

刘继承  
◎主编

商业地产典型案例 实务操作最细指南  
涵盖最新法律法规 风险防范最全对策

通俗化解读 · 案例化论述 · 实战化操作 · 对策化指引

# 商业地产租赁典型案例 评析及操作指引

- ▲ 依据最新商业地产租赁法律法规
- ▲ 结合典型商业地产租赁实战案例
- ▲ 凝练升华理论知识
- ▲ 提供有益实务指导

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

# 商业地产租赁典型案例 评析及操作指引

主 编：刘继承

副主编：王欣亮 向春兰

撰 稿：刘继承 王欣亮 向春兰

郭 法 朱志峰 陈倍锦

中国法制出版社  
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

## 图书在版编目 (CIP) 数据

商业地产租赁典型案例评析及操作指引 / 刘继承主编.  
—北京: 中国法制出版社, 2014. 12  
ISBN 978 - 7 - 5093 - 5871 - 9

I. ①商… II. ①刘… III. ①城市商业 - 房地产法 -  
案例 - 中国 IV. ①D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 277566 号

策划编辑: 杨 智 (yangzhibnlaw@126.com)

责任编辑: 李洪武

封面设计: 李 宁

---

## 商业地产租赁典型案例评析及操作指引

SHANGYE DICHAN ZULIN DIANXING ANLI PINGXI JI CAOZUO ZHIYIN

主编/刘继承

经销/新华书店

印刷/三河市紫恒印装有限公司

开本/787 × 1092 毫米 16

版次/2014 年 12 月第 1 版

印张/17.5 字数/306 千

2014 年 12 月第 1 次印刷

---

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 5871 - 9

定价: 48.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66038703

邮购部电话: 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)



## 刘继承

首届广东省维权十大杰出律师，首届广州市优秀青年律师，全国律协劳动与社会保障法专业委员会委员，广东省律师协会劳动法律专业委员会主任，中国人民大学律师学院兼职教授，华南师范大学律师学院兼职教授，首届广东省劳动人事争议调解仲裁专家咨询委员会委员，广东省法学会社会学研究会常务理事，广东省法学会劳动关系研究会理事，广东省雇主工作联席会议专家组专家，首届天津开发区劳动关系专家指导委员会委员，民进广州市委参政议政工作委员会副主任，广州市特邀监察员，广州市律师协会房地产法律专业委员会委员，广东胜伦律师事务所副主任、高级合伙人，兼任劳动法律事业部和商业地产法律事业部总监。

在房地产与建筑工程法律服务领域，刘继承律师曾担任多家建筑公司、房地产公司的法律顾问，处理了大量建筑工程及房地产方面的诉讼及非诉讼法律业务，多次承办案情复杂、争议金额巨大的建筑工程及房地产纠纷案件，并因此多次荣获广州市律师协会“业务成果奖”。

在劳动法律服务领域，刘继承律师长期为世界500强外企、大中型国企和知名民企等客户提供劳动与人力资源管理法律服务，特别擅长处理重大、疑难、复杂的劳动争议以及群体性劳动争议纠纷；承办的劳动争议案件曾被中央电视台报道，并因多次成功承办重大劳动争议案件连续七年荣获广州市律师协会“维护社会稳定奖”表彰。

刘继承律师长期担任中国人民大学、华南师范大学、广州大学等多所高校律师学院的兼职教授，多次为律师同行、上市公司、外资企业、大型国企、知名民企、工会和社会组织讲授法律理论与实务课程；办案之余，笔耕不辍，多次出版专著和发表论文，并先后荣获“中国律师论坛优秀论文奖”

“全国律师协会优秀论文奖”等奖，并连续七年获得广州市律师协会“理论成果奖”。

## 序言一

受近年来房地产行业调控的影响，住宅地产的开发逐渐疲软，商业地产凭借高收益很快成为了行业“新宠”，越来越多房地产开发商注意到了商业地产的发展机遇。到2015年，全国50个重点城市综合体非住宅总体量可能达到6亿平方米，因此从目前看来，全国商业地产的总量已经达到饱和。商业地产必须从原来的粗放型发展向精细化、集约化发展转变，更多房企也开始着手将手中的项目从以往的销售经营模式转向持有经营模式。

然而遗憾的是，目前国内大多数的商业地产项目都存在“重招商轻运营”的问题，管理水平参差不齐，更谈不上法律风险控制机制的建立和完善，因此而引发的经济纠纷日益增多，尤其是与项目租赁招商有关的法律纠纷，让大多数运营商都疲于应对，甚至引发重大经济损失和商誉损失。

在这样的背景下，不难看出，商业地产租赁领域的法律服务需求日益多元化、专业化和复杂化，运营商也迫切需要强有力的法律服务支撑体系。然而，在现实中，商业地产租赁领域相关法律服务却相对滞后和不成体系，市面上能够真正指导运营商全面解决项目租赁法律问题的工具书更是少之又少。

因此，当广东胜伦律师事务所将此书稿赠送与我时，一种“意料中的惊喜”感油然而生。我与胜伦的创始人肖胜方律师同为广州市第十二届杰出青年，所以我熟知胜伦，她是在广东甚至全国都具有较高美誉度的律师事务所，在房地产方面尤其是商业地产方面的法律服务非常专业。我们新城市投资控股集团与该所有着良好的合作关系，也感受到了该所高品质的法律服务，因此此书中商业地产领域法律分析的广度、深度与专业度乃是我意料之事。同时，胜伦如此快速准确地抓住目前商业地产租赁市场的“痛点”，在运营商正疲于应对纠纷的时候及时给予指导，这种用法律的眼光紧跟市场的意识又

让我非常惊喜。

我详细阅读了这本书，书里精选了大量经典的地产租赁案例，几乎涵盖了商业地产租赁过程中的全部重点法律问题，非常注重理论性和实用性的结合，相信本书可以带给商业地产租赁市场专业、有效的法律指引。



(广州市十大杰出青年，广州市政协常委，行政审批制度改革提案人，“万里长征图”和“人在证途”编制人，新城市投资控股集团董事长，广东省、广州市房地产行业协会副会长)

## 序言二

自我国恢复律师制度以来，律师行业发展已经过三十六个春秋，并从成长期向成熟期过渡。司法部早在 15 年前就提出了律师行业的“四化”建设：即规模化、专业化、品牌化和国际化。然而时至今日，即便行业发展已迈向成熟期，但由于全国“律师承包挂靠”经营机制占绝大多数的大环境，使得真正实现“专业化”的律师事务所其实为数不多。因此，律师行业的整体发展并没有跟上日趋成熟的法律服务市场需求脚步。体现在律师个人身上最为明显的是，大部分律师依然停留在“以案学法”的状态，只满足于眼下具体案件或项目的代理工作，极少能真正潜下心来做理论研究，出版实务专著律师更是少之又少。

广东胜伦律师事务所是全国范围内为数不多的采用全员授薪制公司化管理模式的律师事务所。胜伦所引入了企业先进管理经验，借鉴医院的专业分科制度，实行律师专业化分工，培养各领域专家型律师，为律师专业化发展提供良好的平台和氛围，律师和律所的专业化程度也日益提高。因此在出版专业论著方面，胜伦律师硕果累累。自胜伦所成立以来，几乎每年都有胜伦律师的著作面世，并连续多次荣获广东省律师协会、广州市律师协会的“理论成果奖”。

商业地产法律事业部是胜伦的核心业务部门之一。该部门自成立以来，以专业化为发展方向，并在多年的发展中不断实现专业法律领域的聚焦。该部门的律师拥有丰富的商业地产法律服务经验，深厚的法律理论基础，多次代理房地产、建筑工程等地产领域的特大、疑难、复杂诉讼案件或非诉项目，并多次荣获广州市律师协会颁发的“业务成果奖”。他们除了在商业地产法律服务的领域取得傲人的业绩，在繁重的工作之余，还坚持理论研究，多次

发表专业论文，用经验与智慧编写出洋洋洒洒的数十万字的专业论著。

商业地产租赁是商业地产法律事业部的聚焦专业之一，本书正是依托该专业而成。本书选取了近30个具有代表性的地产租赁案例，以案例分析为切入点，详细地从“焦点解读”“实务研究”“操作指引”的不同维度，对典型案例进行理论、实践方面的剖析，内容几乎涵括了商业地产租赁领域里常见的所有复杂的法律问题，如“进场费”的定性？能否约定商铺的“永久使用权”？如何处理“一铺多租”？房东能否直接断水断电？诸如此类的极具现实性的法律问题，都将在本书中找到答案。

对于新入门商业地产租赁领域的新兵，本书有浅显易懂的入门知识和循序渐进的专业梯度；对于已经熟悉商业地产租赁领域的“熟手”，本书有实战型的研究和切实可行的操作指引；对于商业地产租赁中的出租人或承租人，这本书里有不同的“招数”。因此无论是租赁关系中的出租人、承租人、商铺的实际使用人，还是处理租赁法律事务的法律人，无论是在诉讼中，还是诉讼外的操作，本书都具有极大的参考价值。希望阅读本书能对您的工作有所裨益！



(广东省律师协会副会长，广州市律师协会副会长，广东胜伦律师事务所主任；荣获全国五一劳动奖章、广州市十大杰出青年、广州市十佳律师)



# 目 录

<b>第一章 商业地产租赁合同的效力</b>	<b>1</b>
1. 建设工程规划许可证是如何影响租赁合同的效力的？	1
——李玟娴与庄永陆、彭康泉房屋租赁合同纠纷案	
2. 未经村集体民主程序签订的租赁合同有效吗？	8
——蔡枝滔等村民与广州溪头风景名胜区规划有限公司租赁合同纠纷案	
3. 未经公司授权签订的租赁合同是否有效？	13
——佛山市顺德区圣歌利电子有限公司与广州市鹏轩贸易有限公司租赁合同纠纷案	
4. 侵犯承租人“优先购买权”的房屋买卖合同有效吗？	20
——叶青与梁艳芬优先购买权纠纷案	
5. 一铺多租的合同都是有效的吗？	28
——王廷新与新众公司租赁合同纠纷案	
6. 没有产权证签订的租赁合同是否必然无效？	34
——广州市城辉物业有限公司与何锐玲租赁合同纠纷案	
<b>第二章 商业地产租赁合同的履行</b>	<b>41</b>
7. 如何区分转租和租赁权转让？	41
——格兰大酒店与秦皇岛市海港区工商行政管理局租赁合同纠纷案	
8. 公司法定代表人签订租赁合同，实际承租人是个人还是公司？	50
——万桥物业与稳达公司、褚展玉租赁合同纠纷案	
9. 多份租赁合同中，如何确定实际履行的合同？	55
——李平红与中国电信股份有限公司广州分公司房屋租赁合同纠纷案	
10. 租赁权《拍卖公告》和《租赁合同》，应以哪个为准？	61
——广州市民政局房屋管理所与广州市朗豪坊贸易有限公司租赁合同纠纷案	

11. 合伙人代合伙企业签订房屋租赁合同，是否需要承担责任？ 68  
——崔宗明、陈雪花与李伟文、三楚面馆租赁合同纠纷案
12. 承租人未支付履约保证金，出租人能否不交付房屋？ 75  
——广州三新实业有限公司与廖燕芳租赁合同纠纷案
13. 如何界定出租人适租义务的范围？ 81  
——顾某与上海同鹏企业管理有限公司租赁合同纠纷案
14. 出租人的合同义务是否包括排除第三人对租赁房屋的干扰？ 87  
——黄顺兵、张丽香与广州红棉吉它有限公司租赁合同纠纷案
15. 如何定性租赁合同续签过程中的顶手费？ 92  
——高卫中与广州皇威食品有限公司房屋租赁合同纠纷案
16. 承租人如何合法行使合同履行抗辩权？ 101  
——田剑锋与伟腾公司、华强公司房屋租赁合同纠纷案
17. 违章建筑发生火灾时，如何划分民事责任的承担？ 108  
——容易仓储公司与弘硕文化传播、鼎瀚家具科技公司合同纠纷案
18. 优先承租权是约定权利还是法定权利？ 113  
——李丹帆与广州市白云区建发装饰工程部优先承租权纠纷案
19. 法定最长租赁期限可以逾越吗？ 120  
——梁天思与恒太建筑科技有限公司、商品展贸城股份有限公司租赁合同纠纷案
20. 催付租金通知的送达会影响租金的诉讼时效吗？ 128  
——广州市正佳企业有限公司与林学明商铺租赁合同纠纷案

### 第三章 商业地产租赁合同的解除 136

21. 租赁合同解除后，进场费应该退还吗？ 136  
——张丹艳与何智荣租赁合同纠纷案
22. 物业原产权人转让物业后能否撤销或变更租赁合同？ 144  
——广州市越秀区状元精品商场与谭广濂租赁合同纠纷案
23. 如何确定租赁合同无效后的责任范围？ 152  
——广州展新工艺品有限公司与董惠贤房屋租赁合同纠纷案
24. 承租企业被注销后的责任承担主体是谁？ 158  
——阮开立等与广州市精微物业管理有限公司房屋租赁合同纠纷案
25. 承租人未及时注销注册地址，应承担什么责任？ 164  
——上海龙文教育与孙某、黄乙、侯某某租赁合同纠纷案

26. 违约方能否主张解除合同? 170  
——天马电影城有限公司与耀玮贸易有限公司、顺成企业管理有限公司租赁合同纠纷案

<b>附录 商业地产租赁常用法律规定</b>	178
中华人民共和国合同法（节录）	178
中华人民共和国民法通则	189
中华人民共和国物权法	202
中华人民共和国侵权责任法	222
中华人民共和国建筑法	229
中华人民共和国城市房地产管理法	237
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）	243
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释	259
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	262
最高人民法院关于承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否享有优先购买权的复函	264
最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释	265
商品房屋租赁管理办法	268

# 第一章 商业地产租赁合同的效力

## 1 建设工程规划许可证是如何影响租赁合同的效力的？

——李玟娴与庄永陆、彭康泉房屋租赁合同纠纷案

### 【核心观点】

没有取得建设工程规划许可证的租赁合同面临无效的风险，所以承租人可以向法院主张租赁合同无效。但出租人可以在一审庭审辩论终结前采取补正措施，因此，承租人应当准确预估出租人是否会采取效力补正手续，以便将确认无效的诉讼请求及时变更为确认合同解除。

### 【案情简介】

李玟娴与庄永陆、彭康泉房屋租赁合同纠纷一案，先后由广州市南沙区人民法院和广州市中级人民法院审理。2008年6月16日李玟娴向庄永陆、彭康泉承租了位于广州市南沙经济技术开发区西部工业区大涌村路段的土地及地上建筑物（因拍卖所得，故尚未办证），用以成立广州怡室怡家复合材料制品有限公司并进行经营。2008年10月28日，李玟娴办理广州怡室怡家复合材料制品有限公司的工商登记时，由于无法提供建设工程规划许可证而被拒，李玟娴遂于2008年12月向广州市南沙区人民法院提起本案诉讼，请求判令李玟娴与庄永陆、彭康泉签订的租赁合同无效，庄永陆、彭康泉返还保证金169138元，按约定每月租金60%计算，退还从2008年7月至2009年1月的租金355189.8元，赔偿直接损失652080元，返还李玟娴代垫的个人出租屋综合税47174.4元和维修电动门损失1350元，李玟娴支付的律师费66000元、评估费3900元及本案诉讼费由庄永陆、彭康泉承担。

在一审庭审辩论结束后，庄永陆、彭康泉以邮寄方式向一审法院补充提供了广州南沙经济技术开发区建设委员会于1999年11月23日核发的06582号建设工程规划许可证复印件。

### 【一审法院判决】

一、关于合同效力：虽然时至双方产生诉讼纠纷过程中的2010年7月22日，庄永陆、彭康泉才从南沙区档案馆查阅到上手业权人取得的建设工程规划许可证并提交法庭，但由于该证据已于1999年11月23日取得并存放于南沙区档案馆，其真实性予以采信，且该证据足以证明庄永陆、彭康泉出租的土地和厂房并非违法建设，不符合最高人民法院《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》第二条关于无效合同认定的条件。因此，该合同的内容没有违反法律、行政法规的强制性规定，为有效合同。

二、关于合同的解除：从李玟嫻提供的一系列证据表明，李玟嫻承租庄永陆、彭康泉的土地和厂房，是为成立“广州怡室怡家复合材料制品有限公司”所需，双方在合同约定中也有所体现。李玟嫻在申办企业工商登记过程中，因庄永陆、彭康泉不能提供土地和厂房的建设工程规划验收合格证或房产证而被管理机关答复不予受理，致使李玟嫻的合同目的不能实现。因此，李玟嫻有权依照最高人民法院《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》第八条第（三）项、《合同法》第九十四条第（四）项的规定，请求解除合同。李玟嫻于2009年4月1日，在法院主持下将承租的土地和厂房交还庄永陆、彭康泉，应视为行使合同的解除权，确认该合同已于当日解除。

三、关于赔偿损失的责任分担：法院认为李玟嫻作为承租人，没有尽到谨慎义务，故对其遭受的损失自行承担70%的责任。

一审法院最终判决：一、确认李玟嫻与庄永陆、彭康泉于2008年6月16日签订《广州南沙区大涌路21号厂房租赁合同书》已于2009年4月1日解除。二、庄永陆、彭康泉应在本判决发生法律效力之日起15日内，向李玟嫻返还保证金169138元、个人出租屋综合税47174.4元、赔偿损失194874元、返还租金152224.2元、退还工程款115592元，共计679002.6元。三、李玟嫻应在本判决发生法律效力之日起15日内，向庄永陆、彭康泉清偿租金177594.9元、返还电费18114元，共计195708.9元。四、驳回李玟嫻的其他诉讼请求。

李玟嫻不服一审判决，向广州市中级人民法院提起上诉，并仍然坚持主张合同无效，并要求庄永陆、彭康泉承担主要责任。

### 【二审法院判决】

一、关于合同效力：一审期间庄永陆、彭康泉向法院提供了涉案房屋的建设工程规划许可证，表明涉案厂房不属违法建设，故原审认定该合同有效并无不

当。李玟娴上诉主张该合同应为无效的理由不充分，本院不予采纳。

二、关于合同的解除：李玟娴在申办企业工商登记过程中，因庄永陆、彭康泉未及时提供土地和厂房的建设工程规划验收合格证或房产证而被工商管理部门答复不予受理，致使李玟娴的合同目的不能实现。原审确认李玟娴于2009年4月1日将承租土地和厂房交还庄永陆、彭康泉的行为视为解除合同，并无不当，本院予以认可。原审判令庄永陆、彭康泉向李玟娴返还保证金169138元、个人出租屋综合税47174.4元合理，本院予以维持。对于合同解除双方均有过错，原审综合本案事实及双方的行为，酌情认定由李玟娴承担70%的责任，庄永陆、彭康泉承担30%的责任，其分析合理。

二审法院最终判决：驳回李玟娴的上诉，维持原判。

## 【焦点解读】

### 一、本案租赁合同是否有效？

关于租赁合同的效力，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》第二条规定：“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。”本条属于效力性强制性规定，因此，没有取得建设工程规划许可证的房屋的租赁合同属于无效合同。但同时，基于维护市场稳定、鼓励交易的考虑，法律也同时赋予了合同双方当事人补正合同效力的权利，即在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或经主管部门批准建设的证明文件。但很明显，该条规定适用的是至始就没有取得建设工程规划许可证的违法建筑。

回到本案中，本案也同样涉及建设工程规划许可证，但本案并不适用前述法条。据案情介绍，2008年12月，李玟娴起诉至法院，2010年，庄永陆、彭康泉才向法院提交了建设工程规划许可证，但该证显示涉案场地早在1999年就已经办理了建设工程规划许可证，只是庄永陆、彭康泉没有向李玟娴出示而已。因此，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》第二条在本案中不适用，涉案合同也有效成立，不需要采取效力补正手续。

### 二、出租人无法提供房屋合法建筑文件，承租人能否单方解除合同？

《合同法》第九十四条规定：“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：（一）因不可抗力致使不能实现合同目的；（二）在履行期限届满之前，当事人

一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；（五）法律规定的其他情形。”由此可见，判断合同能否解除的原则是合同目的能否实现，如果合同目的无法实现，则合同可以解除。

结合本案案情，李玖娴承租涉案场地，目的在于成立“广州怡室怡家复合材料制品有限公司”并加以运营。但由于出租人没有按照工商局的要求提供涉案场所的建设工程规划验收合格证，因此导致李玖娴无法成立目标公司，其与承租人建立租赁合同关系的目的完全无法实现，因此，法院认定李玖娴具有法定的解除权。

## 【实务研究】

### 一、出租人在法定期限内采取效力补正措施后，法院会如何处理？

法官拥有释明权，释明权是指诉讼过程中，法官在当事人的诉讼请求、陈述的意见或提供的证据不明确、不充分、不适当的情形下，依法对当事人进行发问、提醒、启发或要求当事人对上述事项作出解释说明或补充修正的诉讼行为。最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》第三十五条规定了法官在审理过程中对变更诉讼请求的释明：“诉讼过程中，当事人主张的法律关系的性质或者民事行为的效力与人民法院根据案件事实作出的认定不一致的，不受本规定第三十四条规定的限制，人民法院应当告知当事人可以变更诉讼请求。当事人变更诉讼请求的，人民法院应当重新指定举证期限。”

因此，如果出租人采取了效力补正措施，比如在法定期限内提交了建设工程规划许可证，则法院依法应当行使释明权，即向当事人告知可变更诉讼请求。而对于承租人而言，应当清楚了解自己拥有变更诉讼请求的法定权利，在法院没有行使释明权的情形下，承租人应当自行提起变更诉讼请求的申请，这样才能最大程度地维护自己的合法权益。

### 二、如果出租人在一审庭审辩论结束前提供了建设工程规划许可证，承租人能否变更诉求？

最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》第三十四条规定：“当事人增加、变更诉讼请求或者提起反诉的，应当在举证期限届满前提出。”第三十五条又规定：“诉讼过程中，当事人主张的法律关系的性质或者民事行为的效力与人民法院根据案件事实作出的认定不一致的，不受本规定第三十四条规定的限

制，人民法院应当告知当事人可以变更诉讼请求。当事人变更诉讼请求的，人民法院应当重新指定举证期限。”可见，变更诉讼请求是可以出现在庭审阶段的。因此，如果出租人在一审庭审辩论结束前提供了建设工程规划许可证，则合同的效力将发生根本性变化，根据前述规定，承租人可以将原先主张合同无效的诉求变更为主张解除合同，并要求出租人承担违约责任。

### 三、在出租人提供了建设工程规划许可证后，承租人的诉求是选择合同解除，还是选择确认合同无效？

合同解除与合同无效的概念很容易混淆，从法律上讲，合同解除与合同无效是两个完全不一样的法律概念，法律后果也不一样。

合同解除的前提是合同有效，违约方承担的是违约责任，守约方可以要求违约方承担违约责任，违约责任包括支付违约金、赔偿损失等责任承担形式。根据《合同法》第一百一十三条的规定，赔偿的损失应当相当于因违约所造成的损失，包括现实利益的损失以及合同履行后的可得利益。司法实践中，只要是在合理的范围内的可得利益，均可以得到法院的支持。

而合同无效是指合同自始无效，存在过错的一方承担的是缔约过失责任，合同相对方因此而遭受损失的，只能向存在过错的一方主张相互返还、赔偿预期利益损失。而在司法实践中，预期利益损失较难得到支持，即便得到支持，数额也受到限制，例如北京的法院就限定了租赁合同纠纷中预期利益损失的限额为6个月的房屋使用占用费。

由此可见，法律对有效合同所涉利益的保护力度是大于无效合同所涉利益的，违约责任更有利于保护利益受损的一方，因此选择主张合同无效，还是主张合同解除的效力，对承租人而言，需要仔细衡量。

结合本案案情，李玟娴在庄永陆、彭康泉提供建设工程规划许可证之前，主张的是合同无效，但其在庄永陆、彭康泉已经提供建设工程规划许可证，且一审法院已经认定租赁合同有效的情形下，仍然上诉坚持主张确认合同无效。

如果法官已经行使释明权，李玟娴明知可以变更诉讼请求而仍旧坚持的，则笔者认为，李玟娴在本案中的诉讼策略还有值得商榷的地方。从实现李玟娴利益最大化的角度出发，李玟娴完全有权且可以在庄永陆、彭康泉提供建设工程规划许可证后及时变更诉求为要求庄永陆、彭康泉承担违约责任，并要求其支付违约金、赔偿现有损失和可得利益的。结合前述分析，如果其调整为主张违约责任的诉讼策略，则其最终能够得到支持的数额极有可能多于目前判决结果中的数额。然后遗憾的是，李玟娴仍然坚持主张合同无效，而最终结果是，在出租人已经提



供建设工程规划许可证，补正了租赁合同效力的情况下，李玟嫻的诉讼请求无法得到法院的支持。

#### 四、对于合同解除的法律后果，承租人应当承担多少？

本案中法院对于解除后法律责任的裁量非常值得承租人一方的注意。判决最终裁量的是李玟嫻对其遭受的损失承担70%的责任，出租人承担30%的责任。一方面合同因出租人违约而解除，而另一方面承租人却自行承担较大比例的损失，这种情况是比较少见的。我们来看看法院为何判令李玟嫻承担70%的责任。

根据案情，李玟嫻存在三个方面的过错：1. 李玟嫻对涉案场地能否办理工商登记条件的事实采取放任的态度，即李玟嫻没有尽到谨慎注意义务；2. 李玟嫻在没有获得工商登记的情况下，就在涉案场地内购置、搬迁、安装了设备，因此李玟嫻对损失的发生缺乏应有的谨慎；3. 李玟嫻在没有办理合法建设手续的情况下，就进行扩建。因此，法院最终认定李玟嫻的客观行为及主观意志对损失的发生起主要作用，并认定李玟嫻具有主要过错，对其遭受的损失自行承担70%的比例。

法院的前述认定对于承租人而言，应当有所警醒。虽然本案的解除起因于出租人没有提供办理工商登记的证件，但由于李玟嫻自身没有尽到谨慎义务，李玟嫻反而自行承担了更大的损失。

### 【操作指引】

#### 一、出租人可利用诉讼程序延长效力补正的期限

对于出租人而言，如果出租场地的确没有办理建设工程规划许可证，则出租人可以利用诉讼程序延长效力补正的期限，如提起管辖权异议申请、要求重新指定举证期限等。

首先，关于管辖权异议申请：《民事诉讼法》第一百二十七条规定：“人民法院受理案件后，当事人对管辖权有异议的，应当在提交答辩状期间提出。人民法院对当事人提出的异议，应当审查。异议成立的，裁定将案件移送有管辖权的人民法院；异议不成立的，裁定驳回。”司法实践中，经审查认为异议成立的，由受诉人民法院作出裁定，将案件移送有管辖权的人民法院审理；经审查认定异议不成立的，则裁定驳回。当事人还可以对驳回申请的裁定提起上诉，二审法院将按照前述程序再审查一次，并作出最终结论。而在审查决定作出前，应停止对本案的实体审理。