

# 房屋租赁合同纠纷案件审判白皮书

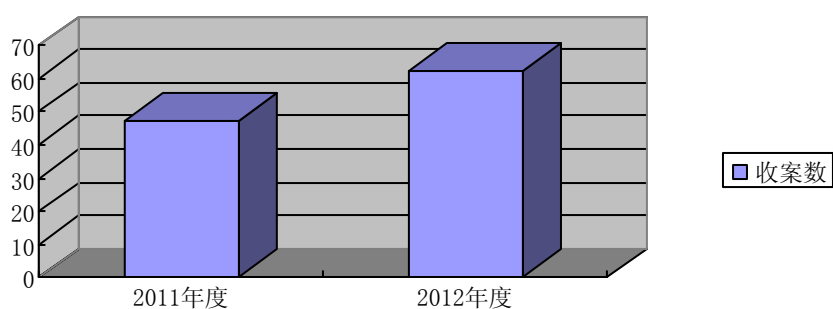
2011-2012 年

随着城市化的快速推进和房地产价格的高企，房屋租赁成为绝大多数普通民众实现“居有所”的首要选择。而随着城市房地产市场的蓬勃发展，经营性房屋的租赁也日益发展成为市场经济活动的重要组成部分。与此同时，房屋租赁的纠纷也越来越多，并形成诉讼进入了司法领域。如何公正、高效的处理房屋租赁合同纠纷案件，不仅与广大人民群众切身利益息息相关，更与社会的和谐稳定、经济的平稳发展密切相关。但是由于现实生活中房屋租赁关系的复杂多样性，审判实践中不可避免地遇到新情况、新问题，需要我们不断地探索、研究和总结，以便为党和国家“保民生、保稳定、保发展”的全局工作提供强有力的司法保障。

## 一、房屋租赁合同纠纷案件的基本情况特点

### （一）基本情况

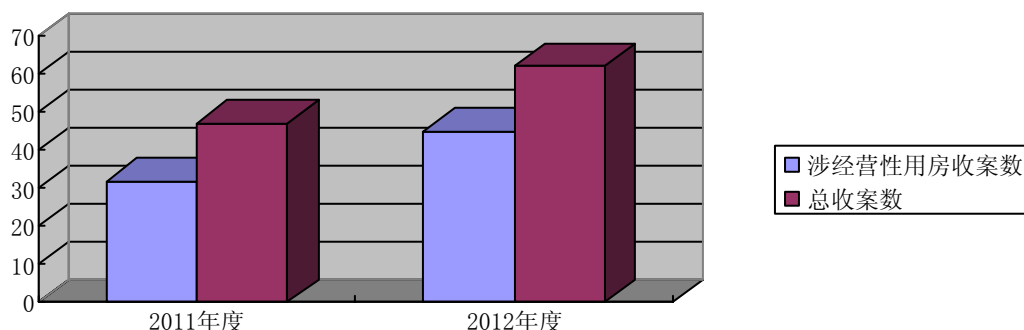
2011 年度，我院民三庭受理房屋租赁合同纠纷案件 47 件，2012 年度受理 62 件（见图表一）。具体审理情况为：2011 年，撤诉 23 件，调解 12 件，判决 12 件；2012 年，撤诉 15 件，调解 17 件，判决 30 件。其中判决结案的房屋租赁合同纠纷案件无一发回、改判。



## (二) 特点

1.法院受理的房屋租赁合同纠纷案件，涉及经营性用房的房屋租赁合同纠纷案件占多数，且呈逐年上升趋势(见图表二)

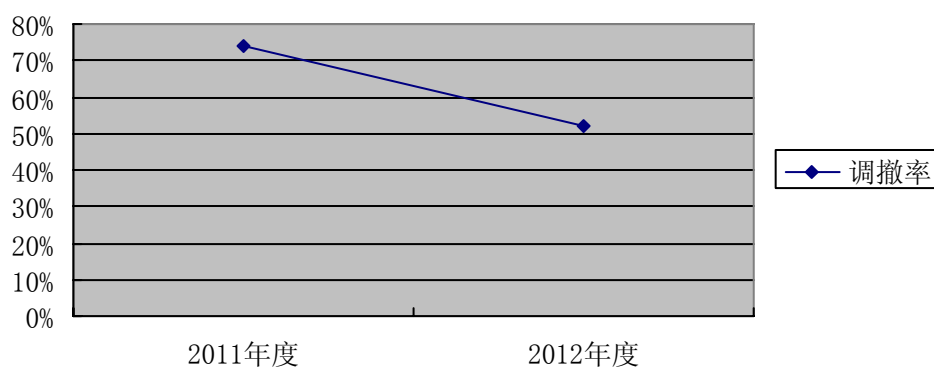
其中，2011年度涉经营性用房的房屋租赁合同纠纷案件为32件，占全年收案的68%；2012年度涉及经营性用房的房屋租赁合同纠纷案件为45件，占全年收案的73%。



2.诉讼主体及法律关系复杂，调撤率逐年下降

2011年度调撤率为74%，2012年度的调撤率降为52%(见图表三)。随着城市房地产市场的蓬勃发展，房屋作为人们进行生产经营的必要生产资料，融入市场的程度越来越深，所占市场份额也越来越大。经营性用房的租赁双方一旦发生纠纷，

往往与商业经营的风险、利益相交织，导致诉讼主体双方矛盾较为激化、法律关系较为复杂多样、争议标的较高，当事人愿意调解、和解撤诉的几率较低。居住用房的租赁双方往往则是在租赁期限届满时就续租问题发生纠纷，出租方坚决要求承租人腾退房屋，承租人坚决要求继续租赁房屋，双方矛盾根本无法调和。



### 3.新情况、新问题不断出现，案件审理难度加大，延长审限

随着最高人民法院《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》就房屋租赁中装饰装修和扩建问题作出了具体的规定，房屋租赁合同纠纷中当事人往往就装修及扩建物的价值无法达成一致意见，不得不进行造价鉴定，有些涉及宾馆、娱乐经营的装修造价鉴定，其复杂性不亚于建设工程的造价鉴定，审限亦随之延长。此外，随着鄞州区住宅小区的不断增加，在交通便捷、单套面积较大、房价较高的中高档小区相继出现了称作“群租”的房屋租赁新形态，承租人与

租赁房屋周边居民摩擦不断，导致出租人不得不通过诉讼的方式解决。而作为保护承租人的“买卖不破租赁”制度，亦因出租人、承租人、买受人的利益发生冲突，形成纠纷诉至法院。然而，房屋租赁合同纠纷审理中出现的新情况、新问题，要么缺乏相应的法律制度，要么现行的法律制度规定过于原则，可操作性不强，无法提供明确的裁判标准。

## 二、房屋租赁合同纠纷案件审理中存在的突出问题

### （一）关于房屋租赁合同的效力认定问题

#### 1. 不合法转租情形下，转租合同效力应如何认定

所谓不合法转租，就是指承租人未经出租人同意，擅自将租赁房屋转租给他人。《合同法》第二百二十四条规定，承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除租赁合同，但是对于转租合同效力应如何认定，《合同法》并未作出规定，由此导致法院在审理此类房屋租赁合同纠纷案件时观点不一。具体来说，主要有三种观点：转租合同无效论<sup>1</sup>；转租合同效力待定论<sup>2</sup>；转租合同有效论<sup>3</sup>。对此，我院的裁判准则为不合法转租合同无效，但是认定无效的法律依据并不一致，一种观点认为不合法转租属无权处分，未经出租人同意应认定为无效<sup>4</sup>；一种观点认为不合法转租违反法律、行政法规的强制性规定，直接

<sup>1</sup> 转引自毛海波：《不合法转租合同效力认定及当事人的利益保护》，《法治论丛》2011年1月刊，第125页。

<sup>2</sup> 王利明：《民商法研究》（第5辑），法律出版社2001年版，第349页。

<sup>3</sup> 郭明瑞、王轶：《合同法新论——分则》，中国政法大学出版社1997年版，第104页。

<sup>4</sup> (2012)甬鄞民初字第304号民事判决书。

认定为无效<sup>5</sup>。

## 2. 租赁标的物系违法建筑签订的房屋租赁合同无效，实务中应如何认定违法建筑

随着《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、三条就违法建筑及违法临时建筑租赁合同效力作出了明确规定，各级法院在审理此类案件时，裁判的标准和尺度得到了统一。然而，现实生活是复杂的，体现在甄别租赁建筑物的合法性和违法性上更是如此。在司法实践中，我院就碰到一些整体上讲属于合法建筑，但是在该建筑物存续期间由于业主的逐利行为或者其他种种原因，合法建筑被私自改建、扩建，且已经远远超过了原有合法建筑的四至，成为合法建筑和违法建筑的混合体。对于以此类建筑为标的物的房屋租赁合同，其效力应如何认定，观点不一。有观点认为房屋租赁合同效力不受改建、扩建影响，认定为有效<sup>6</sup>。有观点认为租赁标的物成为合法建筑和违法建筑的混合体，且二者混为一体、不可分割时，该房屋所存在的瑕疵依法应导致整个房屋租赁合同的无效<sup>7</sup>。有观点认为当租赁房屋既有合法部分又有违法部分时，应认定租赁合同全部无效，但当排除无效部分不会影响整个租赁目的时，宜认定租赁合同部分无效<sup>8</sup>。

### （二）关于房屋租赁合同解除的问题

<sup>5</sup>（2012）甬鄞民初字第 631 号民事判决书和（2012）甬鄞民初字第 1099 号民事判决书。

<sup>6</sup>（2011）甬鄞民初字第 1263 号民事判决书。

<sup>7</sup>（2011）甬鄞民初字第 755 号民事判决书。

<sup>8</sup>刘耀宏：《论城镇房屋租赁合同司法解释第二条》，《重庆三峡学院学报》2012 年第 6 期，第 134 页。

## **1.房屋租赁合同解除条件的认定问题**

关于合同解除权行使的条件及方式，除合同法总则作出一般性规定外，合同法分则租赁合同章节亦作出了相关规定，此外《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》亦进行了补充。但是由于当事人的法律水平参差不齐以及租赁与市场经营风险相交织的复杂现实，有些当事人根本不知道解除房屋租赁合同需要满足什么条件，只按自己的想法行事，在司法实践中，如何对当事人解除行为或者解除诉请进行理性判断成为一个疑难问题。譬如，租赁房屋在整个租赁期限内必须符合约定的用途，但是如何判断租赁房屋不符合约定用途，以及承租人能否据此要求解除租赁合同；承租人能否以出租人未按招商广告的市场定位进行招商、管理为由要求解除租赁合同进而要求出租人承担违约责任。

## **2.房屋租赁合同案件审理中的减损问题**

合同法规定的减损义务，是指一方当事人违约后，另一方当事人应采取合理措施减轻损失，否则不得就扩大的损失要求赔偿。在房屋租赁合同纠纷案件审理中，有时承租人已经未实际占有使用租赁房屋且双方对解除租赁合同均无异议，但是对于损害赔偿等争议较大，在此种情形下，租赁房屋处于空置状态，出租人如将房屋另行出租，担心会给承租人以违约的“口实”，如不将房屋另行出租，则空置损失则会随着审理期限的延长而不断扩大。因此如何在现行法律制度下，积极探索房屋

租赁合同纠纷案件审理期间的减损问题具有现实意义。

### （三）关于群租的问题

随着城市居住成本的不断增长，群租从一种新型房屋租赁形态发展成为一种越来越普遍的社会现象，并且呈从边远郊区的低档住宅向中心城区的中高档住宅渗透的趋势<sup>9</sup>。群租的承租人与小区业主之间的摩擦和矛盾不断升级，最终酿成诉讼<sup>10</sup>。因现行法律制度并未对群租做出规定，法官面对此类房屋租赁合同纠纷案件时缺乏裁判准则，裁判尺度难以统一。

#### 1. 群租的概念如何界定

司法实践中审理因群租引起的房屋租赁合同纠纷案件，首先面临的问题就是如何界定群租。群租目前仅限于生活现实，尚未上升到法律层面，因此何谓群租，尚无法律界定。虽然学界对于何谓群租作出界定，但是各位学者观点不一。有学者认为群租是指将一个居住单位的住宅出租给分属于不同家庭的两人以上的行为<sup>11</sup>。有学者认为群租是指出租的房屋内，居住的人数超过了正常居住的人口比例<sup>12</sup>。有学者认为群租是指建筑物的某一单位的所有权人或者使用权人（第一次承租的人），将该单位改变原来的建筑结构和平面布局，把房间分割改建成尽可能多的若干小间后，再次向两个以上的社会各类人员分别

<sup>9</sup> 汪希希：《群租法律问题研究》，《法学之窗》2011年4月刊，第19页。

<sup>10</sup> 程灏，杨茜：《“禁止群租”引争议》，《浙江人大》2011年2/3期，2009年北京一小区业主将群租客和房东诉至法院，引发了“北京群租第一案”。

<sup>11</sup> 石春玲：《“群租”的私法关系与私法保护》，《法治论丛》2008年1月刊，第19页。

<sup>12</sup> 徐洪军、薛东琦：《私法公法化视野下的公权干预私权——从上海市政府介入“群租房”现象考察》，《长春理工大学学报（社会科学版）》，2008年3月刊（第21卷第2期），第69页。

按间出租或按床位出租而形成的租赁关系<sup>13</sup>。

## 2.因群租所引起的房屋租赁合同纠纷应如何处理

当前我院在审理因群租所引起的房屋租赁合同纠纷案件中，面临的主要问题是平衡出租人与承租人、“群租客”与小区业主的利益关系。譬如，承租人擅自将租赁房屋分隔成多间、转租给多人，出租人能否直接以承租人进行“群租”为由要求法院判令解除双方签订的房屋租赁合同<sup>14</sup>。此外，“群租客”在使用租赁房屋过程中，危及或损坏小区其他业主的合法权益时，如何合法、合理地规制“群租”，以达到平衡双方利益的同时、维护业主合法权益的目的。

### （四）所有权变动不破租赁制度的具体适用问题

《合同法》第二百二十九条规定：“租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。”因该条规定过于简约，学界出现了上述规定确立的是“买卖不破租赁”制度还是“买卖破租赁”制度的争议。其中，主张上述规定确立的是“买卖不破租赁”制度占绝大多数<sup>15</sup>。也有学者认为“就语句的规范意义而论，第 229 条似乎反而更接近于买卖‘破除’租赁之立场”<sup>16</sup>。随着《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体

<sup>13</sup>王雪琴：《对“群租”问题的民法思考》，《政治与法律》2007年第3期，第79页。此外，屠振宇：《“群租”整治令与宪法隐私权》，《山东社会科学》，2008年第4期，第33页；高峰、刘来双：《“群租”法律问题浅析——以建筑物区分所有权为视角》，《山东审判》2009年第6期，第72页，亦采纳了相同的界定。

<sup>14</sup>（2011）甬鄞民初字第885号民事调解书。

<sup>15</sup>江平主编：《中华人民共和国合同法精解》，中国政法大学出版社1999年版，第176页；王利明、房绍坤、王轶：《合同法》，中国人民大学出版社2002年版，第382页；马俊驹、余延满：《民法原论》，法律出版社2005年版，第690-691页。

<sup>16</sup>朱育庆：《“买卖不破租赁”规则的正当性》，载《中德私法研究》2006年第1卷，北京大学出版社2006年版，第54页。



应用法律若干问题的解释》出台，上述规定确立了所有权变动不破租赁制度得到了明示<sup>17</sup>。然而，上述司法解释就所有权变动不破租赁制度的法律效果仍然缺乏明确规定，仅规定承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同。原租赁合同如何履行就成为困扰法院的难题。具体有以下两个实务问题。

### 1.所有权变动不破租赁与押金

现实生活中，出租人向承租人收取押金以作为房屋租赁合同履行之保证，已成为房屋租赁市场的常态。法院在审理中遇到的房屋租赁合同也往往包含了押金条款。在所有权变动不破租赁的情形下，押金如何处理成为一个现实的问题，到底应该由出租人予以返还还是由房屋买受人予以返还，理论界和实务界观点不一。理论上三种学说：（1）现出租人（受让人）返还主体说；（2）实际占有人返还主体说；（3）债务并存承担说<sup>18</sup>。

### 2.所有权变动不破租赁与租金先缴

实践中，居住性房屋一般采用按季支付租金的模式，经营性房屋则一般采用按年支付租金的模式，且一般均约定先付后用。在按月或按季支付租金的情形中，所有权变动涉及租金先缴的纠纷比较少见，但是在租金按年甚至更长期限支付的情形中，所有权变动很有可能会涉及租金先缴的问题。对此，理论

<sup>17</sup> 奚晓明主编：《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释的理解与适用》，人民法院出版社2009年版，第260-261页。

<sup>18</sup> 邱智聪：《新订债法各论（上）》，中国人民大学出版社2006年版，第290-291页，转引自陈彦晶：《论买卖不破租赁的法律效果》，《学术论坛》2011年第9期，第190页。

界和实务界主要有两种观点：（1）承租人向受让人主张<sup>19</sup>；（2）租金先缴的效力原则上不及于受让人，除非受让人在房屋所有权转让时已知情的<sup>20</sup>。

### 三、对房屋租赁合同纠纷案件中相关问题的解析及探索

#### （一）房屋租赁合同效力的认定

1.承租人未经出租人同意，擅自将租赁房屋转租给他人，承租人与次承租人签订的房屋租赁合同无效，但是法律另有规定或者出租人与承租人另有约定的除外

如何认定不合法转租情形中承租人与次承租人所订房屋租赁合同的效力，其实质就是在交易安全与交易效率之间如何作出抉择。目前学界存在的无效论、有效论、效力待定论都有其各自的理论基础和立法基础，且均自成体系，论证充分。然而，此类房屋租赁合同效力的认定，往往不关乎理论基础问题，而关乎立法价值取向的问题。1999年10月1日开始施行的《合同法》第二百二十四条规定：“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。”2009年9月1日开始施行的《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十

---

<sup>19</sup> 同前注19。

<sup>20</sup> 郑冲、贾红梅：《德国民法典》，法律出版社2001年版，第124页。

五条规定：“承租人经出租人同意将租赁房屋转租给第三人时，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，人民法院应当认定超过部分的约定无效。但出租人与承租人另有约定的除外。”从上述两条规定来看，立法者并未绝对的偏向出租人或者次承租人，而是在两者之间保持一种平衡，即为了提高房屋的利用率，支持转租行为，但是未经出租人同意的转租损害了出租人的利益，破坏了出租人与承租人之间的信任关系，影响到交易的安全，故上述支持是有条件的支持，承租人在转租时应取得出租人的同意，否则出租人有权解除合同，且承租人经出租人同意转租的，也只能在其与出租人所签订房屋租赁合同约定范围内让渡租赁房屋的占有、使用权，否则超过部分无效。因此，为了保护交易安全和出租人的利益，承租人未经出租人擅自转租的，承租人与此承租人签订的房屋租赁合同原则上应认定为无效。在法律适用上，则按照无权处分原则处理<sup>21</sup>。但是，出租人知道或者应当知道承租人转租，但在六个月内未提出异议的，则推定出租人同意承租人转租，承租人与次承租人之间签订的房屋租赁合同认定为有效。此外，如承租人嗣后与出租人签订房屋买卖合同，取得租赁房屋的所有权，或者承租人嗣后取得了出租人的追认，则因上述情形补正了转租时的无权处分瑕疵，应当视为出租人与承租人另有约定，承租人与次承租人

---

<sup>21</sup> 奚晓明主编：《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释的理解与适用》，人民法院出版社2009年版，第207页。该书在阐述司法解释第十六条起草背景时指出，对“转租”主要有两种观点：一种观点认为按照无权处分原则，应当认定未经出租人同意的转租合同无效；另一种观点认为是否经出租人同意不影响转租合同的效力。专委会经讨论研究，采纳了第一种意见。

签订的房屋租赁合同亦应认定为有效。

## 2.出租人与承租人就违法建筑签订的房屋租赁合同无效

根据《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》第二的规定，违法建筑是指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规定内容建设的房屋及建筑物。对于居民或者村民在空地上私自建造的房屋或者建筑物，只要出租人无法提供建设工程规划许可证或者租赁标的物与建设规划许可证规定内容不符的，即可认定出租人与承租人签订的房屋租赁合同无效<sup>22</sup>。然而在司法实践中，会遇到一些建筑物整体上属于合法建筑，但是由于业主的逐利行为或者其他原因，合法建筑物被改建或者扩建，成为合法建筑和违法建筑的混合体。法院在审理此类房屋租赁合同纠纷案件时，应当在审理时通过分析判断当事人提供的证据作出认定，不能作出认定的，应当依职权调查，由有权部门作出决定，法院再根据有权部门的决定，作出房屋租赁合同是否有效的判断。下面介绍两个较为典型的案例。

案例 1：原告宁波某置业发展有限公司与被告北京某滑冰俱乐部有限公司、宁波某体育文化有限公司分别于 2009 年 11 月 30 日、2010 年 5 月签订《租赁合同》两份，约定原告将其开发的位于宁波市鄞州区宁姜公路宁波联盛商业广场四层物业和四层夹层物业出租给被告北京某滑冰俱乐部有限公

---

<sup>22</sup> (2012)甬鄞民初字第 96 号民事判决书。

司用于经营“世纪星滑冰俱乐部”及其配套餐饮、运动休闲儿童产品的销售等。原告以两被告未按时支付租金为由向法院起诉要求判令两被告支付到期租金 1019644.51 元。两被告则答辩称作为租赁标的物的四层夹层物业原告并未取得产权证，双方签订的租赁合同无效，原告应免除该部分的租金。法院经过审理，查明涉案四层夹层物业虽未取得单独的权属证书，但原告已取得四层夹层物业建设工程规划许可证，故原、被告就四层夹层物业签订的房屋租赁合同有效。法院最终支持了原告的诉讼请求<sup>23</sup>。

案例 2: 2011 年 4 月 22 日，原告李某与被告朱某签订《房屋租赁协议》一份，由被告将其所有的位于宁波市鄞州区下应街道永达路 1501 号的店面房一间出租给原告使用。被告于 2009 年取得涉案房屋的房屋所有权证和国有土地使用权证。但是自 2009 年 7 月起，被告在未取得建设工程规划许可证的情况下，擅自在涉案房屋内进行地面挖掘，宁波市鄞州区城市管理行政执法局经查实后，确认被告将涉案房屋 163.59 平方米的地面普遍下挖了 0.6 米，将其中约 20 平方米的地面下挖了 2.1 米，故宁波市鄞州区城市管理行政执法局于 2009 年 9 月 10 日向被告作出了行政处罚决定书一份，责令被告自收到行政处罚决定书之日起三日内改正该违法行为，将该房产内地面恢复原状。然该行政处罚决定书生效后，被告既未将上述房产地面恢复原

---

<sup>23</sup> (2012)甬鄞民初字第 908 号民事判决书。

状，也未取得附着地面建筑进行地下工程建设的建设工程规划许可证。法院经审理后认为：被告出租给原告的涉案房屋在出租前经过改建、扩建，租赁房屋实际由两部分构成，即地面普遍下挖部分和原店面房（包括一、二层隔层）。根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十三条、第四十条第一款和《城市地下空间开发利用管理规定》第十条、第十一条、第二十八条的规定以及宁波市鄞州区城市管理行政执法局作出的行政处罚决定，原、被告租赁标的物所包括的下挖部分应系违法建筑。虽然涉案房屋有合法的国有土地使用权证和房屋所有权证，但是因为被告的改建、扩建行为，使得原本合法的店面房成为合法建筑和违法建筑的混合体，且二者混为一体，不可分割，因此被告出租给原告的涉案房屋所存在的瑕疵依法应导致房屋租赁协议无效<sup>24</sup>。

## （二）房屋租赁合同的解除

### 1.出租人在租赁期间未保持租赁物符合约定用途的，承租人有权要求解除房屋租赁合同

传统的房屋租赁法律制度一直存在所谓的“承租人自慎”原则，出租人并不担保租赁房屋没有瑕疵。正如法谚所说：“即便是出租摇摇欲坠的房屋，法律也不禁止。”<sup>25</sup>然而，随着出租人与承租人之间的经济鸿沟不断拉大，承租人逐渐成为租赁关

<sup>24</sup>（2011）甬鄞民初字第755号民事判决书。

<sup>25</sup>周珺：《美国住房租赁法的转型及其对我国的启示》，《河北法学》2011年4月刊（第29卷第4期），第166页。

系中的弱者，同时居住利益对承租人极其重要，承租人的“安居”问题已经发展成为最基本的民生问题之一。因此，立法逐渐向承租人倾斜，开始增加出租人的义务，可居住性默示担保义务即为其中之一。所谓可居住性默示担保，是指即便租赁合同中无明确约定，出租人也应当担保租赁房屋在租赁开始时乃至整个租赁期间适合人们居住<sup>26</sup>。我国合同法第二百六十一条可以视为对出租人可居住性默示担保义务之规定。该条所规定的“约定的用途”应参照合同法总则关于合意之规定，分为明示和默示两种。所谓明示的用途，就是指双方签订的房屋租赁合同中明确约定租赁房屋的用途。所谓默示的用途，就是指双方未以书面形式或者口头形式约定租赁房屋的用途，但是从双方从事的民事行为能够推定双方已就租赁房屋的用途达成了合意，则该用途即为双方约定的用途。如出租人在租赁期限内不能保证租赁房屋满足约定的用途，则承租人可以据此要求解除双方签订的房屋租赁合同并要求出租人承担违约责任，反之如承租人所主张租赁房屋用途超出了双方明示或默示的用途，再以此要求解除房屋租赁合同，则不应予以支持。

案例 1：2011 年 9 月 29 日，原告浙江某餐饮有限公司与被告王某签订《店面承包合同》一份，由被告将位于宁波市海曙区中山西路 548 号的店面房（建筑面积约 103.09 平方米）出租给原告经营使用。被告在签订合同后即将中山西路 548 号、

---

<sup>26</sup> 同前注 27

550 号门店一并交给原告，原告开始进行装修，但因门店所在小区居民投诉及阻挠，原告不得不停止装修，进而无法开店经营。原告起诉要求法院判令解除双方签订的《店面承包合同》以及被告立即返还原告 290000 元。法院经审理后认为：虽然原、被告双方在签订合同时未书面约定租赁房屋的用途，但是原告租赁涉案店面房系用于餐饮经营，并将该用途明确告知了被告，而从被告将其餐饮营业执照交予原告的行为来看，被告亦认可原告对涉案店面房的用途，故能够认定双方对于门店的用途是确定的。被告作为出租人，应当保证租赁物符合约定的用途。现根据宁波市人民政府发布的《宁波市饮食娱乐服务企业环境保护管理办法》第五条关于“禁止在居民住宅楼（含以居民居住为主的商住楼）内新办产生噪声、油烟、烟尘、异味等污染的饮食服务企业”的规定，以及《宁波市环境保护局关于实施〈宁波市饮食娱乐服务企业环境保护管理办法〉的意见》，禁止在居民住宅楼新办饮食服务企业的规定，涉案店面房所在地为居民小区，之前在进行餐饮经营时，居民为油烟噪音的扰民问题曾多次提出异议，按规定原告无法向工商部门申领餐饮营业执照，不能进行餐饮经营。由于涉案租赁物不能符合约定用途导致原告无法实现用于餐饮经营的合同目的，故双方签订的合同应予解除。

案例 2：2010 年 1 月，被告宁波某商业广场管理有限公司就宁波某商业广场 B 地块三楼发布招商广告，招商运动休闲、



户外品牌等项目。2011年9月21日，原告郑某经与被告协商签订了《宁波某广场商铺租赁协议》，承租了某商业广场B区第三层3-36、3-37号商铺，租赁用途及经营范围为运动品类，品牌名称为沃特。原告以被告擅自将B区三层的市场定位改变为培训教育中心，迫使该楼层其它经营运动休闲户外品牌的商户纷纷转到B区一楼或撤店，导致整个三层的商业氛围完全转变为由，要求判令解除双方签订的租赁协议以及被告返还履约保证金、质量保证金、赔偿装修费损失及可得利益损失。法院经审理后认为：从被告发布的招商广告内容来看，被告就涉案B地块三楼经营运动休闲、户外品牌等进行招商，对于招商的具体对象、期限、价款等合同的具体内容均未有明确约定，故该招商广告宣传的内容不能认定为要约，仅为要约邀请，该要约邀请在原、被告之间不产生法律上的权利义务关系。由于原告在与被告协商签订的合同中并未约定涉案B区三楼除运动休闲、户外品牌外不能作其他经营，故被告并未违反双方的约定，亦无需承担违约责任<sup>27</sup>。

**2.在审理房屋租赁合同纠纷案件中，原、被告双方就解除租赁合同已经达成一致意见的，法院可先行判决解除双方签订的房屋租赁合同**

(1) 先行判决适用的条件。首先，原告的诉讼请求须为两项以上且包括要求法院判令解除双方签订房屋租赁合同的

---

<sup>27</sup> (2012)甬鄞民初字第1089号民事判决书。

诉讼请求。其次，原告所主张的两项以上诉讼请求虽有关联但可分离，且除解除合同外的诉讼请求事实尚不清楚，还需做大量工作，审理期限较长。再次，原、被告签订的房屋租赁合同合法有效事实清楚，且双方就解除房屋租赁合同无异议。最后，原告要求法院判令解除房屋租赁合同的诉讼请求需要法院进行判决，譬如有的房屋租赁合同纠纷案件，虽然原告起诉要求判令解除双方签订的房屋租赁合同，但是经过调查双方已经就房屋租赁合同解除签订了协议，事实上将房屋租赁合同解除了，无需法院判令解除<sup>28</sup>。

(2) 先行判决适用的程序。先行判决制度的目的是为了简化诉讼程序，加快诉讼进程，节约当事人时间、费用以及国家司法资源<sup>29</sup>，因此法院作出先行判决并不一定要进行开庭审理，如需开庭进行审理，也应适用简易程序审理。

(3) 先行判决的法律效果。先行判决属于终局判决，判决一旦作出即具有终结该部分诉讼的效力，具有既判力，判决生效后亦具有强制执行的效力，当事人对判决不服可以提起上诉<sup>30</sup>。

### (三) 关于“群租”的问题

#### 1.“群租”的概念界定

目前，我国没有法律对“群租”进行明确界定。虽然 2011

<sup>28</sup> (2012)甬鄞民初字第 439 号民事判决书。

<sup>29</sup> 章武生、杨严炎：《论我国即决判决制度的确立》，《政法论坛》（中国政法大学学报）2002 年 12 月刊，第 147 页。

<sup>30</sup> 李世宇：《论民事诉讼中的先行判决》，《湖北广播电视大学学报》2009 年 2 月刊，第 85 页。

年2月起实施的《商品房屋租赁管理办法》第8条规定：“出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位，人均租住建筑面积不得低于当地人民政府规定的最低标准。厨房、卫生间、阳台和地下储藏室不得出租供人员居住”，但是并未对“群租”进行界定。结合上述规定以及“群租”的现实形态，出租人不以租赁房屋的原设计房间为最小出租单位，而将客厅、厨房、卫生间、阳台等亦分隔成房间出租，导致租赁房屋内的居住人数超出该房屋正常居住的人口比例，此种租赁形态即为“群租”。

**2.承租人未经出租人同意擅自进行“群租”的，出租人有权请求解除其与承租人签订的房屋租赁合同**

在现实生活中，绝大多数情形的“群租”都是他主群租，即房主将房屋出租给中介或者是专门靠群租谋生的“二房东”，中介或者“二房东”将房屋进行改造装修后，再自行将房屋出租给其他租户。在此种情形中，如承租人未经出租人同意擅自进行“群租”的，出租人有权要求解除其与承租人签订的房屋租赁合同，如承租人以出租人知道或者应当知道租赁房屋进行“群租”而未提出异议为由进行抗辩时，承租人必须举证证明出租人知道房屋进行“群租”以及出租人未提出异议，否则法院对承租人的抗辩不予采信，可直接判令解除双方签订的房屋租赁合同。

**3.出租人同意承租人进行“群租”，且“群租”房屋或“群租客”存在危害或损害其他业主合法权益的情形，出租人与承租人签订的房屋租赁合同无效**

我国物权法第七十一条明确规定业主行使建筑物区分所有权时不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。在现实生活中，“群租”房屋往往改变了房屋的原设计格局，随意拆改管道、管线及配套设施，使用劣质材料装修房屋、分隔房间，再加上居住人数超出房间正常居住的人口比例，“群租”房屋存在卫生状况脏乱差、电力设施超负荷运转、排水管道堵塞等问题，诸如此类的问题不仅容易产生各类消防、治安等安全隐患，还极易影响小区其他业主对其居住房屋的使用，甚至损害其合法权益，如2010年备受媒体关注的“北京群租第一案”就是因为群租客长期非正常使用卫生间并违规疏通导致下水管破裂，进而导致楼下的业主房屋被污水淹没，被淹业主遂将群租客和房主诉至法院<sup>31</sup>。为了维护小区建筑物区分所有权人的合法权益，当出租人同意承租人进行“群租”，且“群租”房屋或“群租客”存在危害或损害其他业主合法权益的情形，法院可以依据《合同法》第五十二条第一款第（二）项之规定，以出租人与承租人恶意串通、损害第三人利益为由，认定出租人与承租人签订的房屋租赁合同无效。法院在认定危害或损害其他业主合法权益的情形时，可以参照我国物权法关于相邻关系以及《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》第十五条的规定，将下列行为视为损害行为：（1）承租人违反国家规定弃置固体废物，排放大

---

<sup>31</sup>程灏，杨茜：《“禁止群租”引争议》，《浙江人大》2011年2/3期，第64页。

气污染物、水污染物、噪声、光、电磁波辐射等有害物质；（2）承租人损害房屋承重结构，损害或者违章使用电力、燃气、消防设施，在建筑物内放置危险、放射性物品等危及建筑物安全或者妨碍建筑物正常使用；（3）承租人违反规定破坏、改变建筑物外墙面的形状、颜色等损害建筑物外观；（4）承租人违反规定进行房屋装饰装修；（5）承租人随意拆改管道、管线，铺设管线及安装设备危及建筑物的安全。此外，德国物权法关于建筑物区分所有权之规定也可借鉴，如承租人因为酒精或药物中毒而丧失自主意思，致有引起火灾的危险，或患恶性疾病，或有侵害他人的精神病等，或有卖淫的<sup>32</sup>，亦可认定为损害第三人的利益。

**4.承租人或者“群租客”违反物业服务合同或者业主管理规约的规定，物业服务企业或者业主委员会有权要求其恢复原状、停止侵害、排除妨害等**

我国《物权法》第八十三条规定，业主应当遵守法律、法规以及管理规约；业主大会和业主委员会，对任意弃置垃圾、排放污染物或者噪声、违反规定饲养动物、违章搭建、侵占通道、拒付物业费 etc 损害他人合法权益的行为，有权依照法律、法规以及管理规约，要求行为人停止侵害、消除危险、排除妨害、赔偿损失。同时，最高人民法院《关于审理物业服务纠纷

---

<sup>32</sup>高峰、刘来双：《“群租”法律问题浅析——以建筑物区分所有权为视角》，《山东审判》2009年第6期，第75页。

案件具体应用法律若干问题的解释》第四条规定，如业主违反物业服务合同或者法律、法规、管理规约，实施妨害物业服务与管理的行为，物业服务企业有权请求业主承担恢复原状、停止侵害、排除妨害等相应民事责任。上述规定系为保障小区业主的共同利益所规定，具有强制性。虽然承租人并非小区的业主，但是承租人所享有的租赁权本身就是小区业主对其建筑物区分所有权中占有、使用权能的让渡，承租人亦须遵守物业服务合同以及业主管理规约。因此，当承租人违反了物业服务合同或者业主管理规约的规定，物业服务公司有权进行制止或矫正，如制止房屋装修、强行拆除隔断等。在司法实践中，就存在这样的案例。譬如，上海市某小区业主将其房屋出租人给付某居住使用，同时约定付某在居住使用房屋时需遵守国家和上海市有关房屋使用和物业管理的规定。付某在装修房屋的过程中将房屋客厅隔离为三间独立房间，餐厅、主卧室、书房均被隔离为两间独立房间。物业公司以付某的行为违反了上海市物业管理办法及上海绿城业主临时公约的规定，向付某发出了装修整改通知单，要求付某停止施工，恢复原状。付某接到通知单后拒不整改，物业公司在付某欲将 10 张床搬入租赁房屋时，予以了阻止。付某向法院起诉要求判令物业公司停止侵权并赔偿损失。法院经审理后认为，上海绿城前期物业服务合同明确约定严禁改变房屋原有设计用途；物业公司对物业使用人违反上海绿城使用公约的行为，可针对具体情节并根据情节轻重，

采取批评、规劝、警告、制止等措施，现付某存在擅自改变住宅设计功能和布局、未按照设计功能使用物业的分割转租行为，物业公司有权予以制止，其限制付某搬入家具系履行职责的行为，驳回了付某的诉讼请求<sup>33</sup>。

#### （四）所有权变动不破租赁制度的具体适用

##### 1.所有权变动不破租赁的法律效果——承租人有权请求房屋买受人继续履行原租赁合同

根据《合同法》第二百二十九条和《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二十条的规定，所有权变动不破租赁的直接法律效果就是租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，原租赁合同对房屋买受人具有法律约束力，承租人可以据此对抗买受人腾退及返还房屋的请求权，且承租人有权要求买受人继续履行原租赁合同。然而，学界对于所有权变动不破租赁的法律效果是指整个租赁合同关系的法定转承还是指承租人对租赁房屋占有、使用的合法性维持，存在争议。国内的学界通说认为，租赁物所有权在租赁期间发生变动后，原租赁合同转而存在于受让人与承租人之间，此为一种法定债的转移，租赁标的物、租金标准和数额、租期等均不变，受让人与承租人自亦无需另定租约<sup>34</sup>。对此，有学者认为法定债的转移说与我国合同法的立法原意和法理

<sup>33</sup> 文佳、严剑漪：《群租的法律规制》，《人民司法》2007年22期。

<sup>34</sup> 马俊驹、余延满：《民法原论》，法律出版社2005年版，第691页。

并不吻合，且在实践中会使承租人与买受人面对变更合同当事人后的不确定因素，增加交易风险和履约风险，同时原出租人还得承担无先诉抗辩权的保证人责任，致使法律关系过于复杂，因此所有权变动不破租赁制度的法律效果应为保护承租人对租赁物支配、使用、收益状态的维持<sup>35</sup>。

从纠纷处理的角度来说，占有的合法化维持说更贴近审判实践。无论是合同法第二百二十九条还是关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释的第二十条均未明确规定法定“租赁契约承担”，而是通过维持原租赁合同的效力来保证承租人对租赁物的实际租赁控制和使用，赋予承租人一种请求权，即承租人可以作出选择，要么选择与原出租人解除房屋租赁合同并要求损害赔偿，要么选择请求买受人继续履行原租赁合同，毕竟现实生活中大多数人还是秉持着“谁所有，谁决定”的简朴思维<sup>36</sup>，虽然法律明确规定所有权变动不破租赁，但是在现实生活中能贯彻执行的毕竟寥寥，因此在保障承租人对买受人返还租赁房屋请求权合法对抗的同时，赋予承租人选择权，将更有利于保障承租人的合法权益。基于此，如果出租人与承租人约定，租赁房屋在租赁期间发生所有权变动时，承租人自愿放弃要求租赁房屋的受让人继续履行租赁合同的权利，该约定应认定为合法有效。

---

<sup>35</sup> 徐澜波：《“买卖不破租赁”规则的立法技术分析》，《法学》2008年第3期，第115-116页。

<sup>36</sup> 温世扬、武亦文：《论租赁权的非物权化进路》，《当代法学》2010年第3期，第100页。



## 2.承租人请求房屋买受人继续履行原租赁合同的，承租人 已付押金由买受人承担返还义务

押金作为房屋租赁合同的履约担保，一般都是在出租人与承租人签订房屋租赁合同时即已支付完毕。在租赁期间，租赁房屋所有权发生变动，理想的状态就是出租人在将租赁房屋出卖给房屋买受人时，将租房押金交付给了受让人，承租人于租赁期限届满后向买受人主张返还租房押金。但是在现实生活中，出租人往往并未将押金交付给房屋买受人，当承租人在租赁期限届满后向买受人主张返还押金时，遭到买受人的拒绝。在此种情形下，房屋买受人需承担租房押金的返还义务<sup>37</sup>。因为房屋租赁合同中附有押金是房屋租赁市场的通行做法<sup>38</sup>，买受人在明知购买房屋存在租赁合同关系的情形下，应向出租人进行询问，进而在交易过程中予以处理。反之，承租人在租赁房屋的交易过程中，自始至终都无法参与其中，更别提要求出租人与房屋买受人就已付押金进行处理，如不由买受人承担返还押金的义务，承租人的合法权益将无法得到保障，其弱势地位将更加恶化<sup>39</sup>，进而影响社会的和谐和稳定。

## 3.承租人请求房屋买受人继续履行原租赁合同的，承租人 已付房屋租金对买受人发生效力

<sup>37</sup> 史尚宽：《债法各论》，中国政法大学出版社2000年版，第215页。史尚宽先生认为，受让人除经承租人同意外，必须承受押租返还之义务。

<sup>38</sup> 在我院处理的房屋租赁合同纠纷中，无论是居住性房屋租赁还是经营性房屋租赁，均约定了押金给付内容。

<sup>39</sup> 周珺：《美国住房租赁法的转型及其对我国的启示》，《河北法学》2011年4月刊，第165-166页。该文认为就一般情况而言，在住房租赁关系中，出租人具有明显的优势地位，承租人总是处于弱势地位，美国学者经研究也认为“在租赁之现实交易上，出租人恒为经济强者，承租人恒为经济弱者”。

租金先缴在房屋租赁市场较为普遍，如居住性房屋的租金一般按季支付，先付后用；经营性房屋的租金则一般按半年或按年支付，先付后用。因此，租金先缴在所有权变动不破租赁中也时有发生。承租人能否以其支付给原出租人的租金对抗买受人要求支付租金的主张，取决于所有权变动不破租赁制度的立法目的以及风险控制能力。罗马法时代，租赁合同本为债权债务合同，债权性决定了其仅能在当事人之间发生相对效力，而无对抗第三人的效力<sup>40</sup>。立法之所以确立“买卖不破租赁”的规则，其社会根源是基于“弱者保护”<sup>41</sup>。相较于出租人，承租人经济实力较弱，如果出租人在租赁期限内出卖房屋而不履行房屋租赁合同，承租人就不得不重新寻找居所，一旦找不到合适的居所，承租人甚至有可能无家可归，即便找到了居所，还得费时、费力、费财搬迁，更为严重的是这种居无定所的状况将会导致承租人及其家人在心理上缺乏安全感和归属感，处理不当，可能会酿成社会问题。因此，立法对承租人进行倾斜性保护，确立“买卖不破租赁”制度。同时，在租赁房屋所有权交易过程中，较之于房屋买受人，承租人的风险控制能力亦处于弱势地位，因为房屋买受人可以借由房屋买卖合同、低成本的规避租金先缴对其利益的损害，而承租人则往往对此无能为力。此外，如先缴租金不对房屋买受人发生效力，而由承租人向出租人主张

---

<sup>40</sup>温世扬、武亦文：《论租赁权的非物权化进路》，《当代法学》2010年第3期，第95页。

<sup>41</sup> [日]加藤雅信：《财产法理论的展开——物权债权区分论的基本构造》，渠涛译，转引自《中日民商法研究》（二），北京法律出版社2004年版。

先缴租金之返还，很可能因出租人的经济状况而难以实现，如出租人破产了。综上，在租赁期限内房屋所有权发生变动，承租人要求继续履行原房屋租赁合同的，其向原出租人先缴的租金对买受人发生效力，即买受人不得再要求承租人重复支付房屋租金，其只能以不当得利为由向出租人主张先缴租金的返还。

#### **四、房屋租赁合同纠纷案件处理的对策和建议**

##### **（一）加强业务学习和培训，提高专业化审判水平**

虽然我院已经就房屋租赁合同纠纷等案件设立了专门的业务庭进行专业化审理，但是为适用该类型案件数量上升快、审理难度不断加大的实际情况，我院仍需加强专业化审判队伍的建设，以提高专业化审判水平。具体可以通过以下几项举措，打造专业队伍：一是组建审判业务小组，加强疑难案件的讨论，及时整合审判思路，给出明确的裁判意见。二是充分发挥青年导师的作用，创新青年导师工作机制，强化法官导师对新法官的传、帮、带作用，以完善审判队伍的梯队建设。三是依托上级法院创设的法律问题交流平台，建立与上级法院的有效沟通，及时将汇集的疑难问题与上级法院进行业务交流。四是定期组织全庭干警举办业务培训活动。每期均设定一个专题，采用灵活开放的培训方式进行业务交流、经验传承。五是发挥典型案例的指导作用。收集全市法院生效的房屋租赁合同纠纷裁判案例，建立专门的房屋租赁合同纠纷案例库，统一司法理念，规范自由裁量权，充分发挥已生效案例的引导作用和借鉴作

用。

## （二）创新调解方式，调判结合，促进和谐司法

为了减少矛盾纠纷的发生和有效化解已经发生的矛盾纠纷，保持社会的稳定和谐，党中央提出了构建和谐社会的目标和任务，调解被认为是更有利于化解矛盾纠纷，实现社会和谐的一种解决纠纷方式。一般而言，调解不至于引起原、被告之间的进一步对抗，甚至通过调解能够修复当事人之间的关系。此外，调解可以使纠纷尽快得到解决，不至于经历一审、二审、再审漫长的诉讼过程，使得权利人的权利能够全部或者部分得到实现。尤其是在房屋腾退案件中，通过法官耐心地做调解工作，不仅能化解双方当事人的矛盾纠纷，最大限度地满足双方当事人的利益，还能避免执行阶段的矛盾纠纷。对于案情复杂，案件标的较大，当事人之间情绪对立严重的案件，法官不应一味地强行调解，而是应当经过举证、质证甚至依职权调取证据，尽可能查清案件的事实，在此基础上，对双方当事人做调解工作，晓明利弊，由当事人自行选择最经济、效率的调解方案，才能最大程度上实现法律效果与社会效果的和谐统一，做到案结事了<sup>42</sup>。然而，对于结案判决具有先行指导意义的新类型房屋租赁合同纠纷案件，则应坚持判决结案，以便通过判决可以明晰法律规则，收到判决一件，解决一片的效果，为以后类似案件的调解打下基础。

---

<sup>42</sup> （2012）甬鄞民初字第 1120 号民事调解书。

### **（三）加强司法调研，积极探索房屋租赁合同纠纷案件中的新问题，统一裁判尺度**

司法调研是高层次审判，是审判过程的理性延伸<sup>43</sup>，在司法调研的过程中，可以发现问题、总结经验、破解难题，因此办案法官须强化调研意识，增强调研的主观能动性。房屋租赁合同纠纷案件中新问题层出不穷，亟需进行专题调研，明确裁判标准，统一裁判尺度。首先要准确把握调研重点，增强调研工作的针对性和有效性，做到有的放矢，着眼于解决房屋租赁合同纠纷案件中的实务问题。其次要丰富调研的载体，可以将一个疑难案件作为一个调研课题，亦可将一篇精品判决书写成一篇调研文章，而不必局限于传统的调研报告形式。最后要充分发挥集体的智慧，司法调研往往具有专业性强、涉及面宽、工作量大的特点，如果仅仅依靠“单打独斗”、“各自为战”，则难以取得良好的效果，因此司法调研时要加强讨论，充分发挥集体的智慧，有效地解决实际问题。

### **（四）积极构建与相关职能部门、组织机构的联动机制，促进房屋租赁市场的和谐发展**

法院在审理房屋租赁合同纠纷案件时，应查明案件事实，正确理解和适用法律、行政法规及相关司法解释，严格依法办案，公正判决，对扰乱、阻碍房屋租赁市场和谐发展的行为绝

---

<sup>43</sup> 丁义军：《优化资源配置、凝聚集体智慧、充分发挥人民法院调研工作整体效能》，《山东审判》2009年第4期，第11页。

不姑息迁就。然而，房屋租赁市场的和谐发展不能仅仅依靠法院的依法裁判，因此法院还应积极构建与相关职能部门、组织机构的联动机制，提高房屋租赁市场监管的效率。首先，法院应加强与房管部门的沟通与协作，对房屋租赁市场中存在的普遍问题进行归纳与总结并及时向房管部门反馈，以便于房管部门及时加强监管。其次，法院应加强与物业管理机构的沟通与协作，充分发挥物业管理机构在“群租”管理中的作用。最后，法院应加强与房屋租赁中介机构的联系与沟通，法院可以在房管部门的协助下，对房屋租赁中介机构从业人员进行房屋租赁相关法律、法规及司法解释的培训，提高房屋租赁中介从业人员的法律水平。

#### **（五）加强司法宣传，促进房屋租赁市场诚信体系的建立**

随着房地产市场的繁荣发展，房屋租赁市场呈现出快速发展的态势，而相关的房屋租赁法律、法规及司法解释并不完善，如何从合同方面规范房屋租赁市场，成为理论与实践领域的现实课题。法院作为房屋租赁合同纠纷的裁判机构，可以及时发现房屋租赁市场发展中的问题，并可以通过案件的审理，采取以案说法等形式，将房屋租赁合同纠纷较为普遍的违约行为及其责任承担进行总结，联合相关部门、组织机构以及新闻媒体，加强宣传，告知当事人如何最大限度地保障自身权益以及规避房屋租赁市场的风险，从而增强当事人应对和处理房屋租赁合同纠纷的能力，促进房屋租赁市场诚信体系的建立。