【[更新](http://www.6law.idv.tw/update.htm)】2017/10/20【編輯著作權者】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列-->檢視-->文件引導模式/功能窗格）

‧[S-link總索引](../S-link%E9%9B%BB%E5%AD%90%E5%85%AD%E6%B3%95%E7%B8%BD%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx)**>>**[S-link大陸法規索引](../S-link%E5%A4%A7%E9%99%B8%E6%B3%95%E8%A6%8F%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx#城市房屋租賃管理辦法)**>>**[線上網頁版](http://www.6law.idv.tw/6law/law-gb/%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%B1%8B%E7%A7%9F%E8%B3%83%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%BE%A6%E6%B3%95.htm)**>>**

**【大陸法規】**失效:城市房屋租賃管理辦法

**【發布單位】**建設部

**【發布日期】**1995年5月9日

**【失效日期】**2010年12月1日

# 【法規沿革】

**‧**1995年4月28日建設部部常務會議審議通過；1995年5月9日建設部以建設部令第42號發布；自一九九五年六月一日起施行

**【失效依據】**本篇法規已被： [商品房屋租賃管理辦法](../law-gb/%E5%95%86%E5%93%81%E6%88%BF%E5%B1%8B%E7%A7%9F%E8%B3%83%E7%AE%A1%E7%90%86%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx)（發布日期：2010年12月1日；實施日期：2011年2月1日）廢止

# 【章節索引】

第一章　[總則](#_第一章__總_則)　§1

第二章　[租賃合同](#_第二章__租賃合同)　§9

第三章　[租賃登記](#_第三章__租賃登記)　§13

第四章　[當事人的權利和義務](#_第四章__當事人的權利和義務)　§19

第五章　[轉租](#_第五章__轉_租)　§26

第六章　[法律責任](#_第六章__法律責任)　§32

第七章　[附則](#_第七章__附_則)　§35

# 【法規內容】

# 第一章　　總　則

## 第1條

　　為加強城市房屋租賃管理，維護房地產市場秩序，保障房屋租賃當事人的合法權益，根據《[中華人民共和國城市房地產管理法](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E5%B8%82%E6%88%BF%E5%9C%B0%E7%94%A2%E7%AE%A1%E7%90%86%E6%B3%95.docx)》，制定本辦法。

## 第2條

　　本辦法適用於直轄市、市、建制鎮的房屋租賃。

## 第3條

　　房屋所有權人將房屋出租給承租人居住或提供給他人從事經營活動及以合作方式與他人從事經營活動的，均應遵守本辦法。

　　承租人經出租人同意，可以依照本辦法將承租房屋轉租。

## 第4條

　　公民、法人或其他組織對享有所有權的房屋和國家授權管理和經營的房屋可以依法出租。

## 第5條

　　房屋租賃當事人應當遵循自願、平等、互利的原則。

## 第6條

　　有下列情形之一的房屋不得出租：

　　（一）未依法取得房屋所有權證的；

　　（二）司法機關和行政機關依法裁定、決定查封或者以其他形式限制房地權利的；

　　（三）共有房屋未取得共有人同意的；

　　（四）權屬有爭議的；

　　（五）屬於違法建築的；

　　（六）不符合安全標準的；

　　（七）已抵押，未經抵押權人同意的；

　　（八）不符合公安、環保、衛生等主管部門有關規定的；

　　（九）有關法律、法規規定禁止出租的其他情形。

## 第7條

　　住宅用房的租賃，應當執行國家的房屋所在地城市人民政府規定的租賃政策。

　　租用房屋從事生產、經營活動的，由租賃雙方協商議定租金和其他租賃條款。

## 第8條

　　國務院建設行政主管部門主管全國城市房屋租賃管理工作。

　　省、自治區建設行政主管部門主管本行政區域內城市房屋租賃管理工作。

　　市、縣人民政府房地產行政主管部門（以下簡稱房地產管理部門）主管本行政區域內的城市房屋租賃管理工作。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第二章　　租賃合同

## 第9條

　　房屋租賃，當事人應當答訂書面租賃合同，租賃合同應當具備以下條款；

　　（一）當事人姓名或者名稱及住所；

　　（二）房屋的坐落、面積、裝修及設施狀況；

　　（三）租賃用途；

　　（四）租賃期限；

　　（五）租金及交付方式；

　　（六）房屋修繕責任；

　　（七）轉租的約定；

　　（八）變更和解除合同的條件；

　　（九）違約責任；

　　（十）當事人約定的其他條款。

## 第10條

　　房屋租賃期限屆滿，租賃合同約止。承租人需要繼續租用的，應當在租賃期限屆滿前３個月提出，並經出租人同意，重新答訂租賃合同。

## 第11條

　　租賃期限內，房屋出租人轉讓房屋所有權的，房屋受讓人應當繼續履行原租賃合同的規定。

　　出租人在租賃期限內死亡的，其繼承人應當繼續履行原租賃合同

　　住宅用房承租人在租賃期限內死亡的，其共同居住兩年以上的家庭成員可以繼續承租。

## 第12條

　　有下列情形之一的，房屋租賃當事人可以變更或者解除租賃合同；

　　（一）符合法律規定或者合同約定可以變更或解除合同條款的；

　　（二）因不可抗力致使租賃合同不能繼續履行的；

　　（三）當事人協商一致的。

　　因變更或者解除租賃合同使一方當事人遭受損失的，除依法可以免除責任的以外，應當由責任方負責賠償。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第三章　　租賃登記

## 第13條

　　房屋租賃實行登記備案制度。

　　答訂、變更、終止租賃合同的，當事人應當向房屋所在地市、縣人民政府房地產管理部門登記備案。

## 第14條

　　房屋租賃當事人應當在租賃合同答訂後３０日內，持本辦法第[十五](#a15)條規定的檔到市、縣人民政府房地產管理部門辦理登記備案手續。

## 第15條

　　申請房屋租賃登記備案應當提交下列文件：

　　（一）書面租賃合同；

　　（二）房屋所有權證書；

　　（三）當事人的合法證件；

　　（四）城市人民政府規定的其他文件。

　　出租共有房屋，還須提交其他共有人同意出租的證明。

　　出租委託代管房屋，還須提交委託代管人授權出租的證明。

## 第16條

　　房屋租賃申請經市、縣人民政府房地產管理部門審查合格後，頒發《房屋租賃證》。

　　縣人民政府所在地以外的建制鎮的房屋租賃申請，可由市、縣人民政府房地產管理部門委託的機構審查，並頒發《房屋租賃證》。

## 第17條

　　《房屋租賃證》由租賃行為合法有效的憑證。租用房屋從事生產、經營活動的，房屋租賃證作為經營場所合法的憑證。租用房屋用於於居住的，房屋租賃憑證可作為公安部門辦理戶口登記的憑證之一。

## 第18條

　　嚴禁偽造、塗改、轉借、轉讓房屋租賃證。遺失房屋租賃證應當向原發證機關申請補發。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第四章　　當事人的權利和義務

## 第19條

　　房屋租賃當事人按照租賃合同的約定，享有權利，並承擔相應的義務。

　　出租人在租賃期限內，確需提前收回房屋時，應當事先商得承租人同意，給承租人造成損失的，應當予以賠償。

## 第20條

　　出租人應當依照租賃合同約定的期限將房屋交付承租人，不能按期交付的，應當支付違約金，給承租人造成損失的，應當承擔賠償責任。

## 第21條

　　出租住宅用房的自然損壞或合同約定由出租人修繕的，由出租人負責修復。不及時修復，致使房屋發生破壞性事故，造成承租人財產損失或者人身傷害的，應當承擔賠償責任。

　　租用房屋從事生產、經營活動的，修繕責任由雙方當事人在租賃合同中約定。

## 第22條

　　承租人必須按期繳納租金，違約的，應當支付違約金。

## 第23條

　　承租人應當愛護並合理使用所承租的房屋及附屬設施，不得擅自拆改。護建或增添。確需變動的，必須征得出租人的同意，並答訂書面合同。

　　因承租人過錯造成房屋損壞的，由承租人負責修復或者賠償。

## 第24條

　　承租人有下列行為之一的，出租人有權終止合同，收回房屋，因此而造成損失的，由承租人賠償；

　　（一）將承租的房屋擅自轉租的；

　　（二）將承租的房屋擅自轉讓、轉借他人或擅自調換使用的；

　　（三）將承租的房屋擅自拆改結構或改變用途的；

　　（四）拖欠租金累計六個月以上的；

　　（五）公用住宅用房無正當理由閒置六個月以上的；

　　（六）租用承租房屋進行違法活動的；

　　（七）故意損壞承租房屋的；

　　（八）法律、法規規定其他可以收回的。

## 第25條

　　以營利為目的，房屋所有權人將以劃撥方式取得使用權的國有士地上建成的房屋出租的，應當將租金中所含土地收益上繳國家。土地收益的上繳辦法，應當按照財政部《關於國有土地使用權有償使用收入徵收管理的暫行辦法》和《關於國有土地使用權有償使用收入若干財政問題的暫行規定》的規定，由市、縣人民政府房地產管理部門代收代繳。國務院頒佈有新的規定時，從其規定。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第五章　　轉　租

## 第26條

　　房屋轉租，是指房屋承租人將承租的房屋再出租的行為。

## 第27條

　　承租人在租賃期限內，征得出租人同意，可以將承租房屋的部分或全部轉租給他人。

　　出租人可以從轉租中獲得收益。

## 第28條

　　房屋轉租，應當訂立轉租合同。轉租合同必須經原出租人書面同意，並按照本辦法的規定辦理登記備案手續。

## 第29條

　　轉租合同的終止日期不得超過原租賃合同規定的終止日期，但出租人與轉租雙方協商約定的除外。

## 第30條

　　轉租合同生效後，轉租人享有並承擔轉租合同規定的出租人的權利和義務，並且應當履行原租賃合同規定的承租人的義務，但出租人與轉租雙方另有約定的除外。

## 第31條

　　轉租期間，原租賃合同變更、解除或者終止，轉租合同也隨之相應的變更、解除或者終止。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第六章　　法律責任

## 第32條

　　違反本辦法有下列行為之一的，由人民政府房地產管理部門對責任者給予行政處罰；

　　（一）偽造、塗改《房屋租賃證》的，註銷其證書，並可處以罰款；

　　（二）不按期申報、領取《房屋租賃證》的，責令限期補辦手續，並可處以罰款；

　　（三）未征得出租人同意和未辦理登記備案，擅自轉租房屋的，其租賃行為無效，沒收其非法所得，並可處以罰款。

## 第33條

　　違反本辦法，情節嚴重，構成犯罪的，由司法機關依法追究刑事責任。

## 第34條

　　房屋租賃管理工作人員徇私舞弊、貪污受賄的，由所在機關給予行政處分，情節嚴重、構成犯罪的，由司機機關依法追究刑事責任。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第七章　　附　則

## 第35條

　　未設鎮建制的工礦區、國有農場。林場等房屋租賃，參照本辦法執行。

## 第36條

　　省、自治區建設行政主管部門，直轄市人民政府房地產管理部門可以根據本辦法制定實施細則。

## 第37條

　　本辦法由建設部負責解釋。

## 第38條

　　本辦法自１９９５年６月１日起施行。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)**>>**

【編註】本檔法規資料以中華人民共和國國家機關資訊網為依據；本文僅供參考，如需引用，請以正式檔為準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請告知，謝謝！