

# 最新合同法租赁 租赁合同司法解释(优质5篇)

在生活中，越来越多人会去使用协议，签订协议是最有效的法律依据之一。那么合同书的格式，你掌握了吗？下面我给大家整理了一些优秀的合同范文，希望能够帮助到大家，我们一起来看一看吧。

## 合同法租赁篇一

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》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》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。

**【解读】**本条系关于本司法解释适用范围的规定。

本解释只调整城镇房屋即城市规划区、镇规划区范围内的房屋的租赁行为，乡、村规划区内的房屋租赁纠纷，可以参照本解释。城镇房屋的确定以规划为准，只要列入城镇规划区，无论土地性质为国有还是集体所有，均适用本解释，实践中存在的已被纳入城镇规划区内的“城中村”内的房屋租赁行为在本解释调整范围之内。

依照国家福利政策承租的公有住房、经济适用房和廉租住房，

具有政府福利性、保障性，其租赁关系不属于完全的民事法律关系，不适用本解释。

关于军产房的租赁，基本属于完全的市场行为，并不存在政府补贴的福利和社会保障性内容，最高院民一庭认为军产房租赁合同纠纷应适用本解释。

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。

**【解读】**本条规定以违法建筑物为标的物订立的房屋租赁合同无效。所谓违法建筑物，是指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，具体包括违反了城乡规划规定的建筑物、构筑物以及违反临时建筑管理规定的临时建筑。

否定就违反建筑签订的房屋租赁合同的效力，有利于维护城镇建设规划秩序，但为了促进交易，当事人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，租赁合同的效力会得以补正。此处“一审法庭辩论终结前”不包括二审、再审发回指定一审法院重审的情形。

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。

**【解读】**临时建筑是指在城镇规划区内，根据形势的客观需要，经建设行政主管部门审核批准后，在核定的临时建设工

程规划许可证记载的使用期限、范围、用途内，建造的供临时使用的建筑物。

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，在性质上均属于标的物违法，相应的房屋租赁合同无效。对于租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效，合同其他内容的效力不受影响。

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。

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。

若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，则以约定为准，未办理登记备案手续的，合同无效。但一方履行了合同主要义务且对方接受的情况下，视为当事人以履行合同主要义务的行为，变更了以办理登记备案手续未合同生效要件合同约定，此时，即使未办理登记备案手续，合同仍为有效。

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。

**【解读】**按照《合同法》第五十八条的规定，合同无效的法律后果为返回财产、赔偿损失，该规定同样适用于房屋租赁合同无效的场所。参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费，属于返还原物的范畴。合同无效的损失赔偿在性质上

属于缔约过失责任，赔偿范围限于信赖利益。即合同双方为缔约进行合理的接触，当事人一方因对方的行为产生信赖，一方由于信赖而支出一定的成本，主要包括用于缔约的合理费用和准备履约所支出的合理费用，此外还包括丧失与第三人另订立合同的机会所产生的损失，后者由于举证较为困难，实践中很难得到支持。

由于房屋租赁合同管的. 特殊性，损失赔偿的争议主要集中在装饰装修或者改建扩建费用上，对此，本解释都有明确规定。

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) 合同成立在先的。

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。

**【解读】**本条规定了“一房数租”的处理原则，在数份合同均有效的前提下，按照如下顺序确定履行合同的承租人：(1) 已经合法占有租赁房屋的，承租人通过强占、欺骗等非法手段占有租赁房屋的，不在此列；(2) 已经办理登记备案手续的，房屋租赁登记备案手续虽不影响合同效力，但可享受优先履约权；(3) 合同成立在先的，即合同成立时间在先，判断标准是双方当事人签字或者盖章的时间，更严格地说，是当事人中最后签字盖章的时间。

“一房数租”时，未得到履行的有效合同的承租人，可以合同目的无法实现为由要求解除合同，并赔偿损失。

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。

**【解读】**综合《合同法》关于房屋租赁合同的相关规定，出租人享有法定解除权的情形如下：(1)因不可抗力致使合同不能继续履行的；(2)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的；(3)承租人未经出租人同意转租的；(4)承租人无正当理由未支付租金或迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合同期限内支付，承租人逾期支付的；(5)承租人未按照约定的方法或者租赁房屋的性质使用租赁房屋，致使租赁物受到损失的；(6)不定期租赁，出租人有权随时解除合同。

出租人作为房屋所有权人，当房屋因承租人擅自改变主体和承重结构或扩建受到损害时，出租人有权随时要求承租人恢复原状，不受任何期限限制。但当出租人行使本条规定的解除权时，必须在“合理期限”内要求承租人恢复原状，承租人在此期限内不予恢复的，出租人方可解除合同。

对于出租人通知承租人解除合同的情形，主要有以下两种通知方式：一是，承租人未经出租人同意变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，出租人告知承租人必须在一定期限内恢复原状，承租人在此合理期限内不予恢复的，出租人通知承租人解除合同；二是，出租人向承租人发出通知，要求其在一定期限内恢复原状，同时载明如果不再此期限内恢复原状，合同即自动解除。

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。

**【解读】**综合《合同法》的相关规定，承租人享有法定解除的情形如下：(1) 因不可抗力致使不能实现合同目的的；(2) 出租人未按约定交付房屋，经承租人催告在合理期限内仍拒不交付房屋的；(3) 因不可归责于承租人的事由致使租赁物部分或全部毁损、灭失，致使合同目的不能实现的；(4) 不定期租赁，承租人有权随时解除合同；(5) 租赁物危及承租人安全或健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍有权随时解除合同；(6) 司法机关或者行政机关依法查封租赁房屋导致承租人不能使用的；(7) 租赁房屋权属有争议导致承租人不能使用的；(8) 不符合《建筑法》、《消防法》等法律关于房屋使用条件的强制性规定并导致承租人不能使用的；(9) 一房数租之有效合同不能实际履行的。

在出现租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封、权属有争议，或者具有违反法律、行政法规(主要包括不符合《建筑法》、《消防法》等)关于房屋使用条件强制性规定情况任何一种情形时，承租人的合同解除权并非任意的，还须具备一个必要前提，即该情形的出现导致“租赁房屋无法使用”。所谓“无法使用”是指无法按照租赁房屋的约定用途使用，或者无法按照租赁房屋的性质使用。

司法机关对房屋的查封，实务中有“活封”和“死封”之分，其中“死封”是指房屋被查封后不仅其处分权受到限制，而且丧失了使用、管理权，权利人只有妥善保管的义务；而“活封”则相反，房屋被查封后，权利人仍享有对房屋的使用、管理和收益权，仅处分权受限。实践中，租赁房屋被查封，如果是由于出租人的原因，承租人在要求解除合同的同时也可要求出租人赔偿损失；如果是由于承租人的原因，出租人因此遭受损失的，出租人除了可以提起反诉要求承租人赔偿损

失以外，也可另行起诉要求承租人赔偿损失。

当租赁房屋的权属存在争议时，意味着出租人可能不是房屋的所有权人，如果出租人最终被确认为房屋的所有权人，则房屋租赁合同有效；如果出租人最终被确认不是房屋的所有权人，则构成无权处分，该租赁合同属效力待定合同。

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。

**【解读】**按照装饰装修物与租赁房屋的结合程度有可分离（即未形成附合）和不可分离（即形成附合）两种形态。装饰装修物已与房屋结合在一起形成继续性和固定性的，非毁损不可分离或者虽可分离但花费巨大，可以认定形成附合，例如铺设地板砖、吊设天花板、墙壁粉刷油漆等；装饰装修物与房屋未完全结合尚未达到不可分离状态，则不能认定形成附合，如安装空调、电梯、太阳能热水器、抽油烟机等。

按照添附理论，对于未形成附合的装饰装修物，所有权仍归承租人，房屋租赁无效时，由承租人拆除取回，出租人想要留用，应当支付相应对价，承租人拆除过程中造成房屋损坏的应恢复原状。对于形成附合的装饰装修物，在出租人同意利用的前提下，可折价归承租人所有；出租人不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

在房屋租赁合同中，承租人对租赁房屋的装饰装修按其性质可分为两类：一是经出租人明示同意或出租人未明示同意，但知道后却未表示反对，且符合租赁合同约定用途而为之的装

饰装修，属善意添附；二是未经出租人同意或虽经出租人同意但超出合同约定用途的合理范围擅自进行的装饰装修，属恶意添附。对于恶意添附，不论房屋租赁合同是否有效，原则上均不应予以折价补偿，装饰装修损失由承租人自行承担。

装饰装修物的现值损失，是指附合装饰装修物在房屋租赁合同被确认无效时尚存在的实际价值，应按承租人已使用房屋的时间予以折旧，不能按照租赁期限进行分摊。

实践中，在处理无效房屋租赁合同涉及的装饰装修物纠纷时，应根据出租人的需要程度和可利用价值，结合过错责任原则，分别对待：(1)属出租人过错的，由出租人补偿承租人的装饰装修损失。对于未形成附合的，损失主要包括装饰装修物的折旧费用、拆除费用、恢复原状费用及承租人因租赁合同无效而受到的其他损失；对于形附合的，该损失是租赁合同无效时装饰装修物尚存在的价值，即现值。(2)属承租人过错的，由承租人自行承担装饰装修损失，并由承租人赔偿承租人因租赁合同无效受到的其他损失。(3)属双方共同过错的，应由双方当事人按过错责任分担装饰装修现值损失。

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。

**【解读】**适用本条的前提条件有三：(1)承租人经出租人同意装饰装修，即善意添附；(2)租赁期间届满或者合同解除，合同无效不在此列；(3)装饰装修未形成附合。

适用本条的注意事项：(1)承租人对未形成附合的装饰装修物进行拆除，且不以出租人同意为必要条件；(2)承租人在拆除装饰装修物时，必须尽到必要的注意义务，不得对房屋造成毁损，否则应恢复原状或赔偿损失；(3)当事人对未形成附合的装饰装修物另有约定的，应依照意思自治原则从其约



定。

推荐阅读

联合经营合同

物业管理承包合同书

技术培训合同书

一般货物运输合同书格式

## 合同法租赁篇二

经最高人民法院审判委员会第1335次会议通过的《最高人民法院关于审理技术合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》(以下简称《解释》)正式公布,并于1月1日起施行。最高人民法院出台该《解释》,旨在进一步贯彻执行合同法、专利法和民事诉讼法等法律的有关规定,正确审理技术合同纠纷案件。

值此司法解释公布之际,为更好地理解 and 适用该《解释》,最高人民法院民事审判第三庭庭长蒋志培就《解释》的相关问题做了详细解读。

解读一:何为技术成果

技术成果是一种无形财产,是技术合同的重要标的,在现代社会发挥着越来越重要的作用。正是由于这种财产内容的技术性和特殊性,我国曾以专门的技术合同法予以调整,统一后的合同法也将技术合同作为一种独立的合同类型设专章予以规范。

如何精确界定技术成果的概念,直接涉及到技术合同法律规

范的适用范围。《解释》在承继了原技术合同法实施条例关于技术成果的概念的基础上，进一步明确了技术成果的一般类型，规定“技术成果，是指利用科学技术知识、信息和经验作出的涉及产品、工艺、材料及其改进等的技术方案，包括专利、专利申请、技术秘密、计算机软件、集成电路布图设计、植物新品种等。”就本质而言，作为技术合同标的的技术成果应当是一种技术方案，不包含技术内容的其他劳动成果，如一般作品和商标不能够成为技术合同标的。技术成果与知识产权是两个既有交叉而又不等同的概念。大多数技术成果享有知识产权，但并不要求技术成果必须能够或者已经依法取得知识产权，如技术服务合同的标的技术就可能是公知技术。

原技术合同法及其实施条例没有明确技术成果的一般类型，只是把技术成果分为专利技术和非专利技术成果；合同法也仅提到了专利和技术秘密这两种技术成果，没有明确提及新出现的一些知识产权类型，如计算机软件、集成电路布图设计、植物新品种等；对于申请专利但尚未授权特别是处于专利临时保护期的技术，既不属于技术秘密又不是专利，是一种处于特定阶段的有特殊法律意义的技术成果。为了对各级人民法院适用法律提供明确的指导，《解释》以开放式的规定列举了前述六种技术成果。

## 解读二：技术秘密又有新解释

《解释》参照trips协议的有关规定、对技术秘密的构成要件重新予以界定，即“技术秘密，是指不为公众所知悉、具有商业价值并经权利人采取保密措施的技术信息。”实际上这是将我国反不正当竞争法第十条和刑法第二百一十九条所确认的商业秘密的构成要件中的“能为权利人带来经济利益、具有实用性”的要求统一规定为“具有商业价值”。这种规定更符合国际标准和惯例，有利于按照我国加入世贸组织承诺加强对包括技术秘密在内的商业秘密的法律保护。

### 解读三：职务技术成果与非职务技术成果的界定

对职务技术成果与非职务技术成果的界定，首先要尊重当事人的约定。《解释》根据合同法体现的合同自由原则，规定“法人或者其他组织与其职工就职工在职期间或者离职以后所完成的技术成果的权益有约定的，人民法院应当依约定确认。”修订的专利法规定当事人可以对利用本单位物质技术条件完成的发明创造的权属作出约定，对执行本单位任务完成的发明创造的权属当事人能否约定，未作规定。《解释》的这一规定补充了适用专利法有关规定的不足。

其次，要界定个人完成的技术成果是否属于“执行法人或者其他组织的工作任务”。《解释》规定，职工离职后一年内继续从事与其原所在法人或者其他组织的岗位职责或者交付的任务有关的技术开发工作，仍属于执行法人或者其他组织的工作任务，但法律、行政法规另有规定的除外。这里的“离职”应当理解为包括退职、退休、停薪留职、开除、辞退等各种原因离开原单位的情形。

再次，要看完成技术成果的个人是否系“主要利用法人或者其他组织的物质技术条件”。与过去有关规定相比，《解释》更加侧重考虑技术成果的技术性贡献因素，进一步弱化了物质贡献因素，要求不仅是要“全部或者大部分利用”单位的物质条件，而且需要“这些物质条件对形成该技术成果具有实质性的影响”，方可认定为职务技术成果。

### 解读四：关于技术合同的效力

在维持合同有效性上，根据《解释》的规定，对不具有民事主体资格的科研组织签订的技术合同，主要是判断其责任的承担，而不要轻易以主体不适合而将合同无效；《解释》明确规定未办理生产审批或者许可证等不影响技术合同效力，专利权、专利申请权转让合同不影响在先许可合同的效力；对于以欺诈手段就已有成果签订技术开发合同和就同一开发课题

重复签约收费问题，以前是按照无效处理，《解释》对此按照合同法关于欺诈行为的规定予以处理；对于当事人一方以技术转让的名义提供已进入公有领域的技术，或者在技术转让合同履行过程中合同标的技术进入公有领域，但是技术提供方进行技术指导、传授技术知识，为对方解决特定技术问题符合约定条件的，《解释》规定要按照技术服务合同作有效处理。《解释》还规定不以就专利申请技术订立专利实施许可合同为由，认定合同无效。

在防止权利滥用方面，《解释》根据trips协议、参照技术进出口管理条例的有关规定，并参考国外的一些立法和判例，以开放式列举了“非法垄断技术、妨碍技术进步”这一合同无效事由的六种具体情形。在执行中要注意，因具有这些情形而导致技术合同部分无效，不影响其他部分效力的，其他部分仍然有效。

#### 解读五：对侵犯技术秘密的合同中善意第三人利益的保护

《解释》规定“侵害他人技术秘密的技术合同被确认无效后，除法律、行政法规另有规定的以外，善意取得该技术秘密的一方当事人可以在其取得时的范围内继续使用该技术秘密，但应当向权利人支付合理的使用费并承担保密义务。”原技术合同法实施条例并无“善意”的要求；已废止的司法解释仅增加了“善意”的条件，并未限定仅“可以在取得时的范围内继续使用”。

#### 解读六：因技术成果出资而引发的权属纠纷的处理

《解释》依据公司法和合伙企业法等法律的立法精神，考虑到技术出资毕竟不同于资金和实物，并顾及交易习惯，原则上确认技术出资就是以技术的整体权利投入受资体，但也规定“技术成果价值与该技术成果所占出资额比例明显不合理损害出资人利益的除外”。这里的但书主要是指出资额过分低于技术成果本身的价值。《解释》还规定，当事人对技术成

果的权属约定有比例的，视为共同所有，其权利使用和利益分配，按共有技术成果的有关规定处理；当事人对技术成果的使用权约定有比例的，视为当事人对实施该项技术成果所获收益的分配比例。技术成果作为无形财产，不可能实行按份共有，但可以在利益分配上体现当事人关于比例约定的真实意思表示。

### 解读七：关于技术开发合同当事人实施技术成果的权利

对技术开发合同当事人实施技术成果的权利。《解释》的规定既有从严限定的一面，也有从宽的一面。《解释》将“当事人均有使用和转让的权利”限定为当事人均有不经对方同意而自己使用或者以普通使用许可的方式许可他人使用技术秘密并独占由此所获利益的权利。之所以如此规定，是因为，技术秘密转让是指技术秘密成果的整体权利的让与，技术秘密使用是指自己使用和许可他人使用，在同一研究开发项目中形成的技术成果只能有一项转让权，但可以同时存在两项或两项以上的使用权，对同一开发项目产生的同一技术秘密，不可能由当事人作一次以上的转让，即使是许可他人使用，如果是独占或者排他许可，也必然会与其他共有人行使同样的权利发生冲突。因此，只能将这种权利限于自己使用和普通实施许可。

《解释》规定技术开发合同当事人自行实施权利，但因其不具备独立实施条件，以一个普通许可方式许可他人实施或者使用的，可以准许。作这种相对从宽的解释主要是考虑一些当事人不具备自己独立实施的条件，影响到技术的转化、应用和推广，所以将一个普通实施许可视为其自己实施。

### 解读八：关于技术合同纠纷案件审理的程序

《解释》对程序问题的规定主要有两个问题。一是在管辖上，与其他知识产权案件的管辖原则一致，一般以中级以上法院作为一审法院，以经指定的基层法院管辖为例外；对具有技术

合同内容的混合合同纠纷，只要涉及到了技术合同争议，就应当由具有技术合同纠纷案件管辖权的法院受理。二是在技术合同案件审理中发现侵害他人技术成果的合同无效事由时的处理问题。《解释》规定，一方当事人以诉争技术合同侵害他人技术成果为由请求确认合同无效或者法院在审理技术合同纠纷中发现可能存在该无效事由的，应当依法通知有关利害关系人，其可以作为有独立请求权的第三人参加诉讼或者依法向有管辖权的法院另行起诉；利害关系人在接到通知后15日内不提起诉讼的，不影响法院对案件的审理。这样规定，是为了能够及时查明案件事实，保障利害关系人的合法权益，保证诉讼活动的顺利进行。《解释》还就案外人主张权利时的合并审理与中止诉讼等问题，依据民事诉讼法作出了进一步的规定。

最高人民法院关于审理技术合同纠纷案件适用法律若干问题的解释

(11月30日最高人民法院审判委员会第1335次会议通过)

法释[]20号

最高人民法院公告

《最高人民法院关于审理技术合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》已于月30日由最高人民法院审判委员会第1335次会议通过，现予公布，自201月1日起施行。

最高人民法院

2004年12月16日

为了正确审理技术合同纠纷案件，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国专利法》和《中华人民共和国民事诉讼法》等法律的有关规定，结合审判实践，现就有关问

题作出以下解释。

## 一、一般规定

第一条技术成果，是指利用科学技术知识、信息和经验作出的涉及产品、工艺、材料及其改进等的技术方案，包括专利、专利申请、技术秘密、计算机软件、集成电路布图设计、植物新品种等。

技术秘密，是指不为公众所知悉、具有商业价值并经权利人采取保密措施的技术信息。

第二条合同法第三百二十六条第二款所称“执行法人或者其他组织的工作任务”包括：

(一)履行法人或者其他组织的岗位职责或者承担其交付的其他技术开发任务；

(二)离职后一年内继续从事与其原所在法人或者其他组织的岗位职责或者交付的任务有关的技术开发工作，但法律、行政法规另有规定的除外。

法人或者其他组织与其职工就职工在职期间或者离职以后所完成的技术成果的权益有约定的，人民法院应当依约定确认。

第三条合同法第三百二十六条第二款所称“物质技术条件”，包括资金、设备、器材、原材料、未公开的技术信息和资料等。

第四条合同法第三百二十六条第二款所称“主要利用法人或者其他组织的物质技术条件”，包括职工在技术成果的研究开发过程中，全部或者大部分利用了法人或者其他组织的资金、设备、器材或者原材料等物质条件，并且这些物质条件对形成该技术成果具有实质性的影响；还包括该技术成果实质

性内容是在法人或者其他组织尚未公开的技术成果、阶段性技术成果基础上完成的情形。但下列情况除外：

(一)对利用法人或者其他组织提供的物质技术条件，约定返还资金或者交纳使用费的；

(二)在技术成果完成后利用法人或者其他组织的物质技术条件对技术方案进行验证、测试的。

第五条个人完成的技术成果，属于执行原所在法人或者其他组织的工作任务，又主要利用了现所在法人或者其他组织的物质技术条件的，应当按照该自然人原所在和现所在法人或者其他组织达成的协议确认权益。不能达成协议的，根据对完成该项技术成果的贡献大小由双方合理分享。

第六条合同法第三百二十六条、第三百二十七条所称完成技术成果的“个人”，包括对技术成果单独或者共同作出创造性贡献的人，也即技术成果的发明人或者设计人。人民法院在对创造性贡献进行认定时，应当分解所涉及技术成果的实质性技术构成。提出实质性技术构成并由此实现技术方案的人，是作出创造性贡献的人。

提供资金、设备、材料、试验条件，进行组织管理，协助绘制图纸、整理资料、翻译文献等人员，不属于完成技术成果的个人。

第七条不具有民事主体资格的科研组织订立的技术合同，经法人或者其他组织授权或者认可的，视为法人或者其他组织订立的合同，由法人或者其他组织承担责任；未经法人或者其他组织授权或者认可的，由该科研组织成员共同承担责任，但法人或者其他组织因该合同受益的，应当在其受益范围内承担相应责任。

前款所称不具有民事主体资格的科研组织，包括法人或者其



他组织设立的从事技术研究开发、转让等活动的课题组、工作室等。

第八条生产产品或者提供服务依法须经有关部门审批或者取得行政许可，而未经审批或者许可的，不影响当事人订立的相关技术合同的效力。

当事人对办理前款所称审批或者许可的义务没有约定或者约定不明确的，人民法院应当判令由实施技术的一方负责办理，但法律、行政法规另有规定的除外。

第九条当事人一方采取欺诈手段，就其现有技术成果作为研究开发标的与他人订立委托开发合同收取研究开发费用，或者就同一研究开发课题先后与两个或者两个以上的委托人分别订立委托开发合同重复收取研究开发费用的，受损害方依照合同法第五十四条第二款规定请求变更或者撤销合同的，人民法院应当予以支持。

第十条下列情形，属于合同法第三百二十九条所称的“非法垄断技术、妨碍技术进步”：

(二)限制当事人一方从其他来源获得与技术提供方类似技术或者与其竞争的技术。

(五)不合理地限制技术接受方购买原材料、零部件、产品或者设备等的渠道或者来源；

(六)禁止技术接受方对合同标的的技术知识产权的有效性提出异议或者对提出异议附加条件。

第十一条技术合同无效或者被撤销后，技术开发合同研究开发人、技术转让合同让与人、技术咨询合同和技术服务合同的受托人已经履行或者部分履行了约定的义务，并且造成合同无效或者被撤销的过错在对方的，对其已履行部分应当收

取的研究开发经费、技术使用费、提供咨询服务的报酬，人民法院可以认定为因对方原因导致合同无效或者被撤销给其造成的损失。

技术合同无效或者被撤销后，因履行合同所完成新的技术成果或者在他人技术成果基础上完成后续改进技术成果的权利归属和利益分享，当事人不能重新协议确定的，人民法院可以判决由完成技术成果的一方享有。

第十二条根据合同法第三百二十九条的规定，侵害他人技术秘密的技术合同被确认无效后，除法律、行政法规另有规定的以外，善意取得该技术秘密的一方当事人可以在其取得时的范围内继续使用该技术秘密，但应当向权利人支付合理的使用费并承担保密义务。

当事人双方恶意串通或者一方知道或者应当知道另一方侵权仍与其订立或者履行合同的，属于共同侵权，人民法院应当判令侵权人承担连带赔偿责任和保密义务，因此取得技术秘密的当事人不得继续使用该技术秘密。

第十三条依照前条第一款规定可以继续使用技术秘密的人与权利人就使用费支付发生纠纷的，当事人任何一方都可以请求人民法院予以处理。继续使用技术秘密但又拒不支付使用费的，人民法院可以根据权利人的请求判令使用人停止使用。

人民法院在确定使用费时，可以根据权利人通常对外许可该技术秘密的使用费或者使用人取得该技术秘密所支付的使用费，并考虑该技术秘密的研究开发成本、成果转化和应用程度以及使用人的使用规模、经济效益等因素合理确定。

不论使用人是否继续使用技术秘密，人民法院均应当判令其向权利人支付已使用期间的使用费。使用人已向无效合同的让与人支付的使用费应当由让与人负责返还。

第十四条对技术合同的价款、报酬和使用费，当事人没有约定或者约定不明确的，人民法院可以按照以下原则处理：

(二)对于技术咨询合同和技术服务合同，根据有关咨询服务工作的技术含量、质量和数量，以及已经产生和预期产生的经济效益等合理确定。

技术合同价款、报酬、使用费中包含非技术性款项的，应当分项计算。

## 合同法租赁篇三

辽宁正合律师事务所陈宁律师

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。

**【解读】**本条系关于本司法解释适用范围的规定。

本解释只调整城镇房屋即城市规划区、镇规划区范围内的房屋的租赁行为，乡、村规划区内的房屋租赁纠纷，可以参照本解释。城镇房屋的确定以规划为准，只要列入城镇规划区，无论土地性质为国有还是集体所有，均适用本解释，实践中存在的已被纳入城镇规划区内的“城中村”内的房屋租赁行

为在本解释调整范围之内。

依照国家福利政策承租的公有住房、经济适用房和廉租住房，具有政府福利性、保障性，其租赁关系不属于完全的民事法律关系，不适用本解释。

关于军产房的租赁，基本属于完全的市场行为，并不存在政府补贴的福利和社会保障性内容，最高院民一庭认为军产房租赁合同纠纷应适用本解释。

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。

**【解读】**本条规定以违法建筑物为标的物订立的房屋租赁合同无效。所谓违法建筑物，是指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，具体包括违反了城乡规划规定的建筑物、构筑物以及违反临时建筑管理规定的临时建筑。

否定就违反建筑签订的房屋租赁合同的效力，有利于维护城镇建设规划秩序，但为了促进交易，当事人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，租赁合同的效力会得以补正。此处“一审法庭辩论终结前”不包括二审、再审发回指定一审法院重审的情形。

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。

**【解读】**临时建筑是指在城镇规划区内，根据形势的客观需要，经建设行政主管部门审核批准后，在核定的临时建设工程规划许可证记载的使用期限、范围、用途内，建造的供临时使用的建筑物。

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，在性质上均属于标的物违法，相应的房屋租赁合同无效。对于租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效，合同其他内容的效力不受影响。

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。

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。

**【解读】**我国城市房屋租赁实行登记备案制度，《城市房地产管理法》对此有明确规定，但属于管理性规定，并非效力性强制性规定，不能作为房屋租赁合同的生效条件，故房屋租赁合同未登记备案的，其有效性不受影响。

若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，则以约定为准，未办理登记备案手续的，合同无效。但一方履行了合同主要义务且对方接受的情况下，视为当事人以履行合同主要义务的行为，变更了以办理登记备案手续未合同生效要件合同约定，此时，即使未办理登记备案手续，合同仍为有效。

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。

**【解读】**按照《合同法》第五十八条的规定，合同无效的法律后果为返回财产、赔偿损失，该规定同样适用于房屋租赁合同无效的场所。参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费，属于返还原物的范畴。合同无效的损失赔偿在性质上属于缔约过失责任，赔偿范围限于信赖利益。即合同双方为缔约进行合理的接触，当事人一方因对方的行为产生信赖，一方由于信赖而支出一定的成本，主要包括用于缔约的合理费用和准备履约所支出的合理费用，此外还包括丧失与第三人另订立合同的机会所产生的损失，后者由于举证较为困难，实践中很难得到支持。

由于房屋租赁合同管的特殊性，损失赔偿的争议主要集中在装饰装修或者改建扩建费用上，对此，本解释都有明确规定。

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。

**【解读】**本条规定了“一房数租”的处理原则，在数份合同均有效的前提下，按照如下顺序确定履行合同的承租人：(1) 已经合法占有租赁房屋的，承租人通过强占、欺骗等非法手段占有租赁房屋的，不在此列；(2) 已经办理登记备案手续的，

房屋租赁登记备案手续虽不影响合同效力，但可享受优先履约权；(3) 合同成立在先的，即合同成立时间在先，判断标准是双方当事人签字或者盖章的时间，更严格地说，是当事人中最后签字盖章的时间。

“一房数租”时，未得到履行的有效合同的承租人，可以合同目的无法实现为由要求解除合同，并赔偿损失。

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。

## 第七条

**【解读】**综合《合同法》关于房屋租赁合同的相关规定，出租人享有法定解除权的情形如下：(1) 因不可抗力致使合同不能继续履行的；(2) 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的；(3) 承租人未经出租人同意转租的；(4) 承租人无正当理由未支付租金或迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合同期限内支付，承租人逾期支付的；(5) 承租人未按照约定的方法或者租赁房屋的性质使用租赁房屋，致使租赁物受到损失的；(6) 不定期租赁，出租人有权随时解除合同。

出租人作为房屋所有权人，当房屋因承租人擅自改变主体和承重结构或扩建受到损害时，出租人有权随时要求承租人恢复原状，不受任何期限限制。但当出租人行使本条规定的解除权时，必须在“合理期限”内要求承租人恢复原状，承租人在此期限内不予恢复的，出租人方可解除合同。

实践中出租人行使解除权的方式有两种，一是出租人直接通知承租人解除合同，通知到达承租人即产生合同解除的法律效果，如果承租人对此有异议，可以起诉要求确认合同解除

无效;二是向法院起诉,请求解除合同。

对于出租人通知承租人解除合同的情形,主要有以下两种通知方式:一是,承租人未经出租人同意变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建,出租人告知承租人必须在一定期限内恢复原状,承租人在此合理期限内不予恢复的,出租人通知承租人解除合同;二是,出租人向承租人发出通知,要求其在一定期限内恢复原状,同时载明如果不再此期限内恢复原状,合同即自动解除。

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。

**【解读】**综合《合同法》的相关规定,承租人享有法定解除的情形如下:(1)因不可抗力致使不能实现合同目的的;(2)出租人未按约定交付房屋,经承租人催告在合理期限内仍拒不交付房屋的;(3)因不可归责于承租人的事由致使租赁物部分或全部毁损、灭失,致使合同目的不能实现的;(4)不定期租赁,承租人有权随时解除合同;(5)租赁物危及承租人安全或健康的,即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格,承租人仍有权随时解除合同;(6)司法机关或者行政机关依法查封租赁房屋导致承租人不能使用的;(7)租赁房屋权属有争议导致承租人不能使用的;(8)不符合《建筑法》、《消防法》等法律关于房屋使用条件的强制性规定并导致承租人不能使用的;(9)一房数租之有效合同不能实际履行的。

在出现租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封、权属有



争议，或者具有违反法律、行政法规(主要包括不符合《建筑法》、《消防法》等)关于房屋使用条件强制性规定情况任何一种情形时，承租人的合同解除权并非任意的，还须具备一个必要前提，即该情形的出现导致“租赁房屋无法使用”。所谓“无法使用”是指无法按照租赁房屋的约定用途使用，或者无法按照租赁房屋的性质使用。

司法机关对房屋的查封，实务中有“活封”和“死封”之分，其中“死封”是指房屋被查封后不仅其处分权受到限制，而且丧失了使用、管理权，权利人只有妥善保管的义务；而“活封”则相反，房屋被查封后，权利人仍享有对房屋的使用、管理和收益权，仅处分权受限。实践中，租赁房屋被查封，如果是由于出租人的原因，承租人在要求解除合同的同时也可要求出租人赔偿损失；如果是由于承租人的原因，出租人因此遭受损失的，出租人除了可以提起反诉要求承租人赔偿损失以外，也可另行起诉要求承租人赔偿损失。

当租赁房屋的权属存在争议时，意味着出租人可能不是房屋的所有权人，如果出租人最终被确认为房屋的所有权人，则房屋租赁合同有效；如果出租人最终被确认不是房屋的所有权人，则构成无权处分，该租赁合同属效力待定合同。

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。

**【解读】**按照装饰装修物与租赁房屋的结合程度有可分离(即未形成附合)和不可分离(即形成附合)两种形态。装饰装修物已与房屋结合在一起形成继续性和固定性的，非毁损不可分

离或者虽可分离但花费巨大，可以认定形成附合，例如铺设地板砖、吊设天花板、墙壁粉刷油漆等；装饰装修物与房屋未完全结合尚未达到不可分离状态，则不能认定形成附合，如安装空调、电梯、太阳能热水器、抽油烟机等。

按照添附理论，对于未形成附合的装饰装修物，所有权仍归承租人，房屋租赁无效时，由承租人拆除取回，出租人想要留用，应当支付相应对价，承租人拆除过程中造成房屋损坏的应恢复原状。对于形成附合的装饰装修物，在出租人同意利用的前提下，可折价归承租人所有；出租人不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

在房屋租赁合同中，承租人对租赁房屋的装饰装修按其性质可分为两类：一是经出租人明示同意或出租人未明示同意，但知道后却未表示反对，且符合租赁合同约定用途而为之的装饰装修，属善意添附；二是未经出租人同意或虽经出租人同意但超出合同约定用途的合理范围擅自进行的装饰装修，属恶意添附。对于恶意添附，不论房屋租赁合同是否有效，原则上均不应予以折价补偿，装饰装修损失由承租人自行承担。

装饰装修物的现值损失，是指附合装饰装修物在房屋租赁合同被确认无效时尚存在的实际价值，应按承租人已使用房屋的时间予以折旧，不能按照租赁期限进行分摊。

实践中，在处理无效房屋租赁合同涉及的装饰装修物纠纷时，应根据出租人的需要程度和可利用价值，结合过错责任原则，分别对待：(1)属出租人过错的，由出租人补偿承租人的装饰装修损失。对于未形成附合的，损失主要包括装饰装修物的折旧费用、拆除费用、恢复原状费用及承租人因租赁合同无效而受到的其他损失；对于形附合的，该损失是租赁合同无效时装饰装修物尚存在的价值，即现值。(2)属承租人过错的，由承租人自行承担装饰装修损失，并由承租人赔偿承租人因租赁合同无效受到的其他损失。(3)属双方共同过错的，应由双方当事人按过错责任分担装饰装修现值损失。

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。

**【解读】**适用本条的前提条件有三：(1)承租人经出租人同意装饰装修，即善意添附；(2)租赁期间届满或者合同解除，合同无效不在此列；(3)装饰装修未形成附合。

适用本条的注意事项：(1)承租人对未形成附合的装饰装修物进行拆除，且不以出租人同意为必要条件；(2)承租人在拆除装饰装修物时，必须尽到必要的注意义务，不得对房屋造成毁损，否则应恢复原状或赔偿损失；(3)当事人对未形成附合的装饰装修物另有约定的，应依照意思自治原则从其约定。

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：

(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。

**【解读】**本条与第十条相对应，规定了合同解除时，对于形成附合的装饰装修物的处理规则：

(1)因出租人违约导致合同解除，承租人无法按照约定的租赁期限使用房屋，也就不能完全享用附合的装饰装修物价值，承租人有权要求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修物残值损失。

(2)因承租人违约导致合同解除，承租人应自行承担剩余租赁期内装饰装修物残值的损失，但出租人同意利用装饰装修的，

应予适当补偿，补偿标准参照剩余租赁期内装饰装修物残值。

(3)因当事人双方违约导致合同解除，对于出租人同意利用的，将剩余租赁期内装饰装修残值减去出租人同意补偿的部分的剩余价值，由出租人和承租人按照各自的过错程度分担；对于出租人不同意利用的，则按剩余租赁期内装饰装修残值，由双方按照各自的过错程度分担。

(4)因不可归责于当事人双方的原因导致合同解除，按照公平责任原则，由双方共同分担，一般为平均分担。

所谓“剩余租赁期内装饰装修物残值”，是指在房屋租赁合同履行期限届满前解除合同，附合的装饰装修物在剩余的租赁期限内尚存在的价值。计算残值的方法是按照租赁期限，将装饰装修费用平均分摊，从而得出合同解除时剩余租赁期内附合的装饰装修费用价值。若双方对装饰装修投资数额无法达成一致，可委托专门的鉴定机构进行鉴定。

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。

**【解读】**承租人要租赁房屋进行装饰装修，必须经过出租人同意。“同意”分为明示和默示，明示有书面、口头、电话等表现形式，对此由承租人负举证责任；如果出租人虽未对装饰装修事宜明示同意，但其行为已经表明其已同意装饰装修的，则可直接认定出租人对装饰装修已经默示同意。

对于经出租人同意的装饰装修，租赁期间届满时，承租人可在不损害出租人合法权益的前提下拆除并取回未形成附合的装饰装修物，对于已经形成附合的装饰装修物，承租人无权要求出租人予以补偿，出租人亦无权要求承租人恢复原状或赔偿损失，但双方另有约定的除外。

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。

**【解读】**房屋租赁合同无效、被撤销时，出租人有权要求承租人将房屋返还并恢复原状，承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建的，其有义务将装饰装修物、扩建物拆除后返还房屋给出租人，拆除过程中造成房屋损失的，应承担赔偿责任。

在房屋租赁合同解除场合，若因出租人违约导致合同解除的，虽承租人未经出租人同意的装饰装修、扩建行为构成违约，但出租人的违约行为更为严重，承租人可以双方违约为由作为减轻赔偿责任的抗辩；若因承租人违约导致合同解除的，出租人不仅可依据本条要求承租人恢复原状或赔偿损失，同时也可要求承租人赔偿合同解除给其造成的损失；双方合意解除合同，且未对合同解除后装饰装修、扩建费用的承担有约定的，出租人仍可要求承租人恢复原状、赔偿损失。

《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》详细解读

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。

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。

**【解读】**本条系关于本司法解释适用范围的规定。

本解释只调整城镇房屋即城市规划区、镇规划区范围内的房屋的租赁行为，乡、村规划区内的房屋租赁纠纷，可以参照本解释。城镇房屋的确定以规划为准，只要列入城镇规划区，无论土地性质为国有还是集体所有，均适用本解释，实践中存在的已被纳入城镇规划区内的“城中村”内的房屋租赁行为在本解释调整范围之内。

依照国家福利政策承租的公有住房、经济适用房和廉租住房，具有政府福利性、保障性，其租赁关系不属于完全的民事法律关系，不适用本解释。

关于军产房的租赁，基本属于完全的市场行为，并不存在政府补贴的福利和社会保障性内容，最高院民一庭认为军产房租赁合同纠纷应适用本解释。

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。

**【解读】**本条规定以违法建筑物为标的物订立的房屋租赁合同无效。所谓违法建筑物，是指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，具体包括违反了城乡规划规定的建筑物、构筑物以及违反临时建筑管理规定的临时建筑。

否定就违反建筑签订的房屋租赁合同的效力，有利于维护城镇建设规划秩序，但为了促进交易，当事人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，租赁合同的效力会得以补正。此处“一审法庭辩论终结前”不包括二审、再审查发回指定一审法院重审的情形。

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。

**【解读】**临时建筑是指在城镇规划区内，根据形势的客观需要，经建设行政主管部门审核批准后，在核定的临时建设工程规划许可证记载的使用期限、范围、用途内，建造的供临时使用的建筑物。

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，在性质上均属于标的物违法，相应的房屋租赁合同无效。对于租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效，合同其他内容的效力不受影响。

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。

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。

**【解读】**我国城市房屋租赁实行登记备案制度，《城市房地产管理法》对此有明确规定，但属于管理性规定，并非效力

性强制性规定，不能作为房屋租赁合同的生效条件，故房屋租赁合同未登记备案的，其有效性不受影响。

若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，则以约定为准，未办理登记备案手续的，合同无效。但一方履行了合同主要义务且对方接受的情况下，视为当事人以履行合同主要义务的行为，变更了以办理登记备案手续未合同生效要件合同约定，此时，即使未办理登记备案手续，合同仍为有效。

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。

**【解读】**按照《合同法》第五十八条的规定，合同无效的法律后果为返回财产、赔偿损失，该规定同样适用于房屋租赁合同无效的场所。参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费，属于返还原物的范畴。合同无效的损失赔偿在性质上属于缔约过失责任，赔偿范围限于信赖利益。即合同双方为缔约进行合理的接触，当事人一方因对方的行为产生信赖，一方由于信赖而支出一定的成本，主要包括用于缔约的合理费用和准备履约所支出的合理费用，此外还包括丧失与第三人另订立合同的机会所产生的损失，后者由于举证较为困难，实践中很难得到支持。

由于房屋租赁合同管的特殊性，损失赔偿的争议主要集中在装饰装修或者改建扩建费用上，对此，本解释都有明确规定。

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) 合同成立在先的。

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。

**【解读】**本条规定了“一房数租”的处理原则，在数份合同均有效的前提下，按照如下顺序确定履行合同的承租人：(1) 已经合法占有租赁房屋的，承租人通过强占、欺骗等非法手段占有租赁房屋的，不在此列；(2) 已经办理登记备案手续的，房屋租赁登记备案手续虽不影响合同效力，但可享受优先履约权；(3) 合同成立在先的，即合同成立时间在先，判断标准是双方当事人签字或者盖章的时间，更严格地说，是当事人中最后签字盖章的时间。

“一房数租”时，未得到履行的有效合同的承租人，可以合同目的无法实现为由要求解除合同，并赔偿损失。

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。

## 第七条

**【解读】**综合《合同法》关于房屋租赁合同的相关规定，出租人享有法定解除权的情形如下：(1) 因不可抗力致使合同不能继续履行的；(2) 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的；(3) 承租人未经出租人同意转租的；(4) 承租人无正当理由未支付租金或迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合

同期限内支付，承租人逾期支付的；(5)承租人未按照约定的方法或者租赁房屋的性质使用租赁房屋，致使租赁物受到损失的；(6)不定期租赁，出租人有权随时解除合同。

出租人作为房屋所有权人，当房屋因承租人擅自改变主体和承重结构或扩建受到损害时，出租人有权随时要求承租人恢复原状，不受任何期限限制。但当出租人行使本条规定的解除权时，必须在“合理期限”内要求承租人恢复原状，承租人在此期限内不予恢复的，出租人方可解除合同。

实践中出租人行使解除权的方式有两种，一是出租人直接通知承租人解除合同，通知到达承租人即产生合同解除的法律效力，如果承租人对此有异议，可以起诉要求确认合同解除无效；二是向法院起诉，请求解除合同。

对于出租人通知承租人解除合同的情形，主要有以下两种通知方式：一是，承租人未经出租人同意变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，出租人告知承租人必须在一定期限内恢复原状，承租人在此合理期限内不予恢复的，出租人通知承租人解除合同；二是，出租人向承租人发出通知，要求其在一定期限内恢复原状，同时载明如果不再此期限内恢复原状，合同即自动解除。

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。

**【解读】**综合《合同法》的相关规定，承租人享有法定解除

的情形如下：(1)因不可抗力致使不能实现合同目的的；(2)出租人未按约定交付房屋，经承租人催告在合理期限内仍拒不交付房屋的；(3)因不可归责于承租人的事由致使租赁物部分或全部毁损、灭失，致使合同目的不能实现的；(4)不定期租赁，承租人有权随时解除合同；(5)租赁物危及承租人安全或健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍有权随时解除合同；(6)司法机关或者行政机关依法查封租赁房屋导致承租人不能使用的；(7)租赁房屋权属有争议导致承租人不能使用的；(8)不符合《建筑法》、《消防法》等法律关于房屋使用条件的强制性规定并导致承租人不能使用的；(9)一房数租之有效合同不能实际履行的。

在出现租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封、权属有争议，或者具有违反法律、行政法规(主要包括不符合《建筑法》、《消防法》等)关于房屋使用条件强制性规定情况任何一种情形时，承租人的合同解除权并非任意的，还须具备一个必要前提，即该情形的出现导致“租赁房屋无法使用”。所谓“无法使用”是指无法按照租赁房屋的约定用途使用，或者无法按照租赁房屋的性质使用。

司法机关对房屋的查封，实务中有“活封”和“死封”之分，其中“死封”是指房屋被查封后不仅其处分权受到限制，而且丧失了使用、管理权，权利人只有妥善保管的义务；而“活封”则相反，房屋被查封后，权利人仍享有对房屋的使用、管理和收益权，仅处分权受限。实践中，租赁房屋被查封，如果是由于出租人的原因，承租人在要求解除合同的同时也可要求出租人赔偿损失；如果是由于承租人的原因，出租人因此遭受损失的，出租人除了可以提起反诉要求承租人赔偿损失以外，也可另行起诉要求承租人赔偿损失。

当租赁房屋的权属存在争议时，意味着出租人可能不是房屋的所有权人，如果出租人最终被确认为房屋的所有权人，则房屋租赁合同有效；如果出租人最终被确认不是房屋的所有权人，则构成无权处分，该租赁合同属效力待定合同。

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。

**【解读】**按照装饰装修物与租赁房屋的结合程度有可分离(即未形成附合)和不可分离(即形成附合)两种形态。装饰装修物已与房屋结合在一起形成继续性和固定性的，非毁损不可分离或者虽可分离但花费巨大，可以认定形成附合，例如铺设地板砖、吊设天花板、墙壁粉刷油漆等；装饰装修物与房屋未完全结合尚未达到不可分离状态，则不能认定形成附合，如安装空调、电梯、太阳能热水器、抽油烟机等。

按照添附理论，对于未形成附合的装饰装修物，所有权仍归承租人，房屋租赁无效时，由承租人拆除取回，出租人想要留用，应当支付相应对价，承租人拆除过程中造成房屋损坏的应恢复原状。对于形成附合的装饰装修物，在出租人同意利用的前提下，可折价归承租人所有；出租人不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

在房屋租赁合同中，承租人对租赁房屋的装饰装修按其性质可分为两类：一是经出租人明示同意或出租人未明示同意，但知道后却未表示反对，且符合租赁合同约定用途而为之的装饰装修，属善意添附；二是未经出租人同意或虽经出租人同意但超出合同约定用途的合理范围擅自进行的装饰装修，属恶意添附。对于恶意添附，不论房屋租赁合同是否有效，原则上均不应予以折价补偿，装饰装修损失由承租人自行承担。

装饰装修物的现值损失，是指附合装饰装修物在房屋租赁合同被确认无效时尚存在的实际价值，应按承租人已使用房屋

的时间予以折旧，不能按照租赁期限进行分摊。

实践中，在处理无效房屋租赁合同涉及的装饰装修物纠纷时，应根据出租人的需要程度和可利用价值，结合过错责任原则，分别对待：(1)属出租人过错的，由出租人补偿承租人的装饰装修损失。对于未形成附合的，损失主要包括装饰装修物的折旧费用、拆除费用、恢复原状费用及承租人因租赁合同无效而受到的其他损失；对于形附合的，该损失是租赁合同无效时装饰装修物尚存在的价值，即现值。(2)属承租人过错的，由承租人自行承担装饰装修损失，并由承租人赔偿承租人因租赁合同无效受到的其他损失。(3)属双方共同过错的，应由双方当事人按过错责任分担装饰装修现值损失。

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。

**【解读】**适用本条的前提条件有三：(1)承租人经出租人同意装饰装修，即善意添附；(2)租赁期间届满或者合同解除，合同无效不在此列；(3)装饰装修未形成附合。

适用本条的注意事项：(1)承租人对未形成附合的装饰装修物进行拆除，且不以出租人同意为必要条件；(2)承租人在拆除装饰装修物时，必须尽到必要的注意义务，不得对房屋造成毁损，否则应恢复原状或赔偿损失；(3)当事人对未形成附合的装饰装修物另有约定的，应依照意思自治原则从其约定。

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：

(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。

**【解读】**本条与第十条相对应，规定了合同解除时，对于形成附合的装饰装修物的处理规则：

(1) 因出租人违约导致合同解除，承租人无法按照约定的租赁期限使用房屋，也就不能完全享用附合的装饰装修物价值，承租人有权要求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修物残值损失。

(2) 因承租人违约导致合同解除，承租人应自行承担剩余租赁期内装饰装修物残值的损失，但出租人同意利用装饰装修的，应予适当补偿，补偿标准参照剩余租赁期内装饰装修物残值。

(3) 因当事人双方违约导致合同解除，对于出租人同意利用的，将剩余租赁期内装饰装修残值减去出租人同意补偿的部分的剩余价值，由出租人和承租人按照各自的过错程度分担；对于出租人不同意利用的，则按剩余租赁期内装饰装修残值，由双方按照各自的过错程度分担。

(4) 因不可归责于当事人双方的原因导致合同解除，按照公平责任原则，由双方共同分担，一般为平均分担。

所谓“剩余租赁期内装饰装修物残值”，是指在房屋租赁合同履行期限届满前解除合同，附合的装饰装修物在剩余的租赁期限内尚存在的价值。计算残值的方法是按照租赁期限，将装饰装修费用平均分摊，从而得出合同解除时剩余租赁期内附合的装饰装修费用价值。若双方对装饰装修投资数额无法达成一致，可委托专门的鉴定机构进行鉴定。

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。

**【解读】** 承租人要租赁房屋进行装饰装修，必须经过出租人同意。“同意”分为明示和默示，明示有书面、口头、电话等表现形式，对此由承租人负举证责任；如果出租人虽未对装饰装修事宜明示同意，但其行为已经表明其已同意装饰装修的，则可直接认定出租人对装饰装修已经默示同意。

对于经出租人同意的装饰装修，租赁期间届满时，承租人可在不损害出租人合法权益的前提下拆除并取回未形成附合的装饰装修物，对于已经形成附合的装饰装修物，承租人无权要求出租人予以补偿，出租人亦无权要求承租人恢复原状或赔偿损失，但双方另有约定的除外。

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。

**【解读】** 房屋租赁合同无效、被撤销时，出租人有权要求承租人将房屋返还并恢复原状，承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建的，其有义务将装饰装修物、扩建物拆除后返还房屋给出租人，拆除过程中造成房屋损失的，应承担赔偿责任。

在房屋租赁合同解除场合，若因出租人违约导致合同解除的，虽承租人未经出租人同意的装饰装修、扩建行为构成违约，但出租人的违约行为更为严重，承租人可以双方违约为由作为减轻赔偿责任的抗辩；若因承租人违约导致合同解除的，出租人不仅可依据本条要求承租人恢复原状或赔偿损失，同时也可要求承租人赔偿合同解除给其造成的损失；双方合意解除合同，且未对合同解除后装饰装修、扩建费用的承担有约定的，出租人仍可要求承租人恢复原状、赔偿损失。

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。

**【解读】**所谓扩建，是指在原有建筑基础上加以扩充的建设项目，一般通过加高、加层等建筑方式形成，本质上仍属于房屋建筑活动，按照《城乡规划法》的相关规定，扩建应办理建设工程规划许可证。

(3) 若系双方过错所致，则由双方按照各自的过错程度分别承担；(4) 若双方均无过错，则按公平原则，由双方分担。

房屋租赁合同解除场合，经出租人同意的扩建费用可做如下处理：(1) 因出租人违约导致合同解除的，若办理合法扩建手续，则扩建费用由出租人承担；若未办理合法手续，则应由双方按各自的过错程度分别承担。(2) 因承租人违约导致合同解除的，若办理合法手续，则出租人仍应负担相应的扩建费用，但可以承租人违约为由请求减少扩建费用的负担；若未办理合法手续，则出租人可以承租人违约、自己并无受益等为由，主张不承担扩建费用。(3) 因双方违约导致合同解除的，若办理合法手续，则应由出租人承担扩建费用，但可以适当减少；若未办理合法手续，则由双方按照过错程度各自承担相应的扩建费用。(4) 因不可归责于双方原因导致合同解除的，若办理合法扩建手续，则由出租人承担扩建费用，否则，由双方按照过错承担分别承担。

关于扩建造价费用的计算，最高院主张采用工程造价费用支出法，即以扩建时，承租人实际支付的工程造价费用作为扩建费用。

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。



**【解读】**适用本条应注意如下几个问题：

(1)群租，可分为自主群租和他主群租两种，自主群租即房屋所有人将房屋出资给多个承租人，他主群租一般表现为房屋中介与“二房东”将房屋出租给多个承租人，后者属于本条属于的转租行为。

(2)再转租、多手转租行为符合转租的法律特征，应适用本条规定。

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。

**【解读】**《合同法》第224条规定，承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。为督促出租人及时行使合同解除权，维护交易的稳定性，本条将出租人知道或者应当知道承租人转租，但在6个月内未提出异议的，推定为出租人同意转租。该6个月期限的性质为除斥期间，不适用诉讼时效关于中断与中止、延长的规定。

承租人未经出租人同意的转租行为，在效力上属无效行为，出租人既可起诉要求确认转租合同无效，亦可行使合同解除权。出租人解除合同后，承租人丧失租赁权，转租合同也因其赖以存在的基础不复存在而归于终止，善意的次承租人(订立转租合同时不知道也不应当知道承租人未经出租人同意转租)可以要求承租人赔偿损失。

在房屋租赁合同被解除或被认定无效情形下，都涉及房屋的返还问题，此时，案件的处理结果必然与次承租人具有法律上的利害关系，当次承租人对租赁房屋进行装饰装修或者扩

建，则此承租人对诉讼标的享有独立的请求权。因此，本条规定在房屋租赁合同纠纷案件中，次承租人具有第三人的诉讼地位，既可以是具有独立请求权的第三人，也可以是无独立请求权的第三人。

承租人未经出租人同意转租，其向次承租人收取的租金不构成不当得利。在出租人与承租人的房屋租赁法律关系中，出租人以租金为对价将租赁物交于承租人占有、使用、收益，其收益已经确定而不能在对租赁物进行使用、收益，而至于承租人向次承租人收取的租金，只是其使用、收益的变形形式，无论其收取多少，出租人的租金并不因此而受到损害，故不能因为承租人因转租而获益就认为损害了出租人的利益，承租人收取租金不符合不当得利的构成要件。

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。

**【解读】**《合同法》第227条规定，承租人无正当理由不支付或迟延支付租金的，出租人经催告后可以解除合同。在转租合同有效的场合，若出租人因承租人不支付或迟延支付租金而行使合同解除权时，次承租人可以代偿请求权抗辩出租人的合同解除权。在转租合同无效的场合，如转租合同未经出租人同意，次承租人无代偿请求权。

次承租人代出租人支付租金与违约金后，对承租人享有两种权利，一是对于承租人的追偿权，二是对于其支付的租金和违约金可以和转租合同中其应支付的租金相折抵。

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。

**【解读】**房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除的情形下，承租人应将房屋返还出租人，但实际占有房屋的是次承租人。次承租人在房屋租赁关系终止时，即不再拥有占有、使用租赁房屋的合法依据，从而构成对出租人所有的租赁房屋的无权占有，出租人有权向次承租人主张返还房屋，同时，出租人亦有权向次承租人主张逾期腾期间的占有使用费。

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。

**【解读】**《合同法》第234条规定，承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁房屋。本条司法解释将前述规定中的“共同居住”扩大为“共同经营”，包括个体工商户和个人合伙。对于承租人租赁房屋用于以个体工商户或个人合伙方式从事经营活动的，若承租人在租赁期间死亡(包括宣告死亡、宣告失踪)，共同经营人或者其他合伙人可以概括继受原租赁合同的权利和义务，该共同经营人或合伙人取代承租人在原合同中的地位，成为新的承租人。

正确适用本条司法解释，涉及到个人合伙的认定。认定个人合伙，首先要依据合伙协议;没有合伙协议且未办理工商登记手续的，只要具备合伙条件(共同出资、共同参与经营、共担风险、共享收益)，并有两个以上无利害关系人证明合伙人之间存在口头合伙协议的，也可认定为个人合伙。

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。

**【解读】**本条系“买卖不破租赁”及其适用例外的规定。

《合同法》第229条规定，租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力，即所谓的“买卖不破租赁”原则，若无法定或约定的除外情形，该原则即应被适用。

抵押期间，抵押人将抵押物出租，此时在同一标的物上抵押权与租赁权并存，抵押权更注重标的物的交换价值，而租赁权则更注重标的物的使用价值，二者并不冲突。但由于抵押权设定在先，因而具有优先效力，此后成立的租赁权不得损害抵押权，抵押权实现发生所有权的变动后，受让人不受租赁合同的约束，即先抵押后出租不适用“买卖不破租赁”原则。但先出租后抵押的房屋发生所有权变动的，仍应适用“买卖不破租赁”原则。

涉及到法院依法查封的场合下，若查封在先，租赁在后，则法院强制拍卖时不适用“买卖不破租赁”；若租赁在先，查封在后，可以使用该原则。

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。

**【解读】**本条规定了承租人优先购买权受到侵害时的救济措施。

房屋承租人优先购买权只在租赁房屋作为买卖合同法律关系的标的物时发生，在赠与、互易以及因公征用等法律关系中

则不得适用，亦不能主张优先购买权的损害赔偿请求权。

关于“合理期限”的认定，《民通意见》第118条规定，“出租人出卖出租房屋，应提前三个月通知承租人。承租人在同等条件下，享有优先购买权；出租人未按此规定出卖房屋的，承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效”，但该条目前已被废止。最高院民一庭认为可以参考本解释第二十四条第(三)项的规定，该条款规定，出租人履行通知义务后，承租人在15日内未明确表示购买，视为放弃优先购买权，该“15日”的届满之日肯定得早于出租人与第三人签订房屋买卖合同的日期，出租人履行通知义务必须给承租人留出必要的答复期限——15日，因此出租人最晚应于出卖房屋前15日通知承租人，即在15日答复期之前履行通知义务。

在房屋转租场合，次承租人是否享有优先购买权在理论上存在争议，但最高院民一庭认为房屋优先购买权的主体应为承租人而非次承租人，且优先购买权不得转让。

承租人优先购买权受到侵害时，无权要求确认出租人与第三人房屋买卖合同无效，但可以请求法院判令其直接以同等条件与出租人形成买卖合同关系，为避免承租人滥用权利，在承租人行使优先购买权时对其课以一定的义务，如承租人主张与出租人成立买卖合同的，应当交付一定数额的定金或提供担保，以使出租人信任其履行能力。

承租人虽无权以优先购买权受侵害为由要求确认出租人与第三人房屋买卖合同无效，但并不意味着出租人与第三人签订的合同有效，保护其履行。出租人与第三人之间合同的效力应当依据合同法有关合同效力的规定判断。承租人行使优先购买权主张以同等条件与出租人成立买卖合同后，应当优先保护出租人履行合同，取得房屋所有权，由此第三人无法继续履行合同的，第三人可以主张出租人承担违约责任。

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。

**【解读】**抵押权的实现时可能会与租赁权冲突，但抵押权与承租人的优先购买权并不冲突，不论抵押权设定在租赁合同成立之前或之后，出租人均享有优先购买权。

折价、变卖均属于出租人出售房屋的行为，不管买受人是抵押权人还是其他人，出租人在同等条件下均享有优先购买权。

“同等条件”的确定要依照买受的第三人与出租人确定的房屋价格，该价格体现的是第三人与出租人的意思表示。承租人的优先购买权约束的只是出租人对缔约相对人的选择权，而非约束出租人对房屋的处分权。房屋出卖价格的确定是出租人行使处分权的表现，故承租人主张优先购买权，只能按照第三人与出租人确定的同等条件，承租人对该条件不具有异议权和抗辩权。

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。

**【解读】**拍卖的特质导致其与承租人的优先购买权存在一定冲突，由于优先购买权属“准物权”，有一定的优先效力，在拍卖程序亦不例外。《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》第16条规定，“拍卖过程中，有最高价时，优先购买人可以表示以该最高价买受，如无更高应价，则拍归优先购买权人；如有更高应价，而优先购买权人不作表示的，则拍归该应价最高的竞买人。”此所谓“跟价法”。

在拍卖负担有优先购买权的租赁房屋时，一般遵循如下程序：  
(1) 拍卖通知，出租人在拍卖5日前以书面或者其他能够确认收悉的适当方式，通知优先购买权人于拍卖日到场。(2) 优先

购买权人应按照拍卖通知或拍卖公告的要求，与其他竞买人一样进行竞买登记、缴纳竞买保证金，在拍卖日到场参加竞拍。

(3) 举牌应价，若承租人在出现最高应价时未作出以该价格购买的意思表示，则拍卖房屋由最高应价人购买。

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；

(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。

**【解读】**房屋共有人的优先购买权产生于共有人所有权关系之中，具有物权性质，而承租人优先购买权基于租赁关系，本质上仍属债权性质，按照物权优于债权的理论，共有人的优先购买权要优于承租人的优先购买权。

家庭成员之间的房屋买卖，具有浓厚的人身色彩，与纯粹的买卖关系有很大区别，故本条确认出租人将租赁房屋出卖给近亲属的，承租人不得主张优先购买权。

出租人出卖租赁房屋的，应提前通知承租人，承租人在接到通知后应及时答复，若承租人接到通知后15日内未明确表示购买的，则丧失优先购买权，这里强调“明确表示”。

《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，即使出让人无转移所有权的权利，受让人仍取得其所有权。“举重以明轻”，在第三人善意购买出租房屋，并办理

登记手续情形下，可对抗承租人的优先购买权。

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。

**【解读】**本解释于9月1日起施行，施行前的行为引起的纠纷，在本解释施行之后提起诉讼的，应当适用本解释；本解释施行前提起的诉讼，本解释施行后案件尚在诉讼系属中，无论处于一审还是二审程序，均适用本解释；本解释施行前已经终审的案件，在本解释施行前提起再审程序，且于本解释实施时仍在审理中的，应当适用本解释；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。

推荐阅读

民房屋租赁合同范本

房屋租赁合同范本doc

新房屋租赁合同范本

## 合同法租赁篇四

一、赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给与受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。出赠财产方为赠与人，接受赠与方为受赠人。

赠与合同虽然是转移财产所有权的合同，但赠与不是商品流通的法律形式，因为赠与是无偿的，而且赠与人赠与财产或是出于某种报答，或是为了给与资助，所以赠与一方面可以使受赠人得到经济上的资助，另一方面也有满足当事人感情需要的作用。



1. 赠与合同属于转移财产所有权的合同。
2. 赠与合同仅赠与人有义务将其出赠财产给与受赠人，而受赠人并不负担相对应的任何义务；即使在附条件的赠与合同中，受赠人履行所附条件的行为也不是赠与人履行赠与义务的对价，所以赠与合同是单务合同。
3. 赠与合同是无偿合同。赠与合同受赠人取得赠与标的物不需要给付任何代价。正因为赠与合同是无偿的，受赠人是纯受利益的，所以即使无完全民事行为能力人也可以单独接受赠与，赠与人不能以受赠人无完全民事行为能力而主张赠与无效。

## 二、赠与人撤销权的规定

赠与合同中的赠与人的撤销权可分为任意撤销权和法定撤销权。

法律规定，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。赠与人具有任意撤销权。赠与的任意撤销，是指在赠与合同成立后赠与人基于自己的意思而撤销赠与。但对赠与人的撤销权如果不加以限制，就会使赠与合同无任何约束力，因此法律对此进行了限制：

1. 撤销须在赠与财产交付之前，如果赠与人已将赠与的财产交付给受赠人，赠与人就不能行使这种任意撤销权。
2. 具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的或者经过公证的赠与合同，不管赠与财产交付与否，赠与人均不得行使任意撤销权。

这主要是考虑到，在现实生活中，有些单位和个人出于种种目的，对于救灾、扶贫等社会公益表示愿意向灾区和贫困地区无偿捐赠财物等，但事后并未真正兑现，造成一定的负面

影响。

对于具有道德义务性质的赠与，因为当事人之间有很深的道义上的情感，如果赠与人任意撤销赠与，则与其原赠与的目的相悖，所以，赠与人不能行使任意撤销权。同时法律还规定经过公证的赠与合同，赠与人也不得行使任意撤销权。

赠与合同的法定撤销，是指当法律规定的事由出现时，赠与人可以撤销赠与合同。只要具备法定事由，不论赠与合同采用哪种形式订立，也不论赠与物是否已经交付登记，有撤销权的人(包括赠与人、赠与人的继承人和法定代理人)，即可行使撤销权。

### 赠与人可以行使撤销权的情形

1. 严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属的构成撤销事由，应具备三个要件：一是受赠人有故意的侵害行为。二是受赠人的侵害行为造成严重的结果。三是受侵害人应为赠与人或者赠与人的近亲属。
2. 对赠与人有扶养义务而不履行的构成此项撤销事由，应当具备三个要件：一是受赠人对赠与人负有扶养义务。二是受赠人不履行对赠与人的扶养义务。三是受赠人有扶养能力。
3. 在附义务赠与中，受赠人不履行赠与合同约定的义务也构成撤销事由。

当受赠人出现上述情况时，赠与人就可以行使撤销权。撤销权的行使，应当以撤销权人将其撤销赠与合同的意思告知受赠人的方式实现。

为维护法律关系的稳定，赠与人应当及时行使撤销权，赠与人在法律规定的期间内不行使的，撤销权即消灭。法律规定，赠与人的撤销权应当自知道撤销原因之日起一年内行使。

赠与人的继承人或法定代理人可行使撤销权的情形

1. 因受赠人的违法行为致使赠与人死亡。
2. 因受赠人的违法行为致使赠与人丧失民事行为能力。

同样，为了维护社会稳定，赠与人或其继承人、法定代理人应当及时行使撤销权。赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权自知道撤销原因之日起六个月内行使。撤销权人撤销赠与的，可以向受赠人要求返还赠与的财产。

### 三、赠与财产的登记

赠与财产要不要办理登记手续，应视该赠与财产是否属于法律规定需要进行登记其所有权才发生转移的情形。

法律规定赠与物属于需要进行登记其所有权才发生转移的，应当办理登记手续。这主要是指赠与不动产的情形。如房屋、车辆等作为赠与物就需要办理产权登记手续。

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)》第一百二十八条规定：“公民之间赠与关系的成立，以赠与物的交付为准。赠与房屋，如根据书面合同办理了过户手续的，应当认定赠与关系成立；未办理手续，但赠与人根据书面赠与合同已将产权证书交与受赠人，受赠人根据赠与合同已占有、使用该房屋的，可以认定赠与合同有效，但应令其补办过户手续。”

当赠与人将需要进行产权登记的赠与物赠与受赠人时，应当到有关部门办理产权转移登记手续，没有办理产权转移登记手续的，不得以赠与物已经赠与对善意第三人行使抗辩权。

### 四、受赠人请求交付赠与财产的权利和赠与人责任的规定

具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者公证的赠与合同，赠与人不交付赠与的财产的，受赠人可以要求交付。赠与合同一旦生效，合同双方当事人应当严格按照合同履行各自的义务。因赠与合同是单务无偿合同，赠与人一方负有义务和责任，而受赠人一方仅享有接受赠与的权利而不负担义务。

受赠人的权利主要是：

1. 接受赠与和请求交付的权利，受赠人可按照赠与合同的约定接受赠与，接受赠与人把赠与标的物的所有权转移给自己。

当赠与合同生效后，赠与人不交付赠与标的物时，受赠人可请求赠与人按照合同规定交付赠与标的物。赠与人拒绝时，受赠人可请求法律救济。

2. 损害索赔权

当赠与合同生效后，赠与人故意或者因重大过失致使赠与的财产毁损、灭失的，受赠人有权就此向赠与人进行索赔。

赠与人的主要义务和责任是：

1. 给付赠与标的物的义务。就是按照赠与合同规定的期限、地点和方式将标的物的所有权转移受赠人。

2. 不履行给付义务的责任。赠与人不履行给付赠与标的物的义务，属于违约行为，应当承担债务不履行的责任。当赠与人故意或者因重大过失致使赠与的财产毁损、灭失，造成受赠人损失的，赠与人应当承担损害赔偿责任。

五、附义务的赠与

附义务的赠与是指使受赠人负担一定义务的赠与。受赠人在

附义务赠与中的义务是赠与合同的一部分，是附加于赠与的，并不是独立于赠与合同之外的其他内容或者合同。

这里所说的所附义务，必须是合法的，如果所附义务是违背法律规定或者公序良俗的，赠与合同无效。附义务的赠与仍然是一个单务无偿的合同。

赠与附义务的，受赠人应当按照约定履行义务。附义务赠与的受赠人履行其所附义务，其受益人可以是赠与人本人，也可是特定的第三人，或者是一般公众。该所附义务，可以是作为，也可以是不作为。赠与人向受赠人给付赠与标的物后，受赠人不履行其所附义务，赠与人有权要求受赠人履行义务，赠与人也可撤销其赠与。

## 六、赠与物存在瑕疵承担责任的规定

因赠与合同为单务无偿合同，除附义务赠与情形外，受赠人不承担任何法律义务，所以赠与财产有瑕疵的，赠与人不承担责任。

附义务的赠与，赠与的财产有瑕疵的，赠与人在附义务的限度内承担与出卖人相同的责任。但赠与人故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。

## 七、赠与人可以不再履行赠与义务的规定

一般来说，赠与合同一旦生效，赠与人不得违约、拒绝履行赠与义务或者请求返还赠与标的物。只有在赠与人的经济状况明显恶化，并且严重影响其生产经营或者家庭生活时，可以不再履行赠与义务。

这主要是针对现实生活中一些企业或者个人出于种种目的，将自己的财产赠与他人，而后该企业或者个人的经济状况显著恶化，比如企业将要破产，难以生存，或者个人生活状况

明确恶化，难以维持等等，这时再让其履行赠与义务，显然是不公平、不合理的。

从追求和维护当事人之间利益公平考虑，法律规定，赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或者家庭生活的，可以不再履行赠与义务。

## 赠与合同的法律定义

一、所赠财物必须是属于赠与人自己所有的合法财物。赠与人赠与的财物属国家、集体、他人或是非法所得的财物，赠与合同无效。赠与如果是为逃避履行法定义务，将自己的合法财产赠与他人，利害关系人主张权利，该赠与合同无效。

二、必须是赠与人自身意志的真实表示；

三、受赠人愿意接受赠与的真实意思表示。如果受赠人不愿意接受赠与，或者受赠人愿意接受赠与，而赠与人没有赠与的意思，则赠与合同不成立。

赠与合同具有以下特征：

一、赠与合同是赠与人将自己合法所有的财产无偿给予受赠人的，因此赠与合同具有转移财产所有权的特征，赠与合同成立，赠与人丧失财产所有权，受赠人获得财产所有权。

二、赠与合同是赠与人单方承担将财产所有权转移至受赠人的义务，受赠人是无偿接受赠与人所赠与的财物，并不需要承担因此而产生的义务，因此赠与合同是单方义务无偿合同。

三、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)中指出“公民之间的赠与关系的成立，以赠与物交付为准，赠与房屋，如根据书面赠与合同办理了过户手续的，应认定赠与关系成立；未办理过户手续，但赠与

人根据书面赠与合同将产权证书交付受赠人，受赠人根据受赠合同已占有、使用该房屋的，可认定赠与有效，但应令其补办过户手续。”根据该规定，赠与合同具有其实践性。

## 合同法租赁篇五

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。

今天本站小编要与大家分享的是：《租赁合同纠纷案司法解释》相关解读。具体内容如下，欢迎参考阅读：

**核心内容：**本文是对最高人民法院关于租赁合同纠纷的司法解释(一)，即《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》全文的法条解读。希望能够帮助广大法律快车合同法的读者。

**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。

**【解读】**本条系关于本司法解释适用范围的规定。

本解释只调整城镇房屋即城市规划区、镇规划区范围内的房屋的租赁行为，乡、村规划区内的房屋租赁纠纷，可以参照本解释。城镇房屋的确定以规划为准，只要列入城镇规划区，无论土地性质为国有还是集体所有，均适用本解释，实践中存在的已被纳入城镇规划区内的“城中村”内的房屋租赁行

为在本解释调整范围之内。

依照国家福利政策承租的公有住房、经济适用房和廉租住房，具有政府福利性、保障性，其租赁关系不属于完全的民事法律关系，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。

**【解读】**本条规定以违法建筑物为标的物订立的房屋租赁合同无效。所谓违法建筑物，是指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，具体包括违反了城乡规划规定的建筑物、构筑物以及违反临时建筑管理规定的临时建筑。

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。

**【解读】**临时建筑是指在城镇规划区内，根据形势的客观需要，经建设行政主管部门审核批准后，在核定的临时建设工程规划许可证记载的使用期限、范围、用途内，建造的供临时使用的建筑物。

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。



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。

**【解读】**我国城市房屋租赁实行登记备案制度，《城市房地产管理法》对此有明确规定，但属于管理性规定，并非效力性强制性规定，不能作为房屋租赁合同的生效条件，故房屋租赁合同未登记备案的，其有效性不受影响。

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。

**【解读】**按照《合同法》第五十八条的规定，合同无效的法律后果为返回财产、赔偿损失，该规定同样适用于房屋租赁合同无效的场所。参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费，属于返还原物的范畴。合同无效的损失赔偿在性质上属于缔约过失责任，赔偿范围限于信赖利益。即合同双方为缔约进行合理的接触，当事人一方因对方的行为产生信赖，一方由于信赖而支出一定的成本，主要包括用于缔约的合理费用和准备履约所支出的合理费用，此外还包括丧失与第三人另订立合同的机会所产生的损失，后者由于举证较为困难，实践中很难得到支持。

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) 合同成立在先的。

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。

**【解读】**本条规定了“一房数租”的处理原则，在数份合同均有效的前提下，按照如下顺序确定履行合同的承租人：(1)已经合法占有租赁房屋的，承租人通过强占、欺骗等非法手段占有租赁房屋的，不在此列；(2)已经办理登记备案手续的，房屋租赁登记备案手续虽不影响合同效力，但可享受优先履约权；(3)合同成立在先的，即合同成立时间在先，判断标准是双方当事人签字或者盖章的时间，更严格地说，是当事人中最后签字盖章的时间。

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。

**【解读】**综合《合同法》关于房屋租赁合同的相关规定，出租人享有法定解除权的情形如下：(1)因不可抗力致使合同不能继续履行的；(2)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的；(3)承租人未经出租人同意转租的；(4)承租人无正当理由未支付租金或迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合同期限内支付，承租人逾期支付的；(5)承租人未按照约定的方法或者租赁房屋的性质使用租赁房屋，致使租赁物受到损失的；(6)不定期租赁，出租人有权随时解除合同。

出租人作为房屋所有权人，当房屋因承租人擅自改变主体和承重结构或扩建受到损害时，出租人有权随时要求承租人恢复原状，不受任何期限限制。但当出租人行使本条规定的解除权时，必须在“合理期限”内要求承租人恢复原状，承租人在此期限内不予恢复的，出租人方可解除合同。

实践中出租人行使解除权的方式有两种，一是出租人直接通知承租人解除合同，通知到达承租人即产生合同解除的法律效力，如果承租人对此有异议，可以起诉要求确认合同解除无效；二是向法院起诉，请求解除合同。

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。

**【解读】**综合《合同法》的相关规定，承租人享有法定解除的情形如下：(1) 因不可抗力致使不能实现合同目的的；(2) 出租人未按约定交付房屋，经承租人催告在合理期限内仍拒不交付房屋的；(3) 因不可归责于承租人的事由致使租赁物部分或全部毁损、灭失，致使合同目的不能实现的；(4) 不定期租赁，承租人有权随时解除合同；(5) 租赁物危及承租人安全或健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍有权随时解除合同；(6) 司法机关或者行政机关依法查封租赁房屋导致承租人不能使用的；(7) 租赁房屋权属有争议导致承租人不能使用的；(8) 不符合《建筑法》、《消防法》等法律关于房屋使用条件的强制性规定并导致承租人不能使用的；(9) 一房数租之有效合同不能实际履行的。

在出现租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封、权属有争议，或者具有违反法律、行政法规(主要包括不符合《建筑法》、《消防法》等)关于房屋使用条件强制性规定情况任何一种情形时，承租人的合同解除权并非任意的，还须具备一个必要前提，即该情形的出现导致“租赁房屋无法使用”。所谓“无法使用”是指无法按照租赁房屋的约定用途使用，

或者无法按照租赁房屋的性质使用。

司法机关对房屋的查封，实务中有“活封”和“死封”之分，其中“死封”是指房屋被查封后不仅其处分权受到限制，而且丧失了使用、管理权，权利人只有妥善保管的义务；而“活封”则相反，房屋被查封后，权利人仍享有对房屋的使用、管理和收益权，仅处分权受限。实践中，租赁房屋被查封，如果是由于出租人的原因，承租人在要求解除合同的同时也可要求出租人赔偿损失；如果是由于承租人的原因，出租人因此遭受损失的，出租人除了可以提起反诉要求承租人赔偿损失以外，也可另行起诉要求承租人赔偿损失。

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。

**【解读】**按照装饰装修物与租赁房屋的结合程度有可分离(即未形成附合)和不可分离(即形成附合)两种形态。装饰装修物已与房屋结合在一起形成继续性和固定性的，非毁损不可分离或者虽可分离但花费巨大，可以认定形成附合，例如铺设地板砖、吊设天花板、墙壁粉刷油漆等；装饰装修物与房屋未完全结合尚未达到不可分离状态，则不能认定形成附合，如安装空调、电梯、太阳能热水器、抽油烟机等。

按照添附理论，对于未形成附合的装饰装修物，所有权仍归承租人，房屋租赁无效时，由承租人拆除取回，出租人想要留用，应当支付相应对价，承租人拆除过程中造成房屋损坏的应恢复原状。对于形成附合的装饰装修物，在出租人同意利用的前提下，可折价归承租人所有；出租人不同意利用的，

由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

在房屋租赁合同中，承租人对租赁房屋的装饰装修按其性质可分为两类：一是经出租人明示同意或出租人未明示同意，但知道后却未表示反对，且符合租赁合同约定用途而为之的装饰装修，属善意添附；二是未经出租人同意或虽经出租人同意但超出合同约定用途的合理范围擅自进行的装饰装修，属恶意添附。对于恶意添附，不论房屋租赁合同是否有效，原则上均不应予以折价补偿，装饰装修损失由承租人自行承担。

装饰装修物的现值损失，是指附合装饰装修物在房屋租赁合同被确认无效时尚存在的实际价值，应按承租人已使用房屋的时间予以折旧，不能按照租赁期限进行分摊。

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。

**【解读】**适用本条的前提条件有三：(1)承租人经出租人同意装饰装修，即善意添附；(2)租赁期间届满或者合同解除，合同无效不在此列；(3)装饰装修未形成附合。

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：

(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。

**【解读】**本条与第十条相对应，规定了合同解除时，对于形成附合的装饰装修物的处理规则：

(1)因出租人违约导致合同解除，承租人无法按照约定的租赁期限使用房屋，也就不能完全享用附合的装饰装修物价值，承租人有权要求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修物残值损失。

(2)因承租人违约导致合同解除，承租人应自行承担剩余租赁期内装饰装修物残值的损失，但出租人同意利用装饰装修的，应予适当补偿，补偿标准参照剩余租赁期内装饰装修物残值。

(3)因当事人双方违约导致合同解除，对于出租人同意利用的，将剩余租赁期内装饰装修残值减去出租人同意补偿的部分的剩余价值，由出租人和承租人按照各自的过错程度分担；对于出租人不同意利用的，则按剩余租赁期内装饰装修残值，由双方按照各自的过错程度分担。

(4)因不可归责于当事人双方的原因导致合同解除，按照公平责任原则，由双方共同分担，一般为平均分担。

所谓“剩余租赁期内装饰装修物残值”，是指在房屋租赁合同履行期限届满前解除合同，附合的装饰装修物在剩余的租赁期限内尚存在的价值。计算残值的方法是按照租赁期限，将装饰装修费用平均分摊，从而得出合同解除时剩余租赁期内附合的装饰装修费用价值。若双方对装饰装修投资数额无法达成一致，可委托专门的鉴定机构进行鉴定。

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。

**【解读】**承租人对租赁房屋进行装饰装修，必须经过出租人同意。“同意”分为明示和默示，明示有书面、口头、电话等表现形式，对此由承租人负举证责任；如果出租人虽未对装饰装修事宜明示同意，但其行为已经表明其已同意装饰装修的，则可直接认定出租人对装饰装修已经默示同意。

对于经出租人同意的装饰装修，租赁期间届满时，承租人可在不损害出租人合法权益的前提下拆除并取回未形成附合的装饰装修物，对于已经形成附合的装饰装修物，承租人无权要求出租人予以补偿，出租人亦无权要求承租人恢复原状或赔偿损失，但双方另有约定的除外。

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。

**【解读】**房屋租赁合同无效、被撤销时，出租人有权要求承租人将房屋返还并恢复原状，承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建的，其有义务将装饰装修物、扩建物拆除后返还房屋给出租人，拆除过程中造成房屋损失的，应承担赔偿责任。

在房屋租赁合同解除场合，若因出租人违约导致合同解除的，虽承租人未经出租人同意的装饰装修、扩建行为构成违约，但出租人的违约行为更为严重，承租人可以双方违约为由作为减轻赔偿责任的抗辩；若因承租人违约导致合同解除的，出租人不仅可依据本条要求承租人恢复原状或赔偿损失，同时也可要求承租人赔偿合同解除给其造成的损失；双方合意解除合同，且未对合同解除后装饰装修、扩建费用的承担有约定的，出租人仍可要求承租人恢复原状、赔偿损失。

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。

**【解读】**所谓扩建，是指在原有建筑基础上加以扩充的建设

项目，一般通过加高、加层等建筑方式形成，本质上仍属于房屋建筑活动，按照《城乡规划法》的相关规定，扩建应办理建设工程规划许可证。

本条所规定的“过错”仅指导致“未办理合法建设手续”的过错，具体包括以下四种情况：

(3) 若系双方过错所致，则由双方按照各自的过错程度分别承担；

(4) 若双方均无过错，则按公平原则，由双方分担。

房屋租赁合同解除场合，经出租人同意的扩建费用可做如下处理：

(1) 因出租人违约导致合同解除的，若办理合法扩建手续，则扩建费用由出租人承担；若未办理合法手续，则应由双方按各自的过错程度分别承担。

(2) 因承租人违约导致合同解除的，若办理合法手续，则出租人仍应负担相应的扩建费用，但可以承租人违约为由请求减少扩建费用的负担；若未办理合法手续，则出租人可以承租人违约、自己并无受益等为由，主张不承担扩建费用。

(3) 因双方违约导致合同解除的，若办理合法手续，则应由出租人承担扩建费用，但可以适当减少；若未办理合法手续，则由双方按照过错程度各自承担相应的扩建费用。

(4) 因不可归责于双方原因导致合同解除的，若办理合法扩建手续，则由出租人承担扩建费用，否则，由双方按照过错承担分别承担。