

<<最高人民法院审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释理解与运用>>

图书基本信息

书名：<<最高人民法院审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释理解与运用>>

13位ISBN编号：9787509314500

10位ISBN编号：750931450X

出版时间：2009-9

出版时间：中国法制

作者：奚晓明,最高人民法院民事审判第一庭

页数：432

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<最高人民法院审理城镇房屋租赁合同纠纷>>

### 内容概要

最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》，经过最高人民法院审判委员会讨论通过，于2009年9月1日正式实施。

这个司法解释与《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》、《关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》、《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》和《关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》一道，构成了房地产合同纠纷案件适用法律的司法解释体系。

在城镇，房屋租赁合同大量存在，尤其是在住房制度改革之后，政府不再提供公房租赁，城镇居民解决住房问题，要么靠自己购买商品住房，要么租赁他人的住房，除此之外，没有更好的办法解决。因此，在城镇，有大量的工薪阶层尤其是年轻的工薪阶层的居民是靠租赁他人房屋解决居住问题。正因为如此，在城镇中，房屋租赁合同纠纷大量存在，在法院审理的民事案件中占有重要的地位。因此，依照法律解决好城镇房屋租赁合同纠纷，是安定民心，使人民安居乐业的一个重要工作。

城镇房屋租赁合同纠纷解决适用《合同法》，这个命题并没有问题，而且《合同法》专门规定了“租赁合同”一章，对租赁合同的一般规则作出了明确的规定。据此看来，城镇房屋租赁合同的法律适用好像并没有太大的问题。

## <<最高人民法院审理城镇房屋租赁合同纠纷>>

### 书籍目录

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（法释[2009]11号）  
最高人民法院民一庭负责人就《关于审理房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》答记者问  
第一部分 租赁合同的一般原理 第一节 租赁合同概述 一、租赁合同的概念及其当事人  
二、租赁合同的成立 三、租赁合同的标的物 四、租赁合同的种类和形式 第二节 租赁合同的效力 一、出租人的义务 二、承租人的义务 三、租赁合同的特别效力 第三节 租赁合同的风险负担 一、租赁物的风险负担 二、租金的风险负担 三、汶川地震引发的问题  
第四节 租赁合同的变更、更新与消灭 一、租赁合同的变更 二、租赁合同更新 三、租赁合同消灭 四、租赁合同消灭的效力  
第二部分 房屋租赁纠纷司法解释条文释义 第一条[适用范围] 第二条[违法建筑物租赁] 第三条[临时建筑物租赁] 第四条[登记备案] 第五条[无效合同的处理] 第六条[一房数租的处理] 第七条[出租人合同解除权] 第八条[承租人合同解除权] 第九条[经同意的装饰装修处理] 第十条[未构成附合的装饰装修处理] 第十一条[构成附合装饰装修费用的处理] 第十二条[合同届满时装饰装修的处理] 第十三条[未经同意装饰装修的处理] 第十四条[房屋扩建费用的处理] 第十五条[超过剩余租赁期限的转租无效] 第十六条[同意转租的推定] 第十七条[次承担人的代偿请求权] 第十八条[次承租人逾期腾房] 第十九条[房屋租赁合同的概括继受] 第二十条[买卖不破租赁] 第二十一条[侵害优先购买权的责任] 第二十二条[实现抵押权时的优先购买权] 第二十三条[房屋拍卖时的优先购买权] 第二十四条[承租人优先购买权的例外] 第二十五条[溯及力]  
第三部分 房屋租赁纠纷法律适用典型案例 第四部分 相关法律法规及司法解释

章节摘录

五、依法保护承租人的优先购买权问：《解释》规定承租人优先购买权受侵害时，无权主张认定出租人与第三人签订的买卖合同无效。

是基于何种考虑？

答：首先需要明确，《解释》规定的是“承租人不能以出租人侵害其优先购买权为由，请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效”，而不是规定在何种情形下，承租人均不得主张认定出租人与第三人签订的买卖合同无效。

优先购买权纠纷一直是审判实践中的难点问题。

承租人优先购买权性质的认定，是解决该难点首要面临的问题。

2007年10月1日施行的《物权法》，并未将优先购买权规定为物权，该权利因此不具有“对世性”。

最高人民法院废止了《（民法通则）适用意见》第一百一十八条规定，就是基于该条规定与《物权法》规定相冲突。

《解释》遵循法律规定精神，将承租人优先购买权定性还原为债权，规定承租人不能以出租人侵害其优先购买权为由，请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效。

该项规定并不妨碍出租人与第三人恶意串通签订买卖合同损害承租人优先购买权时，承租人依照《民法通则》第五十八条第一款第（四）项规定和《合同法》第五十二条第（二）项规定，主张认定出租人与第三人签订的买卖合同无效。

问：出租人出租房屋上设立抵押权的情况在房屋租赁中时有发生，《解释》对抵押权人行使抵押权时承租人优先购买权的保护是如何规定的？

编辑推荐

《最高人民法院审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释理解与运用》是由中国法制出版社出版的。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>