

未备案的租赁合同受法律保护么 如何来判断房屋租赁合同的有效性(优质7篇)

随着法律法规不断完善，人们越发重视合同，关于合同的利益纠纷越来越多，在达成意见一致时，制定合同可以享有一定的自由。那么合同应该怎么制定才合适呢？下面是小编为大家整理的合同范本，仅供参考，大家一起来看一看吧。

未备案的租赁合同受法律保护么篇一

编号：

本合同当事人

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

第一条 甲方保证所出租的房屋符合国家对租赁房屋的有关规定。

第二条 房屋的坐落、面积、装修、设施情况 3、该房屋现有装修及设施、设备情况详见合同附件。

该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该房屋时的验收依据。

第三条 甲方应提供房产证（或具有出租权的有效证明）、身

份证明（营业执照）等文件，乙方应提供身份证明文件。双方验证后可复印对方文件备存。所有复印件仅供本次租赁使用。

第四条 租赁期限、用途

- 1、该房屋租赁期共 个月。自 年 月 日起至 年 月 日止。
- 2、乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为 使用。
- 3、租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。

乙方如要求续租，则必须在租赁期满 个月之前书面通知甲方，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

第五条 租金及支付方式

- 1、该房屋每月租金为 元（大写 万 仟 佰 拾 元整）。

租金总额为 元（大写 万 仟 佰 拾 元整）。

- 2、房屋租金支付方式如下：

甲方收款后应提供给乙方有效的收款凭证。

第六条 租赁期间相关费用及税金

- 1、甲方应承担的费用：

（1）租赁期间，房屋和土地的产权税由甲方依法交纳。如果发生政府有关部门征收本合同中未列出项目但与该房屋有关的费用，应由甲方负担。

2、乙方交纳以下费用：

- (1) 乙方应按时交纳自行负担的费用。
- (2) 甲方不得擅自增加本合同未明确由乙方交纳的费用。

第七条 房屋修缮与使用

1、在租赁期内，甲方应保证出租房屋的使用安全。该房屋及所属设施的维修责任除双方在本合同及补充条款中约定外，均由甲方负责（乙方使用不当除外）。

甲方提出进行维修须提前 日书面通知乙方，乙方应积极协助配合。

乙方向甲方提出维修请求后，甲方应及时提供维修服务。

对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的义务。

2、乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。

乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

- (1) 依附于房屋的装修归甲方所有。
- (2) 要求乙方恢复原状。
- (3) 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

第八条 房屋的转让与转租

- 1、租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该出租的房屋，转让后，本合同对新的房屋所有人和乙方继续有效。
- 2、 未经甲方同意，乙方不得转租、转借承租房屋。
- 3、甲方出售房屋，须在 个月前书面通知乙方，在同等条件下，乙方有优先购买权。

第九条 合同的变更、解除与终止

- 1、双方可以协商变更或终止本合同。
- 2、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：
 - (1) 不能提供房屋或所提供房屋不符合约定条件，严重影响居住。
 - (2) 甲方未尽房屋修缮义务，严重影响居住的。
- 3、房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋；
 - (1) 未经甲方书面同意，转租、转借承租房屋。
 - (2) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。
 - (3) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
 - (4) 未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。
 - (5) 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动。
 - (6) 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给

甲方造成严重损害的。

(7) 拖欠房租累计 个月以上。

4、租赁期满前，乙方要继续租赁的，应当在租赁期满 个月前书面通知甲方。如甲方在租期届满后仍要对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

5、租赁期满合同自然终止。

6、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

第十条 房屋交付及收回的验收

1、甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

2、验收时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于 日内向对方主张。

3、乙方应于房屋租赁期满后，将承租房屋及附属设施、设备交还甲方。

4、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权处置。

第十一条 甲方违约责任处理规定

1、甲方因不能提供本合同约定的房屋而解除合同的，应支付乙方本合同租金总额 %的违约金。甲方除应按约定支付违约金外，还应对超出违约金以外的损失进行赔偿。

2、如乙方要求甲方继续履行合同的，甲方每逾期交房一日，

则每日应向乙方支付日租金 倍的滞纳金。甲方还应承担因逾期交付给乙方造成的损失。

3、由于甲方怠于履行维修义务或情况紧急，乙方组织维修的，甲方应支付乙方费用或折抵租金，但乙方应提供有效凭证。

4、甲方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照合同总租金的 %向乙方支付违约金，若支付的违约金不足弥补乙方损失的，甲方还应该承担赔偿责任。

5、甲方因房屋权属瑕疵或非法出租房屋而导致本合同无效时，甲方应赔偿乙方损失。

第十二条 乙方违约责任

1、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋，乙方应按照合同总租金的 %向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

(1) 未经甲方书面同意，将房屋转租、转借给他人使用的；

(2) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构或损坏房屋；

(3) 改变本合同规定的租赁用途或利用该房屋进行违法活动的；

(4) 拖欠房租累计 个月以上的。

2、在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用的，每逾期一天，则应按上述费用总额的 %支付甲方滞纳金。

3、在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方应该按合同总租金 %的额度向甲方支付违约金。若支付的违

约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

4、乙方如逾期支付租金，每逾期一日，则乙方须按日租金的倍支付滞纳金。

5、租赁期满，乙方应如期交还该房屋。乙方逾期归还，则每逾期一日应向甲方支付原日租金 倍的滞纳金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

第十三条 免责条件

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2、因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

4、不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

第十四条 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十五条 争议解决

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，按下列第 种方式解决（以下两种方式只能选择一种）：

- 1、提请 仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十六条 其他约定事项

1□

2□

第十七条 本合同自双方签（章）后生效。

第十八条 本合同及附件一式 份，由甲、乙双方各执 份。具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

身份证号（或营业执照号）： 身份证号：

电话： 电话：

传真： 传真：

地址： 地址：

邮政编码： 邮政编码：

房产证号：

房地产经纪机构资质证书号码：

签约代表：

签约日期： 年 月 日 签约日期： 年 月 日

签约地点： 签约地点：

设施、设备清单

本《设施清单》为（甲方）同（乙方）所签订的编号为 房屋租赁合同的附件。

甲方向乙方提供以下设施、设备：

一、燃气管道 [] 煤气罐 []

二、暖气管道 []

三、热水管道 []

四、燃气热水器 [] 型号：

电热水器 [] 型号：

五、空调 [] 型号及数量：

六、家具 [] 型号及数量：

七、电器 [] 型号及数量：

八、水表现数： 电表现数： 燃气表现数：

九、装修状况：

十、其它设施、设备：

甲方： 乙方：

签约日期： 年 月 日

签约地点：

使用说明：

- 1、《房屋租赁合同》、《房屋承租居间合同》推荐文本为中国消*者协会委托北京汇佳律*事务所拟定，为建议使用。
- 2、凡承诺使用《房屋租赁合同》、《房屋承租居间合同》推荐文本的经营者，有义务应消费者的要求使用。
- 3、选择“争议解决”方式中提请仲裁方式时，应填写所选择仲裁机构的法定名称。
- 4、《房屋租赁合同》、《房屋承租居间合同》推荐文本中相关条款，在符合国家法律规定的前提下，考虑消费者与经营者双方的合法权益，结合实际需要可能做出修改。

共2页, 当前第2页12

未备案的租赁合同受法律保护么篇二

有的租客在房租合同没有到期之前就像解除合同。但由于提前解除合同要承担违约金，于是就会转租给别人，以下是小编为大家带来的与租客签订的房屋租赁合同有效吗，欢迎大家参考。

1. 房东有做公证给他或者有文字性的委托书, 允许转租, 这样的话就有权利, 并且有法律效益了。
2. 没有房东本人的文字委托书或者公证书, 这样的情况就没有权利签字了, 签字也是不受法律保护的。

《合同法》第二百二十四条对转租的规定：“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租

人与出租人之间的合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。”房屋出租人往往不知道房屋被转租，这时转租合同的效力则由出租人的态度决定。如果出租人同意转租，则视为出租人对转租合同的追认，那么转租合同自始有效；如果出租人明确表示不同意转租，则出租人有权解除出租人与承租人之间的房屋租赁合同，出租人解除该合同的，转租合同被撤销，自始无效。

《最高人民法院关于处理房屋转让合同纠纷案件的具体处理意见》第十六条规定：“出租人知道或者应当知道承租人转租，但在六个月内未提出异议，其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，人民法院不予支持。”根据该条规定，出租人知道或应当知道房屋存在转租的情况下，六个月内不提出解除合同或认定该合同无效，也视为其对转租合同的效力进行追认，之后再向人民法院起诉请求解除合同或认定合同无效将得不到法院支持，这在一定程度上保障了承租人和次承租人的权利。

另外，《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十五条规定：承租人经出租人同意将租赁房屋转租给第三人时，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，人民法院应当认定超过部分的约定无效。出租人和承租人另有约定的除外。

《合同法》第二百二十四条对转租的规定：“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。”在现实情况往往比较复杂，而房屋出租人往往不知道房屋被转租，这时转租合同的效力则由出租人的态度决定。如果出租人同意转租，则视为出租人对转租合同的追认，那么转租合同自始有效；如果出租人明确表示不同意转租，则出租人有权解除出租人与承租人之间的房屋

租赁合同，出租人解除该合同的，转租合同被撤销，自始无效。

《最高人民法院关于处理房屋转让合同纠纷案件的具体处理意见》第十六条规定：“出租人知道或者应当知道承租人转租，但在六个月内未提出异议，其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，人民法院不予支持。”根据该条规定，出租人知道或应当知道房屋存在转租的情况下，六个月内不提出解除合同或认定该合同无效，也视为其对转租合同的效力进行追认，之后再向人民法院起诉请求解除合同或认定合同无效将得不到法院支持，这在一定程度上保障了承租人和次承租人的权利。

另外，《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第十五条规定：承租人经出租人同意将租赁房屋转租给第三人时，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，人民法院应当认定超过部分的约定无效。出租人和承租人另有约定的除外。

鉴于房屋转租的特殊性，梁法官建议广大市民在签订租赁合同时注意：第一，事前了解房屋的相关的权属归属情况，以避免不必要的纠纷。第二，房屋属于转租情形的，应事前征得房屋产权人的同意。第三，转租合同约定的房屋租赁期限，应该在出租人和承租人的房屋租赁合同约定的期限内。

未备案的租赁合同受法律保护么篇三

签订的房屋租赁合同没有法律效力。请问，我和张某签订的租赁合同有效吗？

答：

我国城市房地产管理法第53条规定，房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，并向房产管理部门登记备案。建设部颁布的城市房屋租赁管理办法第13条规定，房屋租赁实行登记备案制度。签订、变更、终止租赁合同的，当事人应当向房屋所在地市、县人民政府房地产管理部门登记备案。第16条规定，房屋租赁申请经市、县人民政府房地产管理部门审查合格后，颁发《房屋租赁证》。

根据上述规定可见，我国实行房屋租赁登记备案制度，但是房屋租赁的登记备案不能影响租赁合同的生效。租赁合同的登记备案制度，主要是防止国家税费流失和防止当事人非法出租房屋，另一个目的则是因为房屋等不动产的交易(包括出租)，或设定物权应向社会公示，以维护第三人的合法权益。登记机关对合同审查，主要是审查合同的主、客体是否合法，合同内容是否合法，是否按规定缴纳了税费等，因此登记备案是行政机关的事后审查行为，其本身不是合同生效的要件。根据最高人民法院关于适用合同法若干问题的解释(一)第9条规定，法律、行政法规规定合同应当办理登记手续，但未规定登记后生效的，当事人未办理登记手续不影响合同的效力。因此，你和张某签订的房屋租赁合同是有效的。

张先生：租赁合同期满，租赁双方的权利义务关系自然终止，承租人王某应当返还承租房屋，而且返还的房屋应当符合你们当时约定或者正常使用后的状态；不符合的，你单位可以要求王某恢复，也可以自行恢复，由此发生的合理费用由王某承担。

如今，租赁合同期满，你单位决定将租赁房屋收回自用，除了不再与王某续签租赁合同以外，还应当向王某正式要求其交还房屋，并最好用书面的方式。因为，我国《合同法》规定：“租赁期间届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。”因此如果你单位未向对方“提出异议”，那么王某继续使用承租房屋的行为就被视为仍然在履行原来的租赁合同，

只是租赁期限为不定期。

当然，如果你单位在租赁合同期满时，已明确要求王某归还承租房，但是王某仍然不肯搬出该房屋，那么你单位可以请求人民法院保护自己的合法权益。在向人民法院起诉的请求中，你单位除了要求王某立即返还占用的房屋外，还可以要求王某支付占用期间的使用费及赔偿相关的经济损失。

未备案的租赁合同受法律保护么篇四

3. 拖欠房租超过一个月的。

如乙方逾期不搬迁，甲方有权通过仲裁或诉讼程序解决，甲方因此所受的损失有乙方负责赔偿。

第十条房屋设施清单：

第十一条甲方逾期交房或乙方逾期还房，每逾期一日应向对方支付合同规定日租金的三倍的滞纳金，逾期十日视为违约，对方有权终止合同，违约方应支付给对方一个月的房屋租金作为违约赔偿金。

第十二条本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，具有同等法律效力。

第十三条其他约定事项：

法定代表人(签字)：_____ 法定代表人(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

本合同双方当事人：

出租方(甲方)身份证号

承租方(乙方)身份证号

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就下列房屋的租赁达成如下协议：

第一条房屋基本情况

房屋用途为商用，乙方可自主选择行业进行经营。

第三条租赁期限

因不可抗力原因导致房屋损坏和造成损失，双方互不承担责任。

第十条其它

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

_____年___月___日_____年___月___日

未备案的租赁合同受法律保护么篇五

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

根据《民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承

租甲方房屋事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

第一条甲方保证所出租的房屋符合国家对租赁房屋的有关规定。

第二条房屋的坐落、面积、装修、设施情况

该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该房屋时的验收依据。

第三条甲方应提供房产证（或具有出租权的有效证明）、身份证明（营业执照）等文件，乙方应提供身份证明文件。双方验证后可复印对方文件备存。所有复印件仅供本次租赁使用。

第四条租赁期限、用途

1、该房屋租赁期共个月。自年月日起至年月日止。

2、乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为
使用。

3、租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还。

乙方如要求续租，则必须在租赁期满个月之前书面通知甲方，经甲方同意后，重新签订租赁合同。

第五条租金及支付方式

1、该房屋每月租金为元（大写万仟佰拾元整）。

租金总额为元（大写万仟佰拾元整）。

2、房屋租金支付方式如下：

甲方收款后应提供给乙方有效的收款凭证。

第六条 租赁期间相关费用及税金

1、甲方应承担的费用：

(1) 租赁期间，房屋和土地的产权税由甲方依法交纳。如果发生政府有关部门征收本合同中未列出项目但与该房屋有关的费用，应由甲方负担。

2、乙方交纳以下费用：

(1) 乙方应按时交纳自行负担的费用。

(2) 甲方不得擅自增加本合同未明确由乙方交纳的费用。

第七条 房屋修缮与使用

1、在租赁期内，甲方应保证出租房屋使用安全。房屋及所属设施维修责任除双方在本合同及补充条款中约定外，均由甲方负责（乙方使用不当除外）。

甲方提出进行维修须提前日书面通知乙方，乙方应积极协助配合。

乙方向甲方提出维修请求后，甲方应及时提供维修服务。

对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的义务。

2、乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。

乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

- (1) 依附于房屋的装修归甲方所有。
- (2) 要求乙方恢复原状。
- (3) 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

第八条房屋的转让与转租

- 1、租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该出租的房屋，转让后，本合同对新的房屋所有人和乙方继续有效。
- 2、未经甲方同意，乙方不得转租、转借承租房屋。
- 3、甲方出售房屋，须在个月前书面通知乙方，在同等条件下，乙方有优先购买权。

第九条合同的变更、解除与终止

- 1、双方可以协商变更或终止本合同。
- 2、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：
 - (1) 不能提供房屋或所提供房屋不符合约定条件，严重影响居住。
 - (2) 甲方未尽房屋修缮义务，严重影响居住的。

未备案的租赁合同受法律保护么篇六

房屋未取得权属证书的租赁合同效力

1. 《江苏省高级人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件若干问题的意见》（12月10日审判委员会第40次会议讨论通过）

第三条当事人以租赁房屋未取得房屋产权证书为由要求确认房屋租赁合同无效的，人民法院不予支持，但未取得合法建设手续无法领取产权证书的除外。

2. 《广东省高级人民法院关于〈合同法〉施行后认定房地产开发经营合同效力问题的指导意见》（粤高法发[]41号）

审理法院：最高人民法院

审理法院：河南省郑州市中级人民法院/

来源：《法院审理房地产案件观点集成》朱树英主编，中国法制出版社2012出版

1. 关于暂未取得房产证的情况下房屋租赁合同效力问题

原建设部《城市房屋租赁管理办法》第6条的规定：“有下列情形之一的房屋不得出租：（一）未依法取得房屋所有权证的；……”按照上述规定，未依法取得房屋所有权证的，房屋不得出租。《城市房地产管理法》第52条在对租赁合同进行定义时，将出租人限定为所有人。故没有产权证的房屋，不得进行出租。许多法院据此也认为，无产权证的房屋出租的房屋租赁合同应认定为无效。

但是上述观点是否正确存在相当大的争议。《合同法》第212条规定：“租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收

益，承租人支付租金的合同”，从该法律规定可以看出，强调的是转移租赁物的使用和收益，并不要求出租人必须是租赁物所有权人或已取得产权证。《合同法》第224条：“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。”

《合同法》允许转租的规定也可以印证出租人并不一定是房屋所有权人。从合同的角度来分析，出租人作为合同的一方，并非以所有权人为限，因为租赁关系体现的是占有的转移：一方让渡其占有获得租金利益，另一方则通过支付租金取得占有以及使用收益。从物权的角度来分析，合法占有有人在所有权人允许的范围内享受收益权，房屋的合法占有人也有权出租房屋。因此，现实生活中应分情况认定尚未取得房产证的房屋能否出租问题，在出租人为房产合法占有人的情况下，虽然出租人未取得房产证，但仍然有权出租房屋。

《城市房地产管理法》第52条规定：“房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。”此处虽然将房屋出租人解释为“房屋所有权人”，但一是不属于“效力性强制性规定”；二是对租赁合同出租人的限定过窄，并不符合立法原意。最为显著的例子是国有房屋的出租，并非所有权人行使，而是由有管理权的人行使。出租人显然不应限于所有人。三是没有房屋产权证并不必然就不是产权人。在工程未竣工之前，开发商虽未取得房产证，但是在建工程的所有权人，其当然有权将在建工程对外出租。

有些人认为原《城市房屋租赁管理办法》第6条第1款规定了“未依法取得房屋所有权证的房屋不得出租”，但需注意该办法是建设部颁布的部门规章，不属于法律和行政法规，不能作为认定合同效力的法律依据。因此，未领取房产证不必然导致房屋租赁合同无效，开发商可以在取得《商品房预售许可证》后对外签订租赁合同。同样，预售商品房的购房者在签订了《商品房买卖合同》以后，房屋标的已确定，也可以对外签订租赁合同。

(摘自《法院审理房地产案件观点集成》，作者：朱树英，中国法制出版社出版)

2. 房屋未取得权属证书的租赁合同效力

目前，多数法院在司法实践中，在确认房屋租赁合同的效力时，仅仅要求出租人具有房屋所有权(产权没有争议)或者得到房屋所有权人的合法授权，而没有一律要求出租人证明其持有产权证。我国现行法律中，只有1991年1月1日实施的《房地产管理法》第52条给城市房屋租赁下了定义，即：房屋租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。司法实践中，一些法官以此为依据，主张房屋租赁合同的出租人必须是所有权人，否则房屋租赁合同无效。这种观点是不正确的，首先，且不说根据新法优于旧法的原则，人民法院审理涉及房屋租赁合同纠纷案件首先应当考虑适用的是1999年10月1日实施的《合同法》，而且《房地产管理法》第52条内容的本身并不属于法律关于城市房屋租赁的禁止性规定，该条并没有规定租赁合同的出租人必须对合同标的物享有所有权，否则合同无效。

按照民法理论，有权对财产进行占有、使用、收益的人，不仅仅有所有权人，还包括合法占有人。即使是出租他人之物，其中既包括擅自出租他人之物，也包括承租人于租赁期内或者租赁期届满后擅自转租他人之物的，是否要一概认定这些租赁合同无效，不仅在理论上存在争议，在人民法院司法实践中也仍然做法不一。

最高人民法院法官倾向于认为，虽然合同的效力属于人民法院主动审查的范畴，但我国现行法律和行政法规中并没有规定租赁合同中出租人必须对合同标的物具有所有权或者经所有权人授权，否则合同无效。因此不能认为租赁合同的出租人对合同标的物必须具有所有权或者其出租行为必须经过所有权人的授权。

(摘自《反不正当竞争法原理》，作者：孔祥俊，知识产权出版社出版)

未备案的租赁合同受法律保护么篇七

1、出租人应提供的资料：

(1) 本人身份证，验原件留复印件（境外人员提供本人护照或者北京市公安颁发的居住证，验原件留复印件）

其他有效产权证明指：

a□□《建筑许可证》、《红线图》，验原件留复印件

b□□《购房合同》、付清房款证明，验原件留复印件

d□□拍卖竞得的房屋或法院裁决的房屋须经产权登记

(3) 共有房屋须出具其他共有人同意出租的证明（境外共有人的证明书须经过公证或认证）

(8) 出租用途为住宅的，需提供《出租屋流动人口综合管理责任书》

2、承租人（为个人）应提供的资料：

(1) 本人身份证，验原件留复印件（境外人员提供本人护照或北京市公安局颁发的居住证，验原件留复印件）

3、承租人（为单位）应提供的资料：

(1) 政府批文或《营业执照》验原件留复印件，如不能提供原件，复印件加盖单位公章（境外企业可提供《商业登记

证》，复印件加盖单位公章)

(2) 法定代表人证明书、委托书，留原件

4、委托他人办理房屋租赁手续，须提供授权委托书和受托人身份证明，委托事项需明确表述（境外当事人的授权委托书应按规定经过公证或者认证）

5、规范的《房屋租赁合同》

二、租赁备案房东必须缴税吗

租赁备案网签备案房东是要缴税的。因为房东享有这一利益的。另外还要对于此事努力相对的酬劳，对房子备案后，依据一物一权标准，对一房子只有有一个使用权，基本上理论界和操作实务界都觉得备案具备避免一居两卖的实际效果，能够合理地防止异议，对房子备案关键是为了维护店铺买家的利益，备案针对店铺买家和商家是买卖安全性的确保。

备案是向房产管理单位线上签定后，房地产商递交合同书备案，经相关部门批准后，得到备案号，并打印出合同格式。买家和卖家将签定并盖公章，每一份均签署。合同书签署后，经房产管理单位审批会回到一个06刚开始的9十位数备案号，表明合同书早已备案取得成功，假如早已备案取得成功，可是还不可以取得买房合同，能够让房地产商告知备案登记号，以后能够立即在网络查询到有关的备案状况。

三、办理房屋租赁合同登记备案证明的好处

因此经过备案登记能更好地保护各方当事人的合法权益，具体来说包括以下几个方面：

1、“买卖不破租赁”是我国民法确定的一项基本原则，因此，只有经过登记的房屋租赁行为，才受法律保护，才能对抗第

三人，否则就不受法律保护，也不能对抗第三人。

2、房屋租赁关系会产生一些权利，因此经过备案登记的合同证据效力大于未登记的，这样能在很大程度上保护出租人和承租人的合法权利。另外，备案登记管理机关会对经过备案登记的租赁合同予以留存，这样可以很好地保护双方当事人的合法权益。

3、办理合同登记，依法纳入管理后会享受很多后续的好处，例如发生纠纷后可由房屋租赁管理部门协调处理，起到很好的效果。