

百姓实用法律知识手册

BAIXING SHIYONG FALü ZHISHI SHOUCÉ



房屋租赁

必 备 法 律 知 识

☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

牛海亮 周波◎编著

金盾出版社

百姓实用法律知识手册

房屋租赁必备法律知识

牛海亮 周 波 编著

金 盾 出 版 社

内容提要



本书结合现行法律法规,以房屋租赁涉及的相关政策、法规、规范和条例为依据,对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常见法律问题,以问答的形式进行了全面而详细的阐述,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

房屋租赁必备法律知识/牛海亮,周波编著. —北京:金盾出版社, 2016. 7

(百姓实用法律知识手册)

ISBN 978-7-5186-0690-0

I. ①房… II. ①牛…②周… 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 294124 号

金盾出版社出版、总发行

北京太平路 5 号(地铁万寿路站往南)

邮政编码:100036 电话:68214039 83219215

传真:68276683 网址:www.jdcbs.cn

封面印刷:北京印刷一厂

正文印刷:北京万博诚印刷有限责任公司

装订:北京万博诚印刷有限责任公司

各地新华书店经销

开本:880×1230 1/32 印张:8 字数:239 千字

2016 年 7 月第 1 版第 1 次印刷

印数:1~4 000 册 定价:25.00 元

(凡购买金盾出版社的图书,如有缺页、
倒页、脱页者,本社发行部负责调换)

前言



近年来,随着城市建设步伐的加快,城市规模越来越大,城市流动人口愈来愈多,带动了房屋租赁市场,承租群体不断扩大,房屋租赁市场日趋活跃,呈现出前所未有的勃勃生机和发展潜力。实践也证明,发展和培育房屋租赁市场,具有积极的现实意义,它是适应房地产市场有效需求,解决城镇居民住房问题及提高居民居住水平的必然选择,有利于丰富和完善房地产市场体系,促进房地产业整体推进。

同时,房屋租赁市场的发展也带来了很多社会问题,租赁双方在房屋租赁过程中产生了很多矛盾纠纷,诉讼到法院,寻求解决。笔者在代理大量的房屋租赁纠纷案件中发现,很多涉案当事人对房屋租赁相关的法律知识了解甚少,有的甚至在违法租赁。正是由于对法律知识的匮乏,导致很多租赁当事人在现实生活中不知道该如何维护自己的合法权益,矛盾纠纷产生后一筹莫展。有的决定运用法律的武器来维护自己的合法权益时,发现自己竟然已经丧失了法律保护的条件,这样的案例不在少数。这也促使笔者下定决心编写一本简单易懂实用的专门介绍房屋租赁法律知识的书籍,以帮助百姓在房屋租赁中懂得如何去防止租赁纠纷的发生以及产生纠纷后该怎样去更好地维护自己的合法权益。

本书主要以我国最新颁布的有关房屋租赁的相关法律、法规、规章和条例为依据,对有关租赁常识、租赁合同的签订、租赁双方的权利与义务、公房和私房的区别、租赁房屋的程序、商品房预租的方法、房屋租赁的中介服务、房屋租赁的行政管理等常见的法律问题,以问答的形式进行了全面而详细的阐述。本书的结论性意见是依据现行法律、法规作出的,但并不等同于法院判决、裁决的结果,其结论性意见仅供读者理解现行法律和处理类似纠纷时作参考之用。

希望广大读者通过对本书的阅读,能够提高自身的法律维权意识,不仅在处理纠纷中能把握关键、赢得先机,而且在日常生活中也能够防患于未然。

笔者利用业余时间完成了本书的编写工作,如有疏漏及不当之处,恳请读者来电 13811333966 或者通过邮箱 nhllawyer@126.com 批评指正。

编 者



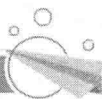


目 录

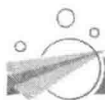
第一章 房屋租赁概述	(1)
1. 房屋租赁的概念是什么?	(1)
2. 房屋租赁有哪些法律特征?	(1)
3. 房屋租赁应遵循哪些原则?	(2)
4. 房屋租赁的类别有哪些?	(2)
5. 住宅房屋与非住宅房屋的租赁有何不同?	(2)
6. 住房公积金能否用来支付房租?	(3)
7. 哪些房屋不能出租?	(4)
8. 哪些房屋出租要缴纳土地收益?	(4)
9. 房屋租金由哪些因素构成?	(4)
10. 房屋租赁中出租人的权利义务有哪些?	(5)
11. 房屋租赁中承租人的权利义务有哪些?	(6)
12. 房屋租赁合同的概念及法律特征是什么?	(7)
13. 导致房屋租赁合同无效的情形有哪些?	(8)
14. 房屋租赁合同无效,法律规定该如何处理?	(9)
15. 租赁期间因物价上涨,出租人能否要求增加租金?	(10)
16. 出租未经消防验收的房屋,租赁合同是否有效?	(10)
17. 未取得房地产权证的房屋是否可以出租?	(11)



18. 买卖不破租赁的含义是什么? (12)
19. 买卖不破租赁有哪些例外规定? (12)
20. 什么是房屋登记备案,登记备案应当提交哪些材料? (12)
21. 没有办理登记备案或没有办理《房屋租赁许可证》的房屋
租赁合同是否有效? (13)
22. 房屋租赁合同未登记备案存在哪些法律风险? (14)
23. 什么是私房租赁合同公证,如何办理? (15)
24. 什么是优先购买权,优先购买权有哪些法律特征? (16)
25. 租赁房屋被拆迁,租户能否获得赔偿? (17)
26. 什么是承租权转让,如何办理承租权转让? (17)
27. 什么是不定期租赁,有什么法律特征? (18)
28. 什么是房屋租赁期间的添附,处理租赁关系中形成的添附
应当遵循哪些原则? (18)
29. 处理房屋租赁期间添附的具体规则有哪些? (19)
30. 何谓廉租住房? 申请廉租住房有何特殊条件? (22)
31. 哪些情况下不得申请城镇廉租住房? (22)
32. 何谓公房租赁? 公房租赁与私房租赁有哪些区别? (23)
33. 什么样的公有住房不能上市出租? (24)
34. 什么样的公有住房可以上市出租? (24)
35. 租赁公有住房应当遵循哪些规定? (24)
36. 军队拥有的产权房屋是否可以对外出租? 有哪些特殊
规定? (25)
37. 优先承租权的含义是什么,该如何把握? (26)
38. 什么是商品房预租? (26)



39. 房地产开发经营企业申请预租商品房应具备哪些条件?	(26)
40. 商品房预租与一般房屋租赁的区别是什么?	(27)
41. 什么是涉外房屋租赁,有哪些特殊要求?	(27)
42. 何谓承租人互换出租房屋,承租人在互换出租房屋时 应当注意哪些事项?	(28)
43. 房屋租赁纠纷的主要类型有哪些?	(29)
44. 房屋租赁产生纠纷有哪几种解决方式?	(30)
45. 房屋租赁纠纷诉讼如何确定地域管辖法院?	(30)
46. 房屋租赁纠纷诉讼解决方式中有哪些时效期限规定?	(31)
第二章 承租人权益	(32)
1. 承租人如何才能更好地辨别真假房东避免上当?	(32)
2. 承租人如何检验房产证的真假?	(33)
3. 承租人怎样全面地检验房屋以及更好地签约?	(34)
4. 承租人在租房前应当了解哪些情况?	(35)
5. 承租人在签订租赁合同承租房屋时,该如何防范租房陷阱?	(35)
6. 承租人在找中介租房时应该注意什么?	(36)
7. 承租人是否可以根据需要将自己租住的公房转租?	(36)
8. 承租房屋被拆迁,承租人该如何安置? 房屋承租人在房屋 拆迁过程中享有哪些权利?	(36)
9. 出租人把租赁房屋抵押出去,原租赁合同是否有效,承租人 能否继续使用?	(38)
10. 出租人未告知承租人出租房屋已抵押的事实,承租人受到 损害,是否可以要求赔偿损失?	(38)



11. 租赁房屋在租赁期间,被法院查封,承租人能否继续使用
租赁房屋? (38)
12. 承租人在哪些情况下可以解除租赁合同,提前退租? (38)
13. 承租人发现租赁房屋没有达到合同约定的交付条件,
该如何处理? (39)
14. 租赁房屋在租赁期间被法院拍卖,承租人能否主张优先
购买权? (39)
15. 出租人不履行维修租赁房屋的义务,承租人该如何主张
权利? (40)
16. 租赁期限届满,承租人对承租房屋的装饰装修该如何处理?
..... (40)
17. 离婚时,承租公房该如何处理? (41)
18. 承租人意外身亡,其共同居住人是否可以继续居住承租
房屋? (42)
19. 租赁期间出租人死亡,租赁合同是否继续有效,其合法
继承人是否可以终止合同? (43)
20. 承租房屋用于合伙经营的承租人死亡,出租人要求收回
房屋,承租人生前共同经营的其他合伙人该如何主张
权利? (43)
21. 租赁房屋意外毁损,影响承租人正常使用,承租人该如何
救济? (43)
22. 出租人迟延交付租赁房屋,承租人应当如何主张权利? ... (44)
23. 承租人利用租赁房屋的外墙和屋顶获取的收益,能否归
自己所有? (44)
24. 承租人认为自己的优先购买权受到侵害的,应当如何提出

请求?	(44)
25. 承租人的优先购买权是否可以转让和继承?	(45)
26. 房屋转租后,次承租人是否享有优先购买权?	(45)
27. 出租人整体出售房屋时,部分房屋承租人该如何行使优先 购买权?	(45)
28. 因转租人的违约行为,出租人要求解除合同,次承租人有何 救济权利?	(45)
29. 房屋租赁期间,第三人对租赁房屋进行侵害,承租人是否 可以直接向侵权人主张权利?	(46)
30. 当承租人发现“一屋两租”时,该如何维护自己的合法租赁 权益?	(46)
31. 出租人可以向承租人收取管理费等其他费用吗?	(47)
32. 租赁房屋物业管理费是否应该由承租人缴纳?	(47)
33. 承租人是否有权随便改变房屋的用途?	(48)
34. 出租房屋中家电的自然损耗,承租人需要赔偿吗?	(48)
35. 承租人租到法律禁止出租的房屋会怎样?	(48)
36. 承租人在订立合同时不知道出租房屋存在争议,承租后 第三人主张权利的,承租人该如何救济?	(48)
37. 出租人违反出租房屋权利瑕疵担保义务的,承租人能否 直接解除房屋租赁合同?	(49)
38. 承租人在承租前不知道出租房屋存在危及承租人人身 安全健康的情况,承租后发现的,该如何救济?	(49)
39. 承租人对仲裁裁决不服,可以再告到法院吗?	(50)
40. 租赁合同约定一方违约的,以一个月租金作为赔偿,但 不足以弥补承租人实际损失的该怎么办?	(50)



第三章 出租人权益	(51)
1. 针对承租人的哪些行为出租人有权终止租赁合同?	(51)
2. 承租人不交房租,出租人该如何处理?	(51)
3. 为了防止承租人拖欠房租,出租人可以采取什么 应急措施?	(52)
4. 租赁期限届满,承租人拒不搬走,出租人该如何处理?	(52)
5. 房屋租赁到期,租赁房屋内的遗留物品出租人该如何处理?	(52)
6. 承租人未经出租人同意擅自将租赁房屋转租,出租人可以 采取什么措施维护自己的权益?	(53)
7. 出租人出卖租赁房屋,在哪些情形下可以对抗承租人的优先 购买权?	(53)
8. 出租人是否可以向承租人收取房屋租赁保证金?	(53)
9. 在租赁期间,承租人未解除租赁关系而自行迁出,致使租赁 房屋被第三人占用损坏的,出租人该如何救济?	(53)
10. 房屋租赁期间承租人擅自变动承租房屋结构的,出租人 该如何处理?	(54)
11. 承租人未经出租人同意擅自装修、扩建的,出租人该如何 处理?	(54)
12. 租赁合同无效,承租人无法拆卸、带走的装饰装修物品, 该如何处理?	(55)
13. 租赁期限届满后,对于承租人无法拆卸、带走的装饰装修 物品,出租人该如何处理?	(55)
14. 次承租人致使租赁房屋受损,出租人该如何主张权利? ...	(56)
15. 承租人致使租赁房屋受损的,出租人该如何主张权利? ...	(56)



16. 房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除,次承租人仍
占用租赁房屋的,出租人能否直接要求次承租人支付租金?
..... (56)
17. 如果租赁合同约定由承租人缴纳物业费,承租人没有缴纳,
出租人可以采取什么措施? (57)
18. 承租人没有缴纳物业费,物业公司要求出租人缴纳,该
如何处理? (57)
19. 出租人在租赁期间是否可以卖掉或者抵押已经出租的
房屋? (57)
20. 出租人可以留置承租人在出租房屋内的财产吗? (58)
21. 发现承租人搬走租赁房屋内属于出租人的物品设施时,
出租人可以采取什么措施? (58)
22. 在什么情况下,出租人对租赁房屋的损害可以不承担
责任? (58)
23. 租赁期限届满出租人必须续租吗? 续租手续如何处理? ... (59)
24. 出租人能成为合租人吗? (59)
25. 租赁房屋的承租人违法,出租人有责任吗? (59)
26. 租赁合同中未明确约定租赁期限,出租人想收回房屋自己
使用的该如何处理? (60)
27. 出租人准备出租住房时,应当采取哪些预防措施? (60)
28. 承租人交付的租房“诚意金”是否属于定金,出租人违约时
需要双倍返还吗? (61)
29. 租赁合同无效,出租人是否有权要求承租人按照合同约定的
租金标准支付占用使用费? (61)
30. 出租人没有时间是否可以委托别人通过诉讼去追究承租

人的违约赔偿责任? (62)

第四章 中介服务 (63)

1. 设立房产中介机构应当具备哪些条件? (63)

2. 合格的中介服务机构应该拥有哪“两证”? (63)

3. 房地产经纪机构及其经纪人员从事房屋租赁经纪业务,应当遵守哪些规定? (64)

4. 房屋租赁出租人与房屋中介机构之间存在何种关系? (64)

5. 房屋租赁承租人与房屋租赁中介机构之间存在何种关系?
..... (65)

6. 房屋租赁中介机构可以收取哪些费用? (65)

7. 房地产中介服务机构及物业服务机构在配合房屋租赁管理方面有哪些应尽的责任和义务? (65)

8. 房地产中介机构是否可以代表出租人直接与承租人订立房屋租赁合同? (66)

9. 什么是房屋中介机构转委托? 房屋中介机构在什么情况下可以将中介业务转委托给其他的房屋中介机构行使? ... (66)

10. 何谓房屋租赁代理,房屋租赁代理有哪些特点? (67)

11. 在现房租赁代理过程中,应当注意哪些问题? (68)

12. 何谓房屋租赁居间,房屋租赁居间有什么特点? (69)

13. 如何有效地防范房屋中介租赁陷阱? (70)

14. 如何与房屋中介机构签订规范性的代理合同? (70)

15. 在订立房屋租赁中介服务合同时,应当注意哪些问题? ... (71)

16. 房屋租赁中介服务合同应当包括哪些主要内容? (72)

17. 房地产经纪机构或者房地产经纪人员是否可以承租其居间、代理的居住房屋? 能否收取租金? (73)

第五章 行政管理	(74)
1. 房屋租赁活动的行政管理部门有哪些?	(74)
2. 房屋租赁到什么地方备案,有没有时间规定?	(74)
3. 哪些部门对租赁房屋实行治安管理?	(75)
4. 房屋租赁管理单位如何对租赁房屋进行安全管理?	(75)
5. 房产中介机构的违法行为会受到什么行政处罚?	(75)
6. 租赁房屋的出租人有哪些治安责任?	(76)
7. 租赁房屋的承租人有哪些治安责任?	(77)
8. 房屋出租人对自己的不当出租行为将会承担什么法律 责任?	(77)
9. 出租人违反房屋租赁治安管理规定将会承担哪些具体 法律责任?	(78)
10. 承租人违反房屋租赁治安管理规定将会承担哪些具体 法律责任?	(78)
11. 房屋损坏由哪个部门鉴定?	(78)
12. 什么是房屋完损等级,有哪几个等级?	(79)
第六章 代表案例	(80)
案例 1:李某某诉某投资顾问(北京)有限公司房屋租赁合同 纠纷案	(80)
案例 2:某县工商局诉王某某房屋租赁合同纠纷案	(84)
案例 3:某高级人民法院诉李某使用承租房屋租赁合同纠纷案	(86)
案例 4:毛某与刘某等房屋租赁合同纠纷案	(91)
案例 5:齐某与安某房屋租赁合同纠纷案	(94)

案例 6:李某等与北京某商贸有限公司房屋租赁合同纠纷案	(99)
案例 7:赵某与北京燕山某上网服务中心房屋租赁合同纠纷案	(103)
案例 8:北京某科技有限公司与雷某房屋租赁合同纠纷案 ...	(107)
案例 9:某公司与朱某房屋租赁合同纠纷案	(111)
案例 10:徐某某与上海某房地产经纪有限公司房屋租赁合同 纠纷案	(113)
案例 11:傅某因业主在房屋租赁合同期限内另行挂牌招租诉 李某、张某预期违约案	(116)
案例 12:某公司与刘某房屋租赁合同纠纷案	(119)
案例 13:王某诉黄某房屋租赁合同纠纷案	(123)
案例 14:马某诉某市场经营管理有限公司房屋租赁合同 纠纷案	(125)
案例 15:李某与赵某房屋租赁合同纠纷案	(128)
案例 16:彭某与黄某房屋租赁合同纠纷案	(130)
案例 17:北京某文化发展有限公司诉北京某投资有限公司 房屋租赁纠纷案	(133)
案例 18:北京某餐饮管理有限公司诉北京某房屋出租有限 公司房屋租赁纠纷案	(139)
案例 19:周甲与北京某物业公司房屋租赁合同纠纷案	(142)
案例 20:胡某某与某副食品有限公司房屋租赁合同纠纷案 ...	(145)
案例 21:朱某某诉潘某某房屋租赁合同纠纷案	(149)
案例 22:欧某某诉某商业广场管理有限公司房屋租赁合同 纠纷案	(151)



附录.....	(155)
1. 中华人民共和国合同法	(155)
2. 中华人民共和国城市房地产管理法	(214)
3. 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	(226)
4. 商品房屋租赁管理办法	(231)
5. 租赁房屋治安管理规定	(236)



第一章 房屋租赁概述

1. 房屋租赁的概念是什么？

房屋租赁是指房屋所有权人将其房屋租给承租人使用，承租人向出租人支付租金的行为。随着我国市场经济的发展及住房制度改革的深化，特别是城市化进程的加快，房地产及房屋租赁市场逐步繁荣，房屋租赁成为人们在日常生活中经常遇到的问题。不管承租人，还是出租人，都应该在法律的规范下进行房屋租赁活动，这样才能避免产生纠纷，维护租赁双方的合法权益。

2. 房屋租赁有哪些法律特征？

(1) 房屋所有权与使用权的分离；

(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；

(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；

(5) 租赁双方应当签订书面合同，约定双方的权利义务，并履行登记备案手续。