



诉讼指引与实务解答丛书

01

房屋租赁合同纠纷 诉讼指引与实务问题解答

主 编 高益民
副主编 袁 巍

DISPUTES OF HOUSING LEASE CONTRACT
ACTION GUIDE AND PRACTICE ANSWERS



- 房屋租赁合同纠纷审理流程
- 没有产权证的房屋租赁合同是否有效?
- 承租人未经出租人同意转租房屋的行为是否有效?
- 承租人延期交付租金或不支付租金,出租人可以采取哪些措施?
- 房屋租赁纠纷发生后,出租人对租赁房屋采取断电、断水的行为是否正当合法?
- 如何理解和把握承租人优先购买权中的“同等条件”?
- 第三人对房屋进行侵害,承租人是否可以直接向侵权人主张权利?

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

诉讼指引与实务解答丛书

房屋租赁合同纠纷

诉讼指引与实务问题解答

主 编 高益民
副主编 袁 巍

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务问题解答 / 高益民主编. —北京:法律出版社, 2012. 2

ISBN 978 - 7 - 5118 - 3057 - 9

I. ①房… II. ①高… III. ①租房—合同—经济纠纷—处理—中国 IV. ①D922. 181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 006936 号

房屋租赁合同纠纷诉讼指引与
实务问题解答
高益民 主编

编辑统筹 大众出版分社
策划编辑 朱海波
责任编辑 朱海波
装帧设计 乔智炜

© 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 永恒印刷有限公司
责任印制 沙 磊

开本 A5
印张 15
字数 372千
版本 2012 年 4 月第 1 版
印次 2012 年 4 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 - 3057 - 9

定价:35.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

房屋租赁合同纠纷 诉讼指引与实务问题解答

主 编:

高益民 青岛市中级人民法院副院长、法学博士

副主编:

袁 巍 青岛市中级人民法院审判委员会委员、
民一庭庭长、法律硕士

编委会成员:

刘尊知 青岛市中级人民法院民一庭副庭长、法律硕士

董则明 青岛市中级人民法院民一庭审判长、法律硕士

徐 明 青岛市中级人民法院民一庭审判长、法学硕士

孙 付 青岛市中级人民法院民一庭助理审判员、法学硕士

孙 琦 青岛市中级人民法院民一庭助理审判员、法学硕士

李卫杰 青岛市市南区人民法院民一庭庭长、法学硕士

许 枫 青岛市市南区人民法院民一庭助理审判员、法学硕士

于 梦 青岛市市南区人民法院民一庭助理审判员、法学硕士

出版说明

近年来,人民法院的案件数量一直处于增长的态势,不少地区的法官面临巨大的办案压力,当事人基本法律知识的欠缺在一定程度上也加大了案件处理的难度。为了帮助法官有效地提升办理案件的审判质量、效率和效果,让当事人了解法院诉讼的流程、步骤和常见法律问题,促使当事人服判息诉,做到案结事了,实现“群众诉求妥善解决、矛盾纠纷有效化解、两个效果相得益彰”的目标。我们从法官办案和对当事人进行诉讼指引两个角度出发,规划设计了《纠纷诉讼指引与实务问题解答》系列丛书。

丛书特点:

1. 指引性、指导性

紧紧抓住各类纠纷诉讼活动的每个流程,指明诉讼各个阶段当事人所需提供的材料以及法官需要审查的内容,让当事人的诉讼活动更加流畅、高效。

2. 实践性、权威性

通过梳理、提炼、总结、归纳审判实践中遇到的常见、疑难新型问题,结合实践中的典型案例,运用法官的专业知识和办案经验,将这些问题通过简单明了的文字,生动清晰地予以分析解答。

3. 全面性、系统性

程序指引与实体问题处理兼备,流程部分的介绍系统清晰;实务问题的解答全面涵盖了各领域的常见、疑难新型问题。

追求法律实践问题的细致解答是我们的根本宗旨,但鉴于编者水平、精力有限,不完善之处在所难免,希望读者提出宝贵意见,以帮助我们在修订、再版时加以完善。

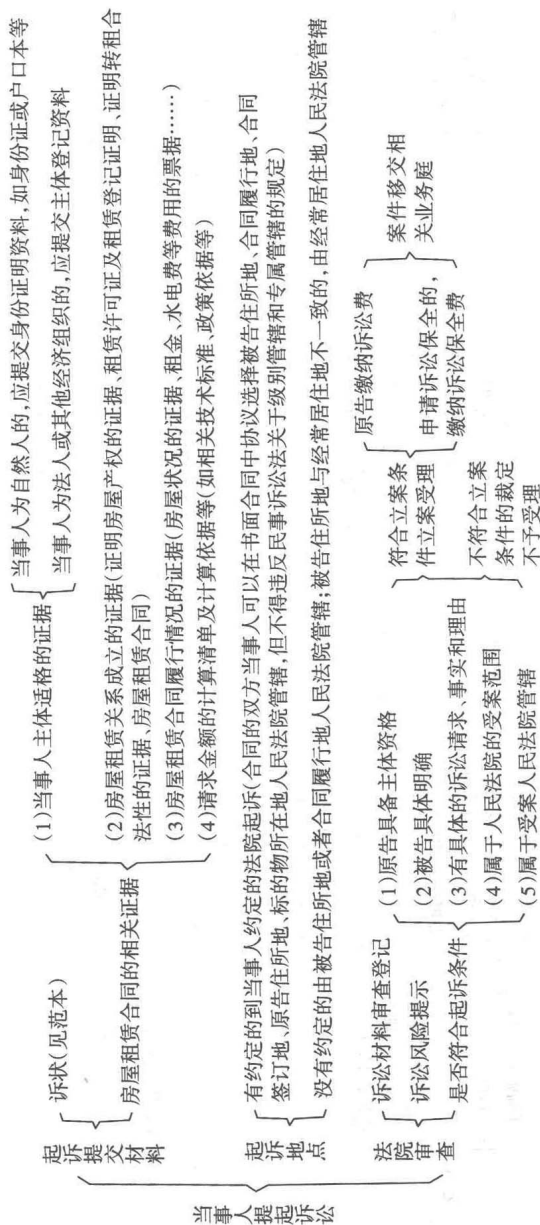
邮箱:dazhong@lawpress.com.cn

编者

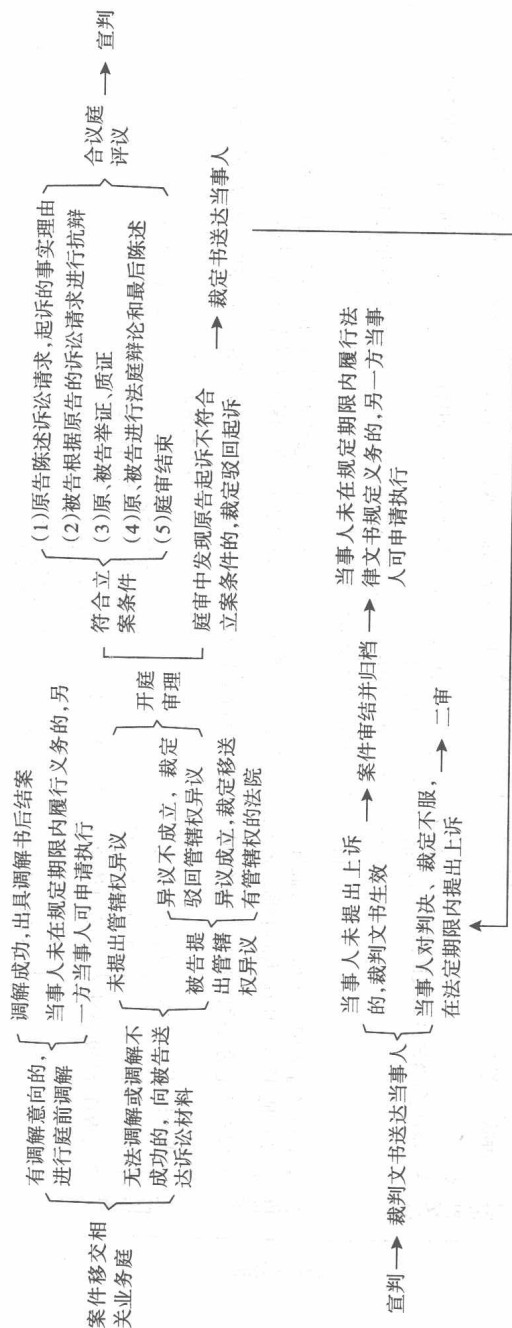
2012年4月

001

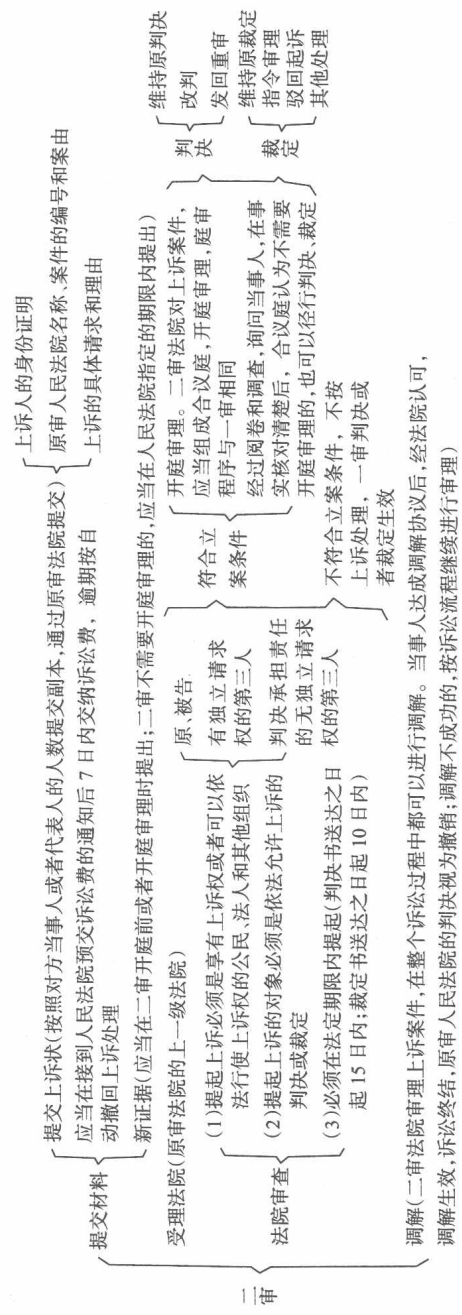
房屋租赁合同纠纷诉讼指引流程图(1)



房屋租赁合同纠纷诉讼指引流程图(2)



房屋租赁合同纠纷诉讼指引流程图(3)



前言

古人云:安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜。住房问题既关乎国计民生,亦关系社会稳定。随着我国经济的高速发展和住房制度改革的深化,房地产市场也得到了迅猛发展,房屋作为一种重要的不动产,在社会生活中的重要地位日益彰显,在经济发展中扮演着极其重要的角色。面对高涨的房价,中国人传统的购房置地观念也悄然发生变化,逐渐由买房向租房(有些是临时过渡)转变,特别是城市化进程的加快,“城中村”的改造,进一步促进了租赁市场的繁荣。房屋租赁已经成为我国社会生活中一项具有普遍性的民事法律行为,成为房地产交易的主要形式之一。

宪法规定,公民合法的私有财产不受侵犯。国家依照法律规定保护公民的私有财产权。房屋作为民事主体的重要财产,其物权效力法律给予极大保护。随着社会经济的发展,物权理论的更新,物权中各权能可相分离并具弹性已是一种社会共识,也是发挥物权最大效能的需要。房屋租赁就是房屋所有权与使用权分离的典型形态。房屋的所有人或者经营管理人将其房屋出租给承租人使用,由承租人支付租金。房屋租赁可以看做是出租人有限期地出让房屋的使用权、占有权、收益权,换回承租人支付的对价。

由于出租人虽享有出租房屋的所有权,但不占用房屋,而是在租赁期限内脱离自己的实际掌控,交由承租人占有使用,其既希望能够及时获得租金,又担心房屋被破坏性使用,还会极力避免承租人提前退租而“人去楼空”。因此,出租人与承租人需要在房屋租赁合同中详细地约定双方的权利义务,同时也是双方极易产生纠纷之所在。在当前的司法实践中,与房屋租赁市场相伴随的,则是

房屋租赁合同纠纷案件的增多,许多新情况、新问题纷纷成诉进入司法领域,房屋租赁合同纠纷也逐渐成为人民法院受理的主要案件类型之一。

因房屋租赁横跨物权法和债权法两大领域,涉及法律问题颇为复杂,大多成为审判实践中的热点、难点问题,如房屋租赁合同的效力、一房数租、承租人优先购买权的性质、行使条件及救济方式、转租及有关装饰装修物的处理等。尽管有关房屋租赁的法律法规、部门规章、地方性法规及政府文件众多,在调整和规范房屋租赁市场方面发挥了巨大作用,亦为人民法院正确处理房屋租赁合同纠纷提供了法律依据。但立法的滞后显然跟不上社会的发展。因而不同时期出台的法律法规难免在有些内容上相互交叉重复,有的甚至相互矛盾,有必要对此进行筛选和梳理。例如,1995年6月1日实施的原建设部《城市房屋租赁管理办法》已被2011年2月1日实施的住房和城乡建设部《商品房屋租赁管理办法》取代,不再适用。1983年12月17日发布并实施的国务院《城市私有房屋管理条例》因被其他法律法规所代替,已于2008年1月15日被《国务院关于废止部分行政法规的决定》予以废止。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118条“出租人出卖出租房屋,应提前三个月通知承租人,承租人在同等条件下,享有优先购买权;出租人未按此规定出卖房屋的,承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。”因其与物权法有关规定相冲突,已被最高人民法院《关于废止2007年底以前发布的有关司法解释(第七批)的决定》予以废止。同时,为了满足司法实践的需要,2009年9月1日实施的最高人民法院《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》应运而生。

本书试图通过归纳、提炼司法实践中房屋租赁合同纠纷案件常见的问题,进行简要解答,并辅之以经典案例,配之有经验法官的提炼分析和法律依据指引,特别是典型案例,主要选择那些影响大、

覆盖面广、具有代表意义,与广大公民生产、生活息息相关的典型的实际案例。这样编写主要是为了便于读者轻易了解每个案例所包含的重点问题、主要内容、法律观点和法律依据,帮助广大读者比较全面系统地了解、熟悉、运用常用法律规定及条文,在较短的时间内很好地掌握相关的法律知识。本书内容几乎覆盖了所有房屋租赁纠纷中常见或者可能涉及的法律问题。法律法规部分汇编了最新适用的现行有效的常用法律、法规、规章、司法解释以及部分有代表性的地方性司法文件,希望能对读者有一定参考价值。

本书侧重解决房屋租赁关系中的实践问题,但又不乏理论深度并尽力使信息最大化,具有很强的实用性,能较好地满足各个层次读者的需求。相信本书能够帮助普通读者如何租赁到自己梦想的房子,如何处理好与房东的关系,如何签订租房合同以及学会如何避免及解决租房法律纠纷。

本书在编写过程中,参考和借鉴了许多已有的研究成果和相关的书籍、资料,在此表示衷心的感谢。

本书作者均是从事房地产审判的一线法官,具备一定的法律理论水平和审判实践经验。在编写过程中,对于相关疑难问题的归纳分析,作者们均经过了反复斟酌和认真探讨,以期确保对该问题分析解答尽量简洁、精练和准确,不仅是对自己负责,更是为读者负责。但鉴于审判任务繁重,时间仓促,加之理论素养不够,能力、水平所限,错误或者疏漏在所难免,恳请广大读者批评、赐教。

本书写作分工如下:许枫,上编第一章,第二章第三、四、五节,下编第二章案例 22,第四章案例 32,第五章案例 56~59;于梦,上编第二章第一、二节,下编第一章案例 9,第五章案例 60~62;孙琦,下编第一章案例 1 至 8;孙付,下编第二章案例 10~21 以及附录;董则明,下编第二章案例 23、24 以及第三章;徐明,下编第二章案例 25 以及第四章案例 33~45;刘尊知,下编第五章案例 46~55。本书由刘尊知、董则明、李卫杰负责统稿,高益民、袁巍对本书进行了审核。

目 录

上编 房屋租赁合同纠纷诉讼指引

第一章 房屋租赁合同纠纷案件概述	003
第一节 房屋租赁纠纷的主要特点、类型及表现形式	003
一、房屋租赁纠纷的主要特点	003
二、房屋租赁纠纷的主要类型及表现形式	004
第二节 房屋租赁纠纷的成因分析	005
一、近年来房屋租赁市场供需两旺	005
二、当事人法律意识和诚信意识不高	006
三、当事人恶意串通,逃避管理和偷逃税费	006
四、房屋中介公司良莠不齐,相关部门监管不力	006
五、诉讼前缺少一定的矛盾化解机制	006
第二章 房屋租赁合同纠纷诉讼程序	007
第一节 房屋租赁合同纠纷的起诉条件、受理要点	007
一、房屋租赁合同纠纷的起诉条件	007
二、房屋租赁合同纠纷的受理要点	014
第二节 房屋租赁合同纠纷所需证据及被告抗辩理由	016
一、房屋租赁合同纠纷所需证据	016
二、被告的抗辩理由	017
第三节 房屋租赁合同纠纷的诉讼时效	018
一、时效的一般规定	018

二、诉讼时效的中止或中断	019
三、房地产纠纷的最长诉讼时效	021
第四节 房屋租赁合同纠纷的诉讼费交纳标准与负担原则	021
一、诉讼费用交纳范围	022
二、诉讼费用交纳标准	022
三、诉讼费用的负担原则	022
第五节 判决内容与申请执行	023
一、判决内容	023
二、申请执行	023

下编 房屋租赁合同纠纷实务问题解答

第一章 房屋租赁合同效力纠纷	027
1. 出租未经消防验收的房屋,租赁合同是否有效?	027
2. 出租没有产权证的房屋租赁合同是否有效?	035
3. 出租未取得建设工程规划审批手续或临时建筑审批手续的房屋租赁合同是否有效?	040
4. 没有办理登记备案或没有办理《房屋租赁许可证》的房屋租赁合同是否有效?	047
5. 出租改变土地使用权出让合同约定用途房屋的租赁合同是否有效?	053
6. 承租人未经出租人同意转租房屋行为是否有效?	061
7. 已经出租的房屋被查封,原租赁合同是否有效?	067
8. 部分共有人出租共有房屋是否有效?	072
9. 租赁合同无效,应参照何种租金标准确定占有使用费?	075
第二章 房屋租赁合同履行、解除纠纷	080
10. 房屋在出租期间由谁负责维修? 承租人因此受到的损失应当如何处理?	080

11. 什么是出租人的瑕疵担保义务? 承租人可采取哪些补救办法?	092
12. 如何认定承租人是否正当使用出租房屋? 未正当使用, 出租人应如何救济?	100
13. 出租人是否有权提前收回房屋?	106
14. 承租人在哪些情况下可以解除租赁合同, 提前退租?	118
15. 租赁房屋没有达到合同约定的交付条件, 应当如何处理?	125
16. 如何处理“一房两租或数租”纠纷?	131
17. 房屋交付后, 承租人延期交付租金或不支付租金, 出租人可以采取哪些措施维护自己的权益?	139
18. 产生房屋租赁纠纷后, 出租人对租赁房屋断电、断水, 其行为是否正当合法?	146
19. 在房屋租赁期间, 承租人擅自变动承租房屋结构的, 应当如何处理?	154
20. 租赁期限届满后, 对于承租人无法拆卸、带走的装饰装修物, 如何处理?	161
21. 租赁合同无效, 对于承租人无法拆卸、带走的装饰装修物, 如何处理?	173
22. 房屋租赁合同解除后, 承租人对房屋的装饰装修如何处理?	181
23. 承租人未经出租人同意擅自装修、扩建的, 如何处理发生的费用?	186
24. 承租人经出租人同意扩建的, 如何处理发生的扩建费用?	191
25. 出租房屋欠缴物业费, 应当由出租人交纳还是由承租人交纳?	200
第三章 房屋租赁合同转租纠纷	205
26. 因转租人违约, 出租人要求解除合同, 次承租人有何救济权利?	205
27. 房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除, 次承租人仍	

- 占用房屋的,出租人能否直接要求次承租人支付租金? 210
28. 次承租人取得租赁房屋的所有权,承租人要求继续履行与次承租人的转租赁合同应否支持? 215
29. 承租人未经出租人同意擅自转租的,出租人行使合同解除权的期限是多久? 218
30. 承租人经出租人同意转租的,转租期限能否超过剩余期限? 223
31. 承租人可否将所租住的公房转租? 227

第四章 优先购买权纠纷

32. 产权人出售房屋时,承租人如何主张优先购买权? 230
33. 出租人在未通知承租人情况下将房屋所有权转让,如何保障承租人的合法权益? 承租人在放弃优先购买权后,是否享有继续承租权? 239
34. 承租人认为自己优先购买权受到侵害的,应该如何提出请求? 243
35. 在什么情况下,承租人不得行使优先购买权以及优先购买权消灭? 250
36. 承租人优先购买权能否转让和继承? 257
37. 房屋转租后,次承租人是否享有优先购买权? 261
38. 如何理解和把握承租人优先购买权中“同等条件”? 268
39. 实际履行价格与备案合同价格不一致的情况下,承租人能否要求以备案合同价格作为同等条件主张优先购买权? 273
40. 出租人整体出售房屋时,部分房屋承租人如何行使优先购买权? 277
41. 房屋租赁期满后双方不再继续履行或解除合同后,承租人是否还享有对房屋的优先购买权? 284
42. 房屋在租赁期间被拍卖,承租人是否可主张优先购买权? 288
43. 如何理解出租人出售房屋时对承租人的通知义务? 通知能否限定购房条件? 出租人对承租人发出的出卖出租房屋的通知中限定承租人须在不足一个月的期限内交清购

房款,该通知是否合法有效?	293
44. 优先购买权之诉的性质是什么?是确认之诉、给付之诉还是变更之诉?	298
45. 以拍卖、折价、变卖等方式处分租赁房屋时,承租人是否享有优先购买权?抵押权的设立是否影响优先购买权的行使?	303
第五章 其他有关房屋租赁问题	306
46. 租赁房屋在租赁期间发生所有权变动,新业主是否应继续履行原租赁合同?例外情形有哪些?	306
47. 在承租人预付租金,尚未到新的交租期限情况下,新业主能否向承租人主张给付租金?	310
48. 出租人未告知出租房屋已抵押的事实,应当如何承担责任?	313
49. 房屋租赁合同中,如何确定当事人约定的违约金是否过高,能否与赔偿损失并用?	317
50. 租赁房屋可否作为装饰装修工程款优先受偿权的标的?	321
51. 房屋租赁合同无效、期满或依法解除后,承租人拒不返还房屋,由此造成的损失应当如何承担?	325
52. 租赁合同中,承租人因欠付租金而向出租人出具“欠款结算单”,是否适用诉讼时效的规定?	328
53. 承租人能否获得拆迁补偿?	333
54. 如何区分房屋租赁合同与酒店(宾馆)承包合同纠纷?	338
55. 如何区分房屋租赁合同解除与变更、撤销纠纷?	344
56. 什么叫承租权转让?怎样办理承租权转让?	349
57. 如果租住公房的出租人和承租人发生纠纷,应如何处理?	354
58. 房屋租赁纠纷如何确定地域管辖问题?	358
59. 如何理解把握优先承租权问题?	362
60. 承租人欠缴物业费,物业公司是否有权要求出租人付款?	368
61. 房屋租赁期间,第三人对房屋进行侵害,应如何处理?	374
62. 房屋租赁期间因房屋失火对第三人造成侵害,应如何分担责任?	377

附录 相关法律法规、司法解释、政策文件

目录

1. 中华人民共和国民法通则(节选)	385
2. 中华人民共和国物权法(节选)	388
3. 中华人民共和国侵权责任法(节选)	390
4. 中华人民共和国合同法(节选)	392
5. 中华人民共和国担保法(节选)	396
6. 中华人民共和国土地管理法(节选)	396
7. 中华人民共和国城市房地产管理法(节选)	397
8. 中华人民共和国城乡规划法(节选)	398
9. 中华人民共和国消防法(节选)	401
10. 中华人民共和国建筑法(节选)	403
11. 中华人民共和国拍卖法(节选)	403
12. 中华人民共和国民事诉讼法(节选)	404
13. 国有土地上房屋征收与补偿条例(节选)	405
14. 城市房屋拆迁管理条例(节选)	409
15. 建设工程质量管理条例(节选)	410
16. 村庄和集镇规划建设管理条例(节选)	410
17. 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)(节选)	412
18. 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)(节选)	413
19. 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)(节选)	414
20. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问 题的解释(节选)	417
21. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若 干问题的意见(节选)	417