

您所在的位置: 腾讯首页 > 大楚网 > 业界聚焦 > 正文

最高法新司法：明确承租人优先购买权

<http://hb.qq.com> 2009年09月01日08:26 千龙网 [评论0条](#)

第 1 2 3 页

江城首套房贷款利率难打折不排除后期会上浮

房产 | 8月新房成交量回落 家居 | 大楚美姐真人秀 简约+后现代+地中海混搭
搜购 | 江城孕婴店胆子大 禁售牛初乳竟促销 女人 | 网店客服普遍过劳 85后男掌柜愁长膘
汽车 | 女子试驾豪车撞墙报废 4S店索赔128万 数码 | 国产机3高3低：高配置 低利润 低品牌

最高人民法院制定的《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》于9月1日正式施行。该司法解释对房屋租赁合同纠纷中的难点问题做出规定，并明确了承租人的优先购买权。

最高人民法院民一庭负责人介绍，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。为此，《解释》规定，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。

该解释明确租赁合同无效的范围，即仅将违法建筑物租赁合同、转租期限超过承租人剩余租赁期限的合同、未经出租人同意的转租合同认定为无效。在对欠缺生效条件合同效力的处理上，采取了补救性的措施，即当事人只要在一审法庭辩论终结前，取得了法律、行政法规规定的条件，就认定合同有效。

此外，该司法解释还依法保护承租人的优先购买权。该《解释》将承租人优先购买权定性还原为债权，规定承租人不能以出租人侵害其优先购买权为由，请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效。

链接：

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6月22日最高人民法院审判委员会第1469次会议通过)

法释[2009]11号

中华人民共和国最高人民法院公告

《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》已于2009年6月22日由最高人民法院审判委员会第1469次会议通过，现予公布，自2009年9月1日起施行。

二〇〇九年七月三十日

为正确审理城镇房屋租赁合同纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条本解释所称城镇房屋，是指城市、镇规划区内的房屋。

热点新闻

女子试驾豪车撞墙报废 4S店索赔128万

[一纸协议将幼婴送入 襄樊单身母亲今苦苦寻子]



· 武汉恶男将邻家女带回家杀害
· "高空王子"试走钢丝称有点晕
· 仙桃百名学生暑假打工受骗
· 截动态图有秒招
· 武汉人自费参赛英国
· 音频截取方法
硬汉



科技之光带来的美丽蜕变



早孕不得不知的四大问题

乡、村庄规划区内的房屋租赁合同纠纷案件，可以参照本解释处理。但法律另有规定的，适用其规定。

当事人依照国家福利政策租赁公有住房、廉租住房、经济适用住房产生的纠纷案件，不适用本解释。

第二条出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

第三条出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。


租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，人民法院应当认定延长使用期限内的租赁期间有效。

第四条当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

第五条房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。

当事人请求赔偿因合同无效受到的损失，人民法院依照合同法的有关规定和本司法解释第九条、第十三条、第十四条的规定处理。

 <p>抢楼得免费验房资格</p>	<p>国内女星美胸代言揭秘 江城“绝版美女”开抢</p> <p>【房产】急求点子！妈妈非逼男友在武汉一环内买房</p> <p>【汽车】最便宜自动挡车型导购 过年回家最强省油方法</p> <p>【家居】家装饰品秒杀第二季 江城虎年主材怎么选</p> <p>【搜购】抢枪族:护手霜1元秒杀 里海之谜眼霜试用报名</p>
<p>【试驾】武汉星凯极致动力尊驾营火热招募</p> <p>【试驾】广本友谊店锋范团购试驾报名中</p> <p>【团购】品尚凯得板系列橱柜1399元/米买2米地柜送1米吊柜（买）</p> <p>【活动】一新橱柜团购惠进口凯得板橱柜惊爆价999元/米</p>	

 <input type="text" value="购买权"/>	<input type="button" value="新闻搜索"/> <input type="button" value="网页搜索"/>
<div style="border: 1px solid black; height: 50px;"></div>	