

法律生活常识  
全知道 系列丛书

# 买房 租房

## 不可不知 400 问

主 编 邹涛  
副主编 刘鸥 苏熳 李旭 孙振

*Knowledge of  
the essence*

- 哪些费用购房者不需要缴纳?
- 公用建筑面积分摊如何计算?
- 签订“阴阳合同”能避税吗?
- 如何识别房产证的真伪?
- 借名购房有哪些风险?
- 申请两限商品住房需要满足哪些条件?
- 城镇居民能不能购买农村房屋?
- 如何防止“掰间房屋”人越住越多的现象?
- 次承租人是否具有优先购买权?

 法律出版社  
LAW PRESS · CHINA



法律生活常识  
全知道 

# 买房 租房

## 不可不知 400 问

主 编 邹涛  
副主编 刘鸥 苏熳 李旭 孙振



法律出版社  
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

买房、租房不可不知 400 问 / 邹涛主编.  
—北京 : 法律出版社, 2013. 3  
(法律生活常识全知道系列丛书)  
ISBN 978 - 7 - 5118 - 4714 - 0

I. ①房… II. ①邹… III. ①房地产法—中国—问题  
解答 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 049515 号

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| 买房、租房不可不知 400 问<br>邹 涛 主编          | 编辑统筹 大众出版分社<br>责任编辑 邢艳萍<br>装帧设计 乔智炜 |
| 出版 法律出版社                           | 开本 710 毫米×1000 毫米 1/16              |
| 总发行 中国法律图书有限公司                     | 印张 18.5                             |
| 经销 新华书店                            | 字数 283 千                            |
| 印刷 世纪千禧印刷(北京)有限公司                  | 版本 2013 年 4 月第 1 版                  |
| 责任印制 沙 磊                           | 印次 2013 年 4 月第 1 次印刷                |
| <hr/>                              |                                     |
| 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          | 销售热线/010-63939792/9779              |
| 网址/www.lawpress.com.cn             | 咨询电话/010-63939796                   |
| <hr/>                              |                                     |
| 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           | 西安分公司/029-85388843                  |
| 重庆公司/023-65382816/2908             | 上海公司/021-62071010/1636              |
| 北京分公司/010-62534456                 | 深圳公司/0755-83072995                  |
| <hr/>                              |                                     |
| 书号:ISBN 978-7-5118-4714-0          | 定价:36.00 元                          |
| (如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)           |                                     |

## 目 录

### 第一章 房屋买卖的流程及热点问题

#### 第一节 商品房买卖 /1

- 001 什么是商品房? /1
- 002 什么是内销商品房和外销商品房? /1
- 003 什么是商品房预售? /2
- 004 什么是商品房现房? /2
- 005 什么样的商品房能预售? /3
- 006 什么样的商品房能现售? /4
- 007 购房者不能购买哪些类型的商品房? /5
- 008 商品房买卖的基本流程是什么? /6
- 009 中国港、澳、台人士与外国人的购房流程是什么?  
/8
- 010 商品房买卖纠纷解决方式有哪些? /9
- 011 商品房买卖纠纷的当事人应去哪个法院进行诉讼?  
/10
- 012 商品房买卖纠纷适用什么样的诉讼时效? /10
- 013 有关商品房销售的法律、法规、规章和司法解释有哪些?  
/11
- 014 购房者在购买商品房地时,一般要缴纳哪些税? /13
- 015 购房者在购买商品房地时,一般要缴纳哪些费? /14

法律生活常识

全知道系列丛书





- 016 哪些费用购房者不需要缴纳? /14
- 017 购房者可以通过哪些渠道收集购房信息? /15
- 018 购房者购房时应应对开发商的哪些方面进行审查? /17
- 019 什么是商品房销售的“五证”? /18
- 020 购房者可以上网核实“五证”吗? /19
- 021 开发商拒绝出示“五证”原件怎么办? /19
- 022 购房者应该如何制定购房预算? /19
- 023 购房者选择购买预售商品房时,应实地调查些什么? /21
- 024 购房者选择购买现房时,应实地调查些什么? /22
- 025 开发商“返本销售”的促销方式可信吗? /23
- 026 开发商“售后包租”的促销方式可信吗? /24
- 027 开发商“分拆零售”的促销方式可信吗? /25
- 028 开发商“零首付”的促销方式可信吗? /25
- 029 购房者如何理解售楼中的各种面积? /26
- 030 可以分摊的公用建筑面积有哪些? /27
- 031 不可以分摊的公用建筑面积有哪些? /27
- 032 公用建筑面积分摊如何计算? /28
- 033 公用建筑面积分摊时应注意哪些问题? /28
- 034 房屋实际面积与预售面积不符该怎么办? /28
- 035 开发商在商品房销售广告中作出的承诺有法律约束力吗? /29
- 036 对于虚假宣传广告,购房者可以追究开发商何种法律责任? /30
- 037 什么是商品房买卖认购书? /31
- 038 商品房买卖认购书的主要内容是什么? /31
- 039 商品房买卖认购书的法律效力如何? /31
- 040 商品房买卖认购书在何种情况下可以被认定为商品房买卖合同? /32
- 041 未获预售许可证的开发商出具的商品房买卖认购书有效吗? /33
- 042 商品房买卖认购书中的“定金”与“订金”有何区别? /33
- 043 购房者为何要认清“定金条款”? /34
- 044 “内部认购”行为有效吗? /35
- 045 商品房买卖认购书能转让吗? /35

- 046 购房者在签订商品房买卖认购书时应注意哪些事项? /36
- 047 什么是商品房买卖合同? /36
- 048 商品房买卖合同的主要内容有哪些? /37
- 049 什么是《商品房买卖合同示范文本》? /37
- 050 购房者应该具备哪些条件才能签订商品房买卖合同? /38
- 051 开发商在未取得《商品房预售(销售)许可证》的情况下,与购房者签订的商品房买卖合同是否有效? /38
- 052 购房者与开发商签订的《商品房买卖认购书》与《商品房买卖合同》所约定的内容不一致时,应以哪个为准? /39
- 053 购房者如何向开发商索要购房发票? /39
- 054 开发商作为商品房买卖合同一方的当事人应履行哪些义务? /40
- 055 什么是商品房买卖合同的补充协议? /40
- 056 如果商品房买卖合同的内容不明确怎么办? /41
- 057 商品房买卖合同签订后,购房者能要求退房吗? /42
- 058 退房的约定条件大致有哪些? /42
- 059 退房的法定条件有哪些? /43
- 060 开发商不履行合同义务,购房者应如何维权? /43
- 061 当事人违反合同附随义务,构成违约吗? /44
- 062 一方当事人违约,违约金数额或者损害赔偿数额应当如何确定? /44
- 063 商品房买卖合同中没有约定违约金数额或者损害赔偿数额的计算方式,应如何处理? /45
- 064 在何种情况下,购房者可以请求“双倍赔偿”? /45
- 065 什么是开发商“一房二卖”? /46
- 066 “一房二卖”中,先后签订的两个商品房买卖合同都有效吗? /46
- 067 “一房二卖”中,开发商应先履行哪个合同? /47
- 068 “一房二卖”中,已经实际占有房屋的购房者是否享有优先权? /47
- 069 “一房二卖”中,已经登记备案的购房者是否享有优先权? /47
- 070 “一房二卖”中,未取得房屋所有权的购房者应如何维权? /48
- 071 “一房二卖”中,一方购房者在何种情况下可以请求宣告第二份合同无效? /48
- 072 什么是商品房买卖合同中的免责或限制条款? /48

- 073 如何理解法定免责条款中的“不可抗力”? /49
- 074 开发商与购房者经常约定的免责或限制条款有哪些? /49
- 075 商品房预售合同需要登记吗? /50
- 076 未经登记的商品房预售合同有效吗? /50
- 077 为什么要进行商品房预售合同登记? /51
- 078 商品房预售合同可以转让吗? /51
- 079 购买商品有哪些付款方式? /52
- 080 什么是按揭贷款? /53
- 081 按揭贷款一般涉及哪些人? /53
- 082 哪些购房者可以申请银行按揭贷款? /54
- 083 购房者需要交纳多少比例的首付款才可以申请按揭贷款? /54
- 084 按揭贷款的流程是什么? /55
- 085 购房者如何防范按揭贷款申请不下来的风险? /55
- 086 借款人还不起按揭贷款会有什么后果? /56
- 087 购房者申请按揭贷款一定要购买保险吗? /57
- 088 购房者申请按揭贷款应注意哪些问题? /57
- 089 什么是个人住房公积金? /58
- 090 如何缴纳个人住房公积金? /59
- 091 什么情况下可以提取个人住房公积金? /59
- 092 什么是个人住房公积金贷款? /60
- 093 哪些购房者可以申请个人住房公积金贷款? /60
- 094 个人住房公积金贷款的申请流程是什么? /61
- 095 购房者在申请住房公积金贷款前,可以提取公积金交首付款吗? /61
- 096 什么是个人组合住房抵押贷款? /62
- 097 商品房交付的条件是什么? /62
- 098 商品房交付的一般流程是什么? /63
- 099 什么是商品房销售的“两书”? /63
- 100 购房者应如何查验开发商提供的《住宅质量保证书》? /64
- 101 购房者应如何查验开发商提供的《住宅使用说明书》? /64
- 102 商品房常见的质量问题有哪些? /65

- 103 房屋出现质量问题,购房者应如何维权? /65
- 104 商品房的质量保修期是多久? /66
- 105 购房者在收房时应注意哪些问题? /67
- 106 如何理解商品房的“交付使用”? /67
- 107 “交付使用”之后,商品房损毁、灭失的风险由谁承担? /68
- 108 开发商迟延交房,购房者如何维权? /68
- 109 开发商迟延交房,购房者可以退房吗? /69
- 110 开发商迟延交房,购房者可以拒绝还贷吗? /69
- 111 什么是商品房权属登记? /70
- 112 什么是商品房的初始登记? /70
- 113 什么是商品房的转移登记? /70
- 114 购房者办房产证找哪个部门? /71
- 115 购房者办理房屋权属登记的流程是什么? /71
- 116 房屋权属证书有哪些种类? /72
- 117 房屋交付以后,购房者多久能取得房产证? /73
- 118 开发商与购房者约定的取得房产证的期限长于法律规定的期限怎么办?  
/73
- 119 在办理房地产权属证书时,开发商有哪些义务? /74
- 120 由于开发商的原因导致购房者无法取得房产证,购房者应如何维权?  
/74
- 121 对于开发商迟延办证的行为,购房者在哪些情况下不能向其主张违约责任?  
/75
- 122 商品房不能办理房地产权属证书的情形有哪些? /76
- 123 没有办理产权过户登记,会不会影响商品房买卖合同的效力? /76
- 124 办理房屋权属登记涉及哪些费用? /76
- 125 购房者不办房产证会怎么样? /77
- 126 70 年土地使用权期满,购房者是否丧失房屋所有权? /78
- 第二节 二手房买卖 /78**
- 127 什么是二手房? /78
- 128 购买二手房有哪些优势? /79



- 129 什么样的二手房能上市交易? /79
- 130 哪些二手房不能上市交易? /80
- 131 预售的商品房可以作为二手房交易吗? /81
- 132 二手房买卖的基本流程是什么? /81
- 133 二手房买卖纠纷解决的方式有哪些? /83
- 134 二手房买卖纠纷的当事人应去哪个法院起诉? /83
- 135 二手房买卖纠纷适用什么样的诉讼时效? /84
- 136 有关二手房销售的法律、法规、规章及司法解释有哪些? /84
- 137 买卖双方可以通过哪些渠道收集二手房交易信息? /86
- 138 自己找房与委托中介哪一个更好? /86
- 139 购房者如何了解二手房交易行情及房价? /87
- 140 影响二手房价格的因素有哪些? /87
- 141 购房者在购买二手房时,一般要缴纳哪些税费? /88
- 142 “新国五条”对二手房交易税费有何影响? /89
- 143 签订“阴阳合同”能避税吗? /90
- 144 购房者为什么要做产调? /90
- 145 做产调的步骤是什么? /91
- 146 如何识别房产证的真伪? /91
- 147 二手房买卖合同应该有哪些内容? /92
- 148 签订二手房买卖合同应具备哪些条件? /92
- 149 没有办理产权过户登记,会不会影响二手房买卖合同的效力? /93
- 150 二手房买卖合同被确认无效,如何处理? /94
- 151 卖房者“一房二卖”,先后签订的两份合同的效力如何认定? /94
- 152 “一房二卖”中,未取得房屋所有权的购房者应如何维权? /95
- 153 什么是借名购房? /95
- 154 借名购房的合同有效吗? /96
- 155 借名购房有哪些风险? /96
- 156 签订借名购房合同有哪些注意事项? /97
- 157 买到了“凶宅”怎么办? /97
- 158 购房者如何避免购买“凶宅”? /98

- 159 二手房“交付使用”之后,损毁、灭失的风险由谁承担? /98
- 160 在二手房交易中,主要的贷款类型有哪些? /99
- 161 在二手房交易中,购房者申请商业性贷款的流程是什么? /100
- 162 在二手房交易中,购房者申请个人住房公积金贷款的流程是什么? /101
- 163 购买二手房后如何办理房产证? /101

### 第三节 保障性住房买卖 /102

- 164 什么是保障性住房? /102
- 165 保障性住房有哪些种类? /102
- 166 申请保障性住房一般需要满足什么条件? /103
- 167 什么是两限商品住房? /103
- 168 两限商品住房的价格和面积有什么特殊规定? /104
- 169 哪些人可以申请购买两限商品住房? /104
- 170 申请两限商品住房需要满足哪些条件? /105
- 171 哪些人可以优先购买两限商品住房? /105
- 172 一个家庭可以购买几套两限商品住房? /106
- 173 两限商品住房可以上市交易吗? /106
- 174 两限商品住房转让需要注意什么问题? /107
- 175 两限商品住房可以出租吗? /107
- 176 申请两限商品住房需要哪些程序? /108
- 177 申请两限商品住房需要提交哪些材料? /109
- 178 提出申请是否意味着进入审核程序? /109
- 179 两限商品住房的初审如何进行? /110
- 180 对两限商品住房初审公示有异议怎么办? /110
- 181 对两限商品住房复审公示有异议怎么办? /111
- 182 如何查找两限商品住房房源并确定购房地? /111
- 183 确定购房地后如何进行登记? /112
- 184 两限商品住房购房登记后如何参与摇号? /112
- 185 两限商品住房入围摇号后该如何进行摇号? /113
- 186 两限商品住房摇号摇中后可以放弃吗? /114
- 187 两限商品住房摇号摇中后就等于取得了两限商品住房吗? /114

- 188 两限商品住房逾期未选房的后果是什么? /115
- 189 两限商品住房多次摇号未摇中怎么办? /115
- 190 《限价商品住房购房合同》有什么效力? /115
- 191 逾期未签订两限商品住房购房合同的后果是什么? /116
- 192 两限商品住房交房的效力如何? /116
- 193 如何取得两限商品住房的产权? /117
- 194 取得两限商品住房的,家庭原有住房如何处理? /117
- 195 限价商品住房开发企业擅自向未经区县住房保障管理部门确定的申请家庭出售两限商品住房的,该如何处理? /118
- 196 弄虚作假申请两限商品住房或者骗购取得两限商品住房的,该如何处理? /118
- 197 什么是经济适用房? /118
- 198 经济适用房有哪些类别? /119
- 199 房改房属于经济适用房吗? /119
- 200 经济适用房的套型和建筑面积有什么特殊规定? /120
- 201 经济适用房的房价有什么特殊规定? /120
- 202 经济适用房在产权上有什么特殊规定? /121
- 203 经济适用房与普通商品房有什么区别? /122
- 204 经济适用房与两限商品住房有什么区别? /123
- 205 经济适用房的管理单位有哪些? /123
- 206 我国对经济适用房的建设和管理有什么政策规定? /124
- 207 我国经济适用房的发展和规划有何具体规定? /125
- 208 我国经济适用房享有哪些优惠和支持政策? /126
- 209 申请购买经济适用房需要符合哪些条件? /126
- 210 如何查找经济适用房房源? /127
- 211 申请购买经济适用房的流程是什么? /128
- 212 签订经济适用房购房合同时有哪些注意事项? /129
- 213 购买经济适用房可以申请商业贷款吗? /130
- 214 经济适用房购买者如何用住房公积金申请贷款? /130
- 215 申请经济适用房如何提取公积金? /132

- 216 购买经济适用房需要缴纳哪些税费? /133
- 217 什么是经济适用房收费卡制度? /134
- 218 经济适用房的质量由谁负责? /134
- 219 经济适用房如何交纳物业管理费用? /134
- 220 什么是单位集资合作建房? /135
- 221 有关部门对经济适用住房建设、交易中可能存在的违纪违法行为该如何进行查处? /136
- 222 骗购经济适用房有什么后果? /136
- 223 经济适用房上市转让需要满足什么条件? /137
- 224 哪些经济适用房不得转让? /138
- 225 违规出售已购经济适用房有什么后果? /139
- 226 经济适用房上市转让的具体流程是什么? /139
- 227 已购经济适用房上市转让需要缴纳哪些税费? /141
- 228 经济适用房可以出租吗? /141
- 229 已购经济适用房的可以再购买其他住房吗? /142

#### 第四节 公房买卖 /142

- 230 什么是公房? /142
- 231 什么是房改房? /143
- 232 公房与普通商品房有什么区别? /143
- 233 公房由国家哪个部门进行管理? /144
- 234 国家对于公房的产权有什么规定? /144
- 235 单位出售公房需要符合什么条件? /145
- 236 单位出售未取得房屋所有权的可售公房,如何办理具体手续? /145
- 237 职工缴纳的公房售房款归谁? /146
- 238 哪些人可以购买公房? /146
- 239 购买公有住房时公共维修基金如何交纳? /147
- 240 国家对公房的定价有什么规定? /148
- 241 一个职工家庭可以购买几套公房? /149
- 242 购买公房有哪些付款方式? /149
- 243 购买公房有什么优惠? /150



- 244 购买公房需要缴纳哪些税费? /150
- 245 公房的权属登记机关是什么? /150
- 246 购买公房后需要办理哪些登记手续? /151
- 247 购买公房后如何办理产权登记? /151
- 248 公房的“房本”有什么特殊之处? /152
- 249 公有住房出售后如何进行维修管理? /152
- 250 职工居住公房需要注意什么? /153
- 251 国家关于出售已购公房有何政策? /153
- 252 哪些已购公房可以出售? 哪些已购公房不得出售? /154
- 253 出售已购公房的流程是什么? /154
- 254 出售已购公房需要缴纳什么税费? /155
- 255 购买他人已购公房有哪些注意事项? /156
- 256 在公房买卖过程中可能存在哪些违法行为? /156

#### 第五节 农村房屋买卖 /157

- 257 什么是小产权房? /157
- 258 村民在宅基地建房需要遵守什么法律规定? /157
- 259 村民申请在宅基地上建房需要经过什么流程? /158
- 260 村民在宅基地上建房要交钱吗? /158
- 261 农村房屋与宅基地有什么法律关系? /159
- 262 农村房屋所有权与城镇房屋所有权有什么区别? /160
- 263 对自建房屋所占用的宅基地,农民享有所有权吗? /160
- 264 农村房屋有没有产权证? /160
- 265 农民对其宅基地上自建的住房享有哪些权利? /161
- 266 农村宅基地使用权是否随房屋一并转让? /162
- 267 农村房屋可以出售吗? /162
- 268 农村房屋能否继承? /163
- 269 农村房屋能否赠与? /163
- 270 城镇居民能不能购买农村房屋? /164
- 271 什么是农村房屋买卖中的“地随房走”原则? /164
- 272 本村集体经济组织村民购买农村房屋有哪些注意事项? /165

- 273 本村集体经济组织内村民购买农村房屋,如何缴纳契税,办理契证? /165
- 274 农村房屋共同共有人擅自卖掉房屋,其他共有人能不能追回? /166
- 275 本村集体经济组织村民购买农村房屋,房屋如何过户? /166

## 第二章 房屋租赁的流程及热点问题

### 第一节 城镇私有房屋租赁 /167

- 276 什么是房屋租赁? /167
- 277 城镇房屋租赁有几种类型? /168
- 278 城镇私有房屋租赁的流程是什么? /168
- 279 网上找房和中介找房各有何利弊? /169
- 280 如何选择中介机构? /170
- 281 中介在房屋租赁关系中扮演什么角色? /171
- 282 中介惯常使用的陷阱有哪些? /171
- 283 承租人在看房过程中需要注意什么? /173
- 284 什么人有权成为房屋租赁合同的出租方? /173
- 285 未经消防验收的房屋是否可以出租? /174
- 286 出租临时建筑的,其租赁合同是否有效? /175
- 287 未取得产权证的“房主”与承租人签订的租赁合同有效吗? /176
- 288 租赁合同无效的,出租人是否可以向承租人主张占用房屋的费用? /177
- 289 城镇房屋租赁合同的形式有何要求? /177
- 290 口头形式的城镇房屋租赁合同效力如何? /178
- 291 城镇房屋租赁合同都需要约定什么,未明确约定的事项应如何处理? /178
- 292 房屋租赁的期限有什么特殊规定,最长租期为多久? /179
- 293 城镇房屋租赁合同登记备案是怎么回事? /179
- 294 当事人未办理房屋租赁合同登记备案手续是否影响租赁合同的效力? /180
- 295 租赁合同未进行登记备案的,出租人、承租人、中介机构分别要承担哪些不利后果? /181

## 第二节 房屋租赁合同的履行 /182

- 296 什么是出租人的瑕疵担保义务? /182
- 297 明知房屋存在影响使用的瑕疵仍同意承租的,出租人能否免除瑕疵担保义务? /182
- 298 为了防止出租人找借口不履行瑕疵担保义务,承租人应该注意哪些事项? /183
- 299 合同租赁期内,谁负有房屋的维修义务? /183
- 300 出租人不及时履行维修义务时,承租人是否有必要自行维修? /184
- 301 保障租赁房屋的安全是否为承租人的单方义务? /185
- 302 租赁期间因第三人行为影响房屋正常使用的,承租人可以直接向该第三人行使哪些权利? /185
- 303 判断承租人是否正当使用租赁房屋的标准是什么? /186
- 304 承租人不当使用租赁房屋应承担哪些责任? /186
- 305 法律法规对城镇租赁房屋用途有什么限制? /187
- 306 承租人是否可以转租房屋? /187
- 307 如何防止“群租房”人越住越多的现象? /188
- 308 房屋发生转租后,“次承租人”的权利有何限制? /188
- 309 承租人擅自转租的,出租人为什么要尽早主张转租无效? /189
- 310 次承租人造成房屋毁损的,出租人可以追究谁的责任? /189
- 311 出租人重复签订多个有效的租赁合同时,哪份合同将最终获得履行? /190
- 312 承租人因“出租人一屋多租”未能实现合同目的,可以采取什么维权措施? /191
- 313 承租人应当如何支付租金? /191
- 314 承租人延期交付租金或不支付租金的,出租人应该怎么办? /192
- 315 承租人向出租人的亲友交付租金能否视为租金已付? /192
- 316 房屋转租后,承租人不按时交纳租金的,出租人能否直接向次承租人索要租金? /193
- 317 承租人预付租金后,租赁房屋所有权发生变动,新房东可否再次向承租人索要租金? /194

- 318 承租人拒不支付租金或到期不及时腾房的,出租人是否可以扣留承租人的物品? /194
- 319 租赁期内,承租人能否变动房屋承重结构? /195
- 320 承租人能否擅自对租赁房屋进行装修? /196
- 321 承租人擅自装修的,是否能以出租人“实际获利”为由,要求出租人承担装修发生的费用? /196
- 322 承租人经出租人同意扩建的,扩建费用应如何承担? /197
- 323 承租人经出租人同意装修租赁房屋的,租赁期限届满后,装修物应如何处理? /197
- 324 承租人经出租人同意装修租赁房屋的,租赁期内解除合同时,装修物应如何处理? /198
- 325 承租人经出租人同意装修租赁房屋,此后发现合同无效的,装修物应如何处理? /199
- 326 什么情况下出租人有权提前收回房屋? /200
- 327 什么情况下承租人有权提前退租? /201
- 328 什么是承租人的优先购买权? /202
- 329 承租人实现优先购买权需要具备哪些条件? /202
- 330 买方为哪些人时,承租人不得行使优先购买权? /203
- 331 承租人优先购买权受到侵害的应如何主张权利? /203
- 332 优先购买时如何确定同等条件? /204
- 333 局部承租人是否可以主张整个租赁房屋的优先购买权? /204
- 334 共有人优先购买权和承租人优先购买权发生竞合时,何者优先? /205
- 335 承租人优先购买权能否转让和继承? /206
- 336 次承租人是否具有优先购买权? /206
- 337 在租赁合同中写明放弃优先购买权的,事后承租人能否反悔? /207
- 338 委托拍卖或司法拍卖的租赁房屋,承租人能否主张优先购买权? /207
- 339 租赁期内实现房屋抵押权的,承租人能否主张优先购买权? /208
- 340 房屋在租赁期间发生买卖,承租人能否继续占有使用租赁房屋? /208
- 341 房屋租赁期间发生赠与,承租人能否继续占有使用租赁房屋? /209
- 342 房屋租赁期间发生继承,承租人能否继续占有使用租赁房屋? /209



- 343 次承租人取得租赁房屋所有权的,承租人能否要求次承租人继续履行转租合同? /210
- 344 租赁期内新设立的房屋抵押权,一旦债权人要求实现抵押权,租赁关系是否继续有效? /211
- 345 承租抵押过的房屋有何风险? /211
- 346 原书面租赁合同期满后,出租人与承租人口头续租是否有效? /212
- 347 期满后双方依然履行合同的,租赁关系是否继续存在? /212
- 348 原租赁合同期满前,如果承租人不配合看房,出租人该怎么办? /213
- 349 当事人解除租赁合同为什么要履行通知义务? /213
- 350 租赁合同终止后,承租人拒不返还租赁房屋的,出租人是否可以采取撬开门锁等方式强行驱逐? /214
- 351 如果租赁期间发生“失火”或“漏水”给第三人造成损害的,应如何分担责任? /215
- 352 物业费用应该由谁来承担? /215
- 353 拖欠物业费用的,物业公司可以找谁索要? /216
- 354 租赁房屋被征收的,承租人能否获得征收补偿? /216
- 355 怎样避免退租时出租人找借口扣留押金? /217
- 第三节 房屋租赁合同的违约责任和诉讼准备 /218**
- 356 房屋租赁合同中“天价违约金”的约定是否有效? /218
- 357 既然当事人可以请求法院调整违约金数额,那么违约金的约定有什么意义呢? /218
- 358 出租人支付违约金后,承租人是否需要其继续履行合同? /219
- 359 守约方能否同时主张违约金和定金? /220
- 360 守约方能否同时主张违约金与损害赔偿金? /220
- 361 守约方能否同时主张定金与损害赔偿金? /221
- 362 房屋租赁合同中既约定违约金也约定定金的,守约方怎样选择才更有利? /221
- 363 房屋租赁发生纠纷的,当事人最晚应在什么时候起诉? /222
- 364 如何判断最晚起诉时间是否已过? /223
- 365 房屋租赁合同纠纷,当事人向法院起诉需要具备哪些条件? /224
- 366 房屋租赁发生纠纷,当事人应该去哪个法院起诉? /224