

房屋租赁 案例精释

签订房屋租赁合同应注意约定哪些事项？

房屋租赁合同的效力怎样认定？

承租人应如何依法行使优先购买权？

出租屋发生安全事故，业主应承担什么责任？

行政主管部门对哪些违法租赁行为享有行政处罚权？

.....

主编

戴宣宝 何发菊
胡铁军

编写

胡铁军 陈柳燕



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

房屋租赁 案例精释

戴宣宝 何发菊 胡铁军/主编
胡铁军 陈柳燕/编写



法律出版社

www.lawpress.com.cn

法律门
Access To



www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

房屋租赁案例精释 / 戴宣宝, 何发菊, 胡铁军主编.
—北京: 法律出版社, 2010. 5
ISBN 978 - 7 - 5118 - 0720 - 5

I. ①房… II. ①戴… ②何… ③胡… III. ①房屋—
租赁—案例—分析—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 067443 号

房屋租赁案例精释

戴宣宝 何发菊 胡铁军 主编

编辑统筹 法律应用出版分社
策划编辑 孙 慧
责任编辑 孙 慧
装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 固安华明印刷厂
责任印制 陶 松

开本 A5
印张 10
字数 238 千
版本 2010 年 6 月第 1 版
印次 2010 年 6 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 0720 - 5

定价:29.80 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

序

当今中国,从过去高度集中的计划经济体制转变到充满活力的社会主义市场经济,13 亿人民的生活明显改善。我国综合国力大大增强,国际地位明显提高。发生这一历史性的重大转变,最根本最核心的原因是在中国共产党领导下,发展具有中国特色的社会主义市场经济,形成了与传统社会主义、西方发展市场形成的资本主义有区别的中国特色的社会主义,这是中华民族改造世界的伟大创举。因此,也不可避免地发生了在传统社会主义历史条件下,未曾发生的特殊问题。市场经济的发展必然给农村、城市管理工作带来诸多问题,面对着这些问题,尤其是人们在生活过程中形成的社会纷争,需要有合法、合适的途径,才能公平、公正、合理地解决。但如果都通过诉讼、对簿公堂的办法解决,既加剧了当事人双方的对立情绪,又给形成纷争的当事人增加负担,影响和谐相处,同时司法机关也要增加大量投入。如何把大量的社会纷争通过各种途径加以解决,把依法确认的诉讼纷争,通过司法调解加以解决,而大量减少对簿公堂,这是减少和克服当前社会中出现的“官了民不了”、上访浪潮蔓延的治根治本之策。本人极希望处

于改革前沿阵地的深圳经济特区的同志们在诸如此类方面多做一些有益的探索。

市场经济的发展必然推动人口的大流动,对此,我曾看过一个资料,这就是深圳市 2008 年的房屋租赁面积达 3.4 亿平方米,租金年交易额 600 余亿元,占全市 GDP 近 8%,全市常住人口 1200 余万人,其中约有 1000 万余人生活、工作在出租屋内。深圳是这样,其他城市房屋租赁业也异常活跃,全国常年有近 3 亿务工的流动人口,其中绝大多数人都生活、工作在出租屋内。随着我国经济的飞速发展和城市化进程的加速,城镇房屋租赁不但已经成为经济发展的重要支柱,而且也是众多经济、社会实体、外出务工和经商者的生活、工作平台和载体。在房屋租赁合同关系中,不可避免地发生一些纠纷,这也就不仅是普通的民事法律关系,所以,不能引导当事人一律通过诉讼解决问题。把大量的社会纷争的解决合理分流,这是当前及长远之计,事关经济的持续发展和繁荣,也关系到社会的和谐与稳定。深圳市戴宣宝、何发菊、胡铁军、陈柳燕等同志主编和撰写的这本《房屋租赁案例精释》,通过对近百个房屋租赁民事与行政案例的介绍与法律分析,认真记录、剖析了深圳房屋租赁市场发生的各种民事法律问题和行政执法管理中的行政法律问题,为当事人正确行使权利和维护合法权益,为政府职能部门依法行政、正确处理工作中遇到的问题,最大限度地减少诉讼,提供了范例。

此书和我见过的其他案例读本,各具特色,此书的特点是:

第一,正确运用法律、法规及司法解释分析处理案情,非常具有专业性。每一个案例,采用问题提示、法律分析、法律依据的方式进行介绍和分析,具有很强的说理、专业特点,说服力很强。

第二,此书中的案例,均是实际生活中发生的,但作者有选择性地集中了各种不同类型、不同人群、不同情况的房屋租赁纠纷案件,这些案件极具代表性和普遍性,对现实生活中的当事人如何依法租赁房



屋,正确预防和处理租赁纠纷有指导意义。

第三,此书不但编写和解析了房屋租赁民事纠纷案例,而且收集和解析了房屋租赁行政管理方面的案例,无论是对当事人还是政府相关行政管理人员均具有指导意义。

第四,此书语言简洁、精炼、严肃,意思表达准确,分析一针见血,具有可读性。

此书无论是对当事人、相关政府部门中的工作人员、企业法务人员、律师乃至司法工作人员均有一定的启发和参考作用,我相信阅读过此书的人,会和我一样,感觉到这是一本严谨、易读、实用的好书。

中国行为法学会会长
最高人民法院大法官

2010年3月10日

前言

为什么要编著这本《房屋租赁案例精释》？市场上已有类似的书籍出售，难道不怕雷同、重复吗？下面我们谨将自己的创作意图、理由和经过向读者作个简要的介绍。

第一，本书的主创成员都是正在从事及曾经从事房屋租赁管理的政府职能部门和行业协会的工作人员。戴宣宝同志系深圳市房屋租赁管理办公室（深圳市流动人口与出租屋综合管理办公室）的主任；何发菊同志系深圳市房屋租赁行业协会的会长；胡铁军同志曾在深圳市房屋租赁管理系统工作，并多次参与有关房屋租赁和流动人口管理的立法、修法工作，现在为全国优秀律师事务所广东金唐律师事务所的创始合伙人，并担任深圳市房屋租赁行业协会的首席法律顾问；陈柳燕同志是胡律师的助理，并为执业律师，参与办理过大量的房屋租赁案件。特殊的工作岗位和经历，使我们比一般人更加了解和熟悉房屋租赁市场、房屋租赁管理及国家相关法律、法规、规章的制定和执行情况。较高、较精的专业素养，又使我们对相关问题和纠纷的处理，有相对于局外人更独到和准确的见解。如前所述，我们看到市场虽不乏类似书籍，但往往隔行如隔山，不少书中的观点作为一家之言，作为

学术讨论,是有存在和发表的合理性的,但若拿来指导实践,往往因为在法律适用上不得要领而发生偏离。所以,我们萌发了编写一本更加符合法律规定,更加贴近客观实际和大众需要,更具实践指导意义的案例解析读本的念头。经过一段时间的准备,我们自己动手编写了这本《房屋租赁案例精释》。

第二,为了编写好这本书,我们没有满足于自己的工作经验,我们一方面反复深入市场和基层管理部门进行调研,广泛地收集案例,尽量使收录的案例更加贴近实际,更加反映真实生活;另一方面我们对收集到的案例进行加工整理,由于我们立意要编写一本有一定指导意义的严肃的《房屋租赁案例精释》,所以我们不用夸张的语气描绘故事情节,而是将工夫下在简洁、精炼、准确和实用上。另外,我们也不满足具有一定的法律、法理素养,在编写前,仔细学习、研究国家相关法律、法规、部门规章、地方法规、规章以及最高人民法院的相关司法解释和相关判例,在编写过程中,对相关疑难问题反复斟酌和探讨。我们这样做不仅是在对自己负责,更是为了对读者负责。

第三,本书对案例的解析形式采用问题提示、案情介绍、法律分析和法律依据的形式。之所以这样编写,是为了让读者能非常明了每个案例的重点问题、主要内容,正确的法律观点和支撑这些观点的法律规定。需要强调的是,本书中的法律分析和法律依据,援引的均是现行有效的法律、法规、规章及司法解释(包括最新的司法解释)。我们编写的这本书,不仅是给租赁当事人阅读,也是要给相关政府职能部门的管理人员阅读,所以,我们对每一个案例进行法律分析后,将法律依据陈列于后,方便读者查找。我们希望本书能裨益于每一个读者。由于我们的水平、学说所限,书中难免有疏漏或错误的地方,恳请读者朋友予以批评、赐教。

作者

2009年11月6日

目 录

第一部分 房屋租赁合同

1. 当事人应以何种形式订立房屋租赁合同? 1
2. 签订房屋租赁合同应注意约定哪些事项? 4
3. 房屋租赁合同登记备案与否,是否影响合同效力? 7
4. 房屋租赁合同未登记备案,存在哪些法律风险? 10
5. 当事人应如何约定房屋租赁保证金? 13
6. 当事人应如何合理约定租赁免租期? 15
7. 当事人应如何依法约定房屋租赁期限? 17
8. 承租房屋作为营业场所应注意哪些事项? 19
9. 签订涉外房屋租赁合同应注意哪些事项? 21
10. 原合同期限届满,承租人继续支付租金,但未续签书面
合同,存在哪些法律风险? 23
11. 出租违法建筑,租赁合同是否有效? 25
12. 临时建筑的租赁期限超过其批准使用期限,租赁合同
是否有效? 27
13. 出租人于租赁期间转让租赁房屋,租赁合同是否随之
终止? 30

14. 出租人转让设有抵押权的租赁房屋,租赁合同须否继续履行?	32
15. 共有人擅自出租共有房屋,租赁合同效力如何?	35
16. 承租人擅自转租房屋,转租合同是否无效?	38
17. 房屋租赁合同被解除,转租合同是否随之解除?	41
18. 转租合同的租赁期限超过租赁合同的期限,是否有效?	42
19. 出租人于租赁期间死亡,其合法继承人可否据此终止履行租赁合同?	44
20. 承租人意外身亡,出租人可否要求其共同居住人搬离房屋?	46
21. 承租房屋用于合伙经营的承租人身亡,出租人要求收回房屋,与承租人生前共同经营的其他合伙人应如何主张权利?	48
22. 租赁房屋意外失窃,承租人可否以此为由拒付租金或解除合同?	50

第二部分 房屋租赁权利义务

23. 出租人不得出租哪些房屋?	53
24. 承租人征得同意装修房屋,合同期满,出租人须否赔偿装修费用?	56
25. 承租人征得同意装修房屋,合同解除,出租人须否赔偿装修费用?	59
26. 承租人擅自装修租赁房屋,是否有权要求出租人补偿装修费用?	62
27. 承租人擅自改建租赁房屋,出租人应如何主张权利?	64
28. 租赁房屋的物业管理费应由谁缴纳?	66
29. 何为承租人的房屋优先购买权?	68



30. 承租人为何不能以出租人侵害其优先购买权为由请求 确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效?	70
31. 原共有权人与承租人的优先购买权发生竞合,出租人 应如何依法作出选择?	72
32. 出租人转让租赁房屋,应于何时通知承租人行使优先 购买权?	75
33. 出租人将租赁房屋转让给其近亲属,承租人可否主张 优先购买权?	78
34. 出租人转让房屋时故意抬高房价,是否侵犯承租人的 优先购买权?	80
35. 租赁期限届满,承租人还能否主张房屋优先购买权?	81
36. 租赁期间,出租人须否承担维修租赁房屋的义务?	83
37. 出租人拒不履行维修租赁房屋义务,承租人应如何主张 权利?	84
38. 承租人致使租赁房屋受损,出租人应如何主张权利?	86
39. 次承租人致房屋受损,出租人应如何主张权利?	88
40. 租赁房屋意外毁损,影响承租人正常使用,承租人应 如何主张权利?	89
41. 承租人能否擅自改变租赁房屋的使用用途?	91
42. 承租人拖欠租金,出租人应如何处理?	92
43. 何为出租人保证房屋符合租赁使用用途的义务?	94
44. 承租人未能依约定的用途使用租赁房屋,出租人应承担 什么法律责任?	97
45. 出租人交付的房屋不符合合同的约定,承租人应如何 主张权利?	99
46. 出租人可否自由处分承租人留在租赁房屋内的物品?	100
47. 出租人可否请求次承租人支付逾期腾房占有使用费及	

承租人拖欠的租金?	102
48. 出租人将同一房屋租给多个承租人,承租人应如何主张权利?	104
49. 出租人可否以承租人在签订合同之时已知租赁房屋存在安全隐患为由抗辩承租人的解除权?	106
50. 合同终止,承租人不返还租赁房屋,出租人应如何维权?	108
51. 租赁房屋被拆迁,当事人应如何保护自己的合法权益?	110
52. 承租人解除租赁合同,出租人可否没收租赁保证金?	113
53. 出租人在原租赁合同期限未届满之前带新承租人看房须注意哪些事项?	114
54. 承租人应如何保障对租赁房屋的占有与使用权利?	116
55. 为避免出租人突然抬高房屋租金,承租人应注意哪些事项?	118
56. 出租人收取租金却不开具发票,承租人可否以此为由拒付租金?	119
57. 出租人在何种情况下须上缴房屋租金中的土地收益?	121
58. 出租人迟延交付租赁房屋,承租人应如何主张权利?	123
59. 承租人利用租赁房屋的外墙和屋顶获取的收益应归谁所有?	125
60. 承租人应当如何预防假房东?	127
61. 租赁合同无效,出租人须否返还已收租金?	129
62. 承租人应如何保障优先承租权得以顺利行使?	131
63. 承租人能否以出租人未及时办理合同登记备案为由拒付租金?	133
64. 租赁房屋的消防安全责任应由谁承担?	135

第三部分 房屋租赁管理行政机关的行政职权

65. 当事人未办理房屋租赁合同登记备案手续,依法应承担 什么行政法律责任?	139
66. 转租人须否办理转租合同登记备案手续?	142
67. 房屋租赁管理费应由谁承担?	145
68. 出租禁止性房屋,须承担什么行政法律责任?	147
69. 违法转租房屋,须承担哪些行政法律责任?	149
70. 违法群租,须承担哪些行政法律责任?	151
71. 出租地下停车场是否属于房屋租赁行为?	154
72. 业主提供房屋给亲戚使用,房屋租赁管理部门是否 有权管理?	157
73. 当事人未如实申报承租人的信息,将承担哪些行政 责任?	159
74. 出租人未及时办理承租人的登记信息变更手续,将受到 什么行政处罚?	161
75. 承租人利用租赁房屋进行违法活动,房屋租赁管理 部门应如何依法处理?	163
76. 出租人发现承租人利用租赁房屋进行违法活动却未 予报告,须承担哪些法律责任?	164
77. 当事人伪造租赁合同登记,须承担哪些法律责任?	166
78. 当事人签订“阴阳合同”逃避税费,须承担哪些行政 法律责任?	169
79. 房屋租赁管理部门有权对哪些变相租赁行为予以处罚?	172
80. 房地产经纪机构未报送房屋租赁中介业务材料,应承担 哪些行政法律责任?	173
81. 房地产经纪机构未依委托办理租赁合同登记备案, 应承担什么法律责任?	175

82. 房地产经纪机构发布虚假信息蒙骗承租人,是否须承担 行政法律责任?	176
83. 房地产经纪机构与出租人恶意串通赚取中介费,应受 哪些行政处罚?	178
84. 物业管理公司未依法通报小区内的房屋租赁情况,须 承担哪些行政法律责任?	181

附 相关法律法规

中华人民共和国合同法(1999,节选)	183
中华人民共和国物权法(2007,节选)	197
中华人民共和国城市房地产管理法(2009修正)	202
城市房屋租赁管理办法(1995)	213
中华人民共和国城乡规划法(2007)	220
最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用 法律若干问题的解释(2009)	234
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用 法律若干问题的解释(2009)	239
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题 的解释(一)(1999)	243
最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题 的解释(二)(2009)	249
广东省城镇房屋租赁条例(1994)	254
深圳经济特区房屋租赁条例(2004修正)	259
《深圳经济特区房屋租赁条例》实施细则(1993)	268
深圳市出租屋管理若干规定(2008修订)	272
关于加强房屋租赁安全责任的决定(2009)	284
深圳市临时用地和临时建筑管理规定(2006)	287

深圳市地方税务局关于调整我市个人出租房屋税收政策的

通告(2008)	293
城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例(1990)	293
城市房屋拆迁管理条例(2001,节选)	301

第一部分 | 房屋租赁合同

1.【问题提示】

当事人应以何种形式订立房屋租赁合同？

【案情介绍】

刘某委托深圳市某房地产经纪有限公司（下称房地产公司）出租其所有的位于深圳市福田区的一套公寓。经房地产公司的业务员联系，卓某于2008年2月16日到现场看房。卓某对该公寓甚是满意，与刘某当场口头约定租金3600元/月，租赁保证金10,800元，租期1年。卓某入住两个月后发现房屋墙根出现渗水迹象，此时才想到未与刘某签订书面租赁合同对相关事项作出约定，心里顿感不安，于是向刘某反映墙根渗水问题，同时要求补签书面租赁合同。刘某接到反映后及时解决了墙根渗水问题，但对补签书面合同之事却不热心。由于双方无法协商一致，签订书面合同之事便不了了之。半年后，刘某突然称收回公寓自住，限卓某一周内搬走。卓某表示同意搬走，但以约定的1年租期未届满为由要求刘某返还保证金并赔偿1个月租金，刘某则只答应返还保证金，拒绝赔偿。双方协商不成，刘某遂起诉至法院请求判决解除双方的房屋租赁合同关系及卓某立即返还房屋。刘某的诉讼请求应否获得

法院支持？

【法律分析】

我国相关法律法规对签订房屋租赁合同的形式作了严格规定,《城市房地产管理法》、《城市房屋租赁管理办法》、《深圳经济特区房屋租赁条例》均规定房屋租赁的当事人应当签订书面租赁合同,《合同法》则特别规定,租期在6个月以下的租赁合同,当事人可以自由选择合同的订立形式;租期在6个月以上的,则应当采用书面形式,否则,双方成立不定期房屋租赁合同关系。在不定期租赁关系之下,租赁合同双方当事人均有权随时解除合同,承租人可以随时断租退房,出租人可以随时要求承租人返还房屋,但应当给予承租人合理期间搬离房屋,而在签订书面房屋租赁合同的情况下,当事人只有在法定情形或合同约定情形出现时,方享有合同解除权。可见,租期在6个月以上的房屋租赁合同,采用口头形式与采用书面形式产生的法律效果不一样。

综上,虽然采用口头形式订立房屋租赁合同有一定的便利性,但是口头形式的合同不利于稳定租赁关系,一旦产生纠纷,难以证明合同条款的具体内容,不便于保护双方的合法权益。若当事人以书面形式将双方的租赁关系及权利义务约定清楚,发生争议时就有据可查。因此,为了有效地保护自身的合法权益,房屋租赁合同当事人应尽量使用房屋租赁管理部门提供的统一示范合同文本签订书面的租赁合同,并依法到房屋租赁行政管理部门办理租赁合同登记备案手续,以减少租赁法律风险。

本案中,首先,承租人卓某与业主刘某口头约定租期1年,双方未签订书面房屋租赁合同,根据《合同法》的规定,双方成立不定期房屋租赁合同关系。在不定期房屋租赁合同法律关系之下,双方当事人可以随时解除合同,故刘某有权随时解除合同,但其应给予卓某合理的