

# 注册会计师

## 经济法

### 教材精讲班

#### 第四章 合同法律制度

##### 第十单元 几类主要的典型合同

###### (3) 房屋租赁中的承租人的优先权

出租人出卖租赁房屋的，应在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有同等条件下优先购买权。

###### ①适用情形

只有在“房屋租赁”中承租人才享有优先购买权，对于其他标的的租赁，并不适用优先购买权。

###### ②通知义务

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的情形，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。

###### ③承租人不享有优先权的情形

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：

I 房屋共有人行使优先购买权的；

II 出租人将房屋出卖给近亲属；

III 出租人履行通知义务后，承租人在 15 日内未明确表示购买的；

IV 第三人善意购买租赁房屋并已经办理登记手续的。

V 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。

【注意】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。

【例·多选题】甲承租乙的住房，租期未满，乙有意将该住房出售。根据合同法律制度的规定，下列表述中，正确的有（ ）。

- A. 乙应在出售之前的合理期限内通知甲，甲在同等条件下享有优先购买权
- B. 如果乙对甲隐瞒情况，将房屋出售给丙，甲可以主张乙、丙之间的房屋买卖合同无效
- C. 如果甲放弃优先购买权，当丙购得该住房成为新所有权人后，即使租期未满，也有权要求甲立即迁出该住房
- D. 如果乙的哥哥丁想要购买该住房，则甲不得主张优先购买权

【答案】AD

【解析】

(1) 选项 A：出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；

(2) 选项 B：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的情形，承租人可以请求出租人承担赔偿责任，但不得主张出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效；

(3) 选项 C：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；

(4) 选项 D：出租人将房屋出卖给近亲属，承租人主张优先购买权的，人民法院不予支持。

###### (4) 房屋租赁中同住人的权利

①承租人在租期死亡的，与其生前共同居住的人可以继续租赁该房屋。

②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，承租人在租期死亡、失踪或被宣告死亡，其共同经营人或其他合伙人可以继续租赁该房屋。

#### 五、融资租赁合同

##### 1、合同认定

### (1) 一般情形

根据承租人对出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买租赁物，提供给承租人使用，承租人支付租金的合同。

#### 【注意】

(1) 三方当事人：出租人、承租人、出卖人；

(2) 两个合同：融资租赁合同、买卖合同。

#### (2) 售后回租：

承租人将其自有物出卖给出租人，再通过融资租赁合同将租赁物从出租人处租回的，法院不应仅以承租人和出卖人系同一人为由认定不构成融资租赁法律关系。

#### 【注意】

(1) 两方当事人：出租人、承租人（出卖人）；

(2) 两个合同：融资租赁合同、买卖合同。

### 2、合同效力

承租人对于租赁物的经营使用应当取得行政许可的，人民法院不应仅以出租人未取得行政许可为由认定融资租赁合同无效。

### 3、租赁物的所有权

(1) 在融资租赁期间，出租人享有租赁物的所有权。承租人破产的，租赁物不属于破产财产。

(2) 出租人和承租人约定租赁期间届满租赁物的归属。对租赁物的归属没有约定或者约定不明确，依照《民法典》有关规定仍不能确定的，租赁物的所有权归出租人。

【注意】当事人约定租赁期限届满，承租人仅需向出租人支付象征性价款的，视为约定的租金义务履行完毕后租赁物的所有权归承租人。

### 4、融资租赁合同解除

#### (1) 出租人：

①承租人未经出租人同意，将租赁物转让、转租、抵押、质押、投资入股或者以其他方式处分租赁物的；

②承租人未按照合同约定的期限和数额支付租金，符合合同约定的解除条件，经出租人催告后在合理期限内仍不支付的；

③合同对于欠付租金解除合同的情形没有明确约定，但承租人欠付租金达到 2 期以上，或者数额达到全部租金 15% 以上，经出租人催告后在合理期限内仍不支付的；

④承租人违反合同约定，致使合同目的不能实现的其他情形。

#### (2) 承租人：

因出租人的原因致使承租人无法占有、使用租赁物，承租人请求解除融资租赁合同的，人民法院应予支持。（租赁合同签订后，出租人拒绝交付标的物。）

### 5、当事人的责任

#### (1) 索赔权：

①出租人、出卖人、承租人可以约定，出卖人不履行买卖合同义务的，由承租人行使索赔的权利。

②承租人对出卖人行使索赔权，不影响其履行融资租赁合同项下支付租金的义务，但承租人以依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物为由，主张减轻或者免除相应租金支付义务的除外。（本质上就是出租人借钱给承租人买设备，所以出卖人不履行义务不构成承租人拒付租金的理由。）

【链接】租赁物不符合约定或者不符合使用目的的，出租人不承担责任，但承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的除外。

#### (2) 维修义务：

承租人应当履行占有租赁物期间的维修义务。

#### (3) 风险责任：

承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的风险由“承租人”承担，出租人可要求承租人继续支付租金。但当事人另有约定或法律另有规定的除外。

#### (4) 损害赔偿：

承租人占有租赁物期间，租赁物造成第三人的人身伤害或者财产损害的，出租人不承担责任。

【例·多选题】甲公司欲购乙公司生产的塔吊，因缺乏资金，遂由丙公司提供融资租赁。由于塔吊存在质量问题，吊装

的物品坠落并砸伤行人丁，甲公司被迫停产修理。根据合同法律制度的规定，下列各项中，正确的有（ ）。。

- A. 甲公司无权请求丙公司赔偿修理塔吊的费用
- B. 甲公司不得以塔吊存在质量问题并发生事故为由，延付或拒付租金
- C. 丙公司应当对甲公司承担违约责任
- D. 丁可以请求丙公司赔偿损失

**【答案】** AB

**【解析】**

- (1) 选项 A：融资租赁期间，维修义务由承租人承担；
- (2) 选项 BC：租赁物不符合租赁合同约定或者不符合使用目的的，出租人不承担责任，但承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的除外；
- (3) 选项 D：承租人占有租赁物期间，租赁物造成第三人的人身伤害或者财产损害的，出租人不承担责任。