



# **房屋租赁合同纠纷审判白皮书**

**(2019 年——2022 年)**

**天津市第三中级人民法院**

**二〇二三年一月**

涉房地产系列审判白皮书

建设工程合同纠纷审判白皮书

商品房买卖合同纠纷审判白皮书

- 房屋租赁合同纠纷审判白皮书

## 目 录

前 言.....	1
一、基本情况和特点.....	2
（一）基本情况.....	2
（二）主要特点.....	4
二、审理中发现的问题及裁判导向.....	7
（一）合同主要条款约定不明产生纠纷.....	7
（二）国有企业特有的历史遗留租赁问题.....	7
（三）非法转租的租赁纠纷.....	8
（四）违约情形下的责任认定问题.....	8
（五）保障房的出租问题.....	9
（六）因疫情等导致合同无法正常履行的责任承担问题.....	9
（七）拆迁中承租人的权利保护问题.....	10
（八）其他问题.....	11
三、对策建议.....	12
（一）建议承租方.....	12
（二）建议出租方.....	14
四、针对房屋租赁业良性发展的规则指引.....	15
结 语.....	19
附：房屋租赁合同纠纷典型案例（10 个） .....	20

## 前 言

随着天津深化改革、新旧动能转换和经济高质量发展的不断推进，加之人口的快速流动，房屋租赁行业的快速发展，矛盾纠纷也随之增加，对于房屋租赁案件的审判工作要求也在逐渐提高。自天津三中院 2019 年 4 月 1 日履职以来，截止到 2022 年 12 月 31 日我院受理的涉房屋租赁合同纠纷数量不断增加，其中，经营性房屋租赁合同纠纷的增长更加显著，各类历史遗留问题、新问题、新情况、特殊问题不断出现。如合同主要条款约定不明、历史遗留矛盾、非法转租、违约情形下的责任认定、保障房出租、因疫情导致合同无法正常履行的责任承担、拆迁中承租人的权利保护等诸多问题，使得人民法院在审理时往往陷入现实和法律的双重困境。且这类纠纷存在引发矛盾集中、涉案主体关系复杂、冲突持续周期较长、案涉金额较大等特点，一旦处理失当，会面临群访群诉等风险。因此，本文收集建院四年来我院受理此类案件的情况，总结归纳，分析研判，并针对性地提出解决路径和对策建议，以便决策参考，以司法营造良好法治环境，为本市经济发展保驾护航。

## 一、基本情况和特点

### （一）基本情况

从收结案情况看，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月底，我院累计受理房屋租赁案 1197 件，结案 1119 件。其中一审立案 14 件，二审立案 1028 件，其他立案 155 件。一审结案 14 件，二审结案 953 件，其他（含再审、申诉结案 34 件，执行裁决类结案 16 件，管辖权结案 102 件）结案 152 件，二审结案占比约为 85.17%。

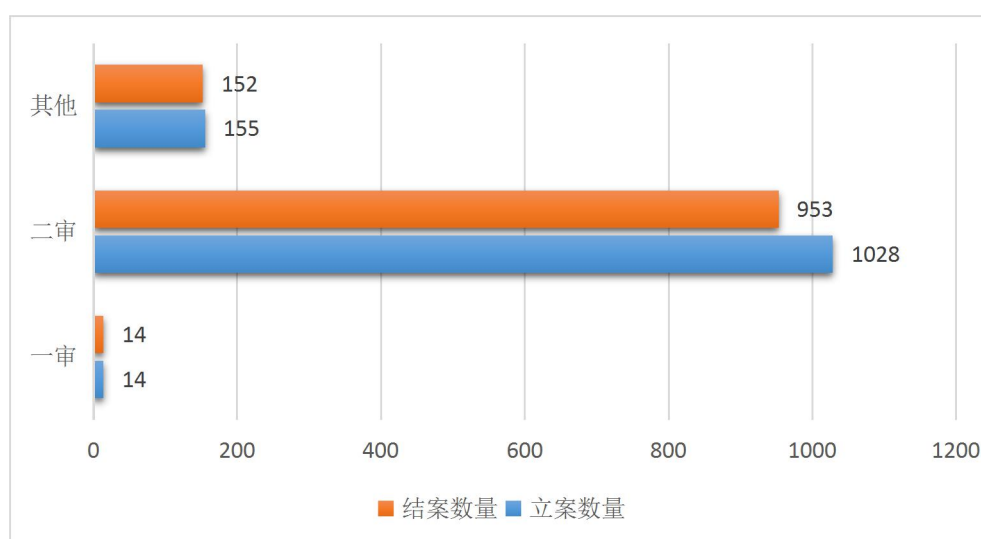


图1 房屋租赁纠纷案件立、结案情况

从收案数量上看，2019 年收案 156 件，2020 年收案 235 件，2021 年收案 439 件，2022 年收案 367 件。2020 年增长 50.64%，2021 年增长 86.81%。从整体上看，收案数量呈增长趋势。2022 年受疫情影响，收案有所减少。

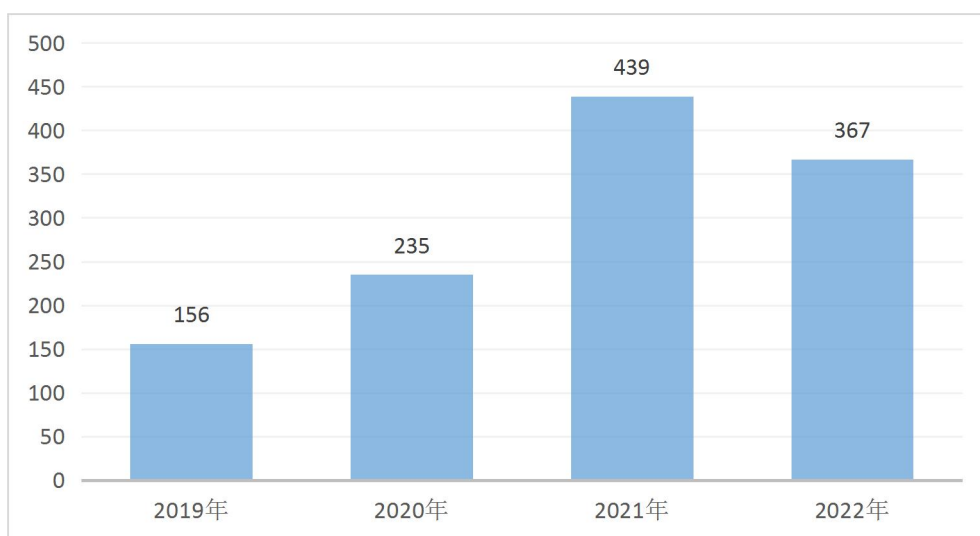


图2 房屋租赁纠纷案件收案情况

从案件类型看，已受理的 1197 件房屋租赁案件中，主要案由有三类：房屋租赁合同纠纷、租赁合同纠纷、土地租赁合同纠纷。其中，房屋租赁合同纠纷 842 件，约占 70.35%；租赁合同纠纷 273 件，约占 22.81%；土地租赁合同纠纷 82 件，约占 6.84%。

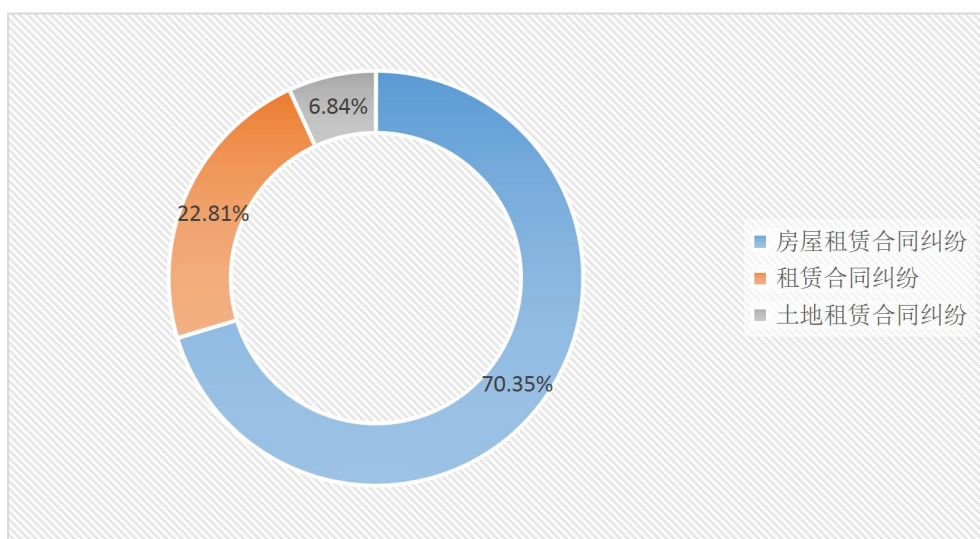


图3 房屋租赁纠纷案件收案案由分布情况

二审结案案件中，维持原判 614 件，约占 64.43%；调撤 133 件，约占 13.96%；改判 90 件，约占 9.44%；发回重审 89 件，

约占 9.33%；其他 27 件，约占 2.84%。由此可见，二审法院较好发挥了对一审案件的监督、指导作用，二审维持和发改比例适当，比较符合审判规律。

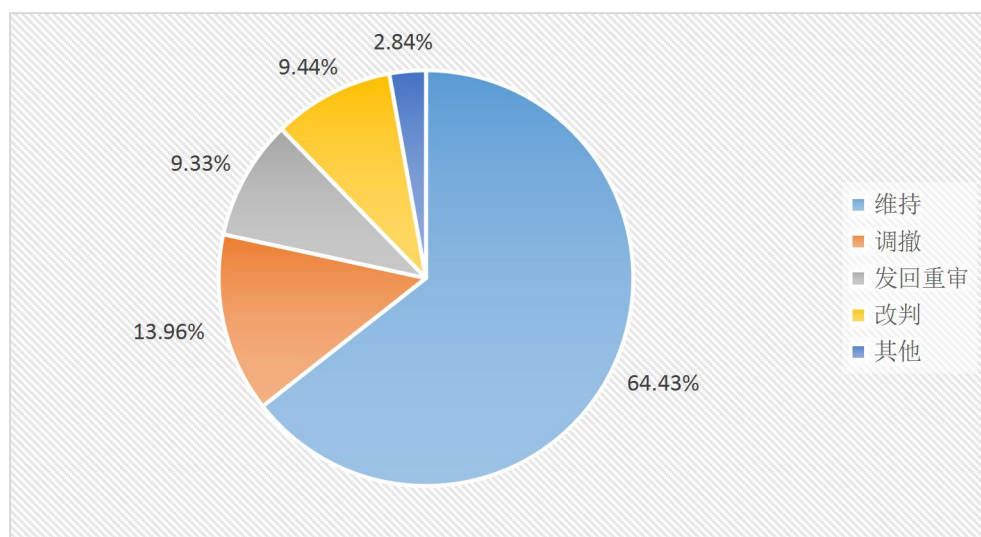


图4 房屋租赁纠纷案件结案情况

从审判周期看，房屋租赁案件平均审限74天，在主要的案件类型中，确认房屋租赁合同效力纠纷审判周期较短，为30天左右；而土地租赁合同纠纷审判周期相对较长，约为88天，反映出土地租赁纠纷相对争议大、矛盾多、审理有一定难度。

## （二）主要特点

### 1. 当事人诉求争点多、矛盾深

房屋租赁案件不仅涉及诸多遗留事宜，如租金缴纳时间、出租人提供租赁物的情况、违约金的标准和支付，还有租赁期间双方矛盾的累积爆发，如水电气暖等硬件设施提供不到位不充分、中途解约的租金承担及合同解除后的违约责任、改建扩建、添附物的处置等。在经营性房屋租赁中，存在委托投资经营、委托出

租管理等一系列特殊经营方式。该类运营方式一般流程为：小业主向开发商购买商铺的同时，委托特定经营管理公司进行实际经营，由该公司将多个商铺统一出租，并按照固定金额或者按照一定比例向小业主支付租金收益，此时买卖、租赁、委托关系呈交织重叠状态，容易带来纠纷隐患。

## **2.经营性租赁规范差、利益平衡难**

经营性房屋租赁案件的承租方或为自然人或为企业，而出租方主要为企业，还有部分为专门从事房屋租赁的经纪机构。基于公司法人特征，自然人在签订和履行合同中容易受到出租方牵制，使得双方地位失衡。即便是企业之间的租赁合同，也会因出租方的优势地位引发实际差异。合同多为出租方提供的格式合同，承租方一般只能同意，而部分格式合同下出租方的责任明显低于或少于承租方。合同中，承租方主要义务是交纳租金，租金通常按照季或年交纳；出租方主要义务为交付租赁房屋。双方履行中发生争议无法协商时，承租方往往会自行停止经营并搬离租赁房屋，诉请解除合同并要求出租方返还多交纳的租金。对此，出租方多认为承租方尚未正式办理腾退手续、租赁房屋内仍存有承租方的物品，或要求继续履行合同，或同意解除合同，但要求承租方支付已拖欠和未到期拖欠的租金、水电费和物业费等费用。

## **3.租赁行业受疫情冲击大、案件增长快**

因房屋本身质量问题、政策原因、规划调整、第三方整改要求、到期未续签合同随时解租问题、经营不善拖延交租等造成的



矛盾纠纷复杂多样。尤以疫情发生以来，实体经济遭到较大冲击，波及到商业用房的租赁市场。疫情后的一段时间，房屋租赁合同案件“井喷式”增长。案情通常为：承租人以不可抗力或者情势变更为由，要求减免一定期间的租金或解除租赁合同、返还押金等，而出租人要求按合同约定继续履行支付租金义务；或因承租人怠于履行合同，甚至恶意跑路，而由出租人诉诸法院，要求解除合同、支付租金、承担违约责任等。但也不可避免存在某些当事人假借疫情之名，掩盖违约事实的情况。人民法院应当着重审查疫情对合同履行是否产生实质影响，以及影响程度是否到达合同无法继续履行或履行显失公平等因素。

#### **4. 租赁纠纷群体性特征明显，关联度高**

因纠纷涉及当事人切身利益，当事人高度关切，往往抱团合力增加维权力度，甚至借新闻媒体报道扩大影响力。尤其是“投石问路”式诉讼，其背后往往“待机”大量诉讼和众多主体利益，法院应谨慎处理。在委托经营、长租公寓的模式下，业主向开发商购买商铺后，再与开发商或者其关联公司签订委托经营合同，由公司负责统一招租、管理，业主不参与实际运营便可收取固定租金收益。看似业主已转移经营风险，但商铺的投资收益取决于管理商或经营公司的运营能力和返租方式，经营不善，风险必然回归业主，如租金兑付困难、商铺收回成本巨大等，且部分经营公司存在集中注册、短期经营、法人相同等情况，具有较高的暴雷风险，如遇商场经营不善、经营公司资金链断链，极易引发群

体性诉讼。

### 5.房屋租赁双方矛盾深，难以调解

房屋租赁案件的双方当事人均具备一定诉讼能力，对通过诉讼解决纠纷持审慎态度，诉至法院多系自行协商未果。双方对合同解除时间、实际腾退时间等合同解除中出现的问题，甚至对租赁范围、租金标准等合同内容均持有较大异议。而经营性租赁房屋的租金标准高、数额大，在双方针锋相对的情况下，矛盾深、分歧大，通常双方难以达成一致意见，故此类案件的调解、撤诉率较低，多以法官居中裁判的形式结案。

## 二、审理中发现的问题及裁判导向

### （一）合同主要条款约定不明产生纠纷

合同约定不明确、不完整，如中途解约的违约责任、如何处理租赁物、如何交接均无约定；如在签订租赁协议中只约定了租期五年，但是对五年中每一年收取费用的具体时间、费用标准、交纳方式、违约责任等均未约定，使得产生争议后，各执一词难以判定；如承租人为经营需要，改变出租物的部分结构或者布局，出租人虽同意，但双方未明确具体改造部位、标准和范围等，也不积极配合承租人及时提供相应变更条件或设施，致使双方拖拉扯皮产生纠纷；或者合同约定由出租方提供消防达标、结构改造的相关图纸，但消防迟迟未达标，整改后承租人仍不能正常开业经营，对此双方各执一词，违约责任难以认定。

### （二）国有企业特有的历史遗留租赁问题

在涉及国有企业房屋租赁案中，国有企业上世纪七八十年代在厂区内建房，既无图纸又无规划红线，更无产权证，仅在房地证上标注有非居住建筑物，当年将该建筑物出租给本单位员工或非本单位员工（家属居多）或已离职员工，对于后续承继人或承租人的变动引起多种纠纷，争执不下。对于承租面积、位置、租期、租金以及解除合同的交付现状等均无约定，致使双方对合同性质，效力等均不认可，多年后企业诉请腾房，法院是否受理、审理适用法律和裁判尺度等成为争点。

### （三）非法转租的租赁纠纷

承租中未约定是否可以转租，实践中转租后，次承租人投资改扩建或新建底商用于经营、居住等，均无合法产权证，出租人明知却收取租金多年。因政策原因需要腾退拆迁、恢复原状等，因无合同约定致使三方矛盾深重，拖延多年不能解决；或多年后，次承租人继续占有租赁物，出租人起诉次承租人给付占有使用费，费用标准认定是根据承租人和次承租人合同约定，还是出租人和承租人的约定标准、还是市场价等；出租人起诉承租人，承租人是否应当给付，对于新增地上物、构筑物如何处理和补偿等，成为审理争点。

### （四）违约情形下的责任认定问题

一是单方违约情形，承租人主张相关经营损失、财产损失等，对于租赁合同是否解除及违约责任认定、对此后未到期租金是否支持、涉疫期间的租金和费用如何酌减等。二是因第三方因素造

成的违约事实。因租赁标的物整体由物业管控，会出现停电、停梯、停水或网络中断等情况，出租人没有事先说明或者属于出租人的独立电源，也没有配备第二套供电设施，不能保证承租人正常使用，产生损失引发纠纷；或者因租赁物周边规划调整，致使提前解租，但对于承租人前期投入的较大改造、添置设备、增加附属物等双方均未约定，承租人不愿转移或拆除原有设施将会有损失较大情况下，双方争议较多。三是提前解约。房屋租赁合同属于持续性合同，一般约定几个月到几年租期，但实际履行中，难免出现市场行情、承租人居住或经营需求变化等情况，导致出租方或承租方提出提前解除合同，从而引发纠纷。

#### （五）保障房的出租问题

保障性住房是政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，其根本目的在于保障中低收入家庭的基本居住需求，故购买保障性住房后出租获利，不符合保障房制度设立初衷。实践中，当事人以租赁房屋为保障性住房为由，要求确认租赁合同无效的情况屡见不鲜。我国法律并未明确禁止保障性住房的出租，故当事人仅以租赁房屋为经济适用住房或限价商品住房为由，要求确认房屋租赁合同无效的，并不符合《民法典》关于合同无效的规定，法院不予支持。但法院未对合同效力进行否定，并不影响行政主管部门对违反行政管理规定的违法行为予以处理。

#### （六）因疫情等导致合同无法正常履行的责任承担问题

与居住性租赁房屋相比，经营性租赁房屋受疫情影响更为明显。主要集中于疫情防控措施是否致使承租人无法正常使用房屋，承租人能否以不可抗力或情势变更为由主张减免租金或者要求解除租赁合同。承租人多认为疫情防控措施导致经营难以为继，无法实现合同目的，要求解除，如不能解除亦应减免租金；出租人则认为经营活动虽然受到一定影响，但未达到不能履行合同的程度，不同意解除合同和减免租金。即使双方均同意就租金数额协商减免，也因租赁房屋多位于核心商务区，租金标准高、数额大而无法达成一致。该类纠纷是否能够妥善处理和化解，直接关系到市场经营主体生产、办公场所的稳定，业务经营的正常开展和经济秩序的稳步恢复，关切重大，最高人民法院也出台相关意见作出指导。

### （七）拆迁中承租人的权利保护问题

租赁期间房屋被拆迁的，出租人主张解除合同，要求承租人腾迁房屋，承租人要求分得部分补偿，实践中做法不一。一般而言，租赁合同未到期、房屋拆迁的，出租人与承租人在合同中对拆迁时如何处理有约定的，按约定处理；没有约定或者约定不明的，承租人主张赔偿损失的，分别情形处理：一是关于装饰装修价值的损失。在承租人有证据证明其装饰装修初始价值的情况下，其损失与租赁合同已经履行的期限相关，可以剩余租期与全部租期的比例计算其装饰装修损失，但不得超过房屋所有权人获得的装饰装修补偿；反之，在承租人没有证据证明的情况下，根据公

平原则由双方分担。二是关于搬迁损失和停产停业损失。商业地产租赁中，实际发生搬迁费用和实际停产的往往是承租人，对此承租人有证据证明其搬迁损失和停产停业损失的，应获得相应补偿，但不得超过房屋所有权人获得的搬迁费和停产停业损失补偿；承租人不能举证证明的，根据公平原则双方分担。三是关于可得利益。房屋被征收后会导致承租人某种商业机会丧失，承租人向出租人主张可得利益的，由于其获得的补偿不能超过房屋所有权人获得的补偿范围，而该损失并不在征收补偿范围内，故承租人无权主张可得利益。关于承租人能否获得补助和奖励，由当地政府规定；没有规定的，补助奖励归属于房屋所有权人，承租人无权取得。

#### （八）其他问题

在房屋租赁合同纠纷中，还存在着房屋空置损失的负担问题、承租人疏于审查房屋权属引发纠纷、商业租赁中的消防问题等问题。具体而言：1.因纠纷导致房屋空置损失的负担。房屋交付承租人后，因双方产生纠纷致房屋空置的，承租人是否应当承担空置期间的房屋租金或使用费，是容易引发争议的问题。2.承租人疏于审查房屋权属引发纠纷。很多承租人经熟人介绍而签约，签订时未对租赁房屋的权属情况进行核实，极易带来后续争议。3.在所承租房屋为权属登记证明尚不完善的拆迁安置房等情况下，极易因其他权利人主张权利导致租赁合同无法履行；或在承租人未经权利人同意将房屋转租，次承租人权利难以保障。4.在经营

性房屋租赁中，因承租人在签订合同后对经营投入较多，在因无权处分或非法转租导致租赁合同无效或者无法履行的情况下，易给承租人带来装修和生产经营方面的损失。5.商业地产租赁中的消防问题。租赁合同无法继续履行而被判决解除的案件中，相当一部分涉及消防安全问题，例如在消防通道内堆放物品，擅自搭建楼梯、插层、隔墙等设施均会造成消防安全隐患。从生效判决的归责结果来看，火灾原因大都是承租人在承租期间未能妥善使用房屋，因而就火灾造成的经济损失据实由承租人承担主要责任；出租人对于涉案房屋负有采取必要的杜绝隐患措施、建立相关消防安全制度等监督管理义务，发生火灾意味着其未尽到此项义务，需要承担次要责任。

### 三、对策建议

#### （一）建议承租方

##### 1.应尽到审慎的注意义务

签订合同前，应对租赁房屋所有权、租赁房屋的土地性质与租赁房屋性质等先行审查，不可因先前奠定的良好信任与合作基础而听凭出租人单方陈述，而要实际查验相关书面文件，避免因非法转租、土地性质为工业用地、无法提供办理营业执照所需材料等导致合同无效或无法继续履行。在租赁合同中明确房屋的用途与租赁目的，并在涉及证照办理时对出租人义务进行列明，包括需出具的文件或证照、需配合办理的手续等，避免后续因租赁目的不能实现引发责任承担的争议。

## 2.充分考量后确定合同条款

对出租人提供的租赁合同标准文本中的相关条款进行充分地风险评估，如针对出租人业态调整的单方决定，应进一步考虑合同继续履行的补偿措施，以及合同解除后违约责任的分担等，避免在自身经营收益损失无法获偿情况下，还需承担大部分违约责任。合同内容既是履行合同的依据，也是解决纠纷的依据。除原有合同外，双方还可就配合办理营业执照、装修等重要事项另行签订补充条款或协议，如履行出现问题及权利遭到侵害等，有利于提高维权效率。对合同解除后装修残值损失等实际损失的具体金额、计算标准、分担方式等进行约定，避免诉讼过程因司法评估程序耗时过长，损失进一步扩大。

## 3.谨慎规划投资和收回房屋行为

对于房屋类投资应符合法律法规规定，以租代售、改变土地性质的房屋虽然投资成本低，但风险较大，承租后有可能无法实现使用目的或再继续出租仍无法实现预期利益，最终得不偿失。纠纷发生后应增强维权意识，积极搜集并及时固定己方履约行为和对方违约行为的证据，包括合同及附件、银行汇款凭证、交接凭证、往来信函或电子邮件、送达凭证等，避免或减少承担举证不能的责任。尤其是出租人收回房屋时，即便合同明确约定其有权对房屋内的遗留物品处置，也应做好物品清点、登记及保管，全程留有影像资料或其他视听证据，有条件时聘请公证人员到现场进行物品提存公证为宜，同时要注意保留原始证据。



## （二）建议出租方

### 1.出租行为应符合法律规定

出租行为应符合法律法规的规定。《中华人民共和国民法典》和天津市住建委、市发改委等多部门联合下发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的通知》对出租经营行为及房屋租赁市场秩序规范进行了明确规定，《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》对租赁行为出现纠纷时的解决作出详细指引，出租方应严格执行法律法规、司法解释规定，在合同中对房屋用途、租赁期限的约定不应突破法律法规的明确规定。在签订合同中，明确租赁关系終了后的房屋交付要求，如承租人需将涉案房屋恢复原状后返还、需办理涉案房屋内相关证照的注销手续等。实践中，房屋交付状态是双方矛盾多发的核心问题，因此租赁双方缔约时可以考虑采用照片、视频等固定涉案房屋出租时的状态，作为租赁合同的附件留存。此外，应慎用开业率标准，避免承诺的开业率未达标，引发承租人解除合同。

### 2.遵行诚信经营规则

出租方尤其是以出租为业的企业，应树立诚信经营意识和契约必守精神，严格履约，不应向承租方隐瞒土地使用性质、租赁房屋性质，避免随意变更合同条款或合同主体等。实践中，企业作为出租人往往掌握更多信息，处于优势地位，承租人则相对处于弱势地位。鉴此，出租人应当承担合理的信息披露义务：

（1）对于涉案房屋的产权状况、房屋性质和用途等关键信

息,应在缔约时如实告知承租人,避免承租人合同目的无法实现;

(2) 对于重大业态的调整计划,应在合理期限前告知承租人,以便承租人进行经营策略上的调整,及时止损;

(3) 对于租赁合同标准文本中减轻或免除自身责任和义务的条款,应在合同中特别载明,并向承租人作明确提示说明。

### **3.预先防范经营风险**

企业出租时应谨慎评估自身的出租行为及风险,合理规划资金的使用,应当预留一定资金处理租赁中出现的各种纠纷。在租赁合同成立后,企业应及时将租赁合同送至当地房管部门登记备案。没有进行登记备案的合同亦是有效合同,但不具有对抗第三人的法律效力。经过备案登记的租赁合同优势在于:在租赁期间出租人出售或出租该房屋的,是承租人在同等条件下有优先购买权或优先承租权的有效依据;租赁期间出租人将该房屋出售给第三人,第三人应继续履行原租赁合同;租赁期间将已出租的房屋设定抵押,该抵押物被依法处分给第三人的,第三人应继续履行原租赁合同;面对出租人“一房多租”情况,能够有效维护已登记备案的承租人合法权益。

## **四、针对房屋租赁业良性发展的规则指引**

一是全力保障房屋租赁业良性发展,依法维护双方当事人合法权益。一方面法院依据法律法规及相关政策保护双方当事人的合法权益是案件审理的基础和前提,同时要重点围绕矛盾纠纷中的新问题、新情况认真学习研究、开展类案检索、查找相关资料

等，为案件审理做好法律铺垫，也为当事人排忧解难，努力做到定分止争。另一方面要紧紧依托相关机构，如行政机关、行业协会等形成信息互联互通、合力化解纠纷。并为房屋租赁市场提供可借鉴的典型案例，树立规则指引，保障房屋租赁市场良性运转，促进出租方、承租方在市场经济发展中依法高效经营，以利国民经济稳定发展。

## **二是学习“枫桥经验”，建立多元化纠纷预防及化解机制。**

一方面扩大庭审公开和透明度，邀请社会各界旁听案件，加强裁判文书的释法说理和判后答疑，以社会主义核心价值观提醒出租方、承租方加强规则规范意识；另一方面充分利用传统媒体和新媒体，采取网络直播、专题报道、案例分析等形式，开展涉租赁类法律法规和新政讲解、典型案例通报等；利用普法讲座、宣传橱窗、发放宣传材料等，向公众宣传法律知识。建立多元化商业房地产租赁纠纷多方联动调解机制，充分利用协助调解和委托调解制度，通过调解员或调解机构自身丰富的社会和生活经验，在尊重当事人意愿的情形下妥善解决纠纷。

**三是促进经营性房屋租赁市场健康发展。**一方面房屋租赁行为属房地产交易活动应有内容，住建委是监督管理房地产市场、规范市场秩序的主要部门，最为了解熟悉房屋租赁相关政策，也详细掌握着区域房屋租赁的相关情况。建议主动作为，积极有序引领市场行为。另一方面法院要不断加强与住建委等部门的信息联动，适时通过司法建议、联席会议等方式与住建委、市场监管

局、行业协会等部门加强沟通互动，从而强化对租赁市场秩序的监管，促进经营性房屋租赁市场健康发展。

**四是注重风险预判，规范房屋租赁市场良性运行。**相关部门应加强对违法建筑的整治、房地产租赁合同的规范、出租人资质审查、承租人信息的登记、中介公司资质的核实等。

### **1.建立统一的租赁信息平台**

有关机构应将租赁信息及时纳入信息化智能化管理，同时加强租赁登记备案制度的可操作性，将出租人、承租人、房屋情况等综合信息纳入监管，动态跟踪、及时调整、主动服务，积极营造公平透明的市场环境，引导形成良性商业房地产租赁关系。

### **2.加强对中介机构的管理**

可建立市场评估、政府监管的中介机构评级管理体系，形成公平、合理的信用信息评价体系，帮助出租人和承租人选择相应中介服务。在出现违法违规行为时，及时处罚，减少当事人司法救济成本。在房管部门协助下，可对中介机构从业人员进行商业房地产租赁相关法律问题的培训，提高中介从业人员的法律意识和水平。

### **3.加强市场监督检查，及时引入多方联动调解**

行政执法部门可以定期开展检查，包括审查双方的营业执照、经营范围、注册资本、经营状况、资信状况、履约能力、履约诚信，有无不良诉讼，是否存在影响租赁以及转租的事实和效果等情况，尤其查验双方已有的涉诉案件，使得其在订立、履行合同

中多加注意，增加或调整相应条款，保障各自合法权益。检查中发现纠纷苗头时，及时导入多方联动调解机制，及早化解、以利稳定。

#### **4.建立专业化租赁组织和人员队伍**

出租企业应确定专门机构、专门人员负责出租房屋的日常管理、建档追踪，建立房屋及设施设备定期检查机制，即时掌握租赁合同履行和变更情况。双方事先约定因承租人装修、改建、未按照合同约定使用房屋等造成房屋及设施设备损坏的，应当及时要求承租人承担修复或者赔偿责任。发现承租人非法转租或者多重转租、改变租赁用途等情况，应当及时通知承租人承担纠正或者赔偿责任。

## 结 语

审理好房屋租赁案件，尤其是商业经营性房屋租赁案件，有利于引导和促进出租方和承租方在法律规定范围内合理合法行使权利、履行义务，维护房屋租赁市场平稳健康发展，进一步优化营商环境，推进社会和谐稳定发展。我院将进一步探索房屋租赁纠纷审判规律，深入推进房屋租赁审判改革创新，在全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，为天津打造产业创新发展的新高地、宜居宜业的新高地、优化营商环境的新高地、深化改革开发的新高地提供更加有力的司法保障。

## 附：房屋租赁合同纠纷典型案例（10 个）

### 案例一：天津市某投资有限公司与天津某发展有限公司房屋租赁合同纠纷案

——合同约定不明时更需诚信互谅，合作共赢

#### 【基本案情】

天津某发展有限公司（以下简称某发展公司）为案涉商铺单元楼宇所有权人，相关房产证手续正在办理中，该工程于 2017 年 4 月 27 日竣工验收备案。2014 年 5 月 27 日，某发展公司作为出租方与天津市某投资有限公司（以下简称某投资公司）签订商铺租赁合同。合同第 1.3 条约定，承租方已通过现场考察等方式完全清楚的知悉该商铺单元的实际状况并接受签署本合同之日该商铺的内外部条件。因对固定车位、额外延时外挂空调设备、DN150 废水管、新风系统、厨房排风系统、燃气系统等多项事项双方约定不明，存在分歧，于 2015 年 3 月 23 日，某发展公司和某投资公司签订施工交付界面沟通会议纪要，讨论涉案房屋现场施工和工程条件相关工作，就暖通、屋面机房、消防系统、入户门、能源费、导视牌、热水器等内容确定了各自权利义务。但仍因相应配套设施是否达到约定标准、代为履行费用的支付、预期租金收益损失等存在纠纷，多次协商未成，致讼。

#### 【裁判结果】

法院审理认为，案件争议焦点为：1.关于六个固定车位问题；2.关于额外延时外挂空调设备问题；3.关于空调负荷的问题；4.

关于新风系统问题；5.关于厨房排风系统问题；6.关于电话网络系统问题；7.关于燃气系统问题；8.关于消防、喷淋头下引烟感应设施问题；9.关于餐饮区域水系区域加固问题；10.关于某投资公司主张断电导致收益损失的违约责任认定及损失处理。通过组织双方就某投资公司提出的租赁物问题进行现场勘验，明确案件事实，并对双方责任承担分析评判，判决某发展公司为某投资公司提供六个固定车位使用；某发展公司给付某投资公司替代履行费用、预期收益损失；对于某投资公司其他诉求因其未提供充足证据证明某发展公司存在明显违约，法院不予支持。

### 【典型意义】

由于该诉争标的物在租赁之时系在建工程，双方对工程交接之初的标的物情况是明确知悉的，然在履行中，双方对于各项待建设、待添加、待配合的内容和事项不能做到约定明确、具体，不能做到互谅互让、互帮互助、息事宁人，以致产生较多矛盾成讼。在培育和弘扬社会主义核心价值观的社会主义建设新时代，不论国有企业还是民营企业，都负有引领社会前进、依法规范自身行为的责任和义务，都应当在租赁合同履行中避免不诚信、不积极、不透明的行为，而在纠纷化解后，继续履行过程中应不计前嫌，互谅互让、竭诚合作、互利共赢，为营造良好的天津营商环境作出最大努力。



## 案例二：天津某物业有限公司与崔某会房屋租赁合同纠纷案

——国有企业涉房屋租赁合同性质难界定，裁判难度大

### 【基本案情】

崔某会基于某央企职工身份自 1993 年 9 月 22 日开始承租案涉房屋，房屋出租方为某央企名下房产公司。十余年后，房屋现登记在案外人某央企集团资产管理有限公司天津分公司（以下简称某资产公司）名下。2012 年 6 月 4 日天津某物业有限公司（以下简称某物业公司）与某资产公司之间针对案涉房屋在内的三栋楼签订了《周转楼转让协议》，约定由某物业公司承担管理、修缮等权利义务。崔某会向某物业公司交付租金至 2017 年底。

2018 年 2 月 5 日某物业公司发出通知，针对三栋楼租户调整月租金。2019 年 10 月要求租户签订 2020 年房屋租赁协议并交纳租金，否则承担违约金，某物业公司有权收回房屋。2020 年 4 月，某物业公司因崔某会提出房屋存在问题，遂将房屋封闭进行勘验。崔某会因不认同收取租金的标准及某物业公司应修未修诉争房屋，因此自 2018 年起未交纳租金，其无其他房产，提出待某物业公司维修后继续租住。某物业公司则诉请解除双方房屋租赁合同，要求崔某会支付 2018 年至 2020 年租金，结清水电费、物业费后将房屋腾空并返还。双方未达成一致意见，诉至法院。

### 【裁判结果】

法院审理认为，案件争议焦点为：某物业公司与崔某会之间租赁行为的性质；某物业公司能否向崔某会主张相关房屋租金的民事权益。崔某会承租案涉房屋，源于其作为某央企职工身份，该房系单位内部的分配调整房。2012年某物业公司与案外人某资产公司签订《周转楼转让协议》后，仍旧依据原条件向崔某会收取租金并开具收据，并未对房屋承租情况变更。在特定政策背景下，因单位内部建房、分房等而引起的占房、腾房等房地产纠纷不属于人民法院主管工作的范围，因此法院对其之间租赁行为的性质不予评判。

案涉房屋并非为无偿占用，崔某会作为房屋占用人，需缴纳必要的占有使用费用。但其数额应按照双方的约定执行，现某物业公司以张贴公告的方式单方作出占有使用费调整的意思表示，在崔某会未能明确表示同意的情形下，双方对费用标准的调整不应视为达成合意，某物业公司意欲调整的费用标准对双方不产生法律效力。因此法院判决崔某会参照之前双方当事人实际履行的支付标准，向某物业公司交纳2018年至2020年房屋使用费，并驳回某物业公司解除合同的诉求。

### 【典型意义】

该类案件多发生在国有企业涉房屋租赁合同案件中，不少国有企业曾经在厂区内建房，当年将该建筑物出租本单位员工或员工家属或已离职员工使用，约定有偿或无偿使用，本案就属于后续承继人或承租人的变动引发的纠纷。在审判实践中还出现国有

企业向买断员工出租房屋，承诺吸纳其他买断员工就业即可免除房租，但对于承租面积、位置、租期以及解除合同的交付现状等均无约定，致使双方对合同性质，效力等均不认可，有的还出现私自扩建、违章建设等，多年后企业诉腾房，法院是否受理、裁判尺度等成为争点。

### 案例三：天津某棉花加工有限公司与天津市某科技发展有限公司 租赁合同纠纷案

——转租涉主体多，更需明确约定各自权利义务，降低  
法律风险

#### 【基本案情】

天津市某科技发展有限公司（以下简称某科技公司）作为出租方将其厂房及办公用房出租给天津某棉花加工有限公司（以下简称某棉花公司），双方签订了租赁合同，约定租赁自2014年4月17日起至2015年2月16日止。合同签订当日，某棉花公司注册设立。在某科技公司出具确认书后，某棉花公司于2014年12月14日与周某成签订企业买卖合同，转让厂房、设备及相关土地使用权，林某天、董某喜、朱某学在甲方处签字，某棉花公司在甲方处盖章。因某科技公司与某棉花公司租赁期间发生转租行为，某棉花公司与某科技公司就租赁费产生争议诉至法院。二审中，某科技公司提交天津市某棉业有限公司（以下简称某棉业公司）收据一张，证明当时的租赁费用周某成支付给某棉业公司，

并非支付给某科技公司。经法院查明，某棉业公司法定代表人林某天，注册股东为：林某天、董某喜、朱某学，于2017年6月12日被吊销营业执照。

### 【裁判结果】

法院审理认为，某棉花公司与某棉业公司为关联企业，某棉花公司与某科技公司成立租赁关系，某棉花公司与周某成成立转租关系。某科技公司与某棉业公司成立租赁关系，某棉业公司与周某成成立转租关系。周某成向某棉业公司支付的费用系履行周某成与某棉业公司或某棉花公司之间租赁关系项下的支付租金义务，并非向某科技公司履行支付租金义务，无其他证据证明周某成系代某棉花公司向某科技公司支付租金。转租并不免除某棉花公司交纳租金的义务，因此依据某棉花公司与某科技公司的租赁协议约定，参照约定的年租赁费数额，判令某棉花公司向某科技公司给付2014年4月17日至2014年12月14日期间的租赁费。

### 【典型意义】

现实中，转租行为一旦发生纠纷，必然涉及租赁合同及转租合同两个法律关系，以及出租人、承租人、次承租人三方权利义务的平衡与保护。对次承租人来说，为防范法律风险，应当高度注意两个问题，一是要确认承租人是否有对外转租的权限，如无则需要经过出租人同意，因为法律对此有明确规定；二是要与承租人签订书面的转租合同，明确权利、义务及违约责任，因为从

承租人处转租本身就存在一定风险,如果再没有书面转租合同风险无疑会增大。

#### 案例四：冯某明等 12 人与天津市某商场有限公司系列租赁合同纠纷案

——约定解除权条件是否成就，要根据条款规定、交易习惯及诚信原则综合评判

##### 【基本案情】

以冯某明案为例，冯某明等人与天津市某商场有限公司（以下简称某商场）订立《商铺租赁合同》，期限三年，从 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止（具体起租日以公示开业时间为准），免租期三个月。合同第三条约定商铺租金及履约保证金，第五条约定了某商场的义务，第八条约定如出现约定解约情形，某商场有权单方面解除合同并无偿收回店铺，不退还任何费用，由此引起的各项损失由承租人冯某明等人自行承担。合同订立后，冯某明等人于 2021 年 1 月 17 日入场经营，使用某商场统一提供的电子秤，并按照约定缴纳第一年商铺租赁费、履约保证金。2021 年 4 月 10 日，冯某明等人因经营不善退还电子秤，双方对剩余电量和水量进行了确认，某商场出具《说明》一份，载明：“在某商场租赁商铺的业主，电子秤押金和水电费余额，需按租赁合同完全解除以后方给予退还。商场已经回收入库的电子秤，商场负责维护与业主无关。”冯某明等人在该《说明》上签字。双方

当事人因签订的商铺租赁合同的解除条件是否成就、某商场是否应返还冯某明等人的商铺租金及保证金，争执不下诉至法院。

### 【裁判结果】

法院审理认为，冯某明等人与某商场订立的租赁合同合法有效，对双方的权利义务及行使约定解除权的事由均有明确约定。本案中，冯某明等人主张交回电子秤、核对水电费数额的行为表明双方已解除合同，对此某商场否认，且其在交还电子秤的《说明》中已明确交还电子秤的行为不属于合同的解除，因双方未就合同解除事宜达成一致，故不属于约定解除。冯某明等人主张系某商场违约，其与某商场签订的商铺租赁合同应予解除，因未提供相应违约证据佐证，故法院不予支持，双方当事人签订的商铺租赁合同的解除条件未成就，合同应继续履行。因商铺租赁合同尚未解除，法院不予支持冯某明等人基于合同解除主张某商场返还租金和租赁保证金的诉求。

### 【典型意义】

约定解除权的审查主要是合同意思表示解释的问题。意思表示解释时，应当按照所使用的词句，结合相应的条款、行为性质和目的、习惯以及诚信原则，确定相关条款的含义。应注意区分约定解除权与单方解除合同的违约条款。一方以合同约定的解除条件成就为由请求解除合同的，法院应当审查违约方的违约程度、违约后果、是否影响守约方合同目的实现，根据诚信原则，确定合同是否应解除。违约方的违约程度显著轻微，不影响守约方合

同目的实现，守约方请求解除合同的，人民法院不予支持；反之，则依法予以支持。

### 案例五：王某飞与天津某家居家饰生活广场有限公司租赁合同纠纷案

——承租人提前解除合同应承担违约责任，并需尽到合理交接房屋等附随义务

#### 【基本案情】

天津某家居家饰生活广场有限公司（以下简称某家居家饰广场）作为出租方与王某飞签订《商场展位租赁及管理服务合同》，约定由王某飞承租案涉展位用于经营品牌瓷砖，租赁期限为2019年5月16日至2019年8月31日，并明确了计租面积，计租单价、管理费单价及支付形式为月付。根据某家居家饰广场提供的《商场展位租赁及管理服务合同》、统计表、银行转账回单及当事人陈述等证据证实，双方自2017年底即形成了展位租赁关系，王某飞在2017年12月、2018年1月、2018年4月、2018年10月、2019年5月向某家居家饰广场陆续支付租金及杂费。王某飞在2019年6月份向某家居家饰广场提出申请撤场，未搬走展厅内物品。双方因租赁费、管理费、是否应支付逾期付款违约金产生纠纷。

#### 【裁判结果】

法院审理认为，王某飞与某家居家饰广场签订的租赁期限为

2019年5月16日至2019年8月31日止的《展位租赁及管理服务合同》系双方真实意思表示，不违反法律规定，应为有效合同，双方均应按照合同约定履行。根据某家居家饰广场提供的《展位租赁及管理服务合同》、统计表及银行转账回单，可以证明王某飞缴纳的定金及装修押金均已折抵前期的租金及管理费。某家居家饰广场有权依据合同向其主张租赁费和管理费，判令王某飞向某家居家饰广场支付租赁费、管理费及逾期付款违约金。

### 【典型意义】

承租人无正当理由提前解除租赁合同、不支付租金等费用的，构成违约，应当承担相应违约责任。同时承租人负有及时与出租人妥善办理房屋交接手续，及时将租赁房屋交还出租人的义务，避免一走了之，使租赁房屋空置，带来不必要损失。通常承租人提前搬离租赁房屋的，一般以承租人将租赁房屋妥善交接给出租人之日，作为租赁合同实际解除时间。

对出租人来说，如果承租人已经实际搬离了租赁房屋并请求出租人接收房屋的，出租人虽然享有依据合同约定或法律规定追究承租人违约责任或要求承租人赔偿相应损失的权利，鉴于房屋租赁合同的自身特性，一般不宜强制承租人继续履行租赁合同。因此，为防止合同僵局出现和房屋空置损失扩大，出租人亦应及时配合承租人交接房屋，否则出租人拒不配合或故意拖延接收房屋，亦将会面临承担房屋空置损失扩大责任的风险。

为减少此类纠纷发生，当事人双方应秉持诚信原则，依法依



规依约履行各自的权利义务。

**案例六：天津某汽车销售有限公司、天津某汽车服务有限公司等  
与天津自贸试验区某物流有限公司房屋租赁合同纠纷  
——受疫情影响，经营性房屋租赁可根据实际情况调减  
租金**

**【基本案情】**

2018年11月7日，天津自贸试验区某物流有限公司（以下简称某物流公司）作为出租方，将其名下房屋及场院东侧通道租赁给天津某汽车服务有限公司用于经营进口汽车销售和展示，双方签订《租赁合同》约定租期自2018年11月7日起至2023年5月6日止，2018年11月7日至2019年5月6日为6个月装修免租期。在装修改造前，天津某汽车服务有限公司向某物流公司公司支付了100万元施工押金，并商定押金不退，可转为履约保证金及租金。租赁期间，天津某汽车服务有限公司未经某物流公司许可，将部分场地及办公室转租给天津某汽车销售有限公司等第三人，第三人实际占有并使用部分场地及办公室。

2021年3月28日至6月1日间，部分租赁场地被临时征用为新冠疫苗接种场所。

2019年9月，天津某汽车服务有限公司向某物流公司支付了租金1万元，剩余租金以及水电等费用始终未付，截至2021年1月6日累计欠付租金2123333元，某物流公司多次催收未果，

起诉解除租赁合同、要求天津某汽车服务有限公司支付拖欠租金、水电和取暖费用等，成讼。

### 【裁判结果】

法院经审理认为，天津某汽车服务有限公司经多次催收后仍未全额支付租金以及水电费等费用，显属违约，某物流公司可据此行使解除权解除合同，并要求天津某汽车服务有限公司支付拖欠的费用、赔偿违约金。关于合同解除时间，综合本案证据以及合同实际履行、场地被征用作新冠疫苗接种场地等因素，确定为2021年6月2日。

本案中天津某汽车服务有限公司将部分房屋转租给第三人未取得某物流公司的明示同意，违反了双方补充协议约定，转租行为无效，故租赁合同解除后，天津某汽车服务有限公司及第三人均应当承担立即将租赁房屋腾空并返还某物流公司的义务。

2021年3月28日至2021年6月1日部分租赁物被征用为新冠疫苗接种场地，该期间因使用于社会公益项目且某物流公司并未对征用提出任何异议，此期间不属于天津某汽车服务有限公司及第三人使用租赁物的情形，故对该期间的租金应予扣除。

对于违约金，双方在合同违约责任中约定了违约金计算标准，对履约保证金的处理约定为“履约保证金作为违约金归出租人所有”。按照惯常理解，上述条款应理解为违约方支付违约金，而履约保证金可以折抵违约金。因此法院判决天津某汽车服务有限公司向某物流公司支付欠付租金、房屋占用损失、水电费、采暖

费及扣除履约保证金后的违约金。

### 【典型意义】

房屋租赁合同属于长期性合同，疫情形式等变化，尤其对商场、宾馆、餐饮等行业影响较大。对于经营性房屋租赁，应当根据因疫情及防控措施受到直接和间接影响的程度，正确区分不可抗力、情势变更、商业风险。对符合不可抗力情形的，一般应当支持承租人关于相应减少租金的诉讼请求。对受疫情及防控措施影响，租赁房屋无法正常经营符合情势变更情形的，可根据公平原则，结合案件实际情况，确定是否及如何调减租金。

在承租人未经权利人同意将房屋转租的情况下，次承租人的权利难以保障。在经营性房屋租赁合同中，因承租人对开展经营进行较多投入，在因无权处分或非法转租导致租赁合同无效或者无法履行的情况下，易给承租人带来装修和生产经营方面的损失。

## 案例七：某科技有限公司与某投资开发有限公司房屋租赁合同纠纷案

——受疫情影响不可抗力的判断，要结合对合同义务履行的影响程度

### 【基本案情】

某投资开发有限公司（以下简称某投资公司）将其名下的工业园建设用地出租给某科技有限公司（以下简称某科技公司），双方在租赁合同中约定，在某科技公司承租完整个租赁期并遵守

本合同所有条款及条件的前提下，某投资公司同意给予免付租金及其他费用的装修期。某投资公司在合同有效期内无息持有履约保证金，作为某科技公司适当履行其在本合同项下义务的担保。

2020年7月24日，某科技公司向某投资公司做出《退租磋商函》载明，现由于疫情原因导致公司无法正常营业，员工离职率较高，导致工业园区建设工程持续后延，应收款项无法正常收支，故决定从7月30日起退租。2020年10月22日，某投资公司发出提前退租事宜的电子邮件。2021年3月10日，某投资公司向某科技公司发出《通知函》。载明，某科技公司提出退租并拖欠费用至今，已构成严重违约。沟通中，某科技公司未能提供因疫情或防控措施导致经营困难、合同履行困难或不能履行的证明材料，并坚持退租。在此情况下，某投资公司决定自2020年8月1日起终止租赁合同，履约保证金不予退还，要求某科技公司支付违约金，补交装修期免缴的租金，并支付拖欠的物业费及水电费以及相关欠款的滞纳金。双方协商不下，诉至法院。

### 【裁判结果】

法院审理认为，双方认可案涉合同于2020年8月1日解除，某科技公司作为承租人，应当交纳物业管理费，并支付和清偿因使用该房屋的任何设施而产生的公用事业费，包括但不限于水电费等。对于双方提出的对方违约行为，经法院评析，某投资公司依约交付涉案房屋后，其已经完成房屋租赁合同项下作为出租人应履行的主要合同义务；某科技公司存在逾期交付物业管理费、

水电费之严重违约情形，同时其向某投资公司发出的《退租磋商函》中所表述的解除理由，既不符合法定解除事由，也不符合约定解除事由，故其在无解除权的情况下拒绝履行合同构成违约。在某科技公司存在违约的情况下，其应支付装修期免缴的租金；此外履约保证金也属于违约金的性质，故综合考量某投资公司的实际损失，兼顾合同履行情况，当事人过错程度以及预期利益等综合因素，判决租赁合同于2020年8月1日解除；某科技有限公司给付某投资物业管理费、水费、电费，装修期内免缴的租金。

### 【典型意义】

受疫情及防控措施等影响，导致承租人无法正常营业的客观情况，是否构成房屋租赁合同中的不可抗力，应当根据其对合同义务履行的影响程度判断。对于出租人而言，在疫情及防控措施不影响房屋交付和约定用途情况下，一般不宜认定出租人因不可抗力未履行租赁房屋的交付义务。对于承租人而言，生产经营受到影响，不直接构成抗拒交付租金等义务的事由，一般也不宜认定为不可抗力。但是，受疫情及防控措施影响，租赁房屋已不符合约定用途、租金交付义务受直接影响导致客观不能履行等情形，可以认定为不可抗力。

### 案例八：李某强与天津市某工贸有限公司租赁合同纠纷案

——未按用途使用农业用地租赁致合同无效，遇拆迁征收可获合理补偿

### 【基本案情】

2004年2月24日，天津市某工贸有限公司（以下简称某工贸公司）与李某生（李某强之父）签订《租赁协议书》，约定李某生承租某工贸公司处于天津市某产业园区内西南角的场地，租赁期限20年，土地权属性质为国有，土地用途为设施农业用地。

合同中约定，李某生建设临时建筑物的费用由其支付，设计图纸必须经过有关部门审批并报某工贸公司备案，协议终止后，李某生所建的临时建筑物归某工贸公司所有。李某生在使用期间内如因园区重新规划用地，协议终止。某工贸公司负责另找场地，由某工贸公司按李某生地上物建筑条件建设，如李某生不同意在另外场地重新建设厂房或因某工贸公司没有场地租赁给李某生时，李某生地上物建筑按国家资产评估委员会定价由某工贸公司支付给李某生。后李某生病故，经其配偶及女儿一致同意将承租方变更为李某强，并于2014年12月3日重新签订租赁协议书。

土地承租后，李某强在案涉土地上建造地上物并安装机器设备，作机械加工用途。该地上物未办理规划许可证，未进行产权登记。

2019年12月11日，天津市某区人民政府同意关于收回案涉地块国有土地使用权的请示。2019年12月17日，天津市某镇建设开发有限公司与某工贸公司签订《国有土地收回协议》，双方就案涉土地收回达成框架协议，对案涉土地会进行部分固定资产及土地使用权价值的资产评估，并根据结论予以相应补偿。

某工贸公司要求确认租赁协议无效，并要求李某强腾空并返还案涉土地，支付欠付的租金；李某强则要求返还补偿款、赔偿建安费、损失费；双方争议不下，成讼。

### 【裁判结果】

法院审理认为，案涉土地用途为设施农业用地，其用途应为工业化农产品作物栽培、规模化的畜禽水产养殖以及与此相配套的附属设施用地使用。然而，李某强承租案涉土地后实际用于工业用途，按照租赁协议中“设计图纸应在某工贸公司处备案”等约定，某工贸公司亦明知案涉土地的实际用途与登记用途不符。据此，《租赁协议书》约定的实质内容及其签订后的履行情况，均违反国家法律的禁止性规定，应当认定无效。在《租赁协议书》无效的情况下，李某强无权占有案涉土地，某工贸公司有权要求其腾空地上物。

尽管《租赁协议书》无效，但李某强自《租赁协议书》签订之日起至今十余年，事实上占用案涉土地经营获利，有关租金约定仍为双方当事人的真实意思表示，应参照双方约定标准给付土地占有使用费、物业费。另外其中的清算条款，仍可参考适用。按约定案涉土地如因不可抗力原因和国家政策需要拆除，使双方造成损失的，协议终止，双方互不承担责任。如国家给予补偿时，李某强有权享有地上物应得的补偿。因此支持就该评估报告所涉及的相应费用，李某强要求某工贸公司给付该部分补偿款的请求。

### 【典型意义】

我国对于设施农业用地的使用要求严格，不按土地性质使用租赁土地的，租赁合同无效。但租赁合同无效并不必然导致全部合同条款无效，对于租金支付、征收补偿等条款，仍可根据实际情况参照适用。

房屋租赁合同履行中，拆迁人取得房屋拆迁许可证或其他合法审批手续，并发布拆迁公告，当事人据此要求解除租赁合同的，应予支持。租赁期间，出租人的房屋被征收的，出租人主张解除合同，要求承租人腾退房屋，承租人要求分得部分征收补偿，实践中做法不一。一般认为，租赁合同尚未到期，房屋遇征收的，出租人与承租人在租赁合同中对征收时如何处理有约定的，从约处理；租赁合同对此没有约定或者约定不明的，承租人主张赔偿损失的，分别情形处理，但其获得的补偿不能超过房屋所有权人获得的补偿范围。

### 案例九：翟某与天津市某区文化旅游体育局返还租赁房屋纠纷案 ——承租人需审查房屋权属，转租中还需注意租赁期限 的届满时间

#### 【基本案情】

“原某区文化馆办公楼”由天津市某区文化广播电视局（以下简称某广电局）进行管理，属国有资产，于2014年批准成为孵化器载体。2016年7月1日，某广电局与某慧公司就原某区文化馆办公楼签订《房屋租赁合同》，约定租赁期限为18个月，即



自 2016 年 7 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日止。

某慧公司作为出租方，将原某区文化馆办公楼中前楼一楼部分房屋租赁给翟某，于 2013 年签订《房屋租赁合同》并于 2014 年 12 月 31 日期满后续租至 2017 年 12 月 31 日止，约定合同期满或遇不可抗力或因公需要或国家、政府相关政策需要或因翟某违法违规造成严重后果时，本合同即行终止，翟某必须无条件搬迁，室内的土建、装修，翟某不得拆走，某慧公司对此不负任何经济责任等内容。

某慧公司于 2018 年办理企业注销登记，并未通知各次承租人，也未通知出租人，仍由原某慧公司派驻工作人员邓某金以及股东于某梅，继续向各次承租人收取费用。

2018 年 12 月 29 日，某广电局整合重组为某区文化旅游体育局（以下简称某文旅局），于 2020 年上半年开始就案涉房屋进行清算。2021 年 1 月 18 日，某文旅局曾与翟某就腾交涉房屋、交付租金等问题进行了协商，但未能达成一致意见。

### 【裁判结果】

法院经审理认为，某广电局与某慧公司签订的《房屋租赁合同》至 2017 年 12 月 31 日到期，双方约定租赁期满后合同即终止，届时某慧公司须将房屋退还某广电局，续租需书面申请经某广电局同意并续签租赁合同。双方并未续签租赁合同，故自 2018 年 1 月 1 日起，某慧公司已无占有涉诉房屋的合理理由，且某慧公司已于 2018 年 10 月 8 日注销。翟某与某慧公司签订的《房屋

租赁合同》于2017年12月31日到期，因期满合同亦终止，翟某亦无继续占有涉诉房屋的理由。翟某抗辩其一直受管理人邓某金的管理并支付租金，有权占有涉诉房屋，但提交的证据均与某文旅局无关。因邓某金并非涉诉房屋权利人亦无某文旅局授权，无权使用及处分涉诉房屋，故翟某与邓某金之间的约定与某文旅局无关，翟某抗辩不成立，应返还涉诉房屋。考虑房屋占有现状，给予翟某必要的腾空时间，法院酌定腾房期为60日。

### 【典型意义】

很多承租人签订合同时未对租赁房屋的权属进行核实，极易因其他权利人主张权利，导致租赁合同无法履行。尤其在本案涉及的转租行为中，除了房屋权属的审查，还应注意租赁期限的时间范围。转租合同约定的租赁期限应当在承租人的剩余租赁期限内，超出承租人剩余租赁期限的转租期间无效。司法解释规定“但出租人与承租人另有约定的除外”，指的是如果出租人与承租人另有约定，在剩余租赁期限之外的转租也是有效的，可以按照约定确定转租有效。但在超出剩余租赁期外，次承租人继续使用租赁房屋，出租人未提出异议的，是认定形成不定期租赁合同还是认定次承租人无权占有该房屋，在司法实践中仍存在争议。在房屋租赁合同解除后，因为有转租合同存在，出租人在次承租人仍占有房屋时，有权要求次承租人腾房，理由是本租赁合同已经解除，转租合同当然不复存在，次承租人负有腾房义务。如果次承租人在解除合同后，对租赁房屋仍然占有一段时间的，对逾期腾房的

房屋使用费，负有继续支付义务。

## 案例十：天津某餐饮广场有限公司与天津自贸区某体育管理有限公司房屋租赁合同纠纷一案

——未经消防验收合格的商业地产租赁，并不必然导致租赁合同无效；装修残值是否赔偿及计算标准要根据合同履行情况综合考量

### 【基本案情】

天津某餐饮广场有限公司（以下简称某餐饮公司）作为出租方于2015年12月3日与天津自贸区某体育管理有限公司（以下简称某体育公司）签订租赁合同，租赁期限13年2个月，即自2016年1月1日至2029年2月28日，约定以案涉房屋现状（包括物质现状及权利现状）整体出租。某体育公司对标的物现状已充分了解并认可，某体育公司如为本合同租赁目的办理标的物的行政审批手续，某餐饮公司可在一定限度内给予配合，但不负任何责任，相关费用全部由某体育公司自行承担。同时约定租赁物用途、租赁期、租金支付方式、违约条款等内容。

合同签订后，某餐饮公司将房屋交付某体育公司使用，某体育公司交付某餐饮公司保证金及首年租金，随后对租赁房屋进行建设、装修并添置设备设施经营健身中心。某体育公司在经营中，以租赁房屋房证不符、消防未通过验收，无法办理相关特种经营许可证等为由，自2017年开始，未按期足额向某餐饮公司交付租

金。

基于上述事实，某餐饮公司要求解除租赁合同，并要求某体育公司支付拖欠租金、水电费及违约金；某体育公司认为租赁合同无效，要求某餐饮公司退还保证金、违约金及装修配套和设备设施损失。双方协商未达成一致意见，诉至法院。

### 【裁判结果】

某体育公司主张依照《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》第二条规定，案涉租赁合同应属无效。然某体育公司于2019年10月24日取得《高危险性体育项目经营许可证》，于2021年12月6日取得《卫生许可证》，用于经营案涉健身馆，不存在因消防验收不完备导致其勉强经营的客观因素。某体育公司主张合同无效依据不足，法院对其该项主张不予支持。

双方签订的租赁合同约定，拖欠租金超过一个月，某餐饮公司有权解除合同并收回房屋。某体育公司自2017年起未按合同约定足额支付房租，某餐饮公司有权要求解除合同，因此判决租赁合同于2020年1月19日解除。合同解除后，某体育公司应当将案涉房屋腾空、交还给某餐饮公司，并支付租金及占有使用费。根据双方的租赁合同可知，双方对标的物的现状（包括物质现状及权利现状）明知，且双方对于租赁物的用途为健身场馆亦明知，双方对该房屋未能办理消防验收等手续均存在过错，均应承担违约责任。对于装修配套和设备设施损失，法院综合考虑鉴定机构

结论、双方租赁合同约定的租赁期限、双方的过错，酌情判令某餐饮公司承担约四分之一损失，某体育公司自负剩余损失。

### 【典型意义】

对于未经消防验收合格的经营性房屋租赁，并不必然导致租赁合同无效，应区分两种情况：第一，属于《消防法》第十一条规定的人员密集场所和特殊建设工程的，未经消防验收或者消防验收不合格的，违反了《消防法》的强制性法律规定，租赁合同无效；第二，《消防法》第十一条规定以外的商业地产租赁的，未经消防验收或者消防验收不合格的，不影响合同的效力，当事人可以据此主张违约责任。

剩余租赁期限内的装修残值，是指在房屋租赁合同履行期限届满前解除合同时，形成附合的装饰装修物在剩余租赁期限内尚存的价值。在判定是否赔偿装修损失时，第一，要明确合同解除原因，明确合同解除系单方违约或双方违约，还是因不可归责于双方的原因，以此确定是否赔偿以及赔偿比例。第二，装饰装修的剩余价值，主要通过装饰装修的工程造价扣减合同履行期间消耗的装饰装修价值来确定，需明确装修残值的计算年限和残值评估基准日期。装修残值的计算年限，要依据租赁期限来确定，当事人对合同条款的理解有争议的，应当按照合同所使用的词句、合同有关条款、合同目的、交易习惯以及诚信原则，确定该条款的真实意思。对于装修残值的评估基准日期，应考虑合同的履行状况，主要基于承租方对租赁物实际使用的期限确定。





三中院公众号



三中院微博



三中院抖音

## 天津市第三中级人民法院

地址：天津空港经济区含章路 16 号 邮编：300308

网址：<http://tj3zy.tjcourt.gov.cn/index.shtml>