

<<房屋租赁案例精释>>

图书基本信息

书名：<<房屋租赁案例精释>>

13位ISBN编号：9787511807205

10位ISBN编号：7511807208

出版时间：2010-6

出版时间：法律出版社

作者：戴宣宝，何发菊，胡铁军 主编

页数：305

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>

<<房屋租赁案例精释>>

前言

当今中国，从过去高度集中的计划经济体制转变到充满活力的社会主义市场经济，13亿人民的生活明显改善。

我国综合国力大大增强，国际地位明显提高。

发生这一历史性的重大转变，最根本最核心的原因是在中国共产党领导下，发展具有中国特色的社会主义市场经济，形成了与传统社会主义、西方发展市场形成的资本主义有区别的中国特色社会主义，这是中华民族改造世界的伟大创举。

因此，也不可避免地发生了在传统社会主义历史条件下，未曾发生的特殊问题。

市场经济的发展必然给农村、城市管理工作带来诸多问题，面对着这些问题，尤其是人们在生活过程中形成的社会纷争，需要有合法、合适的途径，才能公平、公正、合理地解决。

但如果都通过诉讼、对簿公堂的办法解决，既加剧了当事人双方的对立情绪，又给形成纷争的当事人增加负担，影响和谐相处，同时司法机关也要增加大量投入。

如何把大量的社会纷争通过各种途径加以解决，把依法确认的诉讼纷争，通过司法调解加以解决，而大量减少对簿公堂，这是减少和克服当前社会中出现的“官了民不了”、上访浪潮蔓延的治根治本之策。

<<房屋租赁案例精释>>

内容概要

本书有选择性地集中了各种不同类型、不同人群、不同情况的房屋租赁纠纷案件，这些案件极具代表性和普遍性，对现实生活中的当事人如何依法租赁房屋，正确预防和处理租赁纠纷有指导意义。

本书不但编写和解析了房屋租赁民事纠纷案例，而且收集和解析了房屋租赁行政管理方面的案例，无论是对当事人还是政府相关行政管理人员均具有指导意义。

运用法律、法规及司法解释分析处理案情，具有专业性。

语言简洁、精炼、严肃，意思表达准确，分析一针见血，具有可读性。

<<房屋租赁案例精释>>

书籍目录

第一部分 房屋租赁合同 1.当事人应以何种形式订立房屋租赁合同？

- 2.签订房屋租赁合同应注意约定哪些事项？
 - 3.房屋租赁合同登记备案与否，是否影响合同效力？
 - 4.房屋租赁合同未登记备案，存在哪些法律风险？
 - 5.当事人应如何约定房屋租赁保证金？
 - 6.当事人应如何合理约定租赁免租期？
 - 7.当事人应如何依法约定房屋租赁期限？
 - 8.承租房屋作为营业场所应注意哪些事项？
 - 9.签订涉外房屋租赁合同应注意哪些事项？
 - 10.原合同期限届满，承租人继续支付租金，但未续签书面合同，存在哪些法律风险？
 - 11.出租违法建筑，租赁合同是否有效？
 - 12.临时建筑的租赁期限超过其批准使用期限，租赁合同是否有效？
 - 13.出租人于租赁期间转让租赁房屋，租赁合同是否随之终止？
 - 14.出租人转让设有抵押权的租赁房屋，租赁合同须否继续履行？
 - 15.共有权人擅自出租共有房屋，租赁合同效力如何？
 - 16.承租人擅自转租房屋，转租合同是否无效？
 - 17.房屋租赁合同被解除，转租合同是否随之解除？
 - 18.转租合同的租赁期限超过租赁合同的期限，是否有效？
 - 19.出租人于租赁期间死亡，其合法继承人可否据此终止履行租赁合同？
 - 20.承租人意外身亡，出租人可否要求其共同居住人搬离房屋？
 - 21.承租房屋用于合伙经营的承租人身亡，出租人要求收回房屋，与承租人生前共同经营的其他合伙人应如何主张权利？
 - 22.租赁房屋意外失窃，承租人可否以此为由拒付租金或解除合同？
- #### 第二部分 房屋租赁权利义务 23.出租人不得出租哪些房屋？
- 24.承租人征得同意装修房屋，合同期满，出租人须否赔偿装修费用？
 - 25.承租人征得同意装修房屋，合同解除，出租人须否赔偿装修费用？
 - 26.承租人擅自装修租赁房屋，是否有权要求出租人补偿装修费用？
 - 27.承租人擅自改建租赁房屋，出租人应如何主张权利？
 - 28.租赁房屋的物业管理费应由谁缴纳？
 - 29.何为承租人的房屋优先购买权？
-第三部分 房屋租赁管理行政机关的行政职权附 相关法律法规

<<房屋租赁案例精释>>

章节摘录

我国相关法律法规对签订房屋租赁合同的形式作了严格规定,《城市房地产管理法》、《城市房屋租赁管理办法》、《深圳经济特区房屋租赁条例》均规定房屋租赁的当事人应当签订书面租赁合同,《合同法》则特别规定,租期在6个月以下的租赁合同,当事人可以自由选择合同的订立形式;租期在6个月以上的,则应当采用书面形式,否则,双方成立不定期房屋租赁合同关系。

在不定期租赁关系之下,租赁合同双方当事人均有权随时解除合同,承租人可以随时断租退房,出租人可以随时要求承租人返还房屋,但应当给予承租人合理期间搬离房屋,而在签订书面房屋租赁合同的情况下,当事人只有在法定情形或合同约定的情形出现时,方享有合同解除权。

可见,租期在6个月以上的房屋租赁合同,采用口头形式与采用书面形式产生的法律效果不一样。

综上,虽然采用口头形式订立房屋租赁合同有一定的便利性,但是口头形式的合同不利于稳定租赁关系,一旦产生纠纷,难以证明合同条款的具体内容,不便于保护双方的合法权益。

若当事人以书面形式将双方的租赁关系及权利义务约定清楚,发生争议时就有据可查。

因此,为了有效地保护自身的合法权益,房屋租赁合同当事人应尽量使用房屋租赁管理部门提供的统一示范合同文本签订书面的租赁合同,并依法到房屋租赁行政管理部门办理租赁合同登记备案手续,以减少租赁法律风险。

<<房屋租赁案例精释>>

编辑推荐

《房屋租赁案例精释》编辑推荐：签订房屋租赁合同应注意约定哪些事项？

房屋租赁合同的效力怎样认定？

承租人应如何依法行使优先购买权？

出租屋发生安全事故，业主应承担什么责任？

行政主管部门对哪些违法租赁行为享有行政处罚权？

<<房屋租赁案例精释>>

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>