|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **상품주택 임대차 관리방법**  주택성향건설부 령 제6호  《상품주택 임대차 관리방법》을 주택성향건설부 제12차 상무회의에서 심의 통과하고 이에 반포하며, 2011년 2월 1일부터 시행한다.  주택성향건설부 부장 姜偉新  2010년 12월 1일  **제1조** 상품주택 임대차관리를 강화하고 상품주택 임대차행위를 규율하고 상품주택 임대차 쌍방 당사자의 합법적 권익을 보장하기 위해, 《중화인민공화국 도시부동산 관리법》 등 관련 법률, 법규에 의거하여 이 방법을 제정한다.  **제2조** 도시 규획구역 내의 국유토지상의 상품주택 임대차(이하 상품주택 임대차라 함) 및 그에 대한 감독관리는 이 방법을 적용한다.  **제3조** 상품주택의 임대차는 평등, 자율, 합법 및 신의성실의 원칙을 준수해야 한다.  **제4조** 국무원 주택성향건설 주무부서는 전국 상품주택 임대차에 대한 지도 및 감독업무를 관장한다.  현급 이상 지방 인민정부 건설(부동산)주무부서는 본 행정구역 내의 상품주택 임대차에 대한 감독관리를 책임지고 실시한다.  **제5조** 직할시, 시, 현 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 상품주택 임대차 관리규정과 상품주택 사용 안전지식에 대한 선전을 강화하고 정기적으로 구역을 나누어서 부동한 유형 상품주택의 시장 임대료 기준 등 정보를 공개해야 한다.  **제6조** 아래의 상황중의 하나에 해당되는 상품주택은 임대를 할 수 없다.  (1) 불법 건물에 속하는 경우  (2) 안전, 화재방지 등 공사건설 강제적 표준에 부합되지 아니하는 경우  (3) 규정을 어기고 상품주택의 사용범위를 벗어난 경우  (4) 법률, 법규가 임대를 금지한다고 규정한 기타 상황.  **제7조** 상품주택의 임대차 당사자는 법에 따라 임대차계약을 체결해야 한다. 상품주택 임대차계약의 내용은 당사자 쌍방이 약정하며, 일반적으로 아래의 내용이 포함되어야 한다.  (1) 상품주택 임대차 당사자의 성명(이름)과 주소  (2) 상품주택의 위치, 면적, 구조, 부속시설, 가구 및 가전제품 등 실내 시설의 상황  (3) 임대료 및 보증금 액수 및 지급방식  (4) 임차용도와 상품주택 사용에 대한 요구  (5) 상품주택과 실내시설의 안전성능  (6) 임대차 기간  (7) 상품주택의 유지보수 책임  (8) 건물서비스, 물, 전력, 가스 등 관련 비용의 납부  (9) 분쟁해결 방법과 위약책임  (10) 기타 약정 사항.  상품주택의 임대차 당사자는 상품주택 임대차계약 중에 상품주택이 징발되거나 철거 시의 처리방법을 약정해야 한다.  건설(부동산) 관리부서는 공상행정관리부서와 회동하여 상품주택 임대차계약 샘플을 제정하여 당사자들이 사용하도록 할 수 있다.  **제8조** 상품주택을 임대 시에는 기존 설계된 방을 최소 임대단위로 하며, 인당 임차 건축면적은 현지 인민정부가 규정한 최저기준보다 낮아서는 아니된다.  주방, 화장실, 베란다 및 지하 저장실은 사람의 주거용으로 임대할 수 없다.  **제9조** 임대인은 계약의 약정에 따라 상품주택에 대한 유지보수 의무를 이행하여 상품주택과 실내 시설의 안전을 보장해야 한다. 훼손된 상품주택을 제때에 유지보수 하지 않아 임차인의 정상적인 사용에 영향을 주는 경우에는 약정에 따라 배상 책임을 지거나 임대료를 줄여야 한다.  상품주택 임대차계약 기간에 임대인은 일방적으로 임대료 기준을 인상하지 못한다.  **제10조** 임차인은 계약에서 약정한 임차용도와 사용요구에 따라 상품주택을 합리하게 사용해야 하며, 상품주택의 하중구조를 제멋대로 조정하거나 실내시설을 철거하지 못하며, 기타 재산권자와 사용자의 합법적 권익에 피해를 주어서는 아니된다.  임차인이 사용 부당 등의 원인으로 인해 상품주택과 시설의 훼손을 초래한 경우 임차인은 복구 또는 배상책임을 져야 한다.  **제11조** 임차인이 상품주택을 전대하는 경우에는 임대인의 서면동의를 얻어야 한다.  임차인이 임대인의 서면동의를 얻지 아니한 상황에서 전대를 한 경우 임대인은 임대차계약을 해지하고 상품주택을 회수함과 아울러 임차인에게 손실 배상을 청구할 수 있다.  **제12조** 상품주택 임대차기간에 증여, 자산 분할, 상속 또는 매매로 인해 상품주택의 양도행위가 발생하는 경우에는 기존의 상품주택 임대차계약이 계속 효력을 발생한다.  임차인이 상품주택 임차기간에 사망한 경우 그와 생전에 공동 거주한 자는 기존의 임대차계약에 따라 당해 상품주택을 임차할 수 있다.  **제13조** 상품주택 임대차기간에 임대인이 그가 임대한 상품주택을 매각하는 경우에는 매각하기 전의 합리적인 기한 내에 임차인에게 통지를 해야 하며, 임차인은 동등한 조건하에서 우선 구매권을 가진다.  **제14조** 상품주택 임대차계약을 체결한 후 30일 이내에 상품주택 임차인은 임차 상품주택 소재지의 직할시, 시, 현 인민정부 건설(부동산) 주무부서에 가서 상품주택 임대차등기 수속을 해야 한다.  상품주택 임차인은 서면으로 타인에게 위탁하여 임대차등기 수속을 하도록 할 수 있다.  **제15조** 상품주택 임대차등기 수속을 하는 경우 상품주택 임차인은 아래의 서류를 제출해야 한다.  (1) 상품주택 임대차계약  (2) 상품주택 임차인의 신분증명서  (3) 상품주택 등기권리증 또는 기타 합법적인 권속증명서  (4) 직할시, 시, 현 인민정부 건설(부동산) 주무부서가 규정한 기타 자료.  상품주택 임차인이 제출하는 서류는 진실, 합법, 유효해야 하며, 진실한 상황을 속이거나 거짓 자료를 제출해서는 아니된다.  **제16조** 아래의 요구에 부합되는 경우 직할시, 시, 현 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 3일 근무일 이내에 상품주택 임대차등기 수속을 처리하고 임차인에게 상품주택 임대차등기 증명을 제시해야 한다.  (1) 신청인이 제출한 신청서류가 완비하고 법정 형식에 부합되는 경우  (2) 임대인이 상품주택 등기권리증 또는 기타 합법적인 권속증명에 기재된 주체와 일치한 경우  (3) 이 방법 제6조에서 규정한 임대 불가 상품주택에 속하지 아니한 경우.  신청인이 제출한 신청서류가 완비하지 못하거나 법정형식에 부합되지 아니한 경우 직할시, 시, 현 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 상품주택 임차인에게 보정할 내용을 고지해야 한다.  **제17조** 상품주택 임대차등기 증명에는 임대인의 성명이나 이름, 임차인의 성명이나 이름, 유효 신분증 종류와 번호, 임차 상품주택의 위치, 임차용도, 임차료, 임대차기간 등이 포함되어야 한다.  **제18조** 상품주택 임대차등기 증명을 분실한 경우에는 원 등기부서에 재발급을 신청해야 한다.  **제19조** 상품주택 임대차등기 내용이 변경되거나 임대차기간을 연장하거나 또는 임대차계약을 종료하는 경우 당사자는 30일 이내에 원 임대차등기 부서에 가서 상품주택 임대차등기 변경, 연장 또는 말소 수속을 해야 한다.  **제20조** 직할시, 시, 현 건설(부동산) 주무부서는 상품주택 임대차등기 정보시스템을 구축하여 점진적으로 상품주택 임대차계약의 온라인등기를 실행함과 아울러 부동산 시장정보시스템에 넣어 관리해야 한다.  상품주택 임대차등기에 기재되는 정보에는 아래의 내용이 포함된다.  (1) 임대인의 성명(이름)과 주소  (2) 임차인의 성명(이름), 신분증 종류와 번호  (3) 임대차 상품주택의 위치, 임차용도, 임대차료, 임대차기간  (4) 기재해야 하는 기타 내용.  **제21조** 이 방법 제6조의 규정을 위반한 경우 직할시, 시, 현 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 기한부 시정하도록 명령하고 불법소득이 없는 경우 5,000위안 이하의 벌금을 부과하며, 불법소득이 있는 경우에는 불법소득 1배 이상, 3배 이하이되 30,000 위안을 초과하지 아니하는 벌금을 부과할 수 있다.  **제22조** 이 방법 제8조의 규정을 위반하여 직할시, 시, 현 인민정부 건설(부동산) 주무부서가 기한부 시정을 명령한 후 기한이 경과하여도 시정하지 아니할 경우에는 5,000위안 이상 30,000 위안 이하의 벌금을 부과할 수 있다.  **제23조** 이 방법 제14조 제1항, 제19조의 규정을 위반한 경우 직할시, 시, 현 인민정부 건설(부동산) 주무부서는 기한부 시정을 명령하며, 개인이 기한이 지나도 시정하지 아니할 경우에는 1,000위안 이하의 벌금을 부과하며, 단위가 기한이 지나도 시정하지 아니할 경우에는 1,000위안 이상, 10,000위안 이하의 벌금을 부과한다.  **제24조** 직할시, 시, 현 인민정부 건설(부동산) 주무부서가 이 방법의 규정에 부합되는 상품주택 임대차등기 신청을 처리하지 아니하거나 이 방법의 규정에 부합되지 아니하는 상품주택 임대차등기 신청을 처리하거나 또는 상품주택 임대차등기 정보 관리가 부당하여 임차인에게 손실을 가져다 준 경우 직접 책임 주관인원과 기타 직접 책임인원에게 법에 따라 처분을 주며, 형법을 범한 경우에는 법에 따라 형사상 책임을 묻는다.  **제25조** 보장성 상품주택의 임대차는 국가의 관련 규정에 따라 집행한다.  **제26조** 도시 규획구역 이외의 국유토지상 상품주택의 임대차와 그에 대한 감독관리는 이 방법을 참조하여 집행한다.  **제27조** 성, 자치구, 직할시 인민정부 주택성향건설주무부서는 이 방법에 의거하여 실시세칙을 제정할 수 있다.  **제28조** 이 방법은 2011년 2월 1일부터 시행한다. 건설부가 1995년 5월 9일에 반포한 《도시가옥 임대차 관리방법》(건설부 령 제42호)은 동일자로 폐지한다. |  | **商品房屋租赁管理办法**  住房和城乡建设部令第6号  《商品房屋租赁管理办法》已经第12次部常务会议审议通过，现予发布，自2011年2月1日起施行。  住房和城乡建设部部长 姜伟新  2010年12月1日  **第一条** 为加强商品房屋租赁管理，规范商品房屋租赁行为，维护商品房屋租赁双方当事人的合法权益，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律、法规，制定本办法。  **第二条** 城市规划区内国有土地上的商品房屋租赁（以下简称房屋租赁）及其监督管理，适用本办法。  **第三条** 房屋租赁应当遵循平等、自愿、合法和诚实信用原则。  **第四条** 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国房屋租赁的指导和监督工作。  县级以上地方人民政府建设（房地产）主管部门负责本行政区域内房屋租赁的监督管理。  **第五条** 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当加强房屋租赁管理规定和房屋使用安全知识的宣传，定期分区域公布不同类型房屋的市场租金水平等信息。  **第六条** 有下列情形之一的房屋不得出租：  （一）属于违法建筑的；  （二）不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的；  （三）违反规定改变房屋使用性质的；  （四）法律、法规规定禁止出租的其他情形。  **第七条** 房屋租赁当事人应当依法订立租赁合同。房屋租赁合同的内容由当事人双方约定，一般应当包括以下内容：  （一）房屋租赁当事人的姓名（名称）和住所；  （二）房屋的坐落、面积、结构、附属设施，家具和家电等室内设施状况；  （三）租金和押金数额、支付方式；  （四）租赁用途和房屋使用要求；  （五）房屋和室内设施的安全性能；  （六）租赁期限；  （七）房屋维修责任；  （八）物业服务、水、电、燃气等相关费用的缴纳；  （九）争议解决办法和违约责任；  （十）其他约定。  房屋租赁当事人应当在房屋租赁合同中约定房屋被征收或者拆迁时的处理办法。  建设（房地产）管理部门可以会同工商行政管理部门制定房屋租赁合同示范文本，供当事人选用。  **第八条** 出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。  厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住。  **第九条** 出租人应当按照合同约定履行房屋的维修义务并确保房屋和室内设施安全。未及时修复损坏的房屋，影响承租人正常使用的，应当按照约定承担赔偿责任或者减少租金。  房屋租赁合同期内，出租人不得单方面随意提高租金水平。  **第十条** 承租人应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施，不得损害其他业主和使用人的合法权益。  承租人因使用不当等原因造成承租房屋和设施损坏的，承租人应当负责修复或者承担赔偿责任。  **第十一条** 承租人转租房屋的，应当经出租人书面同意。  承租人未经出租人书面同意转租的，出租人可以解除租赁合同，收回房屋并要求承租人赔偿损失。  **第十二条** 房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效。  承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。  **第十三条** 房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的，应当在出售前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。  **第十四条** 房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。  房屋租赁当事人可以书面委托他人办理租赁登记备案。  **第十五条** 办理房屋租赁登记备案，房屋租赁当事人应当提交下列材料：  （一）房屋租赁合同；  （二）房屋租赁当事人身份证明；  （三）房屋所有权证书或者其他合法权属证明；  （四）直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门规定的其他材料。  房屋租赁当事人提交的材料应当真实、合法、有效，不得隐瞒真实情况或者提供虚假材料。  **第十六条** 对符合下列要求的，直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当在三个工作日内办理房屋租赁登记备案，向租赁当事人开具房屋租赁登记备案证明：  （一）申请人提交的申请材料齐全并且符合法定形式；  （二）出租人与房屋所有权证书或者其他合法权属证明记载的主体一致；  （三）不属于本办法第六条规定不得出租的房屋。  申请人提交的申请材料不齐全或者不符合法定形式的，直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门应当告知房屋租赁当事人需要补正的内容。  **第十七条** 房屋租赁登记备案证明应当载明出租人的姓名或者名称，承租人的姓名或者名称、有效身份证件种类和号码，出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限等。  **第十八条** 房屋租赁登记备案证明遗失的，应当向原登记备案的部门补领。  **第十九条** 房屋租赁登记备案内容发生变化、续租或者租赁终止的，当事人应当在三十日内，到原租赁登记备案的部门办理房屋租赁登记备案的变更、延续或者注销手续。  **第二十条** 直辖市、市、县建设（房地产）主管部门应当建立房屋租赁登记备案信息系统，逐步实行房屋租赁合同网上登记备案，并纳入房地产市场信息系统。  房屋租赁登记备案记载的信息应当包含以下内容：  （一）出租人的姓名（名称）、住所；  （二）承租人的姓名（名称）、身份证件种类和号码；  （三）出租房屋的坐落、租赁用途、租金数额、租赁期限；  （四）其他需要记载的内容。  **第二十一条** 违反本办法第六条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，对没有违法所得的，可处以五千元以下罚款；对有违法所得的，可以处以违法所得一倍以上三倍以下，但不超过三万元的罚款。  **第二十二条** 违反本办法第八条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，逾期不改正的，可处以五千元以上三万元以下罚款。  **第二十三条** 违反本办法第十四条第一款、第十九条规定的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正；个人逾期不改正的，处以一千元以下罚款；单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。  **第二十四条** 直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门对符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请不予办理，对不符合本办法规定的房屋租赁登记备案申请予以办理，或者对房屋租赁登记备案信息管理不当，给租赁当事人造成损失的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。  **第二十五条** 保障性住房租赁按照国家有关规定执行。  **第二十六条** 城市规划区外国有土地上的房屋租赁和监督管理，参照本办法执行。  **第二十七条** 省、自治区、直辖市人民政府住房和城乡建设主管部门可以依据本办法制定实施细则。  **第二十八条** 本办法自2011年2月1日起施行，建设部1995年5月9日发布的《城市房屋租赁管理办法》（建设部令第42号）同时废止。 |