

遇事找

法

以案设问

依法解答

条法万千

遇事犯难

谁人指点

一览豁然

房屋
租赁

中国法制出版社

遇事找法丛书

房屋租赁

陈贻健 涂识 李兵
刘玉国 袁巍 编著

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋租赁/陈贻健 涂识 李兵 刘玉国 袁巍编著.
—北京:中国法制出版社,2004.1

(遇事找法丛书)

ISBN 7-80182-076-2

I. 房… II. ①陈… ②涂… ③李… ④刘… ⑤袁…

III. 房屋-租赁-案例-分析-中国 IV. D923.85

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 000418 号

遇事找法丛书

房屋租赁

FANGWU ZULIN

编著/陈贻健 涂识 李兵 刘玉国 袁巍

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/850×1168 毫米 32

印张/9.5 字数/206 千

版次/2004 年 1 月第 1 版

2004 年 1 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-076-2/D·1042

定价:14.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真:66062741

发行部电话:66062752

编辑部电话:66032924

邮购部电话:66033288

读者俱乐部电话:66026596

出版说明

遇到争议或纠纷怎么办？这是每个人在生活中必须面对的问题。在**讨说法、打官司、谈条件**之前您首先需要知道自己遇到的事属于哪一类，法律都有哪些规定，就您个人的情况而言胜算有几成，别小看了这些信息，它们对问题的顺利解决往往起关键作用。而法条成千上万，解决办法也不止一个，要是行家指点迷津，将会节省您不少时间和精力。

针对读者的强烈要求，我们搜集了各个领域中出现
的现实案例，邀请各个法律领域的行家进行分析解答，
推出这套《**遇事找法**》丛书，目的是帮遇“事”犯难的
您找到最经济最便捷的解决办法。它与其他案例类书籍
不同的体例特点是：

设问 以最贴近您生活的问题为目录，让您以最快捷的方式查找到自己关心的案例。

案例 每本书 200—300 个案例，力求覆盖这个领域可能发生的各种纠纷或难题，以备您对号入座，从别人经的“事”中找到自己要的答案。



解答 法律行家对案例和问题进行分析解答，用最简洁的话告诉您最可行的办法和最可能的结果。

依据 不能空口无凭，还得看法律怎么说。行家解答之后附有最可能用到的法律法规，具体到条款项，以方便查阅。

附录 在附录中我们收录了此类纠纷最常用到的法律法规，和正文相呼应。

本套丛书的宗旨只有一个：帮助您最便捷的解决难题。我们衷心希望本套丛书能够让遇到“事”的您在众多头绪中豁然开朗，难题迎刃而解。也期待您的宝贵意见和建议，以便我们按您的要求及时修订。

二〇〇四年一月

目 录

一、房屋租赁的条件

1. 进行房屋租赁时，我应当注意哪些法律规定？ (1)
2. 我可以采取哪些形式签订房屋租赁合同呢？ (2)
3. 我与别人签订了房屋租赁合同后，是否还需要
向房产管理部门登记备案？ (4)
4. 在房屋租赁合同中，对于租金支付标准和支付
期限如何确定？ (6)
5. 我的房屋还没有取得产权证，能够出租吗？ (7)
6. 我的房屋被法院查封了，还能够出租吗？ (9)
7. 我和别人共有的房屋，如果没有取得其他共有
人的同意能否出租？ (10)
8. 我的房屋目前还存在权属争议，我是否可以出
租呢？ (12)
9. 我的房屋将要拆迁了，我能否将它出租呢？ (13)
10. 违法建筑能否出租？ (14)
11. 不符合安全标准的房屋能否出租？ (15)
12. 我的房屋已经抵押了，是否还可以出租？ (16)
13. 出租人死亡，其继承人能否终止房屋租赁合同？ (17)

14. 出租人出售房屋的，我能否要求终止房屋租赁合同？ (19)
15. 房屋租赁合同中，如果承租人死亡，与承租人生前共同居住的人能否继续承租？ (20)
16. 以营利为目的，将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租，房屋所有权人应当履行什么样的法律义务？ (22)
17. 我在房屋租赁合同有效期间，又将自己承租的房屋转租给第三人的，应当履行什么义务，同时可以享受有什么权利？ (23)
18. 我承租的公房能否转租？ (25)
19. 我和其他的承租人之间能否互换住房？ (26)
20. 廉租住房与普通出租住房存在什么差异？ (27)
21. 我如果把房屋租给外国单位或个人的话，应当遵守哪些规定呢？ (30)

二、房屋租赁的程序

22. 如何理解房屋租赁的登记备案制度？ (32)
23. 我应该如何进行房屋租赁登记备案？ (34)
24. 房屋租赁合同内容发生变更的，我是否应当到房地产管理部门办理登记备案？ (36)
25. 我应该如何进行房屋租赁变更登记？ (37)
26. 什么是房屋租赁中的停租登记？ (38)
27. 我应该如何进行房屋租赁停租登记？ (39)

28. 我该如何办理房屋租赁合同公证? (40)
29. 我将房屋出租后, 是否应当到公安机关登记
备案? (41)

三、房屋租赁合同

30. 什么是房屋租赁合同? (43)
31. 我应该采取什么方式订立房屋租赁合同? (44)
32. 碰到一屋两租的情况时, 我该怎么办? (47)
33. 我在订立合同后发现承租房屋被别人占用怎
么办? (48)
34. 房屋租赁合同有那些类型? (50)
35. 我能不能订立无限期的房屋租赁合同? (51)
36. 公房租赁合同与私房租赁合同有哪些不同? (53)
37. 住宅用房租赁合同与生产经营用房租赁合同
有哪些不同? (54)
38. 什么是廉租住房? (55)
39. 我和别人签订房屋租赁合同时应该主要考虑
哪些方面的条款? (56)
40. 作为房屋租赁合同的出租方, 我应当有哪些
权利呢? (59)
41. 作为房屋租赁合同的出租人, 我应当履行哪
些义务呢? (61)
42. 承租人未付清租金准备离开, 我是否可以扣
留其房屋内的财物? (63)

43. 由于承租人拖延支付租金，我想解除合同，
应该怎么办呢？ (64)
44. 租赁合同终止后，我能否就房屋损害请求赔
偿？ (65)
45. 作为房屋租赁合同的承租人，我应该享有哪
些权利呢？ (67)
46. 我是房屋租赁合同的承租人，我应该履行哪
些义务呢？ (68)
47. 承租人的客人造成房屋失火的，我可否要求
承租人承担责任？ (69)
48. 我承租的房屋窗户被大风损坏，我是否应当
负责修理？ (70)
49. 房屋出现危险，伤及路人，我是否应当承担
责任？ (71)
50. 出租人的债权人行使抵押权出售房屋，我能
否继续原租赁合同？ (73)
51. 出租人出售房屋未通知我的，我可否主张该
买卖合同无效？ (74)
52. 承租人未经我同意改良房屋，于合同终止时，
能否得到补偿？ (75)
53. 承租房屋返水，造成其他住户损失，我应否
承担责任？ (77)
54. 我可以采取哪些方式终止房屋租赁合同？ (78)
55. 作为出租人我可以单方解除合同的法定情形
有哪些？ (79)

56. 作为承租人我可以单方解除合同的法定情形
有哪些? (81)
57. 房屋租约到期后我还能继续住吗? (82)
58. 订立房屋租赁合同时,如果我明知房屋不适
于居住的,能否反悔? (83)
59. 哪些房屋不能用于出租? (84)
60. 房屋租赁期限内出租人变更的,我该怎么办? (86)
61. 房屋租赁期限内承租人死亡的,我该怎么办? (87)
62. 租赁权转让后,新承租人损害房屋而又无力
赔偿的,我该怎么办? (89)
63. 什么是房屋的转租?转租合同的特征有哪些? (90)
64. 次承租人损害房屋的,我应当要求谁承担责
任? (92)
65. 次承租人无力支付租金的,我作为转租人能
否以此为由拒绝交付租金? (93)
66. 未经我同意,承租人转租房屋的,有何法律
后果? (94)
67. 我能不能将公房进行转租? (95)
68. 什么是房屋租赁登记?我应该怎样进行房屋
租赁登记? (97)
69. 我和别人签订的房屋租赁合同未经登记,是
否也有效呢? (98)
70. 什么是房屋租赁证? (100)
71. 房屋租金是不是完全由我说了算? (101)
72. 租金有哪些种类? (102)

73. 我在何种情况下可以请求增加房屋租金? (103)
74. 在什么情况下我可以请求减免租金? (105)
75. 我应该怎样支付房屋租金? (106)
76. 我把以划拨方式取得土地使用权上建成的房屋出租后, 所得租金所含土地收益应该上缴吗? (107)
77. 我是否可以在房屋租赁合同中约定由承租人负担缴税? (108)
78. 我承租的房屋被拆迁, 能否得到补偿? (109)
79. 出租房屋时, 我是否一定要到公安机关登记? (111)

四、租赁房屋的修缮

80. 我和房主没有约定维修条款, 应当由谁负责维修房屋呢? (113)
81. 我可以口头约定由承租人维修房屋吗? (115)
82. 由于承租人的过失造成房屋毁损的, 我应当负责维修吗? (117)
83. 我维修房屋后, 可否以维修费用折抵租金? (118)
84. 承租人未经我同意装修房屋的, 可否要求返还有关费用? (120)
85. 出租人拒不维修房屋的, 我在维修之后可否向出租人索要维修费用? (121)
86. 房屋转租的, 我还应当负责维修房屋吗? (122)
87. 商品住房和公用住房出售后出租给承租人,

在租赁期内房屋的共用部位和共用设施设备
发生损坏或者出现其他需要维修的情况时，
我应该怎么办？…………… (125)

五、租赁房屋治安管理

88. 为什么制定《租赁房屋治安管理规定》？…………… (128)
89. 因住旅馆发生治安责任，我能否援引《租赁
房屋治安管理规定》？…………… (128)
90. 村委会和租赁房屋治安管理有何关系？…………… (129)
91. 危房能否出租？…………… (131)
92. 出租房屋前，我应履行哪些程序？…………… (132)
93. 房屋出租后，我有哪些治安责任？…………… (133)
94. 承租人擅自转租我的房屋，不报告公安机关
应如何处罚？…………… (135)
95. 我的房屋能否出租给无合法有效证件者？…………… (137)
96. 对有责任单位和单位主要负责人应如何处
罚？…………… (138)
97. 租赁房屋各方当事人不服公安机关的行政处
罚该怎么办？…………… (140)

六、租赁房屋的买卖与交换

98. 在租赁期间，我能否将出租房屋卖给第三人？…………… (142)
99. 出租人未通知我即出卖租赁房屋的行为是否

- 有效? (144)
100. 承租人在承租期间违章所造建筑能否作为买卖标的? (146)
101. 租赁房屋“一房二卖”情况下房产归谁? (149)
102. 房屋共有人的优先购买权和承租人的优先购买权冲突时, 怎么办? (151)
103. 出租人把卖房通知我后, 我表示不买, 出租人又低价卖出后, 我能否主张此低价条件下的优先购买权? (153)
104. 短期或临时性租赁, 房主出卖房屋时, 我是否拥有优先购买权? (156)
105. 出租人把我承租的未到期房屋出卖后, 我该怎么办? (158)
106. 承租人私自换房, 我是否有权解除合同? (160)

七、城镇廉租住房管理办法

107. 为什么要制定《城镇廉租住房管理办法》? (162)
108. 我是常年在城市工作的农民工, 是否可申请城镇廉租房? (163)
109. 什么机关主管城镇廉租住房工作? (164)
110. 城镇廉租房的来源有哪些? (165)
111. 廉租住房的实施方式是否就提供廉租房一种? (166)
112. 廉租住房租金标准是如何确定的? (168)
113. 城镇廉租房有什么优惠政策? (169)

114. 廉租住房是否有全国统一的面积标准和装修标准? (171)
115. 承租廉租房实行什么制度? 有什么程序? (171)
116. 我能否将承租的廉租房转租? (173)
117. 承租廉租住房的家庭, 不如实申报家庭收入的, 应受什么处罚? (174)
118. 当承租廉租房者的家庭收入超过当年最低收入标准时, 是否应当及时报告当地房产行政主管部门? (175)
119. 对于房地产行政主管部门工作人员的玩忽职守, 滥用职权, 徇私舞弊行为应如何处罚? (177)
120. 地方政府在执行《城镇廉租住房管理办法》过程中发生争议怎么办? (178)

八、租赁中介

121. 法定的房地产中介服务究竟指什么? 主管机关是谁? (179)
122. 从事房地产租赁中介人员应具备什么资格? (180)
123. 我一个人是否可独立开展房地产中介业务? (181)
124. 设立房地产中介服务机构应具备什么条件? 我该如何申请? (182)
125. 中介服务合同的主要内容是什么? (183)
126. 房地产中介服务机构的义务有哪些? (186)
127. 提供虚假信息后, 中介公司应承担什么责任? (187)

九、公房租赁

128. 公房是如何分类的? (189)
129. 公房租赁的特点是什么? (189)
130. 哪些属于公房租赁范围? (190)
131. 我住的公房已经被列入拆迁范围并已冻结户
口, 还能够出租吗? (190)
132. 我该怎样办理公房租赁合同的登记备案? (191)
133. 我在公房出租时能收取保证金吗? (192)
134. 单位的公房交付给我时存在缺陷应如何处理? (192)
135. 我租的公有房屋应该由谁养护和维修? (193)
136. 公房有哪些损害我可以报修, 损坏时我如何
报修? (194)
137. 我租了公房后能改变它的结构、用途吗? (195)
138. 从何时起我可因公房承租人欠租解除租赁合同?
同? (196)
139. 公房出租人对承租人合用部位产生纠纷应当
如何处理? (196)
140. 我如果将公房转租的话, 应注意哪些问题? (197)
141. 我租公房时享受了租金减免优惠, 我是否还
可以转租公房呢? (198)
142. 我能不能转租公有非居住房屋? (198)
143. 在哪几种情形下的公房承租权不得转让或交
换? (199)

144. 原公房承租人户名因故变更时，应如何确定
新的承租人？ (200)
145. 公房毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋时，
谁承担责任？ (201)
146. 在哪些情形下，公房出租人有权单方面终止
租赁合同？ (202)
147. 合理使用公有房屋应遵循哪些规定？ (203)
148. 买卖公有房屋，应遵循什么规定？ (203)
149. 擅自买卖公房的，如何处理？ (204)
150. 强占公有房屋的，如何处理？ (204)
151. 如何处理涉及公有房屋的纠纷？ (205)
152. 房管部门与公民之间的国有公房租赁争议是
否属于行政诉讼的受案范围？ (206)
153. 私下转租公房，出租人是否有权解除合同？ (207)
154. 假借换房欺骗房管部门，由谁承担责任？ (208)
155. 离婚后，原公房承租方是否有权承租另一方
取得部分产权的公房？ (209)
156. 原承租人去世后，房管部门是否有权向继续
承租人收取房屋管理费？ (210)
157. 公有房屋租赁关系怎样建立？ (211)
158. 离婚后，公房由谁来承租？ (211)
159. 在哪些情况下夫妻住房离婚后双方均可承租？ (213)
160. 我的家人分的公房，我作为其共居人是否有
权买？ (214)
161. 我可以将单位公房和别人互换吗？ (215)

162. 我对自己租的公房是否享有优先购买权? (215)

十、物业管理

163. 在小区内摔伤物业公司是否承担责任? (217)
164. 业主在小区道路上摔倒, 物业公司尽到注意义务时是否应该赔偿? (218)
165. 我没有和物业管理公司签订物业管理服务合同, 该不该支付物业管理费? (220)
166. 开发商向我预收物业管理费是否合理? (221)
167. 我新买的房屋漏水, 是否可以拒交物业管理费? (222)
168. 我的房款未还清, 物业公司有权停水停电吗? (223)
169. 对于没有设立维修基金的商品房, 我该如何解决其维修费用问题? (225)
170. 房门报修, 我该不该支付维修费? (226)
171. 因室内水管倒灌而发生的维修费用由谁承担? (227)
172. 因排水管道不畅, 而使我室内受损的责任由谁承担? (228)
173. 我拒付物业管理相关费用的理由是否成立? (229)
174. 平台应怎样合理使用? (230)
175. 客户欠租, 物业管理公司应该怎么做? (231)
176. 公有住房出售后, 原物业管理单位是否有权干预业主选择物业公司? (232)
177. 作为高层住宅底层业主我是否要承担住宅电梯的维修费用? (233)