

LAW

■ 主编：赵汝琨
■ 本册执行主编：陈 坚

法律帮助一点通

—— 租 赁 纠 纷



中国检察出版社

法律帮助一点通

——租赁纠纷

主 编 赵汝琨 本册执行主编 陈 坚

中国检察出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

租赁纠纷/赵汝琨主编. —北京: 中国检察出版社, 2004.1
(法律帮助一点通)

ISBN 7-80185-216-8

I. 租… II. 赵… III. 租赁-经济纠纷-基本知识-
中国 IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 115906 号

法律帮助一点通——租赁纠纷

主编 赵汝琨 本册执行主编 陈坚

出版发行: 中国检察出版社

社 址: 北京市石景山区鲁谷西路 5 号 (100040)

网 址: 中国检察出版社 (www.zgjccbs.com)

电子邮箱: zgjcbs@vip.sina.com

电 话: (010)68630384(编辑) 68650015(发行) 68636518(邮购)

经 销: 新华书店

印 刷: 保定市印刷厂

开 本: 850mm×1168mm 32 开

印 张: 4.75 印张

字 数: 120 千字

版 次: 2004 年 1 月第一版 2004 年 1 月第一次印刷

书 号: ISBN 7-80185-216-8/D·1203

定 价: 10.00 元

检察版图书, 版权所有, 侵权必究
如遇图书印装质量问题本社负责调换

编者的话

在我们日常生活中不可避免地会遇到一些纠纷，这些纠纷处理得好，可能会对人们的生活、社会的经济发展有益；处理得不好，则有可能产生负面的影响。

无论是处理合同纠纷、债务纠纷，还是处理医疗纠纷等等，我们最常用的方法就是求助于法律。我国是法制的国家，我们的社会也是一个法制的社会，遇到纠纷以法律的办法解决，应该是最可靠的，也是最公平的。

为了使人们充分重视生活、生产、经营中出现的纠纷，也为了增强人们的法制观念，运用法律武器，正确处理纠纷，我们编写了《法律帮助一点通》丛书。考虑到读者因所处社会环境不同，文化水准不同，对现行法律、法规和有关规定了解程度不同，《法律帮助一点通》尽量采用通俗易懂的语言，以问答方式列举出一些常用的纠纷，并提出相应的解决办法及法律依据，希望能对读者有所帮助。这是我们编写《法律帮助一点通》丛书的初衷。

编 者

2004 年 1 月

目 录

一、什么是租赁

1. 什么是租赁? (1)
2. 出租人和承租人的权利和义务是什么? (1)
3. 租赁合同应包括哪几个方面? (1)
4. 租赁期限约定是否要采用书面形式? (2)
5. 租赁物所有权发生变化, 租赁合同还有效吗? (2)

二、房屋租赁

1. 什么叫房屋租赁? (4)
2. 房屋租赁双方当事人分别享有哪些权利和承担哪些义务? (5)
3. 哪些房屋可以出租? 哪些房屋不能出租? (7)
4. 房屋租赁需要登记备案吗? 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? (9)
5. 房屋租赁合同应该具备哪些条款? (11)
6. 房东不开发票, 租户可以拒付租金吗? (13)
7. 因租赁的房屋瑕疵对承租人造成损害, 责任如何分担?
..... (14)
8. 因租赁的房屋缺陷对他人造成损害, 责任如何分担?
..... (15)
9. 住宅用房和经营性房屋的租赁有何不同? (16)
10. 房屋租赁合同期满, 会产生何种法律后果? (17)
11. 出租人欺骗承租人终止租房协议, 承租人如何办? ... (18)

-
12. 房屋质量有问题, 承租人可以要求解除租赁合同吗? (19)
13. 出租人或承租人在租赁期限内死亡, 原租赁合同是
否有效? (20)
14. 出租房漏雨谁来维修? (21)
15. 出租人遇到拒绝退房的承租人怎么办? (24)
16. 出租共有的房屋必须经其他共有人同意吗? (24)
17. 承租人拖欠房屋租金, 如何处理? (25)
18. 租赁的一方能否单方面提高租金吗? (27)
19. 什么是房地产价格评估制度? 房地产价格评估的程
序是什么? (28)
20. 什么是房地产估价机构? (29)
21. 当事人如对房地产估价结果有异议或因委托估价发
生纠纷时应如何解决? (30)
22. 发生疫情等不可抗力因素, 租金能否减少? 合同能
否解除? (30)
23. 承租人擅自变动承租房屋结构的如何处理? (33)
24. 承租房的装潢纠纷在法律上有何规定? (34)
25. 一房租两家, 谁有权居住? (37)
26. 什么叫“买卖不破租赁”? (38)
27. 什么叫优先购买权? (39)
28. 出租人未尽告知义务, 侵害了承租人的优先购买权
吗? (40)
29. 房屋已抵押, 承租人还有优先购买权吗? (41)
30. 对承租人的优先购买权有限制吗? (42)
31. 租赁楼房一部分是否有优先购买权? (43)
32. 侵犯承租人优先购房权, 私下卖房有效吗? (45)
33. 超过诉讼时效, 优先购买权是否丧失? (46)
34. 房屋拍卖如何保护承租人的优先购买权? (46)

35. 多个租房人如何行使优先购买权?	(48)
36. 承租人优先购买权和共有人优先购买权的行使条件 是什么?	(49)
37. 共有人与承租人同时要求行使优先购买权, 谁更优先?	(51)
38. 撬门换锁暗自出租邻居房屋该行为如何定性?	(53)
39. 什么叫房屋转租?	(54)
40. 转租给房主造成的损失谁来承担?	(56)
41. 违法转租房屋, 应承担什么法律后果?	(58)
42. 承租人能否与第三人互换住房?	(59)
43. 什么叫公房? 可以将承租的公房转租吗?	(60)
44. 租赁的公房可以互换吗?	(61)
45. 公房承租权人的配偶一方有何权利?	(62)
46. 离婚后, 公房由谁来承租?	(64)
47. 最高人民法院关于离婚案件中公房的使用和承租问 题作了什么具体规定?	(65)
48. 公有住房闲置, 单位有权要求退房吗?	(67)
49. 父母去世, 孩子能继续租赁公房吗?	(67)
50. 在确定公房租金时如何将房屋分类?	(68)
51. 出租房屋应缴纳哪些税费?	(70)
52. 用于经营的私房出租应缴纳哪些税费?	(71)
53. 什么是房产税?	(72)
54. 怎样办理租赁房屋登记备案手续?	(73)
55. 国家对房屋租赁的基本政策是什么?	(74)
56. 什么是城镇廉租住房?	(75)
57. 怎样申请廉租住房? 租金标准怎样?	(76)
58. 承租廉租住房须遵守哪些规定? 如违反规定应受到 何种处罚?	(76)
59. 如何才能认定为中介成功?	(77)

60. 中介公司能将押金变成信息费吗? (78)
61. 中介公司有责任保证出租人对房屋有产权吗? (80)
62. 中介公司提供信息咨询时可以收押金吗? (81)
63. 一些黑中介如何设圈套骗取看房押金? (81)
64. 通过中介租房你该注意什么? (83)
65. 什么是房地产中介服务机构? 怎样设立房地产中介服务机构? (84)
66. 房地产中介服务机构提供哪些中介服务? 须遵守哪些规定? (85)
67. 我国对房地产中介服务机构管理有哪些规定? (86)
68. 如何防止中介公司不退租房押金? (87)

三、汽车租赁

1. 什么叫汽车租赁? (89)
2. 世界汽车租赁业是如何发展起来的? (91)
3. 买车、打车、租车哪个更划算? (92)
4. 我国汽车租赁业目前存在哪些问题? (94)
5. 申请经营汽车租赁业应符合哪些条件, 具体程序是什么? (95)
6. 以租赁为名, 骗取租赁公司车辆的行为该如何定性? (96)
7. 汽车租赁合同纠纷必须具备哪些基本条款? (97)
8. 承租人签订租车合同时应该注意哪些问题? (98)
9. 承租人如何办理租车手续? (100)
10. 租车运货是属于汽车租赁纠纷还是运输合同纠纷? (100)
11. 承租人租赁汽车要承担什么责任? (102)

四、摊位及柜台租赁

1. 什么叫柜台租赁? 合同应包括哪些内容? (105)
2. 出租和承租柜台应办理哪些手续? (105)
3. 合同当事人应承担什么义务? (106)
4. 工商行政管理机关可以对出租方、承租方哪些行为
作出处罚? (106)
5. 签假合同私自转租应负什么法律责任? (107)

五、土地使用权租赁

1. 外来入户有资格领土地补偿金吗? (109)
2. 发包方可以提前要求支付承包费吗? (109)
3. 未经批准的土地承包合同有效吗? (110)
4. 承包土地被征用, 补偿费如何计算? (111)
5. 租赁的土地使用权可以收回吗? (112)

六、融资租赁

1. 什么叫融资租赁合同? 融资租赁合同应该包括哪些
内容? (113)
2. 融资租赁如何起源? (113)
3. 融资租赁发展如何开始发展壮大? (114)
4. 如何进行融资租赁? (115)
5. 融资租赁的优点和功能有哪些? (116)
6. 融资租赁有哪些种类? (117)
7. 出租人、出卖人和承租人的权利义务是什么? (117)
8. 租赁期间届满租赁物的归属如何确定? (118)
9. 外商投资的租赁公司是否具备从事融资租赁业务的
主体资格? (118)
10. 国家对融资租赁业务征收流转税的具体规定是什

- 么? (120)
11. 什么叫金融租赁公司? (120)
12. 什么是融资租赁业务和回租业务? (121)
13. 什么是转租赁业务和委托租赁业务? (121)
14. 申请设立金融租赁公司应具备什么条件? (121)
15. 申请筹建金融租赁公司, 应提交哪些文件? (122)
16. 金融租赁公司开业申请, 应提交哪些文件? (123)
17. 金融租赁公司变更哪些事项须报经中国人民银行批准? (123)
18. 金融租赁公司可经营哪些本外币业务? (124)
19. 金融租赁公司经营租赁业务有哪些具体规定? (125)
20. 金融租赁公司业务经营须遵循哪些资产负债比例?
..... (125)
21. 对金融租赁公司监督管理时有何具体规定? (126)
22. 金融租赁公司在什么情况下应进行整顿? (127)
23. 责令整顿金融租赁公司, 中国人民银行可采取哪些措施? (127)
24. 金融租赁公司出现哪些情况时, 予以解散? (128)
25. 金融租赁公司决定解散或撤销后, 应进行什么程序?
..... (128)

七、租赁合同参考格式

1. 房屋租赁合同格式 (129)
2. 柜台租赁合同格式 (131)
3. 融资租赁合同格式 (134)

一、什么是租赁

1. 什么是租赁？

租赁是出租人将租赁物如房屋、汽车、柜台、船舶、机器等交付承租人使用、收益，承租人支付租金的行为。租赁是一种重要的民事法律行为，在《民法通则》、《合同法》、最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》、《城市房地产管理法》、《城市房屋租赁管理办法》、《城市私有房屋管理条例》、《城市房地产中介服务管理规定》、《汽车租赁管理暂行规定》、《消费者权益保护法》、《租赁柜台经营活动管理办法》等法律、法规中对此作了详细规定。

2. 出租人和承租人的权利和义务是什么？

为了使租赁活动能够正常有序地进行，在法律上明确租赁双方享有什么权利以及应该承担什么义务尤其显得重要，根据《合同法》第 216 条、第 217 条和第 61 条规定，出租人应当按照合同的约定将租赁物交付承租人，并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。同时，承租人应当按照合同约定的方法使用租赁物。对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定。

3. 租赁合同应包括哪几个方面？

租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。在租赁关系中有着重要的作用。许多租赁合同纠纷的起因都是合同约定不明确造成的，因此，将租赁双方所认

可的内容用合同的形式固定下来对保障合同的切实履行至关重要。如果租赁双方图一时之便或碍于情面，对一些合同的重要事项不写入合同书，很可能成为以后纠纷的隐患。虽然租赁的形式多种多样，但租赁又有其共性，对于这些共性，我们在签订租赁合同时是必须明确的。对此，《合同法》第 213 条规定：“租赁合同的内容包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式、租赁物维修等条款。”合同包括这些基本内容后，还需结合租赁物的性质、种类及其他相关事宜，增添有关内容，这在以后的部分将要逐一介绍。

4. 租赁期限约定是否要采用书面形式？

合同的期限是租赁合同内容中十分重要的内容，是规定合同在多长的时间内有效，始于何时，终于何时。合同法规定租赁期限 6 个月以上的，应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁，也就是合同的效力可随时中止。当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定。如果仍不能确定的，视为不定期租赁。当事人可以随时解除合同，但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。租赁期限的约定不是租赁双方可以任意约定的，不能是无限期的。《合同法》在第 214 条中明确规定，租赁期限不得超过 20 年。超过 20 年的，超过部分无效。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过 20 年。

5. 租赁物所有权发生变化，租赁合同还有效吗？

2000 年 1 月 15 日，王某与甲公司签订了一份房屋租赁合同，合同约定：该公司将其拥有的门面房一间租赁给王某经营，年租金为 8000 元，支付期限为每年 1 月 20 日前，租赁期限为 3

年。合同签订后，王某按约向该公司支付了租金。2001年2月，甲公司由于资金紧缺，决定将该门面房拍卖，并向社会发出拍卖公告。同年5月戴某以15万元的价格将此房买下，戴某与甲公司签订了购房合同，并到房管部门办理了产权登记手续。戴某将房买下后，打算自己在该店面经营，遂要求王某尽快搬出，遭到拒绝，戴某遂以王某侵犯其所有权为由向法院起诉，要求王某立即从该店面搬出，并赔偿其损失。

法院经审理认为，王某与甲公司签订的房屋租赁合同合法有效，作为承租人的王某依合同约定取得了房屋的租赁权。《合同法》第229条规定：“租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。”所以，租赁物在租赁期间发生所有权变动的，并不影响租赁合同的效力。据此，承租人王某仍享有租赁该房屋的权利，并未侵犯戴某的房屋所有权，遂判决驳回了戴某的诉讼请求。

二、房屋租赁

1. 什么叫房屋租赁？

陈先生自去年租房受骗以来，一提起租房这件事就心有余悸。2002年8月，陈先生应聘到了某市工作，由于经验不足、法律知识欠缺，租房时被中介公司骗去了所谓的押金800元钱不说，差点还挨了打。可今年租房这种烦心事又来了，因为房东说他现在租的房不租给他了，要他退房。经过一年的磨练，陈先生也长了不少见识，认为相信谁还不如相信法律，现在这年头，要保护自己，就得好好学习法律，懂得了国家法律对租赁的规定后，就可以将其当做维护自己权益的有力武器。为了更加清楚地认识租赁知识，陈先生决定从最基本的概念入手，结合一些案例，扎扎实实学一学，以后还有哪个骗子能耐我何？经过一段时间的学习，陈先生学会了租赁的一些基本知识，谈起来俨然是个行家，这次中介公司不敢轻视他了，整个租房过程顺利完成。

陈先生明白了房屋租赁是指房屋所有权人将房屋出租给他人使用，由他人向其支付租金的行为。房屋租赁作为民事法律上的一个名词，它具有鲜明的法律特征，首先房屋租赁的对象是房屋，是一种不动产，它和以后要讲到的汽车等动产不同，出租人向承租人提供的是指定的房屋。租赁期限满时，承租人必须将原房屋交还给出租人。还有，房屋租赁只转移房屋的占有权和使用权，而不转移其所有权。在房屋租赁关系中，承租人得到的只是在租赁期限内对该房的占有权和使用权。在租赁期间，出租人也保留对该房屋的收益权和处分权。在房屋租赁关系中，出租人和承租人都享有权利和承担义务：出租人有义务将房屋交给承租人使用，同时享有向承租人收取租金的权利；承租人有权请求出租

人提供房屋给自己使用，同时有按期支付租金的义务，不能无偿使用。房屋租赁应当签订书面租赁合同。《城市房地产管理法》第53条规定：“房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门备案。”同时，《城市房屋租赁管理办法》第9条规定，房屋租赁当事人应当签订书面租赁合同。该《办法》第13条、第14条规定，房屋租赁实行登记备案制度。房屋租赁当事人应当在租赁合同签订后30日内，持有关证件到直辖市、市、县人民政府房地产管理部门办理登记备案手续。

2. 房屋租赁双方当事人分别享有哪些权利和承担哪些义务？

和前面的陈先生不同，胡先生想租房不是急于找个安身之地，而是因为今年二十有六，参加工作了还和父母住在那15平米的旧房里。谈了几个女朋友都没成，说一和他回家就没了情调，因此这次胡先生决意去寻找一个属于自己的独立空间。胡先生每天下班后就骑着自行车在大街小巷转，找着不少如意的房子。可一旦和房东谈起来，人家总说他不懂租房的规矩，说他光知道权利，不知道义务。那么在租房过程中租赁双方到底有什么权利和义务呢？

房屋租赁合同是双务合同，当事人按照租赁合同的约定，均享有权利并承担相应的义务。出租人享有的权利主要有：有权依租赁合同的约定收取租金；有权经常检查房屋及其附属设备；有权依约定收回租赁的房屋；有权制止承租人在租赁期间实施有违反法律和政策规定的行为。出租人承担的义务主要有：依约将房屋交付承租人使用，并保证租赁房屋不被第三人追讨；对出租房屋及其附属设施进行正常的维修保养；如以营利为目的，应当将

租金中所含土地收益上缴国家；尊重承租人的优先购买权。承租人享有的权利有：按照合同规定使用承租房屋；要求居住安全 and 不受干预；在出租人出售出租房屋时，享有优先购买权。承租人承担的义务有：按照合同约定，及时交付房租；按照合同约定用途合理使用房屋；不得擅自转租、转让或转借承租的房屋；遵守国家有关法律、政策。

对租赁双方的权利和义务，《合同法》作了详细规定：

在承租人权利方面，《合同法》第 223 条规定：“承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物。”《合同法》第 228 条规定：“因第三人主张权利，致使承租人不能对租赁物使用、收益的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金。”《合同法》第 224 条规定：“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。”《合同法》第 225 条规定：“在租赁期间，因占有、使用租赁物获得的收益，归承租人所有，但当事人另有约定的除外。”《合同法》第 230 条规定：“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。”《合同法》第 231 条规定：“因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金；因租赁物部分或者全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，承租人可以解除合同。”

在承租人义务方面，《合同法》第 217 条规定：“承租人应当按照约定的方法使用租赁物。对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定的，应当按照租赁物的性质使用。”《合同法》第 222 条规定：“承租人应当妥善保管租赁物，因保管不善造成租赁物毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。”《合同法》第 235 条规定：“租赁期限届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者租

赁物的性质使用后的状态。”

在出租人权利方面,《合同法》第 219 条规定:“承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损失的,出租人可以解除合同并要求赔偿损失。”《合同法》第 227 条规定:“承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的,出租人可以要求承租人在合理期限内支付。承租人逾期不支付的,出租人可以解除合同。”

在出租人义务方面,《合同法》第 216 条规定:“出租人应当按照约定将租赁物交付承租人,并在租赁期间内保持租赁物符合约定的用途。”《合同法》第 220 条规定:“出租人应当履行租赁物的维修义务,但当事人另有约定的除外。”《合同法》第 232 条规定:“当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确的,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,视为不定期租赁。当事人可以随时解除合同,但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。”《合同法》第 233 条规定:“租赁物危及承租人的安全或者健康的,即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格,承租人仍然可以随时解除合同。”《合同法》第 234 条规定:“承租人在房屋租赁期间死亡的,与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。”

3. 哪些房屋可以出租? 哪些房屋不能出租?

郝先生最近手气出奇得好,花了 2 元钱买彩票,不料第二天公布中奖号码时他竟然中了 10 万元的大奖。郝先生第一次看着这么多钱,不知如何是好。有朋友建议他应该将这笔钱注册一个房屋租赁咨询公司,利用他头脑灵活、信息广泛的优势,定能把公司做大,做强。郝先生听了这个建议,有点动心,但他毕竟知道自己对房屋租赁这个领域的知识几乎是空白,真的要干房屋租赁咨询,可不能坑蒙拐骗,做那些违法昧良心的事。因此郝先生