



民商事裁判精要与规范指导丛书

总 主 编 杜万华

副总主编 宋晓明 杨临萍 程新文

房屋租赁合同纠纷

FANG WU ZU LIN HE TONG JIU FEN

(第2版)

本册主编 万国营



法律出版社
LAW PRESS · CHINA



民商事裁判精要与规范指导丛书

总 主 编 杜万华

副总主编 宋晓明 杨临萍 程新文

房屋租赁合同纠纷

FANG WU ZU LIN HE TONG JIU FEN

(第2版)

本册主编 万国营



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋租赁合同纠纷 / 万国营主编. —2 版. —北京:
法律出版社, 2015. 8

(民商事裁判精要与规范指导丛书)

ISBN 978 - 7 - 5118 - 8248 - 6

I. ①房… II. ①万… III. ①租房—合同—经济纠纷
—案例—中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 175354 号

房屋租赁合同纠纷(第2版)

总 主 编 杜万华

本册主编 万国营

策划编辑 韦钦平

责任编辑 万 颖

装帧设计 贾丹丹 鲁 娟

© 法律出版社·中国

开本 720 毫米×960 毫米 1/16

版本 2015 年 12 月第 2 版

出版 法律出版社

总发行 中国法律图书有限公司

印刷 北京北苑印刷有限责任公司

印张 15.25 字数 258 千

印次 2015 年 12 月第 1 次印刷

编辑统筹 大众出版社

经销 新华书店

责任印制 沙 磊

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

网址/www.lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

重庆公司/023-65382816/2908

北京分公司/010-62534456

西安分公司/029-85388843

上海公司/021-62071010/1636

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 8248 - 6

定价:39.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

民商事裁判精要与规范指导丛书

编委会

总主编：杜万华

副总主编：宋晓明 杨临萍 程新文

丛书编委会委员：

王东敏	王 闯	王林清	冯小光	刘竹梅
刘 敏	李明义	李 勇	刘崇理	辛正郁
杨永清	吴兆祥	张进先	陈现杰	张勇健
张海棠	吴晓芳	张雪梅	周 帆	金剑峰
宫邦友	俞宏武	姚宝华	胡道才	贾 伟
钱晓晨	徐瑞柏	韩延斌	韩 玫	霍 敏

执行委员：刘 敏 辛正郁

以上按姓氏笔画排序

《房屋租赁合同纠纷》

编委会

主 编：万国营（深圳市中级人民法院院长）

编委会成员：

赖秋姗	深圳市中级人民法院审判委员会专职委员
杨 爽	深圳市中级人民法院房地产审判庭庭长
邱裕华	深圳市中级人民法院房地产审判庭副庭长
俞 红	深圳市中级人民法院房地产审判庭副庭长
唐 毅	深圳市中级人民法院房地产审判庭法官
张 睿	深圳市中级人民法院房地产审判庭法官
吴思罕	深圳市中级人民法院房地产审判庭法官
许莹姣	深圳市中级人民法院房地产审判庭法官

第二版修订说明

本书在2010年4月首次出版,颇受读者的一致好评,很快售罄。

本次再版,我们对本书内容进行修订,在《房屋租赁合同纠纷》(第1版)基础上修订过时的法律内容、增补更新典型案例、增加相关理解论述,使本书的内容进一步丰富完善。相信此次修订再版会进一步得到读者朋友的广泛认可。

由于撰写人员有变动,在此明确本书的写作分工如下:唐毅负责第一章、第五章的撰写,李祖坤、张睿负责第二章的撰写,唐毅、吴思罕负责第三章的撰写,彭宁、许莹姣负责第四章的撰写,陈朝毅负责第六章的撰写。

最后,欢迎法学界、法律实务界同仁来函、来电提出宝贵意见,以便在以后的修订再版中不断完善书稿的内容。

编 者

2015年12月

前言

房屋作为商品,具有价值和使用价值。当它满足人们居住和使用需要时,是人们赖以生存和经营的重要生活生产资料,这充分体现了房屋的使用价值。作为商品的房屋同时具有价值,当人们买卖或租赁商品房时,其价值通过交换价值来体现。房屋作为法律上不动产之物,具有投入资金大、使用周期长、买卖和租赁法律关系相对复杂等特征。因此,对房地产市场进行规制无不成为各国立法的一个重要的组成部分。

我国的房地产市场经历了从计划经济到市场经济的转变。改革开放前,我国处于计划经济时代,实行的是“统一管理,统一分配,以租养房”的公有住房实物分配制度。虽然这种实物分配制度在一定程度上较好地满足了城镇居民的基本住房需求,但由于公房租金较低,租不养房,加之国家和企业财力不足,导致国家无法大量兴建住房,城镇居民的居住条件长时间维持在较低水平,无法得到改善。有鉴于此,20世纪80年代初,邓小平同志提出出售公房,调整租金,提倡个人建房买房的改革总体设想,由此揭开我国住房制度改革的大幕。1994年7月,国务院发布《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》,提出了建立与社会主义市场经济体制相适应的新的城镇住房制度,实现住房商品化、社会化的目标,开启了城镇住房制度正式改革之路。1998年7月3日,国务院发布的《关于进一步深化住房制度改革加快住房建设的通知》,宣布全国城镇从1998年下半年开始停止住房实物分配,全面实行住房分配货币化,同时建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系。2003年,国务院又发布了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》,提出各地要根据城镇住房制度改革进程、居民住房状况和收入水平的变化,完善住房供应政策,调整住房供应结构,逐步实现多数家庭购买或承租普通商品住房的目标。至此,可以说我国基本实现了住房的商品化和社会化。

伴随着住房商品化改革的则是我国房地产市场的建立和繁荣。由于住房商品化改革,实现了住房制度由实物分配到货币分配的转变,大量的新建住房甚至改革前的原有公房在满足了一定的条件后也可以进入市场进行自由交

易,使我国的房地产市场经历了从无到有,从初步建立到全面繁荣的过程。房地产市场的繁荣,带来的不仅仅是居住条件的翻天覆地的变化,而且扩大了经济需求,带动了诸如建材、钢铁等行业的发展,还解决了农村大量的富余劳动力的转移问题。时至今日,房地产市场已经成为我国国民经济中的一个重要的组成部分,根据国家统计局2008年11月8日的统计数据显示,2007年房地产业增加值占我国国内生产总值(GDP)比重超过5%。可见,房地产市场已经成为我国国民经济中的支柱产业。

与房地产市场繁荣相伴随的,则是房地产纠纷案件的大量出现。在住房制度改革之初,由于我国的商品房制度才刚刚起步,新建出售的商品房数量很少,市场存量商品房更少,加上人们的权利意识也不强,所以房地产案件数量并不多,并且往往类型较为单一,多为个案。但随着房地产市场快速发展至今天,房地产纠纷开始大量出现,在民商事案件中的比重逐渐加大,并呈现出新的特点。以深圳两级法院所审理的案件为例,不仅在案件数量上(2003~2008年深圳市两级法院平均每年审结房地产纠纷一、二审案件20,000余宗)呈逐年递增的趋势,而且案件本身也呈现出类型多元化、法律关系复杂、涉及面广并且往往具有群体性等新的特点。究其原因,主要有以下几点:

(1)市场经济虽初步建立,但远未发育成熟。自1992年我国提出建立社会主义市场经济以来,迄今不过短短十六年。与欧美国家数百年的市场经济发展相比,我国的市场经济远未达到成熟的阶段。而在此之前的几十年里,我国一直奉行的是计划经济。在新的制度尚未完全建立,旧的制度尚未完全消除的这个过渡时期中,一方面新的社会矛盾不断产生,另一方面原先计划经济时代掩盖的诸多矛盾也显现出来。以房地产市场为例,住房商品化改革之后,不仅因商品房交易而产生诸多新的纠纷,如延期办证纠纷、延期付款纠纷、延期交楼纠纷、二手房买卖纠纷等,改革前的存量住房(即通常人们所称的“小产权房”)也因为面临入市交易而产生一些纠纷。

(2)法律制度的不健全。法律具有一定的滞后性,以我国目前的立法模式和水平,很难满足日新月异的经济发展的需求,这便导致经济活动中很多事情无法做到有法可依。以房地产市场为例,我国的房地产市场在短短的二三十年里经历了从无到有以至今天的繁荣,然而对于规范房地产市场至关重要的物权法却迟至2007年3月才得以通过,并且就已通过的物权法而言,也存在着原则性过强、缺乏可操作性等诸多问题,很多问题的解决还有赖于后续配套制度的建立。

(3)房地产市场本身的复杂性。这体现在:①市场主体复杂。房地产市

场涉及房地产交易双方、银行、房地产中介以及政府机构等诸多主体,而各主体均存在自己的利益诉求,关系较为复杂,这就使房地产市场本身成为一个诸多主体共同参与、相互博弈的领域。②市场运作程序的复杂性。由于房地产市场是一个诸多主体共同参与运营的领域,各主体如何参与市场的运作,其中涉及很多技术性、专业性极强的问题,导致房地产市场的运作程序复杂化、专业化。③就目前而言,我国的房地产市场在很大程度上还是一个政策市场,这也是我国房地产市场不成熟的一个表现。政府的政策,特别是在目前全球经济危机背景下先后采取的加息、减息等税收政策,对于房地产市场往往产生重大的影响,使房地产市场缺乏一定的稳定性和可预期性,从而使房地产市场的纠纷更为复杂。

(4)人们思想观念的变化。一方面,随着法治观念深入人心,人们的权利意识觉醒,维权意识增强,一旦发生争议更愿意诉诸法律;而另一方面,市场经济要求市场主体所必需的诚信观念仍然没有真正建立起来,人们的契约精神欠缺。以深圳为例,在2008年,由于深圳房价的不断下跌,很多购房者以种种理由甚至以断供为要挟要求房地产商返还其购房差价,这在某种程度上就是缺乏契约精神的一种体现。这两个方面共同导致了实践中房地产诉讼案件数量的激增。

近年来,因房屋而导致的纠纷中,房屋租赁合同纠纷逐渐成为主要的类型之一。这主要是因为房屋是人们生产、生活的必需品,具有不可或缺性,再加上房地产价值高以及中国人传统的购房、置地观念,这就使拥有自己的房地产成为很多人为之奋斗的目标,而即使那些没有能力购买商品房的,起码也要通过租赁来解决居住的问题。因此,房屋的租赁是房地产市场中最主要、最经常发生的市场行为。对房地产市场的规范最重要的就是对房屋买卖和房屋租赁行为的规范。由于实践中法律制度的缺位、社会诚信体系的缺失以及市场主体之间地位的失衡,导致房屋租赁纠纷经常发生。有鉴于此,本书研究的内容主要就是房屋租赁合同中经常遇到的、争议较大的问题。

房屋租赁领域中法律问题十分复杂。尽管我国早在1999年就制定并实施了统一《中华人民共和国合同法》,虽然不可否认统一合同法是立法水平较高的一部法律,但单单依靠一部合同法是很难解决房屋租赁的法律问题的,因为合同法只能从债权的角度对房屋的租赁纠纷进行规范,无法涉及物权的问题。2007年,我国物权法的出台,可以说很大程度上填补了房屋租赁领域的法律空白,为司法机关正确处理房屋租赁纠纷提供了统一的法律依据。但物权法仍然存在过于原则化、缺乏可操作性等缺点。2009年6月22日最高人

民法院通过了《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》,对房屋租赁纠纷中存在的问题作了进一步明确的解释,但实践中仍然存在不少争议的问题。这就需要我们的法官和学者运用自己的智慧,对这些尚存争议的问题以及实践中不断出现的新问题进行不懈的研究和探索,在现行法律制度框架中寻找解决这些问题的妥善方法。

本书结合新出台的《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》主要讨论了房屋租赁过程中常见的纠纷,包括房屋承租人的优先购买权纠纷、改变房屋使用功能的租赁纠纷、违法建筑物的租赁合同纠纷、房屋转租合同纠纷、租赁房屋买卖的纠纷。本书对这些纠纷涉及的法律问题,均结合案件实例,进行了深入的探讨分析。

本书编委会

2010年1月

目 录

第一章 房屋租赁合同及其纠纷概述 / 1

第一节 房屋租赁合同的性质 / 1

- 一、房屋租赁合同为债权合同 / 1
- 二、房屋租赁合同为暂时让渡房屋使用收益权限的合同 / 2
- 三、房屋租赁合同为双务有偿合同 / 2
- 四、房屋租赁合同为诺成合同 / 2

第二节 房屋租赁合同的主要内容 / 2

- 一、房屋出租人的义务 / 3
- 二、房屋承租人的义务 / 5

第三节 对最高人民法院房屋租赁纠纷司法解释的理解 / 7

- 一、租赁合同的效力问题 / 8
- 二、对装修装饰问题的处理 / 10
- 三、承租人的优先购买权 / 12

第二章 房屋承租人的优先购买权纠纷 / 15

第一节 承租人优先购买权纠纷的成因与法律特征 / 15

- 一、承租人优先购买权制度简介 / 15
- 二、承租人优先购买权制度的价值取向 / 16
- 三、承租人优先购买权的法律性质 / 17

第二节 审判实践中的疑难问题 / 19

- 一、关于承租人行使优先购买权的前提条件 / 19
- 二、关于出租人的通知义务 / 22
- 三、关于同等条件的理解 / 25
- 四、关于承租人和次承租人优先购买权冲突的解决 / 27

第三节 典型案例 / 29

- 一、吴某与建东物业公司、龙岗鸿基公司优先购买权纠纷案 / 29
- 二、天鹏会计师事务所与侯某优先购买权纠纷案 / 31

三、承租人明确表示不购买承租房屋,其请求宣告出租人与他人的房屋买卖合同无效的,不应给予支持

——重庆鑫隆达房地产开发有限公司、重庆宏彪商贸有限公司与重庆解放碑茂业百货有限公司优先购买权纠纷上诉案 / 33

四、租赁合同当事人于合同中设立的仲裁条款不能限制承租人就行使优先购买权与出租人发生的争议向人民法院提起民事诉讼

——重庆鑫隆达房地产开发有限公司与重庆解放碑茂业百货有限公司、重庆宏彪商贸有限公司承租人优先购买权纠纷管辖权异议上诉案 / 37

五、当实际交易价格与备案合同价格不一致时,承租人不能要求以备案合同价格作为同等条件主张优先购买权

——李某与高某优先购买权纠纷案 / 39

六、承租人无权请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效

——刘某某与明某某、华某租赁纠纷案 / 41

七、出租人侵害承租人优先购买权承担赔偿责任范围的认定

——安莉芳(中国)服装有限公司与陆某某优先购买权纠纷 / 43

第三章 改变房屋使用功能的租赁纠纷 / 49

第一节 房屋用途概述 / 49

第二节 审判实践中的疑难问题

——涉及房屋用途改变纠纷中租赁合同的效力认定 / 50

第三节 典型案例 / 51

改变房屋用途不影响租赁合同的效力

——某贸易公司与某投资公司房屋租赁合同纠纷案 / 51

第四章 违法建筑的租赁合同纠纷 / 53

第一节 概述 / 53

一、与界定违法建筑有关的法律法规 / 54

二、违法建筑的分类 / 56

三、深圳市违法建筑的特点 / 60

四、该类案件的特点和诉讼成因 / 63

第二节 审判实践中的疑难问题 / 63

一、此类案件是否应当先由行政机关认定建筑物性质 / 63

二、违法建筑租赁合同的效力 / 65

三、认定违法建筑租赁合同无效后对案件的处理 / 75

四、违法建筑合同无效后对装修的处理及承租人装修损失的认定 / 79

第三节 典型案例 / 81

- 一、中驰公司与名江公司房屋租赁合同纠纷上诉案 / 81
- 二、福田中医院与温涌波租赁合同纠纷案 / 85
- 三、大梅沙公司与裴翠云租赁合同纠纷案 / 90
- 四、磊城公司等与祥隆公司租赁合同纠纷案 / 94
- 五、农安公司与大众公司租赁合同纠纷案 / 99

第五章 房屋转租合同纠纷 / 104

第一节 房屋转租概述及相关立法例 / 104

- 一、房屋转租概述 / 104
- 二、关于房屋转租的相关立法例 / 105

第二节 我国合同法上的转租法律关系分析 / 106

- 一、合法转租下的法律关系分析 / 106
- 二、非法转租下的法律关系分析 / 108

第三节 转租合同纠纷中若干疑难问题 / 109

- 一、转租合同的效力问题 / 109
- 二、租赁合同终止时次承租人的权益保护 / 113
- 三、次承租人的诉讼地位 / 118
- 四、非法转租中承租人是否构成不当得利或侵权行为 / 118
- 五、次承租人对承租人所欠租金及违约金是否应承担责任 / 120

第四节 典型案例 / 122

第六章 租赁房屋买卖的纠纷 / 124

第一节 综合评述 / 124

- 一、买卖不破租赁概述及相关立法例 / 124
- 二、买卖不破租赁原则的构成要件 / 133
- 三、我国合同法上的买卖不破租赁法律关系分析 / 135

第二节 审判实践中的疑难问题 / 141

- 一、抵押不破租赁原则 / 141
- 二、租赁房屋让与前承租人一次预付的租金如何处理 / 143
- 三、新的产权人和承租人就租金问题产生纠纷应如何处理 / 145

第三节 典型案例 / 145

- 一、房屋先抵押后出租,租赁合同对受让人不具有约束力
——华联商厦与邹某某不当得利债务纠纷案 / 145
- 二、出租人故意隐瞒订约前出租房屋已被抵押的事实,应当如何承担责任
——个体工商户乙与甲公司租赁合同纠纷案 / 149

三、租赁物在租赁期间发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力
——徐某某与二轻机械厂租赁合同纠纷案 / 151

附 录

1. 中华人民共和国民法通则(节选) / 155
2. 中华人民共和国物权法(节选) / 158
3. 中华人民共和国合同法(节选) / 168
4. 中华人民共和国城市房地产管理法(节选) / 186
5. 中华人民共和国土地管理法(节选) / 189
6. 中华人民共和国担保法(节选) / 189
7. 国家计委、建设部关于房地产中介服务收费的通知 / 192
8. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释(节选) / 193
9. 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 / 202
10. 最高人民法院研究室关于对租赁合同债务人因欠付租金而出具的“欠款结算单”不适用普通诉讼时效的复函 / 205
11. 最高人民法院关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见 / 205
12. 北京市高级人民法院关于因直管公房租赁引发纠纷的受理问题的意见 / 207
13. 上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法律适用问题的解答(一) / 208
14. 上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法律适用问题的解答(二) / 212
15. 上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法律适用问题的解答(三) / 216
16. 广东省城镇房屋租赁条例 / 218
17. 广东省高级人民法院关于部分承租人对整体转让的租赁物是否享有优先购买权问题的批复 / 221
18. 深圳经济特区房屋租赁条例 / 222
19. 深圳经济特区房屋租赁条例实施细则 / 228

第一章 房屋租赁合同及其纠纷概述

第一节 房屋租赁合同的性质

依《合同法》第212条的规定,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。以租赁物的法律性质为标准,可将租赁分为动产租赁和不动产租赁:动产租赁包括一般的动产租赁、动物租赁、船舶租赁、汽车租赁等,我国合同法还将融资租赁作为一项独立的有名合同类型加以规定;不动产租赁在我国则指房屋租赁、国有土地使用权租赁、土地承包经营权租赁、宅基地使用权租赁等,^[1]不动产租赁中最为重要的当属房屋租赁。

根据租赁合同的法律特征,结合房屋的不动产属性,可将房屋租赁合同的法律性质归纳如下:

一、房屋租赁合同为债权合同

民法理论上将导致财产法律关系产生或变更的法律行为分为负担行为和处分行为,负担行为又称为债权行为,其特征在于因负担行为的作成,使债务人负有给付的义务;处分行为包括物权行为和准物权行为,系指使某种权利发生、变更或消灭的法律行为。^[2] 根据我国《合同法》的有关规定,租赁合同生效后,出租人承担的主要给付义务是按时将租赁物交付承租人,承租人承担的主要给付义务是按约定期限支付租金。因此,由于租赁合同使当事人之间互负给付义务,其性质上应属债权合同。^[3]

[1] 崔建远主编:《合同法》(第三版),法律出版社2003年版,第367页。

[2] 王泽鉴:《民法总则》(增订版),中国政法大学出版社2001年版,第263页。

[3] 我国民法理论和实务上对租赁合同的法律行为性质存有争议,具体分析可见本书关于转租合同一章的论述。

二、房屋租赁合同为暂时让渡房屋使用收益权限的合同

房屋租赁合同的目的在于赋予承租人对房屋进行使用收益的权限,使承租人对于租赁房屋成立有期限的合法占有,但因房屋所有人在设立租赁后仍有权转让房屋,故而有别于房屋买卖合同。司法实践中不乏当事人以租赁房屋所在土地的使用权年限作为租赁期限的案例,此类案件的起因往往是当事人在签约时出于规避法律规定或其他目的,以租赁的形式实现房屋买卖,事后则因房地产价格的变动或意欲办理房地产证而产生纠纷。对此应首先审查当事人是否存在以合法形式规避国家法律损害国家利益的情形,如不影响合同整体效力,则应按照《合同法》第214条的规定认定租赁期限中超过20年的部分内容无效。

三、房屋租赁合同为双务有偿合同

在房屋租赁法律关系中,出租人与承租人互负给付义务,性质上属于双务合同,因此,在房屋租赁合同关系上可以适用同时履行抗辩权、后履行抗辩权及不安抗辩权等双务合同特有的法律规定。又因承租人占有、使用房屋需支付租金对价,区别于借用合同而在性质上属于有偿合同,根据《合同法》第174条的规定,在法律无特别规定的情况下,房屋租赁合同作为有偿合同可准用合同法中关于买卖合同的规定。

四、房屋租赁合同为诺成合同

民法理论通说认为,房屋租赁合同的成立仅需双方当事人的意思表示一致即可,不以出租人实际交付房屋作为合同成立要件,在性质上属于诺成合同。^{〔1〕}基于房屋租赁诺成行为的特点,即使出租人就同一房屋与数人签订不同的租赁合同,如无其他影响合同效力的因素存在,该数份租赁合同应均为有效,出租人不能履行交付房屋义务的,则应向承租人承担相应的违约责任。

第二节 房屋租赁合同的主要内容

合同内容在法律上即为当事人之间的权利义务关系,基于租赁合同双务合同的性质,一方的权利即为另一方的义务。反之亦然。结合审判实践中常见的纠纷类型,此处就房屋租赁合同关系双方的义务表述如下:

〔1〕 王利明:《合同法研究》(第三卷),中国人民大学出版社2012年版,第280页。

一、房屋出租人的义务

(一)按照合同约定交付房屋

承租人对租赁物的使用收益依赖于对租赁物的占有,出租人有义务将房屋的占有转移给承租人,如在合同成立时承租人已直接占有租赁房屋,则自合同约定的交付时间始,承租人即可对租赁物直接使用、收益。〔1〕

(二)在租赁合同的期限内保持房屋处于适于使用收益的状态

不仅在交付房屋时,在整个租赁关系存续的期间内,出租人都应当保证租赁房屋具有合同约定的适于使用收益的状态。如在房屋交付前出租人已将房屋转让或出租给第三人并交付,或者因真正所有权人出现导致承租人无法使用收益,则均应由出租人向承租人承担违约责任;〔2〕在因第三人的侵害导致出租人无法正常使用收益时,出租人亦应当对该第三人行使排除妨害请求权。〔3〕

(三)对租赁房屋进行必要的修缮

出租人的修缮义务是其保持租赁房屋适于使用收益状态的义务在事实上的体现,如出租人未履行修缮义务,承租人可自行维修并要求出租人负担费用,鉴于租赁合同的双务合同性质,承租人还可就部分或全部租金行使同时履行抗辩权。需要注意的是,根据我国合同法的规定,出租人的修缮义务可以通过当事人之间的特别约定加以排除。一般认为,出租人履行修缮义务应当具备如下条件:

1. 租赁房屋的毁损可不必归责于出租人

大陆法立法一般规定因承租人的原因导致租赁物毁损的,出租人不负修缮义务。但是,我国《合同法》第220条则没有区分租赁物毁损的原因,而是直接规定出租人应当履行租赁物的维修义务,有学者据此认为,即使系因承租人的原因导致租赁物毁损,也应由出租人进行维修,但出租人可以向承租人请求损害赔偿或解除合同。〔4〕结合《合同法》第222条关于承租人因保管不善应承担赔偿责任的规定,我们赞同此种观点。

〔1〕 崔建远主编:《合同法》(第三版),法律出版社2003年版,第369页。

〔2〕 [日]我妻荣:《债权各论》(中卷一),徐进、李又又译,中国法制出版社2008年版,第210页。

〔3〕 龙翼飞主编:《新编合同法》,中国人民大学出版社1999年版,第277页。此外,已实际占用房屋的承租人亦可根据《物权法》第245条关于占有保护请求权的规定,对第三人请求排除妨害或消除危险。

〔4〕 崔建远主编:《合同法》(第三版),法律出版社2003年版,第371页。