

法律实务丛书

百姓

租房

法律知识200问

baixing zufang falizhishi 200 wen

● 罗建荣 主编

上海交通大学出版社



• 法律实务丛书

百姓租房 法律知识 200 问

主 编 罗建荣
撰稿人 罗建荣 史建三 黄 毅
张文峰 李 云 李佳融
陈 娟 凌 洁

上海交通大学出版社

内 容 提 要

本书主要以我国最新颁布的有关百姓租房的相关政策、法规、规范和条例等为依据,对广大百姓在租房过程中有关租赁常识、租赁合同、公房和私房的租赁、租赁房屋的程序、商品房预租的方法、房屋租赁的中介服务、房屋租赁纠纷的诉讼等方面方方面面的常见法律问题,以问答的形式进行了全面而详细的阐述。书末附有我国最新最常用的有关房屋租赁的法律法规文本,其中包括有关外来人员来沪租房的具体规定和办法,以便读者及时翻阅和查询。全书提纲挈领,言简意赅,为百姓租房提供了法律咨询,并对租赁双方如何预防、处理法律纠纷,如何维护自己的合法权益提出指导性意见。

图书在版编目(CIP)数据

百姓租房法律知识 200 问/罗建荣主编. 上海:上海交通大学出版社, 2001

(法律实务丛书)

ISBN 7-313-02820-2

I. 百… II. 罗… III. 住宅—租赁—法律—中国—问答 IV. D922.181-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2001)第 068190 号

百姓租房法律知识 200 问

罗建荣 主编

上海交通大学出版社出版发行

(上海市番禺路 877 号 邮政编码 200030)

电话:64071208 出版人:张天蔚

上海交通大学印刷厂印刷 全国新华书店经销

开本:890mm×1240mm 1/32 印张:5.5 字数:154 千字

2001 年 10 月第 1 版 2001 年 10 月第 1 次印刷

印数:1~3050

ISBN 7-313-02820-2/D·068 定价:10.50 元

版权所有 侵权必究

前 言

随着我国整个房地产市场的日渐成熟和规范,房屋租赁市场也出现了十分活跃的局面,且发展迅速。同时,由于多方面的原因,房屋租赁纠纷亦日益增多。概括来说,目前房屋租赁市场存在的问题集中体现在以下几个方面:第一,法律、法规不健全,立法滞后,尤其是非住宅性质房屋相关的租赁法律法规及商品房预租方面的法律法规亟待完善;第二,租赁当事人各方对现有相关政策法规不了解,法律意识较为淡薄;第三,房地产中介服务操作不规范。

本书是专业房地产律师在长期从事建筑房地产法律实务的基础上,针对房屋租赁市场中存在的主要问题,结合现行的有关政策法规和自己的实践经验编撰而成。书中内容采用问答的形式,主要从租赁概述、房屋租赁合同、公房租赁、私房租赁、房屋租赁程序、城镇廉租住房、房屋转租、商品房预租、房地产中介服务、房屋租赁纠纷等方面对相关问题进行了阐述。但愿能对广大读者有所裨益。

由于本书编写中涉及到的房屋租赁政策法规,内容十分庞杂,又加之时间仓促,书中不足之处在所难免,敬请广大读者批评指正。

编 者

2001年8月

目 录

房屋租赁概述

1. 房屋租赁的含义是什么?	1
2. 住宅房屋与非住宅房屋的租赁有何不同?	1
3. 房屋租赁的法律特征是什么?	2
4. 房屋租赁应遵循哪些原则?	3
5. 房屋租赁的当事人应符合哪些条件?	3
6. 租房前应当了解哪些情况?	3
7. 个人在承租房屋时,如何防范租房陷阱?	5
8. 住房公积金能否支付房租?	5
9. 哪些房屋不能出租?	6
10. 哪些房屋出租要缴纳土地收益?	6
11. 房屋租金由哪些要素组成?	6
12. 租赁期间因物价上涨,出租人能否要求增加租金?	7
13. 未取得房地产权证的房屋,是否可以出租?	8
14. 房屋租赁中出租人的权利义务有哪些?	8
15. 房屋租赁中承租人的权利义务有哪些?	9
16. 房屋租赁中如何约定和返还定金?	9
17. 房屋出租人是否有权收取保证金?	10
18. 我国的城市房屋租赁管理工作由什么部门负责?	10
19. 房屋交付时存在缺陷如何处理?	10
20. 抵押、查封的房屋能否出租?	11
21. 承租人对出租房屋进行装修后的财产归属如何处置?	11
22. 承租人能否改变房屋用途?	12
23. 租赁当事人违反哪些规定应受到行政处罚?	12

24. 房屋租赁期间产生的物业管理费用由谁承担?	13
25. 如何办理租赁权的抵押?	13
26. 出租房屋倒塌谁承担责任?	14
27. 房屋承租权转让的含义是什么?	14
28. 房屋承租权转让的程序如何?	15
29. 房屋承租权交换的含义是什么?	15
30. 房屋承租权交换的程序如何?	15
31. 对出租房屋的使用应注意哪些问题?	16
32. 房屋租赁期限有何规定?	16
33. 什么是不定期租赁?	16
34. 租赁期满将产生何种法律后果?	17
35. 出租人能否提前收回房屋?	17
36. 房屋租赁关系终止后,承租人返还房屋有什么规定?	17
37. 承租人提前退租如何处理?	18
38. 承租人延付租金怎么办?	18
39. 房屋租赁期间租赁当事人死亡或者主体合并、分立的,租赁 关系如何处理?	19
40. 房屋产权转移时,租赁关系能否维持?	19
41. 承租人有哪些优先权?	20
42. 租赁户之间能否互换房屋?	20
43. 房屋承租权能否继承?	20
44. 违反租赁管理办法应承担哪些法律责任?	21

房屋租赁合同

45. 签订房屋租赁合同须注意哪些事项?	22
46. 房屋租赁合同应包括哪些基本要素?	22
47. 如何签订写字楼租赁合同?	23
48. 租赁合同中哪些词语需要用“定义”的方式表述?	24
49. 租赁合同中出租人如何声明与保证?	24
50. 租赁合同中承租人如何声明与保证?	25

51. 签订租赁合同时,对当事人的约定应注意哪些方面?	25
52. 如何在租赁合同中详细约定租赁物的状况?	25
53. 为何必须在租赁合同中写明租赁期限?	26
54. 租赁合同中如何约定物业修缮责任?	26
55. 租赁合同中如何约定提前解除合同的条款?	26
56. 租赁合同中约定送达通知事项应注意什么?	27
57. 租赁合同一般应包括哪些附件?	27
58. 在哪些情况下,出租人有权单方面解除合同?	27
59. 在哪些情况下,承租人有权单方面解除租赁合同?	28
60. 租赁合同能否变更或解除?	28
61. 当发生哪些情形时,房屋租赁关系终止?	28

公房租赁

62. 公房是如何分类的?	29
63. 公房租赁的特点是什么?	29
64. 哪些属于公房租赁范围?	29
65. 哪些公房不能出租?	30
66. 如何建立公房的租赁关系?	30
67. 怎样办理公房租赁合同的登记备案?	31
68. 公房出租人能否收取保证金?	31
69. 公房交付时存在缺陷应如何处理?	31
70. 公有房屋的养护和维修责任由谁承担?	31
71. 公房损坏时承租人如何报修?	32
72. 公房承租人改变公房用途必须符合哪些条件?	32
73. 从何时起公房出租人可因承租人欠租解除租赁合同?	33
74. 公房出租人对承租人合用部位产生纠纷应当如何处理?	33
75. 公房转租应注意哪些问题?	33
76. 享受租金减免优惠的承租人是否可以转租公房?	34
77. 公有非居住房屋是否可以转租?	34
78. 在哪几种情形下的公房承租权不得转让或交换?	34

79. 原公房承租人户名因故变更时,应如何确定新的承租人?	35
80. 在哪些情况下夫妻住房离婚后双方均可承租?	36
81. 离婚时,一方对另一方婚前承租的公房无权承租的,可否暂时居住?	36
82. 公房的“共同居住人”的含义是什么?	37
83. 公房毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋时,谁承担安置责任?	37
84. 在哪些情形下,公房出租人有权单方面终止租赁合同?	37

私房租赁

85. 私有居住房屋出租人应具备哪些条件?	38
86. 哪些私房不准出租?	38
87. 单位或外国人承租私有居住房屋有哪些特殊规定?	38
88. 私有居住房屋的租金如何确定?	39
89. 私有居住房屋的出租人能否收取押金?	39
90. 私房出租应办理哪些手续?	39
91. 私房出租人应遵守哪些规定?	40
92. 私房承租人应遵守哪些规定?	40
93. 私房租赁期满应如何处理?	41
94. 什么是《房屋租赁治安许可证》?	41
95. 出租给外来流动人口的房屋必须符合哪些治安许可条件? ...	41
96. 申领《房屋租赁治安许可证》需提供哪些材料?	42
97. 租房给外来流动人口的出租人应承担哪些治安义务?	42
98. 外来流动人口承租房屋应承担哪些治安义务?	43
99. 发生何种情况公安部门可以收回《房屋租赁治安许可证》?	43

房屋租赁程序

100. 房屋租赁合同登记备案的含义是什么?	44
101. 房屋租赁合同应当向什么部门登记备案?	44

102. 房屋租赁合同登记备案时应当提交哪些材料?	44
103. 租赁当事人一方是否可以单独办理租赁合同登记备案?	46
104. 房屋承租权的转让或交换,在办理登记时应提供哪些材料?	46
105. 房屋租赁登记审核的具体程序是什么?	47
106. 什么是《房屋租赁证》?	48
107. 《房屋租赁证》的有效期限是多少?	48
108. 怎样办理私有房屋租赁合同의 公证?	48
109. 哪些租赁合同必须公证?	50
110. 《房屋租赁许可证》的内容有哪些?	50

城镇廉租住房

111. 什么是城镇廉租住房?	52
112. 城镇廉租住房有哪些来源?	53
113. 廉租住房租金确定的原则是什么?	53
114. 申请廉租住房有何程序?	53
115. 哪些家庭可以申请上海市廉租住房?	55
116. 上海市廉租住房资金的筹集渠道有哪些?	55
117. 上海市申请廉租住房时应提交哪些材料?	55
118. 上海市廉租住房户的认定标准是什么?	56
119. 上海市廉租住房人口的认定标准是什么?	56
120. 上海市廉租住房申请户现住面积的认定标准是什么?	56
121. 上海市申请廉租住房的配租标准及方式是什么?	57
122. 所谓“配租约定”是指哪些内容?	58
123. 已入住廉租住房的用户应注意哪些事项?	58
124. 政府部门对廉租住房有哪些具体的管理规定?	59

房屋转租

125. 房屋转租的含义是什么?	60
126. 房屋转租的特征是什么?	60

127. 哪些房屋不得转租?	60
128. 承租人在租赁期间可否有转租权?	61
129. 承租人擅自转租房屋应承担什么后果?	61
130. 房屋转租应如何办理?	61
131. 转租以后的增值租金应归谁?	62
132. 房屋转租租金怎样确定?	63
133. 房屋转租期限有何规定?	63
134. 房屋转租合同与租赁合同有什么关系?	63
135. 出租人可否向转租人收取转租收益?	64
136. 转租人拖欠房租, 房主依法终止合同, 转租合同中的 承租人该怎么办?	64

商品房预租

137. 商品房预租的含义是什么?	65
138. 商品房预租有何规定?	65
139. 申请商品房预租的条件是什么?	65
140. 申请商品房预租应当提交哪些材料?	66
141. 商品房预租协议的主要内容是什么?	66
142. 预租商品房竣工后应办理哪些手续?	67

房地产中介服务

143. 房屋租赁中介服务合同的主要内容有哪些?	68
144. 房地产中介服务包括哪些方面?	68
145. 对房地产中介服务人员的资格, 国家有何规定?	68
146. 房地产价格评估人员分为几类?	68
147. 设立房地产中介服务机构应具备哪些条件?	69
148. 房地产中介机构应遵守哪些有关规定?	69
149. 签订房地产中介服务合同应注意哪些事项?	70
150. 房地产中介服务人员业务活动中有哪些禁止性规定?	70
151. 因中介过失造成委托人的损失应由谁来承担?	70

152. 房地产中介服务收费的原则是什么？	71
153. 房地产咨询费收费标准如何确定？	71
154. 房地产经纪收费标准如何确定？	71
155. 房地产估价机构的种类有哪些？	72
156. 房地产估价有哪些程序？	72
157. 当事人对房地产估价结果有异议时如何处理？	73
158. 对房地产估价人员有哪些禁止性规定？	73

房屋租赁纠纷

159. 房屋租赁纠纷可通过哪些途径解决？	74
160. 房屋租赁纠纷可否申请房管机关进行调解？	74
161. 当事人对仲裁裁决不服能否再向人民法院提起诉讼？	74
162. 租赁合同纠纷的“法院管辖”是指什么？	75
163. 房屋租赁案件法院如何受理？	75
164. 何为租赁合同纠纷的诉讼时效？	76
165. 何为租赁合同纠纷的当事人？	76
166. 房屋租赁纠纷起诉应具备哪些条件？	77
167. 租赁合同纠纷案的诉状应包括哪些内容？	77
168. 如何写好答辩状？	78
169. 租赁合同纠纷中如何聘请律师？	78
170. 租赁合同纠纷中需哪些证据？	79
171. 房屋租赁纠纷中如何收集证据？	80
172. 什么是租赁合同纠纷的证据保全？	80
173. 涉外租赁纠纷在诉讼程序上有哪些特殊规定？	81
174. 房屋租赁过程中因租金问题发生的纠纷如何处理？	82
175. 如何处理房屋租赁期间因修缮改建引起的纠纷？	82
176. 出租方加收保证金又不写入租赁合同时该怎么办？	83
177. 离婚案中当事人对公房的承租问题发生争议,人民法院可否予以处理？	83

其他

178. 承租人在租赁期满时可否要求延长租赁期限? 84
179. 在什么情况下,出租人有权收回房屋? 84
180. 对夫妻双方均可承租的公房而由一方承租的,承租方对另
一方是否给予经济补偿? 85
181. 房屋出租后还能买卖或抵押吗? 85
182. 出租房屋拆迁后,原租赁合同如何处理? 86
183. 当承租公房的夫妻离婚时,对共同出资而取得“部分产权”
的房屋,应如何处理? 86
184. 拆迁出租房屋,是否应给予补偿? 87
185. 我国对城市房屋租赁工作是如何进行管理的? 88
186. 非外销批租地块上的房屋,如何办理涉外租赁? 89
187. 房屋损坏的鉴定,租赁当事人应当委托什么单位
进行? 89
188. 房屋租赁若违反“租赁条例”应当承担什么责任? 89
189. 部分共有人出租房屋是否有效? 90
190. 在哪些情况下应变更房屋租赁合同? 90
191. 公有住房租金是否会提高? 91
192. 房屋出租人应缴纳哪些税费? 91
193. 承租人对承租物业有否冠名权? 91
194. 代理经租的范围是什么? 91
195. 代理经租的内容有哪些? 92
196. 代理经租的费用如何支付? 92
197. 代理经租的手续如何办理? 93
198. 经租房屋清产估价时如何分类? 93
199. 经租房屋是怎样估价的? 94
200. 对经租房屋估价时,如何确定新旧程度、耐用年限及残值率
的标准是什么? 95

附录	96
上海市房屋租赁(商品房预租)合同	96
上海市房屋转租合同.....	105
常用房屋租赁法律、法规及规范	111
城市房屋租赁管理办法.....	113
上海市房屋租赁条例.....	120
上海市房屋土地资源管理局关于贯彻实施 《上海市房屋租赁条例》的意见(一).....	132
上海市房屋土地资源管理局关于贯彻实施 《上海市房屋租赁条例》的意见(二).....	138
上海市公安局、上海市房屋土地管理局关于贯彻 《上海市外来流动人员租赁房屋治安管理办法》 的实施意见.....	145
上海市外来流动人员租赁房屋治安管理办法.....	153
主要参考书目.....	159

房屋租赁概述

1. 房屋租赁的含义是什么？

房屋出租人以口头或订立书面合同的形式将房屋交付承租人占有、使用与收益，由承租人向出租人支付租金的行为。承租人可以合理利用承租的房屋，用于居住、经营，或者征得出租人同意进行转租并获取收益，但没有处分权，即房屋所有权仍属房屋出租人所有，承租人不得转让房屋所有权，亦不得抵押房屋所有权。房屋租赁还包括出租人以联营、承包经营和合作经营等名义，将自有房屋交付给他人使用，不参与经营并获得租金收益之行为，但旅馆业的客房出租和房屋场地经营中的柜台出租不属于房屋租赁的范畴。

按照房屋的使用性质，房屋租赁可分为住宅用房租赁与非住宅用房租赁；按照房屋的所有权性质，房屋租赁可分为公房租赁与私房租赁；按照租期是否确定，房屋租赁可分为定期租赁和不定期租赁；按照当事人的国籍，房屋租赁可分为国内租赁和涉外租赁。

2. 住宅房屋与非住宅房屋的租赁有何不同？

(1) 使用目的不同：住宅房屋用于居民日常生活居住；非住宅房屋用于生产经营或办公等商业用途。

(2) 租金标准不同：根据《上海市房屋租赁条例》规定，公房及按照市政府规定的租金标准出租的私有居住房屋，租金由市政府制订。除此以外的居住房屋，租金由双方当事人商定；而非住宅房屋租金由当事人自行约定。

(3) 判定合同有效的条件不同。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十四条规定：“住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在地城市人民政府的租赁政策。”但该法对非住宅用房没有相应规定。

根据上海市地方法规,房屋出租的条件之一,即出租方必须具有房屋的权属证明,否则会认定合同无效。但根据《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》第四条规定,合同法实施以后,法院确认合同无效,应当以全国人大及其常委会制定的法律和国务院制定的行政法规为依据。不得以地方性法规、行政规章为依据。由此可见,对于非住宅用房,即使不具备房地产权证,也不能依据地方法规判定合同无效。另外,从审判实践来看,上海市高级人民法院在2000年8月15日印发的沪高法民(2000)44号文第三十六条规定:对于那些权属并无争议,只是因为时间问题暂时未能取得产权证的预租,可以认定预租有效。因此,依照上海市高等法院的文件精神,在审判实践中,也并不因为出租人将其拥有的期待产权的房屋出租,就一概认定无效。

(4) 拆迁时补偿不同。出租住宅用房遇到拆迁时,一般以产权交换、以房易房的方式安置。而经营用的非住宅用房,承租人作为经营者,可以得到经营损失方面的补偿。

3. 房屋租赁的法律特征是什么?

房屋租赁作为一种常见的民事法律行为,具有如下法律特征:

(1) 房屋所有权与使用权的分离。作为出租人,拥有房屋的所有权,即拥有法定的对房屋的处分权;而作为承租人,则可以在支付租金的前提下,合理利用房屋用于居住或经营之目的,实现其房屋占有、使用与收益的目的。

(2) 出租人为房屋的所有权人及经出租人授权的处分权人或委托代理人。房屋的所有权人,完全可以依据自己的意愿出租房屋并取得收益。而承租人根据合同约定,在获得出租人同意转租的前提下,可称为新的出租人,即经授权的处分权人。房屋租赁代理机构、房屋物业管理公司经房屋所有权人的授权,以房屋所有权人的名义,即委托代理人身份出租房屋。

(3) 出租人转让房屋的使用权,承租人以支付租金作为对价取得房屋使用权与收益权。

(4) 租赁的标的系不动产,属于合同约定的特定物,在租赁期满后,承租人应当及时返还出租房屋。承租人未经出租人同意,不得行使转让、抵押的处分权。

(5) 租赁双方应当签订书面的租赁合同,约定双方的权利义务。并且根据国家法律与地方法规的规定,租赁合同应当办理登记备案手续。

4. 房屋租赁应遵循哪些原则?

房屋租赁是一种转移财产使用权的民事活动,应遵循如下原则:

(1) 平等、自愿、公平和诚实信用的原则。

(2) 房屋租赁当事人应当依法纳税。

(3) 租赁双方应当遵守国家及地方有关房屋租赁的法律法规及政策。

5. 房屋租赁的当事人应符合哪些条件?

房屋出租人应当是拥有房屋所有权的自然人、法人或者其他组织,但依照法律规定或合同约定代管房屋的代管人或者法律规定的或合同约定的其他权利人也可以是房屋出租人。共有房屋出租的,应当具有其他共有人同意出租的书面证明;委托出租的,应当具有房屋所有人与受托人签订的委托出租合同;代理人代理出租,应当具有房屋所有人委托代理出租的书面证明。拥有房屋所有权的自然人,如果未成年,应当由其法定代理人代理民事行为。

房屋承租人可以是中华人民共和国境内外的自然人、法人或者其他组织,但法律、法规另有规定或者土地使用权出让合同、土地租赁合同另有约定的,从其规定或者约定。

6. 租房前应当了解哪些情况?

虽说租房不如买房那么复杂,但也有一个如何保障自己合法权益的问题,特别是居民租房是为了方便自己的生活与工作,因此,在办理房屋租赁手续前,有必要对以下几方面的问题加以了解。

(1)出租人是否有权出租住房,根据有关法律规定,不是谁都可以出租房屋的。判断出租人是否有权出租房屋首先要看他是否具有《房地产权证》(或《房屋所有权证》),与非房屋所有权人签订的合同是无效的,不受法律的保护,但是经房屋所有权人授权或委托经租、转租的合同除外。自2000年7月1日起,随着《上海市房屋租赁条例》的施行,将放宽公有房屋的出租范围。

如果出租者本人即是房屋所有权人,承租人应要求其出示本人身份证,并按照《房地产权证》上的记录加以核对。如果出租人是受房屋所有权的委托代其出租房屋的,应要求出租人出示房屋所有权人的书面委托书,并可要求与房屋所有权人见面,或向当地居民委员会等机构核实委托书的合法性和受托人的真实性。

(2)该住房是否有合法的出租文件。根据现行的地方法规规定,房屋出租人出租房屋应当持有《房地产权证》,但这只是具备了房屋出租的第一个条件,其次要看出租者是否办理过相应的房屋出租文件,如《房屋租赁许可证》,此证是我们判断该住房出租是否合法的依据。如果发生出租人“一房两租”的现象,法律保护租赁登记的承租人,即未办理登记手续的租赁合同不能对抗登记备案的合同。

新的《上海市房屋租赁条例》施行后,房屋租赁合同的登记备案不属于强制性规定,而是个人自愿行为。登记备案主要是为了保护承租人的合法权益,产生租赁纠纷后,法律保护登记备案在前的承租人,因此我们还是提倡登记备案。

(3)查看房屋的实际使用条件与状况是否完好,适合使用。住房使用条件的好坏直接影响承租者日后的生活,对住房实际使用条件的了解,主要是指住房能否正常使用,是否存在天花板漏水、煤气泄漏等影响使用的情况,住房配备了哪些家具和电器等必备设施。如果承租住房存在一些比较严重的问题,直接影响承租者正常居住,则住房租赁价格再便宜,承租者仍应考虑放弃,如果不打算放弃,则应要求出租人对住房进行彻底维修后,再与其签订租赁合同。如果租赁家具或电器非常简单、生活不太方便的住房,可根据市场行情,与出租人协商酌减房租。根据房屋实际使用条件决定房租,应在租房最初就彼此达成协议,