

房地产租赁热点法律问题总结（上）

随着经济波动，以及受新冠疫情和“双减”政策等的影响，房地产租赁市场出现越来越多的纠纷。拖欠租金、单方终止租赁合同、撤场、跑路等现象屡见不鲜。出现纠纷诉至法院，在法律和租赁合同没有明确规定的情况下，法院一般会如何处理？哪些是影响法院裁判的重要因素？如何避免纠纷的发生和尽量减少损失？这些问题不断困扰着出租人和承租人。本文根据有关法律法规，结合相关案例，就实践中的热点问题总结，以资参考。

一、租赁合同的效力

租赁合同纠纷面临的第一个问题就是合同的效力。对合同效力的审查属于法院主动审查的范围，即使当事人没有提出合同无效的诉请，通常法院也会依职权对合同效力进行审查。

1、哪些因素可能导致租赁合同无效？

（1）出租的房屋没有取得建设工程规划许可证或者没有按照建设工程规划许可证的规定建设，除非在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者取得主管部门的批准。

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（2020 修正）》（以下简称“《**最高法院租赁司法解释**》”），如果出租的房屋没有取得建设工程规划许可证或者没有按照建设工程规划许可证的规定建设，这种情况下签订的租赁合同无效，除非在一审法庭辩论终结前取得建设

工程规划许可证或者取得主管部门的批准。

尚未取得建设工程规划许可证时签订的预租赁合同或定制租赁合同是否有效？所谓预租赁合同或定制租赁合同，是指在房屋尚未建成，甚至还没有建设时签订的租赁合同。这类合同往往约定，出租人要按照承租人的要求进行建设，建成后移交给承租人。如果未取得建设工程规划许可证，预租赁合同有可能被认定为无效，除非在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者取得主管部门的批准。例如，在最高人民法院（以下简称“**最高法院**”）二审的一个案例¹里，被告作为出租人，原告作为承租人签订《房屋租赁合同》，约定被告将即将建设的某商业楼地下一层至地上五层出租给原告；被告应当在合同签订之日起二年半后向原告移交租赁房屋。后因被告逾期交房，原告起诉要求解除合同，并判令被告支付违约金和赔偿金。最高法院认为，在房屋尚未建成的情况下，出租人和承租人即签订租赁合同的行为，属于对未来房屋的预租行为。关于房屋预租，在现行法律、法规没有规定的情形下，可以参照适用有关房屋租赁的规定。《最高法院租赁司法解释》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”。本案中，根据双方提交的证据以及一审法院向当地规划部门核实的情况可以认定，没有证据证明在一审庭

¹ 最高人民法院关于浙江银泰投资有限公司与包头市中冶置业有限责任公司房屋租赁合同纠纷二审判决书（（2017）最高法民终171号）。

审辩论结束之前，涉案地块建设项目已经取得了建设工程规划许可证，即《房屋租赁合同》约定的租赁物既未建成，也没有取得合法的建设手续，这种情形下，《房屋租赁合同》应当认定无效。

如果签订的不是正式的租赁合同，而是预约合同，即约定将来具备签订正式租赁合同的时候再签订租赁合同，这种预约合同应当是有效的，即便没有取得规划许可证。

出租的房屋中有部分属于违法建筑时，如何处理？上海市第一中级人民法院（以下简称“上海一中院”）认为²，房屋中有部分属于违法建筑时应当区分两种情况分别处理。一是可以明确区分合法部分和违法部分。例如，房产证记载的面积和加盖、扩建面积可以清晰界定，或合法部分与违法部分位于不同楼层，该种情况下，合法部分租赁合同有效，违法部分租赁合同无效。二是无法明确区分合法部分和违法部分。此时可以考虑违法部分所占比例、租赁用途、建筑物主要功能以及违法部分对合法部分的依附程度等，确定租赁合同的整体效力。

（2）出租人出租未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，除非在一审法庭辩论终结前取得主管部门的批准。

临时建筑一般都有批准的使用期限，如果租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效，除非在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限。

（3）承租人经出租人同意将租赁物转租给第三人，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，超过部分的约定对出租人不具有法律约束力，除非出租人和承租人另有约定。

（4）租赁期限超过二十年的，超过部分无效。租

赁期限届满，当事人可以续订租赁合同；但是，约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。

如果租赁合同约定，租赁期限二十年，到期后自动续期，续期的期限没有超过二十年。这种约定是否有效？法律对此没有明确规定。司法实践当中，有些法院认为，租赁合同约定租赁期限二十年，到期后自动续期，超过二十年的部分无效。例如，在广东省佛山市中级人民法院二审的一个案例³里，租赁合同约定，租赁期限二十年，到期后自动续期，直至整个租赁期达到三十四年。合同签订后，出租人一次性收取了三十四年的租金。法院最终判决，超过二十年的部分无效，出租人应当返还超过二十年部分的租金。

又如，在广东省广州市中级人民法院二审的一个案例⁴里，租赁合同约定，租赁期限十四年，租期届满后，如果承租人想继续承租，出租人应无条件同意，但续租年限为十年。十四年租赁期限届满后，出租人要求解除合同，承租人要求继续承租。双方因此产生争议，出租人起诉至法院要求承租人办理租赁房屋。法院认为，从租赁合同约定看，双方一次性将租赁期限约定为二十四年，只是前十四年租赁期限届满后，是否继续由承租人单方决定。依照法律，租赁期限不得超过二十年，超过二十年的，超过部分无效。因此，法院认定涉案《租赁合同》约定的超过二十年部分的租期无效。现在十四年的租赁期满后，承租人决定继续承租，并没有超出二十年的租赁有效期，符合合同约定。于是驳回了出租人的诉讼请求。

2、未取得房产证是否影响租赁合同效力？

根据《北京市高级人民法院关于审理房屋租赁合同纠纷案件若干疑难问题的解答》（以下简称“《北京高院租赁解答》”），出租人在订立租赁合同时对租赁房屋没有所有权，不影响合同效力。上海一中院也持

² https://www.a-court.gov.cn/platformData/infoplat/pub/no1court_2802/docs/201903/d_3494518.html

³ 佛山市中级人民法院关于佛山市顺德区星光广场投资有限公司、陈卫红房屋租赁合同纠纷二审民事判决书（（2017）粤06民终9376号）。

⁴ 广州市中级人民法院关于广州市富洲物业管理有限公司、凌余安娜房屋租赁合同纠纷二审民事判决书（（2020）粤01民终16090号）。

同样的观点。《江苏省高级人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件若干问题的意见》（以下简称“《江苏高院租赁意见》”）规定，没有取得房屋产权证不影响租赁合同效力，但没有取得合法建设手续无法领取产权证的除外。

3、未通过消防验收是否影响房屋租赁合同效力？

《消防法》规定，依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；其他建设工程经依法抽查不合格的，应当停止使用。《北京高院租赁解答》认为，租赁房屋没有办理消防验收，或验收不合格不影响租赁合同的效力。租赁房屋因为出租人原因未经消防验收合格导致房屋不符合使用条件的，承租人可以要求解除租赁合同。上海一中院也持类似的观点。不过，也有法院认为《消防法》关于应当通过消防验收后方可投入使用的规定涉及公共安全，属于效力性强制规定，违反该规定的合同无效⁵。《江苏高院租赁意见》认为，不属于法律明确规定必须经过消防验收的房屋，未经消防验收或者经消防验收不合格不影响租赁合同效力。

哪些工程属于应当进行消防验收的工程？根据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》，国家对特殊建设工程实行消防验收制度。举例而言，特殊建设工程主要包括以下工程：

- （1）总建筑面积大于一万平方米的宾馆、饭店、商场、市场；
- （2）总建筑面积大于二千五百平方米的影剧院，营业性室内健身、休闲场馆等；
- （3）总建筑面积大于一千平方米的托儿所、幼儿园的儿童用房，儿童游乐厅等室内儿童活动场所，

养老院、福利院，医院、疗养院的病房楼，中小学校的教学楼、图书馆、食堂，学校的集体宿舍，劳动密集型企业的员工集体宿舍；

（4）总建筑面积大于五百平方米的歌舞厅、录像厅、放映厅、卡拉OK厅、夜总会、游艺厅、桑拿浴室、网吧、酒吧，具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅；

（5）设有以上所列情形的建设工程；

（6）单体建筑面积大于四万平方米或者建筑高度超过五十米的公共建筑。

4、就未经竣工验收的房屋所签订租赁合同是否有效？

《建筑法》规定，建筑工程竣工验收合格后，方可交付使用；未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。此处的“竣工验收”，是指建设单位组织勘察、设计、施工、监理等单位进行的“五方”验收。《北京高院租赁解答》认为，租赁房屋未办理工程竣工验收，或者经验收不合格不影响租赁合同效力。租赁房屋因为出租人原因未经工程竣工验收合格导致房屋不符合使用条件的，承租人可以要求解除合同。上海一中院也持相同的观点。

5、未办理登记备案手续，房屋租赁合同是否有效？

《城市房地产管理法》规定，房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，并向房产管理部门登记备案。但根据《民法典》，当事人未办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。

6、出租房屋套内自行加层、分割的部分是否

⁵ 湖南省郴州市北湖区人民法院关于原告李兰玉与被告郴州市悦和义鸟小商品城有限公司房屋租赁合同纠纷一案一审民事判决书（（2017）湘1002民初52号）和江苏省徐州市中级人民法院朱爱玲与徐州彭泰市场管理服务有限公司房屋租赁合同纠纷二审民事判决书（（2015）徐民终字第03857号）。

有效？

有些出租人将房屋自行加层或分割后，再进行出租。对于自行分割层高后出租房屋的，有的法院认为不影响合同效力。例如，在北京市第三中级人民法院二审的一个案例⁶里，出租人在出租前对房屋进行了分割层高，即将一层分割成了二层，并且未办理规划审批手续。承租人主张租赁合同因违法而无效。法院认为，出租人在出租前对房屋实施分割层高进行的改造虽然没有办理相关手续，但不影响合同效力。《北京高院租赁解答》规定，出租“群租”房，不影响租赁合同效力。

不过，上海一中院认为⁷，产权人未经规划许可对合法房屋自行改建的加层和分割部分都属于违法部分。出租加层或分割部分的租赁合同的效力，需要根据房屋是否单独租赁分别认定。对于加层或分割部分作为独立租赁物单独出租的，例如，房屋顶部加层单独出租，或室内的隔间分别单独出租的，因房屋的使用和批准情形完全不符，一般加层或隔间的租赁合同将被认定无效。对于房屋改建加层或分割后整体出租的，此时就房屋整体而言仅仅改变了使用空间，双方基于加层或隔间的使用订立租赁合同，通常合同不会直接被认定无效，因为行政机关要求对房屋整改导致合同履行不能时，承租人可以请求解除合同。

7、合同无效后如何处理？

租赁合同被认定为无效后，承租人应当将房屋返还给出租人，在转租的情况下，出租人可直接要求次承租人返还房屋；承租人可以参照租金标准支付房屋使用费，出租人应当将承租人预交的租金返还。有过错的一方应当赔偿对方因此遭受的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。

关于合同无效后损失赔偿的范围，上海一中院认为⁸，租赁合同无效的损失赔偿范围通常仅包括装饰装修费用、改扩建费用等直接损失，不包括承租人的经营损失、员工遣散费等间接损失。损失赔偿责任通常根据当事人的过错程度认定。提供适租房屋是房屋租赁合同项下出租人的主要义务。通常情况下，出租人作为租赁房屋的管理人或实际控制人，对租赁房屋的实际状况比承租人更清楚。在租赁合同因房屋违法而无效时，承租人虽然对租赁房屋的状况也有审慎的注意义务，但是疏于注意的过错程度较轻，应对合同无效造成的损失承担次要责任。

若租赁合同对无效后果和责任承担有约定，该种约定是否有效？上海一中院认为⁹，这种约定无效。原因在于，该约定不属于《民法典》第 507 条规定的“合同争议解决条款”，也不属于《民法典》第 567 条规定的“结算和清算条款”。如果法院确认当事人事前对合同无效后果的约定有效，就会和基于法律应认定合同无效的后果产生逻辑冲突。当然，租赁合同被法院或仲裁委认定为无效以后，当事人再就合同无效后果的处理达成一致的，会被认定为有效。

租赁合同无效情况下，免租期如何处理？上海一中院认为¹⁰，房屋租赁合同无效，合同中约定的免租期条款也无效。承租人需要返还免租期内占有房屋所获取的利益，即出租人有权基于不当得利向承租人主张免租期的房屋使用费。一般情况下，对于租赁期限已经届满的，出租人不能再主张免租期的房屋使用费。对于租赁期限没有届满的，法院通常会参照合同约定租金标准，结合承租人实际占有使用房屋的时间和合同约定租期的比例，以及房屋能否正常使用等履行状况，确定免租期内的房屋使用费。

⁶ 北京市第三中级人民法院关于魔方（中国）公寓管理有限公司等租赁合同纠纷二审民事判决书（（2015）三中民终字第 00857 号）。

⁷ https://www.a-court.gov.cn/platformData/infoplat/pub/no1court_2802/docs/201903/d_3494518.html

⁸ https://www.a-court.gov.cn/platformData/infoplat/pub/no1court_2802/docs/202004/d_3597057.html

⁹ https://www.a-court.gov.cn/platformData/infoplat/pub/no1court_2802/docs/202004/d_3597057.html

¹⁰ https://www.a-court.gov.cn/platformData/infoplat/pub/no1court_2802/docs/202004/d_3597057.html

二、租赁合同的履行

1、发起人以新公司名义签订租赁合同，后新公司未设立，如果拖欠租金，出租人应向谁主张租金？

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》（三）（2020 修正）》（以下简称“《最高法院公司法解释》”），公司因故没有设立的，出租人可以请求全体或者部分发起人支付租金，并要求他们彼此承担连带责任。

2、发起人以自己名义签订租赁合同，但实际由新公司使用房屋，如果拖欠租金，出租人应向谁主张租金？

根据《最高法院公司法解释》，出租人可以向发起人主张。如果公司成立后对租赁合同予以确认，或者已经实际享有合同权利或者履行合同义务，例如，已经实际使用房屋，并交纳租金，出租人也可以向新公司主张。

《北京高院租赁解答》规定，出租人原则上只能向签订租赁合同的发起人主张租金。如果新公司构成债务加入，出租人可以要求发起人和新公司承担连带责任。如果新公司明确表示同意支付租金，或者曾经以自己名义交纳租金、跟出租人进行债务对账清算的，可以认定为构成债务加入。

不过，在四川省高级人民法院终审的一个案子¹¹里，法院认为，出租人明知发起人是为了设立公司而以自己名义签订租赁合同，并且新公司在设立后实际享有了合同权利并履行了合同义务，则出租人只能向新公司主张租金，而不能向发起人主张。

3、承租人以租赁房屋面积不符合约定为由，主张拒付、减付租金的，如何处理？

根据《北京高院租赁解答》，实践中应当区分不

同情形分别处理：

（1）租赁的房屋是当事人双方认可的特定房屋，合同约定的租金是固定数额，出租人按照约定交付了该特定房屋，承租人在合理期限内没有提出异议，此后不能以合同约定面积跟实际面积不符为由主张拒付、减付租金，除非构成重大误解或显失公平。

（2）租赁房屋需要依据合同约定的面积来确定具体范围，租金数额和租赁面积直接挂钩，出租人可以要求减付租金。

4、受“双减”政策影响，承租人能否要求减免租金、解除合同？

2021 年 7 月份，中共中央办公厅、国务院办公厅联合印发《关于进一步减轻义务教育阶段学生作业负担和校外培训负担的意见》（以下简称“双减政策”），要求校外培训机构不得占用国家法定节假日、休息日及寒暑假组织学科类培训。北京市委市政府进一步规定，学科类培训时间不得和中小学教学时间相冲突；线下培训结束时间不得晚于晚上 8:30。双减政策出台导致很多培训机构人去楼空，承租的房屋需要退租。但很多房东不同意退租，并且提出来，如果退租，需要支付违约金，或扣留押金和预付的租金。

2021 年 8 月初，中国民办教育协会发布了《关于校外培训机构房租有关问题的行业意见书》（以下简称“行业意见书”）。根据该行业意见书，在双减政策出台前，校外培训机构如果已经签订合同承租房屋，用于开展学科类培训的，可以根据《民法典》第 533 条主张构成情势变更，同出租人重新协商变更租金标准、租赁期限，也可以同出租人协商提前解除租赁合同。出租人不应将此视为违约，也不应当收取违约金，并应该退还押金和预付租金。当然，民办教育协会的行业意见书本身不能作为法律依据。行业意见书里提到的双减政策构成情势变更是否正确？法院或

¹¹ 四川省高级人民法院关于中房集团成都房地产开发有限公司与张之洲等租赁合同纠纷二审民事判决书（（2015）川民终字第 579 号）。

仲裁委是否会支持承租人要求减免租金或解除合同的主张？由于双减政策刚出台不久，目前还没有看到生效的判决或裁决。不过，此前的一些案例或许可以参考。例如，在北京市房山区人民法院一审的一个案例里，原告和被告签订《房屋租赁合同》，约定原告承租房屋用于教育培训，租赁期限为2年，从2019年8月31日到2021年8月30日。2020年1月26日，北京市教委发布“北京市大中小幼延期开学，校外培训机构暂停线下培训”的通知，要求从即日起暂停各类校外培训机构所有线下课程和集体活动，恢复时间将根据北京市疫情防控工作情况另行通知。2020年3月26日，承租人委托律师向出租人发出《律师函》，希望跟出租人商议租金减免和合同变更或解除事宜。由于双方未能谈妥，承租人于是向法院起诉要求解除合同，出租人提出反诉，要求承租人支付租金和违约金。法院认为，承租人承租房屋是用于经营线下教育培训业务，合同履行过程中，由于疫情的原因，政府部门采取了相应的疫情防控措施，严格禁止开展线下培训，对本案而言属于合同成立以后客观情况发生了当事人在订立合同时无法预见的重大变化，造成承租人营业收入减少，继续履行合同对于一方当事人明显不公平或者不能实现合同目的，法院于是根据公平原则，判决解除租赁合同，承租人支付2020年2-4月期间50%的房租，无须支付违约金。从上述判决可以看出，部分法院支持情势变更的主张。

5、受新冠疫情影响，承租人能否要求减免租金、解除合同？

根据《最高人民法院关于依法妥善审理涉新冠肺炎疫情民事案件若干问题的指导意见（二）》（以下简称“《新冠司法解释》”），承租国有企业房屋以及政府部门、高校、科研院所等行政事业单位房屋用于经营，受疫情或者疫情防控措施影响出现经营困难的服务

业小微企业、个体工商户等承租人，可以请求出租人按照国家有关政策免除一定期限内的租金。国家和一些地方政府，例如北京，对国有企业的范围、减免租金的时限和标准、小微企业认定标准、减免流程和方式等做了规定。《新冠司法解释》还规定，承租非国有房屋用于经营，疫情或者疫情防控措施导致承租人没有营业收入或者营业收入明显减少，继续按照原租赁合同支付租金对承租人明显不公平的，承租人可以请求减免租金、延长租期或者延期支付租金。为展览、会议、庙会等特定目的预订的临时场地租赁合同，因为疫情或者疫情防控措施导致活动取消的，承租人可以请求解除租赁合同，返还预付款或者定金。

例如，在北京市第二中级人民法院二审的一个案例¹²里，出租人和承租人签订《房屋租赁合同》，约定出租人将某商铺出租给承租人用于销售“某品牌女装”。合同约定了逾期支付租金的违约责任。承租人已向出租人交纳各项费用到2020年2月29日。由于新冠疫情的原因，承租人没有向出租人交纳2020年3月1日以后的租金和物业费等费用。双方就费用减免等事宜进行了协商，但未能达成一致意见。之后，出租人向承租人发送了多份催款函，要求承租人支付租金等费用，并要求承租人在2020年7月30日前交纳各项费用，否则将在2020年7月31日采取停水、停电等措施。由于承租人未在2020年7月31日前交纳各项费用，出租人当天对租赁房屋采取了停电措施。承租人于是向法院起诉，请求：判令变更双方所签的房屋租赁合同，免除并返还2月份租金、物业费、市场推广费等费用，免除3、4月份租金、物业费、市场推广费，减免5-9月份一半租金、物业费、市场推广费。出租人提出反诉，请求：（1）判令承租人支付拖欠的2020年3-9月租金、物业管理费，市场推广费、POS机租金。（2）判令承租人支付逾期付款违约金。法院认为，由于新冠疫情和国家针对疫情

¹² 北京市第二中级人民法院关于北京凯德嘉茂西直门房地产经营管理有限公司与北京伊美丽西直门服装服饰专卖店房屋租赁合同纠纷二审民事判决书（（2021）京02民终4699号）。

采取的相应的管控措施，客观上对服装销售行业造成了较大的冲击，承租人提交的证据也证明疫情和相关管控措施导致承租人的经营收入大幅下降，属于当事人订立合同时无法预见、不属于商业风险的重大变化。法院结合疫情及管控措施的影响、承租人营业收入的减少情况及双方当事人的沟通协商情况，酌情免除承租人2020年2月1日至2020年9月30日期间二个半月的租金、物业管理费及市场推广费。由于承租人没有按照合同约定交纳各项费用是因为疫情导致，不宜认定为违约，在双方就费用减免事宜无法达成一致的情况下，出租人采取断电措施不妥，由此导致承租人无法使用租赁房屋期间的各项费用不应由承租人负担。

三、关于欠费承租人的处理方式

1、出租人是否有权以承租人拖欠租金为由采取断电、水、气等措施？承租人是否应当支付在此期间的租金？出租人采取相关措施后，是否影响后续主张租金、使用费、违约金？

根据不同情形，分别阐述如下：

(1) 如果租赁合同中约定当承租人未按合同约定支付租金时，出租人有权停水、停电、停气的，则出租人可以采取这些措施，不会影响后续主张租金、使用费及违约金，除非承租人拖欠租金是因为不可抗力、情势变更等原因。例如，在江苏省苏州工业园区人民法院一审的一个案例¹³里，《租赁合同》约定租赁期内承租人逾期支付租金等任何费用，每逾期1天，应按欠付费用的千分之五向出租人支付滞纳金，逾期累计超过30天，出租人有权停止水、电供应。此后因承租人逾期支付租金，出租人采取了断水、断电措

施。法院认为，出租人断水断电行为是基于承租人违约而由出租人依据合同约定所采取的救济措施。承租人仍应支付之后的租金、违约金等费用。

(2) 如果租赁合同中没有相关约定，但在出租人事先采取其他合理方式多次催告并且事先通知承租人，将采取断水断电等措施，在没有超过必要限度的前提下，出租人也可以采取这种方式，并且不会影响后续主张租金、使用费及违约金。这属于行使同时履行抗辩权，即承租人不支付租金，则出租人有权不提供水电等供应。例如，在北京市第二中级人民法院二审的一个案例¹⁴里，租赁合同中没有关于断水断电的约定，但法院认为，因为承租人拖欠租金，出租人已经催告并事先告知将采取断电断水等措施，承租人仍然没有补齐欠款，出租人采取断电断水等行为没有超过必要限度，属于合同履行抗辩权的行为，承租人应按照合同约定的标准支付租金。

(3) 如果租赁合同因为承租人欠缴租金等原因已被解除，则出租人可以采取断水断电等措施催缴租金，出租人无需承担责任，不会影响后续主张使用费。例如，在山东省青岛市市北区人民法院一审的一个案例¹⁵里，租赁合同解除后，出租人向承租人发出催缴房租、停电通知后，将房屋停水停电。承租人向法院起诉要求出租人赔偿营业损失。法院认为，出租人的前述行为属于财产所有权人行使所有权的合法行为，出租人对其合法行为不承担责任。相反，在另案¹⁶中，法院判决承租人向出租人支付自合同解除之日起至房屋腾退之日的占用房屋使用费。

不过，也有法院认为，合同解除后，出租人采取断水断电等措施导致承租人无法经营的，无权收取房

¹³ 江苏省苏州工业园区人民法院关于 8271 苏州海创投资管理有限公司与苏州万立园林发展有限公司房屋租赁合同纠纷一审民事判决书（（2017）苏0591民初8271号）。

¹⁴ 北京市第二中级人民法院关于北京京报新闻大厦酒店与蒙能国际能源开发有限公司房屋租赁合同纠纷二审民事判决书（（2015）二中民终字第08113号）。

¹⁵ 山东省青岛市市北区人民法院关于青岛热电汽车销售有限公司与青岛金瑞商业机械有限公司房屋租赁合同纠纷一审民事判决书（（2016）鲁0203民初7412号）。

¹⁶ 山东省青岛市中级人民法院关于青岛金瑞商业机械有限公司与青岛热电汽车销售有限公司房屋租赁合同纠纷二审民事判决书（（2016）鲁02民终2281号）。

屋使用费。例如，在福建省福州市台江区人民法院一审的一个案例¹⁷里，租赁合同解除后，承租人没有及时搬离房屋，因此出租人对房屋进行断水断电。法院认为，承租人从事餐饮业，房屋的断水断电造成承租人实际无法经营，承租人不能继续使用房屋获得收益，因此，房屋使用费只能计算到断水断电当天，之后的使用费不予支持。

(4) 如果供水供电等合同是承租人和自来水公司、电力公司直接签订的，则出租人不能随意断水断电，因为出租人不是供水供电合同的签约方。基于合同相对性的原则，出租人无权对承租人进行断水断电。如果出租人采取断水断电措施的，将可能影响后续主张租金、使用费及违约金。而且，若因此给承租人造成损失的，出租人还可能需要承担赔偿责任。

(5) 如果出租人采取断水断电等措施超出必要限度，可能会影响后续主张租金、使用费及违约金；而且，造成承租人损失的，出租人还需要负赔偿责任。《北京高院租赁解答》规定，出租人采取断水、断电等措施造成的影响应当和承租人欠付租金的数额、比例及过错程度相适应，超过必要限度给承租人造成损失的，应当承担赔偿损失等违约责任。

为避免扩大损失（例如，突然断水、断电可能造成设备损坏、电子文件丢失等）和激化矛盾，建议出租人在断水、断电前通知承租人。对于需要提前多久通知，法律没有明确规定，需要根据具体情况确定。根据承租人使用房屋的用途、业务类型，以承租人在正常情况下能够对停水、停电等作出反应和必要准备为宜。

2、承租人欠费，合同约定的违约金是否都能得到支持？

违约金能否得到支持，需视约定的违约金是否过分高于实际损失而定。如果过分高于实际损失，承租人可以向法院或仲裁委请求降低违约金。

根据最高人民法院的司法解释，如果约定的违约金超过损失的百分之三十的，一般可以认定为“过分高于造成的损失”。承租人主张约定的违约金过高请求适当减少的，需要承担举证责任；出租人主张违约金约定合理的，也需要提供相应的证据。

《北京高院租赁解答》规定，承租人主张逾期支付租金的违约金数额过高，经审查出租人实际损失无法确定的，一般以欠付租金为基数，以不超过人民银行同期贷款基准利率四倍的标准对违约金数额进行相应调整。

在前文提到江苏省苏州工业园区人民法院一审的案例里，原告要求被告按照合同约定的日千分之五的标准支付违约金。被告提出违约金过高，申请法院调整。法院认为，日千分之五的标准的确过高，最后法院判决被告按照人民银行同期同类贷款利率的1.95倍支付违约金。

3、租期未结束，但承租人长期欠租并且无法取得联系，是否可以收回房屋？

如果租赁合同约定出现上述情况，出租人有权解除合同，则出租人可行使单方解除权并收回房屋。

如果租赁合同对这种情况没有约定，出租人也可以以承租人欠租和失联等行为明确表明将不会继续履行租赁合同为由通知承租人解除合同并收回房屋。稳妥起见，在解除合同之前，可以再书面催告承租人在规定的期限内支付房租。期限届满承租人仍然没有支付的，可以解除合同并收回房屋。

¹⁷ 福建省福州市台江区人民法院关于福建医科大学与方余敏房屋租赁合同纠纷一审民事判决书（（2017）闽0103民初1804号）。

李海浮 合伙人 电话：86 10 8553 7983 邮箱地址：lihf@junhe.com
李天元 律 师 电话：86 0755 2939 5232 邮箱地址：litianyuan@junhe.com

本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息,敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE_LegalUpdates”。

