



民商事司法解释精释精解丛书

首届全国审判业务专家 何志◎总主编

最高人民法院 城镇房屋租赁合同司法解释 精释精解

王玉国 皇甫家果◎编著

Understanding and Application
of Judicial Interpretations

· 核心提示 · 实务争点 · 理解适用 ·
· 案例指导 · 规范指引 ·

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE



民商事司法解释精释精解丛书

最高人民法院 城镇房屋租赁合同司法解释 精释精解

王玉国 皇甫家果◎编著

Understanding and Application
of Judicial Interpretations

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

最高人民法院城镇房屋租赁合同司法解释精释精解 / 王玉国, 皇甫家果编著. —北京: 中国法制出版社, 2016.2

(民商事司法解释精释精解丛书 / 何志主编)

ISBN 978-7-5093-7269-2

I. ①最… II. ①王… ②皇… III. ①房屋—租赁—合同法—法律解释—中国
IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第037552号

策划编辑: 戴蕊 (dora6322@sina.com)

责任编辑: 王佩琳 (wangpeilin@zgfs.com)

封面设计: 李 宁

最高人民法院城镇房屋租赁合同司法解释精释精解

ZUIGAO RENMIN FAYUAN CHENGZHEN FANGWU ZULIN HETONG SIFA JIESHI JINGSHIJINGJIE

编著 / 王玉国 皇甫家果

经销 / 新华书店

印刷 / 三河市紫恒印装有限公司

开本 / 710毫米×1000毫米 16

版次 / 2016年6月第1版

印张 / 26.5 字数 / 430千字

2016年6月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5093-7269-2

定价: 78.00元

值班电话: 010-66026508

北京西单横二条2号 邮政编码100031

传真: 010-66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 010-66038139

市场营销部电话: 010-66033393

邮购部电话: 010-66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010-66032926)

民商事司法解释精释精解丛书编辑委员会

编委会主任：何 志

编辑委员会成员（按照姓氏笔画排序）：

丁 钰 王 坤 王文远 王玉国 王瑞玲 尤 越 邓达江
龙 淼 田 庚 付永雄 吕 倩 朱 丽 任明哲 郭 砚
刘 龙 刘世国 孙 鹏 孙 韬 孙志丹 杨彤彤 李 丽
李 静 李 霖 李志强 李尚泽 时贝儿 吴学文 何 志
何晓航 张 伟 张 焱 张海燕 陆登鸿 陈龙吟 陈爱武
林恩韦 庞景玉 郑晓鹏 赵 珂 赵军蒙 侯国跃 皇甫家果
涂咏松 洪海林 姜 瑶 祝来新 秦 菰 秦锐文 钱 凯
徐强胜 黄 卫 黄 艳 黄 晨 黄学忠 黄砚丽 曹 磊
眭占菱 程 杨 雷元亮 蔡颖雯 熊剑宇 滕 威

撰稿人（按照章节顺序）：

皇甫家果：撰写第一、二、三、六部分

王玉国：撰写第四、五部分

总 序

在现代社会为数众多的社会调整机制中，法律属于较为精致、有效的一种。但法律是一个抽象化、概念化的行为规则体系。任何法律皆有漏洞，系今日判例学说共认之事实。^①德国历史法学派创始人萨维尼（F.K.V. Savigny）指出，法律自制定公布之时起，即逐渐与时代脱节。^②因此，在制定法律的时候，无论如何审慎周详，字斟句酌，也难免在文义和语境上产生疑义；无论如何总结社会矛盾的方方面面，在复杂多样的现实生活面前，也难免出现疏漏不周，挂万漏一；无论如何精雕细凿，科学圆满，也无法克服法律的稳定性和适用性的冲突倾向。因此，自法律诞生之日起，即诞生了与之形影相随的法律解释。

按照我国法律解释的基本框架，可将法律解释的内容区分为“法律条文本身”和“法律具体运用”两大类，前者由全国人大常委会解释（称为立法解释），后者由有关司法和行政机关分工解释。显然，最高人民法院的司法解释当属于后者。尽管司法解释的效力低于立法解释，但由于法律过于原则和抽象以及法律漏洞的存在，不仅给法官适用法律造成了困难，而且为法官留下了极大的自由裁量空间。因此，在法律存在着漏洞的情况下，司法解释

① 王泽鉴：《民法学说与判例研究》（第一册），中国政法大学出版社1998年版，第286页。

② 转引自梁慧星：《民法解释学》，中国政法大学出版社2003年版，第247页。

具有填补漏洞的作用。实际上，由于法律规则是对复杂的社会现象进行归纳、总结而作出的一般的、抽象的规定，因此人们对规则的含义常常有可能从不同的角度进行理解。而每一个法官在将抽象的规则运用于具体案件的时候，都要对法律规则的内涵及适用的范围根据自身的理解作出判断，而此种判断实际上就是一种对法律的解释。更何况成文法本身不是完美无缺的，而总是存在着这样或那样的漏洞，因此，法律解释对任何法律的适用都是必不可少的。尤其是在司法过程中，更需要对法律规范作出明确的解释，从而正确地适用法律和公正地裁判案件。

在我国的法律制度中，司法解释颇具中国特色，不仅实行判例法的英美法系没有，即使是实行成文法的大陆法系也没有。在大多数西方国家，一般没有“司法解释”一词，“法律解释”就是“司法解释”的代名词，二者含义一样。大多数西方国家的“司法”就是指法院的审判活动，司法机关就是法院，司法解释（即“法律解释”）指的就是法院或法官对法律的解释。尤其是在普通法系国家，法官制作的判例不仅可以对成文法进行解释，而且还可以创制法律规则，对于法律的解释也只有法官才有这样的权力。在大陆法系国家，尽管曾经一度否认过法官对法律的解释，但二战后德国最高法院复审制度的确立，最终使法官的司法解释权得到了巩固。而我国建立的司法解释体制是“二元一级”的完全不同于西方国家的司法解释体制，在此体制之下，司法解释被分为审判解释和检察解释，前者主要是指最高人民法院对审判工作中具体应用法律问题所作的解释，后者则指最高人民检察院对检察工作中具体应用法律问题所作的解释。因此，司法解释是人民法院在审判案件时可以引用作为裁判依据的规范文件，也是保障我国法律正确适用的重要手段，在我国解释体系中占据着十分重要的地位。

最高人民法院历来非常重视司法解释工作，早在1997年就制定发布了《最高人民法院关于司法解释工作的若干规定》，2007年3月制定了《最高人民法院关于司法解释工作的规定》，废止了以前的规定。依据该规定：司法解释立项、审核、协调等工作由最高人民法院研究室统一负责。人民法院在审判工作中具体应用法律的问题，由最高人民法院作出司法解释。最高人民法院发布的司法解释，具有法律效力。司法解释的形式分为“解释”、“规定”、“批复”

和“决定”四种。对在审判工作中如何具体应用某一法律或者对某一类案件、某一类问题如何应用法律制定的司法解释，采用“解释”的形式；根据立法精神对审判工作中需要制定的规范、意见等司法解释，采用“规定”的形式；对高级人民法院、解放军军事法院就审判工作中具体应用法律问题的请示制定的司法解释，采用“批复”的形式；修改或者废止司法解释，采用“决定”的形式。这些司法解释特别是前两类司法解释的目的主要不是解决某一个具体案件中的法律适用问题，而旨在通过系统、全面地解释一类法律而为审判实践提供更多的可供适用的规则，或者完全不是针对某一法律进行解释，而是创设对某一类案件的裁判所应当适用的规则，使各级法院尽可能做到有章可循，这就使我国司法解释具有十分突出的抽象性和一般性的特点。^①

近年来，最高人民法院陆续发布的系列司法解释，均通过传统媒体和新媒体发布征求意见稿，倾听民声，广泛纳谏，确保了司法解释保障人民法院严格执法、公正裁判、实现法律公平正义的价值功能。为了使司法实务界和广大普通读者正确理解和适用司法解释，努力让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义，由中国法制出版社策划，由丛书总主编组织编写了《民商事司法解释精释精解丛书》，该套丛书具有如下显著特点：

第一，体例独特。每本书原则上以某一（类别）司法解释为主线，全面阐述该司法解释的内容和实务中适用法律解决问题的依据及应当注意的问题。每一专题均分为五个部分：

核心提示——简明扼要，突出重点，重在阐释司法解释条文的主旨；

实务争点——归纳审判实践中的不同观点，总结理解适用司法解释解决审判实务的难题；

理解适用——以制定司法解释具体条款的目的为视角，站位于丰富的审判实践之上作精深解读，以便全面、正确理解适用司法解释；

案例指导——选取最高人民法院发布的公报案例、指导案例、典型案例及最高人民法院所裁判的案例等，突出案例指导的权威性；

规范指引——链接相关法律、法规、司法解释，确保适用法律的正确性。

^① 王利明：《司法改革研究》（修订本），法律出版社2001年版，第253页。

第二，内容丰富。丛书包含了民商法主要的司法解释，对司法解释进行了全方位的解读，形成了一个完整的理论体系，易于读者准确理解和适用。丛书以单行法的司法解释为主，分为合同法、担保法、侵权责任法、婚姻法、房地产法、公司法、保险法、商品房买卖合同、买卖合同、城镇房屋租赁合同、民间借贷、道路交通事故、指导案例共 13 个分册。

第三，案例权威。这套丛书案例的选取，原则上选用具有典型性、代表性、真实性的案例，均注明了来源，取其精华部分，避免了案例资料的大量堆砌。案例的权威性，为社会大众的遵法和人民法院的司法提供了很好的参考和参照价值。把抽象的规则和具体的案例结合起来学习民商法的方法就是“案例研习法”，即依据法律论断具体案件当事人间的权利和义务关系。为发现可适用于案例事实的法律，一方面须本诸案例事实去探寻法律规范，另一方面须将法律规范具体化于案例事实。^① 正所谓，法律来源于现实生活，高于现实生活；案例则是法律适用的结果，是“看得见的法典，摸得着的规则”。

第四，解读权威。由于我国司法解释具有抽象性、规范性、普遍适用性的特点，因而常常与立法相类似。因此，即使在最高人民法院作出司法解释，对个案的审理提供了一定的指引之后，法官在裁判案件时也需要对较为抽象的司法解释进行再解释，以具体适用到个案之中。^② 为了使广大读者全面正确理解适用司法解释，丛书由全国著名法学教授、博士生导师以及全国首批审判业务专家和诸多资深法官组成的作者团队，在借鉴最高人民法院对司法解释的理解与适用的基础上，广泛吸收民商法研究领域的最新成果，博采众长，并结合审判实践对司法解释进行解读，以期突出权威性和指导性。

美国大法官霍姆斯说过：“法律的生命不在于逻辑，而在于经验。”党的十八届四中全会决定指出：公正是法治的生命线。司法公正对社会公正具有重要引领作用，司法不公对社会公正具有致命破坏作用。法律的权威源自人民的内心拥护和真诚信仰。人民权益要靠法律保障，法律权威要靠人民维护。本套丛书的作者既为法律之人，又为经验之人；既具有高深的理论水平和丰

① 王泽鉴：《法律思维与民法实例》，中国政法大学出版社 2001 年版，作者自序。

② 王利明：《法律解释学导论——以民法为视角》，法律出版社 2009 年版，第 190 页。

硕的研究成果，又具有丰富的司法实践经验。因此，该套丛书既具有很高的理论水平，又有很强的实用价值；既能为法学理论研究提供重要参考，又能为司法实践裁判提供参考依据。

首届全国审判业务专家 何志

二〇一六年一月

第一部分 房屋租赁合同效力的司法认定 / 001

专题一：城镇房屋租赁合同登记备案效力的司法认定 / 003

专题二：一房数租纠纷的司法处理 / 019

专题三：未经消防验收合格而订立的房屋租赁合同的效力 / 030

专题四：房屋租赁合同的出租人是否必须具有产权证书 / 040

专题五：名为合作实为房屋租赁合同的效力认定 / 046

专题六：违法建筑租赁合同的效力 / 060

专题七：无效房屋租赁合同占有利益的返还及损失赔偿 / 080

专题八：房屋租赁合同概括继受的司法认定 / 100

第二部分 房屋转租合同的司法认定 / 115

专题一：超过承租人剩余租赁期限的转租期间无效 / 117

专题二：出租人同意转租的推定 / 132

专题三：次承租人的代偿请求权 / 141

专题四：次承租人逾期腾房的处理 / 155

第三部分 房屋租赁合同解除权的司法认定 / 179

专题一：出租人的法定解除权 / 181

专题二：承租人的法定解除权 / 195

专题三：承租人欠付租金解除合同的司法认定 / 207

第四部分 房屋租赁合同装饰装修的司法认定 / 227

专题一：经出租人同意的装饰装修，租赁合同无效的处理 / 229

专题二：经出租人同意的装饰装修，租赁合同届满或解除后的处理 / 247

专题三：经出租人同意的装饰装修，租赁合同期满的处理 / 271

专题四：未经出租人同意的附合装饰装修物的处理 / 280

专题五：房屋扩建费用的处理 / 293

第五部分 租赁房屋买卖的司法认定 / 311

专题一：“所有权变动不破租赁”及适用的例外情形 / 313

专题二：侵害承租人优先购买权的损害赔偿责任 / 334

专题三：租赁房屋抵押权人实现抵押权时承租人优先购买权的保护 / 347

专题四：租赁房屋拍卖时优先购买权的保护 / 360

专题五：承租人优先购买权行使的例外情形 / 368

第六部分 《城镇房屋租赁合同司法解释》的法律适用 / 383

专题一：《城镇房屋租赁合同司法解释》的适用范围 / 385

专题二：《城镇房屋租赁合同司法解释》的时间效力 / 399

第一部分 房屋租赁合同效力的司法认定 / 001

专题一：城镇房屋租赁合同登记备案效力的司法认定 / 003

【核心提示】当事人以房屋租赁合同未办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

专题二：一房数租纠纷的司法处理 / 019

【核心提示】出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：（1）已经合法占有租赁房屋的；（2）已经办理登记备案手续的；（3）合同成立在前的。不能取得租赁房屋的承租人请求解除合同、赔偿损失的，依照《合同法》的有关规定处理。

专题三：未经消防验收合格而订立的房屋租赁合同的效力 / 030

【核心提示】出租《消防法》规定的必须经过公安消防机构验收的房屋，未经验收或者验收不合格的，应当认定租赁合同无效；涉及房屋不属于法律规定必须经公安消防机构验收的，不应当以该房屋未经消防验收合格为由而认定合同无效，除非房屋租赁合同双方当事人将租赁合同标的物经消防验收合格约定为合同生效的要件。

专题四：房屋租赁合同的出租人是否必须具有产权证书 / 040

【核心提示】房屋所有权人出租、出售属于自己（产权没有争议）的房屋，是其行使对所有物收益、处分权的行为。在产权无争议的情况下，其所签订的房屋租赁合同、房屋买卖合同不因所有权人于缔约时没有取得房屋所有权证而无效。

专题五：名为合作实为房屋租赁合同的效力认定 / 046

【核心提示】《最高人民法院关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》（以下简称《国有土地使用权合同解释》）第二十七条规定的房屋租赁合同实际上是房屋预租合同，亦非附生效条件的合同，而是一种具有特殊履行特征（非即时性）的合同，在本质上仍属一般意义上的租赁合同。如果合同的内容具备了本约的要件，从合同法的原理上说，就应当按照本约合同对待。一方当事人违反合同约定的，应当按照合同约定或者合同法规定的违约责任承担相应的责任。

专题六：违法建筑租赁合同的效力 / 060

【核心提示】出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，人民法院应当认定延长使用期限内的租赁期间有效。

专题七：无效房屋租赁合同占有利益的返还及损失赔偿 / 080

【核心提示】房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。当事人请求赔偿因合同无效受到的损失，人民法院依照合同法的有关规定和《城镇房屋租赁合同司法解释》第九条、第十三条、第十四条的规定处理。

专题八：房屋租赁合同概括继受的司法认定 / 100

【核心提示】承租人租赁房屋用于以个体工商户或者个人合伙方式从事经营活动，承租人在租赁期间死亡、宣告失踪或者宣告死亡，其共同经营人或者其他合伙人请求按照原租赁合同租赁该房屋的，人民法院应予支持。

第二部分 房屋转租合同的司法认定 / 115

专题一：超过承租人剩余租赁期限的转租期间无效 / 117

【核心提示】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。但出租人与承租人另有约定的除外。

专题二：出租人同意转租的推定 / 132

【核心提示】出租人知道或者应当知道承租人转租，但在6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。因租赁合同产生的纠纷案件，人民法院可以通知次承租人作为第三人参加诉讼。

专题三：次承租人的代偿请求权 / 141

【核心提示】因承租人拖欠租金，出租人请求解除合同时，次承租人请求代承租人支付欠付的租金和违约金以抗辩出租人合同解除权的，人民法院应予支持。但转租合同无效的除外。次承租人代为支付的租金和违约金超出其应付的租金数额，可以折抵租金或者向承租人追偿。

专题四：次承租人逾期腾房的处理 / 155

【核心提示】房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除，出租人请求负有腾房义务的次承租人支付逾期腾房占有使用费的，人民法院应予支持。

第三部分 房屋租赁合同解除权的司法认定 / 179

专题一：出租人的法定解除权 / 181

【核心提示】承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在出

租人要求的合理期限内仍不予恢复原状，出租人请求解除合同并要求赔偿损失的，人民法院依照《合同法》第二百一十九条的规定处理。

专题二：承租人的法定解除权 / 195

【核心提示】因下列情形之一，导致租赁房屋无法使用，承租人请求解除合同的，人民法院应予支持：（1）租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封的；（2）租赁房屋权属有争议的；（3）租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件强制性规定情况的。

专题三：承租人欠付租金解除合同的司法认定 / 207

【核心提示】承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合理期限内支付。承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。

第四部分 房屋租赁合同装饰装修的司法认定 / 227

专题一：经出租人同意的装饰装修，租赁合同无效的处理 / 229

【核心提示】承租人经出租人同意装饰装修，租赁合同无效时，未形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。

已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

专题二：经出租人同意的装饰装修，租赁合同届满或解除后的处理 / 247

【核心提示】承租人经出租人同意装饰装修，租赁期间届满或者合同解除时，除当事人另有约定外，未形成附合的装饰装修物，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。

专题三：经出租人同意的装饰装修，租赁合同期满的处理 / 271

【核心提示】承租人经出租人同意装饰装修，租赁期间届满时，承租人请求出租人补偿附合装饰装修费用的，不予支持。但当事人另有约定的除外。

专题四：未经出租人同意的附合装饰装修物的处理 / 280

【核心提示】承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建发生的费用，由承租人负担。出租人请求承租人恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予以支持。

专题五：房屋扩建费用的处理 / 293

【核心提示】承租人经出租人同意扩建，但双方对扩建费用的处理没有约定的，人民法院按照下列情形分别处理：（1）办理合法建设手续的，扩建造价费用由出租人负担；（2）未办理合法建设手续的，扩建造价费用由双方按照过错分担。

第五部分 租赁房屋买卖的司法认定 / 311

专题一：“所有权变动不破租赁”及适用的例外情形 / 313

【核心提示】租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：（1）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；（2）房屋在出租前已被人民法院依法查封的。

专题二：侵害承租人优先购买权的损害赔偿责任 / 334

【核心提示】出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权的情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。

专题三：租赁房屋抵押权人实现抵押权时承租人优先购买权的保护 / 347

【核心提示】出租人与抵押权人协议折价、变卖租赁房屋偿还债务，应当在合理期限内通知承租人。承租人请求以同等条件优先购买房屋的，人民法院应予支持。

专题四：租赁房屋拍卖时优先购买权的保护 / 360

【核心提示】出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋，应当在拍卖 5 日前通知