



房屋 租赁

法律实务与纠纷解决

王良斌 ◎ 著 历史沿革、典型案例、热点难点问题的系统剖析与全面指引



法律出版社 | LAW PRESS



房屋 租赁

法律实务与纠纷解决

王良斌 ◎ 著 历史沿革、典型案例、热点难点问题的系统剖析与全面指引



法律出版社 LAW PRESS

图书在版编目(CIP)数据

房屋租赁法律实务与纠纷解决 / 王良斌著. —北京:
法律出版社, 2016. 9

ISBN 978 - 7 - 5118 - 9916 - 3

I. ①房… II. ①王… III. ①租房—法律—研究—中
国 IV. ①D922.181.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 206841 号

©法律出版社·中国

责任编辑/麦 锐

装帧设计/马 帅

出版/法律出版社

编辑统筹/法规出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/固安华明印业有限公司

责任印制/吕亚莉

开本/720 毫米×960 毫米 1/16

印张/26.5 字数/430 千

版本/2016 年 10 月第 1 版

印次/2016 年 10 月第 1 次印刷

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

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

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 9916 - 3

定价:48.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前言

时下,房屋之于国人,已经不仅仅是栖身之所。自改革开放以来,没有任何一种商品比房屋更能吸引国人的眼球,左右世人的脆弱神经。普通家庭将几代人的几乎所有的存款都集中在房产上,人人对楼市都展露出空前的狂热,也因此在今社会中演绎出一幕幕以房屋为媒介的爱恨情仇、悲欢离合的都市故事。

曾几何时,城市房屋作为计划经济时代的福利,由干部职工所在单位负责分配居住,产权则属于国家,职工仅仅需要每月交纳些许租赁费用,背着被褥行囊、提着锅碗瓢盆,带上全家人入住即可。可房源稀缺得让工作几十年的老职工到退休都没能轮着分次房,分到房的全家祖孙三代住在数十平方米的斗室中盼望着猴年马月才能再调次房。国家投入的资金想要回收也根本无望,收取的房租低得连维修成本都不够,还要背着为不断增加的城市就业人口安居的民生工程。

沉重的财政负担终于让国家下决心进行居住制度改革,取消福利分房,实行住房货币化补贴,并将房地产作为国民经济的支柱产业,以期带动上下游其他关联行业的发展,房地产市场自此兴起。结果是大量的国家建设资金、社会资金,甚至国际游资涌入这个产业,房企在全国范围内广泛兴起了造城运动。一幢幢崭新的商品住宅楼拔地而起,极大地刺激了老百姓的商品房购买欲,在较好地改善了居住环境的同时,也着实拓宽了家庭闲散资金的投资渠道。土地供应市场招拍挂制度的施行更是催动了房地产市场的迅猛发展,城市周边到处是塔吊,施工现场一派热火朝天、欣欣向荣的景象。各地地王的不断涌现、土地出让收入的大幅攀升让地方财政喜不笼嘴,地方政府依靠土地使用权有偿转让获得了可观的财政收入。不容置喙的是,房地产行业带动了钢铁、煤炭、建筑材料等上下游几十个行业的发展,增加了就业,事实上已成为国民经济的龙头

产业,对GDP的贡献无可替代。但房地产行业的过快发展却往往带来的是经济过热,进一步拉大了贫富差距。每次房价一路高歌,让政府总认为是游资的炒作、老百姓扭曲的刚需,故而通过房地产市场调控,调结构,稳房价;通过限购、限贷,遏制投机性炒房,控制投资性购房;甚至通过修改婚姻法从重打击嫁女儿非要房的丈母娘,可这一切措施仍然无济于事,蜗居人们的步伐总也跟不上蹿升的房价,大呼房地产泡沫就要破灭的学者一次次地蒙羞明白地向世人宣告房地产行业的方兴未艾。媒体话语权也总是围绕着几位地产大亨,因为他们可以准确地把握房地产价格政策的风向标,房虫们警惕着城市周边每一处新开楼盘,伺机炒上一把。小资们则一边数着口袋里的积蓄一边指望政府打压房价,但善良的观望只能招致望房莫即,留下当初不出手的悔恨,什么日本20世纪90年代房产崩盘、美国次贷危机、香港楼市破产式的市场洗劫似乎只能发生在他国,人们有理由相信数十年内房价还要不停地涨涨涨。

房屋租赁市场的异常火爆让房东们坚信以房养房是颠扑不破的真理,不断地向租户们转嫁着还贷压力,享受着房屋的丰厚孳息,寻找着下一次提高租金的理由。而租户们只能一次次忍气吞声,任人宰割,居无定所,四处游击,寻找大发善心、宅心仁厚的房主,否则只有去搜寻远离城市中心区、交通不便利的偏远屋舍蛰居。灵活些的单身贵族们则选择了地下室、胶囊公寓成为蚁族,或群租、合租,将单元房分割成若干狭小空间,分担着水电气费用,共享着拥挤的厨房、卫生间,但却因为安全隐患大而被政府叫停,真是机关算尽,原只为都市的一张床。白领成了“过劳模”,收入的一大部分交了房租,成了名副其实的打工仔,光鲜的外表难掩内心的酸楚。小微企业租不起大商厦,为了省点房租只得躲在民宅中办公,却因“民宅禁商”整天提心吊胆,租期又过短,不得不打一枪换一个地方,很难积攒些许商业人气。背井离乡的农民工住着简易的工棚、嚼着煎饼卷大葱,幻想着有朝一日能够租间平房全家大团圆。真是买房不易,租房更难!创业双重难!租金飞涨已经替代房价飙升,成为房地产交易市场新的增长点,也远远超出双职工家庭的经济承受能力。

“长安米贵,居大不易”,“广阔天地任我闯,何必困在北上广!”逃离北上广,到二三线城市续写创业梦,将大城市取来的生意经运用到中小城市,成为马云等北漂精英们书写事业成功的“葵花宝典”。

居住在商品房里的业主们也并不是从此高枕无忧,“六一模式”攒够首付按揭来的房屋让月光族不敢有丝毫怠慢,稍有疏忽就会有被世界抛弃的危险。被

房子绑架了不说,还常常为房屋及装饰装修的质量、安全、环保、产权证的办理、选聘的物业服务企业是否能够成为称职的管家等而大伤脑筋,更为邻里关系是否能够处理好而纠结,房屋所有权人原来还有那么多的婆婆妈妈的烦心事。最近提上议事日程的不动产统一登记制度让房叔房婶们尤其提心吊胆,那些在改革开放大潮中攒下的房子该不该马上出手,房产信息一旦公开,财产来源可是个大问题。是主动申报财产还是按兵不动,真是进退两难、“官”不聊生啊。

农村房屋一直奉行着以一家一户一块宅基地为基础的配给制,相对比较稳定,时下这种福利着实让城里人眼红。只要经济条件允许,建筑式样与规模自己掌控,住着城市人想都不敢想的独栋别墅,体验着稻花香里说丰年,畅听着蛙声一片的乡情野趣。城市化波及的农村地块一旦被划入规划区域便身价倍增,世代脸朝黄土背朝天的农民终于可以扬眉吐气,买豪车装豪宅忙得不亦乐乎。动辄成百万上千万元的补偿、数套安置房也让城里的退休职工由衷地发出悔不当初的感叹。丰厚的土地利益让开发商与拆迁户之间的冲突愈演愈烈,博弈双方为了实现己方利益的最大化不惜动用暴力与反暴力,钉子户们不得不忍受着断水、断电、断路、被强拆等煎熬。旧村改造在一定程度上改变了原有的一家一院的居住格局,全村男女老少通通上楼,享受着农村城市化的居民生活,而安置政策的不到位却又让失地的“居民”们不得不为今后家庭的营生筹措。但这些“乡村产权房”却与城市居民无缘,高昂房价重压下的城里人眼睁睁瞅着却不能购买这些低廉的安身房,而只能排队申购房源紧俏的保障性生活房。

“学区房”、“以房养老”珍重地宣告房子才是刚需,没有房子就没有社会地位的标签刺激着每一个社会人,让人利字当头欲罢不能。现实利益面前人们常常忘却家庭的温馨和睦,财产纠葛带来的则是亲情的撕裂、背叛,选择对簿公堂的结果往往是法院公断后的情断义绝,鸡犬之声相闻,却老死不相往来。极端的人们往往不去选择司法救济途径,亲人之间恶语相向,反目成仇,甚至刀棒相加,走向血腥。

对酒当歌,人生几何;譬如朝露,去日苦多。透支几代人幸福的房屋这玩意儿是否真的值得用毕生的血汗去铸就?分不清项链到底是珍珠还是玻璃的就白菜似的抢回来,憧憬着有朝一日房奴翻身,以房养老,望铺吃三代,幻想着下半生从此一劳永逸,坐享其利。但憨憨的小资们却很快发现电影院、音乐厅、游乐场等娱乐场所从此与自己及家人无缘,出国旅游成了奢望,每个月都得盘算着还完按揭款外最急需添置的家当。

时间都去哪儿了,还了一辈子的贷款,还没好好享受眼睛就花了。殊不知世上没有什么轮回,也不会有神话穿越。物权法的理论基础是有恒产者有恒心,但唯物权论也着实误导了那些鼠目寸光、浮躁浅薄、贪图安逸、穷怕了的国人。

人遗子,金满赢;我教子,唯一经。能够世代传承的不是大厦千万间,而应当是文化、品行、精神。钱可以买来房屋,但买不来稳定和睦的社会大家庭、健全的体魄、健康的心灵,还有心底的良知与正义,理想与信念。留给孩子的应当是中华民族永恒的美德——博学、果敢、自信、宽容。让孩子幼小的心灵浸润在《三字经》、《弟子规》、《论语》中吧,懂得格物致志、诚意正心、勤以修身、俭以养德。正确地看待物欲吧,物欲膨胀只能让浮躁的人更加浮躁,只见浮财不见亲情,最终发现所苦苦追求的不过是些砖瓦块儿。“万里长城今犹在,不见当年秦始皇”,失去的美德和亲情可能将永远无法弥补。不过话又说回来,没有房屋等物质作为婚姻家庭生活的基础也是不可行的,裸婚毕竟只是精神贵族的专利,“相濡以沫,苦尽甘来”,说得容易,可做起来真难!理想丰满,现实却很骨感,普通小民关注的仍然是柴米油盐酱醋茶。但要切记,财富的积累应顺其自然,急功近利要不得,建立在债务基础上的婚姻家庭也注定是充满辛酸的,靠贪腐、坑骗搜刮来的房住着肯定不踏实,即便睡着也会被吓醒的。

基于房屋固存的重要的生产生活资料的特殊属性、须通过几十年的辛苦劳作长期积累才能实现居者有其屋在个人财产中的核心价值,以及当今社会中愈演愈烈的房屋权益纠纷已成为世人难以化解的纷争顽疾,促使我对该类型纠纷案件的形成原因、各个历史时期国家房屋政策的形成和演变过程以及域外其他国家的管理制度进行了系统研究,对该领域纠纷的司法救济原则进行了深入了解,将这些制度的演进形成过程奉献给阁下。分析矛盾的目的也是为了解决矛盾,五年多来我实地参与了最高人民检察院人民来访接待室、北京市政府信访办7000多起案件的化解工作,积累了丰富的公民人身、财产纠纷的处理经验。针对日常生活中常见的房屋纠纷,我以独到的眼光进行点评剖析,期望这些个案例能够让您进一步认识了解房屋纠纷的特点,做到心中有数、遇事不慌,进而规避诉讼风险,妥善地解决房屋权益纠纷,实现诉讼预期,合法合理地获得原本属于自己的财产权益。司法救济在后,行政管理为先,我也希望个人提出的关于房屋管理的立法思路能够对立法机关、行政执法机关的立法、执法工作有所帮助。

就构架而言,本丛书从房屋的物权和债权角度将房屋纠纷细分为房屋权属法律实务与纠纷解决、房屋买卖法律实务与纠纷解决、房屋租赁法律实务与纠纷解决、房屋物业法律实务与纠纷解决、房屋征收法律制度与安置补偿纠纷解决等,系统地论证了各类房产管理法律制度的产生过程、纠纷的特点和救济程序,以期能够让您对房屋属性的全面认知和纠纷的解决有所帮助。当然,社会在变革,时代在进步,法理在发展,国家政策、法律也在不断调整、修订,现时个人的部分观点难免有一定的局限性,在此抛砖引玉,希望各位业内外仁人志士不吝赐教。

目 录

上 篇

第一章 房屋租赁概述	3
第一节 房屋租赁法律属性	3
一、房屋租赁概述	3
二、房屋租赁合同法律特征	5
第二节 房屋租赁合同种类	8
一、住宅用房租赁合同和非住宅用房租赁合同	8
二、公房租赁和私房租赁	9
三、长期、短期房屋租赁合同	9
四、固定期租赁合同和不定期租赁合同	9
第三节 出租人、承租人的权利与义务	10
一、出租人的权利与义务	10
二、承租人的权利与义务	12
第四节 商业租赁立法可行性研究	20
一、进行商业租赁立法的必要性	20
二、商业租赁立法应考虑环节	21
第二章 我国房屋租赁管理制度的历史沿革	31
第一节 特殊历史条件下的私有房屋公有化后的经租房管理制度	31
一、新中国成立初期的房屋没收、征收政策	31
二、经租房政策	32
第二节 计划经济时代的公租房制度	35

第三节 城镇房屋租赁市场化和保障性租赁住房租赁体系的建立	43
一、房屋租赁市场化的建立	43
二、保障性租赁住房体系的建立	49
第三章 商品房屋租赁管理制度	55
第一节 商品房屋租赁管理制度概述	55
第二节 商品房屋租赁合同备案管理制度	58
第三节 商品房屋租赁租金管理制度	60
一、租金水平完全由市场调节,政府不再干预	60
二、现实生活中租金由市场调节的弊端	61
三、其他国家或地区对租金的强制性规定	61
第四节 商品房屋租赁居间管理制度	62
一、房屋租赁居间合同概念	62
二、我国对房屋租赁中介机构的管理	63
第五节 住房租赁市场管理的新举措	65
一、培育和发展住房租赁市场的重要性	65
二、建立多种渠道,发展租赁市场	65

中 篇

第四章 房屋租赁合同纠纷及解决途径	69
第一节 房屋租赁合同纠纷的特点	69
第二节 租赁合同纠纷解决机制	71
第五章 常见房屋租赁纠纷类型及典型案例评析	73
第一节 出租人的签约主体资格	73
案例 1:自行车库改建成地下群租房出租,物业公司诉承包公司要求解除承包合同	73
案例 2:产权式商铺的整体租赁权对个别商铺所有权的限制	75
案例 3:售后包租投资者变身出租人,法院判决开发商按约付租	79

案例 4:公司与其发起人被判共同承担拖欠租金的连带清偿责任	81
第二节 租赁合同效力	83
一、租赁合同效力认定的典型案例	83
案例 5:租赁物被认定为违法建筑,法院确认租赁合同无效	83
案例 6:租赁的房屋位于拆迁公告范围内,合同应属无效	85
案例 7:违法出租经济适用房,法院确认租赁合同无效	85
案例 8:直管公有住房使用权有偿转让未经过成年共住人同意被判无效	87
案例 9:以房抵债母亲被赶出家门,法院判决租赁合同无效	88
案例 10:住宅改为商业用途,法院判业主恢复住宅用途	90
案例 11:行政机关改变土地使用性质对外出租,房屋租赁合同被判无效	91
案例 12:违反土地用途经商,遇征地房屋租赁合同被认定无效	99
案例 13:合同性质起争议,联营合同被二审法院重新认定为房屋租赁合同	106
案例 14:合同无效后的摊位使用费争议	112
案例 15:合同无效后的房屋占用费标准	119
二、几种不被认定租赁合同无效的情形	119
第三节 合同一方或双方漠视对方租赁权利	122
一、出租人漠视承租人的租赁权利	122
案例 16:热水器存安全隐患,煤气中毒 4 人致死,房主获刑赔偿	123
案例 17:吊灯坠落砸伤租户头,法院判房主担责	124
案例 18:擅自转租房屋发生火灾,承租人、房主、物业公司被判共担责	125
案例 19:房屋漏水毁名画,租户不满诉赔偿	126
案例 20:房屋环保检测不达标,承租人起诉解除合同	127
案例 21:装修租房不让住,租户无奈诉房主	128
案例 22:房主断电断水索要租金,商家怒诉索巨额赔偿	129
案例 23:商业租赁出租人提供不合格租赁物导致合同被解除	132
案例 24:合同解除,租赁押金不能还押着不退还	139
案例 25:优先购买权被侵犯,房屋过户后承租人可主张赔偿损失	141

二、承租人漠视出租人、其他承租人的租赁权利	143
案例 26:出租房内养宠物,租赁合同遭解除	144
案例 27:三居室“惊变”群租房,房主诉租客“耍花样”	147
案例 28:租房不住致房损,房主起诉房客赔偿	149
案例 29:滥用承租权,阻挠新房主对房屋对外租赁收益	149
案例 30:房东夫妻离婚分割房产,租客不当行使抗辩权被驳	151
案例 31:麦当劳过失引发商场火灾,323 家商户起诉责任方,最多 获赔 70 万元	153
案例 32:房租晚交 11 天,法院判解除合同,但未支持违约金	154
三、房屋中介漠视出租人、承租人权益	155
案例 33:房屋中介未尽审慎义务被判承担承租人损失	155
案例 34:坑完房东坑租户,“黑中介教父”赵某某获刑	159
第四节 不可抗力或情势变更致合同无法履行	160
案例 35:商业租赁合同遇不可抗力的抽象行政行为可解除	160
案例 36:商业租赁的承租人有权索要停产停业损失补偿	162
案例 37:道路施工餐馆无法正常营业,因情势变更被解除	163
案例 38:公房承租权变身拆迁补偿款,承租人的继承人可继承	166
第五节 合同期满的善后争议	167
案例 39:租赁到期拒搬出 第三人被判协助腾退	167
案例 40:商业合同期满装修物巨额损失谁来担	169
案例 41:格式条款引歧义,押金退给承租人	170
第六章 房屋租赁格式合同样式	175
第一节 租赁合同签署过程中应当注意的环节	175
第二节 格式合同样式	177
样式 1:北京市房屋租赁合同(自行成交版)	177
样式 2:北京市房屋租赁合同(经纪机构居间成交版)	181
样式 3:北京市房屋租赁合同(经纪机构代理成交版)	185
样式 4:北京市房屋租赁代理租金代收、代付合作协议	190
样式 5:北京市房屋出租委托代理合同	192
样式 6:上海市居住房屋租赁合同示范文本	198

样式 7: 深圳市房屋租赁合同书范本	206
样式 8: 北京市公有住宅租赁合同	210
样式 9: 北京市市场场地租赁合同	215
样式 10: 柜台(商铺)租赁合同	219
样式 11: 厂房租赁合同	222
样式 12: 农场租赁合同	224

下 篇

第七章 法律规范选编	231
第一节 法律	231
中华人民共和国民法通则(节选)	231
中华人民共和国物权法(节选)	233
中华人民共和国合同法(节选)	235
中华人民共和国城市房地产管理法(节选)	240
中华人民共和国治安管理处罚法(节选)	241
第二节 部门规章、规范性文件	241
商品房屋租赁管理办法	241
附: 城市房屋租赁管理办法(已废止)	245
廉租住房保障办法	250
城镇廉租住房租金管理办法	256
关于加快发展公共租赁住房的指导意见	258
城镇最低收入家庭廉租住房申请、审核及退出管理办法	261
公共租赁住房管理办法	264
房地产经纪管理办法	271
中央国家机关公有住宅出租管理暂行办法	277
关于进一步加强军队空余房地产租赁管理工作的通知	279
第三节 部分地方性法规、地方政府规章	281
北京市房屋租赁管理若干规定	281
实施《北京市房屋租赁管理若干规定》细则	288

北京市房屋租赁消防安全管理规定	291
北京市工商行政管理局关于解决无证照经营场所以及其他经营住所问题的意见	292
北京市住房和城乡建设委员会、北京市公安局、北京市规划委员会关于公布本市出租房屋人均居住面积标准等有关问题的通知	294
北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法	296
北京市人民政府关于城市公有房屋管理的若干规定	302
上海市房屋租赁条例	306
上海市居住房屋租赁管理办法	314
上海市居住房屋租赁合同登记备案操作规则	320
广东省房屋租赁条例	325
广州市房屋租赁管理规定	329
第四节 司法解释、司法业务规范性文件	337
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)(节选)	337
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(二)(节选)	338
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	339
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	339
附: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	343
最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定(节选)	348
最高人民法院关于审理离婚案件中公房使用、承租若干问题的解答	349
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	351
北京市高级人民法院关于审理房屋租赁合同纠纷案件若干疑难问题的解答	364
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	373
浙江省高级人民法院关于执行非住宅房屋时案外人主张租赁权的 若干问题解答	379
北京市高级人民法院关于因直管公房租赁引发纠纷的受理问题的意见	383
上海市高级人民法院关于审理公房承租权确定及使用权转让纠纷 案件若干问题的意见	384
广东省高级人民法院全省民事审判工作会议纪要(节选)	386
湖南省高级人民法院关于房屋买卖、租赁纠纷案件适用法律问题的 指导意见(试行)(节选)	387
第八章 港澳台地区房屋租赁法律规定	389
第一节 澳门特别行政区房屋租赁法律规定	389
第二节 香港特别行政区房屋租赁法律规定	393
第三节 我国台湾地区房屋租赁法律规定	396
第九章 其他一些国家对房屋租赁的特别规定	400
参考书目	407



上 篇
