

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案

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

出版社：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以及在线试读，请支持正版图书。

更多资源请访问：www.tushu000.com

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷》

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。

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷》

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。

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷》

书籍目录

第一部分 司法解释条文及答记者问第二部分 司法解释理解与适用第三部分 相关法律法规及合同范本
一、相关法律、行政法规二、相关司法解释三、部门规章、地方性法规及地方政府规章四、房屋租赁合同范本

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，一是对附和未形成附和的装饰装修物分别适用不同的处理规则。未形成附和的装饰装修物，承租人作为所有权人享有处分权；已形成附和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和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，出租人取得附和装饰装修物无需补偿。问：《解释》就附和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，各地人民法院对附和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，承租人的附和装饰装修费用应当在租赁期内摊销完毕，出租人无需补偿。

《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适用法律若干问题的解释》：司法解释理解与适用丛书

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案》

精彩短评

- 1、总体很好，就是有一页污点比较多。
- 2、从事法律工作的人的必备书籍
- 3、从封面一直到序言，好像被切了一刀似的，不过不影响阅读，就没有为难物流的，呵呵。
- 4、非常好的一本书，是法律执业者必备。
- 5、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，好
- 6、书很好，很有用啊，非常喜欢，很难买到
- 7、对我来说很实用很好。
- 8、本书与建设工程司法解释那本可同称为本系列的典范之作
- 9、最高法院副院长为主编的“理解与适用”系列书，反映了最高院的主导理解，对司法审判活动具有较大的指导作用。即使其中的理论部分，目的也在于支持相关司法解释条款。其最大的价值在于暂时统一了具有争议的理论或观点。

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷

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:www.tushu000.com