
租房合同注意事项 1

小李是刚毕业的应届大学生，准备去租房，于是找了家租房中介，在和中介签合同时没注意，被黑心中介玩儿了合同字眼，导致退租时损失了几百块。小李苦闷不堪，但是没有办法，白纸黑字怪就怪自己签合同的时候太大意。

但是对于租房新人的你，有福气了。前车之鉴可以为师，别人的教训同样也可以让自己增长经验。

房屋中介租房合同注意事项：

1、签合同时最好全程录音，找个细心人陪你一起去。

2、交房租的日期写清楚，一般中介要求提前一个月交，而事先商定的却是押一付三，所以，每次交租的日期要写清楚，以免晚交而造成自己违约，以致承担高额违约金。

3、采暖费，有线电视费、物业费等由谁承担，要写清，如果需要在格式合同上划掉这些费用，则必需双方在划掉处签上各自的姓名与日期，并加按手印。注意，两份合同都划掉才有效。

4、两份合同务必一致，仔细核对。

5、合同上需加上一句：“如租住期间双方发生纠纷，则协商解决，协商不成，可由房管部门调解，或者上诉起法院。在发生纠纷，在纠纷未解决完毕期间，租户可继续租住此房屋至房租

到期日，中介不可强行要求其搬离，纠纷解决后，由此发生的费用租户与中介依照合同与纠纷解决结果，另行结算。”

6、房屋交割单上所提到的房屋内的物品，要仔细核查是否完好，特别是电器要试试能不能用，冰箱，洗衣机，电视，空调，抽油烟机以及自供暖的锅炉等，如冰箱可放半碗水进去半小时，看是否制冷。给房子的墙拍照，防止中介在退押金时以房子被弄脏为由扣你押金。如果房屋交割单上的物品有坏的，要在单子上写清，或者，干脆让中介把坏的东西拉走，且，在交割单上划掉，两份交割单都要划，并在划掉处双方签字且注明日期。

7、交一切费用，都要有收据，上盖有财务红章，章上的公司名跟租房合同上的要一致。

8、合同上盖的红章，是合同章。合同的中介签字处，要求其写上中介公司的建委备案号，公司的地址，电话，房产经纪人的经纪人证号，跟你签合同的人的身份证号与名字。你还得看他的身份证，最好把经纪人的电话与地址也写上。

9、租房期间发生的费用的单据，一定要保留好，以免中介以此为由不退押金。租房合同注意事项 2

1. 审查房屋租赁手续是否完备，出租人与承租人是否具备相应的条件。

房屋产权证明并非是合法出租的充分条件，还应按有关规定

办理房屋租赁许可证，租赁合同也要进行租赁登记方可生效。审查租赁的客体是否合格，即出租人的房屋是否为法律、法规允许出租的房屋。审查房屋租赁手续是否完备。

2. 在租房子的时候，最好是跟房东签订租房合同，不要去和二房东签合同。

与房主本人签订合同，注意选择正规的合同。若为转租，要拍下原租客与房东的合同，留下依据。若为中介租房，必须保证三方在场，三方签字，中介也要盖章。

3. 在签合同的时候，一定要让房东出示房产证原件，加产权证或是使用权证和房东的身份证件。

这样可以有效的辨别房子是否是房东所有，进而确认房东是否有出租房屋的权利；若产权证正在办理过程中，那么应当出示与原产权单位签署的购房合同。通过中介签订合同，要查看中介与房东之间的委托代理协议，要注意代理时间；若为转租，应该查看二房东与原房主的租赁合同，确认其有转租权，并且复印原租赁合同。

4. 在签合同的时候，要将房东的房子的所有的东西列一个清单并拍照留存。

清点好承租房屋内的各种内部设施、物件，检查水路、电路是不是已经老化，或者其设计是不是能够满足大功率电器的使用，

水管是否通畅等等，一定要求出租人在房屋要求出租人在房屋出租前结清水、电、暖、煤气(天然气)和其它费用，确认没有冗余的账单未结清。这样在退租时候比较便利，以免出现房东说东西少了或者坏了。而且在承租期间，凡是你自己购置的物品，在退租的时候可以一起全部带走。

5. 在合同中，要明确的约定什么样的情况下是违约行为，以及在存在违约行为时，违约责任应当如何承担，和违约金的支付比例、支付依据。

要明确水费、电费、煤气费、电话费、有线电视收视费、卫生费和物业管理费等由谁支付、并列明租住前的各项数字，以区分责任。房屋维修及费用也最好写在合同里，以避免以后麻烦。

6. 在合同中，明确的约定租赁时间和租赁的房屋地址。

确定租赁时间是保证你的租期在没有到期之前，依据合同的约定，房东不可以让你搬走；反之如果没有约定租期，那么你作为承租人和房东签订的是无固定期限的合同，这样的后果是房东什么时候想让你走，你就得走。确定明确的租赁房屋的地址是为了确认你所承租的房子就是你之前看好的房子，免得到时候房东让你搬到别的地方居住，因为合同中没有明确约定所租房子的地址。

7. 在退租的时候，要让房东将相关的押金和保证金退还。承租人应与房主协商好房屋押金的问题。

租房者在交纳房屋押金时要与业主协商好是押一付三、押二付三还是押二付四。因为当租房者合同期满要求退租时，房主可能会以房屋设施损坏或者其他藉口作为条件来克扣租房者押金，造成租客不必要的损失。因此在签订租赁合同时，双方就应当注明租约期满后多少个工作日内，在房屋及其设施无毁损的情况下，业主应退还押金。交押金或者交房费都要留存收据，未达成协议之前不要缴纳任何费用。

8. 买卖不破租赁，在房东买房子的时间，作为在承租房子的租户有优先购买权。

在租赁期间内，房东将房子出售之后，不影响租客的正当权利的行使。在房东卖掉房子之后，租客不会因为房子转移了所有权人而被迫必须离开租住的房屋。如果房东(新房东或者原房东)要求租户搬离，必须与租户协商一致，可以解除合同，但是必须给予一定的宽限时间的补偿。在租户与第三人都要购买租户所承租的房屋时，在同等条件下，租户有优先购买权。房东在出售房屋的时候，要提前通知租户，询问租户是否愿意购买。

9. 作为租户，在没有按时交纳租金的情况下，可以暂时在租赁的房屋中居住，房东在催要租金无果的情况下，会向法院起诉要求租户支付租金并腾退房屋，最好要求法院强制执行。(当然这种不提倡，最好能按时交租，免得造成双方不愉快!)

10. 在出现问题的时候，最好还是可以和房东协商，在能协商的情况下，最好可以协商解决，这样对双方都比较有利。

其实，租房也可以变得很幸福。

一是房子本身。

租房未必会影响生活质量，但租住较差的房子，一定会影响生活质量。

如果能力允许，可以考虑在租房上面多花点钱。能租好的，就不要租差的；能自己独住，就不要与别人合租。

二是个人心态。

自己要调整好心态，尽量把家里布置的舒服些，不要太过于计较得失，尤其是打算长期居住的。

在很多时候，幸福与不幸，往往就在一念之间。租房合同注意事项 3

刚毕业的大学生没有什么社会经验，不了解签租房合同注意事项。租房时签租房合同注意事项有很多。那么租房合同注意事项有哪些呢？

1、房产证上的人和你签合同的人是不是一样。租房者首先应请房东出示身份证件、户口本原件，因为现在不少骗子都使用假身份证行骗，而原件与复印件相比更容易辨别；其次请房东出示房屋权属证明原件，加产权证或是使用权证，若产权证正在办理过

程中，那么应当出示与原产权单位签署的购房合同；第三，让房东多介绍一下房子和周边情况，从言谈间了解房主是否熟知基本情况。

2、上次的水电气以及物管还有光纤电话费等结清没有。

3、你最好把房间里有的东西和新旧情况写清楚，租房者在承租房屋时一定要清点好房屋内部设施如门窗，家电、家具，煤气等，并且在看房时检查一下家电的正常运作情况，家具的完好程度等，然后将其一一列入到清单内。最好注明如果出现故障时维修费用由谁来承担，也好免除租房者在入住后，家用电器等发生毛病维修时与房主产生矛盾，责任划分不清，注意有没有漏水，东西有没有损坏的情况。

4、签合同的日期以及房租到期时间，还有就是交租方式和交租日期，如果房东提前终止合同该如何赔偿等。

5、租房者合同期满要求退租时，房主可能会以房屋设施损坏或者其他藉口作为条件来克扣租房者押金，造成租客不必要的损失。因此在签订租赁合同时，双方就应当注明租约期满后多少个工作日内，在房屋及其设施无毁损的情况下，业主应退还押金。

6、要明确租赁房屋所在的位置、间数、面积、质量、租赁期限、租金及支付期限与方式等。

7、要对房屋维修及费用问题做出约定。

8、审查合同主体是否合格，即出租人与承租人是否具备相应的条件。审查租赁的客体是否合格，即出租人的房屋是否为法律、法规允许出租的房屋。审查房屋租赁手续是否完备。房屋产权证明并非是合法出租的充分条件，还应按有关规定办理房屋租赁许可证，租赁合同也要进行租赁登记方可生效。租房合同注意事项
4

房屋租赁合同是指住房出租人和承租人在租赁住房时签订的、用来明确双方权利和义务的协议。作为住房的承租人，既要清楚自己的权利，也应了解自己的义务。具体来说，房屋租赁合同应包括以下条款：

1、双方当事人的情况

合同中应写明出租人和承租人的姓名及住址等个人情况。

2、住房具体情况住房的具体位置，写明住房的确切位置，如位于某路某号某室；住房面积；住房装修情况，简要说明住房的墙壁、门窗、地板、天花板、厨房和卫生间的装修情况；配备设施和设备，简要列举住房内出租人为承租人准备的'家具、家用电器、厨房设备和卫生间设备等；住房的产权及产权人，写明这套住房为何种产权，产权人是谁，出租人与产权人的关系及是否得到产权人的委托出租住房。

3、住房用途主要说明以下两点：住房是用于承租人自住、承

租人一家居住、还是允许承租人或其家庭与其他人合住；住房是仅能用于居住，还是同时可以有其他用途，如办公等。

4、租赁期限

由于承租人不希望频繁搬家，而出租人也不希望在短时间内又要寻找新的房客，双方都需要有一段比较稳定的时间，所以需要在合同中约定一个期限。在这个期限内，如果没有特殊情况，出租人不得收回住房，承租人也不得放弃这一住房而租赁别的住房。期限到了之后，承租人将住房退还给出租人。如果承租人要继续租赁这套住房，则要提前通知出租人。经协商，出租人同意后，承租人可继续租赁这套住房。如承租人要搬走，但是没有找到合适的新住处，出租人应酌情延长租赁期限。

5、房租及支付方式住房租金由出租人和承租人协商确定，在租赁期限内，出租人不得擅自提高房租。租金的付款方式大致有按年付、按半年付、按季付。如果一次付清较长期限的房租，可以和出租人讨价还价，要求给予一些优惠。但从承租人的经济承受能力角度考虑，按月或按季付款造成的经济负担相对较小。

6、住房修缮责任出租人是住房的产权人或产权人的委托人，所以修缮住房是出租人的责任。承租人在租赁前应对住房及其内部设施进行认真检查，保证自己今后能够正常使用。如果在正常使用过程中住房或设施损坏，承租人应及时通知出租人请物业管

理公司予以维修。但如果是因为承租人使用不当而造成损坏的，由承租人负责维修或赔偿。出租人无力对住房进行修缮的，承租人可与其共同出资维修，承租人负担的维修费用可以抵偿应交的租金或由出租人分期偿还。

7、住房状况变更承租人应该爱护住房和各种设施，不能擅自拆、改、扩建或增加。在确实需要对住房进行变动时，要征得出租人的同意，并签订书面协议。

8、转租的约定有的承租人租房的目的并不是自住，而是想通过转租取得租金收入。由于这种转租行为影响到出租人的利益，所以双方应该在合同中对转租加以规定。如果允许转租，双方可以协商确定一个分享转租收入的比例；如果不允许转租，而承租人擅自转租，出租人则有权终止租赁合同。

9、违约责任在签订合同时，双方就要想到可能产生的违反合同的行为，并在合同中规定相应的惩罚办法。例如，如果承租人不按期交纳房租，出租人可以提前终止合同，让其搬离；如果出租人未按约定配备家具等，承租人可以与其协商降低房租等。

10、租赁合同的变更和终止如果在租赁过程中出租人和承租人认为有必要改变合同的上述各项条款，如租赁期限、租金等，双方可以通过协商对合同进行变更。如果承租人由于工作等的变动需要与他人互换住房，应该事先征得出租人同意，换房后，原

租赁合同终止，出租人和新的承租人签订新的租赁合同。如果合同未到期时出租人和承租人中有一方要提前解除合同，则要提前通知对方，并按照合同约定或协商给予对方一定的补偿。如果合同到期，那么该合同自然终止。

承租方应注意的事项：

- 1、查看出租人的房产证明和有效身份证明；
- 2、审核出租人的《房屋租赁证》；
- 3、签订租房合同时，应问清房租包含的内容，水、电、暖、煤气(天然气)和物业管理费由谁承担；
- 4、要求出租人在房屋出租前结清水、电、暖、煤气(天然气)和其它费用；
- 5、付款方式。

出租方应注意：

- 1、查看身份证明，外省市人员在本地居住是否有合法居住证明；
- 2、承租人租房用途，并在合同中约定不得有违法行为。

有下列情形之一的房屋不得出租：

- 1、没有房屋所有权合法凭证；
- 2、司法机关和行政机关依法裁定，决定查封或者其它形式限制房地产权利的。

- 3、共有房屋未取得共有人意见的；
- 4、权属有争议的；
- 5、属于违法建筑的；
- 6、不符合安全标准的；
- 7、已经抵押未经抵押人同意的；
- 8、不符合公安、环保、卫生等主管部门有关规定的。租房合

同注意事项 5

签合同注意事项——一切以书面为准，口头承诺视为无效。

房屋租赁看似简单，但是整个过程其实比较繁琐；在确认房产安全后，后期能否住得舒适安心，关键就在于租赁合同的签订。一些房东在看房期间表现得十分耐心和热情，并满口答应家具家电一应配齐并保证使用；许多租户在签订合同时，被房东的热情所麻痹，没有将房东的口头承诺写进合同；在合同签订后，房东往往一口咬定，以签订的合同为准，不承认不履行之前口头承诺的种种，此时租户也只能吃哑巴亏。

所以，您在签订合同时，一定要把相关的事项尽可能在合同中以书面的形式体现出来，任何口头承诺均视为无效。

签合同注意事项二——长租短租要写明，转租协议可事先约定。

目前房屋租赁合同一般是一年一签，不过租户的实际租期却

有长有短，并不固定，如果是长于一年的，可以在合同中约定提前 1 至 2 个月与房东预约，签订续签合同。如果实际租期不满一年，房东却要求签一年的，租户可以在合同中事先签订一个转租协议，与房东或者经纪公司约定届时转租的相关事项，否则租户临时决定转租，部分房东可能不愿意或者难以及时找到下一个房客，那么租户就要承担其中的损失。

签合同注意事项三——明确房租和水电煤气费的支付额度、方式、时间。

租房的`费用一般包括房租、水电煤气等费用；在签订合同时约定这些费用的支付额度、方式、时间，就尤为关键；目前房租的支付方式有押二付三、押一付一年、押一付三等方式，使用比较普遍，业主及客户都相对认可的方式是押一付三。

另外，租户还应与房东或者经纪公司约定有线电视费、保证金的支付额度以及支付方式，确定后期使用时产生的水电煤气费用的交付方式及时间，取得电卡、水卡等支付凭证，以免后期使用出现麻烦。

签合同注意事项四——电话、宽带易忽视，不使用要及时停机。

对于普通的租户来说，家具家电、水电煤气等都是日常生活必须的，所以在签订合同时会比较关注；但是却往往会忽视电话、

宽带这两项；因为在签订合同时不好确定电话、宽带的状况，往往在签订合同后才发现房东或原租户拖欠了大量的电话费，或者是宽带无法顺利安装，对后期的生活造成了极大的不便；

因此，您在签订合同时要特别注意有无电话机，是否能够顺利安装宽带，是否拖欠费用。如果有电话，租户在租期内并不使用，要及时通知房东或经纪公司办理停机。

签合同注意事项五——清点屋内设施，有更改需双方签名确认。

租户与房东签订房屋租赁合同一般是在出租的房屋内，此时租户要详细清点屋内设施，把使用到的家具家电以及可能使用不到的设备都要写进合同；比如地面、墙面、门窗等装修状况，抽油烟机、燃气灶、坐便等固定设施等等；除了写清楚是否有该项设施外，还要明确设施的新旧程度、有无损坏；否则租期结束后，房东会根据签订的合同要求租户进行赔偿，如果合同没有事先约定，吃亏的还是租户。

因此，您一定要仔细清点屋内设施，如果所签订的合同有笔误或者错漏，在修正时，一定要租户及房东双方签名确认，并注上日期。如果后期发生屋内设施维修，就可以凭借合同来确定是人为损坏还是自然老化，最后的物业交割也会更加顺利。租房合同注意事项 6

签订租房合同时一定要审慎。如果你是初次开店租赁房屋，可以事先向其他同行打听一下租房合同的详细内容，也可以从网上了解一下。

如果是属于转租门面，最好能和房屋所有人共同签订，以防其中的内容有不实之处。若对屋主的出租权欲加以验证，可到房产部门查阅登记簿，或取得土地使用权证明，或在街坊邻居间做调查。

1. 注意起止日期

要问清楚协议书的有效期。合同约定的租赁期限一般由出租方确定。因为租赁合同签订后房租一般不再变动，所以承租方可以根据房租水平，与出租房洽谈租赁期限。通常房屋契约有效期为 3 年。如房租在高峰时，要签短一些，低谷时，应尽量多签，如五年以上甚至更长。

租房合同到期后，屋主若没有提出终止合同的要求，一般可以继续租用，但必须及时更换合同。应要求在租赁期满后，承租方有优先续租权。另外，在换新协议的时候，要提防附加的更新费用或者抬高租金的情形。

选址前，最好能在主要投资路段，定期定点进行租赁市场调查，了解每一季、半年、或一年的租赁市场情形，而且要知道原承租者的租金年限，也有利于在到期前与屋主协商优先承租。

2. 租金

预付屋主的押金或是缴纳给屋主的租金、手续费，都要明确确定数额，标明哪些是可以在解除协议时收回，哪些可抵作租金中的费用，以免留下后患。另外，还要注意一些重要的细节问题。一般除了保证金、租金之外，还须付装潢顶让（不破坏装潢而进行转让）金，如果店主要求押一付三，那么你的资金可能就无法周转了。因此，需要和屋主协商，尽量避免潜在的风险和事后产生纠纷问题。

3. 面积

面积是确定租金的主要因素，也是参观经营的根本要素。出租、承租双方首先要统一面积的计算标准，一般应以使用面积为准。因为只有使用面积才是真正用于经营的面积。如果出租方出具的是建筑面积证明，要折算为使用面积。面积要进行实地测量，双方签字确认。店面的附加面积要用出租方出具有关法律文件予以确定。

4. 补充事项

合同上未言明的事项，一旦发生纰漏，经双方协商后，应补充列入协议中，或在第三方证明下，立下备忘录以备查考。如涉及法律的专门问题，最好请教律师或向熟悉租房屋业务的'第三者'请教。

总之，在签订租房合同时，要预先进行调查，把可能出现的情况都考虑在内，做到心中有数，就可以绕过“陷阱”，不会有太大的损失。

租房合同范本

出租方(以下简称甲方)____;承租方(以下简称乙方) ____;

根据《中华人民共和国合同法》的规定，经协商一致，订立本合同。

一、乙方租借甲方座落于 。

二、该房屋租赁期共____个月。即____年__月__日至____年__月__日;

三、每月租金为_____元整(仟____佰____拾____元整)，其它费用_____方承担;

四、付款方式为_____。如拖欠房租，甲方有权收回房屋。

五、乙方应注意爱惜房屋内部设施，如有损坏需照常赔偿;

六、乙方支付押金_____元(仟____佰____拾____元整)，合同期结束后，甲方对以上三、四、五三点没有异议，应立即退回乙方;

七、租赁期间乙方不得将房屋转租给第三方，否则甲方有权收回;

八、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，依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

九、甲方向乙方提供以下设施、设备：

1、家具型号及数量：

2、燃气管道 []

3、房子状况：

十、水表起用吨数____，电表起用度数____，燃气表起用度数____，暖气____方。

甲方签字： 乙方签字：

电话： 电话：

地址： 地址：

身份证号： 身份证号：租房合同注意事项 7

1 、什么情况下可以解除房屋租赁合同？

(1) 约定解除

房屋租赁合同的约定解除是指合同当事人认为解除合同比继续履行合同更有利于自身利益，根据合同自由的原则，经协商一致而解除合同。

我国《合同法》第九十三条规定：“当事人协商一致，可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条

件成就时，解除权人可以解除合同。”

(2) 法定解除

房屋租赁合同的法定解除是指当发生了法律规定的情形时，当事人一方依法行使解除权解除合同，终止合同的权利义务。

根据我国《合同法》第九十四条的规定，有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

A、因不可抗力致使不能实现合同目的；

B、在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；

C、当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

D、当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；

E、法律规定的其他情形。

(3) 违约情况下解除房屋租赁合同

依法签订的房屋租赁合同是双方当事人真实意思表示，是受法律保护的，双方当事人应认真履行。但由于承租人可能在无正当理由的情况下不想履行租赁协议，有可能在与出租人未协商或协商未果的情况下，擅自搬离承租房屋，停止履行合同义务。

这种情况属于承租人违约，从严格的法律意义上看，并不应

当受到法律支持。但鉴于房屋租赁合同履行期间的长期性，在此过程中承租人可能由遇到无法预料情势变更，为体现公平原则，平衡各方利益，避免社会资源的浪费，酌情有必要对其解除合同请求予以支持。

2、解除房屋租赁合同需要的书面手续

租房合同正常到期解除，双方应当办理交房手续，要清点物品，退还剩余的租金和押金，上述过程应该有书面文件予以证明。在提前解除合同的情况下，当然也少不了这些手续。

除上述手续之外，提前解约还应签订《解除租赁合同确认书》，对于哪一方提出解除、另一方的态度如何、是否承担违约责任、如何承担等问题在这份文件中加以明确。不管解除合同是否协商一致，双方均应该注意保留必要的书面文件。如果是协商一致解除合同，自然可以签订《解除租赁合同确认书》，协商不一致无法签订文件，则需要单方发出书面文件。

提出解约的一方，应书面告知对方，尤其是承租人准备搬离的情况，应当及时告知出租人解约及搬离的时间，以免出租人以不知情为由主张更高额的赔偿。作为守约方，在得到对方要解约的告知后，可以向对方发送相应的催告函主张权利，并保留催告的证据，如果在合理时间内对方没有反应，应该及时到法院提起诉讼。

3、房屋租赁合同解除的具体时间如何确定？

实践中应区分以下情形处理：

(1) 诉讼前，当事人一方行使合同解除权，通知对方当事人解除合同，相对方有异议致双方形成诉讼，法院审理后认为当事人行使合同解除权符合合同约定或法律规定的，解除合同通知送达之日即为合同解除之日。当事人诉讼请求中未要求确认合同解除具体时间的，可以在判决理由部分予以明确。

(2) 当事人一方未通知对方，径行向法院起诉或反诉要求解除合同，法院审理后认为当事人行使合同解除权符合合同约定或法律规定的，应当判决解除合同。

(3) 当事人双方对合同是否解除存在争议，法院审理后认为主张解除的当事人无合同解除权，合同应当继续履行，但当事人在诉讼中均同意解除合同的，以双方合意解除之日为合同解除之日。

4、承租人在合同租赁期限内单方搬离租赁房屋，并主张解除合同，而出租人坚持要求继续履行合同的，如何处理？

承租人在租赁合同履行期限内拒绝接收房屋，或者单方搬离租赁房屋并通知出租人收回房屋的行为，属于以自己的行为表明其不再履行租赁合同，其拒绝接收或搬离房屋的行为不符合合同法规定的解除条件，不具有单方解除合同的效力，出租人有权据此解除合同，但合同另有约定的除外。经法院释明出租人坚持不

解除的，考虑到承租人不愿继续履行租赁合同，该义务性质又不宜强制履行，租赁合同目的已无法实现，法院可以直接判决解除租赁合同，并根据案件具体情况以出租人收回房屋、当事人起诉或判决生效之日等时间合理确定合同解除的具体时间。承租人拒绝履行租赁合同给出租人造成损失的，应当承担赔偿损失的违约责任，出租人作为守约方也负有减少损失扩大的义务，具体损失数额由法院根据合同的剩余租期、租赁房屋是否易于再行租赁、出租人另行出租的差价，承租人的过错程度等因素予以酌定，一般以合同约定的三至六个月的租金为宜。

出租人因自身事由主张解除租赁合同收回房屋的，不符合合同法规定的法定解除条件，承租人要求继续履行合同的，应予支持，但合同另有约定的除外。

5、房屋租赁合同纠纷中违约金过高的判断标准如何确定？

房屋租赁合同的违约方主张违约金数额过高的，应当依据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释（二）》第二十九条的规定，以违约造成的实际损失为基准，根据公平原则和诚实信用原则，综合衡量合同履行程度、当事人过错、预期利益、当事人缔约地位强弱、是否适用格式合同或条款等多项因素予以确定。

承租人主张逾期支付租金的违约金数额过高，经审查出租人

实际损失无法确定的，一般以欠付租金为基数，以不超过中国人民银行同期贷款基准利率四倍的标准对违约金数额进行相应调整。

6、房屋租赁合同因违约解除产生的实际损失如何确定？

因承租人根本违约行为导致房屋租赁合同解除，出租人要求承租人赔偿其房屋闲置期间的租金等实际损失的，可予支持，但合同另有约定的除外。因出租人根本违约行为导致房屋租赁合同解除，承租人要求出租人赔偿其另行寻找替代房屋周转期间所受损失的，可予支持，但合同另有约定的除外。损失具体数额不能确定的，可以推定为租赁房屋闲置期间或寻找替代房屋周转期间的租金损失，但最长一般不得超过六个月。

7、房屋租赁合同无效的信赖利益损失如何确定？

集体所有土地上的房屋租赁合同在履行过程中被认定无效，经审查认为简单采用恢复原状的方式会导致当事人间利益失衡，信赖合同有效及能够履行的当事人一方要求对方赔偿因此所造成的订约机会损失等信赖利益损失的，可以根据诚信原则，综合当事人过错程度、另行租赁房屋的差价及成本、合同的剩余租期等因素酌情予以支持，损失数额一般以不超过六个月的房屋使用费为限。租房合同注意事项 8

(1) 房屋面积是否确实。常有这种情况，租房实际测量的面积比合同上少，这种情况，可以按单位面积扣款，明确载于合同

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/465241332202012032>