

房地产租赁热点法律问题总结（下）

[（接“房地产租赁热点法律问题（上）”](#)

四、租赁合同的解除

1、哪些情况下，租赁合同可以被解除？

合同对解除条件有约定的，当满足解除条件时，当事人可以解除租赁合同。合同没有约定，但法律、司法解释等有规定的，按照法律、司法解释的规定执行。例如，《民法典》规定，承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。有下列情形之一的，非因承租人原因致使租赁物无法使用的，承租人可以解除合同：

- （1）租赁物被司法机关或者行政机关依法查封、扣押；
- （2）租赁物权属有争议；
- （3）租赁物具有违反法律、行政法规关于使用条件的强制性规定情形。

《最高法院租赁司法解释》规定，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没有恢复原状的，出租人有权解除合同。

《北京高院租赁解答》规定，房屋被拆迁的，承租人和出租人都有权解除合同；房屋用途存在限制无法办理工商登记，不能实现租赁目的的，承租人可以解除合同。

2、租赁合同被解除后，如何处理？

根据《民法典》，已经履行完毕的，不再处理。

未履行的，不再履行。承租人应腾退房屋，出租人应返还尚未履行部分的租金。存在违约行为的，按照合同约定的违约条款处理。

3、承租人在合同租赁期限内单方搬离租赁房屋如何处理？

《北京高院租赁解答》规定，承租人在租赁合同履行期限内单方搬离租赁房屋并通知出租人收回房屋的行为，属于以自己的行为表明其不再履行租赁合同，其搬离房屋的行为不符合法律规定的解除条件，不具有单方解除合同的效力，出租人有权据此解除合同，但合同另有约定的除外。经过法院释明出租人坚持不解除的，考虑到承租人不愿继续履行租赁合同，该义务性质又不宜强制履行，租赁合同目的已无法实现，法院可以直接判决解除租赁合同，并根据案件具体情况以出租人收回房屋、当事人起诉或判决生效之日等时间合理确定合同解除的具体时间。承租人拒绝履行租赁合同给出租人造成损失的，应当承担赔偿责任，出租人作为守约方也负有减少损失扩大的义务，具体损失数额由法院根据合同的剩余租期、租赁房屋是否易于再行租赁、出租人另行出租的差价，承租人的过错程度等因素予以酌定，一般以合同约定的三至六个月的租金为宜。

4、因承租人违约导致租赁合同提前解除，出租人能否主张剩余租期的租金？

出租人主张剩余租期的租金能否得到支持，取决于剩余租期长短，出租人是否积极采取减损措施将房

屋另行出租,另行出租的结果以及另行出租的租金水平等多种因素。有些地方法院,如北京高院和江苏高院,对剩余租期租金损失的补偿一般以6个月的租金为限。上海高院认为,如果租赁合同没有特别约定,补偿金一般以3个月的租金为限;即使租赁合同对剩余租期的租金赔偿有具体约定,但如果约定过于苛刻,例如,要求承租人承担全部剩余租期的租金,这样的约定也可能被认定为不合理。

不过,对于大型商业地产租赁,仅赔偿不超过6个月的空置期租金损失,往往不足以弥补出租人的实际损失,因此法院可能会按照租赁物实际空置的期间计算空置期损失,并不受上述“最长不得超过六个月”空置期的限制。例如,在最高法院终审的一个案例¹里,出租人和承租人签订《房屋租赁合同》,约定出租人将涉案房屋租赁给承租人用于开办超市。房屋租赁期限为20年。合同签订后,出租人在按照合同要求腾空租赁房屋并对房屋进行改造后,多次致函承租人要求交接房屋。后承租人致函出租人称因为市场原因决定延期开业,因为卖场尚未开业,无法支付租金,请求出租人自行安排招商。后出租人起诉解除合同,并要求承租人赔偿损失。法院认为,因承租人的原因而导致涉案合同的解除,承租人对出租人的损失应承担赔偿责任。出租人主张的房屋租金损失主要表现为房屋空置所发生的租金损失。涉案房屋闲置了一段时间后,被出租人陆续出租,其中,一层闲置了738天,二层闲置了861天,三层闲置了981天。最终法院根据实际闲置天数、合同约定的租金标准和涉案房屋房产证载明的面积确定涉案房屋的空置期损失。

若租赁合同解除时,房屋仍被承租人占用,则出租人不能主张闲置损失。例如,在江苏省南京市中级人民法院二审的一个案例²里,因承租人逾期未交纳

房租,出租人向法院起诉要求解除合同,并要求承租人赔偿房屋使用费,以及合同解除后预计存在的相当于三个月租金的房屋空置期损失。法院认为,租赁房屋闲置期间的租金损失应当指房屋实际因闲置所产生的租金损失,而不是当事人预估将要产生的损失。本案中,承租人仍然占有使用涉案房屋,法院已经判决承租人腾退,并承担实际占有期间的使用费,出租人主张的三个月的房屋空置损失并未实际发生,也不是必然会发生,因此,没有支持出租人所主张的房屋空置损失。

5、因承租人违约致使租赁合同解除,出租人主张赔偿免租期损失能否得到支持?

实践中,出租人给予承租人一定的免租期是常见的做法。关于免租期,法律没有明确规定。如果租赁合同约定了免租期但没有约定因为承租人违约致使合同解除时,承租人是否应支付免租期内的租金,此时出租人主张赔偿免租期损失能否得到法院支持?司法实践中存在不同的观点³。

一种观点认为,租赁合同约定免租期内不支付租金,但对解除合同后免租期内的租金损失并未约定,出租人主张免租期内的租金损失不予支持。

第二种观点认为,免租期是出租人在合同正常履行的情况下给予承租人的优惠,是出租人为了促使双方达成合意而出让的部分可得利益,在因承租人违约造成合同解除的情况下,必然对出租人造成免租期内的租金损失,出租人既出让了可得利益又无法继续获取租赁期间的租金收益,显失公平,应当由承租人予以赔偿。

第三种观点认为,免租期免除租金的性质属于附义务赠与,当承租人违约提前解除合同时,出租人可

¹ 最高人民法院关于淮北兆基实业有限公司与江苏乐天玛特商业有限公司房屋租赁合同纠纷二审判决书((2016)最高法民终746号)。

² 江苏省南京市中级人民法院南京江宁城镇建设开发有限责任公司与马来根房屋租赁合同纠纷二审民事判决书((2017)苏01民终9469号)。

³ 参见建纬深圳律所微信公众号“地产与工程法律观察”2020年9月1日转发的《房屋租赁合同解除时,如何认定装饰装修残值损失》。

撤销赠与，要求承租人支付免租期内的租金。免租期租金应当根据承租人尚未实际使用房屋的时间和合同约定租期比例乘以免租期时间计算。

6、承租人违约的情况下，出租人能否限制承租人搬离物品？

租赁合同对此没有约定的，原则上不能扣留或限制承租人搬离。即便租赁合同对此有约定，也不能对抗善意第三人。例如，承租人将物品销售或抵押给了第三方，如果该第三方为善意的，则第三方不受上述合同约定限制。此外，如果承租人破产，破产财产的处置也不受上述约定的限制。

7、承租人搬离租赁房屋后，出租人强制清理遗留物品过程，公证处不予公证，出租人需要如何对清理过程进行举证？

公证处不予公证的情况下，出租人可以自行录制强制清理的过程。如有可能，可邀请相邻商铺、办公场所的使用人一起到场见证，并在查验清单上签字。清理前最好准备至少两台摄像机或相机全程录像。

五、装修损失

1、出租人同意承租人装修的，租赁期限届满或租赁合同解除时，装修损失如何处理？

根据《最高法院租赁司法解释》，租赁期限届满，租赁合同对装修损失如何处理有约定的，按约定处理。没有约定的，如果形成附合，承租人无权要求出租人补偿附合装饰装修费用。没有形成附合的，例如，窗帘、吊灯、空调机等，可以由承租人拆除。因为拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。所谓附合是指两个或两个以上不同所有人的物结合成为一个合成物，虽然能直观的识别这个合成物，但通常很难把这个合成物分离，如果一定要分离，就会损坏这个合

成物或耗资过大。例如，承租人将瓷砖或壁纸贴到房屋的墙壁上，如果拆除瓷砖或壁纸，就会破坏墙面。

在租赁合同提前解除的情况下，合同对装修损失如何处理有约定的，按约定处理。没有约定的，如果已经形成附合，如何处理须根据导致合同解除的原因而定。如果是因为出租人违约导致合同解除，承租人可以要求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失。如果是因为承租人违约导致合同解除，承租人无权要求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失。但是，出租人同意利用的，应当在利用价值范围内给予适当的补偿。如果是因为双方违约导致合同解除，装饰装修残值损失，由双方根据各自的过错承担。如果是因为不可归责于双方的事由导致合同解除的，由双方按照公平原则分担。法律另有规定除外。如果合同解除时，尚未形成附合，可以由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。这与租赁期满的处理原则一致。

2、出租人未同意承租人装修的，租赁期限届满或租赁合同解除时，装修损失如何处理？

根据《最高法院租赁司法解释》，损失由承租人负担。出租人甚至可以请求承租人恢复原状或者赔偿损失。关于如何判断出租人是否同意，《北京高院租赁解答》规定，租赁合同约定房屋装饰装修或扩建须经出租人同意，出租人知道或者应当知道承租人对租赁房屋进行装饰装修或扩建，但在合理期限内（一般为六个月）没有提出异议，或者在合理期限内提出异议后又继续履行合同或接受承租人履行义务的，可以视为出租人同意装饰装修或扩建，或者放弃再提出异议的权利。上海一中院认为⁴，出租人根据房屋租赁合同约定的租赁用途可以预见承租人装修行为的，可认定出租人同意承租人装饰装修。

⁴ https://www.a-court.gov.cn/platformData/infoplat/pub/no1court_2802/docs/202004/d_3597057.html

3、装饰装修残值损失如何确定？

法律和司法解释对此没有明确规定。司法实践中，有以下处理方法⁵：

(1) 按租赁期限分摊。公式为：房屋装饰装修残值=装饰装修投入费用÷租赁期限×剩余租赁期限。例如，租赁期限为10年，已经使用了2年，装修投入20万元，则装修残值=(20万元÷10年)×8年=16万元。法院通常通过工程造价鉴定的方式或酌定的方式确定装饰装修费用。该方法属于实践中认定装饰装修残值损失金额的常用计算方法。

(2) 现存价值法。公式为：房屋装饰装修残值(现值)=装修工程的重置成本×综合成新率。该方法实践中较多用于租赁合同无效情况下装饰装修损失的赔偿。

(3) 计提残值并折旧。该方法关于折旧年限仅确定为5年。

为了减少争议，我们建议在租赁合同中对合同解除时装饰装修残值损失的确定及损失承担的方法予以明确约定。建议承租人保留好装修有关的合同、发票、收据等资料。

六、转租

1、未经出租人同意，承租人擅自转租的，如何处理？

根据《民法典》，承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。

2、出租人是否可以要求承租人支付擅自转租获得的差价收益？

《北京高院租赁解答》规定，出租人无权要求承租人支付差价收益。与北京高院不同，江苏高院支持

出租人向承租人收取差价收益。

3、出租人知道或者应当知道承租人转租，但没有提出异议，转租合同是否有效？

根据《民法典》，出租人知道或者应当知道承租人转租，但是在六个月内未提出异议的，视为出租人同意转租。

4、转租期限超过租赁合同期限是否有效？

《民法典》规定，承租人经出租人同意将租赁房屋转租给第三人，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，但是出租人和承租人另有约定的除外。

5、承租人拖欠租金，次承租人是否可以替承租人支付租金，并继续承租房屋？

根据《民法典》，承租人拖欠租金，次承租人可以代承租人支付欠付的租金和违约金，但是转租合同对出租人不具有法律约束力的除外。次承租人代为支付的租金和违约金，可以充抵次承租人应当向承租人支付的租金；超出应付的租金数额的，可以向承租人追偿。

6、房屋租赁合同履行期限届满或者解除，出租人能否要求次承租人支付逾期腾房使用费？

根据《最高法院租赁司法解释》，出租人可以请求负有腾房义务的次承租人支付逾期腾房使用费。北京高院进一步规定，出租人可以要求承租人和次承租人共同支付逾期腾房的房屋使用费。上海一中院则认为⁶，在转租的情况下，一般应参照转租合同的租金标准确定房屋使用费。

7、转租合同解除后，次承租人能否要求出租人赔偿装饰装修损失？

⁵ 参见建纬深圳律所微信公众号“地产与工程法律观察”2020年7月14日转发的《租赁合同未约定时出租人能否主张免租期损失赔偿？》。

⁶ https://www.a-court.gov.cn/platformData/infolplat/pub/no1court_2802/docs/202004/d_3597057.html

《北京高院租赁解答》认为，次承租人不能要求出租人赔偿装饰装修损失。次承租人应当依据合同相对性向承租人主张权利，或者依据代位权规定处理。

七、优先承租权

优先承租权是《民法典》新创设的权利，在此前法律没有规定。下文探讨几个有关的问题。

1、一栋建筑的不同部分分别出租给两个以上承租人，租期同时届满后出租人打算将该建筑整体出租，两个以上承租人如何行使优先承租权？

如果承租特定部分或单元的承租人在租赁期限届满后打算继续租赁目前承租的部分或单元，不同意承租建筑整体，出租人有权将建筑整体对外出租，原承租人视为没有达到同等条件，无权要求行使优先承租权。此处的“同等条件”即为出租人提出的“建筑整体出租”这一交易条件。例如，在广东省深圳市中级人民法院二审的一个案例⁷里，承租人承租的是第13层1305和1307二个单元，租赁合同约定承租人在同等条件下享有优先承租权。租赁期满后，出租人准备将13层整体出租，并且设置的租赁条件为新承租人需承租13层整体。由于未能继续承租，于是承租人起诉至法院，要求行使优先承租权。法院认为，出租人提出的整层出租的交易条件属于同等条件内容，承租人不接受该条件，其主张的优先承租权不予支持。

2、承租人在承租期间出现多次滞后支付租金的情况，租期届满前才将租金交齐，出租人能否取消其参加续租谈判的资格？该承租人能否行使优先承租权？

关于该问题，法律没有明确规定。司法实践中，不少法院将承租人的履约情况纳入判断承租人是否

可以行使优先承租权的范围。若承租人在履行原租赁合同中存在违约行为，往往认定承租人已经丧失优先承租权。例如，在北京市第一中级人民法院二审的一个案例⁸里，租赁合同约定合同到期后如果出租人继续出租租赁物，承租人有优先承租权。租赁合同到期后，出租人不同意继续出租给承租人，于是承租人起诉至法院，要求行使优先承租权。法院认为，承租人在合同履行过程中，没有及时、足额支付租金，违反了合同中的约定，已经构成了违约，出租人在合同到期后不再把房屋继续出租给承租人并无不当，驳回了承租人的诉讼请求。

需要说明的是，法律法规并没有规定承租人对租赁房屋享有或行使优先承租权需要以租赁期内不存在逾期支付租金等违约行为为前提。为避免纠纷，我们建议在租赁合同中增加约定，明确承租人行使优先承租权的具体前提条件。

3、出租人筛选承租人时，以综合评分（包含租金评分和实力评分）为评判依据。原承租人行使优先承租权时，其报价和其他候选人的最高报价条件（包括首年租金、租期、免租期、递增、其他承诺等）相同，但没有达到其他候选人的实力条件，这种情况下，承租人是否享有优先承租权？

关于该问题，法律没有明确规定。司法实践中，各地法院对于“同等条件”标准认定存在差异，有的法院认为“同等条件”主要是指租金和租金支付方式；有的法院认为除租金、租金支付方式外，“同等条件”还应包括与租赁有关的其他条件，例如，租赁期限、房屋用途、维修责任、装修的约定、转租的约定、解除合同的条件、违约责任、整租还是部分承租等；还有的法院认为，除前述租赁合同相关条件外，“同等条件”还应当进一步包括和出租人合法权利能否实现

⁷ 广东省深圳市中级人民法院关于深圳瑞华圣投资发展有限公司与深圳市欣宝丰物业管理有限公司房屋租赁合同纠纷一案二审民事判决书（（2014）深中法房终字第2356号）。

⁸ 北京市第一中级人民法院关于北京福缘花园商务酒店有限公司与北京达园宾馆房屋租赁合同纠纷二审民事判决书（（2019）京01民终2256号）。

密切相关的承租人实力条件（例如，承租人信誉、经营状况、经济实力等）。例如，广州市中级人民法院二审的一个案例⁹里，法院认为，同等条件至少要考虑以下因素：一是租赁价格；二是租金支付方式；三是租赁期限；四是附加条件，例如租赁用途、环境污染状况、承租人经济实力等；五是诚信度，例如按时交租等。在本案中，原承租人提交的投标书在经营方案方面的表述比较粗略，并且没有提供银行的资信证明，导致得分低于另外两名投标人，因此，法院认为，原承租人并不具备和中标人同等的条件。

八、优先购买权

1、法律规定优先购买权行使的“同等条件”包括哪些？

北京高院和江苏高院规定，同等条件主要是指房屋转让的价格、价款支付方式等。

2、出租人应如何履行“通知”义务？

《北京高院租赁解答》规定，出租人通知承租人时，应当告知租赁房屋转让的事实、时间及具体出卖条件。出租人虽然通知承租人出卖租赁房屋的事实，但没有告知具体出卖条件或告知内容不真实、不全面，或者在出卖条件发生变化后没有及时告知承租人的，视为没有履行通知义务。

《江苏高院租赁意见》规定，出租人必须以书面方式通知承租人本人或者授权的代理人。除非出租人有证据证明无法通知承租人本人或其授权的代理人，否则，出租人在租赁房屋处张贴告示、在新闻媒体上刊登公告等方式告知的，不发生通知的法律后果。

3、承租部分房屋的承租人在出租人整体转让房屋时是否享有优先购买权？

《北京高院租赁解答》规定，出租人整体转让房

屋，如果该房屋是不可分割或分割明显降低整体价值，而承租人只要求对其承租的部分房屋行使优先购买权的；或者承租人虽然主张优先购买整体房屋，但其承租面积没有达到整体房屋面积 50% 以上的，承租人无权行使优先购买权。

4、转租房屋的情况下，谁有权行使优先购买权？

北京高院和江苏高院均规定，承租人经出租人同意转租房屋的，承租人不再享有优先购买权，次承租人可以行使优先购买权；未经出租人同意转租房屋的，承租人或者次承租人都没有权利行使优先购买权。

5、拖欠租金的承租人是否享有优先购买权？

北京高院、江苏高院和广东高院均规定，承租人对租赁房屋享有优先购买权并不以其按约定支付租金为前提。但是，如果承租人欠付租金已构成法定解除或约定解除租赁合同的条件，并且出租人主张解除租赁合同的，承租人不再享有优先购买权。

6、优先购买权受到侵害，赔偿额如何确定？

法律法规对如何确定赔偿额没有明确的规定。有些法院根据出售房屋时诉争房屋市场价格和实际售价差额确定赔偿额。例如，在山东省青岛市中级人民法院二审的一个案例¹⁰里，法院参考出租人出售房屋时的市场价格与出租人实际出售价格的差价确定损失的具体数额。

如果承租人存在过错，也需要承担一定责任。例如，在上述案例里，承租人在得知出租人预出售房屋的信息后，没有向出租人明确表明购买意愿，也没有积极的询问价格，因此，法院认定承租人存在一定的过失。考虑双方过错程度，最终法院判决出租人赔偿其出售房屋时的市场价格与出租人出售价格之间差价的 70%。

⁹ 广东省广州市中级人民法院关于广州市阳明餐饮服务有限公司与广州市牛奶公司租赁合同纠纷二审民事判决书（（2014）穗中法民五终字第 3691 号）。

¹⁰ 山东省青岛市中级人民法院关于青岛蜡笔视点文化传播有限公司、青岛万科商业地产有限公司房屋租赁合同纠纷二审民事判决书（（2021）鲁 02 民终 10541 号）。

(本页无正文)

李海浮 合伙人 电话：86 10 8553 7983 邮箱地址：lihf@junhe.com
李博雅 律 师 电话：86 10 8519 1712 邮箱地址：liboya@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”。

