第一图书网, tushu007.com

<<房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务问>>

图书基本信息

书名：<<房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务问题解答>>

13位ISBN编号：9787511830579

10位ISBN编号：7511830579

出版时间：2012-4

出版时间：法律出版社

作者：高益民 编

页数：458

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

内容概要

《房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务问题解答》主要由三个部分构成：第一本部分为诉讼指引，全面细致地介绍了房屋租赁合同纠纷诉各个环节的要点和需要注意的问题。
第二部分为实务问题解答，通过归纳、提炼司法实践中房屋租赁纠纷案件常见的问题，进行简要解答，并辅之以经典案例，配之有经验法官的精炼分析和法律依据指引。
能使读者在较短的时间内很好地掌握相关的法律知识。
第三部分为法律法规部，该部分汇编了最新适用的现行有效的常用法律、法规、规章、司法解释以及部分有代表性的地方性司法文件。
《房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务问题解答》内容几乎覆盖了所有房屋租赁纠纷中常见或者可能涉及到的法律内容，具有较强的参考价值。

书籍目录

上编 房屋租赁合同纠纷诉讼指引 第一章 房屋租凭合同纠纷案件概述 第一节 房屋租赁纠纷的主要特点、类型及表现形式 一、房屋租赁纠纷的主要特点 二、房屋租赁纠纷的主要类型及表现形式 第二节 房屋租赁纠纷的成因分析 一、近年来房屋租赁市场供需两旺 二、当事人法律意识和诚信意识不高 三、当事人恶意串通，逃避管理和偷逃税费 四、房屋中介公司良莠不齐，相关部门监管不力 五、诉讼前缺少一定的矛盾化解机制 第二章 房屋租凭合同纠纷诉讼程序 第一节 房屋租赁合同纠纷的起诉条件、受理要点 一、房屋租赁合同纠纷的起诉条件 二、房屋租赁合同纠纷的受理要点 第二节 房屋租赁合同纠纷所需证据及被告抗辩理由 一、房屋租赁合同纠纷所需证据 二、被告的抗辩理由 第三节 房屋租赁合同纠纷的诉讼时效 一、时效的一般规定 二、诉讼时效的中止或中断 三、房地产纠纷的最长诉讼时效 第四节 房屋租赁合同纠纷的诉讼费交纳标准与负担原则 一、诉讼费用交纳范围 二、诉讼费用交纳标准 、诉讼费用的负担原则 第五节 判决内容与申请执行 一、判决内容 二、申请执行 下编 房屋租赁合同纠纷实务问题解答 第一章 房屋租赁合同效力纠纷 1．出租未经消防验收的房屋，租赁合同是否有效？
2．出租没有产权证的房屋租赁合同是否有效？
3．出租未取得建设工程规划审批手续或临时建筑审批手续的房屋租赁合同是否有效？
4．没有办理登记备案或没有办理《房屋租赁许可证》的房屋租赁合同是否有效？
5．出租改变土地使用权出让合同约定用途房屋的租赁合同是否有效？
6．承租人未经出租人同意转租房屋行为是否有效？
7．已经出租的房屋被查封，原租赁合同是否有效？
8．部分共有人出租共有房屋是否有效？
9．租赁合同无效，应参照何种租金标准确定占有使用费？
第二章 房屋租赁合同履行、解除纠纷 10．房屋在出租期间由谁负责维修?承租人因此受到的损失应当如何处理？
11．什么是出租人的瑕疵担保义务？
承租人可采取哪些补救办法？
12．如何认定承租人是否正当使用出租房屋？
未正当使用，出租人应如何救济？
13．出租人是否有权提前收回房屋？
14．承租人在哪些情况下可以解除租赁合同，提前退租？
15．租赁房屋没有达到合同约定的交付条件，应当如何处理？
16．如何处理“一房两租或数租”纠纷？
17．房屋交付后，承租人延期交付租金或不支付租金，出租人可以采取哪些措施维护自己的权益？
18．产生房屋租赁纠纷后，出租人对租赁房屋断电、断水，其行为是否正当合法？
19．在房屋租赁期间，承租人擅自变动承租房屋结构的，应当如何处理？
20．租赁期限届满后，对于承租人无法拆卸、带走的装饰装修物，如何处理？
21．租赁合同无效，对于承租人无法拆卸、带走的装饰装修物，如何处理？
22．房屋租赁合同解除后，承租人对房屋的装饰装修如何处理？
23．承租人未经出租人同意擅自装修、扩建的，如何处理发生的费用？
24．承租人经出租人同意扩建的，如何处理发生的扩建费用？
25．出租房屋欠缴物业费，应当由出租人交纳还是由承租人交纳？
第三章 房屋租凭合同转租纠纷 26．因转租人违约，出租人要求解除合同，次承租人有何救济权利？
27．房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除，次承租人仍占用房屋的，出租人能否直接要求次承租人支付租金？
28．次承租人取得租赁房屋的所有权，承租人要求继续履行与次承租人的转租赁合同应否支持？
29．承租人未经出租人同意擅自转租的，出租人行使合同解除权的期限是多久？
30．承租人经出租人同意转租的，转租期限能否超过剩余期限？

31．承租人可否将所租住的公房转租？
第四章 优先购买权纠纷 32．产权人出售房屋时，承租人如何主张优先购买权？
33．出租人在未通知承租人情况下将房屋所有权转让，如何保障承租人的合法权益?承租人在放弃优先购买权后，是否享有继续承租权？
34．承租人认为自己优先购买权受到侵害的，应该如何提出请求？
35．在什么情况下，承租人不得行使优先购买权以及优先购买权消灭？
36．承租人优先购买权能否转让和继承？
37．房屋转租后，次承租人是否享有优先购买权？
38．如何理解和把握承租人优先购买权中“同等条件”？
39．实际履行价格与备案合同价格不一致的情况下，承租人能否要求以备案合同价格作为同等条件主张优先购买权？
40．出租人整体出售房屋时，部分房屋承租人如何行使优先购买权？
41．房屋租赁期满后双方不再继续履行或解除合同后，承租人是否还享有对房屋的优先购买权？
42．房屋在租赁期间被拍卖，承租人是否可主张优先购买权？
43．如何理解出租人出售房屋时对承租人的通知义务？
通知能否限定购房条件?出租人对承租人发出的出卖出租房屋的通知中限定承租人须在不足一个月的期限内交清购房款，该通知是否合法有效？
44．优先购买权之诉的性质是什么？
是确认之诉、给付之诉还是变更之诉？
45．以拍卖、折价、变卖等方式处分租赁房屋时，承租人是否享有优先购买权？
抵押权的设立是否影响优先购买权的行使？
第五章 其他有关房屋租赁问题 46．租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，新业主是否应继续履行原租赁合同?例外情形有哪些？
47．在承租人预付租金，尚未到新的交租期限情况下，新业主能否向承租人主张给付租金？
48．出租人未告知出租房屋已抵押的事实，应当如何承担责任？
49．房屋租赁合同中，如何确定当事人约定的违约金是否过高，能否与赔偿损失并用？
50．租赁房屋可否作为装饰装修工程款优先受偿权的标的？
51．房屋租赁合同无效、期满或依法解除后，承租人拒不返还房屋，由此造成的损失应当如何承担？
52．租赁合同中，承租人因欠付租金而向出租人出具“欠款结算单”，是否适用诉讼时效的规定？
53．承租人能否获得拆迁补偿？
54．如何区分房屋租赁合同与酒店（宾馆）承包合同纠纷？
55．如何区分房屋租赁合同解除与变更、撤销纠纷？
56．什么叫承租权转让?怎样办理承租权转让？
57．如果租住公房的出租人和承租人发生纠纷，应如何处理？
58．房屋租赁纠纷如何确定地域管辖问题？
59．如何理解把握优先承租权问题？
60．承租人欠缴物业费，物业公司是否有权要求出租人付款？
61．房屋租赁期间，第三人对房屋进行侵害，应如何处理？
62．房屋租赁期间因房屋失火对第三人造成侵害，应如何分担责仟？
附录 相关法律法规、司法解释、政策文件 目录 1．中华人民共和国民法通则（节选） 2．中华人民共和国物权法（节选） 3．中华人民共和国侵权责任法（节选） 4．中华人民共和国合同法（节选） 5．中华人民共和国担保法（节选） 6．中华人民共和国土地管理法（节选） 7．中华人民共和国城市房地产管理法（节选） 8．中华人民共和国城乡规划法（节选） 9．中华人民共和国消防法（节选） 10．中华人民共和国建筑法（节选） 11．中华人民共和国拍卖法（节选） 12．中华人民共和国民事诉讼法（节选） 13．国有土地上房屋征收与补偿条例（节选） 14．城市房屋拆迁管理条例（节选） 15．建设工程质量管理条例（节选） 16．村庄和集镇规划建设管理条例（节选） 17．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） 18．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） 19．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（二）（节选） 20．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） 21．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） 22．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 23．最高人民法院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（节选） 24．最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（节选） 25．最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定（节选） 26．最高人民法院关于审理民事案件适用诉讼时效制度若干问题的规定（节选） 27．最高人民法院关于承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否享有优先购买权的复函 28．最高人民法院关于房屋租赁纠纷如何确定管辖问题的批复 29．商品房屋租赁管理办法 30．江苏省高级人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件若干问题的意见 31．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

章节摘录

版权页： 插图： 1．案件数量呈稳步上升的发展趋势。
随着经济的高速发展和住房制度改革的深化，房地产市场得到了迅猛发展。
面对高涨的房价，中国人传统的购房置地观念也悄然发生变化，逐渐由买房向租房（有些是临时过渡）转变，特别是城市化进程的加快，“城中村”的改造，进一步促进了租赁市场的繁荣。
以青岛市两级法院受理的房屋租赁合同纠纷案件为例，2010年、2011年分别受理该类案件844件、917件，反映了该类案件数量呈稳步上升的发展趋势。
2．当事人多元化，涉诉房屋类型多样化。
租赁合同当事人中既有自然人、个体工商户，也有国家机关、企事业单位、社会团体、其他组织等，形成不同类型当事人的动态组合，其中以自然人、个体工商户为主。
随着国家政策性住房的大量出现，除商品房外，经济适用住房、廉租住房等政策性住房也进入了房屋租赁市场。
这类房屋不仅关涉双方当事人的利益，同时涉及国家住房政策，在租赁房屋时需同时考虑政策与法律。
3．群体性纠纷占有一定比例。
近年来，因为周围环境发生变化，如修建地铁、城区改造等原因，造成租房户集体与房屋所有权人之间发生的租赁纠纷日渐增多。
一些经营亏本或获利较少的承租人，为了少交或不交租金，联络多个承租人以各种借口拒交租金，进而转移其经营风险，有的专业市场欠租金户联手拒交租金，使得群体性房屋租赁纠纷占有一定比例。这是该类纠纷出现的新特点、新情况。
4．当事人利益诉求多样性。
原告大多要求解约，被告大多同时提起反诉。
虽然房屋租赁合同不具有人身性质，但合同的履行有赖于双方的彼此信任，而双方的纠纷进入司法程序后，很大程度上使得双方的信赖基础丧失，大多不愿再继续履行合同。
原告方要求解除合同，被告则称原告也存在违约行为给其造成损失，故提出反诉要求赔偿经济损失。
5．案件审理难度越来越大。
租赁市场上人员流动频繁，当事人身份、住址等相关信息不明确。
因双方当事人之间缺乏一定了解，在纠纷发生后一方当事人往往很难提供对方准确的住址，甚至个别案件原告无法提供被告的真实姓名。
有的承租人在经营状况不佳时偷偷溜走，纠纷发生后难以找到承租人。
多数纠纷不仅仅是单纯拖欠租金，往往伴随优先购买权、财产损害赔偿、擅自转租、房屋装修等问题。
对于装修，又涉及物权行为中的添附制度。
有的案件需要进行评估鉴定，在时间上给双方当事人都带来很大的困扰，也给案件的审理带来一定的困难。

编辑推荐

《房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务问题解答》侧重解决房屋租赁关系中的实践问题，但又不乏理论深度并尽力使信息最大化，具有很强的实用性，能较好地满足各个层次读者的需求。
相信《房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务问题解答》能够帮助普通读者如何租赁到自己梦想的房子，如何处理好与房东的关系，如何签订租房合同以及学会如何避免及解决租房法律纠纷。

第一图书网, tushu007.com
<<房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务问>>

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