



司法解释名家解读丛书

最高人民法院 审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释 理解与运用

杨立新 主编

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

**最高人民法院
审理城镇房屋租赁合同纠纷
案件司法解释理解与运用**

主 编 杨立新

中国法制出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

最高人民法院审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释理解与运用/杨立新主编. —北京: 中国法制出版社, 2009. 8

ISBN 978 - 7 - 5093 - 1450 - 0

I. 最… II. 杨… III. ①房屋—租赁—合同—经济纠纷—处理—法律解释—中国②房屋—租赁—合同—经济纠纷—处理—法律适用—中国 IV. D922. 181. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 157042 号

策划编辑 张岩

封面设计 李朋

最高人民法院审理城镇房屋租赁合同纠纷案件 司法解释理解与运用

ZUI GAO REN MIN FA YUAN SHEN LI CHENG ZHEN FANG WU ZU LIN HE TONG
JIU FEN AN JIAN SI FA JIE SHI LI JIE YU YUN YONG

主编/杨立新

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/880 × 1230 毫米 32

印张/14.5 字数/390

版次/2009 年 9 月第 1 版

2009 年 9 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1450 - 0

定价: 38.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真: 66031119

网址: <http://www.zgfs.com>

编辑部电话: 66066621

市场营销部电话: 66070042

邮购部电话: 66033288

前 言

—

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》，经过最高人民法院审判委员会讨论通过，于2009年9月1日正式实施。这个司法解释与《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》、《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》、《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》和《关于审理物业服务合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》一道，构成了房地产合同纠纷案件适用法律的司法解释体系。

在城镇，房屋租赁合同大量存在，尤其是在住房制度改革之后，政府不再提供公房租赁，城镇居民解决住房问题，要么靠自己购买商品房的，要么租赁他人的住房，除此之外，没有更好的办法解决。因此，在城镇，有大量的工薪阶层尤其是年轻的工薪阶层的居民是靠租赁他人房屋解决居住问题。正因为如此，在城镇中，房屋租赁合同纠纷大量存在，在法院审理的民事案件中占有重要的地位。因此，依照法律解决好城镇房屋租赁合同纠纷，是安定民心，使人民安居乐业的一个重要工作。

城镇房屋租赁合同纠纷解决适用《合同法》，这个命题并没有问题，而且《合同法》专门规定了“租赁合同”一章，对租赁合同的一般规则作出了明确的规定。据此看来，城镇房屋租赁合同的法律适用好像并没有太大的问题。

其实，事实并不是如此。《合同法》关于租赁合同的规定，只是规定了租赁合同的一般规则，缺少城镇房屋租赁合同纠纷案

件应用法律的具体规则。例如，在《物权法》中没有规定的添附的所有权取得规则，在城镇房屋租赁合同中大量存在，因为凡是租赁房屋的居民，差不多都要对房屋进行适当的装修，这就是事实存在的添附问题。由于《物权法》对此没有规定，因此在城镇房屋租赁合同纠纷中，如何解决租赁房屋的添附问题，就成了一个难题。这只是列举的城镇房屋租赁合同纠纷适用法律中的一个问题。在现实生活中，在城镇房屋租赁合同纠纷中，这样的问题还很多，都需要通过司法解释提出解决的办法。

《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》正是出于这样的目的，对在审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律中的重大疑难问题作出司法解释，以应司法急需。因此，这部司法解释具有重要的意义。

二

根据我对该司法解释的学习和理解，按照这部司法解释的具体内容以及逻辑关系分析，这部司法解释的 25 个条文主要解决了这样几个问题：

（一）关于城镇房屋租赁合同的效力问题

在这个问题上，本司法解释明确规定了以下四个基本规则：

第一，关于城镇房屋租赁合同的概念，本司法解释没有明确界定，但在第一条第一款后段的规定中说明了这个概念，即“当事人约定出租人将上述房屋（即城镇房屋，作者注）交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同”，就是房屋租赁合同；本解释所称城镇房屋，“是指按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，属于城市规划区、镇规划区范围内的房屋”；承租人依照国家福利政策承租的公有住房、廉租住房和经济适用房产生的纠纷案件不适用本解释。乡规划区、村庄规划区范围内的房屋租赁合同纠纷案件，可以参照本解释的规定处理，但法律另有规定的，适用其规定。

第二，未取得工程规划许可证或者未按照规划建设的房屋的租赁效力，原则无效，但在一审法庭辩论终结之前取得上述证明

的，为有效。

第三，当事人约定的租赁期限超过临时建筑使用期限，其超出期限的租赁合同，原则上超出部分无效，但一审法庭辩论终结之前批准延长的，为有效。

第四，未办租赁房屋备案手续的处理问题，未办而主张无效，不予支持；约定为生效条件的，已经实际履行但未办备案，为有效。

（二）关于城镇房屋租赁合同无效及责任问题

本司法解释关于城镇房屋租赁合同无效及责任问题，主要规定了五项规则，其要点是：

第一，租赁合同无效，可以要求支付房屋使用费；房屋使用费的标准没有规定，我认为可以参照适当低于租金的标准。

第二，房屋租赁合同无效，请求赔偿损失的，应当予以支持。损失主要有三种情况：（1）承租人经出租人同意装饰装修，但租赁合同无效的，未构成附和的装饰装修物由承租人拆除造成的损失；构成附和的装饰装修物，出租人不同意利用造成的损失。（2）承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建发生的费用，出租人造成的损失。（3）承租人经出租人同意扩建，租赁合同无效或者有效终止履行，当事人双方对扩建费用没有约定，未办理合法建设手续的，扩建造价费用造成的损失。对于上述损失，应当依据当事人过错程度，由一方或者双方承担。

第三，多重租赁的效力，按照三个顺序确认：一是合法占有租赁房屋，二是已经办理登记备案手续，三是合同生效在前（这一点有违契约平等原则，值得斟酌）；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《中华人民共和国合同法》的有关规定处理，承担违约责任。

第四，擅自改变房屋建筑主体承重结构或扩建的，为根本违约，出租人享有解除权。

第五，承租人的法定解除权：租赁房屋被司法机关或者行政机关依法裁定、决定查封，权属有争议，或者不符合《中华人民

共和国建筑法》、《中华人民共和国消防法》等法律关于房屋使用条件的强制性规定，导致无法使用的，承租人享有法定解除权，可以请求人民法院解除房屋租赁合同。

（三）关于房屋租赁期间房屋添附问题

租赁房屋的添附问题主要是附和。本司法解释关于房屋的添附纠纷处理问题，规定的规则归纳起来有八项，其要点是：

第一，承租人添附的主要形式是装饰、装修、改建、扩建。这些添附的形式是附和，是动产附和于不动产，即承租人的动产附和于出租人的不动产，即使是改建和扩建，也是将自己的动产即建筑材料附和于原来的不动产之上，也仍然是附和。这些纠纷争议较大，经常发生，影响稳定和谐。

第二，在房屋承租期间，原则上承租人不得进行添附，城镇房屋出租期间，原则上应当保持原样，承租人不得进行添附。

第三，承租人要进行添附的，应当征得出租人的同意，即双方进行合意，达成协议，按照协议的范围和方法进行。如果双方约定可以添附的，应当确认合意的效力，按照合意的规则处理。

第四，承租人经出租人同意进行添附的，在合同解除时，当事人双方对装饰装修费用没有约定的，处理的规则应当根据究竟是谁在违约等因素确定：（1）因出租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值的，应予支持；（2）因承租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值的，不予支持，但出租人同意利用承租人装饰装修的，应在利用价值范围内予以适当补偿；（3）因当事人双方违约导致合同解除，剩余租赁期内装饰装修残值，由出租人和承租人各自承担相应的责任；（4）因不可归责于当事人双方的原因导致合同解除的，剩余租赁期内装饰装修残值由当事人按照公平责任原则分担，但是法律另有规定的，适用其规定。

第五，承租人经出租人同意装饰装修，合同履行期间届满时，承租人请求出租人补偿装饰装修费用的，不予支持，但当事人另有约定的除外。

第六，如果出租人明知承租人对租赁房屋进行装饰装修，但未明确表示异议的，应当推定出租人同意，其请求承租人恢复原状或赔偿损失的，不予支持。

第七，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，人民法院应予支持。

第八，扩建是较大的添附，规则特殊。承租人经出租人同意扩建，合同无效或者有效终止履行时，当事人双方对扩建费用没有约定的，按照下列情形分别处理：一是办理合法建设手续的，扩建造价费用由出租人负担；二是未办理合法建设手续的，扩建造价费用由当事人双方按照过错分担。

（四）关于租赁房屋的转租问题

转租是房屋租赁合同纠纷中的主要类型之一。本司法解释规定处理转租问题的规则有六项，其要点是：

第一，转租需要出租人同意；未经出租人同意，转租无效。《合同法》第二百二十四条是对转租合同效力的基本规定：“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。”“承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。”

第二，出租人同意转租，其转租合同约定的租赁期限应当在承租人的剩余租赁期限内，超出承租人剩余租赁期限的转租期间无效。

第三，出租人知道转租的事实，没有明确表示反对的，六个月未表示异议，视为其同意转租，不得主张转租合同无效，主张无效的，人民法院不支持。

第四，转租合同的第三人即次承租人，可以作为无独立请求权的第三人参加诉讼。

第五，拖欠租金而出租人要求解除合同，次承租人可以代承租人支付租金违约金等费用的，作为合理的抗辩事由，超出部分

可以折抵租金或者向承租人追偿。

第六，次承租人腾房义务和逾期使用费义务。房屋租赁合同解除后，出租人有权请求负有腾房义务的次承租人支付逾期腾房使用费。

（五）关于城镇房屋租赁合同的效力延伸问题

本司法解释规定的房屋租赁合同效力延伸的要点是：

第一，个人租赁房屋，给个体工商户家庭使用的，承租人在租赁期间死亡或者失踪的，其他家庭成员作为个体工商户的经营者有权承受合同权利义务。

第二，个人租赁房屋从事合伙经营的，承租人在租赁期间死亡或者失踪的，其他合伙人有权承受合同权利义务。

（六）关于买卖不破租赁原则是适用问题

在房屋租赁合同中，有一个重要的规则就是买卖不破租赁。在实践中适用这个规则，其要点是：

第一，租赁权具有对抗效力，就是通常所说的“买卖不破租赁”规则，是租赁权物权化的具体体现，是为谋求社会生活的稳定，促进社会生活的发展，对以居住或农耕为目的而承租他人的不动产而采取的巩固承租人地位的原则。在历史上，罗马法将租赁权列入债权，采买卖破除租赁的原则，否认其对第三人的对抗效力；日耳曼法相反，将租赁权列入物权范畴，承认其对抗力。随后的德国民法也受其影响，尽管将租赁权视为债权，但却承认因租赁物占有的移转发生对抗力。在日本民法，虽然将租赁权规定于债权章，但判例一向保护租赁权，强调租赁权的不可侵性，也有学说主张租赁权为直接支配物的权利。我国确认租赁权的对抗效力。《城市房地产管理法》第五十三条规定：“不论房屋租赁要求进行登记备案是否妥当，但经由登记备案，承租人的租赁权即可具有对抗的效力。”《合同法》规定，无论是需要进行登记的租赁，还是不需要进行登记的租赁，无论是动产租赁还是不动产租赁，租赁权都具有对抗的效力。本条司法解释继续强调这一规则。

第二，租赁权尽管出现物权化的趋势，当就一般而言，其性质仍为债权。租赁权的物权化应有一定的边界，否则不但有违物权化的初衷，而且会导致法律体系的紊乱。若就租赁权的物权化程度不设限制，则难免使一些用益物权无适用的余地。因此，司法解释一方面维护买卖不破租赁原则的效力，另一方面又设置两个例外：一是出租前租赁房已经设立了抵押权的，二是当事人另有约定的。

（七）关于承租人优先购买权问题

对于承租人优先购买权的问题，在实践中比较混乱，缺少必要的规则。本司法解释对此作了重点规定，具有重要的意义。这一部分的要点是：

第一，承认承租人优先购买权，但是这种优先购买权与基于共有的优先购买权不同，效力有差异。

第二，出租人违反义务侵害优先购买权的救济方式是损害赔偿，而不是宣告前手买卖合同无效。这是一个重大的决策，具有重要意义，改变了过去的那种对侵害优先购买权宣告前手买卖合同无效的做法。侵害承租人优先购买权的主要形式，是出租人出卖租赁房屋在合理期限内未通知承租人。

第三，在租赁房屋实现抵押权时，出租人依照《担保法》第五十三条的规定，以协议折价、变卖租赁房屋实现抵押权的，应当在合理期限内通知承租人。承租人主张优先购买权的，依照《合同法》第二百三十条关于“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”的规定处理，保障出租人的优先购买权。侵害优先购买权的，应当予以损害赔偿。

第四，出租人以拍卖方式出卖租赁房屋的，出租人或者拍卖行应当在拍卖5日前通知承租人。承租人未参加拍卖的，视为放弃优先购买权，不得主张优先购买权。在拍卖过程中，有最高应价时，承租人当场表示高价购买的，依照《合同法》第二百三十条关于“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内

通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利”的规定处理，保障出租人的优先购买权。侵害优先购买权的，应当予以损害赔偿。

第五，对抗承租人优先购买权的四种情形：一是，房屋共有人行使优先购买权；二是出租人将房屋出卖给近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女；三是出租人履行告知义务后，承租人在十五日内未明确表示愿意购买的；四是购买房屋的第三人出于善意并已办理登记手续的。在第四项规定的构成善意取得的，出租人也构成侵害承租人优先购买权，应当按照《物权法》第一百零六条第二款的规定，承担赔偿责任。

三

最高人民法院非常重视城镇房屋租赁合同纠纷案件的法律适用问题。近年来，民事审判第一庭组织精干的审判力量，成立专门小组，起草有关城镇房屋租赁合同纠纷案件法律适用的司法解释草案。据我所知，小组的成员多次深入实际，反复进行调查研究，倾听各界人士的意见，不断完善这个司法解释草案，并且多次召开法学专家座谈会，逐条讨论草案的各个条文，提出了很多好的意见，不断补充和修改，使这部司法解释不断完善。我认为，最高人民法院的这种理论联系实际的好的做法，是非常值得张扬的。

我作为教育部全国人文社会科学重点研究基地中国人民大学民商事法律科学研究中心的负责人，我积极参与司法解释的起草工作，与最高人民法院的起草小组密切配合，有针对性地提出修改意见。这是我的荣幸。当然，参加本司法解释的学者专家并非一人，更多的学者和专家都为本司法解释的诞生贡献了力量。可以说，本司法解释是理论和实践紧密结合的产物，是审判经验和理论研究成果结合的产物，是司法实务工作者与法学理论研究人员密切合作的产物。这其实也是理论研究工作应当遵循的理论研究方法。这样的理论研究方法已经成为中国人民大学民商事法

律科学研究中心民商事法律研究工作的确定方法，要求研究人员紧密贴近司法实践，紧密贴近人民群众的需要，紧密贴近社会生活急需解决的现实问题，进行民商事法律的理论和实践研究，更好地为实践服务，为社会发展服务，为人民服务。今后，我们要继续坚持这样的研究方法，与司法机关密切联系，以实现我们民商法理论的研究宗旨。

四

借此机会，我想要对确立中国法官法（即法官违法）的想法说一个基本意见。

一般说来，大陆法系国家的法官不具有造法的功能，只有英美法系国家的法官才具有造法的功能。其理由是，大陆法系国家实行成文法，法官的职能是适用法律，而不是创造法律。

正因为如此，在法学理论研究中，以及在现实生活中，指责我国最高人民法院超越司法解释职权、越权造法的批评意见越来越多。

对此，我曾经有很大的困惑，不知道如何回答这样的问题：由于我国立法的抽象性和多数法律规范不具有可操作性，需要最高人民法院制定更多的司法解释，而越来越多的司法解释被斥之为违法越权，而我国法院和法院并无立法权，这里的矛盾应当如何解释？

我在德国和荷兰访问的时候，找到了这个答案。德国和荷兰都是成文法国家，但在他们的法律体系中，存在两个对应的概念，一个是制定法，一个是法官法。立法机关确立的法律，就是制定法，法院通过判例确立的法律，就是法官法。听到这个说法的时候，我开始是惊讶：难道德国这样的典型的成文法国家，他们的法官也造法吗？

事实确实如此。以德国为例，起码按照我的掌握，德国在以下几个问题上都没有制定法，都是由法官法调整：一是关于一般人格权的法律保护，德国民法典没有具体规定，法院援引基本法的一般规则，确立了保护一般人格权的判例法；二是关于违反交

往安全义务的侵权责任，德国民法典也没有规定，法院通过判例，确立了确定违反安全交往义务的侵权责任的体系，确定四种基本类型，分别不同情况适用法律；三是关于让与担保，德国民法典也没有规定，法院根据判例，确立了一整套的具体规则，调整这种法律关系。我们曾经问过德国的专家和法官，这些规则比较成熟，为什么不在修订民法典的时候写进民法典呢？他们回答，既然这样的判例法即法官法是行之有效的，为什么要写进民法典呢？

我得出一个结论，那就是，在成文法国家，法官并非一成不变地执行法律，也担负着造法以补充成文法不足的职责。这样的法官法，在法律调整上，具有极为重要的作用，是不可忽视的。因此，所谓的成文法国家法官不能造法的说法，并不是一个科学的结论，也不是一个客观的结论。

想到这些问题的时候，我就想到，在中国，中国的最高人民法院的司法解释，不就是典型的法官法吗？它不仅是法官创造的法律规范，而且还是成文化的法律规范。再加上最高人民法院在《公报》上公布的具有判例性质的案例，其实已经构成了完整的中国法官法。我和最高人民法院前任副院长唐德华教授经常说道，我国的司法解释就是“以司法推动立法”，其实还应当加上一句，我国的司法解释不仅如此，还是补充立法不足的法官法。这样来认识中国的司法解释，就能够更深刻地认识司法解释的性质，并且提高司法解释的地位和作用。

我认为，中国法官法是由两个部分构成的：第一部分，是最高人民法院的司法解释。这些规范性和批复性的司法解释，是中国法官法的主体，它不仅是对法律适用的解释，也包括对法律规定不足的补充。正因为有了这样的司法解释，我国的法律体系才更加完整，更加完善。第二部分，是最高人民法院发布的案例。最高人民法院通过《公报》发布的案例，具有权威性，并且有参照的效力，尽管不属于英美法系的判例法，但也具有判例法的效力。如果对这些案例的效力给予更加充分的评价和肯定，它们就

会成为中国法官法中的重要组成部分，发挥越来越大的作用。我们看到的是，前一部分法官法越来越完整，发挥的作用越来越大，是值得肯定的。现在的关键是对后者要加强，要有更加权威的选择和发布机制，确定其权威性和参照性，让它发挥更大的作用。如果能够这样，我国的法官法就会具有更大的发展空间。

确认中国法官法，并不是意图削弱我国制定法的效力和权威，也不是与制定法分庭抗礼，相反，是为了更好地突出我国制定法权威性和完善性，让我国法官法解释制定法，补充制定法，让我国的法律体系更加完善，更加具有可操作性，在中国的法治建设中发挥法律调整作用。我们在分析我国的司法解释的意义的时候，这样来看待和研究中国法官法，我觉得是具有重要意义的。

对于上面的这些想法，正在法院担任法官的人，以及曾经在法院担任过法官职务的人，大概都会有同感，我只不过是把它说出来而已。

五

由于本书的写作时间仓促，以及我们个人的学识修养不足，本书的编写中还存在诸多问题，敬请广大读者批评指正。

杨立新*

2009年9月2日

于北京西郊明德楼

* 中国人民大学民商事法律科学研究中心主任、教授。

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**

法释〔2009〕11号

（2009年6月22日最高人民法院审判委员会第1469次会议
通过 2009年7月30日最高人民法院公告公布
自2009年9月1日起施行）

为正确审理城镇房屋租赁合同纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条 本解释所称城镇房屋，是指城市、镇规划区内的房屋。

乡、村庄规划区内的房屋租赁合同纠纷案件，可以参照本解释处理。但法律另有规定的，适用其规定。

当事人依照国家福利政策租赁公有住房、廉租住房、经济适用住房产生的纠纷案件，不适用本解释。

第二条 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。

第三条 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。

第四条 当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定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。

第五条 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本司法解释第九条、第十三条、第十四条的规定处理。

第六条 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：

- （一）已经合法占有租赁房屋的；
- （二）已经办理登记备案手续的；
- （三）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。

第七条 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。

第八条 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：

- （一）租赁房屋被司法机关或行政机关依法查封的；

(二) 租赁房屋权属有争议的；

(三) 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。

第九条 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。

第十条 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。

第十一条 承租人经出租人同意装饰装修，合同解除时，双方对已形成附合的装饰装修物的处理没有约定的，人民法院按照下列情形分别处理：

(一) 因出租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，应予支持；

(二) 因承租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，不予支持。但出租人同意利用的，应在利用价值范围内予以适当补偿；

(三) 因双方违约导致合同解除，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方根据各自的过错承担相应的责任；

(四) 因不可归责于双方的事由导致合同解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方按照公平原则分担。法律另有规定的，适用其规定。

第十二条 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。