

<<房屋租赁合同纠纷>>

图书基本信息

书名：<<房屋租赁合同纠纷>>

13位ISBN编号：9787511804259

10位ISBN编号：751180425X

出版时间：2010-4

出版时间：邓基联、奚晓明 法律出版社 (2010-04出版)

作者：邓基联 编

页数：232

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>

<<房屋租赁合同纠纷>>

前言

民商事裁判历来是人民法院司法裁判工作的重要组成部分，以2008年为例，全国法院受理案件数为990万件，其中，民商事案件有597万件，占60%强。

近年来，人民法院受理的案件数量迅猛增长，案多人少成为不少发达地区法院面临的主要问题。

民商事案件迅猛增长，除了我国诉讼收费制度改革，诉讼费用大幅降低以外，还有三个主要原因：一是新的法律不断出台，越来越多的民事权利得到了更加明确的立法确认，诉讼渠道作为法律明确规定的解决纠纷的形式之一，赋予了当事人提起诉讼的权利；二是社会法治观念的进步，人民群众、市场主体法治意识的提升，通过诉讼解决矛盾争议，成为当事人的重要选择；三是市场经济的蓬勃发展，市场交易活动日趋频繁，交易总量骤增，使得交易中产生摩擦的可能性同步递增，这些利益纷争，不少都转化为民商事诉讼案件进入人民法院。

从这个意义上来说，民商事案件的迅猛增长不完全是坏事，因为它也是社会进步、经济发展的一种客观表现。

但是，案件数量的骤增，确实成为人民法院民商事裁判必须应对的挑战之一。

自改革开放以来，我国一直处于经济制度的重要变革时期，作为上层建筑的法律，在这样的变革年代，也体现出“立、改、废”频繁的特征。

尽管如此，立法仍然会滞后于日新月异的社会经济发展的实践，这是不争的事实，而且在改革年代显得尤为突出。

三十年来，我国已经初步建立起了社会主义市场经济条件下民商事法律制度的基本框架，但从法官适用法律的角度来说，我国民商事法律制度的健全和完备可能还需要一定的时间和历史过程。

<<房屋租赁合同纠纷>>

内容概要

《房屋租赁合同纠纷》特点：1.内容新颖。

针对性强。

结合最新的法律法规、司法解释，针对各类纠纷审判实践中的重点、疑难、新型问题展开法律适用的论述分析，并对案件审理方法与技能进行了有益的探讨。

2.理论联系实际，实用性强。

法学基本理论的评述与典型案例的剖析相结合，案例指导，实用性强。

3.全面梳理，系统性强。

每一专题梳理了该类纠纷的重点、疑难、新型问题，涵盖了该类纠纷所有现行有效的法律法规、司法解释等审判依据。

4.专家审读，权威性强。

北京、上海、广东等调研能力较强的省高、中级法院具有审判实践经验的法官撰写。

最高人民法院资深法官审读把关，保证了内容的权威性。

<<房屋租赁合同纠纷>>

书籍目录

第一章 房屋租赁合同纠纷概述 / 1 第一节 房屋租赁合同的性质 / 1一、房屋租赁合同为债权合同 / 1二、房屋租赁合同为让渡房屋使用收益权限的合同 / 2三、房屋租赁合同为双务有偿合同 / 2四、房屋租赁合同为诺成合同 / 2 第二节 房屋租赁合同的效力 / 2一、房屋出租人的义务 / 2二、房屋承租人的义务 / 4 第三节 对最高人民法院房屋租赁纠纷司法解释的理解 / 7一、租赁合同的效力问题 / 7二、对装饰装修问题的处理 / 10三、承租人的优先购买权 / 11 第二章 房屋承租人的优先购买权纠纷 / 14 第一节 承租人优先购买权纠纷的成因与法律特征 / 14一、承租人优先购买权制度简介 / 14二、目前我国承租人优先购买权纠纷产生的原因分析 / 15三、承租人优先购买权纠纷案件的总体特征 / 16 第二节 审判实践中的疑难问题 / 18一、关于承租人优先购买权的性质 / 18二、关于承租人行使优先购买权的前提条件 / 20三、关于出租人的通知义务 / 24四、关于同等条件的理解 / 27五、关于承租人和次承租人优先购买权冲突的解决 / 29六、租赁房屋以特殊方式转让时承租人的优先购买权行使问题 / 31七、关于法院判决方案的选择问题 / 33 第三节 典型案例 / 36一、吴某与建东物业公司、龙岗鸿基公司优先购买权纠纷案 / 36二、天鹏会计师事务所与侯某优先购买权纠纷案 / 38三、林某与赵某优先购买权纠纷案 / 40四、承租人明确表示不购买承租房屋，其请求宣告出租人与他人的房屋买卖合同无效的，不应给予支持——重庆鑫隆达房地产开发有限公司、重庆宏彪商贸有限公司与重庆解放碑茂业百货有限公司优先购买权纠纷上诉案 / 42五、租赁合同当事人于合同中设立的仲裁条款不能限制承租人行使优先购买权与出租人发生的争议向人民法院提起民事诉讼——重庆鑫隆达房地产开发有限公司与重庆解放碑茂业百货有限公司、重庆宏彪商贸有限公司承租人优先购买权纠纷管辖权异议上诉案 / 47六、当实际交易价格与备案合同价格不一致时，承租人不能要求以备案合同价格作为同等条件主张优先购买权 / 49 第三章 改变房屋使用功能的租赁纠纷 / 51 第一节 房屋用途概述 / 51 第二节 审判实践中的疑难问题 / 52一、涉及房屋用途改变的纠纷中租赁合同的效力认定 / 52二、合同无效后的责任分担及使用费计算标准 / 53 第三节 典型案例 / 54 将楼梯口及消防通道出租用作商业用途的租赁合同无效——江某与深圳市某机械工业有限公司租赁合同纠纷案 / 54 第四章 违法建筑的租赁合同纠纷 / 56 第一节 概述 / 56一、与界定违法建筑有关的法律法规 / 56二、违法建筑的分类 / 58三、深圳市违法建筑的特点 / 62四、该类案件的特点和诉讼成因 / 65 第二节 审判实践中的疑难问题 / 66一、此类案件是否应当先由行政机关认定建筑物性质 / 66二、违法建筑租赁合同的效力 / 68三、认定违法建筑租赁合同无效后对案件的处理 / 72四、违法建筑合同无效后对装修的处理及承租人装修损失的认定 / 76 第三节 典型案例 / 79一、张英与范明、七色厂租赁合同纠纷案 / 79二、磊城公司等与祥隆公司租赁合同纠纷案 / 82三、上海紫岗商贸有限公司与上海塬东工艺品有限公司租赁合同纠纷案 / 87四、租赁标的物未经整体验收合格，当事人订立的《租赁合同》依法认定无效——湘财证券有限责任公司与云南志远房地产开发有限公司房屋租赁合同纠纷上诉案 / 89 第五章 房屋转租合同纠纷 / 99 第一节 概述 / 99一、房屋转租概述 / 99二、关于房屋转租的相关立法例 / 100三、我国合同法上的转租法律关系分析 / 101 第二节 审判实践中的疑难问题 / 104一、转租合同的效力问题 / 104二、租赁合同终止时次承租人的权益保护 / 108三、次承租人的诉讼地位 / 112四、非法转租中承租人是否构成不当得利或侵权行为 / 112五、次承租人对承租人所欠租金及违约金是否应承担责任 / 114 第三节 典型案例 / 116 出租人是否同意不影响转租合同的效力——胡某与张某租赁合同纠纷案 / 116 第六章 租赁房屋买卖的纠纷 / 118 第一节 综合评述 / 118一、买卖不破租赁概述及相关立法例 / 118二、买卖不破租赁原则的构成要件 / 127三、我国合同法上的买卖不破租赁法律关系分析 / 129 第二节 审判实践中的疑难问题 / 135一、抵押不破租赁原则 / 135二、租赁房屋让与前承租人一次预付的租金如何处理 / 137三、新的产权人和承租人就租金问题产生纠纷应如何处理 / 139 第三节 典型案例 / 139一、房屋先抵押后出租，租赁合同对受让人不具有约束力——华联商厦与邹某某不当得利债务纠纷案 / 139二、出租人故意隐瞒订约前出租房屋已被抵押的事实，应当如何承担责任——个体工商户乙与甲公司租赁合同纠纷案 / 143三、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——徐某某与二轻机械厂租赁合同纠纷案 / 145 附录1. 中华人民共和国民法通则(节选) / 1492. 中华人民共和国物权法(节选) / 1523. 中华人民共和国合同法(节选) / 1624. 中华人民共和国城市房地产管理法(节选) / 1805. 中华人民共和国土地管理法(节选) / 1836. 中华人民共和国担保法(节选) / 1837. 城市房地产中介服务管理规定 / 1868. 国家计委、建设部关于房地产中介

<<房屋租赁合同纠纷>>

服务收费的通知 / 1899 . 城市房屋租赁管理办法 / 19110 . 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释(节选) / 19511 . 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 / 20312 . 最高人民法院关于未经消防验收合格而订立的房屋租赁合同如何认定其效力的函复 / 20613 . 最高人民法院研究室关于对租赁合同债务人因欠付租金而出具的“欠款结算单”不适用普通诉讼时效的复函 / 20714 . 最高人民法院关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见 / 20715 . 北京市高级人民法院关于因直管公房租赁引发纠纷的受理问题的意见 / 20916 . 上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法律适用问题的解答(一) / 21017 . 上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法律适用问题的解答(二) / 21418 . 上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法律适用问题的解答(三) / 21819 . 广东省城镇房屋租赁条例 / 22020 . 广东省高级人民法院关于部分承租人对整体转让的租赁物是否享有优先购买权问题的批复 / 22321 . 深圳经济特区房屋租赁条例 / 22422 . 深圳经济特区房屋租赁条例实施细则 / 230

<<房屋租赁合同纠纷>>

章节摘录

(二) 在租赁合同的期限内保持租赁房屋适于使用收益的状态不仅在交付房屋时, 在整个租赁关系存续的期间内, 出租人都应当在法律上保证租赁房屋具有合同约定的适于使用收益的状态。

例如, 在房屋交付前出租人将房屋转让或出租给第三人并交付的, 或者因真正所有权人出现导致承租人无法使用收益的, 均应由出租人向承租人承担违约责任; 在因第三人的侵害导致出租人无法正常使用收益时, 出租人亦应当对该第三人行使排除妨害请求权。

(三) 对租赁房屋进行必要的修缮出租人的修缮义务是其保持租赁房屋适于使用收益状态的义务在事实上的体现, 如出租人未履行修缮义务, 承租人可自行维修并要求出租人负担费用。

鉴于租赁合同的双务合同性质, 承租人还可就部分或全部租金行使同时履行抗辩权。

需要注意的是, 根据我国合同法的规定, 出租人的修缮义务可以通过当事人之间的特别约定加以排除。

一般认为, 出租人履行修缮义务应当具备如下条件: 1. 租赁房屋的毁损不必可归责于出租人大陆法系国家一般规定在因承租人的原因导致租赁物毁损的, 出租人不负修缮义务。

但是, 我国合同法第220条则没有区分租赁物毁损的原因, 直接规定出租人应当履行租赁物的维修义务。

故有学者认为, 即使系因承租人的原因导致租赁物毁损, 也应由出租人进行维修, 但出租人可以向承租人请求损害赔偿或解除合同。

结合《合同法》第222条关于承租人因保管不善应承担赔偿责任的规定, 我们赞同此种观点。

2. 租赁房屋有修缮的必要和可能所谓有修缮的必要, 是指如不进行修理, 将导致承租人无法继续对租赁房屋使用收益或遭受不必要的损害; 所谓有修缮的可能, 主要是指在经济上的可能, 如果修理的费用巨大, 超过合理性范围, 或者房屋完全毁损仅能重建, 则应视为不具有修缮的可能。

在房屋毁损不可归责于承租人的情形下, 根据我国合同法的规定, 承租人可以请求减少租金直至解除合同。

<<房屋租赁合同纠纷>>

后记

丛书自策划约稿至今，历时两年有余，终于可以陆续付梓出版了，这期间凝聚了太多人的心血与智慧！

在此，感谢在丛书前期策划约稿中最高人民法院民二庭宋晓明庭长、贾纬法官、王东敏法官、刘敏法官给予的热情关心与指导帮助。

刘敏法官在策划约稿、后期审稿中协助做了大量工作。

感谢最高人民法院民一庭杜万华庭长对丛书出版的大力支持与指导。

感谢最高人民法院民一庭辛正郁法官、姚宝华法官协助丛书出版所做的工作。

感谢李志刚秘书对丛书出版的建议以及自始至终协助联系所做的工作。

在书稿的组织撰写中，感谢上海市高级人民法院张海棠副院长、上海市长宁区法院邹碧华院长、上海市高级人民法院民二庭俞秋玮庭长、上海市高级人民法院金融审判庭杨路庭长给予的大力支持与指导。

感谢广东省高级人民法院霍敏副院长、民二庭丁海湖庭长、江苏省高级人民法院胡道才副院长、民二庭汤小夫庭长、山东省高级人民法院李勇副院长、民二庭冀怀民庭长给予的大力支持与指导。

感谢北京市第二中级人民法院院领导、上海市第一中级人民法院院领导、广州市中级人民法院院领导、深圳市中级人民法院院领导给予的大力支持与指导。

感谢广东省高级人民法院研究室任宗理副主任、广州市中级人民法院研究室王雪生主任协助约稿所做的工作。

感谢北京市第二中级人民法院民五庭张晓津副庭长协助约稿、研究室赵瑞罡法官、赵一法官协助联系出版所做的工作。

<<房屋租赁合同纠纷>>

编辑推荐

《房屋租赁合同纠纷》根据新出台的《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》编写。

<<房屋租赁合同纠纷>>

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>