

租赁住房的过程中，房东和租客常常在房屋到期、转租时发生纠纷。应该如何规范租赁行为，保障双方权益？我们通过一些法院判例进行详细解读。

租房求安稳 以下风险请规避

案例1

2009年，周先生将房屋租赁给高女士居住使用，双方陆续签订了3份房屋租赁合同与续租合同。直至2019年5月，最后一份续租合同到期后，高女士仍继续租住房屋，周先生亦未强行要求其搬离。但2019年起，高女士开始拖欠房租，逾期不交，双方曾针对欠付的部分房租签订欠据并约定逾期付款需要支付利息，但高女士仍未支付。此后周先生多次要求高女士支付房租、搬离房屋，高女士均未如期支付且拒不搬离。

2021年4月，周先生在房屋门口张贴了腾退通知，并诉至法院，要求判令：1.解除双方的租赁关系，高女士退还非法占用房屋；2.高女士支付此前欠付的房租10余万元；3.高女士支付双方租赁关系解除后至实际返还房屋之日止的房屋占有使用费及延期支付欠款的利息。

法院经审理后认为，合同期满后双方的租赁关系为不定期租赁，周先生有权随时解除合同。周先生经过多次催告未果后向高女士送达腾退通知，双方的租赁关系应于当日解除。合同解除后，高女士仍占用房屋，应当比照每月租金标准，支付房屋的占有使用费至房屋实际腾退之日止。

法院最终判决：1.双方的不定期租赁关系于2021年4月送达腾退通知之日解除；2.高女士于判决生效之日起七日内腾退房屋；3.高女士支付此前欠付的租金；4.高女士支付合同解除后至实际腾退之日止的房屋占有使用费；5.高女士依据欠据之约定支付逾期付款利息。

说法

民法典第734条规定，租赁期限届满，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，但是租赁期限为不定期。第730条规定，不定期租赁，当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方。

本案中，高女士在房屋租赁合同到期后继续占有使用房屋，周先生亦未明确提出异议，视为原租赁合同继续有效，此时为不定期租赁，当事人双方都可以在合理期限前通知对方解除合同。此后，周先生多次要求高女士腾退房屋，为高女士预留了合理期限，高女士拒不搬离后，周先生向高女士送达了腾退通知，合同自通知送达时解除。双方的房屋租赁合同解除前，原租赁合同视为继续有效，高女士享有对房屋的占有使用权，应当按照合同约定向周先生支付租金。合同解除后，高女士无正当理由继续占有房屋构成无权占有，应当腾退房屋并支付占有使用费。

现实生活中，出租人与承租人约定的租赁期限届满以后，可能由于各种原因未能及时续签合同，但仍实际居住，构成不定期租赁。对于不定期租赁，当事人在合理期限通知对方后，可以随时解除合同，恐不利于另一方对租赁房屋的稳定使用或收益。根据民法典第734条之规定，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，为保证承租人能够继续安稳地使用房屋，亦保证出租人的房屋不被长期空置，建议承租人与出租人在租赁期限届满前积极进行磋商，及时以书面形式订立新的房屋租赁合同，以此保障双方的合法权益。

案例2

白云公司是某房屋的所有权人，2007年，白云公司与蓝天公司签订房屋租赁合同，约定将房屋租给蓝天公司使用，租赁期限至2020年4月，后蓝天公司将房屋分成多个区域转租给多个不同商户使用，其中部分区域由绿木公司承租。2020年4月房屋租赁合同与转租合同均到期后，三方均未续签合同，蓝天公司未能如约向白云公司支付房租，绿木公司未腾退房屋亦未支付占有使用费。直到2020年10月，白云公司与绿木公司经协商，订立了新的房屋租赁合同，但未对2020年4月至10月期间的占有使用费进行约定。考虑到该期间内绿木公司为房屋的实际占用人负有腾房义务，且绿木公司未向蓝天公司支付占有使用费，白云公司遂将绿木公司诉至法院，要求绿木公司支付2020年4月至10月期间的占有使用费40余万元。

法院经审理后认为，因白云公司与蓝天公司之间签订的租房协议以及蓝天公司与绿木公司之间签订的房屋租赁合同均已于2020年4月到期终止，绿木公司作为涉案房屋的次承租人实际占有使用涉案房屋，应向房屋所有人白云公司交付房屋占用费。

法院最终判决绿木公司支付房屋占用费28万余元。

说法

承租人经出租人同意，可以将房屋转租给第三人。房屋转租后，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效，次承租人与承租人之间形成新的房屋租赁合同关系，根据合同相对性，出租人与次承租人之间不存在合同关系。因此，一般而言，出租人无法直接要求次承租人承担合同义务。但承租人与出租人之间的原租赁合同履行期限届满后，次承租人继续占有房屋缺乏正当性基础，此时出租人可以根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第13条之规定，请求负有腾房义务的次承租人支付逾期腾房占有使用费。

此外，根据民法典第719条规定，承租人拖欠租金的，次承租人可以代承租人支付其欠付的租金和违约金，但是转租合同对出租人不具有法律约束力的除外。次承租人代为支付的租金和违约金，可以充抵次承租人应当向承租人支付的租金；超出其应付的租金数额的，可以向承租人追偿。此种情况下，虽然次承租人没有直接向出租人支付租金的义务，但在实际操作中，可以代为缴纳房屋租金，以确保自己对租赁物的稳定使用。但为保障次承租人的合法权益，建议代缴租金时提前与承租人达成书面协议，及时留存缴纳凭证、聊天记录等证据，避免日后发生争议。

案例3

2021年，时先生与魏先生签订房屋租赁合同，约定时先生将房屋租赁给魏先生经营餐厅使用。2021年10月，魏先生发现附近部分房屋开始拆迁，餐厅客流量骤然减少，2022年1月，餐厅停止营业。在与时先生沟通的过程中，魏先生才得知早在签订合同前，其餐厅所处位置即属于拆迁腾退范围，时先生明知房屋即将拆迁，却故意隐瞒事实将房屋出租，给魏先生造成了巨大经济损失，故魏先生诉至法院，要求时先生退还未使用的房租，赔偿装修费用、营业损失、违约金等费用。

庭审中，经审理认定，时先生与魏先生租赁的房屋为时先生的自建房屋，建房无审批规划建设手续。经释明，原被告双方均主张双方签订的房屋租赁合同有效。

法院经审理后认为，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。经释明，原被告均主张合同有效，原告并据此提起本案各项诉请，均不予支持。

法院最终判决驳回魏先生全部诉请，双方可就合同无效之后的法律后果处理另行解决。

说法

《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第2条规定，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。

本案中，时先生的房屋为自建房，未取得审批规划建设手续，在一审法庭辩论终结前亦未能取得相应许可，故与魏先生签订的房屋租赁合同应属无效。因魏先生主张合同有效并据此提起返还房租、支付违约金等诉求，诉讼请求不成立，故被判决驳回诉讼请求。魏先生可就合同无效的法律后果另行起诉。

法官提醒，与他人签订房屋租赁合同前，应当注意核实房屋的基本信息，如可以要求出租人提供产权证明等凭证。双方应尽量签订书面协议，且合同条款应当详细明确，日后如发生纠纷，可以房屋租赁合同纠纷为由向房屋所在地人民法院起诉维权。

据《北京青年报》

有请律师



扫码加群
分享您的案例
以案说法
传递公平正义

