

房屋租赁纠纷

祝铭山 / 主编

案例典型

评析权威

法律全面

【典型案例】

- 对房屋租赁实行的登记备案制度对房屋租赁合同的效力有何影响？
- 出租人出卖房屋时，承租该房屋一部分的承租人可否享有整栋房屋的优先购买权？
- 优先购买权之诉是确认之诉还是变更之诉？
- 同等条件下承租人是否具有优先承租权？
- 优先购买权中所指的“同等条件”单指相同的价格条件吗？
- 房屋预租或叫房屋认租合同的效力应当如何确认？

【法律适用】

- 中华人民共和国城市房地产管理法
- 城市私有房屋管理条例
- 城市房屋租赁管理办法
- 北京市外地来京人员租赁房屋管理规定
- 上海市房屋租赁条例
- 广东省高级人民法院关于审理农村集体土地出让、转让、出租用于非农业建设纠纷案件若干问题的指导意见

房屋租赁纠纷

张德成 主编

案情再现

争议焦点

法律适用

【案情摘要】

原告王某与被告李某签订房屋租赁合同，约定王某将位于北京市朝阳区的一套房屋出租给李某，租期为2020年1月1日至2021年12月31日。

合同约定，李某应按照每月租金人民币1000元向王某支付租金，并于每月5日前支付。王某应于每月15日前向李某提供符合合同约定的房屋。

合同履行过程中，王某因房屋漏水问题多次要求李某维修，但李某拒绝履行维修义务。

王某遂向法院提起诉讼，请求判令李某支付租金并赔偿损失。

被告李某辩称，房屋漏水系王某使用不当所致，其已多次要求王某维修，但王某拒绝履行维修义务，故其不应承担维修义务。

法院经审理认为，王某作为出租人，负有维修义务，李某作为承租人，负有合理使用义务。

【法律适用】

《中华人民共和国合同法》第二百三十二条

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释》

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释》

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释》

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释》

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释》

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释》

典型案例与法律适用

房屋租赁纠纷

主编 / 祝铭山

最高人民法院原副院长、一级大法官，现任全国人民代表大会常务委员会委员、内务司法委员会副主任

中国法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

房屋租赁纠纷/祝铭山主编. —北京:中国法制出版社, 2003.9

(典型案例与法律适用)

ISBN 7 - 80182 - 169 - 6

I. 房… II. 祝… III. ①房屋 - 租赁 - 案例 - 汇编 - 中国 ②房屋 - 租赁 - 法律适用 - 汇编 - 中国
IV. D923

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 075421 号

典型案例与法律适用

房屋租赁纠纷

FANGWU ZULIN JIUFEN

主编/祝铭山

经销/新华书店

印刷/漯河市紫恒印装有限公司

开本/880×1230 毫米 32

印张/10.875 字数/235 千

版次/2003 年 9 月第 1 版

2003 年 9 月印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 7 - 80182 - 169 - 6/D·1135

定价:20.00 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

“例以辅律，非以破律”，案例对审判工作的指导意义和参考价值始终被我国各级法院所重视。《最高人民法院公报》每期都载有由最高人民法院批准，或者经最高人民法院审判委员会讨论通过的案例，要求各级法院在审判工作中加以参考；从2000年开始，最高人民法院向社会公开裁判文书；最高人民法院中国应用法学研究所自1992年开始，编辑出版《人民法院案例选》。

我们经过将近1年时间的努力，推出本套丛书。在编辑的过程中，我们试图使丛书具有以下鲜明的特点：

一、案例典型、真实。所选案例多属于《最高人民法院公报》、最高人民法院及其业务庭通过其他形式公布的案例。每一个案例都尽可能具有典型性。为了方便使用，我们归纳了每个案例的要旨，并作为“问题提示”列于案例之前。案例均保持真实性。涉及未成年人、个人隐私等内容的案件，隐去了部分真实姓名。

二、评析权威。除了《最高人民法院公报》案例和最高人民法院公布的裁判文书，其他案例均由主审法官或者专家对核心法律问题作出权威评析，尤其注重阐释专业领域的热点或疑难问题。

三、法律文件全面。“适用法律”部分具体分为〔法律·法规·规章〕、〔司法解释〕、〔请示答复〕、〔地方规范性文件〕、

[司法政策]。其中最高人民法院对下级法院关于适用法律问题请示所作的答复、地方法院公布的司法文件、各级法院对审理某一类型案件的调研成果等内容,也是本套丛书比较独到的地方。

四、丛书分类细致、合理。本套丛书尽量根据民事和刑事案件的不同类型(案由),分别单独成册。首批推出《劳动合同纠纷》、《医疗损害赔偿纠纷》、《学生伤害赔偿纠纷》、《人身伤害赔偿纠纷》、《名誉权纠纷》、《婚姻家庭纠纷》、《继承纠纷》、《离婚中的财产分割纠纷》、《借款合同纠纷》、《存单纠纷》、《建设工程合同纠纷》、《房屋买卖合同纠纷》、《房屋拆迁安置补偿纠纷》、《房屋租赁纠纷》、《票据纠纷》、《劳动保险纠纷》、《交通事故损害赔偿纠纷》等民事类丛书。

需要说明的是,有些案例是在新的相关法律出台之前作出裁判的,因此在裁判和评析中可能会出现旧法的有关条款,但其所涉及的法律问题依然重要,所以我们也有选择地收入了此类案例,评析时以分析法律问题为主要目的。在“适用法律”部分则列出最新法律依据。请读者在使用过程中注意。

在编辑的过程中,最高人民法院很多法官都给了热情的帮助和支持,我们表示诚挚的谢意。我们衷心希望这套丛书能为司法实践经验的积累、总结和传播略尽绵薄之力。

由于编者水平有限,缺陷之处,敬请指正,也期待广大读者的回应(书后附有“读者调查问卷”)。

二〇〇三年八月

目 录

一、典型案例

1. 新疆维吾尔自治区建筑木材加工总厂与中国民主同盟新疆实业发展总公司房屋租赁纠纷上诉案 (1)

问题提示：房屋租赁合同中，出租方与承租方均有违约行为，合同解除后，违约责任应如何分配？

2. 新亚航空服务公司诉长春房地（集团）有限责任公司将出租房屋进行重置换建侵害其优先购买权案 (15)

问题提示：出租人出卖房屋时，承租该房屋一部分的承租人可否享有整栋房屋的优先购买权？优先购买权中所指的“同等条件”单指价格条件吗？

3. 勃利县铁路综合服务楼旅店诉滕志杰转让承租的饭店后欠付租金要求终止租赁合同案 (21)

问题提示：合同的转让，合同的权利义务就全部被转让，租赁物的转租并不改变租赁合同关系的双方主体及权利义务的内容，承租人依然依合同约定对出租人负责。二者转让的条件也不相同。如何区分合同的转让与租赁物的转租？

4. 南阳对外贸易基地开发中心诉南阳市经济实业开发
公司解除条件成就提前收回出租房屋案 (26)

问题提示：对于附解除条件的房屋租赁合同出租人两次根据合同认为解除条件成就提起诉讼的行为是否属于“一案两诉”，法院应否受理其第二次诉讼？

5. 新疆电子器材公司伊犁分公司诉伊宁市图书馆对出
租房屋未尽安全保护义务致火灾财产损失赔偿案 (32)

问题提示：房屋租赁合同中保障房屋安全是承租人或出租人的单方义务还是双方应共同承担的义务？

6. 杨正严诉华都商厦收取租赁定金后因欠付工程款建
造的出租房被承包人留占要求交付该承租房案 (39)

问题提示：承租人向出租人交付定金时双方间的租赁订约合同成立，出租人在该合同中负有交付义务。交付条件成就后因第三人行使留置权而导致交付不能，第三人的优先受偿权是否可以对抗该建筑物上的其他债权？出租人因未履行交付义务而导致承租人的损失能否归咎第三人？

7. 毛秀英因丈夫死亡诉张业韶解除其丈夫签订的租房合同案 (46)

问题提示：承租人在租赁期间死亡的，合同是否终止是取决于出租人还是与死亡的承租人生前共同居住的人？作为死亡承租人的妻子，是与其生前共同居住的人，但对于以经营为目的租赁的房屋其可否决定合同终止？

8. 枝江市金属材料公司诉郑吉明未按其通知的期限交款丧失优先购买权租赁到期后返还房屋案 (53)

问题提示：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？优先购买权之诉是确认之诉还是变更之诉？

9. 郑文俊诉金坛市计量测试技术研究所向他人出售其
曾承租部分的整栋房屋侵犯优先购买权案 (60)

问题提示：房屋租赁期满后，承租人是否
还享有对房屋的优先购买权？

10. 郭海军诉五常市拉林镇镇兴村村民委员会出租房
屋优先购买权纠纷案 (67)

问题提示：优先购买权中“同等条件”的
理解是否等同于“同等价格”？出租人本
着诚实信用原则在承租人放弃了优先购买
权后以形式上低于原价格的条件将租赁房
屋出卖给第三人的行为是否侵犯了承租人
的优先购买权？

11. 乌鲁木齐市离退休妇女干部联谊会立交桥玻璃服
务部诉乌鲁木齐市第二中学与第三人串通提租使
其退租后与第三人签订租房合同损害其优先承租
权纠纷案 (72)

问题提示：我国法律法规并未明确规定同
等条件下承租人的优先承租权。对于此类
问题应如何认定？

12. 桑植县搬运公司诉解国虎未按其提高租金的要求
交租金解除房屋租赁关系案 (77)

问题提示：原租赁期满时，出租人口头提出的提高房屋租金的请求能否产生约束承租人的效力？双方的口头协议未约定租赁期限时，出租人是否有随时要求解除租赁关系的权利？

13. 和平南路街道办事处诉刘不姑等临建铺面地段管辖变更后原租赁费收取案 (82)

问题提示：原租赁房屋因承租人管理不当而灭失，出租房屋已经承租人重建并发生了地段管辖的变更。原有的租赁合同是否已经终止？第三人在实施行政管理时向承租人收取管理费的行为是否合法？

14. 承租人杜天禄诉出租人张秀峰等在其告知转租后不按协议约定与受让人签订房屋租赁协议违约赔偿案 (93)

问题提示：对房屋租赁实行的登记备案制度在法律上有何意义？该制度在什么情况下可能为合同成立的要素？房屋租赁转让时承租人对出租人的告知义务应以何种方式履行方为有效？

15. 中国人民解放军 37001 部队房地产管理处诉全国贫困地区干部培训中心旅顺接待站房屋租赁案 (101)

问题提示：当前，私房租赁中，当事人采取变更公房承租人的方式来规避法律以解脱腾退私房责任的现象比较普遍。根据法律规定，一般情况下，公房承租人更名应以原承租人死亡为前提。此类案件应如何维护产权人的利益？

19. 葛佩琪诉上海康园房地产有限公司房屋租赁合同案 (133)

问题提示：外销商品房销售时由包租行为引起的房屋租赁纠纷中买方与卖方签订的租赁承诺确认书是否合法有效？

20. 吉林市信誉冷冻空调设备厂诉吉林市吉冶钢铁有限公司等房屋租赁合同案 (140)

问题提示：房屋租赁过程中未经双方当事人签字的无效的房屋租赁登记行为是否影响该房屋租赁合同的效力？

21. 龙岩市外商投资服务中心贸易发展公司诉龙岩市新罗区龙门家具厂房屋租赁合同案 (151)

问题提示：建设部规定，房屋租赁实行登记备案制度。出租房屋未办理租赁许可证是否违法？由此能否认定租赁合同无效？

22. 福鼎市人民政府驻福州办事处诉缪建新等房屋租金欠款案 (158)

问题提示：法律规定延付或拒付租金适用一年的特别诉讼时效，旨在租金为从属之债，应当及时清结。但在某些租赁关系中，欠款虽是由租金产生、却不存在拒付或延付问题，此种“租转债”应适用何种诉讼时效？

23. 北京中粮广场发展有限公司与北京和德俱乐部有限公司房屋租赁纠纷上诉案 (164)

问题提示：房屋预租或叫房屋认租合同在法律上虽然属于无名合同，但实践中大量存在。对于这种合同的效力应当如何确认？

24. 西安市碑林区紫雾酒家与西安市统一征地管理办公室、西安市碑林区永宁村村民委员会房屋租赁、侵权赔偿纠纷上诉案 (176)

问题提示：村委会自建房租赁过程中，村委会出租违章建筑是否影响到租赁合同的效力？赔偿主体和范围该如何确定？

25. 黑龙江金龙实业股份有限公司与哈尔滨市玛克威

**经贸有限公司、哈尔滨市玛克威实业发展集团、
哈尔滨市玛克威商厦房屋租赁合同纠纷上诉案 …… (186)**

问题提示：双方只约定了前两年的租金标准，第三年的租金约定根据市场价格协商而定。出租人单方改变租金要求，承租人并未同意，但解除合同会使承租人损失巨大。该合同因双方协商不妥而不能履行，但是否必须解除？

**26. 湖南省医药公司与长沙市培罗蒙服装公司、长沙
英姿绸呢专卖店房屋租赁、侵权纠纷上诉案 …… (195)**

问题提示：出租人未使用、未获益承租人在租赁房屋上增添的附属物，是否应该承担搬迁后的补偿责任？

**27. 昆明市公安消防支队与重庆市垫江复合保温材料
总厂、昆明小林大酒店有限责任公司房屋租赁纠
纷上诉案 …… (201)**

问题提示：从划拨方式取得用于市政公用设施的土地使用权的转让、出租行为是否有效？

二、适用法律

[法律·法规·规章]

- 中华人民共和国担保法····· (214)
(1995年6月30日)
- 中华人民共和国城市规划法····· (228)
(1989年12月26日)
- 城市私有房屋管理条例····· (234)
(1983年12月17日)
- 中华人民共和国合同法(节录)····· (238)
(1999年3月15日)
- 城市房屋租赁管理办法····· (257)
(1995年5月9日)
- 中华人民共和国城市房地产管理法····· (262)
(1994年7月5日)
- 城镇廉租住房管理办法····· (273)
(1999年5月1日)
- 城市房地产中介服务管理规定····· (275)
(2001年8月15日)
- 关于贯彻实施《城市房屋租赁管理办法》的通知····· (280)
(1995年7月24日)
- 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····· (282)
(2000年12月7日)

[司法解释]

最高人民法院关于房屋租赁纠纷如何确定管辖问题的

批复..... (283)

(1986年1月7日)

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..... (283)

(1996年2月5日)

[地方规范性文件]

上海市房屋租赁条例..... (286)

(1999年12月30日)

广州市房屋租赁管理办法..... (295)

(1995年12月6日)

深圳经济特区房屋租赁条例..... (303)

(2002年2月6日)

北京市外地来京人员租赁房屋管理规定..... (312)

(1997年12月31日)

天津市房屋租赁管理规定..... (316)

(2002年9月5日)

广东省高级人民法院关于审理农村集体土地出让、转
让、出租用于非农业建设纠纷案件若干问题的指导

意见..... (324)

(2001年10月30日)

一、典型案例

1. 新疆维吾尔自治区建筑木材加工 总厂与中国民主同盟新疆实业发展总公司 房屋租赁纠纷上诉案^{*}

法公布 (2002) 2 号

【问题提示】

房屋租赁合同中，出租方与承租方均有违约行为，合同解除后，违约责任应如何分配？

中华人民共和国最高人民法院民事判决书

(2000) 民终字第 115 号

上诉人（原审被告、反诉原告）：新疆维吾尔自治区建筑木材加工总厂，住所地乌鲁木齐市钱塘江路 27 号。

法定代表人：陈长星，董事长。

^{*} 本案例摘自《中华人民共和国最高人民法院公报》2002 年第 1 期。