

# 摘要

大陸自改革開放以來，房屋租賃市場的發展前景看好，但是大陸房屋租賃發展政策是以『以租養房』和『保護居民住房』為基本原則，因此市場消費量值無法反應實際上需求量。目前，大陸國民經濟正以較高的速度持續發展，人民收入水平也逐年提高，居民購買力逐步增強，隨者房改的成效日益顯現，住宅二、三級市場將逐步完善成熟，都會提高房屋租賃市場的需求量。

本論文研究發現，由於經濟不斷地增長，大陸各地出現開發區過熱、房地產過熱、亂拆借、亂集資的現象似乎越來越激烈。一九九三年五月十九日江澤民親自寫信給中國大陸國務院各部門的負責人，要求儘快提出對策解決經濟過熱，避免問題積累，釀成大禍。國務院各部門在江澤民積極的督促下，進行開會研討和協調，形成《關於加強宏觀調控管好地產市場的通知》，共十條措施，呈報給中共中央，正式提出『宏觀調控』作為整體經濟發展的主要基準。經過中共中央討論之後，於一九九三年七月二十六日正式向下傳達，在中國大陸各地實施。

本論文即從宏觀調控的角度出發，以房屋租賃作為研究的課題，房屋作為生活資料與一般的財產出租不同，因為作為生活資料，房屋是滿足公民（自然人）『住』這一基本生活條件的物質條件，從而房屋租賃也就成為解決人民生活居住條件的重要法律手段。所以，對於房屋租賃以宏觀調控，無論對於穩定社會秩序或安定人民生活都有重要的意義。所謂宏觀調控，顧名思義，是指全局性的、總體的調控，是站在戰略高度的調控，不是局部的、地區的、權宜性質的調控。結合當前與長遠、局部與整體之利益，發揮計劃和市場兩種手段的長處，藉由國家控制作為宏觀調控的重要手段之一，並衍生出『以租養房』和『照顧人民生國』兩大房屋租賃原則，並實行『租金管制』、『採取書面合同』和『採取登記制度』等三大措施，以實現房屋租賃宏觀調控之目的。

本論文共分為六章，第一章是緒論，主要是探討房屋租賃之理論、房屋租賃之作用和金融化趨勢、房屋租賃之特性和物權化之表現，以及房屋租賃之種類。本章類似總則編之規定，把中國大陸房屋租賃一些原則性規定加以整理，提出的『宏觀調控原則』為大陸房屋租賃之理論基礎。

第二章是房屋租賃合同，主要是探討房屋租賃之主體、訂立程序和特徵、房屋租賃合同要式性問題、房屋租賃合同之違約責任、同時履行抗辯權等、兩岸房屋租賃合同之比較。本章主要核心在於房屋租賃合同要式性問題，蓋房屋租賃合同是否為要式性，牽涉到當事人權義關係甚廣，因此，嚴格採取書面合同，不僅無法

第三章是房屋租賃之管理，主要是探討房屋租金之管制、房屋租期之管理、房屋轉租之管理、房屋修繕之管理、房屋租賃市場之管理、兩岸房屋租賃之比較。

本章主要核心在於房屋租金之管制問題，適度的管制房屋租金，有助於減輕承租人之負擔，但是過度的管制，則會影響房屋租賃市場的發展。

第四章是房屋租賃之效力，主要是探討房屋租賃登記之效力、房屋租賃涉他性之效力、租賃權轉讓之效力、優先購買權之效力、買賣不破租賃之效力、兩岸房屋租賃效力之比較等。本章主要核心是探討於房屋租賃登記是否為房屋租賃合同之生效問題，如果採生效制，那麼未經登記之房屋租賃合同不生效力；如果採非生效制，那麼未經登記之房屋租賃合同仍然有效，只是應受一定的行政處罰規定。

第五章是房屋租賃之消滅，主要是探討房屋租賃之終止、房屋租賃合同無效、房屋租賃糾紛之解決、房屋租賃消滅之法律效果、增添物之處理與補償、兩岸房屋租賃消滅之比較等。本章主要是核心在於房屋租賃糾紛之解決，房屋租賃糾紛解決方式有很多種，有協商、調解、仲裁、訴訟，每一個解決方式有其特色，惟最終的解決方式莫過於訴訟，而訴訟不但費時、費力又費錢，因此，如何鼓勵房屋租賃糾紛之當事人善用前三項租賃糾紛解決之措施，是房屋租賃糾紛解決之最大課題。

第六章是結論。主要檢討和批評房屋租賃管制之三大措施之缺失，尤其是在市場經濟之下，國家控制之手段是否該進一步的鬆弛，由市場機能來決定房屋租賃市場的發展，並且就以上缺失，提出個人研究心得。

研究中國大陸問題，首先遇到最困難棘手之問題，就是資料蒐集問題，雖然和其他外文資料蒐集比較起來，國內有關中國大陸文獻雖然大多是中文寫成，但數量非常有限，而且許多立法資料或法律修正草案，往往被中共視為機密，不對外公佈，蒐集起來格外困難。

再者，中國大陸學者在研究問題時，其深度和廣度往往不如國外學者和國內學者，尤其是許多期刊文獻，仍然帶有意識型態，甚至帶有宣傳之性質，其學術價值往往不高，在研究時，往往令讀者摸不著頭緒。

第三，實務見解太少，中共在 1949 年建國後，法院的功能未能彰顯，在司法解釋或司法造法功能方面，顯得不足道；再加上中共又不承認 1949 年以前國民政府時代司法判決，因此，在蒐集中共法院判決時，數量稀少，跟國內司法判決數量之多，可說是有天壤之別。

以上是本人在研究中國大陸法律問題時，所遇到的種種問題，提供分享，願能夠為有志從事中國大陸法律問題研究的先進們，提供一個入門之鑰。