

判案论法丛书

总主编 王信芳

房屋租赁案例精选

主编 阮忠良
副主编 马全耀

房屋租赁案例精选

主编 阮忠良
副主编 马全耀

总主编 王信芳
判案论法丛书

图书在版编目(CIP)数据

房屋租赁案例精选/阮忠良主编. —上海:上海
人民出版社, 2011

(判案论法丛书/王信芳主编)

ISBN 978-7-208-10170-8

I. ①房… II. ①阮… III. ①租房-经济纠纷-案例-
分析-中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 166205 号

责任编辑 刘耀明

封面装帧 陈楠

·判案论法丛书·

房屋租赁案例精选

总主编 王信芳

主 编 阮忠良

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.cc)

世纪出版集团发行中心发行

常熟市新骅印刷有限公司印刷

开本 889×1194 1/32 印张 16.75 插页 3 字数 373,000

2011 年 12 月第 1 版 2011 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-208-10170-8/D·1941

定价 35.00 元

序

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《关于审理房屋租赁合同纠纷案件具体适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。

近年来,房屋租赁合同纠纷案件呈逐年上升态势,从实践情况来看,此类案件往往具有以下特征:一是当事人多元化。纠纷涉及自然人、个体工商户、各类企业、事业单位乃至国家机关。二是当事人利益诉求多样化,争议焦点多。许多纠纷已不仅仅是单纯的拖欠租金,往往还伴随诸如优先购买权、添附补偿、动迁补偿、转租等问题。三是群体性纠纷占有一定比例,矛盾易激化。许多房屋租赁纠纷关系当事人切身利益,尤其在涉及众多承租人、转租承租人的群体性租赁纠纷中,当出租人解除租赁合同时,会涉及大量租户的利益,处理不当易矛盾激化。四是法律关系趋于复杂。在实际租赁活动中,有的没有书面合同,有的多次转租,且较多租赁合同的订立并无统一标准,存在约定内容不明确等问题,为正确界定双方权利义务带来障碍。

如何正确、妥善地处理房屋租赁案件,切实维护各方当事人合法权益,促进房屋租赁市场健康发展,关系改革、发展和稳定的大局。为此,人民法院除了准确适用相关法律、法规和司法解释妥善处理每一起房屋租赁案件之外,还需要积极针对审理房屋租赁案件的热点、难点问题加强应用法学调研,其中对有典型指导意义的案例进行深入研究和精心提炼是重要而有效的途径。此外,对于房屋租赁市场主体行为的规范,除了需要明确的法律规定作指引之外,也需要活生生的现实案例作参照和镜鉴。上海市第二中级人民法院于2001年成立了审理房地产纠纷案件的专业审判庭,多年来依法妥善处理了大量的房屋租赁纠纷,积累了丰富的房屋租赁审判实践经验和典型案例资源。法官们在完成繁重审判任务的同时,利用业余时间将近年来审理的房屋租赁案件进行悉心梳理和筛选,从纷繁的案件中挑选出具有代表性、典型性、新颖性的实例,并结合法律规定、法学理论和实践操作进行分类评析,形成了这本《房屋租赁案例精选》,成为该

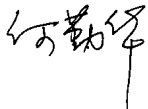
院“判案论法”系列丛书的新成果。

《房屋租赁案例精选》一书对房屋租赁合同的效力、不定期租赁、租赁面积误差、售后包租、主张权利的时效、房屋维修义务承担、转租关系、承租人的优先购买权、经营用房执照申办、群租、改建等涉及租赁合同的效力、履行、终止、违约责任等问题,以及有一定特殊性的公房租赁问题作了全面、细致的分析,内容翔实,案例生动,评析到位,贴合当前房屋租赁市场的实际,紧扣当前房屋租赁纠纷审理的热点、难点,融实务性和理论性于一体。本书凝聚了上海市第二中级人民法院审理房地产案件的法官们的心血和才智,总结了法官们的审判经验和艺术,对于房屋租赁领域的法学理论研究、裁判方法尺度、公众行为指引等都颇具借鉴价值。

本书既可为广大读者了解房屋租赁相关法律知识并依法维护自身合法权益提供帮助,亦可供法律工作者和法律爱好者参阅研究。我期待着上海市第二中级人民法院的法官们能有更多的理论联系实际的著述成果涌现,为人民法院更好地服务大局,保障民生,推动我国和谐社会、法治社会的建设贡献力量。

是为序。

华东政法大学校长、博士生导师



2011年7月31日

目 录

序.....	何勤华	1
--------	-----	---

一、合同的效力

上海某实业有限公司与上海某科技发展有限公司租赁合同 纠纷案	
----------------------------------	--

——不具备必要条款的租赁合同不成立.....	2
------------------------	---

上海某汽车运输公司与上海某工贸有限公司租赁合同 纠纷案	
--------------------------------	--

——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	8
--	---

上海某仓储有限公司与江苏省某物流有限公司租赁合同 纠纷案	
---------------------------------	--

——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	15
---	----

田某某与李某租赁合同纠纷案	
---------------	--

——出租人隐瞒与订立合同有关的重要事实,租赁 合同可撤销	22
---------------------------------------	----

盛某与周某某租赁合同纠纷案	
---------------	--

——为担保租赁合同签订而支付的“订金”在有特别	
-------------------------	--

约定时可认定具有定金性质	30
王某某与祝某某租赁合同纠纷案	
——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	36
上海某实业有限公司与方某商铺包租纠纷案	
——商铺售后包租协议的效力认定及租金处理	40

二、合同的履行

上海某房地产开发有限公司与上海某超市有限公司、上海某连锁超市有限公司租赁合同纠纷案	
——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	48
上海某企业发展有限公司与李某某、孙某某租赁合同纠纷案	
——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	59
上海某物业有限公司与上海某广告有限公司租赁合同 纠纷案	
——租赁合同中格式条款的认定与合同条款的解释	68
上海某印染厂与上海某纺织品实业有限公司租赁合同纠纷案	
——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	79
上海某园艺公司与上海某花鸟奇石市场监督管理有限公司 租赁合同纠纷案	
——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	89

周某某与上海某器械股份有限公司租赁合同纠纷案	
——租赁合同约定承租人承担房屋维修义务的,该约定有效	95
上海某防腐工程有限公司与上海某房地产开发有限公司租赁合同纠纷案	
——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	101
叶某某与某交易中心租赁合同纠纷案	
——转租合同约定的期限不能超过租赁合同约定的期限	108
上海某服装有限公司与上海某企业发展有限公司租赁合同纠纷案	
——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	115
上海某物流有限公司与上海某橡塑制品有限公司、上海某某物流有限公司租赁合同纠纷案	
——次承租人加入出租人与承租人之间的债务承担	121
王某某与上海某粮油有限公司租赁合同纠纷案	
——租赁部分房屋的承租人对整体房屋不享有优先购买权	127
赵某某与上海市某区房土局、上海某物业管理有限公司等买卖合同纠纷案	
——出租人将租赁房屋转让给关联公司,承租人不可行使优先购买权	133
庞某与鲍某某租赁合同纠纷案	
——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	141
上海某藤艺有限公司与上海某宣传教育中心租赁合同 纠纷案	
——承租人以租赁房屋系违章建筑为由要求返还租金 问题的处理	147

三、合同的权利义务终止与违约责任

许某某与汪某某租赁合同纠纷案	
——群租能否成为解除租赁合同的正当理由	158
上海某餐饮娱乐公司与上海某企业管理有限公司租赁合 同纠纷案	
——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	168
上海某经贸发展有限公司与上海某旅馆有限公司租赁合 同纠纷案	
——承租人超越出租人同意范围进行装修改建,出租 人可以按约定行使合同解除权	177
郑某某与方某某租赁合同纠纷案	
——承租人改建租赁房屋不当导致合同解除时应 承担相应责任	188
张某与某文化宫租赁合同纠纷案	
——承租人未按约支付租金,出租人要求提前解除 合同时的处理	196
胡某某与张某某租赁合同纠纷案	
——承租人未经出租人同意擅自转租的,出租人	

有权解除租赁合同·····	203
上海某餐饮管理合作公司与上海某物业管理有限公司租赁合同 合同纠纷案	
——承租人书面承诺租赁房屋动迁时无条件迁出， 动迁后出租人要求解除合同应予支持·····	211
上海某研究所有限公司与上海某园林发展有限公司租赁合同 合同纠纷案	
——租赁合同被解除后，承租人应履行清退次承租人的 义务·····	218
上海某电子有限公司与上海某地产置业有限公司租赁合同 合同纠纷案	
——当事人未在约定期限内行使解除权，解除权 消灭·····	228
上海某企业发展有限公司与蒋某某、姚某某租赁合同纠纷案	
——出租人提供的房屋无法办理营业执照，出租人应 对租房用于经营的承租人承担相应责任·····	238
赵某某与汤某某租赁合同纠纷案	
——因租赁房屋不符合经营用途以致合同无法履行 时，双方过错责任的认定·····	247
上海某投资有限公司与门某某、上海某餐饮管理有限公司 租赁合同纠纷案	
——公司设立前租赁合同的责任承担及违约金过 高时的调整·····	253
上海某仓储有限公司与上海某工贸有限公司租赁合同 纠纷案	
——当事人一方因第三人的原因违约，应当向对方 承担责任·····	261

上海某工贸有限公司与上海某商贸有限公司租赁合同
纠纷案

- 出租人行为不构成根本性违约的,承租人不能
拒付全部租金并解除合同…………… 270

宋某某与上海某工贸有限公司租赁合同纠纷案

- 因当事人违约导致租赁合同提前解除时添附
物的处理…………… 281

邹某某与上海某食品有限公司租赁合同纠纷案

- 租赁合同到期后当事人继续履行的,视为
不定期租赁…………… 288

上海某汽车维修服务有限公司与上海某石油液化气有限
公司租赁合同纠纷案

- 租赁合同因故提前终止,提出终止方应按合同
约定支付补偿金…………… 294

四、公 房 租 赁

林某某与徐某某租赁合同纠纷案

- 租赁期间房屋被列入动迁范围,承租人以此为由
拒付租金是否合法应依动迁产生的实际影响等
而定…………… 302

田某某与陶某某租赁合同纠纷案

- 确定公房承租人应适用变更当时的规定…………… 307

徐某某与赵某某等租赁合同纠纷案

- 非居住公有住房承租人的变更原则…………… 316

高某与王某某租赁合同纠纷案

- 无合同约定或法律规定,出租人不得以自愿承担

违约金为条件提前解除合同·····	322
-------------------	-----

附 录

中华人民共和国民法通则·····	328
中华人民共和国物权法(节选)·····	353
中华人民共和国合同法(节选)·····	367
中华人民共和国担保法·····	388
中华人民共和国城市房地产管理法·····	404
最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》 若干问题的意见(试行)·····	417
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(一)·····	446
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)·····	452
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·····	458
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·····	480
上海市房屋租赁条例·····	486
商品房销售管理办法·····	497
跋·····	507
后记·····	508

Contents

Preface	He Qinhua	1
---------------	-----------	---

Part One The Effect Of The Contract

An industrial limited company in Shanghai v. a scientific and technological development limited company in Shanghai Lease Contract Case

—The lease contract is not established when no primary terms are provided. 2

An automobile transportation company in Shanghai v. an industry and trade limited company in Shanghai Lease Contract Case

—In the lease contract with collateral conditions, where a party impairs the satisfaction of a condition, the condition is deemed to have been satisfied, and the contract takes effect. 8

A storage limited company in Shanghai v. a logistics limited company in Jiangsu Lease Contract Case

—The lease contract is invalid when the leasehold property is unapproved construction on rural

collective land.	15
Tian v. Li Lease Contract Case	
—The lease contract is revocable when the lessor intentionally conceals material facts relating to the formation of the contract.	22
Sheng v. Zhou Lease Contract Case	
—The subscription paid to guarantee the signing of the lease contract may be seen as a deposit, where it is specifically agreed between the parties.	30
Wang v. Zhu Lease Contract Case	
—The lease is deemed a non-term lease, when the parties did not sign the lease contract with the term of more than 6 months.	36
An industrial limited company in Shanghai v. Fang's store Lease Contract Case	
—Cognizance of the effect and handling of the rental payment of after-sale charter of stores ...	40

Part Two The Execution Of The Contract

A real estate development limited company in Shanghai v. a supermarket limited company in Shanghai & a chain-like supermarket limited company in Shanghai Lease Contract Case	
—It shall be ascertained pursuant to principles of contract explanation, when the calculation standard for rental payment is not clearly pre-	

scribed in the lease contract.	48
An enterprise development limited company in Shanghai v. Li & Sun Lease Contract Case	
—The rental payment shall be calculated pursuant to the house factual-measured area when it is in- consistent with the advance-measured area.	59
A property limited company in Shanghai v. an advertising limited company in Shanghai Lease Contract Case	
—Determination of standard terms and interpreta- tion of contract terms in the lease contract	68
A dyeing and printing plant in Shanghai v. a textile indus- trial limited company in Shanghai Lease Contract Case	
—The time limit during which the lessor may bring a suit to claim the right shall be one year, when the lessee defers or refuses the rental payment.	79
A gardening company in Shanghai v. a flower & bird mar- ket management limited company in Shanghai Lease Contract Case	
—The lessor shall hold the liability for the regular maintenance and repair which is not clearly pre- scribed in the lease contract.	89
Zhou v. an instrument limited company in Shanghai Lease Contract Case	
—The agreement is valid if the lessee performs the obligation of the regular maintenance as agreed	

- in the lease contract. 95
- An anticorrosive engineering limited company in Shanghai
v. a real estate development limited company in
Shanghai Lease Contract Case
—The lessor does not hold the liability for the ma-
intenance and compensation, when the lessee
fails to fulfill the duty of notification and care.
..... 101
- Ye v. a trade center Lease Contract Case
—The agreed term of sublease contract can not ex-
ceed the agreed term of lease contract. 108
- A clothing limited company in Shanghai v. an enterprise
development limited company in Shanghai Lease Con-
tract Case
—Lease and sublease are different law relations,
thus there is no evidence that the sublessor refu-
ses to pay the rent or occupancy fee due to the
refusal of rental payment by the sublessee. 115
- A logistics limited company in Shanghai v. a rubber &
plastic products limited company in Shanghai & a lo-
gistics limited company in Shanghai Lease Contract
Case
—The sublessee shares the debt burden between
the lessor and the lessee. 121
- Wang v. a grain & oil limited company in Shanghai Lease
Contract Case
—The lessee who leases the partial house is not