

图书基本信息

书名：<<点击民生热点法律问题丛书7-房屋买卖纠纷律师在线答疑>>

13位ISBN编号：9787509311929

10位ISBN编号：7509311926

出版时间：2009-6

出版时间：中国法制

作者：朱寿全 编

页数：247

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>

## 前言

法律对于平常百姓来说，不是墙上赏心悦目的年画，不是电视里逗人发笑的小品相声；不是遇到委屈时哭诉的对象，也不是胜诉以后念念不忘的恩人；法律是客观存在的行为规则，是实现公平正义的桥梁，是人们维护自身权益的武器。

律师是工作在第一线的法律工作者，律师的唯一职责就是维护当事人的合法权益，律师职业存在的唯一理由就是社会公众的客观需要。

为广大百姓提供优质的法律服务是律师义不容辞的责任，因此，除了为维护当事人权益而忙碌奔波外，律师还可以通过总结业务实践，把自己的经验和体会贡献给未曾谋面的广大公众，来实现自身的社会责任。

本书就是北京长济律师事务所《在线律师》时的主持律师及特约撰稿人奉献给大众的一本针对性强、实用性强的普法实务书，纳入“点击民生热点法律问题丛书”。

这套丛书涉及到的问题大多是生活中寻常百姓经常遇到的、关心的问题。

书中选取的案例，都是过去经常发生的，将来还要发生的具有普遍意义的典型案例。

本书作者通过深入浅出的分析介绍、归纳总结，为读者提供了非常有价值的法律参考。

本书绝不仅仅是某些案例的简单介绍，而是在摆出案例事实和介绍了当事案件的判决结果后，根据法律公平正义的根本要求，表明了写作律师的态度和倾向，这就在为读者提供相同案例判决结果内心评价的基础上，进一步提供了寻求法律公正的其他可能的途径。

这种写作特点。

## 内容概要

生活实例——来源于生活的实际案例，通俗易懂，方便读者对号入座，查找相关解决办法。

关键词解析——专业律师以其多年办案经验和智慧，给出问题权威解答答案，于法有据。

法眼点睛——含金量最高的诉讼流程、技巧及疑难点提示，法律帮助，一点就通。

书籍目录

一、房屋买卖法律问题概述 1. 房屋买卖的法律依据 2. 房屋买卖的客体范围 3. 房屋买卖的一般程序 4. 房屋买卖的一般条件 5. 房屋买卖合同的主要内容二、商品房预售法律问题 6. 商品房预售的条件 7. 商品房预售开发商所做广告的约束力 8. 商品房预售中认购定金的法律性质 9. 商品房预售标的物标准变更的法律后果 10. 商品房预售合同转让的法律问题 11. 卖方延期交付时的违约金三、房屋买卖纠纷的立案和管辖 12. 房屋纠纷案件的管辖原则四、房屋买卖纠纷的财产保全问题 13. 房屋买卖纠纷财产保全程序五、一般房屋买卖中常见的法律问题 14. 无处分权人签订的效力待定合同 15. 房屋中介未取得卖房人授权与买房人签的合同无效 16. 共有房屋分割未进行产权变更登记不能单独出售 17. 善意买房人的利益受法律保护 18. 房屋承租的范围与优先购买权的限制 19. 房地产公司故意隐瞒所售房屋抵押事实 20. 购房人不能以房屋质量存在问题不履行办证义务 21. 开发商销售隐蔽瑕疵房屋应承担赔偿责任 22. 房屋权属变更登记的申报材料 23. 房屋暖气具质量不合格造成业主财产损失 24. 没有房产证情况下的房屋买卖 25. 妻子以丈夫名义买房需授权委托书证明 26. “一物一权”原则 27. 水管噪音影响生活可要求开发商损害赔偿六、经济适用房买卖的法律问题 28. 买卖经济适用房房号问题 29. 商品房与经济适用住房的区别 30. 双倍返还定金问题 31. 房屋买卖配套设施需一同转让.....七、房屋买卖中的预先登记制度八、城市居民买农民房问题九、有关房买卖的法律问题附录

章节摘录

一、房屋买卖法律问题概述1.房屋买卖的法律依据生活实例王先生是北京一家事业单位的职工，多年来一直想有一套自己的住房，只因居高不下的房价而望而却步。在观望了一段时间以后，觉得房价已有所下降并认为房价大幅度下跌也是不能奢望的事情，所以准备在2008年年内买下一套住房。

为了能买下一套满意的房屋，王先生认识到应该注意运用法律来指导自己买卖房屋的行为以保护自己的利益，但是王先生对房屋买卖都涉及到哪些主要法律法规没有把握，所以便向有经验的律师咨询。关键词解析王先生提出的这一问题带有普遍性，实际上就是房屋买卖的法律依据问题，在学理上也叫法律的渊源问题，也就是说，在我们国家现在适用的、正在生效的有关房屋买卖的法律法规都有哪些？首先，需要说明的是我们这里所谓的房屋买卖是专指城市房屋买卖，不包括农村集体土地上的农民房屋的买卖，因为农村宅基地上的房屋是不许随意买卖的，这里涉及小产权问题，在此先不作介绍。不安抗辩权是指负有先履行债务的一方当事人确有对方当事人不履行或可能不履行其债务的证据时，可暂时中止自己的债务履行，并通知对方当事人，在对方当事人提供了担保，或履行债务以后，应履行自己的债务。

但值得注意的是，上述三个抗辩权行使不当给对方当事人造成损害的应承担法律责任。

本案因为合同约定宋女士交款在前，所以明显不属于先履行抗辩权行使的条件。

那么是否属于不安抗辩权和同时履行抗辩权的条件呢？

正当地行使同时履行抗辩权是在债务没有先后履行顺序这一前提下才产生的。

《合同法》第66条规定：当事人互负债务，没有先后履行顺序的，应当同时履行。

一方在对方履行之前有权拒绝其履行要求。

一方在对方履行债务不符合约定时，有权拒绝其相应的履行要求。

而按购房合同约定，宋女士应于2003年11月30日前将房屋余款交付给大力房地产有限公司，而大力房地产有限公司是在2003年11月30日将房屋交付给宋女士，双方的履行期限相差一天。

不是同时履行义务。

因此认定宋女士未按时支付余款的行为是正当行使同时履行抗辩权属前提错误。

那么宋女士未按时支付余款的行为是否属于正当地行使了不安抗辩权呢？

《合同法》第68条规定：应当先履行债务的当事人，有确切证据证明对方有下列情形之一的，可以中止履行：（一）经营状况严重恶化；（二）转移财产、抽逃资金，以逃避债务；（三）丧失商业信誉；（四）有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。

不安抗辩权仅限于上面的四种情况，本案大力房地产有限公司只是由于客观原因未能按时交房，本质上不能构成根本违约，不存在不能交房的情形，所以没有对方行使不安抗辩权的前提。

由上述分析，可以看出，本案中宋女士的行为不能视为抗辩权的行使。

编辑推荐

《房屋买卖纠纷律师在线答疑》由中国法制出版社出版。

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>