

民 商 事 审 判

疑 · 难 · 问 · 题

裁 判 精 要 系 列

租赁合同纠纷案件 疑难问题裁判精要

主编 安凤德

本卷执行主编 齐晓丹

非
外
借



法律出版社
LAW PRESS · CHINA

民 商 事 审 判

疑 · 难 · 问 · 题

裁 判 精 要 系 列

租赁合同纠纷案件 疑难问题裁判精要

主编 安凤德

本卷执行主编 齐晓丹

图书在版编目(CIP)数据

租赁合同纠纷案件疑难问题裁判精要 / 安凤德主编

— 北京 : 法律出版社, 2021

(民商事审判疑难问题裁判精要系列)

ISBN 978 - 7 - 5197 - 3881 - 5

I. ①租… II. ①安… III. ①租房—合同纠纷—审判—案例—中国 IV. ①D922.385

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2019)第 203330 号

租赁合同纠纷案件疑难问题裁判精要
ZULIN HETONG JIUFEN ANJIAN YI'NAN WENTI
CAIPAN JINGYAO

安凤德 主编

策划编辑 冯雨春 李沂蔚
责任编辑 李沂蔚
装帧设计 李 瞻

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 天津嘉恒印务有限公司
责任校对 王 丰 郭艳萍
责任印制 吕亚莉

编辑统筹 法律应用出版分社
开本 710 毫米×1000 毫米 1/16
印张 16.5
字数 270 千
版本 2021 年 1 月第 1 版
印次 2021 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/400-660-8393

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/400-660-8393/6393

第一法律书店/010-83938432/8433

上海分公司/021-62071639/1636

西安分公司/029-85330678

深圳分公司/0755-83072995

重庆分公司/023-67453036

书号:ISBN 978 - 7 - 5197 - 3881 - 5

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)

民商事审判疑难问题裁判精要系列
编辑委员会

主 编：安凤德
副 主 编：薛 强 次仁卓嘎
委 员：齐晓丹 马立红 侯 军 宋 毅 周 荆
 黄海涛

租赁合同纠纷案件疑难问题裁判精要
编辑委员会

执行主编：齐晓丹

撰 稿 人（排名不分先后，以姓氏笔画排序）：

万丽丽	卫孚嘉	王 成	王 伟	王玮玮
云 凝	石艳明	田 晔	史智军	付 辉
邢 军	仵 霞	全奕颖	刘 栋	齐晓丹
江 惠	李 惠	杨 夏	杨 路	沈 放
宋少源	张玉娜	张印龙	张 弘	张 羽
张荣华	张钰鑫	陈 茜	林存义	周 易
周 荆	赵 纳	赵 霞	胡新华	咸海荣
夏 莉	黄海涛	黄 蕾	龚勇超	梁 丽
楚 静	潘园园	薛 妍	衡珊珊	
编 辑：	周 易	史智军	徐 晨	张荣华 王 璇

总 序

案例是“活的法”，是法律规范、法学理论、司法理念在法律实践中融会贯通的结晶。比较法上，重视案例不仅是英美法系的传统，在大陆法系各国也是普遍做法，司法判例既是法律研究的重要对象，也是法制发展的重要基石。在我国，比照成例断案一直是古代法律文化与司法传统的重要组成部分，如汉朝有“决事比”，清朝有“律例、会典”。当前，深入发掘与研究疑难案例，搜寻类案，比对案情与处理思路，总结提炼典型案例中的裁判要旨与司法规则，更是日常司法工作的常态和必修课。这一点在最高人民法院加强案例指导与文书上网工作的大背景下，意义更加突出。

北京市第三中级人民法院（以下简称三中院）地处首都社会经济发展的重要区域，下辖的六个区中，既包括首都副中心、金融商务中心区等发达区域，也覆盖城乡接合部和广大农村地区，案件数量大，纠纷类型多，新类型案件层出不穷。近年来，三中院每年的总收案量达两万余件，结案压力大，案多人少的矛盾异常突出。但即使在这一情况下，自2013年建院以来，三中院始终高度重视案例研究、讨论、提炼工作，并以此作为促进审判规范化建设与人才培养的重要一环，通过建立与完善民商事法官例会制度、制作二审发改案例库、发布类案会议纪要、组织案例投稿等方式，鼓励干警发现疑难典型案件的价值，积极总结有效的审判方法、审判流程、审判标准，建立系统、规范的案例指导体系，统一全院法官裁判标准，提高审判质效。

该套丛书是三中院建院至今案例研究工作部分成果的转化。我们在广泛征集民商事典型案件的基础上，组织各庭调研骨干力量对相关问题进行梳理、筛选后，经过各庭组织审判人员集中研讨，确定所收录案件规范化的审判思路、裁判要旨及相关理论问题，进而由各执笔人进行具体写作。通过“明事实、讲法

理、说事理”，使读者在掌握书中所载案例的裁判思路的同时，为读者学习理论知识，了解司法实务提供参考与借鉴。

这套丛书既是我们对过去工作的阶段性总结，也是我们工作的新起点，我们将继续不断努力，为社会主义法治建设作出新贡献。

李凤德

2020年8月

目 录

第一章 合同的成立和效力 1

- 一、加盖公章但无订立合同之合意亦未能证明有履约行为的,不能认定为合同成立 1
- 二、附生效条件的合同效力认定及表见代理的认定 7
- 三、不动产部分按份共有人擅自出租共有房产的效力认定及其他按份共有权人的权利救济 13
- 四、双方以租赁合同将农用地用于处置垃圾的,租赁合同应认定无效 19
- 五、就农村集体所有的土地名为租用实为买卖的合同应认定无效 26
- 六、农村土地租赁合同应严格审查土地用途,对集体建设用地租赁合同不宜认定无效 32
- 七、以得到乡土地管理部门认可但未取得建设规划许可的房屋作为租赁标的的租赁合同仍应认定无效 38
- 八、企业间以担保为目的签订的房屋租赁合同不宜认定无效 45
- 九、租赁合同中限制一方权利的条款效力认定问题 50
- 十、商铺租赁合同中有关“末位淘汰”的约定效力及行使条件 56
- 十一、租赁合同纠纷案件中合同无效范围之认定及后续问题分析 63

第二章 合同的履行 74

- 一、只有在出租方对合同附随义务的违反导致合同目的不能实现时,承租方才可行使同时履行抗辩权 74

二、租赁合同中先履行抗辩权的行使条件	81
——承租方以出租方履行合同存在瑕疵为由拒绝支付租金正当性的审查标准	
三、租赁场地面临搬迁时,承租人有权行使不安抗辩权	87
四、承租人以租赁房屋内部分设施不符合使用要求主张拒绝支付租金,是否属抗辩过当	92
五、出租人以非合同约定方式交付房屋能否产生交付的法律效果	99
六、出租人自行收回房屋时的注意义务	106
七、承租人主张出租人实际交付的租赁面积小于约定面积而要求减付租金的处理思路	112
八、合同无效时,承租人主张仅使用了部分承租面积,应承担举证责任	119
九、土地出租合同中的损失自负约定不能排除承租人获得补偿的权利	125
十、承租人被通知拆迁后未正常经营,原租金标准应酌情予以降低	132
十一、农村土地承包合同与租赁合同的区分及征地拆迁背景下争议解决的不同思路	137

第三章 合同的解除

145

一、在没有书面协议的情况下,法院如何认定合同确已协商解除	145
二、租赁合同中的解除权行使期限的限制	151
三、“合同目的不能实现导致合同解除”需要前提条件	157
四、伪造证据单方解除合同应承担法律责任	163
五、房屋租赁合同纠纷中,法院应具体明确认定合同解除的时间节点	169
六、出租方对涉案房屋另行转租的应视为租赁合同解除,承租方可至此止付租金	176
七、合同终止时进场费的退还及比例问题	182
八、出租方配合办理相关经营手续义务的标准	188
九、房产证瑕疵致承租人无法办理公司营业执照纠纷的裁判	194

第四章 违约责任	201
一、因房屋性质导致营业执照不能办理的过错认定问题	201
二、租赁合同中定金罚则的适用条件	211
三、市场管理主体调整个别商户经营场地时是否需要赔偿承租商户由 此造成的实际损失	218
四、结算协议中对已丢失租赁物持续计算租赁费条款的认定	223
五、承租人、次承租人逾期不返还房屋之赔偿责任的确定	229
——《房屋租赁合同解释》第 18 条之适用与完善	
六、合同性质认定对当事人违约责任承担有着决定影响	241
——某房地产公司与某酒店管理公司租赁合同纠纷案	

第一章 合同的成立和效力

一、加盖公章但无订立合同之合意亦未能证明有履约行为的,不能认定为合同成立

实务难题

合同成立需要具备相应的条件,但由于合同谈判过程的复杂性,当事人的真实意思表示常常与其外现形式有一定的差距,这就可能会导致当事人在判定合同成立与否的问题上产生一定分歧,直接影响当事人权利义务的判断和相关法律责任的承担。

合同的成立通常必须基于当事人的合意,合意即合同当事人双方相互作出的意思表示达成一致。实践中,若双方均在合同上加盖公章,一般而言,可推定双方就该合同达成合意,合同成立。然而,在一方明确表示合同并非其所签订,相对方既不能对合同订立提供相关证据,也不能就合同履行及解除作出合理解释时,人民法院不宜直接认定双方就合同达成合意,而应结合案件事实,审查双方是否达成订立合同之合意。

疑难案例

甲公司主张,其与乙公司2014年2月28日签订租赁合同,将位于北京市某风景区内的租赁物租给乙公司,即北京某度假村96亩地及地面上的建筑物:A座综合楼,B座2层小楼建筑,4栋独立别墅(C/D/E/F),以及租赁物内的设施,房屋权属证号为:京房权证平股移字第×号,土地使用权证号为:京平国用(2011)出字第×号。租赁期限为2014年3月10日至2019年3月9日,共5

年,租金为每年460,000元,支付方式为年付,于本合同签订之日起10日内向甲公司方以支票或转账等形式支付第一年的租金,以后租金以每年5%递增,乙方应提前15日向甲公司支付。甲公司称2015年12月15日,乙公司搬离了租赁场地。甲公司向法院提交了租赁合同,合同加盖了乙公司公章及授权代表人葛某签字。乙公司否认曾与甲公司签订租赁合同,公司没有叫葛某的员工。甲公司庭审中表示签订合同时乙方代表提供了乙公司的营业执照,交租金时交的现金,没有转账。

一审首次庭审中乙公司对租赁合同加盖公章的真实性提出异议,认为合同上公章系伪造,经法院组织鉴定,该租赁合同上加盖的印文与乙公司在工商局存留的加盖公章的材料印文一致。乙公司对鉴定结果无异议,但表示2013年公司进行年检时公章被兼职会计拿走后没有拿回来,称公章丢了,故2013年后公司采用另一个合同公章从事经营。鉴定费7000元由甲公司预交。

第三人孙某称度假村实际承租人系贾某1,租赁合同系贾某1与甲公司签订,但是合同乙方签字人葛某并非由葛某(第三人孙某之子)本人所签,由谁签订不清楚。第三人提交了与贾某1及其母亲等人的电话录音,证明涉案度假村的实际承租人系贾某1,贾某1于2013年从乙公司财务手中借走公章,至今未还,租赁合同中甲乙双方代表签字均系伪造,甲公司向贾某1借款750,000元未还,故将度假村无偿承租给贾某1使用。第三人提交了其子葛某的视频光盘,葛某否认曾签订过租赁合同。甲公司对上述证据证明目的均不认可。

法院向贾某1调查,其表示未与孙某借过乙公司的公章,亦未承租过涉案的度假村。其与第三人孙某之子葛某是朋友关系。

甲公司在起诉状中表示乙公司已经支付了第一年的租金,在庭审过程中,变更诉讼请求,且主张未收到过租金,是当时出庭的代理人弄错了。

甲公司主张在2015年10月给乙公司发了解除告知书,由一位叫贾某2的人签收。乙公司表示不认识贾某2。

经法院询问,甲公司表示租赁合同的协商过程是甲公司的张某与乙公司的葛某协商,但不能确定是否为葛某本人,具体协商过程不清楚,合同文本是乙公司方先签字盖章,后转给甲公司,公司内部进行审批后签字盖章,但是租赁合同磋商和订立大部分是张某负责,现在张某离职了。

法院观点

一审法院认为当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实,应当提供证据加以证明,但法律另有规定的除外。在作出判决前,当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的,由负有举证责任的当事人承担不利的后果。因乙公司否认葛某为其公司员工,且否认合同乙方签字为葛某本人所签,现甲公司亦未能确定合同乙方签字是否为葛某本人,甲公司对合同磋商订立过程亦表示不清楚,且甲公司在庭审中表示签订合同时乙方代表提供了乙公司的营业执照,交租金时交的现金,没有转账,后又否认收到租金,前后矛盾;甲公司主张合同已经解除,但是亦未向法庭提供证据证明解除通知书上贾某2与乙公司有何关系;乙公司否认曾与甲公司签订过租赁合同,亦表示不清楚何人在租赁合同上加盖其公司公章,其没有意向和需求租赁甲公司的场地。一审法院判决驳回甲公司的诉讼请求。

甲公司不服一审判决,向二审法院提起上诉,主张甲公司与乙公司于2014年2月28日签订了房屋租赁合同,将位于北京市某风景区内的租赁物租给乙公司,该合同还约定其他内容。合同生效后,甲公司依约实际交付租赁物,但乙公司一直未交付租金,经甲公司多次催收,乙公司至今没有按照合同约定履行支付租金义务。甲公司于2015年11月12日向乙公司下发租赁合同解除通知书,乙公司于2015年12月15日搬离租赁场地及房屋。一审审理期间,经一审法院组织鉴定,租赁合同上加盖的公章与乙公司在工商局存留的公章样式一致,确认乙公司加盖真实的公章。乙公司为企业法人,对外签订合同时,在合同上加盖企业印章反映当事人的真实意思表示,是企业行为而非个人行为。根据《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)第32条、第44条的规定,本案中乙公司在租赁合同文本上签字盖章后,交由甲公司一方签字盖章,从而完成订立合同的承诺行为,符合一般商事主体进行业务往来所签署合同的习惯和方式。根据《合同法》第49条和《中华人民共和国民法总则》(以下简称《民法总则》)第172条的规定,本案中房屋租赁合同的签订使用乙公司名义,合同文本有与乙公司有关联的约定内容文字表述;甲公司没有收到乙公司的任何告知和提示,其房屋租赁合同上签字人葛某无权代理。甲公司收到乙公司交付的加盖其公章的合同文本,就有足够的理由相信签署该合同是乙公司的真实意思表示,应该由其承担相关合同责任。乙公司一审提交的证据也未能直接有效地证

明其不是承租方,也没有证据证明其公司的公章被冒用或盗用;根据合同相对性的原则,乙公司所述孙某与本案无关;且孙某为乙公司的股东,双方存在利害关系,其证言证词不可采信。故以双方签订的房屋租赁合同真实有效,合同生效后,甲公司依约实际交付租赁物,乙公司应交付租金及滞纳金,并将涉诉场地和房屋恢复原状为由,要求撤销原判,依法改判。

二审期间,当事人围绕上诉请求依法提交了证据。法院组织当事人进行了证据交换和质证。乙公司申请证人刘某出庭作证,刘某陈述贾某1曾雇佣其做装潢,乙公司用以证明涉案房屋实际承租人是贾某1而非乙公司。乙公司提交公司变更(改制)登记申请书,用以证明孙某变更为乙公司股东是在2017年2月12日,本案所涉事实发生在2014年2月19日,事发时孙某与乙公司没有利害关系;孙某是本案第三人,不是证人,是否有利害关系不重要,就是因为有关系才成为本案第三人,2017年吸收孙某作为乙公司股东是公司发展需要,与本案无关。甲公司发表如下质证意见:对公司变更(改制)登记申请书真实性没有异议,对刘某的证言不予认可,与本案无关。孙某认可乙公司提交证据的真实性及证明目的。

二审法院经审理认为,甲公司未能就葛某的身份及签字情况作出合理的解释,亦未对涉案租赁合同的订立情况作出相应的陈述,甲公司对于租金收取情况的陈述亦前后矛盾,同时,也没有证据证明上述合同签订后,双方有过任何履约行为,因此,甲公司提交的现有证据不能证明乙公司与其有订立租赁合同的合意,甲公司和乙公司之间的租赁合同不成立。甲公司根据租赁合同要求乙公司支付租金等诉讼请求,缺乏依据,一审法院不予支持,并无不当。遂判决驳回上诉,维持原判。

法官点评

合同的订立是指合同的当事人作出意思表示、达成合意订立合同的过程和状态。合同的订立所描述的是缔约各方自接触、协商直至达成合意的全部过程,是动态行为与静态协议的有机统一。该动态行为包括缔约各方的接触、协商、达成协议前的整个讨价还价过程均属动态行为阶段。这个阶段涉及要约邀请、要约、反要约等制度规范,可能会产生先合同义务及缔约过失责任。静态协议是指缔约达成合意,合同条款或至少合同的主要条款已经确定,各方当事人

享有的权利和承担的义务得以固定。其中,承诺、合同成立要件和合同条款等制度发挥作用。所以,合同的订立包含合同的成立,前者的含义广泛,既含有合同成立这个环节,又涵盖了交易行为的大部分;后者是前者的组成部分,标志着合同的产生和存在,属于静态协议。〔1〕

通常来说,合同的成立须基于当事人的合意,合意就是指合同当事人相互作出的意思表示达成一致。我国《合同法》以表示主义为原则,仅在合同因欺诈、胁迫等原因而成立时采取意思主义,所以,合意原则上应指双方当事人表示内容的一致,对合同条款在客观上意思表示一致。那么,合同成立时所要求的合意是对合同的全部内容完全一致还是对合同的必要之点一致呢?要解决这个问题,首先要注意区分几个概念。在民法理论上,合同内容可区分为必要之点和非必要之点。必要之点是指某一合同不可或缺的元素(要素),如买卖合同中的标的物及价款、雇佣合同中的劳动提供及报酬。非必要之点包括常素与偶素,前者指经常构成某种合同的内容的元素,如出卖人的瑕疵担保;后者指某种法律事实因当事人的特别表示而成为合同的内容,如附条件。〔2〕

当事人就合同的全部内容达成合意,合同当然成立。当事人如就必要之点没有达成合意,合同显然不成立。问题就在于,当事人就必要之点达成合意,而对于非必要之点未达成合意,合同是否成立?我国《合同法》贯彻“鼓励交易”“合同自愿”原则。据此,如果当事人就非必要之点已明确要求必须达成合意合同始为成立,则非必要之点未达成合意,合同不成立。如果当事人未对非必要之点强调须经合意,只要必要之点已经合意,按照“鼓励交易”之精神,可推定合同成立。对于非必要之点,可通过合同解释填补合同漏洞。所以,一般对于合同的必要之点达成合意,合同就可成立,非必要之点如经当事人特别表示,亦须达成合意,才能成立合同。

合同当事人对合同的内容未达成一致的意見(意思不一致),即为“不合意”。当事人没有达成合意,因而合同不成立。不合意可以细分为公然不合意与隐存不合意两种情形。公然不合意,亦称为意识的不合意或明显的不一致,即当事人明知欠缺意思一致。隐存不合意亦称为无意识不一致或隐蔽的不一致,即当事人不知其不一致。

〔1〕 韩世远:《合同法总论》(第3版),法律出版社2011年版,第71页。

〔2〕 韩世远:《合同法总论》(第3版),法律出版社2011年版,第73页。

综上所述,合同成立的一般要件可总结为具有缔约主体以及就主要条款达成合意。对于一些特殊合同,可能还需要具备其他条件才能成立合同。在合同纠纷中,主张合同关系成立的一方当事人需要举证证明合同订立的事实。

本案中依据双方当事人的诉辩对抗过程,本案的争议焦点可归纳为涉案租赁合同是否成立。判断涉案合同是否成立的关键在于双方是否就合同达成合意。依法成立的合同,对当事人具有法律约束力,并受法律保护。根据合同法的自愿原则,当事人达成合意是合同的成立的必备要件。本案中,虽然涉案租赁合同加盖有乙公司的印章及葛某的签字,并且能确认该印章的真实性,但是乙公司否认曾与甲公司签订过租赁合同,亦否认葛某系其公司员工,并表示不清楚何人在租赁合同上加盖其公司印章,其没有意向和需求租赁涉案场地。第三人孙某亦否认涉案租赁合同系乙公司与甲公司签订,并否认合同签字为葛某本人所签。在法院要求甲公司陈述合同订立过程的情况下,甲公司表示不清楚合同磋商订立过程。租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益,承租人支付租金的合同。对于涉案租赁合同的履行情况,甲公司未举证证明已将涉案场地交付给乙公司;对于租金缴纳情况,甲公司先陈述乙公司通过现金方式支付了第一年租金,后又否认收到过租金;甲公司亦未举证证明双方存在其他履行租赁合同的行为。甲公司主张合同已解除,但未向法院举证证明解除通知书上贾某2与乙公司有何关系,亦未证明乙公司与甲公司办理过交接手续。

综上所述,法院认为甲公司提交的现有证据不能证明甲公司与乙公司有订立合同的合意,甲公司根据合同要求乙公司支付租金等请求,缺乏依据,法院不予支持。

《合同法》第32条规定:当事人采用合同书形式订立合同的,自双方当事人签字或者盖章时合同成立。《民法典》第490条第1款规定:当事人采用合同书形式订立合同的,自当事人均签名、盖章或者按指印时合同成立。本案例阐释的内容为法律制度适用中的具体把握标准与审查要素问题,因相关法律条文内容无颠覆性变化,《民法典》实施后,本案情况及裁判结果不受影响。

裁判精要

对于合同的成立,就一般要件而论,具有缔约主体以及就必要主体、主要条款达成合意即可予以认定,对于一些特殊合同,则可能还需要具备其他条件才能成立

合同。在合同纠纷中,主张合同关系成立的一方当事人对合同订立的事实承担举证责任。实践中,若双方均在合同上加盖公章,一般而言,可推定双方就该合同达成合意,合同成立。然而,在一方明确表示合同并非其所签订,相对方既不能对合同订立提供相关证据,也不能就合同履行及解除等作出合理解释时,人民法院不宜直接认定双方就合同达成合意,而应结合案件事实,审查双方是否达成订立合同之合意。

二、附生效条件的合同效力认定及表见代理的认定

实务难题

依法成立的合同,自成立时生效。附生效条件的合同,自条件成就时生效。在判定合同所附条件是否成就时,应结合所附条件的目的探究合同当事人的缔约本意,采用目的解释、整体解释等解释方法,尊重当事人订立合同时的原意对合同进行解释。

构成表见代理,客观上要求代理人的无权代理行为具有形成代理权的表象,主观上要求相对人善意且无过失。在具体判定时,应根据个案的具体情况,考虑法律行为发生的原因、条件、环境等因素综合审查。

疑难案例 ^[1]

2011年10月,部队某区后勤部基建营房处作为出租方(甲方)与被告甲公司作为承租方(乙方)签订军队房地产租赁合同,合同对租赁标的物、租金的数额及缴纳时间、合同解除及违约责任等进行了约定。其中,第12条约定:本合同双方签字盖章后,须经具有相应审批权限的军队房地产管理部门审核批准,并加盖合同审核专用章后生效。合同落款“甲方”(盖章)处,加盖有“某区后勤部基建营房处”公章;甲公司加盖了合同专用章,法定代表人处有“王某”签字,并附有“王某身份证复印件”;“军队房地产管理部门意见”处加盖有某军区房地产管理局租赁合同审核专用章。

[1] 北京市第三中级人民法院(2017)京(03)民终9790号。

2011年10月31日,甲公司支付涉案房屋部分租金645,000元。

原告部队某区后勤部提交了某军区房地产管理局出具的证明[内容为:兹证明12号楼(坐落号京字第0160号),租赁项目属部队某区空余房地产租赁项目,该项目土地为军产,权属为部队某区后勤部基建营房处,2011年10月签订的军队房地产租赁合同合法有效],证明租赁合同已经生效。

原告提交企业住所(经营场所)证明[内容为:拟设立企业名称:甲公司。住所(经营场所):12号楼206。产权人证明:同意将位于上述地址56平方米的房屋以租赁方式提供给该企业使用,使用期限5年。产权人单位盖章处加盖有某区后勤部基建营房处公章,时间为:2011年12月16日],证明王某作为甲公司的法定代表人,代表甲公司办理了甲公司工商手续,营业地设在租赁场地。

甲公司提交该公司给原告营房处的一份报告复印件,欲证明因租赁房屋为经济适用房无法办理营业执照无法经营,同时房屋还存在租赁房屋地下二层停车场和楼上住户是相通的安全问题无法解决。原告对该报告真实性认可,但不认可证明目的,认为该证据可以证明房屋于2011年11月1日已经交付并正式使用,合同已经生效。第三人王某称该报告中的“起租”仅是按照租赁日期所写,并非说明房屋已经交付了,且涉案房屋是经济适用房,不具备交付条件。

2012年11月30日,“甲公司”法定代表人由王某变更为任某利。经询,王某未将其不是甲公司法定代表人的情况告知原告。

2015年10月23日,涉案房屋被原告收回。

原告向一审法院起诉请求:(1)解除租赁合同;(2)甲公司给付原告拖欠的租金8,385,000元及腾空房屋之前的租金(使用费);(3)甲公司支付违约金2,000,000元。

法院观点

一审法院经审理后认为,《军队空余房地产租赁管理规定》是军队系统内部规定,非法律、行政法规,故是否必须经过合同一方当事人内部的特定部门审批非认定合同效力的事由,还应结合所附条件之目的来探究双方当事人订立合同本意。本案合同所附生效条件的目的在于履行合同一方当事人即原告所属军队有关部门的审批手续以保障合同的履行,而该合同已经经过军队有关部门审批,并由军区房地产管理局加盖了合同审核专用章,故原告履行的该审批手续