



TUDI FANGWU ZULIN YINAN WENTI
LILUN JIEDA YU ANLI ZHIYIN

土地、房屋租赁疑难问题 理论解答与案例指引

刘国林 编著

人民法院出版社

TUDI FANGWU ZULIN YINAN WENTI
LILUN JIEDA YU ANLI ZHIYIN

土地、房屋租赁疑难问题 理论解答与案例指引

刘国林 编著



人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地、房屋租赁疑难问题理论解答与案例指引/刘国林编著. —
北京: 人民法院出版社, 2018. 7

ISBN 978 - 7 - 5109 - 2196 - 4

I. ①土… II. ①刘… III. ①土地法—基本知识—中国
②租房—房地产法—基本知识—中国 IV. ①D922.304

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 142518 号

土地、房屋租赁疑难问题理论解答与案例指引

刘国林 编著

责任编辑 路建华

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话 (010) 67550660 (责任编辑) 67550558 (发行部查询)
65223677 (读者服务部)

网 址 <http://www.courtbook.com.cn>

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 三河市国英印务有限公司

经 销 新华书店

开 本 787 × 1092 毫米 1/16

字 数 480 千字

印 张 31

版 次 2018 年 7 月第 1 版 2018 年 7 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 5109 - 2196 - 4

定 价 98.00 元

版权所有 侵权必究

谨以此书献给我国房地产“租购并举”新时代



前言

土地、房屋租赁作为一种重要的财产交易方式，虽然不涉及土地、房屋所有权的转移，但却和土地、房屋的买卖与赠与一样，自古以来就在人们的经济生活中发挥着巨大作用，并且对一个国家的社会稳定以及经济发展都具有重大意义。

中华人民共和国成立后的较长时间内，由于全面实行计划经济，我国土地、房屋租赁活动并不活跃，相关纠纷的数量很少，法律对此项活动的相关规定也较少。改革开放后，随着我国房地产市场从计划经济向市场经济的转变、城市化进程的加快、民营经济的活跃、人口流动性的增加等，土地、房屋租赁市场日益活跃。相关纠纷的数量也随之激增，现已成为人民法院和仲裁机构受理的最主要的民商事纠纷之一。可以预见的是，随着《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》（国办发〔2016〕39号）的出台，这类纠纷今后将会越来越多。

尽管近年来我国土地、房屋租赁相关法律规范大量出台，最高人民法院也于2009年公布了《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》，但因多种原因，土地、房屋租赁法治现状尚与社会实践的迫切需求存在一定的距离，这不仅表现在实务中的不少问题尚缺乏统一、明确的具体规定，还表现在“同案不同判”“同案不同裁”的现象时常出现。

基于上述原因，笔者不揣浅陋，在大数据分析的基础上，以成熟的民商事法学理论为基，以我国相关法律、法规和司法解释的最



新规定为据，对我国土地、房屋租赁活动中最具争议的四十七个疑难问题作出科学合理的理论解答，并以真实典型的司法案例加以实务指引。此外，为方便读者从事土地、房屋租赁相关工作，本书还在附录中收录了我国现行有效的相关法律、法规和规范性文件目录以及相关合同参考文本。

鉴于土地、房屋租赁横跨物权法和债权法两大领域，涉及的问题较多且较为复杂，而本人又才疏学浅、信息来源渠道不足和写作时间有限等，本书疏漏和错谬之处在所难免，恳请读者诸君不吝批评、指正。

刘国林

2018年3月28日

目 录

- 
- 一、如何理解涉外房屋租赁争议受我国法律管辖的合同约定 /1
 - 二、出租人未告知房屋已抵押对租赁合同的效力有何影响 /3
 - 三、业委会可否废除前期物业服务企业订立的业主共有房屋租赁合同 /11
 - 四、部队单位擅自与地方单位订立的房屋租赁合同是否有效 /17
 - 五、未经竣工验收的建筑物租赁合同是否有效 /35
 - 六、擅自改变房屋使用功能的房屋租赁合同是否有效 /52
 - 七、如何认定利用农用地进行非农建设的租赁合同的效力 /66
 - 八、如何认定国有划拨土地租赁合同的法律效力 /80
 - 九、产权分散的大商场商铺所有权人是否必须将商铺统一出租 /84
 - 十、对解约后承租人可利用的全新装饰装修应如何处理 /99
 - 十一、没有办理合法建设手续的部队房产出租协议是否有效 /104
 - 十二、如何确定合约承租人与其所属的实际承租人之间的法律关系 /118
 - 十三、如何理解《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》第六十六条规定的“已抵押书面告知” /136
 - 十四、承租人造成租赁房屋损坏时应如何向出租人进行赔偿 /144
 - 十五、承租人已进场装修是否意味着出租人已交付租赁房屋 /153
 - 十六、如何确定临时建筑出租无效时的过错责任程度 /162



- 十七、如何认定使用了出租人营业执照的租赁合同的性质 /180
- 十八、签订的租赁合同未履行是否适用买卖不破租赁 /188
- 十九、如何认定履约保证金与违约金并用约定的法律效力 /195
- 二十、致租赁合同提前解除的承租方应承担免租期的租金 /213
- 二十一、出租人对其出租土地上的报建是否负有法定的督促义务 /234
- 二十二、如何区分农村农用地租赁合同与农村农用地承包合同 /247
- 二十三、在农用土地上设立垂钓中心是否是一种非农建设行为 /258
- 二十四、土地租赁合同的最长期限是否必须以 20 年为限 /269
- 二十五、如何认定违反农村民主义定程序签订的房屋租赁合同的效力 /278
- 二十六、同一租赁合同项下分期支付的租金的诉讼时效期间应如何
起算 /283
- 二十七、租赁合同解除后至装饰装修鉴定前的房屋占有使用费应由
承租人承担 /295
- 二十八、如何认定未取得完全产权的经济适用房租赁合同的法律效力 /308
- 二十九、如何认定为完成行政任务而签订的土地租赁合同的性质 /314
- 三十、公有住房原承租人的继承人能否通过继承方式成为新的承租人 /330
- 三十一、对出租人交付的房屋面积提出异议的期限应如何确定 /335
- 三十二、如何界定经营用房出租人的适租义务的具体范围 /344
- 三十三、如何认定店铺转让费(顶手费)的法律性质 /351
- 三十四、商业房产租赁合同中的认租费约定是否有效 /355
- 三十五、承租人以出租人拒开发票为由拒付租金是否构成违约 /371
- 三十六、出租人可否擅自搬离违约承租人存放在租赁房屋内的物品 /380
- 三十七、事先放弃违约金调整请求权的租赁合同约定是否有效 /385
- 三十八、政府出租人调整租赁房产法定用途的决策是否属于不可抗力 /395



三十九、如何认定房屋群租合同的法律效力	/405
四十、土地承租人是否当然对承租土地享有优先购买权	/408
四十一、为担保借贷债权的实现而签订的房屋租赁合同是否有效	/414
四十二、房屋承租人是否可以作为征收与补偿行政诉讼的原告	/417
四十三、刊登了拍卖公告是否属于履行了对优先购买权人的通知义务	/421
四十四、原租赁合同在次承租人取得租赁房屋所有权后应否继续履行	/430
四十五、部分共同共有人是否有权出租共有房屋	/435
四十六、如何确定出租人侵害承租人的优先购买权的赔偿范围	/440
四十七、以房屋使用权抵偿债务可否适用“买卖不破租赁”原则	/445
附录	/451
参考文献	/488



一、如何理解涉外房屋租赁争议受我国法律管辖的合同约定

（一）理论解答

随着我国对外开放的大力推进，涉外房屋租赁日益增多。涉外房屋租赁实务中，由于多种原因的并存，相关人员对有关争议受我国法律管辖的合同约定经常产生不同的理解。有不少人认为，既然合同约定了争议受我国法律管辖，依《中华人民共和国民事诉讼法》第三十三条和《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第二十八条第二款的规定，相关纠纷就应当由房屋所在地的我国人民法院依据我国现行程序法和实体法依法处理。本书认为这种理解显然是不正确的，理由在于以下两方面。

首先，依我国参加的国际公约，很多外国当事人（主要包括外国政府和一些国际组织）在我国享有司法程序豁免权（司法管辖豁免权）。因此，在涉外房屋租赁活动中，当事人即使约定了相关纠纷受我国法律的管辖，也并不意味着一定受我国法院的管辖，除非该外方当事人明显不享有或明确放弃了我国的司法程序豁免权（司法管辖豁免权）。

其次，依我国现行的司法解释，涉外房屋租赁中受我国法律管辖的合同约定也仅系对租赁合同准据法（实体法）的约定。《最高人民法院关于审理涉外民事或商事合同纠纷案件适用法律若干问题的规定》第一条就规定：“涉外民事或商事合同应适用的法律，是指有关国家或地区的实体法，不包括冲突法和程序法。”



(二) 案例指引

李晓波诉红十字国际委员会东亚地区代表处房屋租赁合同纠纷案^①

自然人李晓波向北京市朝阳区人民法院起诉称：2007年9月10日，其将其拥有的北京市朝阳区西大望路蓝堡国际公寓H-903号房间出租给被诉人红十字国际委员会东亚地区代表处，双方约定租期至2009年9月9日，房屋仅作住宅使用，同时约定因承租人过失致房屋及设施损坏的由承租人承担赔偿责任；2008年8月1日，被诉人提出要提前终止合同，起诉人同意，但在双方办理交房过程中，起诉人发现房屋的墙面、门窗、地板等存在大量损坏，对此，物业公司进行了记录并由装修公司进行了评估，被诉人虽认可损坏的事实，但明确表示需通过法院诉讼途径解决赔偿问题，故起诉人诉至法院，要求被诉人赔偿其损失共计122492元。

该案中，当事人双方签订的租赁合同第十条约定：“本合同的成立，其有效性、解释、签署和解决与其有关的一切纠纷应受中华人民共和国法律的管辖并依据中国法律解释。”

案件审理过程中，红十字国际委员会东亚地区代表处向北京市朝阳区人民法院提出豁免申请。该院根据《最高人民法院关于人民法院受理涉及特权与豁免的民事案件有关问题的通知》（2007年5月22，法释〔2007〕69号）向北京市高级人民法院报告。

2009年6月4日，北京市高级人民法院向最高人民法院提出《关于李晓波诉红十字国际委员会东亚地区代表处房屋租赁合同纠纷一案豁免问题的请示》（京高法〔2009〕238号）。

2009年10月14日，最高人民法院作出《关于李晓波诉红十字国际委员会东亚地区代表处房屋租赁合同纠纷一案豁免问题的请示的复函》（〔2009〕民四他字第25号），认为：《中华人民共和国政府和红十字国际委员会协议》第四条第一款规定，红十字国际委员会及其财产和资产享有

^① 案例来源：《最高人民法院关于李晓波诉红十字国际委员会东亚地区代表处房屋租赁合同纠纷一案豁免问题的请示的复函》（〔2009〕民四他字第25号）。



法律程序豁免，包括免受搜查、征用、没收、征收。在特殊情况下，经红十字国际委员会明示放弃其豁免时，不在此限。东亚地区代表处作为红十字国际委员会在我国境内设立的代表机构，享有该条规定的法律程序豁免权。双方当事人租赁合同第十条中的约定系对准据法的约定，并不构成东亚地区代表处对豁免权的放弃，也没有其他证据证实该会愿意接受我国法院的管辖。

二、出租人未告知房屋已抵押对租赁合同的效力有何影响

（一）理论解答

《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》第六十六条规定：“抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。抵押人将已抵押的财产出租时，如果抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任；如果抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实现造成承租人的损失，由承租人自己承担。”从该项规定可以看出，尽管已抵押的房屋可以出租，但与一般的房屋出租相比，承租人的持续承租权和优先购买权等相关权益明显不足。此外，该项规定并未明确出租人未告知房屋已抵押的事实对租赁合同的效力究竟有何影响。

有观点认为，出租人隐瞒出租房屋已被抵押的事实违反了先合同义务，合同有效成立情况下仍可成立缔约过失责任。又有观点认为，出租人事先未告知房屋已抵押的事实属于欺诈，根据《中华人民共和国合同法》第九十四条的规定，承租人可以自知道或应当知道这一事由之日起一年期间请求法院撤销或变更合同。还有观点认为，出租人事先未告知房屋已抵押有与抵押权人恶意串通的嫌疑，应依《中华人民共和国合同法》第五十



二条的规定认定合同无效。

本书认为，出租人出租房屋时，虽然未曾向承租人告知房屋已经先行抵押，但是抵押权人对该项抵押物的出租，不仅事先未表示异议、事后亦表示同意与支持，且事实上在抵押期间均未行使抵押权、未干涉承租人对房屋的实际使用的，应认定租赁合同合法有效。理由在于以下三个方面。

首先，缔约过失责任的赔偿范围只能是信赖利益损失，这种损失只能产生于合同未成立、成立但未生效、无效或者被撤销的情况，不存在于合同可有效履行的场合。我国法律及行政法规并未禁止抵押人出租抵押物，未告知已抵押行为并不必然导致房屋租赁合同不能履行。

其次，抵押人出租抵押房产时未能告知承租人该房屋已经设定抵押的事实，有违诚实信用原则是显然的，但该失信行为既不必然会使承租人违背真实意思订立合同，也不必然会使承租人遭受意外损失。在合同履行过程中，若出现出租人不能继续履行将租赁物交给承租人使用的主要义务，承租人对出租人主张违约责任可足以保护其合法权益。

最后，提出他人恶意串通损害自己合法权益的主张必须要有证据支持，因为让当事人举证证明自己没有从事某种行为在客观上是不符合事理逻辑的。

须特别指出的是，承租人行使后履行抗辩权应以负有在先履行义务的出租人存有重大违约或履约行为存有重大瑕疵为前提条件，出租人仅隐瞒租赁设定抵押的真实情况，未造成房屋租赁合同不能履行的后果的，承租人仍应依约支付租金。否则，仍然应当承担违约责任。

（二）案例指引

成都泰华房地产开发有限公司与四川远通物业管理有限责任公司房屋租赁纠纷案^①

1997年12月19日，四川远通物业管理有限责任公司（以下简称远通公司）与成都泰华房地产开发有限公司（以下简称泰华公司）签订《租房协议》约定：泰华公司将泰华大厦商场1—5层租赁给远通公司，租期5

^① 案例来源：《最高人民检察院公报》2005年第3号（总第86号）。



年，自1998年4月19日至2003年4月18日止，第一年租金为1000万元，第二年租金为1250万元；自第三年起按国家公布的物价上涨指数逐年递增，从1998年4月19日计租，远通公司第一次付款后的租金均按季度一次性付给泰华公司，交付时间均为本季度的租金于上一季度的最后7日内交齐；泰华公司保证远通公司拥有大楼商场的使用权，在1998年10月15日前完成该房屋配套设施和周边环境的完整化并办齐相关合格手续交给远通公司使用；远通公司如严重违反本协议或者拖延45天未能交足本季度租金时，泰华公司有权终止本协议，收回房屋使用权，并要求赔偿损失；远通公司须按时向泰华公司支付房屋租金，如拖欠支付，应按拖欠额和拖欠时间向泰华公司支付每月5%的违约金，泰华公司如严重违反本协议，远通公司有权终止本协议，并要求赔偿损失。远通公司可以自己的名义与本商场一、二楼购房业主分别签订租赁协议，泰华公司按购房面积计算一楼租金认定为每平方米160元，二楼租金为每平方米130元，每年按每平方米5元递增等。

泰华公司在出租房的第三层占用800平方米堆放货柜，于1998年11月27日搬走。泰华公司于1996年为他人贷款担保将所出租房屋的第四层、第五层抵押给中国农业银行成都市分行国际业务部（以下简称农行国际部），成都市中级人民法院于1998年12月7日对抵押房屋进行查封，但同意远通公司继续使用第四层的500平方米房屋，该院于1998年12月11日以（1998）成执字第884号裁定将该租赁房屋的第四层、第五层产权抵偿农行国际部。

泰华公司将第三楼堆放货柜占用房屋以外的房屋按协议约定的时间交给远通公司，但未按约定时间交付租赁房屋的消防、客梯、货电梯等设施。远通公司从1997年12月23日至1999年4月18日期间，直接支付给泰华公司房租5048901.2元，向泰华大厦业主支付租金2811237.6元，代泰华公司向苏迅公司支付电梯款40万元，代泰华公司向成都锦安典当行支付借款利息13.6万元、向成都市公安局盐市口派出所支付拆迁过渡费10万元、支付水电（含用于发电的油费）及电话费等211609.14元，共计支付租金8707747.94元。

1999年4月7日，泰华公司以远通公司拖欠房租为由向成都市中级人



民法院起诉,请求解除双方的《租房协议》并判令远通公司支付 1925030 元租金及违约金 452389.94 元。

成都市中级人民法院审理认为:双方所签《租房协议》合法有效。在签订协议时,泰华公司已将租赁房屋第四层、第五层为他人担保抵押给债权人而未告知远通公司,致使该租赁房屋第四层、第五层被法院查封,远通公司只能使用其中 500 平方米。远通公司不愿意继续租赁第四层、第五层,且有拖欠租金事实,对泰华公司解除合同的主张,予以支持。由于泰华公司的过错造成远通公司无法使用的第四层和第五层部分以及泰华公司占用的租赁房屋第三层,应扣减相应租金。1999 年 4 月 18 日以前,远通公司欠租金 1091682.8 元,扣除远通公司已支付的租金、法院查封部分租金、双方同意抵扣租金后,远通公司尚欠泰华公司 294513.1 元。1999 年 4 月 19 日以后的租金每月 471560.1 元。泰华公司主张的违约金,由于其在履行协议中也有违约事实,不予支持。该院于 1999 年 7 月 26 日作出(1999)成民初字第 177 号民事判决:1. 解除双方的《租房协议》;2. 远通公司支付至 1999 年 7 月 18 日所欠泰华公司租金 1709193.4 元;3. 远通公司腾退租赁房屋给泰华公司,从 1999 年 7 月 19 日以后按每月 471560.1 元租金给付泰华公司至腾退之日;4. 驳回泰华公司的其他诉讼请求。

一审宣判后,远通公司、泰华公司不服,均提出上诉。

四川省高级人民法院二审认为:泰华公司在签订协议时已将租赁房屋的第四层、第五层为他人担保抵押给债权人,未告知远通公司,故《租房协议》对第四、五层的租赁内容无效,其余内容合法有效。泰华公司未按约交付全部租赁房屋第三层以及整栋楼的消防、客梯、货电梯和配套设施,属违约。泰华公司在第三层楼房内堆放货柜,租金应扣除,但由于远通公司不能提供其要求泰华公司交付第三层房屋的有关证据,扣除的租金作为损失,由双方各承担 50%。因泰华公司过错造成远通公司无法使用的第四层、第五层部分,租金应扣除。按照成都市物价局、成都市房地产管理局成价发〔1996〕第 360 号文件规定,对第三、四、五层应扣减部分租金和使用费。截至 1999 年 4 月 18 日,远通公司以各种方式支付泰华公司租金共计 8707747.94 元,按双方原约定一至五层租金 1000 万元,远通公司尚欠 1292252.06 元,扣除远通公司租金和使用费 1777825.87 元后,远



通公司多付给泰华公司 485573.81 元,并未欠租违约。泰华公司主张解除协议的请求,既不符合双方约定条件,也不符合法律法规规定条件,不予支持。该院于 1999 年 12 月 7 日作出 (1999) 川民终字第 125 号民事判决:

1. 维持一审判决的第四项;2. 撤销一审判决的第一、二、三项;3. 双方所签《租房协议》除约定第四层、第五层房屋的租赁关系无效外,其余内容有效,应继续履行;4. 双方签订的《租房协议》中,泰华大厦第一、二、三楼房屋,1999 年 4 月 19 日至 2000 年 4 月 18 日的年租金为 7870370.36 元,远通公司应将已发生的租金与泰华公司结算付清,今后的房租仍应按约定时间支付给泰华公司;5. 远通公司使用第四层 500 平方米的房屋从 1999 年 4 月 19 日至退还给泰华公司止,按每日 1286 元支付给泰华公司。

二审判决后,泰华公司不服,向最高人民法院提出申诉。最高人民法院于 2001 年以 (2001) 民一监字第 126 号民事裁定,指令四川省高级人民法院再审。

四川省高级人民法院再审认为:双方签订的《租房协议》有效,双方基本上按协议履行了各自的义务。原审判决扣除第三层堆放货柜部分租金以及对第四层、第五层扣除使用费的认定和计算方法,均无不当。双方继续合作已失去基础,泰华公司请求解除《租房协议》,予以支持。导致租房协议不能继续履行,泰华公司有主要过错,应承担相应的违约责任。该院于 2002 年 9 月 4 日作出 (2002) 川民再终字第 22 号民事判决:1. 维持该院二审判决第一项;2. 撤销该院二审判决第二、三、四、五项;3. 解除《租房协议》;4. 泰华公司承担违约金 365 万元;5. 远通公司使用泰华大厦,从 1999 年 4 月 19 日至 2001 年 2 月 18 日的租金为 15194355.36 元,抵扣违约金后为 11544355.36 元,由远通公司支付给泰华公司。

远通公司不服该判决,向四川省人民检察院提出申诉。该院审查后提请最高人民检察院抗诉。

最高人民检察院经审查认为:四川省高级人民法院 (2002) 川民再终字第 22 号民事判决判令远通公司向泰华公司支付从 1999 年 4 月 19 日至 2001 年 2 月 18 日的 15194355.36 元租金,判决内容超出当事人的诉讼请求范围,违反法定程序,认定事实的主要证据不足。1. 终审判决违反法定程



序。泰华公司于1999年4月7日起诉时的诉讼请求是解除租赁协议,要求远通公司支付1999年4月之前的租金1925030元及违约金452389.94元。本案经过法院一审、二审和再审三次审理,均认定截至1999年4月18日(第一年度截止日),远通公司并未拖欠租金。终审判决判令远通公司支付自1999年4月19日至2001年2月18日的房屋租金15194355.36元,超出了当事人的诉讼请求范围。按照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百八十四条的规定,本案的再审判决即为生效判决,当事人无上诉权。最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见》第一百八十四条规定:“在第二审程序中,原审原告增加独立的诉讼请求或原审被告提出反诉的,第二审人民法院可以根据当事人自愿的原则就新增加的诉讼请求或反诉进行调解,调解不成的,告知当事人另行起诉。”本案终审法院对诉讼请求之外的事项未经审理和调解,径自作出判决,违反法定程序,致使远通公司就该事项不能举证、辩论与上诉,有碍判决公正。

2. 终审判决认定事实的证据不足。终审法院在法庭审理过程中,仅就双方当事人1999年4月19日前的合同履行情况进行调查和审理,并未组织当事人对1999年4月19日至2001年2月18日的合同履行情况进行举证和辩论,在未查明远通公司是否欠租的情况下即判决远通公司支付1999年4月19日至2001年2月18日的租金15194355.36元,属认定事实不清,证据不足。据此,最高人民检察院于2004年3月5日以高检民抗〔2004〕11号民事抗诉书,就此案向最高人民法院提出抗诉。

最高人民法院受理最高人民检察院抗诉后,于2004年7月20日公开开庭审理此案,最高人民检察院派员出席法庭支持抗诉。

最高人民法院经审理查明:1998年5月7日,远通公司向泰华公司出具《关于交纳租用泰华大厦商场1—5层一季度租金的情况书》,载明:至该情况书出具之日,扣除已付定金150万元以及支付购房户一季度租金等额外,仅一季度租金尚有233189.2元未付。同年7月8日,远通公司再次向泰华公司出具《关于交纳租用泰华大厦商场1—5层一季度租金的情况书》一份,载明:至该情况书出具之日,尚欠一季度租金120210.09元。同年7月30日,远通公司向泰华公司出具《承诺书》五份,承诺:泰华公司在典当行贷款40万元,贷款利息4%(月息)由其承担,期限两个