

中级会计职称

经济法

教材精讲班

第九节 主要合同

考点 8：房屋租赁合同（★★★）

1、无效的房屋租赁合同

- (1) 出租**未取得**建设工程规划许可证或未按许可证的规定建设的房屋。
- (2) 出租人**未经批准或未按照批准**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，超过部分无效。

但以上违法因素在**一审法庭辩论终结前**消灭的，人民法院应当认定**租赁合同有效**。

2、一房数租

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：（占有>登记备案>合同成立）

- (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】不能取得租赁房屋的承租人有权依法请求**解除合同、赔偿损失**。

3、房屋租赁中承租人的优先权

- (1) 出租人出卖出租房屋的，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**。

【链接】租赁物（不限于房屋）在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力，即“买卖不破租赁”。

- (2) 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**。但是，出租人与第三人订立的房屋买卖**合同的效力不受影响**。

(3) 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：

- ①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；
- ②房屋在**出租前已被人民法院依法查封**的。

【链接】抵押在先，出租在后的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。

- (4) 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：

- 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**，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；
- ③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，视为承租人放弃优先购买权；出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋的，应当在**拍卖5日前**通知承租人。承租人未参加拍卖的，视为放弃优先购买权。

【例-多选题】根据合同法律制度的规定，出租人出卖租赁房屋时，承租人享有以同等条件优先购买的权利。但在某些特殊情形下，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持。这种特殊情形包括（ ）。

- A. 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
- B. 出租人将租赁房屋出售给其大学同学
- C. 租赁房屋共有人行使优先购买权的
- D. 出租人将租赁房屋出售给其侄子的

网校答案：AC

网校解析：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：

- (1) 房屋共有人行使优先购买权的（选项 C 正确）；
- (2) 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（选

项 D 错误)；

(3) 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，视为承租人放弃优先购买权（选项 A 正确）。

考点 9：融资租赁合同（★★）

一、融资租赁合同概述

融资租赁合同是出租人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】融资租赁合同应当采用书面形式。

二、当事人的权利义务（2022 年修改）

1、出租人的权利义务

(1) 出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择订立的买卖合同，未经承租人同意，出租人不得变更与承租人有关的合同内容。

(2) 出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用，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。（原则上与出租人无关）

(3) 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。出租人对租赁物享有的所有权，未经登记，不得对抗善意第三人。

(4) 承租人未经出租人同意，将租赁物转让、抵押、质押、投资入股或者以其他方式处分的，出租人可以解除融资租赁合同。

(5) 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。承租人行使索赔权利的，出租人应当协助。

2、承租人的权利义务

(1) 承租人享有与受领标的物有关的买受人的权利，承租人应当妥善保管、使用租赁物，履行占有租赁物期间的维修义务。

(2) 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。

(3) 承租人应按照约定支付租金，经催告后在合理期限内仍不支付租金的，出租人可以要求支付全部租金；也可以解除合同，收回租赁物。

(4) 承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的，出租人有权请求承租人继续支付租金，但是法律另有规定或者当事人另有约定的除外。

三、期满后租赁物的归属

1、出租人和承租人也可以约定租赁期间届满租赁物的归属。

2、当事人约定租赁期间届满租赁物归承租人所有，承租人已经支付大部分租金，但无力支付剩余租金，出租人因此解除合同收回租赁物的，收回的租赁物的价值超过承租人欠付的租金以及其他费用的，承租人可以请求相应返还。

3、对租赁物的归属没有约定或者约定不明确，可以协议补充，不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定。仍不能确定的，租赁物的所有权归出租人。

4、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。

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，下列关于融资租赁合同中租赁物的表述中，不正确的是（ ）。

- A. 承租人履行占有租赁物期间的维修义务
- B. 在融资租赁期间出租人享有租赁物的所有权
- C. 承租人破产的，租赁物属于破产财产
- D. 出租人和承租人可以约定租赁期间届满租赁物的归属

网校答案：C

网校解析：承租人破产的，租赁物不属于承租人的破产财产。

【例-判断题】甲公司根据乙公司的选择，向丙公司购买了 1 台大型设备，出租给乙公司使用，甲、乙公司为此签订

了融资租赁合同，合同未就设备的维修事项作特别约定，该设备在使用过程中发生部件磨损，需维修。甲公司应承担维修义务。（ ）

网校答案：×

网校解析：在融资租赁合同中，“承租人”应当履行占有租赁物期间的维修义务。