



司法解释理解与适用丛书

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

奚晓明 主编

最高人民法院民事审判第一庭 编著

人民法院出版社

THE PEOPLE'S COURT PRESS

PDF
PDF
PDF

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼

更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接

<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店

内容不排斥 转载、转发、转卖 行为

但请勿去除文件广告宣传页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼

更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接

<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>





本书对《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》的原意和审判实务中需注意的问题逐条进行说明，并对每条规定的背景依据和讨论中的不同观点进行介绍，便于读者详尽了解该司法解释的整体起草情况和每条规定的精神实质；条文说明中也介绍了国外相关的立法例、当前学术界主要的理论成果及研究动态，增强了作品的学术性和资料性，必将对读者大有裨益。

——最高人民法院副院长 奚晓明

ISBN 978-7-80217-805-2



9 787802 178052 >

定价：69.00元

司法解释理解与适用丛书

**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**

奚晓明 主编

最高人民法院民事审判第一庭 编著

人民法院出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

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/奚晓明主编; 最高人民法院民事审判第一庭编著. —北京: 人民法院出版社, 2009. 9

(司法解释理解与适用丛书)

ISBN 978-7-80217-805-2

I. 最… II. ①奚… ②最… III. ①房屋—租赁合同—经济纠纷—处理—法律解释—中国 ②房屋—租赁合同—经济纠纷—处理—法律适用—中国 IV. D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 153420 号

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

奚晓明 主编

最高人民法院民事审判第一庭 编著

责任编辑 刘德权 兰丽专 姜 峤

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 (100745)

电 话 (010) 67550626 (责任编辑) 67550516 (出版部)

67550558 67550551 (发行部)

网 址 <http://courtpress.chinacourt.org>

E-mail courtpress@sohu.com

印 刷 三河市国英印务有限公司

经 销 新华书店

开 本 787×1092 毫米 1/16

字 数 510 千字

印 张 28.375

版 次 2009 年 9 月第 1 版 2009 年 9 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-80217-805-2

定 价 69.00 元

版权所有 侵权必究

《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》 编辑委员会

主 任 奚晓明

副主任 杜万华 俞宏武 程新文

撰稿人 (以撰写条文先后为序)

冯小光 宋春雨 姚宝华

王友祥 肖 峰 王毓莹

陈朝仑 关 丽 贾劲松

出版说明

为了配合《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》的实施，加强司法解释在审判实践中的正确理解与适用，帮助相关人士进一步了解和把握司法解释条文的制定背景、内容和相关理论，特编写此书。

本书根据实用性和研究性相结合的原则，以司法解释的条文为顺序，每个条文的理解与适用部分分为【条文主旨】、【背景依据】、【条文理解】和【审判实务】。

【条文主旨】用一句话简明扼要地概括本条的内容，使读者能够在第一时间把握条文的主要内容。

【背景依据】概括地介绍条文起草的背景情况、起草过程中相关意见建议、法律依据、参考立法例以及学理依据等，有助于读者全面具体地了解该条文的起草意图和具体依据。

【条文理解】对条文进行详细的解读，着重选择条文中的核心问题，比如重要概念解释、适用的条件、适用的方法，以及适用中可能产生异议的难点等，使读者更准确地掌握该条文的精神实质。

【审判实务】针对审判实践中容易出现的具有普遍性的法律适用问题，在本条未作明确规定的情况下，结合起草过程中的倾向性意见，提出供读者参考的观点。

最高人民法院民事审判第一庭组织相关法官撰写了本书，具

体分工如下：

冯小光：第 1、2、3 条；

宋春雨：第 4、5 条；

姚宝华：第 6、7、8 条；

王友祥：第 9、10、11 条；

肖峰：第 12、13、14 条；

王毓莹：第 15、16、17 条；

陈朝仑：第 18、19、20 条；

关丽：第 21、22 条；

贾劲松：第 23、24、25 条。

肖峰另负责本书第三部分相关法律规范性文件的收集工作。

本书由最高人民法院民事审判第一庭杜万华庭长、俞宏武副庭长、程新文副庭长审稿，最高人民法院奚晓明副院长最终定稿。奚晓明副院长还专门为本书作序。由于时间仓促，书中错误、纰漏之处在所难免，敬请广大读者批评指正。

本书编写组

2009 年 8 月

序

2009年7月30日,《最高人民法院关于审理房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(以下简称《解释》)正式公布,并定于同日施行。这是最高人民法院深入落实科学发展观,贯彻“为大局服务,为人民司法”的宗旨,切实履行司法审判指导职责的重大举措,必将对各级人民法院依法公正审理房屋租赁合同纠纷案件发挥积极的指导作用。

房屋租赁主要包括居住用房的租赁和经营用房的租赁,居住用房是人类生存的基本物质条件,经营用房是人类从事生产经营的必要生产资料。因此,房屋租赁与国家利益、社会公共利益和广大人民群众切身利益息息相关,亦与社会的和谐稳定、经济的平稳发展息息相关。在我国经济高速发展和住房制度改革日益深化的推动下,房屋租赁经营方式日益普遍,房屋租赁业迅猛发展,出现许多新情况、新问题,并形成诉讼进入司法领域。近年来,人民法院受理的房屋租赁合同纠纷案件日益增多,依法及时公正处理房屋租赁合同纠纷案件,不仅是人民法院承担的重要审判职能,更是人民法院为党和国家“保民生、保稳定、保发展”的全局工作提供强有力司法保障的必然要求。目前,由于相关法律规范比较原则,人民法院在审理房屋租赁合同纠纷案件中,基于对法律理解的不同,在适用法律上形成“各自为战”的局面。为统一法律适用,指导各级人民法院公正及时处理房屋租赁合同纠纷案件,促进房屋租赁市场的健康发展,最高人民法院于2006年9月着手《解释》(征求意见稿)的起草和调研工作。

司法解释的起草制定工作直接关系到法律的正确实施和人民法院司法权威的树立，最高人民法院高度重视该部司法解释的起草工作，确定以落实科学发展观和司法为民作为指导思想，严循立法精神，重视调查研究，立足中国国情，合理吸收借鉴，着力起草内容的针对性和操作性，以发挥司法解释作为法律与社会生活之调整器的功能。期间，起草小组奔赴全国各地进行调研收集情况，多次召开座谈会广泛征求各级人民法院、全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、住房和城乡建设部、专家学者等各方面意见。在反复研究讨论的基础上，经最高人民法院审判委员会第1469次会议研究通过，于2009年9月1日施行。

“法律是一种不断完善的实践”，司法解释是弥补法律过于原则，使之适应复杂多变的社会生活和审判实践需要，保持长久生命力的重要机制，是完善法律的重要方式。《解释》根据《民法通则》、《物权法》、《合同法》等法律规定，针对房屋租赁合同纠纷案件审理中反映出的具体适用法律的难点、热点问题，如房屋租赁合同无效的情形，装饰装修物的性质、归属，不同情形下装饰装修物损失的承担主体、补偿标准，转租合同的效力等进行了规定。对审判实务界和理论界长期争论的重大理论问题，如次承租人利益的保护，承租人优先购买权的性质、行使条件及救济方式等具体适用法律问题作了比较详细的规定。通过这些规定，使法律规定的实践运用价值得以充分发挥，必将对审判实务中统一法律适用，保障案件审判的法律效果与社会效果的有机统一，起到积极作用。

《解释》的制定，使最高人民法院有关房地产案件审判的司法解释体系更加丰满。最高人民法院为妥善审理房地产案件，促进房地产业的健康发展，于2003年5月起，先后出台了《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》、《关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》、《关于审理涉及国有土地使用权合同纠纷案件适用法律问题的解释》，构建了有

关房地产开发、销售的司法解释体系，本解释是针对房地产三级市场中的房屋租赁问题进行的规定，进一步丰富了房地产司法解释体系，必将对房地产这一国民经济的基础性和支柱性产业的发展产生深远的影响。

法律的生命在于其实施，只有对法律的正确理解和适用，才能通过实施使法律成为“良法之治”。为了帮助各级人民法院从事民事审判的法官正确理解和适用这部司法解释，也为了便于社会各界了解和掌握司法解释的规定，最高人民法院民事审判第一庭组织参与《解释》起草研究工作的法官撰写了本书，对《解释》的内容和审判实务中需注意的问题逐条进行说明，并对每条规定的背景依据和讨论中的不同观点进行介绍，便于读者详尽了解《解释》的整体起草情况和每条规定的精神实质。书中还编辑了国内外相关立法及其他规范性文件，条文说明中也介绍了国外相关的立法例，当前学术界主要的理论成果及研究动态，在本书具有较强实践性的基础上，增强了作品的学术性和资料性，必将对读者大有裨益。

“清泉潺潺，端赖源头活水”，司法解释规定内容涉及许多长期争论的法律理论问题，本书是对法学研究的分析总结，更是对实践需求的反馈，由于时间仓促，书中有些观点尚需完善探讨，但其中观点的评判，无疑会引发法学理论研究的进一步深入。

值本书付梓之际，以上数言，是为序。

最高人民法院副院长



二〇〇九年八月二十六日

目 录

第一部分 司法解释条文及答记者问

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
(2009年7月30日) (3)
- 最高人民法院民一庭负责人就《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》答记者问 (7)

第二部分 司法解释理解与适用

《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》理解与适用 (17)
- 第一条 【司法解释的适用范围】 (17)
- 第二条 【违法建筑物租赁合同无效】 (30)
- 第三条 【违法临时建筑物租赁合同无效】 (44)
- 第四条 【登记备案与房屋租赁合同的效力】 (48)
- 第五条 【无效合同的处理】 (63)
- 第六条 【一房数租的处理原则】 (76)
- 第七条 【出租人的合同解除权】 (91)
- 第八条 【承租人的合同解除权】 (103)
- 第九条 【合同无效时经同意的装饰装修物的处理】 (114)
- 第十条 【合同履行期间届满或者解除时未形成附合的装饰装修物的
处理】 (130)
- 第十一条 【合同解除时形成附合的装饰装修物的处理】 (137)

第十二条	【租赁期间届满时附合装饰装修物的处理】	(145)
第十三条	【承租人擅自装饰装修、扩建费用的处理】	(161)
第十四条	【房屋扩建费用的处理】	(176)
第十五条	【超过承租人剩余租赁期限的转租期间无效】	(189)
第十六条	【出租人同意转租的推定】	(205)
第十七条	【次承租人的代偿请求权】	(221)
第十八条	【次承租人逾期腾房的处理】	(236)
第十九条	【房屋租赁合同的概括继受】	(245)
第二十条	【“所有权变动不破租赁”及适用的例外情形】	(260)
第二十一条	【侵害承租人优先购买权的损害赔偿责任】	(276)
第二十二条	【租赁房屋抵押权人实现抵押权时承租人优先购买权的保护】	(293)
第二十三条	【租赁房屋拍卖时优先购买权的保护】	(304)
第二十四条	【承租人行使优先购买权的例外情形】	(317)
第二十五条	【其他规定】	(335)

第三部分 相关法律规范及合同范本

一、相关法律、行政法规

中华人民共和国民法通则（节选）	
（1986年4月12日）	(341)
中华人民共和国物权法（节选）	
（2007年3月16日）	(344)
中华人民共和国合同法（节选）	
（1999年3月15日）	(346)
中华人民共和国担保法（节选）	
（1995年6月30日）	(349)
中华人民共和国土地管理法（节选）	
（2004年8月28日第二次修正）	(350)
中华人民共和国城市房地产管理法（节选）	
（2007年8月30日修正）	(351)
中华人民共和国城乡规划法（节选）	

(2007年10月28日)	(352)
中华人民共和国消防法(节选)	
(2008年10月28日修订)	(355)
中华人民共和国建筑法(节选)	
(1997年11月1日)	(356)
中华人民共和国拍卖法(节选)	
(2004年8月28日修正)	(357)
中华人民共和国民事诉讼法(节选)	
(2007年10月28日修正)	(357)
城市房屋拆迁管理条例(节选)	
(2001年6月13日)	(358)
建设工程质量管理条例(节选)	
(2000年1月30日)	(359)
村庄和集镇规划建设管理条例(节选)	
(1993年6月29日)	(360)

二、相关司法解释

最高人民法院

关于贯彻执行《中华人民共和国民法通则》若干问题的 意见(试行)(节选)

(1988年4月2日)

(361)

最高人民法院

关于适用《中华人民共和国合同法》若干问题的 解释(一)(节选)

(1999年12月1日)

(362)

最高人民法院

关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的 解释(节选)

(2000年9月29日)

(363)

最高人民法院

关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定(节选)

(2004年10月26日)

(364)

最高人民法院

关于适用《中华人民共和国民事诉讼法》若干问题的意见（节选）

（1992年7月14日）……………（364）

三、部门规章、地方性法规及地方政府规章

（一）部门规章

城市房屋租赁管理办法（节选）

（1995年5月9日）……………（366）

（二）地方性法规

福建省保护华侨房屋租赁权益的若干规定

（2000年11月18日）……………（367）

上海市房屋租赁条例

（1999年12月27日）……………（369）

浙江省房屋租赁管理条例

（1996年9月6日）……………（377）

广东省城镇华侨房屋租赁规定

（1994年11月17日）……………（383）

广东省城镇房屋租赁条例

（1994年4月30日）……………（384）

（三）地方政府规章

北京市房屋租赁管理若干规定

（2007年11月3日）……………（388）

西藏自治区城镇房屋租赁管理暂行办法

（2006年10月16日）……………（394）

天津市经济租赁房管理办法

（2004年11月30日）……………（399）

天津市房屋租赁管理规定

（2004年6月30日）……………（402）

上海市居住房屋租赁管理实施办法

(2004年8月30日)	(409)
新疆维吾尔自治区城市房屋租赁管理规定	
(2004年6月29日)	(413)
安徽省城市房屋租赁管理办法	
(1999年12月3日)	(417)

四、房屋租赁合同范本

北京市房屋租赁合同(自行成交版)	(420)
北京市房屋租赁合同(经纪机构居间成交版)	(425)
北京市房屋租赁合同(经纪机构代理成交版)	(431)

第一部分

司法解释条文及答记者问

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

法释〔2009〕11号

(2009年6月22日最高人民法院审判委员会
第1469次会议通过 2009年7月30日最高人民
法院公告公布 自2009年9月1日起施行)

为正确审理城镇房屋租赁合同纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条 本解释所称城镇房屋，是指城市、镇规划区内的房屋。

乡、村庄规划区内的房屋租赁合同纠纷案件，可以参照本解释处理。但法律另有规定的，适用其规定。

当事人依照国家福利政策租赁公有住房、廉租住房、经济适用住房产生的纠纷案件，不适用本解释。

第二条 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。

第三条 出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，人民法院应当认定延长使用期限内的租赁期间有效。

第四条 当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



www.docsriver.com 商家 本本书店
内容不排斥 转载、转发、转卖 行为
但请勿去除文件宣传广告页面

若发现去宣传页面转卖行为，后续广告将以上浮于页面形式添加

www.docsriver.com 定制及广告服务 小飞鱼
更多**广告合作及防失联联系方式**在电脑端打开链接
<http://www.docsriver.com/shop.php?id=3665>



当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

第五条 房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。

当事人请求赔偿因合同无效受到的损失，人民法院依照合同法的有关规定和本司法解释第九条、第十三条、第十四条的规定处理。

第六条 出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：

- (一) 已经合法占有租赁房屋的；
- (二) 已经办理登记备案手续的；
- (三) 合同成立在前的。

不能取得租赁房屋的承租人请求解除合同、赔偿损失的，依照合同法的有关规定处理。

第七条 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不予恢复原状，出租人请求解除合同并要求赔偿损失的，人民法院依照合同法第二百一十九条的规定处理。

第八条 因下列情形之一，导致租赁房屋无法使用，承租人请求解除合同的，人民法院应予支持：

- (一) 租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封的；
- (二) 租赁房屋权属有争议的；
- (三) 租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件强制性规定情况的。

第九条 承租人经出租人同意装饰装修，租赁合同无效时，未形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。

已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有；不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

第十条 承租人经出租人同意装饰装修，租赁期间届满或者合同解除时，除当事人另有约定外，未形成附合的装饰装修物，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。

第十一条 承租人经出租人同意装饰装修，合同解除时，双方对已形成附合的装饰装修物的处理没有约定的，人民法院按照下列情形分别处理：

- (一) 因出租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期

内装饰装修残值损失的，应予支持；

（二）因承租人违约导致合同解除，承租人请求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失的，不予支持。但出租人同意利用的，应在利用价值范围内予以适当补偿；

（三）因双方违约导致合同解除，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方根据各自的过错承担相应的责任；

（四）因不可归责于双方的事由导致合同解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方按照公平原则分担。法律另有规定的，适用其规定。

第十二条 承租人经出租人同意装饰装修，租赁期间届满时，承租人请求出租人补偿附合装饰装修费用的，不予支持。但当事人另有约定的除外。

第十三条 承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建发生的费用，由承租人负担。出租人请求承租人恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

第十四条 承租人经出租人同意扩建，但双方对扩建费用的处理没有约定的，人民法院按照下列情形分别处理：

（一）办理合法建设手续的，扩建造价费用由出租人负担；

（二）未办理合法建设手续的，扩建造价费用由双方按照过错分担。

第十五条 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。

第十六条 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，其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，人民法院不予支持。

因租赁合同产生的纠纷案件，人民法院可以通知次承租人作为第三人参加诉讼。

第十七条 因承租人拖欠租金，出租人请求解除合同时，次承租人请求代承租人支付欠付的租金和违约金以抗辩出租人合同解除权的，人民法院应予支持。但转租合同无效的除外。

次承租人代为支付的租金和违约金超出其应付的租金数额，可以折抵租金或者向承租人追偿。

第十八条 房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除，出租人请求负有腾房义务的次承租人支付逾期腾房占有使用费的，人民法院应予支持。

第十九条 承租人租赁房屋用于以个体工商户或者个人合伙方式从事

经营活动，承租人在租赁期间死亡、宣告失踪或者宣告死亡，其共同经营人或者其他合伙人请求按照原租赁合同租赁该房屋的，人民法院应予支持。

第二十条 租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：

(一) 房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；

(二) 房屋在出租前已被人民法院依法查封的。

第二十一条 出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。

第二十二条 出租人与抵押权人协议折价、变卖租赁房屋偿还债务，应当在合理期限内通知承租人。承租人请求以同等条件优先购买房屋的，人民法院应予支持。

第二十三条 出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋，应当在拍卖5日前通知承租人。承租人未参加拍卖的，人民法院应当认定承租人放弃优先购买权。

第二十四条 具有下列情形之一，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持：

(一) 房屋共有人行使优先购买权的；

(二) 出租人将房屋出卖给近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女的；

(三) 出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的；

(四) 第三人善意购买租赁房屋并已经办理登记手续的。

第二十五条 本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

最高人民法院民一庭负责人就《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》答记者问

一、出台司法解释的背景

问：最高人民法院在2009年7月30日正式公布了《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》（以下简称《解释》），请您谈谈《解释》出台的背景情况？

答：在我国经济高速发展和住房制度改革日益深化的推动下，房屋租赁经营方式日益普遍，房屋租赁业迅猛发展，伴随发展产生的大量房屋租赁纠纷形成诉讼进入司法领域。近年来，人民法院受理的房屋租赁合同纠纷案件日益增多。由于相关法律规范比较原则，人民法院在审理房屋租赁合同纠纷案件中面临很多具体适用法律的难点问题。为统一法律适用，指导各级人民法院公正及时审理房屋租赁合同纠纷案件，促进房屋租赁市场的健康发展，最高人民法院于2006年9月着手《解释》（征求意见稿）的起草和调研工作。

房屋租赁主要包括居住用房的租赁和经营用房的租赁，居住用房是人类生存的基本物质条件，经营用房是人类从事生产经营的必要生产资料，因此，房屋租赁与国家利益、社会公共利益和广大人民群众切身利益息息相关，亦与社会的和谐稳定、经济的平稳发展息息相关。最高人民法院从“保民生、保稳定、保发展”的全局工作出发，高度重视该部司法解释的起草工作，确定以落实科学发展观和司法为民作为指导思想，严循立法精神，重视调查研究，强化起草内容的针对性和操作性。期间，起草小组奔赴全国各地进行调研收集情况，多次召开座谈会广泛征求各级人民法院、全国人大常委会法制工作委员会、国务院法制办公室、住房和城乡建设部、专家学者等各方面意见。在反复研究讨论的基础上，经最高人民法院审判委员会第1469次会议研究通过，并于2009年9月1日施行。

二、司法解释的适用范围

问：《解释》将适用范围确定为城镇房屋租赁合同纠纷案件，是基于何种考虑？

答：按照《城乡规划法》有关规划区域的规定，我国现有房屋可分为城市规划区、镇规划区、乡规划区、村庄规划区范围内的房屋。《解释》为表述简练，将城市规划区、镇规划区范围内的房屋统称为城镇房屋。城镇房屋建设规模大，房屋性质多样，用途广泛。其开发、建设、交付使用受到《城市房地产管理法》、《城乡规划法》、《建筑法》、《消防法》等法律和行政法规强制性规范的调整。如《建筑法》规定，限额以上的工程应当向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证。该类工程按照《消防法》的规定，属于按照国家工程建设消防技术标准需要进行消防设计的建筑工程。上述工程未经竣工验收，不得交付使用。而乡、村庄规划区内的房屋因建设规模小，达不到适用上述法律、行政法规强制性规范的标准，在房屋建设、使用条件上的强制性法律规定较少。同时，由于城镇房屋和乡村房屋租赁经营活跃程度不同，租赁交易规则和租赁纠纷产生的原因亦有很大不同。从数量上看，乡村房屋租赁合同纠纷数量较少。为解决审判实践中的突出问题，我们确定本司法解释的适用范围为城镇房屋租赁合同纠纷案件。

随着我国城市化和城乡一体化进程的快速推进，一部分经济比较发达的乡村和城镇规划区周边的乡村，房屋建设规模扩大、房屋使用性质多样、租赁经营日益活跃，与城镇房屋在租赁适用法律和采用的交易规则方面已没有区别。为满足这部分乡村房屋租赁合同纠纷案件审判的需要，《解释》规定：“乡、村庄规划区内的房屋租赁合同纠纷案件，可以参照本解释处理。但法律另有规定的，适用其规定。”

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，其租赁关系不属于完全的民事法律行为，有关合同纠纷不适用本解释。

三、明确租赁合同无效的范围

问：《解释》在合同效力的认定上，是如何体现促进房屋租赁市场发展和维护稳定的房屋租赁交易秩序这一目标的？

答：合同效力的认定对促进房屋租赁市场发展，维护房屋租赁市场交易秩序稳定意义重大。《解释》在准确判断相关法律、行政法规的强制性规定是否为效力性强制性规定基础上，确定了认定合同效力的原则：一是限定无效合同的范围。《解释》仅将违法建筑物租赁合同、转租期限超过承租人剩余租赁期限的合同、未经出租人同意的转租合同认定为无效。在违法建筑物范围认定上，确定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建设的房屋，未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，超过批准使用期限的临时建筑为违法建筑。二是对欠缺生效条件合同效力的处理上，采取了补救性的措施，即当事人只要在一审法庭辩论终结前，取得了法律、行政法规规定的条件，不存在《合同法》第五十二条规定的无效情形，就认定合同有效。《解释》在遵循法律规定精神的基础上，采用宽严适当的原则，确定合同效力，目的就是在尽量维持合同效力的基础上，促进社会资源的有效利用，保障房屋租赁市场的健康发展。

问：《解释》规定合同被认定无效后，承租人要支付房屋占有使用费，是将无效合同按照有效处理吗？为什么参照合同约定的租金标准确定占有使用费？

答：这种理解是错误的。合同无效后，承租人支付占有房屋期间的使用费，是返还依无效合同取得的财产的一种方式，并不是按照合同履行支付的租金。依照无效合同的处理原则，承租人应返还依无效合同取得的财产，包括占有租赁的房屋和实际占有房屋所获取的占有利益。占有利益为无形财产，承租人只能采用折价补偿的方式，即支付房屋使用费予以返还。

对于房屋使用费按照何种标准确定，实践中做法很多。合同约定的租金标准，与合同签订时的市场行情相符，易于双方当事人认可，且标准明确，有利于人民法院判断掌握，亦可避免采用评估方式确定房屋使用费，加重当事人诉讼成本，延长案件审理期间的弊端。考虑到实践中存在因房屋质量问题或其他原因影响承租人使用房屋的情形，完全参照合同约定的租金标准确定承租人支付使用费可能与其获取的占有利益不符，有失公平。《解释》第五条第一款规定：“房屋租赁合同无效当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。”将是否应予支持、如何支持的裁量权交由人民法院，根据承租人对房屋的实际使用状况确定是否参照、如何参照合同约定的租金标准确定占有使用费。

四、适用不同民法理论处理装饰装修问题

问：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，《解释》对此问题是如何规定的？

答：装饰装修的处理涉及债权和物权两大领域，关涉添附制度、不当得利等民法理论，该类案件的处理在理论界及审判实务界均引起高度关注。《解释》在吸收各级人民法院和学术界意见基础上，确立了处理此类纠纷的规则：承租人擅自进行装饰装修，构成侵权，承担侵权责任；承租人经同意装饰装修，区分情况适用不同的处理原则，一是对附和和未形成附和的装饰装修物分别适用不同的处理规则。未形成附和的装饰装修物，承租人作为所有权人享有处分权；已形成附和的装饰装修物区分合同无效、合同有效解除、合同履行期限届满情形，适用不同的处理规则。二是出租人是否对承租人附和的装饰装修进行补偿，如何补偿，要区分不同情况。合同无效时，出租人同意利用的装饰装修，基于不当得利对承租人进行补偿；不同意利用的，装饰装修的现值损失作为无效合同的损失，由双方按照过错承担；合同解除，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；需要注意的是，合同解除时，如果出租人同意利用承租人装饰装修的，仍需基于不当得利对承租人予以补偿；合同履行期间届满，出租人取得附和装饰装修物无需补偿。

问：《解释》就附和装饰装修的处理出现“现值损失”和“残值损失”两个名词，如何理解和区分这两种损失？

答：一直以来，各地人民法院对附和装饰装修损失的认定，方法多样，标准不同，统一这一问题的法律适用，对司法审判意义重大。《解释》根据有效合同和无效合同的不同法律效果，对装饰装修损失采用了现值损失和残值损失两种不同的标准。现值损失是指合同被认定无效时，装饰装修的现存价值。在合同无效场合，承租人通常已经占用使用租赁房屋一段时间，其在此期间享有的装饰装修利益，不应再列入合同无效的损失范围。残值损失是指在合同解除时，装饰装修的剩余“价值”，这一“价值”的确定是以合同解除时装饰装修的现值为基础，且不能低于合同履行期间摊销的装饰装修费用。《解释》依照租赁合同的权利义务内容、行业惯例、交易习惯，规定在双方当事人无约定情形下，承租人的附和装饰装修费用应当在租赁期内摊销完毕，出租人无需补偿。按照这一规定，合同履行期间已经

摊销的装饰装修费用，不应列入合同解除的损失范围。如装饰装修造价 60 万元，租期 5 年，则 60 万元造价摊销在租期内，每年平均摊销 12 万元。合同履行 3 年后解除，按照评估价值，装饰装修现值为 30 万元，但按照租期内摊销价计算，3 年摊销费用为 36 万元。则残值应当按照摊销费用确定为 36 万元。如果装饰装修现值高于摊销的造价费用，则应当按照装饰装修的现值来确定残值。

五、依法保护承租人的优先购买权

问：《解释》规定承租人优先购买权受侵害时，无权主张认定出租人与第三人签订的买卖合同无效，是基于何种考虑？

答：首先需要明确，《解释》规定的是“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”，而不是规定在何种情形下，承租人均不得主张认定出租人与第三人签订的买卖合同无效。

优先购买权纠纷一直是审判实践中的难点问题。承租人优先购买权性质的认定，是解决该难点首要面临的问题。2007 年 10 月 1 日施行的《物权法》，并未将优先购买权规定为物权，该权利因此不具有“对世性”权利。最高人民法院废止了《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》第 118 条规定，就是基于该条规定与《物权法》规定相冲突。《解释》遵循法律规定精神，将承租人优先购买权定性还原为债权，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。该项规定并不妨碍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，承租人依照《民法通则》第五十八条第一款第（四）项规定和《合同法》第五十二条第（二）项规定，主张认定出租人与第三人签订的买卖合同无效。

问：出租人出租房屋上设立抵押权的情况在房屋租赁中时有发生，《解释》对抵押权人行使抵押权时承租人优先购买权的保护是如何规定的？

答：从权利的设置目的看，抵押权是从抵押物的交换价值优先受偿，其追求的是抵押物的交换价值，不要求转移抵押物的占有，亦不享有对抵押物的处分权。优先购买权是优先购买租赁房屋的权利，并以同等条件为权利行使的必备要件。上述两种权利从设置目的上看，行使时不会发生冲突。抵押权人与出租人协商折价、变卖或者拍卖抵押房屋实现抵押权时，属于出租人出卖房屋的方式，承租人以同等条件优先购买抵押的租赁房屋，

不会影响抵押权人实现债权，不论抵押权设立在租赁合同成立前或后，均不会与抵押人实现抵押权发生冲突。因此，解释依照抵押权与承租人优先购买权立法目的不同，规定出租人与抵押权人协议折价、变卖租赁房屋偿还债务，或者拍卖房屋时，依法保护承租人的优先购买权。出租人以其他方式出卖房屋时，应当采取同样的规则保护承租人的优先购买权。当然，承租人主张优先购买房屋时，人民法院应当考虑以下两方面的问题：一是承租人应当具有让出租人信赖的履约能力，如责令承租人以交付押金或者定金等方式提供履约担保，使出租人信赖其履约能力，以避免人民法院支持承租人购买房屋的主张后，因承租人缺乏履约能力导致合同无法履行，损害出租人利益。二是依照权利义务对等原则，承租人的优先购买权亦应当在合理期限内主张，在出租人履行通知义务后，承租人应当在15日内明确表示是否行使优先购买权；出租人没有履行通知义务的，承租人可在知道或者应当知道出租人出卖房屋之日起1年内主张，超过合理期限的，人民法院不应予以支持。

问：按照《解释》规定，是否只要出租人出卖租赁房屋，承租人就可主张优先购买房屋？

答：这种理解是错误的。《解释》第二十四条规定了承租人优先购买权行使的四种例外情形：（1）房屋共有人行使优先购买权的。法律设定共有人具有优先购买权，宗旨是简化物权关系，维护共有关系的稳定性，充分发挥物的用益价值，而承租人优先购买权主要是维护使用关系的稳定性，从利益衡量的角度考量，应当优先保护共有人的购买权。（2）出租人将房屋出卖给近亲属的情形。我国是靠亲情和人情为纽带联系起来的熟人社会，人们在经济交往中，亲情关系往往是交换价值确定的重要考虑因素，具有浓厚的人身色彩，与纯粹的买卖关系终究有所不同。《解释》立足国情，将出租人出卖房屋给近亲属的情况，列为出租人出售房屋的特别方式，排除承租人优先购买权。这一规定有利于促进家庭和睦和社会稳定，符合构建和谐社会的重大历史任务要求。（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。本项是对《合同法》第二百三十条规定的进一步细化。从权利义务对等的角度分析，承租人在合理期限内行使优先购买权，亦应为承租人优先购买权的内容。如果承租人不及时行使优先购买权，将导致出租人所有者权益受到损害。在房屋交易市场价格波动加大的情况下，这种损害更为明显。因此，本项将承租人接到通知后15日，作为行使优先购买权的合理期限，逾期视为承租人放弃优先购买权。（4）购买房屋的第三人出于善意并已办理登记手续的。《物权法》第一百零六条规定

了善意取得制度，即受让人以财产所有权转移为目的，善意、对价受让且占有该财产，即使出让人无处分权，受让人仍可取得转让物的所有权。根据“举重以明轻”的民法解释原则，在第三人善意购买出租房屋，并办理登记手续情形下，可以对抗承租人优先购买房屋的主张。

第二部分

司法解释理解与适用

