

第十单元 几类主要的典型合同

四、租赁合同

1、租赁期限

(1) 法定期限限制：租赁期限**不得超过 20 年**；超过 20 年的，超过部分无效。

(2) 不定期租赁：

① 租赁期限 **6 个月以上**的，应采用**书面形式**；未采用书面形式的，视为不定期租赁。

② 对租赁期限没有约定或约定不明，依照《民法典》规定仍不能确定，视为不定期租赁。

③ 租赁期届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。

【注意】对于不定期租赁，双方当事人均可**随时解除**，但应当在合理期限之前通知对方。

2、双方当事人的权利义务

(1) 维修义务

出租人应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。

【注意】承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以**自行维修**，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应**减少租金或延长租期**。

(2) 租赁物的使用与收益

① 承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损失的，出租人可以解除合同并要求赔偿损失。

② 承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物，如未经出租人同意，出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。

③ 在租赁期间因占有、使用租赁物获得的收益，归承租人所有，但当事人另有约定的除外。

(3) 转租

① **承租人未经出租人同意转租，出租人可以解除合同**。

② 承租人经出租人同意转租，承租人与出租人的租赁合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。

【解释】依据合同的**相对性**，甲无权找丙索赔；但基于物权而言，甲为房屋所有人，享有该房屋的物权，如果丙对房屋造成损害，甲可以依据物权对丙提出恢复原状或损害赔偿的请求。

【例-单选题】乙承租甲的房屋，约定租赁期间为 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。经甲同意，乙将该房屋转租给丙，租赁期间为 2015 年 6 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日。根据合同法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 甲有权直接向丙收取租金
- B. 甲和乙之间的租赁合同在转租期内失效
- C. 甲有权解除乙和丙之间的转租合同
- D. 若丙对房屋造成损害，甲有权向乙主张赔偿

答案：D

解析：

(1) 选项 **AC**：转租合同在乙与丙之间发生效力，而非约束甲与丙，根据合同相对性，甲无权解除乙与丙之间的合同，也无权直接向丙收取租金。若承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同（甲与乙之间的出租合同）；

(2) 选项 **BD**：承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效；第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。

(4) 租金支付期限

①承租人应当按照**约定**的期限支付租金。

②未约定或约定不明，依照合同法有关规定仍不能确定的：

a. 租赁期间**不满 1 年**的，应当在**租赁期间届满时**支付；

b. 租赁期间**1 年以上**的，应当在**每届满 1 年时**支付，剩余期间不满 1 年的，应当在**租赁期间届满时**支付。

【总结】解除权

| | |
|-----|--|
| 出租方 | ①承租人未经出租人同意转租。 |
| | ②承租人逾期不支付租金的。 |
| | ③承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受损的。 |
| 承租方 | ①租赁物危及承租人的安全或者健康，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格。 |
| | ②因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，且不能实现承租人合同目的的。 |
| 双方 | 对于不定期租赁，双方当事人均可随时解除。 |

3、房屋租赁合同

(1) 租赁合同无效

| | | |
|----|--|-------------------------------|
| 情形 | 违建 | 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。 |
| | 未批 | 出租人未经批准或未按照批准内容建设的临时建筑。 |
| | 超期 | 租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。 |
| | 【注意】在 一审法庭辩论终结前无效原因消灭 ，人民法院应当认定有效。 | |
| | 【解释】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。 | |
| 处理 | 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。 | |

(2) 买卖不破租赁

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“**买卖不破租赁**”。

【例-多选题】2021年3月，赵某将房屋租给钱某用于经营餐馆，租期3年。签订合同后，钱某便开始经营。2022年春节期间，钱某返乡省亲，赵某通知钱某称，不再向其出租房屋。根据合同法律制度的规定，下列情形中，钱某**无权**要求赵某**继续履行租赁合同**的有（ ）。

- A. 该房屋属于未取得建设工程规划许可证的房屋，且主管部门拒绝批准建设
- B. 该房屋属于未经批准的临时建筑，且主管部门拒绝批准建设
- C. 赵某答应其表哥李某的请求，将于半年后将房屋卖给李某
- D. 钱某拖欠6个月租金，经催告后在合理期限内仍未支付

答案：ABD

解析：（1）选项 AB：因该租赁合同无效，钱某无权要求赵某继续履行；

（2）选项 C：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；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外（表哥不属于近亲属）。

（3）选项 D：承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以请求承租人在合理期限内支付，承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同，钱某无权要求赵某继续履行。

【例-单选题】甲与乙订立租赁合同，将自己所有的一栋房屋租赁给乙使用。租赁期间，甲在征得乙同意后，将房屋卖给丙，并转移了所有权。下列有关该租赁合同效力的表述中，正确的是（ ）。

- A.租赁合同在乙和丙之间继续有效
- B.租赁合同自动解除
- C.租赁合同自动解除，但是甲应当对乙承担违约责任
- D.租赁合同自动解除，但是丙应当另行与乙订立租赁合同

答案：A

解析：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“买卖不破租赁”。

（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（2023 年调整）

承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人或者共同经营人可以按照原租赁合同租赁该房屋。