

图书基本信息

书名：<<房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务解答>>

13位ISBN编号：9787511843463

10位ISBN编号：7511843468

出版时间：2013-1

出版时间：高益民 法律出版社 (2013-01出版)

作者：高益民 编

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解答(第2版)》试图通过归纳、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,特别是典型案例,主要选择那些影响大、覆盖面广、具有代表意义,与广大公民生产、生活息息相关的典型的实际案例。

这样编写主要是为了便于读者轻易了解每个案例所包含的重点问题、主要内容、法律观点和法律依据,帮助广大读者比较全面系统地了解、熟悉、运用常用法律规定及条文,在较短的时间内很好地掌握相关的法律知识。

《房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务解答(第2版)》由高益民主编。

作者简介

高益民，青岛市中级人民法院副院长、法学博士

书籍目录

上编房屋租赁合同纠纷诉讼指引 第一章房屋租赁合同纠纷案件概述 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 第二章房屋租赁合同纠纷诉讼程序 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 三、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？  
..... 第三章房屋租赁合同转租纠纷 第四章优先购买权纠纷 第五章其他有关房屋租赁问题 附录相关法律法规、司法解释、政策文件

## 章节摘录

版权页：依据上述司法解释规定，上述案例中林某对于出租的商业用房应当享有优先购买权，商业公司委托拍卖后未能做到对林某的有效通知，双方并未约定出租人委托拍卖时以拍卖公告的方式通知承租人林某，而承租人的优先购买权是一种法定权利，出租人无论以何种方式转让房屋，都应在合理的时间内对承租人履行通知义务。

故该案中商业公司未通知林某侵害了林某的优先购买权。

该案件审理过程中，林某表示不愿意以竞买的方式购买房屋，法院认定其放弃了优先购买权是恰当的。

承租人虽享有优先购买权，但是出租人有权决定以何种方式出售，出租人既然选择了以拍卖方式出售房屋，承租人如果想行使优先购买权，就应该遵循拍卖规则，包括进行竞买登记、交纳竞买保证金、到场参加竞拍等，在程序上不应与其他普通竞买人有所不同。

根据《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第14条及城镇房屋租赁司法解释第23条的规定，人民法院执行中拍卖的以及出租人委托拍卖的，均应当在拍卖五日前通知优先购买权人，收到通知后未参加拍卖的，应当认定其放弃优先购买权。

上述规定系针对收到通知不参加拍卖的，但认定承租人放弃优先购买权并非仅限于该情形，实践中当然还可以根据承租人的事实行为以及明示或暗示的意思表示来认定其是否放弃了优先购买权。

本案中出租人决定了以拍卖方式出售商业房产，而林某不同意按照拍卖程序参加竞买，只能视为其放弃了竞买，放弃了行使优先购买权，这也是法院判决最终驳回林某诉讼请求的理由。

此外，还应注意一个法院执行中拍卖与出租人委托拍卖时履行通知义务的问题，二者应当是有区别的。

这是因为法院对于优先购买权人的情况并不了解，许多强制执行的被执行人并不配合执行，法院无从了解被拍卖房产有无优先购买权人以及有多少优先购买权人，故而根据上述两条司法解释，法院在执行拍卖时履行通知义务要求“以书面或者其他能够确认收悉的适当方式”进行通知，法院可以采取通常的直接送达、邮寄送达、留置送达、公告送达等送达方式，而出租人必须通过直接送达或者邮寄送达、公证送达等方式进行通知，否则很可能被认定未履行通知义务而要承担相应的民事责任。

二者在拍卖程序中对优先购买权人的保护也是有所区别的，法院强制执行拍卖中的优先购买权人除了承租人之外。

还有可能包括共有人，此时基于物权优先于债权的原则，共有权人的优先购买权优于承租人的优先购买权，同等条件下共有人会购得房屋。

目前在法院强制执行拍卖程序中对优先购买权的保护上，我国采取“跟价法”。

“跟价法”中由法院通知优先购买权人直接参与竞买，优先购买权人与其他竞买人共同举牌竞价，按照价高者得的基本拍卖原则执行。

根据最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第16条第1款规定：“拍卖过程中，有最高应价时，优先购买权人可以表示以该最高价买受，如无更高应价，则拍归优先购买权人；如有更高应价，而优先购买权人不作表示的，则拍归该应价最高的竞买人。”

因此，优先购买权人要行使和实现其优先购买权，必须同其他竞买人一样，按照拍卖公告的要求，进行竞买登记，交纳拍卖保证金，遵守拍卖程序、规则，举牌竞买，才能在同等条件下实现优先购买权。

编辑推荐

《房屋租赁合同纠纷诉讼指引与实务解答(第2版)》指明诉讼各个阶段当事人所需提供的材料以及法官需要审查的内容,让当事人的诉讼活动更加流畅、高效。

通过梳理、提炼、总结、归纳审判实践中遇到的常见问题及疑难新型问题,结合实践中的典型案例,运用法官的专业知识和办案经验,通过简单明了的文字,生动清晰地予以分析解答。

程序指引与实体问题处理兼备,流程部分的介绍系统清晰;实务问题的解答全面涵盖了各领域的常见、疑难、新型问题。

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>