



裁判思路与裁判规则丛书

房屋租赁合同纠纷 裁判思路与裁判规则



FANGWU ZULIN HETONG JIUFEN
CAIPAN SILU YU CAIPAN GUIZE

王林清 郭燕枝 杨心忠 著

非
外
借



法律出版社
LAW PRESS • CHINA



裁判思路与裁判规则丛书

房屋租赁合同纠纷 裁判思路与裁判规则



FANGWU ZULIN HETONG JIUFEN
CAIPAN SILU YU CAIPAN GUIZE

王林清 郭燕枝 杨心忠 著



法律出版社
LAW PRESS • CHINA

图书在版编目(CIP)数据

房屋租赁合同纠纷裁判思路与裁判规则 / 王林清,
郭燕枝,杨心忠著. —北京:法律出版社,2017.1

ISBN 978 - 7 - 5118 - 9612 - 4

I. ①房… II. ①王…②郭…③杨… III. ①租房—
合同—经济纠纷—审判—案例—中国 IV.
①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 131683 号

房屋租赁合同纠纷裁判思路与裁判规则
王林清 郭燕枝 杨心忠 著

编辑统筹 法商出版分社
责任编辑 慕雪丹 章 雯
装帧设计 李 瞻

© 法律出版社·中国

出版 法律出版社
总发行 中国法律图书有限公司
经销 新华书店
印刷 北京嘉恒彩色印刷有限责任公司
责任印制 胡晓雅

开本 720 毫米×960 毫米 1/16
印张 27
字数 412 千
版本 2017 年 1 月第 1 版
印次 2017 年 1 月第 1 次印刷

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

网址/www.lawpress.com.cn

投稿邮箱/info@lawpress.com.cn

举报维权邮箱/jbwq@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、子公司销售电话:

统一销售客服/400-660-6393

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85330678

重庆分公司/023-67453036

上海分公司/021-62071010/1636

深圳分公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 9612 - 4

定价:68.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

前 言

随着我国住房制度改革以及城市化进程,我国房地产业已得到了长足的发展。其中,房屋租赁市场呼应于庞大的需求群体,正逐步发展成为在商品房、二手房市场之外的另一个极具活力和前景的房产市场,并与房屋买卖市场一起组成了房产市场发展的两个车轮,为实现人民群众安居乐业、维护社会和谐稳定提供了重要保障。房屋租赁主要包括居住用房租赁和经营用房租赁,其中居住用房是人们生存的基本物质条件,而经营用房是人们从事生产经营的必要生产资料。因此,房屋租赁市场健康有序,与经济平稳发展、社会和谐稳定和人民群众的切身利益息息相关。

培育和维系一个健康有序的房屋租赁市场,需要法律规范和制度保证。《中华人民共和国合同法》对租赁合同行为作了专门规定,中央有关部门和不少地方还就房屋租赁行为制定了相关法规、规章予以规范。2009年7月,最高人民法院结合各地审判实践,公布了《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》,并于同年9月1日起施行,对统一房屋租赁纠纷的法律适用、促进房屋租赁市场健康发展发挥了积极的保障作用。但伴随着房屋租赁业的迅速发展,各种新情况、新问题不断出现,由房屋租赁引发的各类矛盾也形成了大量的诉讼。其中,面对新类型疑难案件,如何以专业的法律方法、正确的政策实施,实现“案结事了”,不仅对司法实务界提出了挑战,也给理论界提出了一些值得研究和探讨的问题。

我们认为,通过研究实践中大量的房屋租赁合同纠纷,进而整理出裁判实务问题,并进行评析、归纳、整理,形成解决该问题的裁判思路,对法官在同类案件中适用法律具有启发、引导、规范和参考作用,亦能为当事人、律师等法律工作者进行房屋租赁合同诉讼提供一种诉讼指引。本书的选题策划

便可以看作是对这种努力的一种实际回应。

本书的特点主要有如下几个方面：

一是问题直接来自于司法实务第一线。本书归纳整理的问题上百个，几乎都是作者在审判过程中留意收集的，也有在地方法院调研过程中发现的，还有在地方法院上报材料中反映出来的。这些问题切切实实都是法官在房屋租赁合同纠纷裁判中需要解决的疑难问题，具有很强的针对性。

二是选取的案例具有代表性和典型性。本书选取的案例均是来源于审判过程中真实案例的加工和提取，对每一个案例，除了提炼该案例及适用同类案例的核心裁判规则外，还对规则进行了解析，并且通过裁判过程的阐述形成裁判思路从而呈现给读者。

三是写作体例遵循重点与类型化结合。本书并非从合同章节角度入手泛泛而谈房屋租赁合同纠纷，而是从实践中房屋租赁合同纠纷最常见的争点、焦点、难点入手，分为合同效力、租金、合同解除、转租、装饰装修、买卖不破租赁、商铺租赁、承租人优先购买权、抵押权与租赁权冲突九种纠纷类型重点阐述。通过这种类型化研究，将复杂问题各个击破，使读者一目了然。

需要说明的是，尽管作者做出了很大努力，但囿于写作时间有限、作者水平所限，不完善和错误之处在所难免，希望广大读者能够客观审慎地加以对待，不吝批评指正。若读者发现本书错漏之处，请发信至 66xyz88@163.com，以待再版时及时修正。

法律出版社的薛晗女士、慕雪丹编辑为本书的编排、设计、装帧、出版付出了辛勤劳动，特致谢忱。

简 目

第一章	房屋租赁合同效力纠纷	1
第二章	租金纠纷	74
第三章	房屋租赁合同解除纠纷	158
第四章	转租纠纷	207
第五章	装饰装修纠纷	248
第六章	买卖不破租赁纠纷	299
第七章	商铺租赁纠纷	312
第八章	承租人优先购买权纠纷	333
第九章	抵押权与租赁权冲突纠纷	360
附录		379

详 目

第一章 房屋租赁合同效力纠纷	1
【核心要点】	1
【裁判思路】	2
一、出租没有产权证的房屋的,如何认定房屋租赁合同的效力?	2
二、违法建筑出租的效力如何认定?	3
三、房屋租赁合同因标的物属于违法建筑而被人民法院或者仲裁机构认定为无效,违法原因消失后,能否转化为有效合同?	5
四、是否进行消防验收对房屋租赁合同的效力有何影响?	5
五、房屋租赁合同被认定无效后,承租人的实际损失如何认定?	7
六、是否竣工验收对房屋租赁合同的效力有何影响?	8
七、已经竣工验收合格,产权证尚在办理中的房屋租赁合同的效力如何认定?	8
八、竣工验收对房屋预租合同效力有何影响?	9
九、如果预租合同约定的交付使用日期发生在竣工验收之前,对此情形应如何处理?	9
十、是否登记备案对房屋租赁合同的效力有何影响?	10
十一、一房数租对租赁合同的效力有何影响?	12
十二、房屋租赁合同未到期,出租人强行解除房屋租赁合同并将房屋出租给善意第三人,原承租人是否可以请求继续履行合同?	14
十三、已经出租的房屋被查封,原房屋租赁合同的效力如何认定?	16

十四、部分共有人未经其他共有人同意出租共有房屋的,房屋租赁合同效力如何认定?	17
十五、涉及房屋用途改变的纠纷中租赁合同的效力如何认定?	17
十六、如何界定公有住房使用权的法律属性?	19
十七、涉公有住房纠纷离婚案件应当如何处理?	22
【裁判规则】	23
规则 1 建筑物未经消防验收不应作为确认租赁合同无效的条件	23
规则 2 租赁合同无效,应按照双方合同约定和当事人过错程度确定租金标准和占有使用费	32
规则 3 出租人是否同意不影响转租合同的效力	35
规则 4 将楼梯口及消防通道出租用作商业用途的租赁合同无效	36
规则 5 不具备必要条款的租赁合同不成立	37
规则 6 附生效条件的租赁合同中,一方阻止条件成就视为条件已成就,合同生效	41
规则 7 以农村集体土地上的违章搭建为租赁标的物的,租赁合同无效	45
规则 8 出租人隐瞒与订立合同有关的重要事实,租赁合同可撤销	50
规则 9 为担保租赁合同签订而支付的“订金”在有特别约定时可认定为具有定金性质	55
规则 10 当事人未在租期 6 个月以上租赁合同上签字的,视为不定期租赁	59
规则 11 商铺售后包租协议不违反法律、行政法规的强制性规定,应属有效	61
规则 12 限制民事行为能力人签订的房屋租赁合同无效	66
规则 13 房屋买卖合同无效后其中的租赁条款亦不发生法律效力	71
第二章 租金纠纷	74
【核心要点】	74
【裁判思路】	74
一、合同履行期限较长而市场变化较大,当事人要求调整租金的	

标准如何处理?	74
二、因维修租赁物影响租赁物的使用要求调整租金的应当如何处理?	75
三、公房租赁合同中房管部门怠于履行维修义务,是否构成公房承租人拒交或减免房屋租金的理由?	77
四、因第三人主张权利,致使承租人不能对租赁物使用、收益的,租金能否调整?	77
五、因不可归责于承租人的事由导致租赁物毁损灭失,承租人要求调整租金的认定标准是什么?	79
六、租金的诉讼时效起算有何标准?	80
七、房屋租赁合同无效,租金的认定标准有何变化?	81
八、未经出租人同意,承租人转租的,出租人解除合同或者请求确认转租合同无效时,要求承租人返还向次承租人收取的超出出租人应收租金部分的利益,是否予以支持?	83
九、房屋实际使用人与承租人构成并存的租赁合同,签约的承租人是否应承担支付租金的义务?	84
十、房屋交付后,承租人延期交付租金或不支付租金,出租人如何维护自己的权益?	85
十一、拒付租金正当理由的判断标准如何认定?	87
【裁判规则】	87
规则 14 物业费的承担无明确约定的情况下应当由出租人承担	87
规则 15 出租人故意拒收租金,承租人应当提供证据证明,还可以将标的物提存,以消灭自己的债务	90
规则 16 房屋中介公司应当对租赁信息的真实性负责,否则不得要求支付报酬并应当承担损害赔偿责任	94
规则 17 出租人将房屋卖给他人,承租人向原出租人及原出租人的近亲属交付租金不能视为已履行租金交付义务	98
规则 18 承租房屋被不明火灾焚毁应当根据原告采取的不同诉讼理由确定举证责任主体	100
规则 19 承租人应当按照约定的方法或者房屋的性质使用承租房屋	103

规则 20	租赁房屋实测面积与暂测面积不一致,应按实际租赁面积计算房屋租金	106
规则 21	租赁合同对租金计算标准约定不明,应依法按合同解释原则作出认定	112
规则 22	租赁合同中格式条款的认定应从争议条款的文义、目的以及与其他条款的关系等角度进行解释	120
规则 23	承租人延付或拒付租金时,出租人主张权利的诉讼时效期间为一年	128
规则 24	租赁合同未对房屋修复、养护责任明确约定的,应由出租人承担该责任	134
规则 25	租赁合同约定承租人承担房屋维修义务的,该约定有效	138
规则 26	承租人就房屋损害未尽通知及注意义务,出租人不承担维修及赔偿责任	142
规则 27	具有先租后售意图的租赁关系中,双方最终未能就出售房屋达成一致,应视为不定期租赁	147
规则 28	当事人就违章建筑签订租赁合同,标的物已交付承租人使用的,承租人以租赁房屋系违章建筑为由要求返还租金问题,一般不予支持	151

第三章 房屋租赁合同解除纠纷 158

【核心要点】 158

【裁判思路】 158

一、双方订立了长期租赁合同,但约定如果承租方逾期十天不缴纳租金,出租方可以解除合同。一旦承租方逾期未缴纳租金,出租方能否解除合同?	158
二、如何认定承租人是否正当使用出租房屋,未正当使用的,对出租人如何救济?	160
三、承租人未经出租人同意转租房屋的,出租人是否可以解除合同?	162
四、在房屋租赁期间,承租人擅自变动承租房屋结构的,应当如何处理?	163

五、租赁房屋没有达到合同约定的交付条件,应当如何处理?	165
六、出租人承担的瑕疵担保义务如何认定,承租人享有什么权利?	166
七、出租人在哪些情况下可以解除租赁合同并提前收回房屋?	169
八、承租人在哪些情况下可以解除租赁合同并提前退租?	171
九、法院判决解除合同后如何起算解除日期?	175
十、租赁期间发生所有权变动,原出租人能否对产权变更前承租人的违约行为行使合同解除权?	176
十一、经出租人同意的转租合同,因承租人拖欠出租人租金,出租人要求解除租赁合同,而次承租人要求继续履行的,如何处理?	177
十二、承租人因自身原因导致房屋租赁合同无法继续履行的,能否要求解除合同?	178
十三、出租人可否以承担违约责任为代价,解除不符合法定或约定解除条件的房屋租赁合同?	179
十四、房屋租赁纠纷中,出租人对租赁房屋断电、断水,其行为是否正当合法?	181
十五、出租人采取断水断电措施后,承租人应否支付同期租金?	183
十六、租赁物毁损的原因,是否影响出租人的维修义务?	183
十七、对于承租人支出的使租赁物改善或价值增加的费用中,如何认定哪些属于应当返还的有益费用?	185
【裁判规则】	187
规则 29 群租超过正常范围,对房屋造成损害的,出租人可以要求解除合同	187
规则 30 承租人因政府抽象行政行为无法继续履行租赁合同时,有权要求解除合同,但已履行部分不在免责范围之内	194
规则 31 租赁物危及承租人的安全或者健康的,即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格,承租人仍然可以随时解除合同	200
规则 32 承租人如果拖欠租金或者拒付租金超过一定期限,出租人经催告后有权解除合同,收回房屋并追究承租人	

的违约责任	203
-------	-----

第四章 转租纠纷 207

【核心要点】	207
--------	-----

【裁判思路】	207
--------	-----

一、如何理解转租的法律后果?	207
二、转租是否包括再转租行为?	210
三、未经出租人同意的转租合同的效力如何认定?	210
四、在房屋租赁合同纠纷中,如何确定次承租人的诉讼地位?	212
五、未经出租人同意的转租,出租人行使撤销权的期限如何确定?	213
六、承租人未经出租人同意转租的,其向次承租人收取租金是否构成不当得利?	214
七、转租合同中次承租人有哪些权利?	215
八、次承租人的清偿代位权如何行使?	216
九、次承租人的合同解除抗辩权如何行使?	217
十、次承租人的追偿权如何行使?	218
十一、人民法院是否应当受理公有住房权属变更与确认纠纷案件?	218

【裁判规则】	220
--------	-----

规则 33 原租赁合同解除后,转租合同也随之解除,转租合同解除后,次承租人虽然已交纳租金,但产权人仍有权向其主张占有房屋使用费	220
规则 34 因转租人违约,出租人要求解除合同,次承租人享有请求赔偿损失、追究违约责任、代偿请求的权利	223
规则 35 房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除,次承租人仍占用房屋的,出租人可以直接要求次承租人支付占有使用费	226
规则 36 次承租人取得租赁房屋的所有权,原承租人要求继续履行与次承租人的转租租赁合同应予以支持	230
规则 37 承租人未经出租人同意擅自转租的,出租人行使合同解除权的期限为 6 个月	232

规则 38	承租人经出租人同意转租的,转租期限不能超过剩余期限,超过部分无效	235
规则 39	承租人未经单位同意,不得将所租住的公房转租	237
规则 40	出租与转租为不同法律关系,转租人以次承租人欠租为由拒付租金或房屋使用费缺乏依据	239
规则 41	次承租人同意履行租赁合同的,视为其加入出租人与承租人之间的债务承担,次承租人与承租人一起承担义务	243

第五章 装饰装修纠纷 248

【核心要点】 248

【裁判思路】 248

- 一、承租人恶意添附的装饰装修物如何处理? 248
- 二、承租人善意添附的装饰装修物如何处理? 249
- 三、租赁期限届满或者解除后,对于承租人无法拆卸、带走的装饰装修物,如何处理? 252
- 四、租赁合同无效,对于承租人无法拆卸、带走的装饰装修物,如何处理? 254
- 五、附合的装饰装修物的现值损失和残值损失如何计算? 256
- 六、经出租人同意的装修,租赁合同期满后承租人能否以不当得利为由请求出租人补偿已形成附合的装饰装修费用? 257
- 七、对于出租人同意的已经形成附合的装饰装修,租赁期满后出租人是否有权要求承租人恢复原状或赔偿损失? 259
- 八、如何认定出租人是否作出同意承租人装饰装修的意思表示? 262
- 九、房屋租赁合同中,如何计算扩建造价费用? 263

【裁判规则】 264

- 规则 42 租赁期限届满后,对于承租人无法拆卸、带走的装饰装修物,承租人要求补偿的,不予支持 264
- 规则 43 无效房屋租赁合同涉及的装饰装修纠纷,应根据出租人的需要程度和可利用价值,结合过错责任原则,分别不同情况,公平合理地进行处理 271

- 规则 44** 承租人未经出租人同意擅自装修、扩建发生的费用由承租人负担。出租人请求恢复原状或者赔偿损失的, 人民法院应予支持 276
- 规则 45** 承租人经出租人同意扩建的, 但未办理合法建设手续的, 扩建造价费用双方按照过错分担 279
- 规则 46** 因拆迁导致租赁物灭失, 装饰装修残值可以自拆迁补偿款中受偿, 不宜认定为损失 285

第六章 买卖不破租赁纠纷 299

【核心要点】 299

【裁判思路】 300

- 一、租赁期间租赁物发生所有权变动的, 租赁合同的效力如何认定? 300
- 二、房屋出租前已设立抵押权, 因抵押权人行使抵押权发生所有权变动的, 是否适用“所有权变动不破租赁”原则? 303
- 三、买卖不破租赁的适用是否要求租赁合同登记? 304
- 四、买卖不破租赁的客体范畴有哪些? 305
- 五、买卖不破租赁在破产财产处理过程中如何适用? 307
- 六、房屋出租前被人民法院查封, 在强制拍卖时是否适用“所有权变动不破租赁”原则? 308

【裁判规则】 309

- 规则 47** 租赁房屋在租赁期间发生所有权变动, 原则上新业主应继续履行原租赁合同 309

第七章 商铺租赁纠纷 312

【核心要点】 312

【裁判思路】 312

- 一、商铺租赁关系解除时添附物权利归属如何认定与处理? 312
- 二、承租商铺遇拆迁时承租人受偿权如何认定与处理? 314
- 三、商铺优先租赁权如何认定与处理? 317
- 四、商铺转租如何认定与处理? 319

【裁判规则】 321

- 规则 48 双方对合同的性质存在不同理解,因此应当按照合同约定的内容,并结合合同的实际履行情况来确认双方之间的法律关系 321

第八章 承租人优先购买权纠纷 333

【核心要点】 333

【裁判思路】 334

- 一、侵害承租人优先购买权的出租人与第三人签订的房屋买卖合同的效力如何认定? 334
- 二、房屋承租人存在违约行为,其主张优先购买权能否得到支持? 336
- 三、房屋承租人优先购买权行使条件的判断标准是什么? 337
- 四、承租人优先购买权受侵害时是否只能主张损害赔偿请求权? 339
- 五、优先购买权受侵害时,承租人和次承租人是否均为损害赔偿请求权的主体? 340
- 六、为保护善意第三人而排除承租人优先购买权的,承租人能否行使损害赔偿请求权? 341
- 七、转租情形下的承租人是否享有优先购买权? 341
- 八、承租部分房屋的承租人主张对整体房屋享有优先购买权时如何处理? 342
- 九、出租人出卖房屋负有通知承租人的义务,通知义务的形式和内容如何认定? 343
- 十、出租人出卖租赁物时通知承租人的合理期限如何确定? 344
- 十一、出租人再次出卖租赁物时,是否仍然需要履行通知义务? 345
- 十二、出租人履行通知义务后又改变出卖价格、条件的,是否应再次通知承租人? 346
- 十三、通过拍卖方式出卖租赁房屋的,承租人是否享有优先购买权? 346
- 十四、以拍卖方式出卖租赁房屋的,通知义务应如何履行? 349
- 十五、在司法拍卖中如何保护承租人的优先购买权? 350
- 十六、出卖人以折价、变卖方式出卖房屋的,承租人是否享有优

先购买权?	351
十七、承租人的优先购买权与共有人优先购买权并存发生冲突时,应保护哪一个权利人的优先购买权?	352
十八、出租人向与其有法律上身份关系的第三人以低于市价出卖房屋的,承租人能否行使优先购买权?	355
十九、租赁合同未经登记对承租人优先购买权有何影响?	356
二十、当实际交易价格与备案合同价格不一致时,承租人能否以备案合同价格作为同等条件主张优先购买权?	357
二十一、出租人出售房屋的认定标准如何确定?	359
第九章 抵押权与租赁权冲突纠纷	360
【核心要点】	360
【裁判思路】	360
一、租赁权能否继续存在于抵押物之上,因行使抵押权而取得抵押物所有权的人是否仍受原租赁合同的约束?	360
二、租赁权的公示方法应如何确定?	362
三、抵押权实现方法与承租人的优先购买权发生冲突时,如何协调?	364
四、出租人故意隐瞒订约前出租房屋已被抵押的事实,应如何承担责任?	365
【裁判规则】	367
规则 49 产权人在已出租房屋上设定抵押权未通知承租人,并不导致抵押合同无效;产权人实现抵押权时未通知承租人亦不导致房屋买卖合同无效	367
规则 50 将已经抵押的房屋进行出租的,在债权到期之前,租赁合同对抵押权人的利益并无影响,且租赁合同是双方当事人真实意思表示,该租赁合同可认定有效	370
规则 51 房屋抵押后出租人订立的租赁合同对抵押权人和受让人不发生效力	373
附录 房屋租赁合同纠纷常用规范性法律文件	379

第一章 房屋租赁合同效力纠纷

【核心要点】

合同效力的认定对于促进房屋租赁市场发展,维护房屋租赁市场交易秩序稳定意义重大。合同效力,又称合同的法律效力,是指法律赋予依法成立的合同具有拘束当事人各方乃至第三人的强制力。^①对此,应从以下几个方面把握:(1)合同的效力,从根源上讲,是合同法等法律赋予合同的,由国家的强制力保障的,在债务人违约时,法律依守约方的请求强制违约方实际履行或承担其他不利后果。(2)合同的效力,从所反映的意志看,是法律评价当事人各方合意的表现,是国家意志的反映;同时是当事人各方为满足其需要“寻找”法律依据和支持,将自己的意思符合于已上升为法律的国家意志的结果。(3)合同的效力,作为法律评价当事人各方合意的表现,是复杂多样的:法律对当事人各方的合意予以肯定的评价时,发生当事人预期的法律效果;法律对当事人各方的合意予以彻底否定的评价时,发生合同无效的后果;法律对当事人各方的合意予以相对否定的评价,发生合同得撤销或者效力待定的效果。

实践中,房屋租赁合同效力的认定是一个至关重要的问题,很多房屋租赁合同纠纷的处理都要从对合同效力进行认定开始,甚至一些房屋租赁合同纠纷的处理就是以对合同效力所做的妥当认定来作为终结的。如何就房屋租赁合同的效力作出妥当认定,是处理房地产租赁合同纠纷过程中无法回避的问题。本章就不同类型的房屋租赁合同的效力认定进行了归纳和总结,以期对司法实践有所裨益。

① 崔建远主编:《合同法》(第四版),法律出版社2007年版,第94页。