

<<守门神>>

图书基本信息

书名：<<守门神>>

13位ISBN编号：9787806539927

10位ISBN编号：7806539921

出版时间：2008年5月

出版时间：广东旅游出版社

作者：房仲,房策,沈志伟

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>

<<守门神>>

内容概要

本书以近200个中介交易所产生的纠纷案例为蓝本，进行专业的法务分析以及深入的门店实际解决纠纷技巧解析，系统全面地演绎了交易风险的防控策略及怎样构筑防止门店利润流失的防火墙的技巧。书中还汇编了符合法律公平、保障中介权益、又让经纪人容易作业的各种法律文书，包括有履约与立约定金的三方居间协议以及新版的带看确认书，并有详细的使用说明和注意事项。本书实用性非常强，是一本非常适合中介一线人员借鉴参考的安全运营手册。

目录：

上部

地产中介常见纠纷的法律分析及应对策略

第一章: 委托篇

001、一共有人与承租人优先购买权相冲突，哪个更优先？

002、房东无视有保证金的独家委托，官司惨遭败诉

003、不付保证金的独家委托被其他中介公司卖掉，房东为何不承担违约责任？

004、租住户不在家，房主有权利开门吗？

005、放弃优先购买权，二手房交易“买卖不破租赁”

006、妻子诉丈夫卖房败诉，善意且有偿买房合法

007、产权过户等于取得房屋的所有权？

008、房东拒收房租，恶意侵吞保证金

009、房地产权证上如何加名？

第二章: 带看篇

010、员工代表中介公司签订带看确认书，是否有效？

011、客户不填写带看确认书，中介公司面临被跳佣的风险

012、看房确认书客户填写了假名字，中介公司如何维权？

013、经纪人填写带看房屋地址模糊，中介恐有追佣风险

第三章 转定篇

014、业主“一房二卖”，中介公司是否承担责任？

015、房产被查封，不能轻易送定

016、李小姐的五万定金，房东违约为何只赔四万？

017、留有证据，不要从守约方变成违约方

018、受托人签字时有瑕疵，如何处理？

019、用下家首付解除查封，中介公司如何规避风险？

020、房屋面积误差，下家有权要求解约并索回定金吗？

021、转意向时，未及时换回意向金收据导致的麻烦

022、口头授权，如何证明三方居间协议有效？

<<守门神>>

- 023、产权人为多人，仅有部分产权人签订居间协议如何处理？
- 024、签订三方居间协议时遗漏重要事项未告知下家
- 025、上家公证委托书所指物业地址不明
- 026、操作退房、购房时，如何转付第三方差价款？
- 027、居间协议未经所有产权人签字，下家要求退还定金
- 028、签收定金非业主本人，客户能否要回定金？
- 029、客户违约，无法按出售委托分取房东定金
- 030、转定时变更了协议的附件，该协议还有效吗？
- 031、客户口头同意变更居间协议后又反悔，应如何处理？
- 032、营业税出台后，房价下跌，连环纠纷案剖析
- 033、因客观原因不能签约，购买方却要求追究违约责任
- 034、多份意向下定，出售方主张中介公司违法操作
- 035、业主虚假承诺，下定后购买方主张退还意向金
- 036、带看相同房型的房屋及房东改动居间协议内容产生的纠纷
- 037、房东未如实告知承重墙拆除所引发的纠纷
- 038、签订期房三方居间协议后又拒绝交易怎么办？
- 039、在三方居间协议中约定“到手价”的风险
- 040、签署三方居间协议后，业主违约，如何认定协议效力？
- 041、以其他共有人不同意出售为由终止交易，三方居间协议的效力如何？
- 042、起草三方居间协议要具体情况具体分析
- 043、一方擅自改动三方居间协议，要再次小签
- 044、三方居间协议中约定的面积比房产证面积小，客户有权解除合同吗？
- 045、下家反悔不买房，意向金不能返还/064
- 046、所谓“不吉利”导致退房，下家要求退定金未获支持
- 047、二手房买卖未成交，中介公司不该从违约金中扣佣金
- 048、定金责任与赔偿损失责任能否同时主张？
- 049、房屋认购中的“定金”与“订金”的界定
- 050、中介公司提供的物业地址有误，会承担什么责任？
- 051、定金是保管本票，对方违约拿走账中钱
- 052、转定后房东因房价上涨不卖，房东只需要双倍返还定金还是要赔上涨部分的损失？

第四章：签约篇

一、签订三方居间协议或买卖合同附件纠纷案例

- 053、装修、装饰状况
- 054、家具、家电
- 055、户口迁移
- 056、水、电、煤气、电话和维修基金

<<守门神>>

- 057、房屋改建
- 058、租赁连同房屋一同转让的纠纷案例
- 059、漏水、裂缝、采光不足、通风不畅等房屋瑕疵
- 060、付款方式中贷款风险的规避
- 061、中介公司可以作为第三方转付装修补偿费吗？

062、赔了违约金就能“合法”违约吗？

二、因合同引起的典型纠纷

- 063、付定金与签合同非同一人，致使中介公司无法收取佣金
- 064、作低房价，中介公司面临按实际成交价收佣风险
- 065、签订的买卖合同前后矛盾，如何处理？

- 066、转让公有住房承租权时，中介公司如何防控风险？
- 067、签约时对定金进行了变更，应当按照哪个定金算？
- 068、出售方之一无法真实表达意愿，且公证机关不予公证，如何交易？
- 069、合同附件中转让设备写“按现状”，却无具体清单，中介公司可能将承担赔偿责任
- 070、二手房“先租后买”容易产生纠纷，不可取
- 071、合同中就房屋原有户口的迁移问题要作出明确约定
- 072、期房限转之后的期房买卖
- 073、中介公司工作人员是买房人，合同是否有效？

- 074、找来“假妻”签卖房合同，合同是否有效？
- 075、无买受人的书面授权，代理人所签合同是否有效？
- 076、作低合同价后客户反悔，房东能追究客户的责任吗？

第五章：抵押注销与贷款篇

- 077、贷款途中丢失房产证，责任如何承担？

- 078、因房东将首付款挪用导致不能过户，中介公司是否承担责任？
- 079、对业主的贷款信息没有了解，我司会承担责任吗？
- 080、购房者未能成功申请贷款，中介公司会承担责任吗？
- 081、银行迟延放款，客户要承担责任吗？
- 082、约定不明，如何转付用于还贷的首付款？
- 083、未能按承诺如期办出贷款，需要承担责任吗？

第六章：过户篇

<<守门神>>

- 084、因合同价格过低未成功缴税过户，中介公司有责任吗？
- 085、交易中因政策出台使上下家多承担了税费，中介公司需要承担赔偿责任吗？
- 086、中介公司收了佣金，但最终没有过户，佣金要退吗？
- 087、业务员算错税费，房东过户费用多了两万块谁来承担？
- 088、过户时房屋被查封怎么办？
- 089、作低房价，不予过户，多出费用由谁来承担？
- 090、成交价低了，不能过户，房东找中介公司麻烦
- 第七章：交房篇
- 091、家具清单记载模糊，客户追究中介责任
- 092、房东交房迟了，中介公司能全额收到客户佣金吗？
- 093、上家不承认赠予，下家因中介公司过失而具备伺机报复
- 094、未取得下家同意，擅自转付尾款所引发的纠纷
- 095、房屋租赁合同中要列明室内物品
- 096、上家迟延交房，下家却要求中介公司承担违约责任
- 第八章：违约篇
- 097、背着老公卖房，判她不给赔偿金
- 098、中介公司如何收取违约补偿金？
- 099、中介公司扣押房产证，要求补偿费
- 100、买卖合同未谈成，中介公司能否要求买方支付违约金？
- 101、房东违约，对保管在中介公司的定金如何处理？
- 第九章：佣金篇
- 102、客户跳开介与房东私下成交，法院判客户支付全额中介费
- 103、房东跳中介与客户私下成交，法院判房东按约支付佣金
- 104、客户看好房后，他妻子拿到了产权，中介公司能拿到佣金吗？
- 105、客户以中介公司介绍不良客户为由要求返还佣金吗？
- 106、业主付佣未留收据，中介公司还能再主张佣金？
- 107、交易房屋疑为“凶宅”，买家要求中介公司退费
- 108、签订买卖合同后反悔，中介需要退还客户已缴中介费吗？
- 109、已签完合同，客户却要求退还佣金
- 110、“卖一房，收两笔钱”为什么还能获法院支持？
- 111、从保管款中直接扣除佣金引发的纠纷
- 112、房东交房迟了，中介公司能全额收到客户佣金吗？

<<守门神>>

- 113、房屋质量出现问题，中介公司能及时拿到佣金吗？
- 114、中介公司委托其他公司代办手续，客户能否拒付佣金？
- 115、中介公司停业，下家拒付中介费怎么办？
- 116、解约协议约定不明，佣金是否应当退还？
- 117、作低房价，但中介公司仍要求客户确认按实际房价收佣，对吗？

第十章：管理篇

- 118、中介公司虚拟客户，骗取差价
- 119、伪造上家签名，签署阴阳协议
- 120、没有加盖经纪人章的居间协议有法律效力吗？
- 121、交易不成协议在，中介该不该赔付3万元？
- 122、贷款信息告知错误中介公司会承担责任吗？
- 123、管理不慎，员工卷走客户房款
- 124、随意承诺，造成谈判被动
- 125、典型性发票所引发的纠纷
- 126、十万好处费的反思
- 127、造假身份证交易案
- 128、冒充房东卖房骗走100万元，中介公司被判罚30万元
- 129、建立严格的审批制度，盖了公章之后属于公司行为
- 130、视为职务行为的签字，公司将承担相应法律责任
- 131、经纪人从公司拿代收代付款要写收条
- 132、重要交易资料应当做好交接手续
- 133、如何退还人民币计58.58元的多余税费？
- 134、上家发票遗失导致其不能退税
- 135、买卖房屋钱款要当面点清
- 136、租客身亡，为什么业主、中介公司要共赔50万？
- 137、经纪人开私单，有什么后果？

中部

- 地产中介常用格式法律文书范本及应用指引
- 001、出租\售委托书(独家\非独家\限时代卖)
- 002、钥匙保管书
- 003、看房确认书(最新实用版)
- 004、三方居间协议
- 005、定金收条
- 006、定金保管书
- 007、产证保管书

<<守门神>>

- 008、 共有人同意出售书
- 009、 承租人放弃优先购买权承诺书
- 010、 产权人授权委托书
- 011、 代收承诺书
- 012、 防止房东价格上弹后反悔的价格确认书
- 013、 违约确认书
- 014、 催告函(签约\注销抵押登记\办贷款\配合房看\交房\物业交割等)
- 015、 解约通知函
- 016、 租赁合同
- 017、 家具家电移单
- 018、 佣金确认书
- 019、 房屋交接书
- 020、 与守约方分配违约金的协议书
- 021、 三方和解协议
- 022、 租约转让协议
- 023、 期房转让的大定金协议
- 024、 不存在劳动关系承诺书
- 025、 综合时劳动合同
- 026、 离职申请书
- 027、 请假条

下部

地产中介常用法律法规节选

- 001 《中华人民共和国民法通则》节选
- 002 《合同法总则及与房产居间有关的规定》节选
- 003 《中华人民共和国物权法》节选
- 004 《担保法关于法定金罚则的规定》节选
- 005 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 006 《刑法关于职务侵占、法人以及自然人诈骗的规定》节选
- 007 《建设部城市房地产中介服务管理规定》节选
- 008 《国家工商行政管理总局经纪人管理办法》节选
- 009 《国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知》
- 010 《建设部房屋登记办法》节选
- 011 《国土资源部土地登记办法》节选

《守门神》—加入地产人兼职经销商的直接意义

- (1)、以专业图书为载体建立广泛的行业人脉，“人脉”就是“钱脉”。
- (2)、有相当优惠的折扣空间，享有专业图书商的折扣，可以把营销真正建立到学以致用上。
- (3)、庞大的市场需求，现广东已有多个城市做为经纪人培训班的教材，数十家企业团购
- (4)、我们将有一系列的地产人实战丛书陆续提供，如：《门店利器》《免疫力》《破解商业地产定位密码》《钢铁团队》《一无所有做地产》《谋事在先》《攻城掠地》《房地产隐侠》《十面埋伏》和多部实战型地产图书等 全部是要经过多位实战专家组成的顾问团评估才立项。

<<守门神>>

作者简介

房仲何许人也?

上海中介资深人士, 历经知名中介职业生涯, 具有丰富的一线运营和管理经验, 先后受邀培训过近百家企业, 以其实战风格深受业界好评!

对于中介公司的整改、诊断有深厚功底, 其独特的经营思路与创新观点在多个企业实施并效果显著。

他发在房策天下的“神奇的中介”一贴以其专业度和强势的点击率(至今已达59572)为其栏目第一热贴: <http://www.swotbbs.com/thread-44304-1-1.html>

房策(笔名)又是谁?

法学学士、职业律师, 曾任某律师事务所房地产部部长, 现任上海某大型地产中介法律部经理、优秀讲师, 每年参与大量的诉讼, 擅长搭建法律部架构与设计各种

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>