

办案依据丛书

BANAN YIJU CONGSHU

办理房屋租赁案件 法律依据

中国法制出版社

办案依据丛书

办理房屋租赁案件法律依据

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

办理房屋租赁案件法律依据/中国法制出版社编.
- 北京: 中国法制出版社, 2002.12
ISBN 7-80182-024-X

I. 办… II. 中… III. 房屋租赁-法规-汇编
IV. D913.05

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 016493 号

办案依据丛书

办理房屋租赁案件法律依据

BANLI FANGWU ZULIN ANJIAN FALU YIJU

经销/新华书店

印刷/河北省涿州市新华印刷厂

开本/850×1168 毫米 32

印张/10.375 字数/350 千

版次/2003 年 1 月第 1 版

2003 年 1 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7-80182-024-X/D·990

总定价: 1680.00 元

本册定价: 17.00 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

编辑说明

一、由于我国各种渊源的法律数量大，立改废比较频繁；同时，不同类型的案件也越来越多，为了方便司法人员、行政执法人员、律师和其他公民，我们对办理某一类型的案件所涉及的各种法律文件进行整理，编辑了本丛书。

二、本套丛书首批计划推出办理劳动争议、道路交通事故、医疗事故、房屋拆迁、企业破产、婚姻继承抚养、房地产开发经营、商品房买卖约 50 种民事、经济、行政、刑事案件的法律依据。

三、本套丛书在体例上，根据办理不同类型的案件的特点，或根据相关领域主干法的章节次序，对相关的、现行有效的各种法律文件进行编辑，部分书后收入了有关的法律文书格式或示范文本，以求方便、实用。

四、今后，我们将根据实践的要求和读者的需求，不断推出新品种，更好地服务于读者；同时，也会结合立法的最新成果和案件类型的新特点，及时对丛书的内容进行调整。

五、本丛书在编辑的过程中得到最高人民法院、最高人民检察院、国务院法制办公室和其他中央机关有关同志的支持和帮助，在此谨表谢意。同时，由于时间仓促，书中有不妥之处，敬请批评指正。

编者

2002 年 5 月

目 录

一、综 合

城市房屋租赁管理办法·····	(1)
(1995 年 5 月 9 日)	
中华人民共和国民法通则·····	(6)
(1986 年 4 月 12 日)	
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)·····	(26)
(1988 年 4 月 2 日)	
中华人民共和国合同法·····	(46)
(1999 年 3 月 15 日)	
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)·····	(89)
(1999 年 12 月 19 日)	
中华人民共和国消费者权益保护法·····	(93)
(1993 年 10 月 31 日)	
中华人民共和国城市房地产管理法·····	(101)
(1994 年 7 月 5 日)	
城市私有房屋管理条例·····	(111)
(1983 年 12 月 17 日)	
关于贯彻实施《城市房屋租赁管理办法》 的通知·····	(115)

(1995 年 7 月 24 日)	
城镇廉租住房管理办法	(117)
(1999 年 5 月 1 日)	

二、税 费

财政部、国家税务总局关于调整住房租赁 市场税收政策的通知	(119)
(2000 年 12 月 7 日)	
国家税务总局关于出售或租赁房屋使用权 是否征收契税问题的批复	(120)
(1999 年 7 月 8 日)	
国家计委、建设部关于规范住房交易手续 费有关问题的通知	(121)
(2001 年 1 月 31 日)	
中华人民共和国税收征收管理法	(123)
(2001 年 4 月 28 日)	

三、租赁中介

城市房地产中介服务管理规定	(137)
(2001 年 8 月 15 日)	
房地产经纪人员职业资格制度暂行规定	(142)
(2001 年 12 月 18 日)	

四、治安管理

租赁房屋治安管理规定	(147)
(1995 年 3 月 6 日)	
中华人民共和国治安管理处罚条例	(150)
(1994 年 5 月 12 日)	

五、司法解释

- 最高人民法院关于周慧儒等诉遵义市万里
路蔬菜店房屋租赁纠纷一案的复函 (159)
(1992年6月8日)
- 最高人民法院关于房屋租赁合同如何确定
管辖问题的批复 (160)
(1986年1月7日)
- 最高人民法院关于张树江与陈伯寅房屋租
赁案的批复 (161)
(1981年12月2日)

六、地方法规规章

- 北京市房屋土地管理局关于在全市范围实
行房屋租赁合同制度及加强租赁登记备案
工作的通知 (163)
(1997年4月4日)
- 北京市外地来京人员租赁房屋管理规定 (166)
(1995年6月13日)
- 北京市外地来京人员租赁房屋治安管理规
定 (170)
(1995年6月13日)
- 北京市城镇廉租住房管理试行办法 (173)
(2001年7月31日)
- 北京市人民政府批转市国土房管局关于解
决本市按照标准租金出租私有房屋问题
的若干意见的通知 (177)
(2001年11月4日)
- 北京市已购公有住房上市出租管理暂行规定 (180)

(2000 年 11 月 16 日)	
上海市房屋租赁条例	(182)
(1999 年 12 月 30 日)	
上海市私有居住房屋租赁管理暂行办法	(190)
(1997 年 12 月 14 日)	
上海市实施《城市房屋租赁管理办法》	
的意见	(193)
(1996 年 6 月)	
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)	(195)
(2000 年 7 月 1 日)	
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)	(200)
(2000 年 6 月 28 日)	
上海市外来流动人员租赁房屋治安管理办法	(206)
(1998 年 9 月 17 日)	
广东省城镇房屋租赁条例	(210)
(1994 年 5 月 15 日)	
广东省流动人员租赁房屋治安管理规定	(214)
(2000 年 8 月 19 日)	
广州市房屋租赁管理办法	(217)
(1995 年 12 月 6 日)	
广州市农村房屋租赁管理若干规定	(224)
(1997 年 4 月 21 日)	
关于加强广州市农村房屋租赁管理的实施	
方案 (试行)	(227)
(2000 年 11 月 6 日)	
深圳经济特区房屋租赁条例	(229)
(2002 年 2 月 6 日)	
中山市房屋租赁管理办法	(238)
(1999 年 12 月 28 日)	

浙江省房屋租赁管理条例	(244)
(1996 年 9 月 6 日)	
杭州市农村私有房屋租赁管理暂行规定	(250)
(2002 年 4 月 27 日)	
安徽省城市房屋租赁管理办法	(256)
(1999 年 12 月 3 日)	
厦门市房屋租赁管理规定	(259)
(2002 年 4 月 16 日)	
厦门市征收房屋租赁收益金的暂行办法	(265)
(1999 年 3 月 5 日)	
贵阳市城市房屋租赁管理办法	(267)
(1999 年 6 月 3 日)	
武汉市城市房屋租赁管理办法	(272)
(1997 年 10 月 26 日)	
南宁市城市房屋租赁管理办法	(276)
(2000 年 1 月 26 日)	
成都市城市房屋租赁管理办法	(283)
(1996 年 11 月 13 日)	
西安市城市房屋租赁条例	(289)
(1997 年 5 月 31 日)	
海口市房屋租赁管理办法	(295)
(1998 年 5 月 29 日)	
银川市房屋租赁管理办法	(301)
(1998 年 4 月 16 日)	
天津市房屋租赁管理规定	(306)
(2002 年 9 月 5 日)	

七、房屋租赁合同示范文本

房屋租赁合同	(313)
商品房租赁合同	(316)

一、综 合

城市房屋租赁管理办法

(1995年5月9日建设部发布)

第一章 总 则

第一条 为加强城市房屋租赁管理,维护房地产市场秩序,保障房屋租赁当事人的合法权益,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》,制定本办法。

第二条 本办法适用于直辖市、市、建制镇的房屋租赁。

第三条 房屋所有权人将房屋出租给承租人居住或提供给他人从事经营活动及以合作方式与他人从事经营活动的,均应遵守本办法。

承租人经出租人同意,可以依照本办法将承租房屋转租。

第四条 公民、法人或其他组织对享有所有权的房屋和国家授权管理和经营的房屋可以依法出租。

第五条 房屋租赁当事人应当遵循自愿、平等、互利的原则。

第六条 有下列情形之一的房屋不得出租:

- (一) 未依法取得房屋所有权证的;
- (二) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的;
- (三) 共有房屋未取得共有人同意的;
- (四) 权属有争议的;
- (五) 属于违法建筑的;
- (六) 不符合安全标准的;
- (七) 已抵押,未经抵押权人同意的;
- (八) 不符合公安、环保、卫生等主管部门有关规定的;
- (九) 有关法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第七条 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

规定的租赁政策。

租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。

第八条 国务院建设行政主管部门主管全国城市房屋租赁管理工作。

省、自治区建设行政主管部门主管本行政区域内城市房屋租赁管理工作。

直辖市、市、县人民政府房地产行政主管部门（以下简称房地产管理部门）主管本行政区域内的城市房屋租赁管理工作。

第二章 租赁合同

第九条 房屋租赁，当事人应当签订书面租赁合同。租赁合同应当具备以下条款；

- （一）当事人姓名或者名称及住所；
- （二）房屋的坐落、面积、装修及设施状况；
- （三）租赁用途；
- （四）租赁期限；
- （五）租金及交付方式；
- （六）房屋修缮责任；
- （七）转租的约定；
- （八）变更和解除合同的条件；
- （九）当事人约定的其他条款。

第十条 房屋租赁期限届满，租赁合同终止。承租人需要继续租用的，应当在租赁期限届满前3个月提出，并经出租人同意，重新签订租赁合同。

第十一条 租赁期限内，房屋出租人转让房屋所有权的，房屋受让人应当继续履行原租赁合同的规定。

出租人在租赁期限内死亡的，其继承人应当继续履行原租赁合同

住宅用房承租人在租赁期限内死亡的，其共同居住两年以上的家庭成员可以继续承租。

第十二条 有下列情形之一的，房屋租赁当事人可以变更或者解除劳动合同：

- （一）符合法律规定或者合同约定可以变更或解除合同条款的；
- （二）因不可抗力致使合同不能继续履行的；
- （三）当事人协商一致的。

因变更或者解除劳动合同使一方当事人遭受损失的，除依法可以免除责任的以外，应当由责任方负责赔偿。

第三章 租赁登记

第十三条 房屋租赁实行登记备案制度。

签订、变更、终止租赁合同的，当事人应当向房屋所在地直辖市、市、县人民政府房地产管理部门登记备案。

第十四条 房屋租赁当事人应当在租赁合同签订后 30 日内，持本办法第十五条规定的文件到直辖市、市、县人民政府房地产管理部门办理登记备案手续。

第十五条 申请房屋租赁登记备案应当提交下列文件：

- (一) 书面租赁合同；
- (二) 房屋所有权证书；
- (三) 当事人的合法证件；
- (四) 城市人民政府规定的其他文件。

出租共有房屋，还须提交其他共有人同意出租的证明。

出租委托代管房屋，还须提交委托代管人授权出租的证明。

第十六条 房屋租赁申请经直辖市、市、县人民政府房地产管理部门审查合格后，颁发《房屋租赁证》。

县人民政府所在地以外的建制镇的房屋租赁申请，可由直辖市、市、县人民政府房地产管理部门委托的机构审查，并颁发《房屋租赁证》。

第十七条 《房屋租赁证》是租赁行为合法有效的凭证。租用房屋从事生产、经营活动的，《房屋租赁证》作为经营场所合法的凭证。租用房屋用于居住的，《房屋租赁证》可作为公安部门办理户口登记的凭证之一。

第十八条 严禁伪造、涂改、转借、转让《房屋租赁证》。遗失《房屋租赁证》应当向原发证机关申请补发。

第四章 当事人的权利和义务

第十九条 房屋租赁当事人按照租赁合同的约定，享有权利，并承担相应的义务。

出租人在租赁期限内，确需提前收回房屋时，应当事先商得承租人同意，给承租人造成损失的，应当予以赔偿。

第二十条 出租人应当依照租赁合同约定的期限将房屋交付承租人，不能按期交付的，应当支付违约金；给承租人造成损失的，应当承担赔偿责任。

第二十一条 出租住宅用房的自然损坏或合同约定由出租人修缮的，由出租人负责修复。不及时修复，致使房屋发生破坏性事故，造成承租人财产损失或者人身伤害的，应当承担赔偿责任。

租用房屋从事生产、经营活动的，修缮责任由双方当事人在租赁合同中约定。

第二十二条 承租人必须按期缴纳租金，违约的，应当支付违约金。

第二十三条 承租人应当爱护并合理使用所承租的房屋及附属设施，不得擅自拆改、扩建或增添。确需变动的，必须征得出租人的同意，并签订书面合同。

因承租人过错造成房屋损坏的，由承租人负责修复或者赔偿。

第二十四条 承租人有下列行为之一的，出租人有权终止合同，收回房屋，因此而造成损失的，由承租人赔偿：

- (一) 将承租的房屋擅自转租的；
- (二) 将承租的房屋擅自转让、转借他人或擅自调换使用的；
- (三) 将承租的房屋擅自拆改结构或改变用途的；
- (四) 拖欠租金累计6个月以上的；
- (五) 公有住宅用房无正当理由闲置6个月以上的；
- (六) 利用承租房屋进行违法活动的；
- (七) 故意损坏承租房屋的；
- (八) 法律、法规规定其他可以收回的。

第二十五条 以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。土地收益的上缴办法，应当按照财政部《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》的规定，由直辖市、市、县人民政府房地产管理部门代收代缴。国务院颁布新的规定时，从其规定。

第五章 转 租

第二十六条 房屋转租，是指房屋承租人将承租的房屋再出租的行为。

第二十七条 承租人在租赁期限内，征得出租人同意，可以将承租房屋的部分或全部转租给他人。

出租人可以从转租中获得收益。

第二十八条 房屋转租，应当订立转租合同。转租合同必须经原出租人书面同意，并按照本办法的规定办理登记备案手续。

第二十九条 转租合同的终止日期不得超过原租赁合同规定的终止日期，但出租人与转租双方协商约定的除外。

第三十条 转租合同生效后，转租人享有并承担转租合同规定的出租人的权利和义务，并且应当履行原租赁合同规定的承租人的义务，但出租人与转租双方另有约定的除外。

第三十一条 转租期间，原租赁合同变更、解除或者终止，转租合同也随之相应的变更、解除或者终止。

第六章 法律责任

第三十二条 违反本办法有下列行为之一的，由直辖市、市、县人民政府房地产管理部门对责任者给予行政处罚：

（一）伪造、涂改《房屋租赁证》的，注销其证书，并可处以罚款；

（二）不按期申报、领取《房屋租赁证》的，责令限期补办手续，并可处以罚款；

（三）未征得出租人同意和未办理登记备案手续，擅自转租房屋的，其租赁行为无效，没收非法所得，并可处以罚款。

第三十三条 违反本办法，情节严重，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十四条 房屋租赁管理工作人员徇私舞弊、贪污受贿的，由所在机关给予行政处分，情节严重、构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十五条 未设镇建制的工矿区、国有农场、林场等房屋租赁，参照本办法执行。

第三十六条 省、自治区建设行政主管部门，直辖市人民政府房地产管理部门可以根据本办法制定实施细则。

第三十七条 本办法由建设部负责解释。

第三十八条 本办法自 1995 年 6 月 1 日起施行。

中华人民共和国民法通则

(1986年4月12日第六届全国人民代表大会第四次
会议通过 1986年4月12日中华人民共和国主席令
第37号公布 1987年1月1日起施行)

目 录

第一章 基本原则

第二章 公民(自然人)

第一节 民事权利能力和民事行为能力

第二节 监 护

第三节 宣告失踪和宣告死亡

第四节 个体工商户、农村承包经营户

第五节 个人合伙

第三章 法 人

第一节 一般规定

第二节 企业法人

第三节 机关、事业单位和社会团体法人

第四节 联 营

第四章 民事法律行为和代理

第一节 民事法律行为

第二节 代 理

第五章 民事权利

第一节 财产所有权和与财产所有权有关的财产权

第二节 债 权

第三节 知识产权

第四节 人 身 权

第六章 民事责任

第一节 一般规定

第二节 违反合同的民事责任

第三节 侵权的民事责任

- 第四节 承担民事责任的方式
- 第七章 诉讼时效
- 第八章 涉外民事关系的法律适用
- 第九章 附 则

第一章 基本原则

第一条 为了保障公民、法人的合法的民事权益，正确调整民事关系，适应社会主义现代化建设事业发展的需要，根据宪法和我国实际情况，总结民事活动的实践经验，制定本法。

第二条 中华人民共和国民法调整平等主体的公民之间、法人之间、公民和法人之间的财产关系和人身关系。

第三条 当事人在民事活动中的地位平等。

第四条 民事活动应当遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用的原则。

第五条 公民、法人的合法的民事权益受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。

第六条 民事活动必须遵守法律，法律没有规定的，应当遵守国家政策。

第七条 民事活动应当尊重社会公德，不得损害社会公共利益，破坏国家经济计划，扰乱社会经济秩序。

第八条 在中华人民共和国领域内的民事活动，适用中华人民共和国法律，法律另有规定的除外。

本法关于公民的规定，适用于在中华人民共和国领域内的外国人、无国籍人，法律另有规定的除外。

第二章 公民（自然人）

第一节 民事权利能力和民事行为能力

第九条 公民从出生时起到死亡时止，具有民事权利能力，依法享有民事权利，承担民事义务。

第十条 公民的民事权利能力一律平等。

第十一条 18周岁以上的公民是成年人，具有完全民事行为能力，可以独立进行民事活动，是完全民事行为能力人。

16 周岁以上不满 18 周岁的公民，以自己的劳动收入为主要生活来源的，视为完全民事行为能力人。

第十二条 10 周岁以上的未成年人是限制民事行为能力人，可以进行与他的年龄、智力相适应的民事活动；其他民事活动由他的法定代理人代理，或者征得他的法定代理人的同意。

不满 10 周岁的未成年人是无民事行为能力人，由他的法定代理人代理民事活动。

第十三条 不能辨认自己行为的精神病人是无民事行为能力人，由他的法定代理人代理民事活动。

不能完全辨认自己行为的精神病人是限制民事行为能力人，可以进行与他的精神健康状况相适应的民事活动；其他民事活动由他的法定代理人代理，或者征得他的法定代理人的同意。

第十四条 无民事行为能力人、限制民事行为能力人的监护人是他的法定代理人。

第十五条 公民以他的户籍所在地的居住地为住所，经常居住地与住所不一致的，经常居住地视为住所。

第二节 监 护

第十六条 未成年人的父母是未成年人的监护人。

未成年人的父母已经死亡或者没有监护能力的，由下列人员中有监护能力的人担任监护人：

（一）祖父母、外祖父母；

（二）兄、姐；

（三）关系密切的其他亲属、朋友愿意承担监护责任，经未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会同意的。

对担任监护人有争议的，由未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会在近亲属中指定。对指定不服提起诉讼的，由人民法院裁决。

没有第一款、第二款规定的监护人的，由未成年人的父、母的所在单位或者未成年人住所地的居民委员会、村民委员会或者民政部门担任监护人。

第十七条 无民事行为能力或者限制民事行为能力的精神病人，由下列人员担任监护人：

（一）配偶；