房屋实测面积与暂测面积不一致的处理

——黄某诉上海某置业发展有限公司商品房预售合同纠纷案

五、商品房预售中“定金”的性质及处理

——焦作市某置业有限公司与马某商品房预售合同纠纷上诉案

六、商品房预售合同中先履行抗辩权的适用

——李某与三亚某投资开发有限公司商品房预售合同纠纷案

七、商品房预售中开发商的登记义务

——陈某与广州市某房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷上诉案

八、一房两卖中恶意串通的认定

——杨某诉上海甲房地产开发有限公司等商品房预售合同纠纷案

九、退房还款协议的效力

——姚甲等诉丙公司房屋预售不能按期交房应按约定的回购价退还房款案

十、贷款不能情况下的责任承担

——吴甲与佛山市南海区某房地产开发有限公司商品房预售合同纠纷上诉案

第二章 商品房买卖纠纷

一、未领取产权证的房屋交易的法律效力

——杜某与郑某、沈某房屋买卖合同纠纷上诉案

二、套贷合同的效力

——陈某诉李甲房屋买卖合同纠纷案

三、阴阳合同的效力认定

——冯某诉陈甲、孙某、陈乙房屋买卖合同纠纷案

四、房屋买卖中表见代理的认定

——俞某诉徐某、金某房屋买卖合同纠纷案

五、商品房买卖中不可抗力的认定

——黄某诉北京某房地产开发有限公司房屋买卖纠纷案

六、房屋买卖中瑕疵履行的认定及效力

——上海某房地产开发经营有限公司因房屋买卖纠纷不服判决上诉案

七、利益衡量原则在房地产案件中的运用

——史某、许甲与刘某、许乙房屋买卖合同纠纷案

八、格式条款的解释

——沈阳某投资置业有限公司与韩某商品房买卖合同纠纷上诉案

九、商品房预售中情势变更原则的适用

——魏某诉某房屋开发公司商品房预售合同纠纷案

十、房屋买卖合同中的惩罚性赔偿

——史某诉荥阳市某房地产开发(集团)有限公司房屋买卖合同纠纷案

第三章 房屋居间纠纷

一、经房地产交易中心登记的房屋买卖合同中的房价是否能否定未经登记的合同中的房价

——朱乙等诉上海丙房地产经纪有限公司等居间合同案

<<房地产卷>>

二、居间合同中混合有委托合同条款时的处理

——原告上海某房地产经纪有限公司诉被告徐某居间合同纠纷案

三、居间人是否能够获得居间报酬的认定

——杨某等与上海某房地产经纪有限公司居间合同纠纷上诉案

四、居间人的注意义务及基本核实调查责任

——原告张某诉北京某房地产经纪有限公司未尽核实义务致其重大损失案

五、居间人未尽如实告知义务无权收取居间报酬

——谷某与天津某房地产经纪有限公司居间合同纠纷案

六、居间人能否与委托人约定在委托人不履行买卖合同时向居间人支付违约金

——原告某置业有限公司诉被告陈某不履行买卖合同要求给付违约金案

七、非独家委托出售时居间人对买受人的违约金请求权能否成立

——上海甲房地产经纪有限公司诉刘某、张某居间合同纠纷案

八、委托人避开居间人私下交易是否仍应向居间人支付报酬

——厦门某房地产策划代理有限公司滨北分公司诉赖某居间合同纠纷案

九、委托人故意阻止支付报酬条件成就的仍应支付居间报酬

——上海甲房地产开发有限公司与上海乙房地产顾问有限公司居间合同纠纷案

十、房地产中介服务的收费过高则过高部分应返还

——涂某与广东某地产代理有限公司居间合同纠纷上诉案

第四章 房屋共有纠纷

一、不动产物权公示、公信效力及所有权人自由处分权行使的限制

——姚甲、姚乙诉姚丙、陈某财产所有权案

二、不动产登记载明的权利人与实际权利人不符时不动产权属认定的审查

——李甲与许某房屋确权纠纷上诉案

三、房产转移登记中房地产登记机构的审查标准

——李某诉黑龙江省齐齐哈尔市某区房地产管理局

四、依据生效法律文书对房屋权属登记进行变更的审查

——蒋甲、蒋乙诉上海市房屋土地资源管理局房屋行政登记案

五、仅单方提出真实申请的房屋抵押权预告登记是否有效

——吴甲、吴乙诉上海市房地产登记处要求撤销房屋抵押权预告登记案

六、房屋登记错误致权利人损失的赔偿责任

——原告冯某诉湖北省武汉市国土资源和房产管理局

七、房屋所有权证未载明的隐性共有人能否对抗善意第三人

——职某诉李甲以依约定产权登记在其名下但为共有的房屋进行抵押案

八、家庭成员共同出资以其中一人名义购买的房屋的所有权归属

——邓某、刘某诉宫某、刘乙财产权属纠纷案

九、婚前一方按揭购买、婚后夫妻共同还贷的商品房是否系夫妻共同共有

——方某诉韩某财产权属纠纷案

十、未出资的共有人及出资的非家庭成员在分割房产时是否享有份额

——康某等诉旷甲分割登记为共有的房产案

第五章 房屋业主权益及物业管理纠纷

一、物业服务合同条款无效：封闭阳台，物业公司是否有权禁止？

——某物业公司诉裴某物业管理合同纠纷案

二、违反管理规约：庭院花园变鱼池，物业管理公司是否有权干涉？

——某物业管理公司诉徐某、陆某物业管理合同纠纷案

三、欠付物业费：住宅屡次被盗，物业管理费是否仍需缴纳？

<<房地产卷>>

——某物业管理公司诉刘某物业管理合同纠纷案

四、物业服务合同终止后移交物业：业委员选聘新的物业公司，前任物业公司拒绝退出是否合法？

——某花园业主委员会诉某物业管理有限公司物业管理纠纷案

五、安全保卫义务之财产安全：停放小区车辆被盗，物业管理公司是否担责？

——孟某诉某物业公司物业管理合同纠纷案

六、在租住房屋受人身侵害，物业管理公司是否担责？

——刁某诉某物业管理有限公司物业管理合同纠纷案

七、建筑物区分所有权之专有权行使限制：自有房屋安装巨大浴缸，物业公司是否有权阻止？

——顾某诉某物业有限公司排除妨碍、赔偿损失纠纷案

八、建筑物区分所有权之共同管理权：物业公司出租小区公共区域，业委会是否有权要求公布账目？

——某家园业委会诉某物业管理有限公司物业管理合同纠纷案

九、建筑物区分所有权之共有部分收益：物管期间的共有部分收益，权属和分配如何确定？

——某花园业委会诉某物业管理有限公司物业管理合同纠纷案

十、业主撤销权：业主何时能对业委会决议行使撤销权？

——徐某诉某家园小区业主委员会业主撤销权纠纷案

第六章 房屋相邻纠纷

一、排水通道被封堵，相邻排水是否遭妨碍？

——冯甲诉冯乙、冯丙相邻关系纠纷上诉案

二、封闭20年的公用通道：相邻通行是否受阻？

——解某等与朱某相邻通行纠纷案

三、相邻采光受影响，认定侵权标准如何确定

——孟桌等诉管理局、水文局相邻采光纠纷案

四、窗前被遮挡，房屋损失如何赔？

——王某与某置地有限公司相邻关系纠纷案

五、噪声、油烟：住宅小区裙楼开饭店，居民集体维权制止噪声、油烟扰民

——陈某等27人诉邱某相邻关系纠纷案

六、电磁辐射：房屋上空架设高压线，强行架线是否合法？

——李某与某市电业局相邻损害防免纠纷案

七、隔壁施工致印刷厂受损：巨额损失谁来买单？

——某日报社与南京某实业有限公司相邻关系纠纷案

八、漏水：楼上漏水，楼下遭殃，赔偿责任如何担？

——刘某诉陈某相邻损害防免案

九、楼上卧室变卫生间，邻居装修致损能否获赔？

<<房地产卷>>

——王某、陈某与杨某相邻关系纠纷案
十、屋顶安装热水器，是否侵犯顶层业主权益？

——张某诉方某侵权、排除妨害纠纷案

第七章 房屋租赁纠纷

一、临时建筑租赁合同效力的认定

——甲公司诉乙公司租赁合同纠纷案

二、租赁物存在权利瑕疵：承租人的权利

——某餐饮公司与丁某租赁合同纠纷案

三、承租人损坏租赁物的赔偿责任

——某金属公司与何某租赁合同纠纷案

四、承租人擅自解除租赁合同的违约责任

——倪某与曾某租赁合同纠纷案

五、承租人不支付租金：租赁合同的解除及损失的承担

——某科技公司等与某置业公司租赁合同纠纷案

六、租赁合同到期，事实租赁关系认定及房屋使用费的计算

——朱某与邵某租赁合同纠纷案

七、转租行为的认定和处理

——程某诉某化妆品有限公司房屋租赁纠纷

八、租赁合同解除后，房屋装饰装修物的处理

——甲公司与乙公司租赁合同纠纷案

九、不动产买卖中优先购买权的认定和处理

——甲公司与乙公司、丙公司租赁合同纠纷案

十、同住人居住权(租赁权)的保护

——顾甲、陈某诉顾乙财产权属纠纷案

第八章 房屋抵押纠纷

一、使用虚假房产证办理房屋抵押的效力

——某银行诉杨某借款合同纠纷案

二、混合抵押担保：何者先行使？

——金某、某婚庆公司、王某民间借贷纠纷案

三、房屋抵押权的效力

——某银行虹口支行与汪某等抵押合同纠纷案

四、房屋抵押中涤除权的适用

——陆某、柳某、某银行商品房买卖合同纠纷案

五、租赁权与抵押权的冲突

——丙银行诉乙公司、吴某迁让纠纷案

六、共有房产的抵押：无权处分的效力

——某银行诉张某等借款抵押合同纠纷案

七、房屋抵押权的善意取得

——卢某、汤某、周某房屋买卖合同纠纷案

八、期房抵押的法律效力

——某银行诉三峡公司期房抵押借款合同案

九、房屋及建设用地使用权的共同抵押关系

——某公司与某资产办抵押权确认纠纷案

十、新增房屋：抵押权人能否行使优先受偿权？

<<房地产卷>>

——某银行诉某公司借款合同纠纷案件

章节摘录

版权页：一审法院经审理认为，根据有关司法解释，商品房的销售广告和宣传资料为要约邀请，但是出卖人就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的说明具体确定，并对商品房买卖合同的订立和房屋价格的确定有重大影响的，应当视为要约。

该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容。

本案中，原房地产开发商在建设平江小区时，经批准在其开发区域内建设民办小学，并承诺承担小区内业主子女的公办义务教育。

此后其在商品房预售时，也就小区的优惠教育作出过广告宣传，且前两期商品房业主子女也已经享受了上述优惠，因此，该小区优惠教育的允诺具体确定，足以使购买人产生信赖而订立商品房买卖合同，并对交易价格的确定产生重大影响，原告正是基于子女入学的考虑而购买了涉案商品房。

子女入学享受义务教育收费标准系影响原告购房的重要因素，故该描述构成要约。

被告作为原房地产开发商的权利义务承接主体，理应承担上述合同义务，违反的则应承担违约责任。尽管某集团作出的上述广告未载明在原、被告签订的商品房预售合同内，但基于该广告内容中明确受益对象为平江小区的业主，而无购房时间上的限制，参照上述规定，该广告内容应视为合同内容，故该承诺对平江小区购置商品房的业主均发生效力。

由于某集团又系被告的股东之一，两者存在一定的关联性，某集团作出的承诺可视为对被告具有同等约束力，故被告应对上述承诺承担相应的责任。

一审法院判决：被告应全面履行合同，由某实验学校按“义务教育学校收费标准”接纳俞乙就读。

被告不服一审判决，提起上诉，认为：其没有与俞甲等约定关于提供子女公费教育，系争小区系其独立开发，与某集团开发的平江小区没有关系，也没有做过相关广告，故请求法院驳回原审诉请或发回重审。

原告辩称：原先该小区的开发商某集团将自己开发权转让给了现在的开发商某置业，业主无法辨识小区开发商的更替，因此，某置业仍应承担相应的责任。

编辑推荐

《民商事疑难案件裁判标准与法律适用(房地产卷)》：商品房预售的条件，商品房预售中预定合同的性质与效力，商品房预售合同中先履行抗辩权的适用，贷款不能情况下的责任承担，套贷合同的效力，利益衡量原则在房地产案件中的运用，居间合同中混合有委托合同条款时的处理，居间人的注意义务及基本核实调查责任，封闭阳台，物业公司是否有权禁止，租赁合同到期，事实租赁关系认定及房屋使用费的计算。

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>