

<<全国专家型法官司法意见精粹>>

图书基本信息

书名：<<全国专家型法官司法意见精粹>>

13位ISBN编号：9787509340318

10位ISBN编号：7509340314

出版时间：2013-2

出版时间：中国法制出版社

作者：国家法官学院

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>

<<全国专家型法官司法意见精粹>>

内容概要

《全国专家型法官司法意见精粹:土地与房产卷》包括：房屋买卖、农村房屋、土地承包、建设工程等内容。

既适合作为全国法官培训学习及工作用书，也可为广大研究人员、律师及当事人了解法官如何办案、法学理论如何运用到审判实践提供最新最直接的实证材料。

<<全国专家型法官司法意见精粹>>

书籍目录

一、房屋买卖 商品房预售合同的性质和效力认定 商品房预购人的权利保护 未取得预售许可证而订立的商品房预售合同的效力 商品房购销合同纠纷审理 商品房综合验收合格的认定 楼市新政背景下房屋买卖纠纷的司法解决 规避限购令之借名购房行为的性质与效力 行政划拨土地上房屋买卖合同的效力认定 政策保障房二次买卖的合同效力 委托人规避中介订立房地产交易合同的责任 “凶宅”交易纠纷的法律适用 二、农村房屋 农村房屋买卖合同案件的难点和处理原则 农村房屋买卖合同无效情形下的赔偿 宅基地及房屋流转纠纷的司法应对 “房地一体”原则在农村房屋权属纠纷中的适用 小产权房的法律问题 城镇居民购买农村房屋的合同效力 三、土地承包 农村土地承包纠纷的审理 农村土地承包经营权流转纠纷审理 四、建设工程 建设工程施工合同纠纷审理 “实际施工人”制度的适用 五、其他 商业地产租赁合同的效力 违法建筑引起的物权纠纷审理 城市房屋拆迁补偿安置合同纠纷审理 农村坟地征迁补偿费用分配纠纷审理 集体林权流转纠纷的审理

章节摘录

版权页：农村宅基地使用权及其上房屋的流转问题，是审判实践中一个困扰多时而又历久弥新的研究课题。

本文试图从相关法律法规的真意中寻找其内在的利益平衡点，进而从公共政策对契约自由适当干预的角度探讨如何作出正确的司法应对。

一、类案呈现：农村宅基地及房屋流转案件的司法困境 案例一：2009年6月，原告将其房屋以22.6万元价格出售给被告，多年后原告要求确认合同无效，并各自返还房屋和购房款。

一审法院认定涉诉土地为集体所有，且被告为城市居民，双方买卖行为违反国家强制性规定，判决双方买卖协议无效，并各自返还房屋和购房款。

被告认为合同已履行多年，原告因出现巨大的拆迁利益而反悔，违反了诚实信用和公平原则，且判决双方返还后自己的房价损失很大，请求二审改判。

二审法院最终调解结案。

案例二：2010年3月，原被告约定由原告提供宅基地及房屋，被告负责出资将该房屋改建成厂房用于原被告合伙办厂，后因产生纠纷原告诉至法院。

法院经审理查明被告并非本集体经济组织成员，且属擅自改变宅基地使用性质，认定原被告双方的合伙协议无效，判决原被告双方各自返还房屋和购房款，经济损失按责分担。

案例三：原告1960年移民香港谋生，1984年7月与被告约定由原告出资、被告施工共同将祖屋拆除翻建，房产份额双方平分。

该房建成后原告实际出资3万余元，被告未出资且一直居住至今。

2009年原告退休回乡后要求平分房产遭到拒绝便诉至法院，该房产经评估总价值44.23万元。

法院审理后认为原告并非集体经济组织成员，无权获得房屋产权，判决该房产归被告所有，被告则补偿8万元给原告。

上述案例的关键在于宅基地及其上房屋流转合同的法律效力问题，由于社会现实纷繁复杂、相关法律不够健全、有关理论实践推陈出新等原因，致使这类案件处理陷入多重困境：1.依法裁判与无法裁判的冲突。

对农村房屋流转的效力问题依法裁判并非易事。

认为有效者主张现行法律并未禁止集体土地上房屋转让，按照民法中“法不禁止即自由”原则，农民可以出卖自己的房屋，购买者既可以是本村村民，也可以是包括城市居民在内的其他人。

<<全国专家型法官司法意见精粹>>

编辑推荐

《全国专家型法官司法意见精粹:土地与房产卷》针对当前审判中最热点和疑难的问题。采用实证方法提出了解决思路，是理论与实务相结合的佳作。

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>