第一图书网, tushu007.com

<<二手房买卖法律实务>>

图书基本信息

书名：<<二手房买卖法律实务>>

13位ISBN编号：9787511804914

10位ISBN编号：7511804918

出版时间：2010-5

出版时间：法律出版社

作者：张黔林

页数：331

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

本书是作者在房地产交易领域法律实务的经验总结，其亮点在于将房产买卖程序浓缩成若干步骤，使读者能在短时间内迅速掌握签约和履约要点，而且文字浅显易懂，用于专业人士参考，但更适合非专业人士阅读。
书中所引用的案例，均来自于实务中的典型案件，具有相当的代表性。
　本书的读者定位为想买房或者想卖房，但又缺乏法律知识的人，这是现在房产买卖市场的主要人群。
这本书可以让他们在短时间内掌握交易流程，避免法律风险。
本书关于买房和卖房的自助流程可以作为当事人在二手房买卖时的操作指引。
买房的十一个步骤和卖房的五个步骤里，基本涉及了当前房产交易的绝大多数纠纷，如果读者能严格按此操作，安全交易的几率一定会大幅提高。

作者简介

张黔林
　　律师系上海大邦律师事务所合伙人，是上海市律师协会房地产业务研究委员会委员、上海市工商业联合会房地产商会法律分会会员、上海市法学会会员、FT中文网特约撰稿人、新浪网“乐居315”专家团专家。
执业十多年来，一直致力于房地产开发、建筑工程、房地产交易领域的法律业务，并于2005年创办了房地产法律咨询网。

<<二手房买卖法律实务>>

书籍目录

序第一部分 买二手房自助流程 1.找一个好的中介公司 2.看房 3.签《看房确认书》 4.付意向金前要注意的事 5.签订《居间合同》 6.签订《上海市房地产买卖合同》 7.办理贷款手续（买方需要贷款的情况） 8.交付首期房款、取得他项权证、办理抵押注销手续 9.办理房屋过户交易手续 10.交付第二期房款 11.交房和支付尾款第二部分 卖二手房自助流程 1.到房产中介挂牌并签署《委托出售合同》 2.签订《居间合同》 3.签订《上海市房地产买卖合同》 4.办理提前还贷、抵押注销、过户交易手续 5.交房和收取尾款第三部分 重点问题 1.八招买房防身术 2.买房为什么要弄清土地使用权 3.如何避免“到手价”风险 4.买二手房如何预防冒名顶替 5.买“准婚房”要注意什么 6.付诚意金要注意什么问题 7.分清房屋买卖中的几个重要概念 8.房产中介应当有哪些法定义务 9.针对房产中介的不规范行为有哪些对策 10.二手房常见避税方法风险评析 11.二手房交易各方有什么样的心理 12.二手房交易中律师和中介的作用有什么不同 13.二手房买卖九种典型纠纷 14.二手房买卖常涉及哪些房地产登记 15.签“阴阳合同”须防法律纠纷 16.房地产买卖合同有哪些常见的付款方式 17.房产中介提供虚假情况的法律责任 18.购买别墅要注意的法律问题 19.购买商铺要注意什么问题 20.对上海市高级人民法院《关于审理“二手房”买卖案件若干问题的解答》的案例解读 21.当爱成往事房子怎么分 22.被查封的房产怎样买 23.共有的房产怎样买 24.售后公房怎样买 25.外籍人买房要注意哪些问题 26.动迁房怎样买 27.有抵押的房产怎样买 28.二手房买卖中户口迁移条款应怎样约定 29.《上海市房地产买卖合同》的争议解决条款应怎样约定 30.《上海市房地产买卖合同》的补充条款及附件应怎样约定 31.《上海市房地产买卖合同》第9～10条应如何约定 32.公证要注意什么问题 33.怎样请房产律师 34.律师在庭审中应当注意哪些技巧 35.律师眼中的房产中介 36.律师提供房产买卖法律服务要注意什么问题 37.公房的动迁补偿款应怎样分割 38.公房的承租和使用权转让要注意什么问题 39.售后公房容易产生哪些问题 40.地震是否构成住房抵押借款中借款人不偿还借款的事由 41.“期房限转”政策下买方要注意什么问题 42.离婚房产分割要注意什么问题 43.分家析产要注意什么问题 44.对上海市高级人民法院《宏观政策调控后房屋买卖纠纷若干问题的解答》的理解 45.二手房买卖中怎样发书面通知 46.境外机构及外籍人士购房结汇时要注意什么问题 47.当事人打房产官司要注意什么问题 48.对计税依据不服怎么办 49.中介行业十大典型纠纷 50.大型商铺整体收购要注意什么问题 51.法定解除还是约定解除 52.怎样防止房东跳价 53.收了意向金能随便毁约吗第四部分 代理词及案例点评 1.买卖合同签订后未及时过户案件的代理词 2.要求确认为售后公房产权共有人案件的代理词 3.因土地使用权缩水原告要求返还定金纠纷案件的代理词 4.虽无授权委托书但已构成表见代理案件 5.未经同住人同意购房合同无效案件 6.逾期交房反而起诉买方解除合同案件 7.中介未经买方认可交付诚意金案件附录 1.关于对《城市房屋拆迁管理条例》进行审查的建议书 2.上海律师上书全国人民代表大会建议修订《拆迁管理条例》 3.法学专家三问《拆迁条例》 4.庙堂与江湖——上海律师参政议政冲动调查 5.对赔偿方案的追问 6.“楼脆脆”倒下去小业主怎么办 7.律师详解闵行“倒楼”业主如何索赔 8.解开房产纠纷死结专业律师解读《合同法司法解释（二）》 9.当前房产买卖常见纠纷及防范后记

章节摘录

插图：3.逾期办理过户手续引起的纠纷。
由于房价波动较大，可能造成一方毁约，但采取的方式可能不同。
比如，上家可能找各种理由不去办理过户手续，下家可能采用拖延支付房款的方法。
如果上家拖延过户，而下家又希望继续履约，一定要尽早起诉，同时为避免上家另将房屋转卖他人，最好将房屋进行财产保全。
4.要求返还定金引起的纠纷。
按定金的性质，可以分为立约定金，违约定金、证约定金等，定金的性质要看合同中怎么约定。
如果下家付了定金后，只是由中介公司或上家出具。
一个“收条”，上面写了“定金”两个字，而且在支付定金的时候也没有签订房屋买卖合同或定金合同，那这个定金的性质会产生争议，支付定金应当签订合同以确定定金的性质。
5.因中介行为引起的纠纷。
如上、下家在与中介公司签订居间合同后，避开中介公司进行交易或签订买卖合同后毁约，造成中介公司中介费的损失，中介公司可以根据居间合同追究其责任。
此外，有的中介公司在进行居间和代理时，由于中介不规范不尽责造成客户的损失也容易形成纠纷。
6.要求解除房屋买卖合同或因房屋买卖合同无效引起的纠纷。
要求解除合同一般是在另一方有重大违约行为的情况下发生的，这类案件还会伴随着赔偿损失的请求，其争议点在对方是否实施了违约行为以及这种违约行为是否达到了守约方可以解除合同的程度。
如合同无效，法院在审理这类案件时会根据双方过错程度的不同，来判过错方向无过错方进行赔偿。
7.因房屋质量引起的纠纷。
上家交付的房屋存在质量问题遭到下家索赔或要求解除合同的案件也很多。
根据上海市高级人民法院的有关规定，如果上家故意隐瞒房屋质量瑕疵应承担赔偿责任，如果上家已就房屋质量的问题明确告知下家的，那上家可不承担责任。

后记

一部《蜗居》，让多少想买房或者买过房的人唏嘘不已。
在房价高企的当下，住房是每个平头百姓挥之不去的一个心结。
几乎对每个人来说，没有房，就没有家，更没有幸福的生活，房子是婚姻的前提、家庭的前提、幸福的前提。
但是，很多人动用了多年的积蓄，并且决心向银行还上数十年的贷款准备买房时，却由于法律知识欠缺、对交易流程不清楚而吃了亏，买房招来了烦恼，甚至还引起了官司。
做律师十多年，我处理了无数因房子买卖引起的纠纷。
一套房子，真是得来不易。
可每当律师出面，往往纠纷已经形成，怎么才能防患于未然，让更多的人避免这些纠纷呢？
在许多人看来，法律条文枯燥乏味，很少有人能为了买套房而静下心来仔细研读相关法律。
可我觉得，法律条文生动有趣，研讨法律和案例让我觉得生命灵动而富有活力。
慢慢的，我产生了一个念头：为什么不能有一本类似于家电说明书这样的“买房说明书”，好让人们可以按图索骥，简单操作呢？
于是在工作之余，我尽量用通俗的语言写了“买二手房自助流程”和“卖二手房自助流程”（之所以写二手房，是因为二手房交易的纠纷在房产买卖中最为复杂，最容易产生纠纷），此外我又把在办案中的一些思考记下来，陆陆续续写了几十篇文章，这些文字是本书的雏形。

编辑推荐

《二手房买卖法律实务》编辑推荐：房地产领域资深律师为您倾力奉上的一部“ 买房说明书 ”，教您防患于未然，避免房屋纠纷，轻松拥有属于自己的幸福家！

第一图书网, tushu007.com

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