

<<房地产法律制度>>

图书基本信息

书名：<<房地产法律制度>>

13位ISBN编号：9787122077738

10位ISBN编号：712207773X

出版时间：2010-5

出版时间：化学工业出版社

作者：邹晓燕 编

页数：231

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>

<<房地产法律制度>>

前言

当前,关于房地产法律法规的教材主要有法学研究和法规汇编两种体例,而对于要求熟知法律法规并侧重于实践应用的管理类学生,这种教材要么过于理论性(法学用),要么过于晦涩(法律法规汇编)。

本书致力于对此进行改进,并着重考虑了读者的需求,按一般读者的认知规律进行编写。

本书体系和内容安排,遵循了以下几个原则。

1.内容强调理论与应用性并重 管理类学生学习法律的目的一般包括两个方面:一是要求熟知行业相关法律法规的规定,以避免将来从业时由于不熟悉规定而带来的经营风险;二是要求在掌握法律法规内容的基础上,强化法律意识,能运用法律手段解决实际问题。

因此,面向管理类学生的教材,一方面应加强法律制度理论体系的建设和完善,另一方面也应加强应用性的内容。

2.章节内容的编排依据学生的认知原理进行创设 依据教育学原理——学生的认知原理编排行文是本书的特点,且经教学实践证实有效。

具体思路是每一个主题内容引入典型案例,结合法律、法规进行编写。

由案例介绍和焦点问题入手,通过设置问题情境激发读者和学生探索问题的求知欲,将所研究的主题内容生动地展开,再逐步分析和介绍理论。

此种方法避免了学生由于缺乏社会实践知识和兴趣而不愿学习和看书的弊端。

因此,每一章的行文均在适当的时候,引入了典型案例,以加强读者的感性认知,并同时创设问题,引发思考。

3.与实践和前沿挂钩 本书的内容力求创新和保持前沿。

房地产业市场化发展与注重政府调控管理的特点使得房地产法律制度内容庞大且更新频繁,因此详细学习并密切关注最新制度政策对房地产从业者和该专业学生显得尤为重要。

本书将近几年来新颁布和修订的有关房地产和部分土地的法律法规以及政策制度在相应部分吸收进来,如《物权法》、《全国土地总体利用规划纲要(2006-2020)》、《土地登记办法》、《房屋登记办法》、《民用建筑节能条例》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》、《廉租住房保障办法》、《经济适用房管理办法》等。

同时本书也包括了当前亟需研究和解决的重大问题分析,如城市房屋拆迁有无存在的必要性讨论,保障性住房制度体系建设探讨,实施物业税的必要性以及注意问题等。

<<房地产法律制度>>

内容概要

本书是一本面向管理类学生推出的房地产法律法规教材，主要针对管理类学生的特点，侧重引入典型案例，结合法律法规。

本书重点介绍了不动产物权制度、中国土地管理制度以及城镇住房、房地产开发、房地产交易、房地产中介、不动产权属、不动产信息公开查询、物业管理等制度。

本书可作为各高校房地产管理专业、工程管理专业房地产管理方向的专业教材，并可供从事土地管理和房地产管理方面的科研和实际工作者参阅。

<<房地产法律制度>>

书籍目录

第一章 绪论 第一节 相关法律基础理论 第二节 经济法律关系和房地产法律关系 第三节 房地产法律制度概述 参考文献 第二章 不动产物权制度 第一节 不动产物权概述 第二节 不动产所有权 第三节 不动产用益物权 第四节 不动产担保物权 第五节 不动产物权的保护和征收 参考文献 第三章 中国土地管理制度 第一节 中国土地管理概述 第二节 中国土地管理的基本制度 参考文献 第四章 中国城镇住房法律制度 第一节 城镇住房制度概述 第二节 住房保障制度 第三节 住房金融制度 参考文献 第五章 房地产开发法律制度 第一节 房地产开发流程及相关重要制度 第二节 房地产开发企业 第三节 房地产开发用地法律制度 第四节 项目勘查设计法律制度 第五节 项目施工、监理与竣工验收环节法律制度 参考文献 第六章 房地产交易法律制度与政策 第一节 房地产转让 第二节 房地产租赁 第三节 房地产抵押 参考文献 第七章 房地产中介法律制度与政策 第一节 房地产中介服务概述 第二节 房地产中介服务机构 第三节 房地产中介服务人员 第四节 房地产中介业务管理 参考文献 第八章 不动产权属登记法律制度 第九章 房地产税收法律制度 第十章 物业管理制制度 附录

<<房地产法律制度>>

章节摘录

(2) 有偿合同和无偿合同 有偿合同是指当事人因取得权利(包括利益)须偿付一定代价的合同;无偿合同是指当事人一方获得对方给与的利益而不支付任何代价的合同。有偿合同是商品交换最典型的法律形式,在实践中,绝大多数反映交易关系的合同都是有偿的。无偿合同的典型代表为赠与合同。

(3) 有名合同与无名合同 有名合同,又称典型合同,是指法律对其名称和内容作了专门规定的合同。

《合同法》分则规定了买卖合同,供用电、水、气、热力合同,赠与合同,借款合同,租赁合同,融资租赁合同,承揽合同,建设工程合同,运输合同,技术合同,保管合同,仓储合同,委托合同,行纪合同,居间合同等15类为有名合同。

无名合同,又称非典型合同,是指法律上尚未确定一定名称与规则的合同。

根据合同自愿原则,只要不违背法律的禁止性规范和社会公共利益,当事人可以自由订立无名合同。对于无名合同,《合同法》规定:“本法分则或者其他法律没有明文规定的合同,适用本法总则的规定,并可以参照本法分则或者其他法律最相类似的规定。”

(4) 要式合同与不要式合同 要式合同是指依据法律规定必须具备一定的形式和手续的合同。不要式合同是指当事人订立的合同依法并不需要采取特定形式的合同。

当事人可以采取口头方式,也可以采取书面等其他方式,如合同书方式、公证方式等。

不要式合同采取不特定的形式不影响合同的成立和生效。

(5) 诺成合同与实践合同 诺成合同是指当事人一方的意思表示一旦为对方同意即告成立的合同。

诺成合同的特点在于当事人双方意思表示一致之时合同即告成立,绝大多数的合同都是诺成合同;实践合同则是指除了当事人双方意思表示一致之外,尚需交付标的物才能成立的合同。

在这种合同中,仅凭双方当事人意思表示一致,还不能产生一定的权利与义务关系,必须在一方实际交付了标的物之后,才能产生法律效果。

实践合同通常要根据法律的特别规定订立,因此实践合同是特殊合同。

在学习与实践,尤其要注意法律中关于诺成合同与实践合同的规定。

根据《合同法》,自然人之间的借款合同、保管合同都是实践合同,该法第210条、第367条分别规定:“自然人之间的借款合同,自贷款人提供借款时生效”,“保管合同自保管物交付时成立,但当事人另有约定的除外。”

2. 合同的内容 合同的内容主要规定当事人的权利与义务。

除少数由法律直接规定外,绝大多数合同内容可以由当事人依据意思自治原则自由协商确定,只要当事人的约定不违背国家法律的禁止性规定,国家并不干预合同的具体内容。

《合同法》第12条对合同包括的一般条款作了规定。

这些条款包括以下几项。

(1) 当事人的名称或姓名和住所这一条款也可以称为当事人条款,为合同的履行提供方便,同时住所也是判断当事人履行情况的依据。

在发生纠纷之后,当事人的住所还可以成为确定受诉法院的依据。

<<房地产法律制度>>

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>