

2006年国家公务员考试法律常识500题（51100）-公务员考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/23/2021\\_2022\\_2006\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9B\\_BD\\_c26\\_23232.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/23/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E5_9B_BD_c26_23232.htm)

51.如果租用了法律禁止出租的房屋怎么办？租用了这样的房子，就有可能因违反了法律法规的强制性规定而导致租赁合同无效，承租人也因此无法追究出租人的违约责任。但这个时候承租人可以要求出租人退还房租，如果出租人有过错的话，还可要求出租人赔偿损失。如果承租人是因为受到出租人的欺诈而租用了法律禁止出租的房屋，承租人还可以撤销合同，要求对方赔偿损失。如果房屋不符合安全标准，危及承租人安全健康，承租人即使在租赁的时候知道这种情况，也可以随时解除合同。参考法条：《合同法》第五十八条、第二百三十三条。52.房屋租赁合同一定要以书面形式订立吗？根据法律规定，租赁房屋，当事人应当签订书面租赁合同。为有效保护自己的利益，应尽量使用中国消费者协会或当地房管部门推出的示范文本订立合同。虽然口头订立的合同也是有效的，可以被视为是不定期租赁合同，但是一旦产生纠纷，就很难证明是不是存在合同以及合同条款的内容是怎么样的，从而就难以保护双方的利益了。参考法条：建设部《城市房屋租赁管理办法》第九条。《合同法》第二百一十五条。53.房屋租赁合同必须要备案吗？对于经营性用房来说，签订、变更、终止房屋租赁合同，出租人和承租人一定要在30日内带着相关材料到房屋所在地的房产管理部门办理登记备案手续。而住宅用房，暂可不备案，但为有效保护承租人的权益，最好还是登记备案，否则就可能发生出租人同时将房子租给别人的情况；同样，

出租人也面临着承租人非法将房子租给别人的风险。在北京的出租人得注意了，凡是在北京范围内出租的房屋都要到房屋所在区、县国土资源和房屋管理局或其委托的街道办事处、乡镇人民政府租赁服务站办理登记备案手续。如果出租人或承租人有一方是港、澳、台地区的人或者外国人，出租人就要到北京市国土资源和房屋管理局备案了。参考法条：建设部《城市房屋租赁管理办法》第十三条。

54.房屋租赁合同应当去哪些部门登记备案？没有登记备案的租赁合同有效吗？双方当事人应当向房屋所在地的市、县人民政府房地产管理部门办理登记备案手续。房屋租赁合同登记备案主要是为了便于管理，同时让大家知道该房屋已经被租出去了。虽然没有登记备案，合同还是合法有效的，双方必须按照合同的规定履行。参考法条：建设部《城市房屋租赁管理办法》第十四条。

55.承租人能装修承租房屋吗？装修后财产归谁所有？承租人必须在得到出租人的书面同意后才能装修房屋、增加附属设施，而且在装修的时候也不能随意改变房屋的结构，拆除承重墙。如果承租人没有得到出租人的书面同意就装修了，承租人不仅要恢复原来的状态，还要赔偿出租人的损失。经过出租人同意的装修，双方可以自行约定财产归谁所有。可以在出租人同意的情况下，将装修后的财产折价转让给出租人。参考法条：《最高人民法院关于执行 民法通则 若干问题的意见（试行）》第八十六条。

56.承租人可以随便改变房屋的用途吗？承租人必须按照合同的约定使用房屋，不能私自改变房屋的用途。倘若需要改变的话，也应当事先征得出租人的书面同意。如果法律对该出租房屋有特别要求的话，还要征得主管机关的批准。参考法条：建设部《城市房

《房屋租赁合同管理办法》第二十四条。57.在出租期间由谁负责维修房屋？承租人受到的损失应当由谁来赔偿？及时检查、维修出租房屋是出租人的法定义务，除非双方在合同中约定由承租人来承担维修义务，否则出租人有义务检查、维修房屋，保证房屋符合合同规定的用途。对于承租人增添的附属设备，双方也可以约定由谁来负责维修。如果是因为出租人不及时修复房屋，没有尽到检查和维修的义务，从而导致房屋发生倒塌或者其他破坏性事故，并且给承租人的人身财产带来损失的，出租人就应当承担赔偿责任。参考法条：《合同法》第二百二十条。国务院《城市私有房屋管理条例》第十九条。建设部《城市房屋租赁管理办法》第二十一条、第二十三条。58.在什么情况下，出租人可以不负责任？如果房屋损坏是因为承租人的过错造成，或者是因为地震等不可抗力的因素造成，或者双方约定由承租人负责检查、维修房屋的，出租人可以免责。但是，要注意的是，如果该房屋是因为出租人未及时履行检查、维修义务，使得房屋未处于良好使用状态下，发生了不可抗力的事件而致使房屋损坏的，出租人不能免责，并应依过错程度承担一定责任。如果双方约定由承租人负责检查、维修房屋，但是出租人在出租时，对该房屋的现状有所隐瞒的，如果房屋发生破坏性事故的话，出租人也不能因此完全免责。参考法条：建设部《城市房屋租赁管理办法》第二十三条。《合同法》第二百二十二条。59.房屋拆迁后，原来的租赁合同还有效吗？房屋拆迁后，房屋租赁关系仍然有效，双方应当按照租赁合同继续履行，出租人不能以此为理由终止租赁合同，但由于以前的房屋被拆除了，所以承租人可以住在补偿安置的房屋里。如果补偿安置的

房屋和以前的房屋条件不一样，双方还可以根据实际情况调整租金。如果不符合原来的用途，承租人也可以解除合同。参考法条：国务院《城市房屋拆迁管理条例》第二十七条。

60.承租人可以获得拆迁补偿吗？承租人是否可以获得拆迁补偿这一规定，我国各地的情况都不太一样。在北京，拆迁人必须对被拆迁人予以补偿，这个被拆迁人就包括承租人，但是承租人必须具有北京市常住户口，按照国家规定的租金正式承租房屋，而且必须是长期居住才能获得拆迁补偿。参考法条：北京市政府《北京市城市房屋拆迁管理办法》第二十七条。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)