



## 找律师 请找快报 请找“律师来了”

扫一扫  
加“律师来了”微信  
为你寻找合适的律师

【特别提醒】如果您想找律师,请通过“律师来了”平台,由我们帮您选定适合您的律师,凡通过我们平台选定的律师,我们会对律师的服务质量全程跟踪与监督。另外,每天咨询的用户非常多,请您把自己的情况和想要咨询的问题尽量在一条信息内说清楚,这样有助于我们的律师为您精准答疑,提高了咨询效率。谢谢。

## 你租的房子是不是经济适用房?

拖家带口租了三年房子  
现在房东以这是经济适用房  
合同无效要求腾退

## 经济适用房租赁合同真的无效吗?

## 提醒

“律师来了”(微信公众号:klst2014)除了为用户提供免费在线法律咨询,也开通了微商城(点击公众号底端菜单“专属律师”),推出“面谈律师”、代写代审合同文书等法律服务产品,您只要在手机上动动手就能便捷下单享受服务。

“律师来了”推出两年多来,已深度服务百万用户,免费在线解答用户各类法律咨询,为用户推荐信得过的资深律师。感谢用户对“律师来了”的信任与支持,您的满意是我们的目标,我们会不断提升服务质量。如果您对“律师来了”有任何期待,请告诉我们;如果您喜欢“律师来了”,请把它推荐给您的亲友。

高峰 通讯员 伍娜

昨天下午2点半,下城法院开庭审理了一起物权保护纠纷。

原告何女士52岁,杭州人,在城北有一套三居室的经济适用房。

被告张先生52岁,杭州人,因自家房屋拆迁,安置房尚未到位,一直租房至今。

2012年8月1日,何女士以每月1800元的价格,将这套经济适用房租给了被告张先生。合同约定的租期自“2012年8月1日开始,前3

年按年度支付,一年21600元,3年后按季度支付,一个季度5400元,合同由张先生手写起草,双方签字并按了手印。

何女士没有出庭,她的代理律师说,当时双方口头约定租期为3年,现在租期已满,而且何女士的女儿到了适婚年龄,要将这套房子收回作为女儿的婚房,要求张先生腾退房屋。

张先生并不认可原告律师所说“3年租期”的口头约定,他说:“这套房子我租来的时候是毛坯房,什么都没有,连房门、蹲坑、水龙头这些基本的东西都没有,我花了很大的精力来装修,如果只租3年,我何必装修得那么好?我是希

望一家五口可以在这个房子里安安稳稳住到回迁安置的,租房期限在合同里也写得很清楚了!如果同意让我们租住到回迁安置时,我愿意合理增加今后的租金并且承担诉讼费用!”

原告代理律师不接受调解,并提出:何女士的这套房子是经济适用房,主张租房合同无效。

张先生听了之后,情绪激动地说:“我哪里知道她的房子是不是经济适用房啊,也没有去注意过这一点,而且我根本不知道还有经济适用房不能出租这个问题!这个租房合同是她亲笔签字按了手印的,怎么就无效了呢?!”

法官没有当庭宣判。

## 签约律师季宸昕:

浙江腾飞金鹰律师事务所律师,主要执业领域为房地产开发、公司法律事务处理。现担任多家知名房地产公司常年法律顾问。

春节长假刚刚结束,返工潮来袭,租房旺季即将到来。

经济适用房订立租赁合同是否有效?经济适用房到底能不能出租?我们邀请“律师来了”签约律师为大家解读。

经济适用房订立租赁合同是否有效,在法学理论界存在着较大的争议,而且各地法院的裁判结果同样也存在着一定差异,但是笔者倾向性认为经济适用房订立租赁合同在不存在其他法定无效事由的情况下应当认定为合同有效较妥。

主要理由有二:

第一,目前我国有关经济适用房的相关规定以2007年原建设部等七部门发布的《经济适用房管理办法》为主,辅以国务院各部委出台相关政策性文件中的政策性规定,但这

些规定大多层级较低,若直接将这些行政规章作为当事人双方违反法律法规的强制性规定的法律依据加以引用进而认定当事人订立的房屋租赁合同无效的,则不符合现行法律的规定,因为认定合同无效应当以法律、行政法规中的效力性强制性规定为依据,而目前我国没有法律、行政法规的强制性规定禁止经济适用房出租,故若做此处理多有适用法律不当之嫌。

第二,虽然对于经济适用房的出租是否有效,各地法院存在着裁判标准不一致的情况,但是仍以判决有效为主流观点,且《北京市高级人民法院关于审理房屋租赁合同纠纷案件若干疑难问题的解答》中对于经济适用房订立租赁合同的效力认定和认定后的处理方式颇具借鉴价值,具体内容为“2.当事人就经济适用房等政策性保障住房订立租赁合同的效

力如何认定?当事人一方以租赁房屋为经济适用房或限价商品住房为由,要求确认房屋租赁合同无效的,不予支持。裁判文书中应当写明法院对租赁合同效力的认定不影响行政主管部门对违反行政管理规定的违法行为予以处理”。

对于经济适用房到底能不能出租,根据《经济适用房管理办法》第三十三条规定“个人购买的经济适用房在取得完全产权以前不得用于出租经营”。

故在未取得完全产权前仍建议不要出租,否则将会面临相应的行政处罚。而且如前所述,该合同也有被认定为合同无效的风险,在合同无效的情况下可能会对房屋租赁双方都造成一定的时间和财产损失。

所以我们在租房前,最好看一下房屋的产权问题,以免增加不必要的麻烦。

## 律师来了·你问我答

婚前协议怎么写才有用?  
想离婚,另一方坚决不同意怎么办?  
这些有关婚姻法律问题的解答对你也许有用

记者 林琳 通讯员 伍娜

春节期间,“律师来了”后台收到不少微友发来的咨询信息,其中大部分是关于婚姻家庭纠纷的。都说生活需要经营,我们挑选了一些典型提问,请“律师来了”签约律师为大家一一解答。

付首付买房后男友催着结婚  
我想签婚前协议保障自己利益

问:我刚付首付买了套房子,男友那边就催着要结婚。我想通过签婚前协议的方式,说明婚后房贷由我自己解决,不需要男方支付,如果离婚,房子也归我个人所有。请问这样可以吗?婚前协议怎么写才有效力?

签约律师姚祎颖(浙江智仁律师事务所律师):

如果你们约定婚后各自财产独立,只要你有充分的证据证明婚后确实是你自己通过你的银行卡用你的钱还房贷的,那么自始至终房子就是你的婚前财产。

婚前财产协议,是指男女双方在结婚登记之前就双方各自婚前、婚后所得财产的归属所做的约定,婚前婚后都可以签订。约定的内容可以是婚前财产及婚后各自所得归各自所有,也可以约定为共同所有。

签婚前财产协议时,要注意以下几点:

- 1.形式上必须是书面的;
- 2.明确婚前财产的范围,协议对象必须是男女双方名下的财产;
- 3.男女双方必须签字并且注明时间;
- 4.设定清楚协议生效的条件、时间。

只要婚前财产协议中没有违反法律禁止性规定的内容,即使没有经过公证,也是具有法律效力的。

老婆以死相逼不肯离婚  
我该怎么办

问:我和老婆结婚不满6年,没有孩子,感情一直不怎么好。现在我要离婚,她不同意,拿死威胁,我该怎么办?

签约律师姚祎颖(浙江智仁律师事务所律师):  
离婚有两种途径,协议离婚或者诉讼离婚。根据你的描述,你老婆坚决不同意离婚,那么协议离婚是行不通的,你只能通过向法院诉讼离婚。

法院判决离婚的标准在于夫妻感情是否破裂,但实际生活中,感情是否破裂很难具体量化。如果一方坚决不同意离婚的,法院在第一次诉讼离婚时一般不太会判决离婚;但你可在该判决生效六个月后提起第二次诉讼,最终由法官来判断双方感情是否已经破裂。