

<<农民房屋置业法律知识100问>>

图书基本信息

书名：<<农民房屋置业法律知识100问>>

13位ISBN编号：9787562438908

10位ISBN编号：7562438900

出版时间：2007-4

出版时间：重庆大学

作者：邓禾

页数：98

字数：79000

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>

## <<农民房屋置业法律知识100问>>

### 内容概要

本书以房屋置业方面的100个典型案例为主线，通过生动的案例、通俗的语言，采取一问一答的形式，阐述了农村宅基地及房屋迁建、房屋所有权（房屋共有、建筑物区分所有）、房屋交易（房屋预售、房屋租赁、房地产抵押、房地产出典）、物业管理、涉外房地产等方面的基础法律知识。

本书着重为农民朋友解答日常生活中常见的法律问题，它贴近生活，贴近农民朋友，实用性强，是农民朋友学习法律知识、利用法律武器维护自身合法权益的好帮手。

<<农民房屋置业法律知识100问>>

书籍目录

- 一 农村宅基地、房屋迁建
  - 1. 宅基地使用权作了抵押, 宅基地上的住房怎么办?
  - 2. 房屋转让后, 宅基地的共用人是否失去使用权?
  - 3. 县房管局的强制拆迁行为违法吗?
  - 4. 县人民政府作出的限期拆迁决定书合法吗?
  - 5. 在“一户多宅”的情况下, 可以强行拆除村民原有的房屋吗?
  - 6. 不服行政机关房屋拆迁裁决可否申请行政复议?
  - 7. 拆迁人就地安置被拆迁人, 被拆迁人有权要求变更安置方式吗?
  - 8. 县委、县政府有权强制拆迁对象搬迁吗?
  - 9. 婚前房产拆迁获得的安置房, 是个人财产还是夫妻共同财产?
  - 10. 在集体土地上建房是否需要办理土地使用证?
- 二 房屋所有权(房屋共有、建筑物区分所有)
  - 11. 购买他人单位集资房是否受法律保护?
  - 12. 同居恋人分手后, 如何确定同居房屋的产权?
  - 13. 兄弟分家后, 对哥哥购买的房产弟弟有所有权吗?
  - 14. 离婚时房屋所有权不完全, 房屋应该如何分割?
  - 15. 两次买卖都有效, 房屋的产权应该归谁?
  - 16. 楼顶的权利归谁?
  - 17. 村民可以白开垦荒地吗?
  - 18. 单某在拆迁安置三年后能否就房屋面积争议向法院起诉?
  - 19. 县政府对老唐和小唐父子作出限期拆迁决定是否属于违法行政?
  - 20. 村民租住公有住房是否享有拆迁安置权?
  - 21. 因建筑施工造成房屋损坏怎么办?
  - 22. 邻居的行为危及到房屋的安全, 该如何处理?
  - 23. 新建楼房挡住采光, 能否起诉规划部门?
  - 24. 违章建筑, 规划局不处理怎么办?
  - 25. 房屋由“部分产权”变更为“全部产权”后, 是否应重新分割?
  - 26. 房产证被撤销, 是否仍享有房屋的所有权?
  - 27. 在不知情的情况下, 房产管理局注销了自己的房产证号怎么办?
  - 28. 门面房外面积究竟属于公共通道, 还是走廊?
  - 29. 房屋共用部分被占用, 是否有权要求拆除?
  - 30. 外墙广告发布权谁说了算?
- 三 房屋交易(房屋预售、租赁、房地产抵押、房地产出典)
- 四 物业管理
- 五 涉外房地产

## &lt;&lt;农民房屋置业法律知识100问&gt;&gt;

## 章节摘录

版权页：答：根据我国《婚姻法》关于“夫妻对共同所有的财产有平等处理权”的规定，王某在未征得其丈夫孙某的同意，甚至未有明确授权的情况下，与郑某签订了《房屋认购书》，该认购书应认定为无效，王某无须履行协议约定的条款，返还双倍定金。

而我国《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见（试行）》关于“共同共有人对共有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，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定无效”，对此也有类似规定。

王某只须返还郑某支付的购房款及定金，因王某存在过错，还应赔偿郑某的损失。

郑某与王某约定的保证条款，根据我国《担保法》的规定，保证人和债权人可以约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任。

显然，王某的保证不符合《担保法》中规定的保证要件，所以此保证条款无效，郑某也无权要求王女士支付违约金5000元。

69.与他人签订“房屋买卖协议”后，他人不履行协议怎么办？

例：张某准备出售位于县城中心的一套两居室住房，王某得知消息后愿意以15万元购买。

二人签订了“房屋买卖协议”，协议约定：王某出价15万元购买该住房，一周后付款张某不得将该住房转卖。

3天后，邻居李某也知道了张某要卖房的事情，李某愿意出价18万元购房，并且立即付款。

于是，张某同意将住房卖给李某。

张某、李某到房屋登记管理部门办理了过户手续。

手续完毕后，李某一家搬进该房。

王某闻讯赶来，拿出与张某签订的“房屋买卖协议”，认为李某的买房行为无效，要求李某一家搬走。

答：在本案中，虽然张某与王某预先签订了“房屋买卖协议”，但是张某事实上接受了李某的购房条件，将住房卖给了李某，并办理了房屋过户手续。

该住房的产权已经转移，王某无权强制张某履行“房屋买卖协议”，不能否定张某与李某的房屋买卖行为。

此外，王某可以依据“房屋买卖协议”追究张某的违约责任，要求张某予以民事赔偿。

当然，如果王某有证据证明张某与李某恶意串通损害自己的利益，就可以向法院提起诉讼，请求认定二人的房屋买卖行为无效。

70.擅自典当共有房屋，典当协议是否有效？

例：村民孟某因缺少资金，于2002年11月3日到某县典当公司典当其居住的房屋一幢，双方签订了典当财物契约书及为期两个月的当票各一份。

该房屋是由孟某父母及其兄弟申请批准后建造的，土地使用权证上载明的使用者为孟某的父亲。

因孟某父亲已经去世，公司经办人员提出必须经其母亲同意。

两人便找到孟母，由其在契约书票上按了手印，孟某很快拿到金额为144000元的支票。

当期到后，孟某又进行了两次续当，并支付了续当综合费6000元，到期后，孟某仍未能赎回，典当公司遂向法院起诉。

孟某与典当公司之间的典当协议是否有效。

编辑推荐

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>