

简述最高人民法院《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》

2009年9月1日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》（下称“《解释》”），在尽量维持合同效力的基础上，以促进社会资源的有效利用、促进房屋租赁市场发展和维护稳定的房屋租赁交易秩序为目标，为处理房屋租赁纠纷中的热点难点问题提供法律依据。

《解释》的要点内容主要包括：

一. 合同无效的范围

《解释》对租赁合同无效的范围进行了限定，以体现维护合同效力和稳定法律关系的基本精神。

首先，在以下三种情况下租赁合同无效：1、出租的房屋未取得建设工程规划许可证或者未按建设工程规划许可证的规定建设；2、出租未经批准或者未按批准内容建设的临时建筑；3、租赁期限超过临时建筑的使用期限的部分无效。

其次，对以上欠缺生效条件的合同效力，允许采取措施进行补救，即当事人在一审法庭辩论终结前取得了法律、行政法规规定的条件的（如取得建设工程规划许可证或获得主管部门批准建设，或临时建筑经主管部门批准延长了使用期限等），应认定合同有效。

最后，《解释》明确租赁合同未办理登记备案手续，不得作为认定合同无效的法定理由。

合同被认定无效后，出租人可以请求承租人支付占有房屋期间的使用费，使用费的标准可以参照合同约定的租金标准，人民法院对此有最终的裁量权。

二. 装饰装修的处理

在房屋租赁合同纠纷案件中，装饰装修的处理一直是司法审判中的热点和难点问题。此次《解释》的颁布，确立了处理此类纠纷的以下规则：

首先，承租人擅自进行装饰装修的，构成侵权，承租人应承担停止侵权、赔偿损失等侵权责任。

其次，承租人经出租人同意进行装饰装修的，根据装饰装修物是否形成附合适用不同的处理原则：未形成附合的装饰装修物，承租人作为其所有权人享有处分权，可以对其进行拆除或折价归出租人所有；已形成附合的装饰装修物则须区分合同无效、合同解除和租赁期间届满等情形，以决定出租人是否应对承租人进行补偿：（1）合同无效时，出租人同意利用装饰装修的，应对承租人进行补偿（折价处理）；不同意利用的，其现值损失由双方按照过错承担；（2）合同解除时，由导致合同解除的违约方承担装饰装修残值损失；在双方均无过错情形下，由双方依照公平原则分担装饰装修残值损失；若出租人同意利用装饰装修的，仍应在利用价值范围内对承租人予以适当补偿；（3）合同履行期间届满，出租人取得附合装饰装修物则无需补偿。

三. 承租人的优先购买权

在保护承租人优先购买权的基础上,《解释》明确规定,承租人不能以出租人侵害其优先购买权为由,请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效。但该规定不排除在出租人与第三人恶意串通签订买卖合同损害承租人优先购买权时,认定出租人与第三人签订的买卖合同无效。

此外,《解释》也规定了承租人行使优先购买权的四种限制,即在下列情形下承租人主张优先购买权的,法院不予支持:(1)房屋共有人行使优先购买权的,(2)出租人将房屋出卖给近亲属的,(3)出租人履行告知义务后,承租人在15日内未明确表示愿意购买的,(4)购买房屋的第三人出于善意并已办理登记手续的。这些例外规定,体现了维护共有关系和家庭关系稳定、权利义务对等和善意取得等精神和原则。

四. 转租、“一房数租”和“买卖不破租赁”等规定

对于转租问题,《解释》规定出租人知道或应当知道转租,但在六个月内未提出异议的,则不能再以转租未经其同意为由请求解除租赁合同或认定转租合同无效。

对于“一房数租”情况的处理,《解释》明确了确定承租人顺序的原则是:(1)已经合法占有租赁房屋的;(2)已经办理登记备案手续的;(3)合同成立在先的。

《解释》在明确“买卖不破租赁”原则¹的同时,也规定了两个例外:(1)房屋在出租前已经设立抵押权,因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的(但该情况不影响承租人行使其优先购买权);(2)房屋在出租前已经被人民法院依法查封的。

此外,《解释》还规定了出租人和承租人各自行使合同解除权的条件,以及承租权的承继等问题。

五. 适用范围

与乡村房屋相比,城镇房屋规模大、性质多样,租赁活动较为活跃,且受到更多的强行法规范调整。因此,《解释》将其适用范围限定为城镇房屋租赁合同纠纷案件。乡、村庄规划区内的房屋租赁合同纠纷案件,可以参照《解释》处理。承租人依照国家福利政策承租的公有住房、廉租住房、经济适用房,具有社会福利性和保障性,有关合同纠纷不适用《解释》。

¹ 租赁房屋在租赁期间发生所有权变动的,承租人要求房屋受让人继续履行原租赁合同的,人民法院应当支持。

敬告读者：

汉坤律师事务所编写《汉坤新法速递》的目的仅为帮助客户及时了解中国法律及实务的最新动态和发展，上述内容仅供参考。

如您对上述内容有任何问题或建议，请与汉坤律师事务所的下列人员联系：



北京总部

电话：+86-10-8525 5500

地址：北京市东长安街1号东方广场办公楼C1座9层903-908室

邮编：100738

张蕾 律师：

电话：+86-10-8525 5547

Email: leia.zhang@hankunlaw.com

金文玉 律师：

电话：+86-10-8525 5557

Email: wenyu.jin@hankunlaw.com



上海分所

电话：+86-21-6080 0909

地址：中国上海市静安区南京西路1266号恒隆广场5709室

邮编：200040

曹银石 律师：

电话：+86-21-6080 0980

Email: yinshi.cao@hankunlaw.com

黄磊康 律师：

电话：+86-21-6080 0988

Email: joseph.hwang@hankunlaw.com



深圳分所

电话：+86-755-2681 3854

地址：中国深圳市罗湖区深南东路5002号信兴广场地王大厦4715室

邮编：518008

王哲 律师：

电话：+86-755-2681 3854

Email: jason.wang@hankunlaw.com