

## <<二手房买卖纠纷锦囊>>

### 图书基本信息

书名：<<二手房买卖纠纷锦囊>>

13位ISBN编号：9787511810519

10位ISBN编号：7511810519

出版时间：2010-9

出版时间：法律

作者：《二手房买卖纠纷锦囊》编写组

页数：470

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>

## <<二手房买卖纠纷锦囊>>

### 内容概要

本系列图书希望你排忧解难的锦囊妙计，成为你幸福生活的保护神。

本系列图书着眼于日常生活中高频出现的法律纠纷问题，通过对具体案例的解析，联系现行法律规定，为读者提供解决纠纷的技巧与操作指南。

书中选择的案例具有代表性，基本涵盖该领域的焦点与难点；来自律师、法律顾问等专业人士的点评通俗易懂；附录部分精选了该领域的常用必备法律法规，以方便读者查阅。

## <<二手房买卖纠纷锦囊>>

### 书籍目录

- 1 二手房买卖合同效力的问题 1.无产权证房屋买卖合同有效吗? 2.未办房产过户手续,房屋买卖合同是否有效? 3.网上签约是否具有法律效力? 4.房屋买卖合同被确认无效,其后果应当如何处理? 5.非房屋产权人出售他人房屋,与第三人签订的合同是否有效? 6.签订合同后,发现房屋被查封,合同是否有效? 7.因办不下来房产证,房屋买卖合同是否有效? 8.买卖双方明知房屋是违章建筑仍进行买卖的,合同是否有效? 9.一房二卖,两份合同的效力如何认定?
- 10.对房屋地址重大误解,房屋买卖合同能撤销吗甲 11.已办房产证未办土地证转让房屋,是否有效?
- 2 二手房买卖违约金及定金的问题 12.购房合同解除后,违约方是否仍需承担违约责任? 13.出卖人违约,其承担违约金后还应否承担赔偿责任房屋涨价的损失? 14.违约金约定过高,违约方是否可以请求法院减少违约金? 15.房价涨了,卖家支付违约金可否终止交易? 16.二手房“逾期办证”能追讨违约金吗? 17.协议收回定金还有权要求双倍返还定金吗? 18.二手房交易中的定金,是买卖定金还是中介定金? 19.房价上涨,卖方违约,买方能否要回房屋涨价损失? 20.放弃定金,能否不履行合同? 21.买家反悔不买房,所交意向金还能返还吗?
- 3 二手房买卖价格及付款方式的问题 22.房价上涨,卖方反悔,房屋差价能得到赔偿吗? 23.付款并实际占有使用,未办过户的问题 24.转按揭产生的房产交易纠纷 25.因未能成功申请贷款而不能如约交付房款,是否应负违约责任? 26.付款时间约定不明,房款何时支付? 27.按揭办不成,合同如何处理? 28.办理按揭手续迟延,买方应否承担责任甲4 二手房买卖房屋登记及税费问题 29.银行的抵押权可以对抗购房人吗? 30.为避税而故意做低价格的二手房买卖合同的效力如何? 31.为避税签订的两份合同哪份有效? 32.未依法登记领取权属证书的房屋转让合同绝对无效吗?.....5 二手房买卖房屋中介服务法律问题6 经济适用房交易中存在的问题7 农村房交易中存在的问题8 共同财产交易中存在的问题9 二手房买卖中是否能够如此合理避税的问题10 二手房买卖中常见的民事欺诈问题11 二手房买卖中的刑事犯罪问题12 二手房买卖中存在的其他问题附录

## <<二手房买卖纠纷锦囊>>

### 章节摘录

根据《最高人民法院关于贯彻执行（中华人民共和国民法通则）若干问题的意见》（试行）第89条规定：“共同共有人对共有的财产享有共同的权利，承担共同的义务。

在共同共有关系存续期间，共同共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效。

但第三人善意，有偿取得该财产的，应当维护第三人的利益，对其他共有人的损失，由擅自处分该财产的人赔偿。

”并且，依据司法实践，所谓善意，是指不知道或不应当知道出卖人为无权处分；若明知为无权处分而仍接受者则为恶意，不受法律保护。

另外，为取得该财产而支付相应的对价也是第三人善意的必备条件。

本案中原告事先并不知道该房屋是张某与其母亲所共有的，而且原告也支付了张某该房屋相应的对价

。

所以，原告属于法律所规定的善意第三人，因而，原告对该房屋的所有权受法律保护。

此外，在实践中，为保障房屋交易便捷安全，在交易的过程中买方没有必要一一征询卖方所有家庭成员的意见，张某作为房主，在该房屋系自己与其他家庭成员共有的情况下，对于其他家庭成员来说，视为具有对房屋进行处分的代理权。

再则，原告和张某之间，房款、钥匙和房产证均已相互交付；原告也已经向政府有关部门缴纳了契税，张某便丧失了该套房屋的所有权。

最后，关于原告目前暂时还未办理过户登记手续的问题。

其一，这一点也并不影响原告和张某之间房屋买卖合同的效力，双方的合同也不符合可变更、可撤销的条件。

法律所规定的“登记”只是一种公示手段，旨在向公众证明原告的所有权，未办理过户登记手续，并不影响房屋买卖合同的效力。

其二，出于法律的规定以及维护社会秩序的必要性，建议原告还是及早到相关部门办理登记手续。

## <<二手房买卖纠纷锦囊>>

### 编辑推荐

《二手房买卖纠纷锦囊》作为生活法律指针的增补产品，选择“二手房买卖纠纷”作为主题，将当前的社会热点问题通过案例的形式表述出来，通过对具体案例的解析，联系现行法律规定，为读者提供解决纠纷的技巧与操作指南。

<<二手房买卖纠纷锦囊>>

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>