



房地产操作实务指导丛书

Practical Guide Series of Real Estate Practice

FANG WU ZU LIN
CAO ZUO SHI WU

房屋租赁 操作实务

梅新和、高娃 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA



- ☐ 在房屋租赁期间，夫妻离婚后原租赁公房的使用权应当归谁所有？
- ☐ 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？
- ☐ 出租人在房屋租赁期限内将租赁房屋出卖，承租人是否仍享有房屋承租权？
- ☐ 未经承租人同意，亦未提前通知承租人，出租人能否将房屋出售给第三人？
- ☐ 未取得房屋所有权证，所签订的房屋租赁合同是否具有法律效力？
- ☐ 房屋租赁协议中未约定租期，在房屋租赁期间，房主要求收回房屋，其请求是否合法？



房地产操作实务指导丛书
Practical Guide Series of Real Estate Practice

**FANG WU ZU LIN
CAO ZUO SHI WU**

房屋租赁 操作实务

梅新和 高娃 编著

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋租赁操作实务/梅新和,高娃编著. —北京:法律出版社,
2007.7

(房地产操作实务指导丛书)

ISBN 978 - 7 - 5036 - 7500 - 3

I. 房… II. ①梅…②高… III. 房地产—租赁—法律—
基本知识—中国 IV. D922.181

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 093864 号

©法律出版社·中国

责任编辑/吴剑虹

装帧设计/乔智炜

出版/法律出版社

编辑统筹/法律应用出版分社

总发行/中国法律图书有限公司

经销/新华书店

印刷/北京北苑印刷有限责任公司

责任印制/陶松

开本/A5

印张/15.625 字数/343千

版本/2007年8月第1版

印次/2007年8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

苏州公司/0512-65193110

书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 7500 - 3

定价:29.00元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

出版说明

为了便于读者更好地理解本书中的内容和避免不必要的误解,本书作者现就本书中的相关事项做出如下声明:

一、本书中所涉及的法律依据截止于2007年5月31日前颁布实施的法律、行政法规、规章、司法解释,2007年5月31日后新颁布的法律、行政法规、规章、司法解释与本书中有关内容相冲突之处,应以新颁布的法律、法规、规章、司法解释为准。

二、本书的内容主要是根据适用于全国的现行法律、法规、司法解释和规章撰写而成,其中有些内容涉及到地方性法规内容,但本书中也可能未全面顾及到该地方的地方性法规的有关规定,敬请读者在阅读此书内容之时,同时也需要注意了解本地区最新颁布的地方性法规的有关规定。

三、本书中结论性意见均是依据现行法律、法规做出,但不等同于法院判决、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做参考之用。

作 者

2007年5月

作者简介

梅新和律师,毕业于武汉大学、北京大学,获法学学士学位。从事多年法律工作,先后担任多家公司常年法律顾问。在房地产和公共工程领域具有丰富的从业经验,曾多次参与办理了房地产项目的谈判及起草文件,处理房地产投资、融资、开发、出租、税务及物业管理方面的法律问题,协调与有关土地、房产管理部门的合作关系,房地产项目开发及转让,起草楼宇预售、买卖、按揭的法律文件,办理楼宇预售、买卖及按揭登记手续,代办产权登记手续,公共工程的招标投标等与房地产相关的法律业务;并在公司法律事务、诉讼等业务领域中具有丰富的办案经验和较深的理论研究,尤其擅长为公司企业处理应收账款或不良资产的处置,为公司企业提供资信调查、信用管理风险控制等公司法律事务。

出版著作成果有:《房地产买卖租赁案例精析》、《物业管理案例精析》、《房屋拆迁安置案例精析》、《民事诉讼案例精析》、《合同纠纷案例精析》、《劳动纠纷案例精析》、《公民常用法律文书写作实例范本》等 18 余本法学著作,并在中国律师网、人民法院报上发表多篇专业论文。

高娃律师,北京市洪范广住律师事务所高级合伙人,三级律师,获得澳门科技大学法学硕士学位。曾取得律师从事证券法律业务资格证书、律师从事国家基本建设大中型项目招投标法律业

务资格证书。2004 年期间当选北京市招标投标法专业委员会秘书长,2005 年期间入选北京市人大常委会立法咨询专家库。

高娃律师的主要业务集中于房地产、公司法律事务和金融证券法律事务,尤其擅长公司企业重组、公司改制、公司上市及招标投标法律业务等。该律师在执业二十余年期间,担任过多家大型公司的常年法律顾问,并先后向数百个大型公司提供过股权分置改革、增资扩股、招标投标项目、融资项目等方面的法律服务,并成功代理过数百起房地产、金融、公司法律诉讼案件,该律师在处理公司、金融、房地产法律事务方面具有丰富的办案经验。

维权热线:13241858247

网 址:www.meixinhelawyer.com

咨询信箱:meixinhelawyer@sohu.com

前 言

房地产作为房屋和土地的社会经济形态,是人类活动的空间和重要的生产要素。随着我国社会主义市场经济的逐步深入,房地产业也得到了前所未有的突飞猛进的发展,成为一项基础性和先导型的产业。再加上银行按揭贷款业务的广泛开展,也大大加强了城市居民住房消费购买能力,买房亦逐渐成为市民们关注的日常生活中的第一件大事。然而,在房地产市场总体健康发展的同时,也出现了一些新的问题和纠纷,如房地产开发商违约、房屋买卖欺诈、房屋违规拆迁、野蛮拆迁、物业管理滞后等纠纷层出不穷。特别是近年来,蕴含着巨大商机的房地产业同时也因法律、法规制度性缺陷而潜伏着种种陷阱和危机,加之购房的种种环节又纷繁复杂,处于弱势一方的购房者的合法权益易于遭到侵害。

为了使广大购房者、业主准确理解我国房地产法律法规、司法解释的具体内容以及如何在房产纠纷中维护自己的合法权益,为了使司法和执法工作者便于准确理解房地产法律、法规和司法解释的立法意旨,依法行事、依法办案,我们特组织了房地产界、法律界、司法界的有关房地产专家及资深房地产律师,编写了这套《房地产操作实务指导丛书》。本套丛书包括《商品房买卖操作实务》、《物业管理操作实务》、《房屋拆迁安置操作实务》、《房屋租赁操作实务》、《二手房买卖操作实务》、《经济适用房买卖操作实务》、《购房贷款与税费操作实务》和《房屋质量与房屋装修操作实

务》。此套丛书基本囊括了城市居民安居置业可能遇到的所有常规问题和纠纷。

此套丛书具有以下主要特点和独特之处：

第一，结合实际，注重实用性和操作性。本套丛书所选实务问答、案例均为广大购房者、业主日常生活和司法实践中经常出现的热点和难点问题，针对上述热点和难点问题；本套丛书不仅告诉广大购房者、业主会发生什么事情，发生此类事情的法律后果，而且告诉他们该如何具体处理类似事情，如何维护自己的合法权益。总之，本套丛书所选用的实务问题、案例与购房者、业主生活密切相关，读者在现实生活中遇到此类纠纷和问题后，可以参照本套丛书讲述的方法和法理进行处理，因此说，本套丛书可以起到读者随身律师的作用。

第二，本套丛书实务问答、案例选题的合理性。目前，我国颁布的关于房地产法律法规、地方性法规成千上万，给购房者、业主学法用法带来了极大的不方便。因此，此套丛书的选题，主要选择那些影响大、覆盖面广、具有代表意义，与广大购房者、业主生产、生活息息相关的常见纠纷问题、典型案例，并进行逐一详细的解说，能让广大购房者、业主在较短的时间内更好地掌握相关的房地产法律知识。尤其本套丛书中出现的案例，均具有典型性和代表性，该案例并不是简单的汇编，而是理论分析与经典案例的完美结合，从案情简介、法院判决、争议焦点、律师点评四个层次，用实例说明理论，用理论剖析实例，将四者有机统一，相得益彰。

第三，本套丛书篇章编排结构全面系统、合乎逻辑。本套丛书从宏观方面看，具体内容包括商品房买卖、购房贷款与税费、物业管理、房屋拆迁安置、房屋质量与房屋装修，二手房买卖，基本囊括了购房者、业主在房产交易过程中所发生的问题和纠纷；同时在

每本书中,通过实务问答、案例现场的形式,将购房者、业主在每个阶段产生的问题和纠纷进行了篇章编排,并进行了全面、系统、多层次、全方位的详细讲解和分析,体现了写作形式统一、文章结构完整、行文思路清晰、语言简明连贯,合乎逻辑,并最大限度避免了内容庞杂混乱、语言枯燥乏味的弊病。这样做不仅为读者学习和使用本书提供了方便,亦增强了本书的实用性和操作性。

本书在撰写、出版过程中得到了最高人民法院、建设部、国家发展和改革委员会、国务院法制办公室、中国人民银行、中国工商银行信贷管理部、中央国家机关住房资金管理中心、中国房地产业协会、北京市建设委员会、北京市房地产业协会、上海市房地产业协会、北京市公积金管理中心、上海市公积金管理中心、广东省公积金管理中心以及有关地方法院、建设厅(局)、公积金管理中心、律师事务所有关同仁的支持和帮助,在此表示衷心的感谢。

本套丛书在编写的过程中,参考和借鉴了许多已有的研究成果和相关的书籍、资料,在此一并表示感谢。同时,由于本套丛书的作者是在繁重的律师工作之余完成写作的,再加上学识、能力所限,书中疏漏甚至谬误之处恐在所难免。在此,本书的作者衷心感谢关注本书的朋友们,并希望朋友们能够予以理解,并对本书中不足的地方进行批评指正,这对于我们来说,也是一个不断学习和提高的过程。我们的联系电话是:13241858247;电子邮箱:mxhlawyer@hotmail.com;meixinhelawyer@sohu.com;网址:www.meixinhelawyer.com。

作 者

2007 年 5 月

目 录

Contents

第一部分 房屋租赁当事人

实务问答

1. 何谓房屋租赁以及房屋租赁作为一种民事法律行为应当具有哪些方面的内容? 1
2. 在房屋租赁关系中,房屋租赁主要有哪几种形式? 3
3. 在房屋租赁关系中,哪些房屋可以用于出租? 在哪些情况下,应视为房屋租赁的行为? 5
4. 在房屋租赁过程中,出租人出租房屋时应当具备哪些条件以及哪些房屋不得出租? 7
5. 房屋出租人在出租房屋时,寻找承租人的常见渠道和方式有哪些? 9
6. 出租人在出租房屋时,应当缴纳哪些税费以及如何办理纳税手续? 11
7. 在房屋租赁过程中,出租人未取得房屋产权证的房屋是否可以出租? 13

8. 出租人在出租房屋时,租房的承租人通常是哪些人群? 15
9. 出租人在出租房屋时,可以通过哪些方面洽谈选择更合适的房屋承租人? 16
10. 在房屋租赁关系存续期间,出租人对租赁物负有哪些维修义务? 17
11. 在房屋租赁关系中,出租人对租赁物承担哪些瑕疵担保责任? 19
12. 在房屋租赁关系中,出租人有哪些主要权利和义务? 20
13. 在房屋租赁关系中,承租人有哪些主要权利和义务? 21
14. 房屋出租人在向外来务工人员出租房屋时,应当履行哪些义务? 22
15. 房屋承租人如何才能租到合适的房子? 23
16. 房屋承租人在签订租赁合同前看房时,应当注意哪些问题? 24
17. 在房屋租赁过程中,承租人应当了解出租房屋哪些权利状态? 26
18. 承租人在租房过程中如何杀价? 28
19. 承租人在承租房屋时,应当如何辨别真假出租人? 29
20. 房屋承租人在承租房屋时,怎样识别真假房屋权属证书? 30
21. 房屋出租人在出租房屋前,应当办理哪些法律手续? 31

22. 出租人在出租房屋时,怎样装修才算合适? 32
23. 在房屋租赁过程中,住宅用房和经营性房屋的租赁有何不同? 33
24. 在房屋租赁过程中,我国法律法规对租赁房屋的流程是如何规定的? 34
25. 出租房屋如遇拆迁应当如何安置? 34
26. 房屋租赁当事人违反房屋租赁法律法规,应当如何追究法律责任? 35

案例现场

1. 房屋承租人在共居人购买房屋后未表示异议,是否可以认定为该房屋由承租人委托购买? 36
2. 在房屋租赁期间,夫妻离婚后原租赁公房的使用权应当归谁所有? 41
3. 出租人在房屋租赁期限内将租赁房屋出卖,承租人是否仍享有房屋承租权? 45

第二部分 房屋租赁合同与登记备案

实务问答

1. 何谓房屋租赁合同以及房屋租赁合同具有哪些方面的特征? 52

2. 在房屋租赁关系中,房屋租赁合同通常具备哪些主要条款? 54
3. 房屋租赁双方当事人在签订房屋租赁合同时,如何审查房屋租赁合同当事人的主体资格? 57
4. 房屋租赁双方当事人在签订房屋租赁合同时,是否必须要以书面的形式订立? 58
5. 房屋租赁当事人在签订房屋租赁合同时,应当准备哪些证件? 59
6. 房屋租赁双方当事人在签订房屋租赁合同时,应当注意哪些事项? 60
7. 房屋租赁合同签订后,如何审查房屋租赁合同是否具有相应的法律效力? 64
8. 在房屋租赁关系存续期间,租赁双方当事人是否可以变更或解除房屋租赁合同? 65
9. 在哪些情形下,出租人或承租人可以解除房屋租赁合同以及房屋租赁合同解除后产生何种法律效果? 66
10. 在哪些情况下,房屋租赁合同的当事人可以终止房屋租赁合同? 68
11. 在房屋租赁期限内,房屋出租当事人变更或者死亡的,应当如何处理? 69
12. 房屋租赁双方当事人是否可以订立无限期的房屋租赁合同以及法律对不定期房屋租赁合同有什么特殊规定? 71

13. 在房屋租赁合同中,如何约定房屋的租金以及对于租金以外的其他费用的负担应当如何约定?	72
14. 在房屋租赁合同中,租赁当事人应当如何约定房屋修缮责任?	73
15. 在房屋租赁合同中,当事人约定违约责任应当注意哪些事项?	73
16. 在房屋租赁合同中,当事人约定违约金应当注意哪些事项?	74
17. 出租人在采用格式条款订立房屋租赁合同时,应当注意哪些事项?	75
18. 在采用格式条款订立房屋租赁合同时,在哪些情形下导致房屋租赁合同无效?	77
19. 何谓房屋租赁登记备案制度以及我国法律法规对房屋租赁登记备案制度有哪些规定?	78
20. 房屋租赁合同签订后是否需要登记备案以及出租时未取得房屋所有权证和未登记备案的房屋租赁合同是否有效?	79
21. 房屋租赁双方当事人办理房屋租赁登记备案时有哪些流程?	80
22. 在办理房屋租赁登记备案时,如何缴纳手续费?	81
23. 未办理登记备案手续,是否影响房屋租赁合同的效力?	82

24. 房屋租赁合同变更或者期满、解除的,是否需要到房地产管理部门办理备案登记手续? 83
25. 涉外房屋租赁的登记备案是否有特殊的要求? 84
26. 申领《房屋租赁证》需准备哪些材料? 84
27. 办理房屋租赁合同公证有哪些益处以及办理房屋租赁合同公证有哪些流程? 86
28. 违反租赁房屋登记备案制度,将受到哪些处罚? 88

案例现场

1. 出租人将违章建筑房屋出租给承租人使用,出租人与承租人之间签订的房屋租赁合同是否有效? 88
 2. 出租人与承租人签订的房屋租赁合同未经房产管理部门登记备案,其签订的房屋租赁合同是否有效? 93
 3. 未取得房屋所有权证,所签订的房屋租赁合同是否具有法律效力? 98
 4. 承租人擅自改变房屋租赁用途并长期拖欠房租,出租人是否有权单方解除房屋租赁合同? 106
- 附(1) 房屋租赁合同规范文本(普通常用版) 112

附(2) 房屋租赁合同规范文本(大众简装版)	117
附(3) 城市房屋租赁合同规范文本	120
附(4) 商住楼租赁合同规范文本	127
附(5) 上海市居住房屋租赁合同示范文本(2006版)	132
附(6) 北京市房屋租赁合同	144
附(7) 广州市房屋租赁合同示范文本	154

第三部分 房屋租赁、公房租赁、 廉租住房租赁

实务问答

1. 在房屋交验前,出租人或承租人应该做好哪些准备工作? 158
2. 何谓租赁房屋交付以及出租人不能按时交付出租房屋,应当如何处理? 159
3. 承租房屋被他人占用且已到期,但占有人仍拒绝搬迁的,承租人应该如何维护自己的租赁权益? 159
4. 在房屋租赁期间如遇房价或物价上涨,出租人是否可以要求增加租金? 161
5. 碰到“一屋两租”的情形时,承租人应当如何维护自己的合法租赁权益? 161

6. 租赁房屋在交付时没有达到合同约定的交付条件,应当如何处理? 163
7. 在租赁房屋上设定抵押,对房屋租赁合同与租赁各方当事人之间的权利有何影响? 163
8. 出租人迟迟不履行房屋维修的义务,承租人是否可以拒付房屋租金? 164
9. 在房屋租赁期间,哪些情形下租赁双方可以解除合同且均不需承担违约责任? 165
10. 房屋租赁期间,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? 166
11. 在房屋租赁期间,出租房屋的修缮义务应当由谁承担? 167
12. 在房屋租赁期间,承租人对承租房屋进行改建、扩建或增添附属物有哪些规定? 168
13. 在房屋租赁合同履行过程中,出租人发现承租人资信出了问题,应当如何处理? 169
14. 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租赁权益? 170
15. 在房屋租赁期间,出租房屋出卖后,原租赁合同是否继续有效? 171