



第九节 主要合同

三、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。



第九节 主要合同

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。



第九节 主要合同

3、房屋租赁中承租人的优先权

(1) 租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。

(2) 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。

【解释】“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

(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。



第九节 主要合同

(4) 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。

(5) 出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，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。



第九节 主要合同

【例-单选题】根据合同法律制度的规定，下列承租人有优先购买权的是（ ）。

- A. 出租人将出租的房屋卖给儿子
- B. 出租人将出租的房屋卖给弟弟
- C. 出租人将出租的房屋卖给侄子
- D. 出租人将出租的房屋卖给按份共有人



第九节 主要合同

答案：C

解析：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，承租人享有在同等条件下优先购买的权利，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。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。选项C当选。



第九节 主要合同

【例-单选题】出租人赵某就同一房屋先后与钱某、孙某、李某、吴某订立均有效租赁合同，其中钱某最先订立合同，孙某合法占有租赁房屋，李某已经办理登记备案手续，吴某出价最高。现四位承租人均向县人民法院提起诉讼主张履行合同，应判决赵某向其履行租赁合同的是（ ）。

- A.孙某
- B.李某
- C.钱某
- D.吴某



第九节 主要合同

答案：A

解析：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：

- (1) 已经合法占有租赁房屋的；（选项A）
- (2) 已经办理登记备案手续的；
- (3) 合同成立在先的。

不能取得租赁房屋的承租人可以依法请求解除合同、赔偿损失。



第九节 主要合同

【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



第九节 主要合同

答案：AC

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）。