



诉讼指引与实务解答丛书

03

房屋租赁合同纠纷

诉讼指引 与实务解答 (第三版)

ACTION GUIDE AND PRACTICE ANSWERS

主 编 / 李方民
副主编 / 初鲁宁

- 诉讼过程中需要审查的内容和需要注意的事项有哪些?
- 承租人延期交付租金或不支付租金,出租人可以采取哪些措施维护自己的权益?
- 产生房屋租赁纠纷后,出租人对租赁房屋断电、断水的行为是否正当合法?
- 如何理解和把握承租人优先购买权中“同等条件”?
- 如何确定当事人约定的违约金是否过高,能否与赔偿损失并用?
- 第三人对房屋进行侵害,承租人是否可以直接向侵权人主张权利?
- 承租人在经营状况持续恶化,无力继续履行租赁合同的情况下能否行使合同解除权?



法律出版社

LAW PRESS • CHINA



诉讼指引与实务解答丛书

03

房屋租赁合同纠纷

诉讼指引 与实务解答 (第三版)

ACTION GUIDE AND PRACTICE ANSWERS

主 编 / 李方民

副主编 / 初鲁宁



法律出版社

LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务解答 / 李方民主
编. —3 版. —北京:法律出版社,2017.2

ISBN 978 - 7 - 5197 - 0547 - 3

I. ①房… II. ①李… III. ①租房—合同纠纷—民事
诉讼—基本知识—中国 IV. ①D925.104

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 018136 号

房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务解答(第三版)
李方民 / 主编

策划编辑 韦钦平 朱海波
责任编辑 朱海波
装帧设计 汪奇峰

© 法律出版社·中国

开本 720 毫米×960 毫米 1/16

版本 2017 年 2 月第 3 版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

责任校对 杜 进

印刷 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司

印张 22.5 字数 370 千

印次 2017 年 2 月第 1 次印刷

编辑统筹 法律应用·大众读物出版第三分社

经销 新华书店

责任印制 沙 磊

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/jbwq@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

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、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85330678

重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071010/1636

深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 0547 - 3

定价:52.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

本书编委会

主 编

李方民 青岛市中级人民法院党组书记、代院长

副主编

初鲁宁 青岛市中级人民法院正局级审判员

编 委

綦晓声 青岛市中级人民法院民一庭庭长

刘尊知 青岛市中级人民法院民三庭副庭长

董则明 青岛市中级人民法院民一庭副庭长

徐 明 青岛市中级人民法院民一庭审判长

孙 付 青岛市中级人民法院民一庭审判长

孙 琦 青岛市中级人民法院民一庭审判长

于 梦 青岛市中级人民法院民四庭助理审判员

李卫杰 青岛市市南区人民法院民一庭庭长

许 枫 青岛市市南区人民法院民一庭副庭长

修订再版说明

诉讼指引与实务解答丛书出版以来受到了广大读者的认可和好评。随着《民事诉讼法》的修订、最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》的出台及其他专业领域相关法律法规的变化,在结合读者反馈的信息的基础上我们对本套丛书进行了修订再版。

此次修订依旧延续以往的基本体例,既为读者提供了纠纷处理的全程诉讼指南也为读者深度分析解答了实务中遇到的常见、新型、疑难法律问题。

一、此次修订体现在以下几个方面:

1. 根据最新的《民事诉讼法》及司法解释对诉讼流程指引部分进行了全面修订,使诉讼流程指引更准确。

2. 根据相关专题领域的新的法律法规和审判实践中出现的新问题、新观点对书稿中的内容进行了修订和增补。

3. 对丛书的部分专题进行了调整和优化,增加了一些新的社会热点专题,使图书的专题体系更加科学合理。

二、本套丛书具有以下特点:

1. 全面、清晰的诉讼流程指引

紧紧抓住纠纷诉讼活动的每一个流程节点,指明诉讼每一个阶段当事人所要提供的材料以及法官需要审查的内容,让当事人的诉讼活动更加流畅、高效。

2. 权威、实用的实务问题解答

通过对一线法官审判实践中的案例进行梳理、提炼、加工,总结、归纳出审判实践中遇到的常见、新型、疑难问题,运用法官的专业知识,将这些问题用案例的形式,生动、清晰、简单明了地予以分析解答,具有很强的实践性和权威性。

追求法律实践问题的细致解答,用权威、专业、系统的法律解决方案为读者提供服务是我们不懈的追求目标,但囿于编者水平、精力所限,不完善之处在所难免,希望读者多提宝贵意见,以帮助我们在修订、再版时加以完善。

邮箱:dazhong@lawpress.com.cn

前言

古人云:安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜。住房问题既关乎国计民生,亦关系社会稳定。随着我国经济的高速发展和住房制度改革的深化,房地产市场也得到了迅猛发展,房屋作为一种重要的不动产,在社会生活中的重要地位日益彰显,在经济发展中扮演着极其重要的角色。面对高涨的房价,中国人传统的购房置地观念也悄然发生变化,逐渐由买房向租房(有些是临时过渡)转变,特别是城市化进程的加快,“城中村”的改造,进一步促进了租赁市场的繁荣。房屋租赁已经成为我国社会生活中一项具有普遍性的民事法律行为,成为房地产交易的主要形式之一。

宪法规定,公民合法的私有财产不受侵犯。国家依照法律规定保护公民的私有财产权。房屋作为民事主体的重要财产,其物权效力法律给予极大保护。随着社会经济的发展,物权理论的更新,物权中各权能可相分离并具弹性已是一种社会共识,也是发挥物权最大效能的需要。房屋租赁就是房屋所有权与使用权分离的典型形态。房屋的所有人或者经营管理人将其房屋出租给承租人使用,由承租人支付租金。房屋租赁可以看做是出租人有限期地出让房屋的使用权、占有权、收益权,换回承租人支付的对价。

由于出租人虽享有出租房屋的所有权,但不占用房屋,而是在租赁期限内脱离自己的实际掌控,交由承租人占有使用,其既希望能够及时获得租金,又担心房屋被破坏性使用,还会极力避免承租人提前退租而“人去楼空”。因此,出租人与承租人需要在房屋租赁合同中详细地约定双方的权利义务,同时也是双方极易产生纠纷之所在。在当前的司法实践中,与房屋租赁市场相伴随的,则是房屋租赁合同纠纷案件的增多,许多新情况、新问题纷纷成诉进入司法领域,房屋租赁合同纠纷也逐渐成为人民法院受理的主要案件类型之一。

因房屋租赁横跨物权法和债权法两大领域,涉及法律问题颇为复杂,大多成为审判实践中的热点、难点问题,如房屋租赁合同的效力、一房数租、承租人优先购买权的性质、行使条件及救济方式、转租及有关装饰装修物的处理等。尽管有关房屋租赁的法律法规、部门规章、地方性法规及政府文件众多,在调整和规范房屋租赁市场方面发挥了巨大作用,亦为人民法院正确处理房屋租赁纠纷提供了法律依据。但立法的滞后显然跟不上社会的发展。因而不同时期出台的法律法规难免在有些内容上相互交叉重复,有的甚至相互矛盾,有必要对此进行筛选和梳理。例如,1995年6月1日实施的原建设部《城市房屋租赁管理办法》已被2011年2月1日实施的住房和城乡建设部《商品房屋租赁管理办法》取代,不再适用。1983年12月17日发布并实施的国务院《城市私有房屋管理条例》因被其他法律法规所代替,已于2008年1月15日被《国务院关于废止部分行政法规的决定》予以废止。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)》第118条规定,“出租人出卖出租房屋,应提前三个月通知承租人,承租人在同等条件下,享有优先购买权;出租人未按此规定出卖房屋的,承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。”因其与物权法有关规定相冲突,已被最高人民法院《关于废止2007年底以前发布的有关司法解释(第七批)的决定》予以废止。同时,为了满足司法实践的需要,2009年9月1日实施的最高人民法院《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》应运而生。

本书试图通过归纳、提炼司法实践中房屋租赁纠纷案件常见的问题,进行简要解答,并辅之以经典案例,配之有经验法官的精炼分析和法律依据指引,特别是典型案例,主要选择那些影响大、覆盖面广、具有代表意义,与广大公民生产、生活息息相关的典型的实际案例。这样编写主要是为了便于读者快速了解每个案例所包含的重点问题、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地熟悉、运用常用法律规定及条文,在较短的时间内很好地掌握相关的法律知识。本书内容几乎覆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,希望能对读者有一定参考价值。

本书侧重解决房屋租赁关系中的实践问题,但又不乏理论深度并尽力使信息最大化,具有很强的实用性,能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如何租赁到自己梦想的房子,如何处理好与房东的关系,如何签订租房合同以及学会如何避免及解决租房法律纠纷。

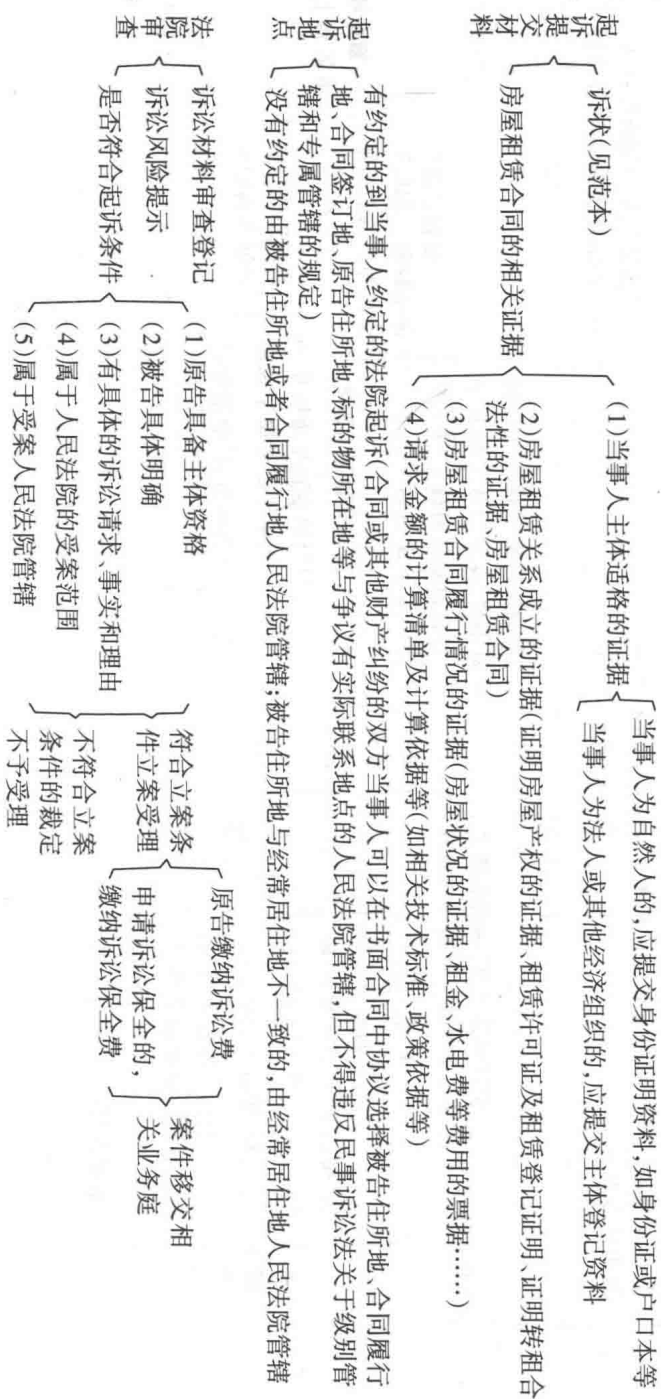
本书在编写过程中,参考和借鉴了许多已有的研究成果和相关的书籍、资料,在此表示衷心的感谢。

本书作者均是从事房地产审判的一线法官,具备一定的法律理论水平和审判

实践经验。在编写过程中,对于相关疑难问题的归纳分析,作者们均经过了反复斟酌和认真探讨,以期确保对该问题分析解答尽量简洁、精练和准确,不仅是对自己负责,更是为读者负责。但鉴于审判任务繁重,时间仓促,加之理论素养不够,能力、水平所限,错误或者疏漏在所难免,恳请广大读者批评、赐教。

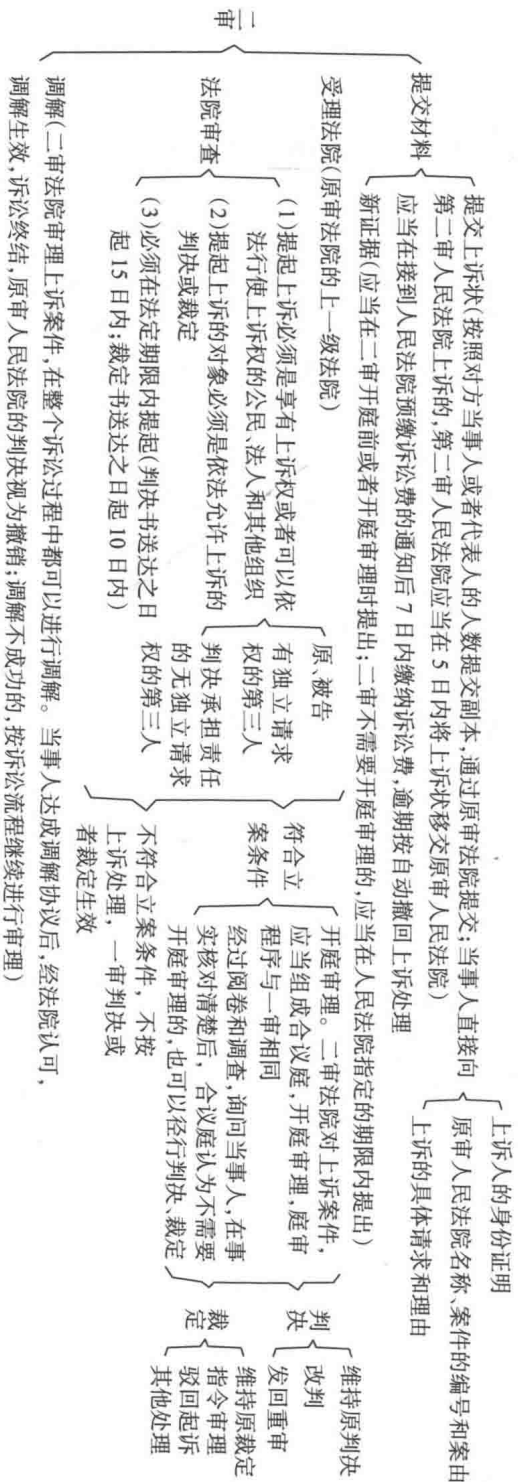
本书写作分工如下:许枫,上编第一章,第二章第三、四、五节,中编第一章案例 10、第二章案例 23,第四章案例 34,第五章案例 58~61、66;于梦,上编第二章第一、二节,中编第一章案例 9,第五章案例 62~64;孙琦,中编第一章案例 1~8、第五章案例 65;孙付,中编第二章案例 11~22 以及附录;董则明,中编第二章案例 24、25 以及第三章;徐明,中编第二章案例 26、27 以及第四章案例 35~47;刘尊知,中编第五章案例 48~57。本书由刘尊知负责统稿,李方民、初鲁宁对本书进行了审核。

房屋租赁合同纠纷诉讼指引流程图(1)



当事人提起诉讼

房屋租赁合同纠纷诉讼指引流程图(3)



目
录

上编 诉讼指引

第一章 房屋租赁合同纠纷案件概述 / 003

第一节 房屋租赁纠纷的主要特点、类型及表现形式 / 003

一、房屋租赁纠纷的主要特点 / 003

二、房屋租赁纠纷的主要类型及表现形式 / 004

第二节 房屋租赁纠纷的成因分析 / 005

一、近年来房屋租赁市场供需两旺 / 005

二、当事人法律意识和诚信意识不高 / 005

三、当事人恶意串通,逃避管理和偷逃税费 / 005

四、房屋中介公司良莠不齐,相关部门监管不力 / 005

五、诉讼前缺少一定的矛盾化解机制 / 005

第二章 房屋租赁合同纠纷诉讼程序 / 006

第一节 房屋租赁合同纠纷的起诉条件、受理要点 / 006

一、房屋租赁合同纠纷的起诉条件 / 006

二、房屋租赁合同纠纷的受理要点 / 012

第二节 房屋租赁合同纠纷所需证据及被告抗辩理由 / 014

一、房屋租赁合同纠纷所需证据 / 014

二、被告的抗辩理由 / 015

第三节 房屋租赁合同纠纷的诉讼时效 / 015

一、时效的一般规定 / 015

二、诉讼时效的中止或中断 / 016

三、房屋租赁合同纠纷的最长诉讼时效 / 017

第四节 房屋租赁合同纠纷的诉讼费交纳标准与负担原则 / 018

一、诉讼费用交纳范围 / 018

二、诉讼费用交纳标准 / 018

三、诉讼费用的负担原则 / 018

第五节 判决内容与申请执行 / 019

一、判决内容 / 019

二、申请执行 / 019

中编 实务解答

第一章 房屋租赁合同效力纠纷 / 023

1. 出租未经消防验收的房屋,租赁合同是否有效? / 023

2. 出租没有产权证的房屋租赁合同是否有效? / 028

3. 出租未取得建设工程规划审批手续或临时建筑审批手续的房屋租赁合同是否有效? / 031

4. 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? / 035

5. 出租改变土地使用权出让合同约定用途房屋的租赁合同是否有效? / 039

6. 承租人未经出租人同意转租房屋行为是否有效? / 044

7. 已经出租的房屋被查封,原租赁合同是否有效? / 048

8. 部分共有人出租共有房屋是否有效? / 051

9. 租赁合同无效,应参照何种租金标准确定占有使用费? / 052

第二章 房屋租赁合同履行、解除纠纷 / 056

10. 经主管部门批准建设的房屋,出租人与承租人签订的房屋租赁合同是否有效? / 056
11. 房屋在出租期间由谁负责维修? 承租人因此受到的损失应当如何处理? / 057
12. 什么是出租人的瑕疵担保义务? 承租人可采取哪些补救办法? / 064
13. 如何认定承租人是否正当使用出租房屋? 未正当使用,出租人应如何救济? / 070
14. 出租人是否有权提前收回房屋? / 074
15. 承租人在哪些情况下可以解除租赁合同,提前退租? / 081
16. 租赁房屋没有达到合同约定的交付条件,应当如何处理? / 086
17. 如何处理“一房两租或数租”纠纷? / 090
18. 房屋交付后,承租人延期交付租金或不支付租金,出租人可以采取哪些措施维护自己的权益? / 095
19. 产生房屋租赁纠纷后,出租人对租赁房屋断电、断水,其行为是否正当合法? / 100
20. 在房屋租赁期间,承租人擅自变动承租房屋结构的,应当如何处理? / 105
21. 租赁期限届满后,对于承租人无法拆卸、带走的装饰装修物,如何处理? / 109
22. 租赁合同无效,对于承租人无法拆卸、带走的装饰装修物,如何处理? / 117
23. 房屋租赁合同解除后,承租人对房屋的装饰装修如何处理? / 122
24. 承租人未经出租人同意擅自装修、扩建的,如何处理发生的费用? / 126
25. 承租人经出租人同意扩建的,如何处理发生的扩建费用? / 128
26. 出租房屋欠缴物业费,应当由出租人交纳还是由承租人交纳? / 134

第三章 房屋租赁合同转租纠纷 / 138

27. 主体变更后新承租人是否可向原次承租人主张占有使用费? / 138
28. 因转租人违约,出租人要求解除合同,次承租人有何救济权利? / 140

29. 房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除,次承租人仍占用房屋的,出租人能否直接要求次承租人支付租金? / 143
30. 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赁合同应否支持? / 146
31. 承租人未经出租人同意擅自转租的,出租人行使合同解除权的期限是多久? / 148
32. 承租人经出租人同意转租的,转租期限能否超过剩余期限? / 151
33. 承租人可否将所租住的公房转租? / 153

第四章 优先购买权纠纷 / 155

34. 产权人出售房屋时,承租人如何主张优先购买权? / 155
35. 出租人在未通知承租人情况下将房屋所有权转让,如何保障承租人的合法权益? 承租人在放弃优先购买权后,是否享有继续承租权? / 160
36. 承租人认为自己优先购买权受到侵害的,应该如何提出请求? / 162
37. 在什么情况下,承租人不得行使优先购买权以及优先购买权消灭? / 166
38. 承租人优先购买权能否转让和继承? / 171
39. 房屋转租后,次承租人是否享有优先购买权? / 173
40. 如何理解和把握承租人优先购买权中“同等条件”? / 177
41. 实际履行价格与备案合同价格不一致的情况下,承租人能否要求以备案合同价格作为同等条件主张优先购买权? / 180
42. 出租人整体出售房屋时,部分房屋承租人如何行使优先购买权? / 183
43. 房屋租赁期满后双方不再继续履行或解除合同后,承租人是否还享有对房屋的优先购买权? / 187
44. 房屋在租赁期间被拍卖,承租人是否可主张优先购买权? / 189
45. 如何理解出租人出售房屋时对承租人的通知义务? 通知能否限定购房条件? 出租人对承租人发出的出卖出租房屋的通知中限定承租人须在不足一个月的期限内交清购房款,该通知是否合法有效? / 192
46. 优先购买权之诉的性质是什么? 是确认之诉、给付之诉还是变更之诉? / 195
47. 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? / 198

第五章 其他有关房屋租赁问题 / 200

48. 租赁房屋在租赁期间发生所有权变动,新业主是否应继续履行原租赁合同? 例外情形有哪些? / 200
49. 在承租人预付租金,尚未到新的交租期限情况下,新业主能否向承租人主张给付租金? / 202
50. 出租人未告知出租房屋已抵押的事实,应当如何承担责任? / 204
51. 房屋租赁合同中,如何确定当事人约定的违约金是否过高,能否与赔偿损失并用? / 207
52. 租赁房屋可否作为装饰装修工程款优先受偿权的标的? / 209
53. 房屋租赁合同无效、期满或依法解除后,承租人拒不返还房屋,由此造成的损失应当如何承担? / 212
54. 租赁合同中,承租人因欠付租金而向出租人出具“欠款结算单”,是否适用诉讼时效的规定? / 213
55. 承租人能否获得拆迁补偿? / 217
56. 如何区分房屋租赁合同与酒店(宾馆)承包合同纠纷? / 220
57. 如何区分房屋租赁合同解除与变更、撤销纠纷? / 223
58. 什么叫承租权转让? 怎样办理承租权转让? / 226
59. 如果租住公房的出租人和承租人发生纠纷,应如何处理? / 229
60. 房屋租赁纠纷如何确定地域管辖问题? / 232
61. 如何理解把握优先承租权问题? / 234
62. 承租人欠缴物业费,物业公司是否有权要求出租人付款? / 238
63. 房屋租赁期间,第三人对房屋进行侵害,应如何处理? / 241
64. 房屋租赁期间因房屋失火对第三人造成侵害,应如何分担责任? / 243
65. 自然人作为承租人签订租赁合同后,以租赁房屋为经营场所设立企业并实际使用房屋产生纠纷的,应当由谁作为承担责任的主体? / 247
66. 承租人在经营状况持续恶化,无力继续履行租赁合同的情况下能否行使合同解除权? / 251

下编 附录

一、相关法律、行政法规 / 255

- 中华人民共和国民事诉讼法通则(1986.4.12)(节选) / 255
- 中华人民共和国物权法(2007.3.16)(节选) / 258
- 中华人民共和国侵权责任法(2009.12.26)(节选) / 259
- 中华人民共和国合同法(1999.3.15)(节选) / 261
- 中华人民共和国担保法(1995.6.30)(节选) / 263
- 中华人民共和国土地管理法(2004.8.28 修正)(节选) / 264
- 中华人民共和国城市房地产管理法(2007.8.30 修正)(节选) / 265
- 中华人民共和国城乡规划法(2007.10.28)(节选) / 266
- 中华人民共和国消防法(2008.10.28 修订)(节选) / 268
- 中华人民共和国建筑法(1997.11.1)(节选) / 269
- 中华人民共和国拍卖法(2004.8.28 修正)(节选) / 269
- 中华人民共和国民事诉讼法(2012.8.31 修正) / 270
- 国有土地上房屋征收与补偿条例(2011.1.21)(节选) / 301
- 城市房屋拆迁管理条例(2001.6.13)(节选) / 304
- 建设工程质量管理条例(2000.1.30)(节选) / 305
- 村庄和集镇规划建设管理条例(1993.6.29)(节选) / 305

二、相关司法解释 / 306

- 最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法通则》若干问题的意见(试行)(1988.1.26)(节选) / 306
- 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)(1999.12.19)(节选) / 306
- 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)(2009.4.24)(节选) / 307