

生活必备法律丛书

李显冬◎主编 刘知函◎执行主编 ◆◆◆◆◆◆◆◆◆◆

FANGWU ZULIN
BUKE BUZHI DE FALÜ CHANGSHI

房屋租赁

不可不知的法律常识

(案例应用版)

段建辉◎著

常见问题解答 经典案例分析
最新法律法规 租赁合同范本



中国政法大学出版社

生活必备法律丛书

李显冬◎主编 刘知函◎执行主编◆◆◆◆◆

FANGWU ZULIN
BUKE BUZHI DE FALÜ CHANGSHI

房屋租赁

不可不知的法律常识

(案例应用版)

段建辉◎著

常见问题解答 经典案例分析
最新法律法规 租赁合同范本



中国政法大学出版社

- 声 明
1. 版权所有，侵权必究。
 2. 如有缺页、倒装问题，由出版社负责退换。

图书在版编目（C I P）数据

房屋租赁不可不知的法律常识/段建辉著. —北京：中国政法大学出版社，2015. 4

ISBN 978-7-5620-5968-4

I. ①房… II. ①段… III. ①租房—法律—基本知识—中国 IV. ①D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第066068号

出 版 者	中国政法大学出版社
地 址	北京市海淀区西土城路 25 号
邮寄地址	北京 100088 信箱 8034 分箱 邮编 100088
网 址	http://www.cuplpress.com (网络实名：中国政法大学出版社)
电 话	010-58908285(总编室) 58908334(邮购部)
承 印	固安华明印业有限公司
开 本	880mm×1230mm 1/32
印 张	13.75
字 数	350 千字
版 次	2015 年 4 月第 1 版
印 次	2015 年 4 月第 1 次印刷
定 价	39.00 元

生活必备法律丛书编委会

主 编 | 李显冬

执行主编 | 刘知函

编委成员 | 薛晓雪 房保国 吴丹红 刘炫麟
付继存 罗宗奎 罗 娇 陈 啸
刘卫军 杨源哲 武志孝 吴 坤

序 言

随随着我国住房制度改革和城市化进程的加快，房地产业已经得到了长足的发展。其中，房屋租赁具有庞大的市场需求，尤其是在一线城市。房屋租赁主要包括居住用房租赁和经营用房租赁，其中，居住用房是人们生活的基本物质条件，经营用房是人们从事生产经营的必要生产资料。因此，房屋租赁市场的健康有序，与经济平稳发展、社会和谐稳定及人民安居乐业息息相关。

伴随着房地产租赁行业的迅速发展，各种新问题、新情况不断出现，由房屋租赁引发的各类矛盾形成了大量的诉讼。面对各种新型的房屋租赁疑难案件，如何以专业的法律方法实现案结事了，切实维护各方当事人的合法权益，促进房屋租赁市场健康发展，已经成为一个摆在我们面前的重大课题。

针对上述问题，本书通过归纳、提炼司法实践中房屋租赁纠纷案件常见的问题，进行简要的解答，辅以典型案例，并配以法理分析和法律规范指引。特别是典型案例，主要选择那些覆盖面广、具有代表意义，与广大公民生产、生活息息相关的实际案例。这样编写的目的是为了每一个读者轻易了解每个案件所包含的重点问题、主要内容、法律观点和法律依据，帮助广大读者比较

全面系统的熟悉运用常用法律规范，在较短的时间内很好的掌握房屋租赁法律知识。本书几乎涵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，希望对读者有一定的参考价值。

本书不但对房屋租赁基本理论知识进行了论述，更侧重解决房屋租赁中的实践问题。理论知识是解决实践问题的基础，实践问题反过来又充实和丰富理论知识。二者相辅相成，缺一不可。这样的体例安排，既不乏理论深度并尽力使信息最大化，又具有很强的实用性，能够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学会如何租到自己梦想的房子，如何处理好与房东的关系，如何签订合同约定当事人权利义务以及学会如何解决法律纠纷。

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

段建辉

2015年1月于北京

目 录

序 言	1
-----------	---

第一篇 房屋租赁基础知识

一、房屋租赁合同的概念	3
二、房屋租赁合同的内容	6
三、房屋租赁合同当事人的权利义务	7
四、房屋租赁合同效力的认定	12
五、房屋租赁合同的解除	16
六、房屋租赁合同的违约责任	18
七、房屋租赁合同的法定承受	19
八、房屋转租纠纷的处理	20
九、承租人优先购买权纠纷的处理	23
十、一房数租的处理	24
十一、房屋租赁装饰装修的处理	25
十二、买卖不破租赁原则	27
十三、房屋租赁与房屋抵押的处理	27

第二篇 房屋租赁案例分析

第一章 房屋租赁合同效力纠纷 31

1. 没有产权证会影响租赁合同法律效力吗? 31
2. 侵犯承租人优先购买权的合同是否有效? 34
3. 共有人擅自出租共有房屋, 租赁合同效力如何? 36
4. 承租人擅自转租房屋, 转租合同是否无效? 39
5. 出租违法建筑, 租赁合同是否有效? 41
6. 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? 43
7. 房屋租赁合同登记备案与否, 是否影响合同效力? 45
8. 限制民事行为能力人签订的房屋租赁合同是否有效? 47
9. 房屋租赁合同无效, 参照何标准确定占有使用费? 50

第二章 房屋租赁合同权利义务 52

10. 未经出租人许可装修房屋的, 是否属于违约行为? 52
11. 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? 54
12. 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? 55
13. 承租人征得同意后装修房屋, 合同期满, 出租人须否赔偿装修费用? 57
14. 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? 60
15. 承租人意外身亡, 出租人可否要求其共同居住人返还房屋? 62

16. 出租人于租赁期间转让租赁房屋, 租赁合同是否随之终止?	63
17. 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?	65
18. 当事人应以何种形式订立房屋租赁合同?	67
19. 签订房屋租赁合同应注意约定哪些事项?	70
20. 当事人应如何约定房屋租赁保证金?	72
21. 当事人应如何合理约定租赁免租期?	73
22. 租赁房屋的物业管理费应由谁缴纳?	75
23. 租赁期间, 出租人须否承担维修租赁房屋的义务?	77
24. 承租人致使租赁房屋受损, 出租人如何主张权利?	79
25. 次承租人致使房屋受损, 出租人应该如何主张权利?	80
26. 承租人擅自改建租赁房屋, 出租人如何主张权利?	81
27. 出租人将同一房屋租给数个承租人, 承租人应如何主张权利?	83
28. 租赁房屋被拆迁, 当事人如何保护自己的合法权益?	84
29. 承租人利用租赁房屋的屋顶和外墙获得的收益应归谁所有?	87
30. 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?	88
31. 出租人不得出租哪些房屋?	90
第三章 房屋租赁合同转租纠纷	92
32. 未经出租人同意擅自转租的, 出租人能否解除租赁合同?	92
33. 转租房屋的, 优先购买权是否一并转移?	93
34. 房屋租赁合同被解除, 转租合同是否随之解除?	94
35. 转租合同的租赁期限超过租赁合同的期限, 是否有效?	96
36. 承租人可否将承租的公房转租?	97

37. 次承租人取得租赁房屋的所有权，承租人要求继续履行 与次承租人的转租合同应否支持？	99
第四章 承租人优先购买权纠纷	101
38. 何为承租人的房屋优先购买权？	101
39. 如何实现房屋优先购买权？	103
40. 租赁房屋一部分的承租人，能否享有整栋房屋的优先购 买权？	105
41. 对于优先购买权的行使，共有人和承租人之间谁更优先？	107
42. 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？	109
43. 出租人转让房屋时故意抬高价格，是否侵犯承租人的优 先购买权？	111
44. 租赁期限届满，承租人能否主张房屋优先购买权？	112
45. 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？承租人不得主张优先购买权的情形有哪些？ ...	113
46. 房屋承租人能否以优先购买权为由主张撤销房屋转移 登记？	116
47. 房屋承租人的优先购买权能否转让和继承？	118
48. 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？	119
49. 房屋转租后，次承租人是否享有优先购买权？	121
50. “承租人优先购买权”中的同等条件如何认定？	123

第三篇 经典判例

1. 侵犯承租人优先购买权，出租人需承担赔偿责任	129
--------------------------------	-----

上海远大学习广场教育科技有限公司诉上海泰润房地产开发 有限公司房屋租赁合同纠纷案	129
2. 租赁合同解除后可以具有溯及力	140
吕国龙诉湟佳投资顾问（北京）有限公司房屋租赁合同 纠纷案	140
3. 房屋租赁合同当事人可以要求法院变更违约金	146
农工商超市（集团）有限公司诉上海伊塔纳旅游用品有 限公司房屋租赁合同纠纷案	146
4. 业主在房屋租赁合同期限内另行挂牌招租不构成预期违约 ...	154
傅震鸣因业主在房屋租赁合同期限内另行挂牌招租诉辛 少鹏、李秀勉预期违约案	154
5. 出租人应对地铁施工导致的房屋损坏承担瑕疵担保赔偿 责任	158
上海克梦妮贸易有限公司与上海中金典当有限公司房屋租 赁合同纠纷上诉案——出租人应对地铁施工导致的房屋损 坏承担瑕疵担保赔偿责任	158
6. 破产管理人有权解除房屋租赁合同	165
桐柏县五交化公司破产清算组与吴刚等解除房屋租赁合 同纠纷案	165
7. 双方当事人以未来确定可发生的事实作为租赁关系解除 的条件时，应视作双方对租赁期限给予了明确约定	171
严某与李某等房屋租赁纠纷上诉案	171
8. 未经消防验收合格而订立的房屋租赁合同无效	177
赵军辉与浙江现代商贸物流发展有限公司房屋租赁合同 纠纷上诉案	177
9. 转租合同终止后次承租人需支付房屋占有使用费	188
燕某与上海仙妮美容有限公司房屋租赁合同纠纷再审案	188
10. 房屋实际使用人与承租人不一致时构成并存的债务承担 ...	195

上海兆城精瑞房地产经纪有限公司与钱宝华等房屋租赁合同 纠纷上诉案	195
11. 优先租赁权是债权性质的优先缔约权	204
上海永基办公用品有限公司等与上海建森商务有限公司房 屋租赁合同纠纷上诉案	204
12. 群租行为应该受到法律的规制	210
付麦侠与上海绿宇物业管理有限公司房屋租赁合同纠纷上 诉案	210
13. 出租人出卖房屋时对承租人负有通知义务	219
成水红诉启东市农村信用合作联社等房屋租赁合同纠纷案	219
14. 房屋租赁合同解除条件应予完善	226
青岛博龙比奥生物科技有限公司与青岛恒立通实业有限公 司房屋租赁合同纠纷上诉案	226
15. 承租人对租赁房屋未尽妥善保管义务导致租赁房屋受损要 负赔偿责任	235
韩永格诉李定芳房屋租赁合同案	235

第四篇 重点法条解读

一、《中华人民共和国合同法》节选	245
二、《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》全文	283

附 录

一、相关法律法规	303
最高人民法院民一庭负责人就《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》答记者问 ...	303

《商品房屋租赁管理办法》全文	313
《城市房地产管理法》全文	318
《中华人民共和国合同法》节选	331
《中华人民共和国物权法》节选	343
《中华人民共和国担保法》节选	354
《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	355
《中华人民共和国城乡规划法》节选	356
《中华人民共和国消防法》节选	360
《城市房屋拆迁管理条例》节选	362
《最高人民法院关于承租部分房屋的承租人在出租人整 体出卖房屋时是否享有优先购买权的复函》	363
《广东省城镇房屋租赁条例》全文	364
《深圳经济特区房屋租赁条例》全文	369
《江苏省高级人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷 案件若干问题的意见》全文	379
《上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法 律适用问题的解答》全文	386
二、租赁合同范本	404

房屋租赁基础知识 | 第一篇

一、房屋租赁合同的概念

（一）房屋租赁合同的概念

我国《合同法》第 212 条规定，租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。房屋租赁合同遵守一般的租赁合同条件，即房屋租赁合同是出租人将租赁房屋交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。

（二）房屋租赁合同的法律特征

房屋租赁合同属于财产租赁合同的一种重要形式，与一般财产租赁合同相比具有如下特征：

1. 房屋租赁合同是不动产租赁合同。以租赁物的种类为标准，租赁合同可以分为动产租赁合同和不动产租赁合同。房屋租赁合同是以房屋为标的物的合同，属于不动产租赁合同。

2. 合同的相对性会受到法律的一定限制。具体表现为：
① “买卖不破租赁”原则对房屋受让人的限制。为保护承租人的利益，法律确立了“买卖不破租赁”原则。根据该原则，在租赁期限内，租赁房屋的所有权发生变动的，原租赁合同对承租人和房屋受让人继续有效。我国《合同法》第 229 条规定，租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。例如，在房屋租赁期限内，出租人将房屋出卖给第三人，此时，租赁合同的内容并不发生变化，只是租赁合同的当事人发生了变化，由房屋的受让人概括承受原租赁合同的权利义务。
②承租人的优先购买权。《商品房屋租赁管理办法》第 13 条规定，房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的，应当在出售前合理期限内通知承租人，承

租人在同等条件下有优先购买权。出租人侵害承租人的优先购买权的，承租人可以请求出租人赔偿损失。

3. 期限最长不得超过二十年。《合同法》第214条规定：“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。”

（三）不得出租的房屋

1. 未依法取得房屋所有权证的房屋。房屋所有权证是权利人依法拥有房屋所有权并对房屋行使占有、使用、收益和处分权利的唯一合法凭证。租赁没有房屋所有权证的房屋，承租人的权益得不到很好保障。因为，没有办理房屋所有权证的房屋，若出现产权纠纷，承租人随时都可能会因为出租人没有拥有合法的房屋权属证书，受到纠纷影响而权益不能得到保障。

2. 被法院、公安机关等依法裁定、决定查封或者以其他形式限制权利的房屋。依法裁定、查封的房屋或以其他形式限制权利的房屋，原所有权人房屋的其他权利，如占有权、使用权、收益权等权利在一定程度将受到限制。租赁该类房屋，承租人会因为房屋权利的瑕疵，使得承租权利得不到合法保护。

3. 未取得共有人同意出租的共有房屋。属于共有产权的房屋，在未征得共有人一致同意出租的情况下是不能出租的。即使是大多数共有人同意也不能出租，因为，租赁这种房屋，会侵犯对未同意出租的共有人的权益。

4. 权属有争议的房屋不能出租。房屋的产权处于不明状态时即权属有争议的，这时，租赁房屋的合法性将难以得到保障。

5. 违章建筑。违章建筑是指未取得规划部门的合法建设手续建造房屋，之后也没有补领规划许可证。这类房屋，属于建设规划手续不齐的建筑，规划部门随时对其实施规划执法监督。租赁