第一图书网, tushu007.com

<<最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠 >

图书基本信息

书名：<<最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释的理解与适用>>

13位ISBN编号：9787802178052

10位ISBN编号：7802178053

出版时间：2009-9

出版时间：人民法院

作者：奚晓明

页数：438

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

前言

2009年7月30日，《最高人民法院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》（以下简称《解释》）正式公布，并定于同日施行。
这是最高人民法院深入落实科学发展观，贯彻“为大局服务，为人民司法’’的宗旨，切实履行司法审判指导职责的重大举措，必将对各级人民法院依法公正审理房屋租赁合同纠纷案件发挥积极的指导作用。
房屋租赁主要包括居住用房的租赁和经营用房的租赁，.居住用房是人类生存的基本物质条件，经营用房是人类从事生产经营的必要生产资料。
因此，房屋租赁与国家利益、社会公共利益和广大人民群众的切身利益息息相关，亦与社会的和谐稳定、经济的平稳发展息息相关。
在我国经济高速发展和住房制度改革日益深化的推动下，房屋租赁经营方式日益普遍，房屋租赁业迅猛发展，出现许多新情况、新问题，并形成诉讼进入司法领域。
近年来，人民法院受理的房屋租赁合同纠纷案件日益增多，依法及时公正处理房屋租赁合同纠纷案件，不仅是人民法院承担的重要审判职能，更是人民法院为党和国家“保民生、保稳定、保发展”的全局工作提供强有力司法保障的必然要求。
目前，由于相关法律规范比较原则，人民法院在审理房屋租赁合同纠纷案件中，基于对法律理解的不同，在适用法律上形成“各自为战”的局面。
为统一法律适用，指导各级人民法院公正及时处理房屋租赁合同纠纷案件，促进房屋租赁市场的健康发展，最高人民法院于2006年9月着手《解释》（征求意见稿）的起草和调研工作。

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司法解释的理解与适用》对《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》的原意和审判实务中需注意的问题逐条进行说明，并对每条规定的背景依据和讨论中的不同观点进行介绍，便于读者详尽了解该司法解释的整体起草情况和每条规定的精神实质；条文说明中也介绍了国外相关的立法例、当前学术界主要的理论成果及研究动态，增强了作品的学术性和资料性，必将对读者大有裨益。

书籍目录

第一部分 司法解释条文及答记者问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（2009年7月30日）最高人民法院民一庭负责人就《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》答记者问第二部分 司法解释理解与适用《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》理解与适用第一条 司法解释的适用范围第二条 违法建筑物租赁合同无效第三条 违法临时建筑物租赁合同无效第四条 登记备案与房屋租赁合同的效力第五条 无效合同的处理第六条 一房数租的处理原则第七条 出租人的合同解除权第八条 承租人的合同解除权第九条 合同无效时经同意的装饰装修物的处理第十条 合同履行期间届满或者解除时未形成附合的装饰装修物的处理第十一条 合同解除时形成附合的装饰装修物的处理第十二条 租赁期间届满时附合装饰装修物的处理第十三条 承租人擅自装饰装修、扩建费用的处理第十四条 房屋扩建费用的处理第十五条 超过承租人剩余租赁期限的转租期间无效第十六条 出租人同意转租的推定第十七条 次承租人的代偿请求权第十八条 次承租人逾期腾房的处理第十九条 房屋租赁合同的概括继受第二十条“所有权变动不破租赁”及适用的例外情形第二十一条 侵害承租人优先购买权的损害赔偿责任第二十二条 租赁房屋抵押权人实现抵押权时承租人优先购买权的保护第二十三条 租赁房屋拍卖时优先购买权的保护第二十四条 承租人行使优先购买权的例外情形第二十五条 其他规定第三部分 相关法律规范及合同范本一、相关法律、行政法规中华人民共和国民法通则(节选)(1986年4月12日)中华人民共和国物权法(节选)(2007年3月16日)中华人民共和国合同法(节选)(1999年3月15日)中华人民共和国担保法(节选)(1995年6月30日)中华人民共和国土地管理法(节选)(2004年8月28日第二次修正)中华人民共和国城市房地产管理法(节选)(2007年8月30日修正)中华人民共和国城乡规划法(节选)(2007年10月28日)中华人民共和国消防法(节选)(2008年10月28日修订)中华人民共和国建筑法(节选)(1997年11月1日)中华人民共和国拍卖法(节选)(2004年8月28日修正)中华人民共和国民事诉讼法(节选)(2007年10月28日修正)城市房屋拆迁管理条例(节选)(2001年6月13日)建设工程质量管理条例(节选)(2000年1月30日)村庄和集镇规划建设管理条例(节选)(1993年6月29日)二、相关司法解释最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问题的意见(试行)(节选)(1988年4月2日)最高人民法院关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释(一)(节选)(1999年12月1日)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)(2000年9月29日)最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定(节选)(2004年10月26日)最高人民法院关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见(节选)(1992年7月14日)三、部门规章、地方性法规及地方政府规章(一)部门规章城市房屋租赁管理办法(节选)(1995年5月9日)(二)地方性法规福建省保护华侨房屋租赁权益的若干规定(2000年11月18日)上海市房屋租赁条例(1999年12月27日)浙江省房屋租赁管理条例(1996年9月6日)广东省城镇华侨房屋租赁规定(1994年11月17日)广东省城镇房屋租赁条例(1994年4月30日)(三)地方政府规章北京市房屋租赁管理若干规定(2007年11月3日)西藏自治区城镇房屋租赁管理暂行办法(2006年10月16日)天津市经济租赁房管理办法(2004年11月30日)天津市房屋租赁管理规定(2004年6月30日)上海市居住房屋租赁管理实施办法(2004年8月30日)新疆维吾尔自治区城市房屋租赁管理规定(2004年6月29日)安徽省城市房屋租赁管理办法(1999年12月3日)四、房屋租赁合同范本北京市房屋租赁合同(自行成交版)北京市房屋租赁合同(经纪机构代理成交版)

章节摘录

四、适用不同民法理论处理装饰装修问题问：房屋租赁合同纠纷案件中装饰装修的处理，一直是司法审判中的热点和难点问题。
《解释》对此问题是如何规定的？
答：装饰装修的处理涉及债权和物权两大领域，关涉添附制度、不当得利等民法理论，该类案件的处理在理论界及审判实务界均引起高度关注。
《解释》在吸收各级人民法院和学术界意见基础上，确立了处理此类纠纷的规则：承租人擅自进行装饰装修，构成侵权，承担侵权责任；承租人经同意装饰装修，区分情况适用不同的处理原则，一是对附合和未形成附合的装修装修物分别适用不同的处理规则。
未形成附合的装饰装修物，承租人作为所有权人享有处分权；已形成附合的装饰装修物区分合同无效、合同有效解除、合同履行期限届满情形，适用不同的处理规则。
二是出租人是否对承租人附合的装饰装修进行补偿，如何补偿，要区分不同情况。
合同无效时，出租人同意利用的装饰装修，基于不当得利对承租人进行补偿；不同意利用的，装饰装修的现值损失作为无效合同的损失，由双方按照过错承担；合同解除，由导致合同解除的违约方承担装饰装修残值损失。
在双方均无过错情形下，由双方依照公平原则分担装饰装修残值损失；需要注意的是，合同解除时，如果出租人同意利用承租人装饰装修的，仍需基于不当得利对承租人予以补偿；合同履行期间届满，出租人取得附合装饰装修物无需补偿。
问：《解释》就附合装饰装修的处理出现“现值损失”和“残值损失”两个名词。
如何理解和区分这两种损失？
答：一直以来，各地人民法院对附合装饰装修损失的认定，方法多样，标准不同，统一这一问题的法律适用，对司法审判意义重大。
《解释》根据有效合同和无效合同的不同法律效果，对装饰装修损失采用了现值损失和残值损失两种不同的标准。
现值损失是指合同被认定无效时，装饰装修的现存价值。
在合同无效场合，承租人通常已经占用使用租赁房屋一段时间，其在此期间享有的装饰装修利益，不应再列入合同无效的损失范围。
残值损失是指在合同解除时，装饰装修的剩余“价值”，这一“价值”的确定是以合同解除时装饰装修的现值为基础，且不能低于合同履行期间摊销的装饰装修费用。
《解释》依照租赁合同的权利义务内容、行业惯例、交易习惯，规定在双方当事人无约定情形下，承租人的附合装饰装修费用应当在租赁期内摊销完毕，出租人无需补偿。

编辑推荐

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释的理解与适用》：司法解释理解与适用丛书

第一图书网, tushu007.com

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