

浅谈律师办理商品房租赁合同事务时应注意的操作规则 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E6_B5_85_E8_B0_88_E5_BE_8B_E5_c122_483797.htm

商品房租赁一般来讲具有二种表现形式：第一，低收入消费者租赁政府或单位出资购置的用于廉租的住房；第二，高收入消费者租赁市场价的商品住房。在办理商品房租赁法律事务时，既要注重合同的订立，也要注重使用过程中其他问题，本文重点谈谈律师办理商品房租赁合同事务时应注意的操作规则。

第一、出租方即房地产开发企业要具有资质。无论是商品房预租，还是商品房现租，都必须首先弄清出租方即房地产开发企业的资质问题。一九九五年一月一日开始实行的《城市房地产管理法》第二十九条只抽象规定了房地产开发企业应当具备的条件；随后在一九九八年七月二十日国务院颁布了《城市房地产开发经营管理条例》，《条例》第五条进一步明确规定了设立房地产开发企业应当具备的条件；二〇〇〇年三月二十九日建设部发布的《房地产开发企业资质管理规定》又进一步将房地产开发企业划分为一、二、三、四个资质等级，也就是说，作为一个房地产开发企业在符合设立的条件外除必须要向工商行政管理部门领取营业执照外，还必须到房地产开发的主管行政机关申请核定企业资质等级。与此同时，律师还要注意该企业是否参加过资质年检工作，要知道，各资质等级的房地产开发企业只能在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务。

第二、房地产开发企业所开发的出租房屋，必须按照国家有关规定，经过计划主管部门批准。在确立房地产开发项目（注：指商品房出租）时，房地产开发企业

必须按国务院《城市房地产开发经营管理条例》第十条之规定，做到符合土地利用总体规划、年度建设用地规划和城市规划、房地产开发年度计划的要求，即我们常说的《城市规划许可证》等，否则，商品房出租将面临承租风险。第三、开发出租的商品房，必须由出租方先期取得土地使用权证书。按照《国土管理法》第四条、第十三条之法律规定，国家实行土地用途管理制度，依法登记的土地使用权才能受法律保护。因此，进行商品房租赁时如果不具备此条件的话，势必引起交易行为出现风险。第四、商品房承租前，要弄清楚开发商是否已将标的物设定了抵押关系。按照最高人民法院关于适用《担保法》若干问题的解释第四十七条规定：“以依法获准尚未建造的或正在建造中的房屋抵押的，当事人办理了抵押物登记，人民法院可以认定抵押有效”。照此司法解释推断，预租的商品房也可以设定抵押关系，因此作为律师、承租人来讲，必须要考虑到在签订租赁合同时，要先弄清楚所租的商品房（注：不管“预租”与“现租”）是否已经设定抵押关系，因为根据最高人民法院关于适用《担保法》若干问题的解释第六十六条规定：“抵押人将已抵押的财产再行出租的，抵押权实现后，租赁合同将对受让人不再具有约束力”。第五、现租商品房要进行商品住宅性能认定。一九九九年四月二十九日建设部发布了《商品住宅性能认定管理办法（试行）》，对于从一九九九年七月一日后新建的商品住宅必须进行住宅性能认定，只有在这种情况下，住宅承租人才具有居住安全保障。第六、双方必须签订书面商品房租赁合同。在上述条件下，律师应要求房地产开发企业（出租方）与承租人根据《城市房地产管理法》第五十三条之法

律规定：“房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限，租赁用途、租赁价格，修缮责任等条款，并向房产管理部门登记备案”。如果属住宅用商品房租赁双方应执行国家和房屋所在城市人民政府规定的租赁政策；如果所租用房屋是从事生产、经营活动之用，则可由双方协商租金及其它租赁条款。第七、另外，商品房同时有物业管理公司的，承租者还应与物业管理部门签订物业管理合同。

文章出处：湖南工人报 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