[精选案例](#_Toc67043020)

[租期届满后承租人拒不返还房屋及房屋逾期占用使用费 21](#_Toc67043021)

[承租人单方撤场或“逃铺” 25](#_Toc67043022)

[租赁房屋拆迁所涉承租人补偿款的约定和支付 32](#_Toc67043023)

[出租房屋因政府动迁而产生的装饰装修损失赔偿 37](#_Toc67043024)

[违章搭建房屋租赁合同效力的认定 47](#_Toc67043025)

[未通过消防验收的租赁房屋的租金支付 51](#_Toc67043026)

[出租房屋无建设工程规划许可证引发的责任分担 60](#_Toc67043027)

[出租房屋进行房屋搭建和装修投入的补偿 65](#_Toc67043028)

[续租未达成一致及房屋损坏、维修争议 70](#_Toc67043029)

# 精选案例

## 租期届满后承租人拒不返还房屋及房屋逾期占用使用费

**——房屋租赁合同纠纷**

**【案例要旨】**

房屋租赁合同终止后租户拒不返还房屋引发的诉讼是房屋租赁合同纠纷中最常见的一类。在此类诉讼案件中，出租人的诉讼请求多为要求承租人搬离或者返还房屋，并支付房屋占有使用费，部分案件出租人依据租赁合同约定诉请承租人支付逾期搬离违约金。针对出租人的诉请，大部分承租人均表示曾向出租人申请续租，双方就租金进行过磋商，但未就租金达成一致；承租人要求继续承租。

本案重点在于承租人主张出租人在租期届满后仍在收取租金，双方构成事实租赁，形成不定期租赁关系，仍应按原合同约定的租金标准支付租金，而出租人主张应按合同约定的合同终止后的房屋占用费标准收取。故本案对于合同终止后房屋占用费的支付标准具有一定参考意义。

**【案情简介】**

原告：甲公司

被告：乙公司

2011年9月30日，甲公司作为出租方，与作为承租方的乙公司，签订《房屋租赁合同》，该合同主要约定以下内容：甲公司出租主厂房二、三、四层及夹层房屋给乙公司使用，该房屋原为生产厂房，乙公司自2005年10月1日起使用该房屋，乙公司向甲公司承诺该房屋作为与乙公司营业范围有关的花卉、观赏鱼、鸟、日用百货等用途使用；租赁期自2011年10月1日至2014年9月30日止，租赁期满乙公司应如期返还租赁房屋，若乙公司需继续承租的，则应于租赁期满前三个月，向甲公司提出续租书面要求，如乙公司已按期、足额付清本合同项下所有款项，且甲公司愿意继续出租的，则在同等条件下乙公司有优先承租权，甲乙双方重新签订租赁合同；乙公司同意如乙公司不按时支付租金20天以上或不履行合同规定，甲公司有权终止合同；乙公司应在租赁期满或本合同提前终止后10日内付清该合同项下所有款项并将该房屋交还甲公司，由此发生的费用由乙公司支付，未经甲公司书面同意逾期返还该房屋的，每逾期一日，乙公司每日应按1.80元/平方米向甲公司支付该房屋占用期间的使用费；租赁期内，若乙公司未足额支付租金或欠缴水电煤等费用的，乙公司应向甲公司按月租金的双倍支付违约金。

2016年9月7日，甲公司委托律师向乙公司出具《律师函》，敦促乙公司将房屋及场地恢复原状后予以归还，并同时承担占有使用费用；另有部分租赁尚未到期，但乙公司长期拖欠租金，故通知解除相关租赁合同，并敦促乙公司将房屋及场地恢复原状后予以归还；对于各份租赁合同到期前、解除前已产生的全部欠缴租金、违约金等，敦促乙公司一并结清。

后乙公司未搬离，甲公司向法院提出诉讼请求判令：一、乙公司搬离上海市万航渡后路33号五层钢砕结构厂房的二、三、四层及夹层房屋（以下称“万航渡后路主厂房二、三、四层及夹层房屋”），并将该承租房屋返还甲公司；二、乙公司向甲公司支付欠缴的租金人民币881,400元（以下币种均为人民币）；三、乙公司向甲公司支付逾期搬离占有使用费（按照每日1.80元每平方米的标准,自2014年10月1日计算至乙公司将房屋完全交还甲公司之日止）；四、判令乙公司向甲公司支付违约金527,800元，请求法院判如所请。

**【主要争议焦点】**

1. 双方约定的租赁期满后，承租人并未归还房屋，仍继续实际使用，出租人也收取了相关租金，对租赁期满后是否仍继续履行租赁协议存在争议。
2. 房屋占用费为日租金两倍的标准是否过高，法院是否会进行调整。

**【法院认为】**

应结合场地内相关房屋的使用现状及租金给付情况综合考虑。乙公司承租房屋统一用于经营花鸟市场，其中主厂房一层、五层房屋的租赁期限均至2016年10月2日止；而乙公司在本案租赁房屋的租赁期满后，仍继续向甲公司支付款项。故双方在租赁期满后仍继续履行协议，与上述情况基本吻合，法院认定双方仍继续履行上述租赁协议，双方成立事实上的不定期租赁关系，上述租赁协议的约定仍适用于双方的租赁关系。

双方在协议中约定若乙公司逾期交还房屋，“每逾期一日，乙方每日应按1.80元/平方米向甲公司支付该房屋占用期间的使用费”，该占有使用费的标准远高于租金标准，带有违约惩罚性质，考虑到双方在协议中另有逾期给付租金的违约责任，故法院酌情调整占有使用费的标准与协议解除前的租金标准一致。

**【裁判结果】**

1. 乙公司应于本判决生效之日起十日内向甲公司返还房屋；
2. 乙公司按合同约定租金标准支付2016年12月6日前的租金；
3. 乙公司按合同约定租金标准支付房屋占用费；
4. 乙公司承担逾期支付租金的违约金（法院酌情调整为月租金标准的一倍数额）。

**【启示建议】**

针对合同终止后租户拒不返还房屋引发的纠纷，法院一般会结合出租人与承租人租赁合同的约定、以及租赁合同终止后双方的具体行为对双方的租赁关系进行判断。如确有证据证明出租人在租赁合同到期后仍收取租金，法院会认定出租人与承租人构成事实租赁关系且租赁期限为不定期；否则，法院一般会支持出租人要求承租人搬离或者返还房屋的诉请。

关于占有使用费问题，部分法院认可租赁合同中约定的“按照日租金两倍支付房屋占用费”的标准，不认为过高；部分法院认为该房屋占用费标准具有违约惩罚的性质，应参照违约金的认定标准，对于过高的部分予以调整。根据已有判例，以上两种认定均普遍存在，尚未形成统一的裁判规则。

综上，建议如下：

（1）鉴于《民法典》已经明确规定了承租人的优先续租权，建议出租人在《租赁合同》中明确约定租赁到期后承租人行使优先续租权的条件和程序，以及何种情形下视为承租人放弃优先续租权、不再续约。

（2）如出租人同意续约的，建议出租人尽可能提前启动与承租人续约谈判的时间，以便双方可以拥有充足的磋商时间，避免在租赁期限届满甚至届满后仍在进行磋商的情形出现。

（3）如出租人不同意续约，或者续约谈判失败，出租人应避免在租期届满后仍然收取承租人租金或者仍然同承租人就续约问题进行磋商的情形出现，以免被认定为双方构成事实租赁关系。

（4）如出租人欲自行收回房屋，应做好相应的证据保全工作，包括妥善保存律师函妥投的证据，对承租人在房屋内的遗留物品仔细清点及妥善保存，避免因此给承租人造成损失。

**【相关规定】**

**《中华人民共和国民法典》**

**第七百三十四条** 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。

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。

## 承租人单方撤场或“逃铺”

**——房屋租赁合同纠纷**

**【案例宗旨】**

承租人未经出租人同意擅自解约或者撤铺，虽违约方不享有合同解除权，但司法实务中会允许承租人在符合一定条件下解除房屋租赁合同，出租人可主张其合同履行及解除后的违约责任。此外，为防止损失扩大，在承租人逃铺后，出租人应尽快收回房屋，重新招租利用。

**【案情简介】**

原告：甲公司

被告：乙公司、乙公司杨浦分公司

2012年2月21日，甲公司与乙公司签订《房屋租赁合同》，约定被告乙公司承租系争房屋，租期2012年6月1日至2022年5月30日；房屋用途餐饮；租金收取采用固定租金与月提成租金以金额高者作为当月租金；合同还对违约情形、解除合同条件等作出约定。合同签订后，由乙公司杨浦分公司实际使用系争房屋。

2016年7月30日，乙公司发函甲公司，载明由于市场原因，营业绩每况愈下，已陷入亏损困境，现正在积极整改，重点在八月份处理与甲公司的租金等应付款项事宜。

2017年7月11日，甲公司发函给乙公司杨浦分公司载明，自2016年5月以来，每季度的租金乙公司杨浦分公司都一直长期拖欠后，经甲公司多次催讨方予支付，鉴于此拖欠租金的行为，甲公司有权根据《房屋租赁合同》第4.3条的约定解除合同。且乙公司杨浦分公司已构成重大违约，请于2017年7月20日将拖欠的房租、水电费及相应的违约金一并支付给甲公司。近期鉴于乙公司出现负面新闻，经营状况严重恶化，要求增加履约保证金300万元。

2017年7月13日，乙公司回函，载明乙公司正努力筹措应付款，但是因为账目亏损，望甲公司谅解，对于增加履约保证金无法接受。

2017年11月13日，甲公司向乙公司、乙公司杨浦分公司发函，载明2017年11月1日至2018年1月31日的租金至今未付。乙公司杨浦分公司拖欠员工2017年8月至同年10月工资，店门张贴劳动争议的开庭公告。2017年10月2日，乙公司、乙公司杨浦分公司的供应商至系争房屋讨债、示威静坐，讨债行为之后时有发生，影响甲公司对于园区的管理经营。乙公司杨浦分公司的工作人员袁某于11月2日向甲公司表明无力继续经营杨浦店。希望乙公司、乙公司杨浦分公司对违约行为、与供应商及员工之间的纠纷积极采取措施。

2017年11月20日的《证明》载明，因乙公司未如月支付拖欠乙公司杨浦分公司员工的工资，为维护社会和谐稳定，避免形成群体性事件，现决定以现金形式借给乙公司代表人袁某174,034.63元，用以垫付给乙公司44名在册员工2017年10月份工资。垫付的工资现场由杨浦区定海警署和杨浦区定海劳动监察大队见证。甲公司在《证明》上盖章，见证人杨浦区定海警署警员、杨浦区定海劳动监察大队监察员签字。杨浦店10月份工资明细有员工领取工资金额及签字。

2017年11月29日再次形成《证明》，载明因被告乙公司未如月支付拖欠乙公司杨浦分公司员工的工资，为维护社会和谐稳定，避免形成群体性事件，现决定以现金形式借给乙公司代表人袁某322,692.2元，用以垫付给乙公司37名在册员工2017年8月份及9月份工资。发放垫付的工资现场由杨浦区定海警署和杨浦区定海劳动监察大队见证。甲公司在证明上盖章，见证人杨浦区定海警署警员、杨浦区定海劳动监察大队监察员签字。

2017年11月25日，乙公司将婚庆所得收益102,736.3元作为返还部分垫付工资。

2017年11月27日，乙公司杨浦分公司发函给甲公司，载明感谢甲公司帮助垫付工资，就目前状况，乙公司已经无力持续经营，故向甲公司提出转让意向。

2017年11月29日，乙公司杨浦分公司在系争房屋门外张贴两张《通知》，一张《通知》载明：“接公司通知即日起本店营业整顿！请各位员工暂时回住所耐心等待！请相互转告”。另一张《通知》载明：“乙公司上海杨浦分公司即日起因停业整顿暂停营业，后续营业时间待定”总经理袁某在两张通知下方签字。

2017年11月30日，甲公司向被告甲公司发出《关于解除房屋租赁合同的通知函》，载明两被告承租系争房屋经营餐饮，但是总是迟延支付房租、能源费等各项合同约定的费用，并且拒绝上传营业数据，无法按照月固定租金与月提成租金取其高的方式收取租金。甲公司多次要求乙公司、乙公司杨浦分公司纠正违约行为，两公司均不予理睬，2017年11月房租及2017年10月、11月各项费用至今未付。两公司拖欠供应商、员工工资的行为，政府部门多次介入，给园区管理造成混乱，甲公司也为两公司垫付3个月的员工工资。2017年11月27日，乙公司杨浦分公司正式表示无力经营，没有经营资金，并在杨浦区店门口张贴停业公告，同时遣散员工离开。基于上述情况，甲公司根据法律规定和合同约定解除双方的《房屋租赁合同》，并追究两公司的违约责任。该份函件甲公司于2017年12月1日以挂号信形式邮寄给乙公司，2018年1月8日逾期退回。

之后，甲公司向法院提出诉讼请求：1.解除甲公司与乙公司于2012年2月21日签订的《房屋租赁合同》；2. 乙公司、乙公司杨浦分公司搬离上海市杨浦区杨树浦路XXX号10号楼1层局部，2、3层全部(以下简称系争房屋)；3. 乙公司、乙公司杨浦分公司支付甲公司2017年11月租金361,404.75元；4. 乙公司、乙公司杨浦分公司支付甲公司自2017年12月1日起至乙公司、乙公司杨浦分公司实际搬离之日止，按照361,404.75元每月计算的房屋使用费；5.乙公司、乙公司杨浦分公司支付甲公司2017年10月至2017年11月期间的水、电费84,082.28元；6.乙公司、乙公司杨浦分公司赔偿甲公司装修费1,000,000元；7.乙公司、乙公司杨浦分公司支付甲公司迟延付款违约金520,596.21元；8.乙公司、乙公司杨浦分公司支付甲公司因其过错提前解约违约金1,807,023.75元。9.乙公司、乙公司杨浦分公司支付甲公司为其垫付的工资款393,990.53元。

乙公司、乙公司杨浦分公司未出庭应诉并进行答辩。

**【主要争议焦点】**

甲公司合同解除是否成立？乙公司、乙公司杨浦分公司是否应向甲方支付租金、垫付费工资并承担违约责任？

**【法律分析】**

原、被告签订的《房屋租赁合同》系双方当事人真实意思表示，合法有效，双方当事人均应恪守。根据合同约定，被告甲公司无正当理由，拖欠房租、物业管理费、能源费及其他应付费用六十天以上的，属于违约，应当承担损害赔偿责任，情节严重的，原告有权解除合同。2016年5月以来，两被告多次拖延支付租金，且2017年经营状况恶化，后出现供应商、员工上门示威静坐，讨要货款、工资的情形。2017年11月13日，原告发函要求两被告支付拖欠租金等均未果。乙公司杨浦分公司于2017年11月27日发函告知原告公司已无力继续经营，并于2017年12月1日正式停业。现原告要求合同于该日解除。本院认为，两被告支付租金至2017年10月31日，虽然两被告拖欠租金时间未满六十天，但根据法律规定，当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行，当事人可以解除合同，原告要求行使法定解除权，于2018年12月1日解除《房屋租赁合同》，于法有据，本院予以支持。合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施、并有权要求赔偿损失。两被告对合同项下权利义务共同承担责任，故合同解除后，两被告应当搬离系争房屋、付清欠付的租金、房屋使用费、水电费并承担违约责任。关于装修费，本院认为，根据合同约定，被告甲公司对系争房屋聘请第三方装修，原告向第三方支付装修费200万元，如因被告甲公司违约解除合同，两被告应当支付按照10年均摊后的剩余价值赔偿装修费。原告实际支付系争房屋装修费2,000,000元，现原、被告之间的《房屋租赁合同》履行5年，原告主张装修费1,000,000元符合合同约定，本院予以支持。关于提前解约违约金及迟延付款违约金，本院认为，两项违约金均系对被告的违约措施，原告表示择其高者，合同约定因被告甲公司违约解除合同需支付每提前一年支付一个月租金的违约金，现双方的合同提前5年解除，原告主张提前解约违约金之诉请，于法有据本院予以支持。关于原告垫付的工资款，本院认为，两被告拖欠员工工资致使员工罢工，在系争房屋静坐示威，引发社会矛盾，在相关政府部门的见证下，原告作为国际时尚中心园区的管理者先行垫付拖欠的员工工资，化解纠纷，并保证预定的婚宴如期举行。原告主张两被告向其支付的垫付工资，于法不悖，本院予以支持。为避免当事人讼累，本院对租赁保证金的返还一并处理，原告应于两被告结清欠付的费用后返还给两被告。

**【裁判结果】**

一、原告甲公司与被告乙公司就上海市杨浦区杨树浦路XXX号10号楼1层局部，2、3层全部房屋签订的《房屋租赁合同》于2017年12月1日解除；

二、被告乙公司、乙公司上海杨浦分公司应于本判决生效之日起十日内搬离上海市杨浦区杨树浦路XXX号10号楼1层局部，2、3层全部房屋；

三、被告乙公司、乙公司上海杨浦分公司应于本判决生效之日起十日内至支付原告甲公司2017年11月的房屋租金361,404.75元；

四、被告乙公司、乙公司上海杨浦分公司应于本判决生效之日起十日内至支付原告甲公司2017年12月1日起至搬离上海市杨浦区杨树浦路XXX号10号楼1层局部，2、3层全部房屋之日止，按照361,404.75元每月标准计算的房屋使用费；

五、被告乙公司、乙公司上海杨浦分公司应于本判决生效之日起十日内至支付原告甲公司2017年10月、11月的水、电费84,082.28元；

六、被告乙公司、乙公司上海杨浦分公司应于本判决生效之日起十日内至支付原告甲公司装修费1,000,000元；

七、被告乙公司、乙公司上海杨浦分公司应于本判决生效之日起十日内至支付原告甲公司违约金1,807,023.75元；

八、被告乙公司、乙公司上海杨浦分公司应于本判决生效之日起十日内至支付原告甲公司垫付员工工资393,990.53元；

九、原告甲公司应于本判决生效之日起十日内返还被告乙公司、乙公司上海杨浦分公司租房保证金344,195元；

十、原告甲公司其余诉讼请求，不予支持。

**【启示建议】**

经济大环境之下，因承租人经营不善，无法继续租用，故承租人在未经承租人同意或者未满足租赁合同约定的解除条件的，擅自逃铺或者单方发函解除租赁合同，提前终止履行合同的情况屡见不鲜。虽然违约方不享有解除权，但根据《全国法院民商事审判工作会议纪要（法[2019]254号）》第48条的规定，长期性合同如房屋租赁合同履行过程中形成合同僵局，应允许承租人有条件的提前解除合同，但承租人该承担的违约责任不因合同解除而免除或者减少。故在司法实践中，此种情况下，法院仍然会判决租赁合同解除，出租人可主张合同解除后的违约责任。

故为尽量规避风险、减少损失，出租人一方面是要对承租人进行资信调查，有条件地选择资信状况良好、租金支付能力较强的承租人；另一方面，也需要约定承租人支付适当、足额的租赁保证金，在承租人欠付租金、水电费，甚至欠付其供应商、员工工资的情况下，可直接以租赁保证金来进行冲抵，合同解除时也可以没收保证金，用以弥补租赁房屋腾空后闲置待租期间的租金损失。另外，也可增加履约担保，由承租人的法定代表人、股东对合同履行提供抵押担保或者保证担保，增加租金收偿的渠道。最后，在承租人已经逃铺、撤场的情况下，为及时止损，建议出租人在主动解除租赁合同后收回房屋，重新进行招租利用。

**【相关规定】**

**《中华人民共和国合同法》**

第九十四条 有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

　　（一）因不可抗力致使不能实现合同目的；

　　（二）在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；

　　（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

　　（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；

　　（五）法律规定的其他情形。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》第五百六十三条：**

有下列情形之一的，当事人可以解除合同：

（一）因不可抗力致使不能实现合同目的；

（二）在履行期限届满前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务；

（三）当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

（四）当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；

（五）法律规定的其他情形。

以持续履行的债务为内容的不定期合同，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。）

第九十七条　合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施、并有权要求赔偿损失。

（现为：**《中华人民共和国民法典》第五百六十六条第一款：**

合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以请求恢复原状或者采取其他补救措施，并有权请求赔偿损失。）

第一百零七条　当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

（现为：**《中华人民共和国民法典》第五百七十七条**）

第二百二十六条　承租人应当按照约定的期限支付租金。对支付期限没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定，租赁期间不满一年的，应当在租赁期间届满时支付；租赁期间一年以上的，应当在每届满一年时支付，剩余期间不满一年的，应当在租赁期间届满时支付。

（现为：**《中华人民共和国民法典》第七百二十一条**）

## 租赁房屋拆迁所涉承租人补偿款的约定和支付

**——房屋租赁合同纠纷**

**【案例宗旨】**

因出租人调整租赁房屋用途，租赁双方签订协议，约定对承租人支付有关补偿以及搬迁损失，并于租赁房屋被拆迁或置换完成时一次性支付补偿款。但房屋被置换后，出租人未依约支付补偿款。相关协议被认定有效，出租人应当依约支付。

**【案情简介】**

原告：甲公司、乙公司

被告：丙公司

第三人：王某

2007年6月，案外人与甲公司签订《房屋续租合同》，约定：案外人将系争房屋部分二层房屋，建筑面积约500平方米出租给甲公司开设浴室；续签期限自2007年7月1日至2016年6月30日；房屋如因不可抗拒的因素，如市政动迁，上级公司整体改造，房屋翻建改造或拆除，甲公司在收到案外人通知书后结清房金、水、电余款，15天内终止合同，在规定的时间内及时搬迁，互不赔偿对方损失。房屋及案外人原装修所赔偿费用归甲方所有，甲公司的装修损失赔偿，在动迁部门赔偿后归甲公司所有。

合同签订后，甲公司使用系争房屋经营浴室。之后，系争房屋权利人确定为丙公司。租赁期限届满后，甲公司与丙公司未继续签订书面的租赁合同，甲公司继续使用系争房屋经营至2016年9月，租金支付至2016年7月。2014年8月25日，丙公司向甲公司发出《通知函》，载明：双方租赁合同于2016年6月30日到期，由于该地块已被虹口区政府列入旧城区改造动迁范围，根据租赁合同的相关规定，双方合同将于2014年12月31日提前终止，请尽早做撤离的各项准备工作，按时交还房屋。

2013年11月，丙公司与乙公司签订《租赁合同》，约定：丙公司将系争房屋建筑面积1,012平方米出租给乙公司用于市场；租赁期限自2013年11月10日至2014年11月9日；房屋被依法拆迁或被依法征收征用，本合同自行终止，互不承担违约以及补偿责任。租赁期限届满后，乙公司与丙公司未继续签订书面的租赁合同，乙公司继续使用系争房屋经营至2017年7月。2014年8月25日，丙公司向乙公司发出《通知函》，载明：双方租赁合同于2014年11月9日到期，由于该地块已被虹口区政府列入旧城区改造动迁范围，双方合同到期后不再续签租赁协议，请乙公司尽早做撤离的各项准备工作，按时交还房屋。2015年1月26日，丙公司与乙公司签订《补充协议书》，约定：乙公司经营的菜市场，已于2015年1月1日起开始搬离，目前搬离完毕，丙公司将从乙公司租赁的厂房面积中扣除上述已搬离的面积，并同意将于2015年1月4日起扣除部分免收其租金；剩余的248平方米的门面厂房，租金继续支付，直至搬离。关于动迁补偿问题，丙公司将根据动迁公司评估的结果，按实给予乙公司在市场经营和装修方面的补偿。

2011年3月，乙公司与第三人、案外人饶某某签订《市场商铺租赁合同》，约定：乙公司出租给第三人、案外人系争房屋的A1、A2部位，租赁期限从2011年5月5日至2016年5月5日；房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的，所造成属于第三人、案外人的经济损失，由动迁方按国家政策执行赔偿。租赁期限届满后，乙公司与第三人未继续签订书面的租赁合同，第三人继续使用系争房屋至2017年7月。

此外，2017年4月18日，丙公司起诉甲公司房屋租赁合同纠纷一案，要求甲公司立即返还系争房屋，并支付2016年8月1日起至返还房屋之日止的房屋占有使用费。经法院主持调解，当事人于2017年7月12日自愿达成如下协议：一、甲公司于2017年7月31日前携物迁出系争房屋二楼，并将该房屋交还给乙公司；如果甲公司未按约交还系争房屋，则需支付2016年8月1日起至其返还房屋之日止的房屋使用费10万元；二、双方就本案无其他争议。

2017年4月18日，丙公司起诉乙公司房屋租赁合同纠纷一案，要求乙公司立即返还系争房屋厂房；并支付拖欠的房屋租金和物业管理费、违约金以及房屋使用费等。法院依法通知第三人参加诉讼，经法院主持调解，当事人自愿达成如下协议：一、乙公司于2017年12月31日前支付欠付的房屋租金、物业管理费及房屋使用费共计22万元；二、双方就本案无其他争议。

另查明：2014年3月31日，上海市虹口区人民政府作出《房屋征收决定》，系争房屋被列入征收范围。2016年8月16日，被告与征收人上海市虹口区住房保障和房屋管理局、征收实施单位上海市虹口第一房屋征收服务事务所有限公司签订了三份《上海市国有土地上房屋征收补偿协议》（征收编号分别为187084、187085、187086，以下简称187084、187085、187086号征收协议）。根据187084号征收协议，房屋认定建筑面积366平方米，未认定建筑面积6.70平方米；并据此确定房屋价值补偿款、停产停业损失、各类补贴奖励包括按期签约搬迁奖励费、搬场费用补贴、非居装潢补贴、未认定建筑面积残值补偿款若干。根据187085号征收协议，房屋认定建筑面积927平方米，未认定建筑面积268.50平方米；并据此确定房屋价值补偿款、停产停业损失、各类补贴奖励包括按期签约搬迁奖励费、搬场费用补贴、非居装潢补贴、未认定建筑面积残值补偿款若干。根据187086号征收协议，房屋认定建筑面积1184.35平方米，未认定建筑面积387.15平方米；并据此确定房屋价值补偿款、停产停业损失、各类补贴奖励包括按期签约搬迁奖励费、搬场费用补贴、非居装潢补贴、未认定建筑面积残值补偿款若干。

甲公司认为系争房屋中甲公司承租部分的征收补偿利益中的停产停业损失、装潢补偿、按期搬迁奖、搬迁费用补贴应归甲公司所有，因为是甲公司在实际经营，故起诉要求丙公司支付动迁款1,690,500元。

乙公司认为系争房屋中乙公司承租部分的征收补偿利益中的停产停业损失、装潢补偿、按期搬迁奖、搬迁费用补贴应属于乙公司所有，故起诉要求丙公司支付动迁款4,547,534.30元。

第三人认为系争房屋中其承租部分的征收补偿利益中的停产停业损失、装潢补偿、按期搬迁奖、搬迁费用补贴应属于第三人所有，故起诉要求丙公司支付动迁款967,368元。

丙公司的抗辩主张为：甲公司、乙公司以及第三人并非法定征收人,无权主张征收利益；原告和第三人认为的停产停业损失应当归属其所有的主张无事实和法律依据；在房屋被依法征收后丙公司无法继续获得租金收入，因此相应的经营损失系补偿丙公司丧失租金收入的经营损失；甲公司、乙公司正常使用租赁房屋至租赁合同有效期届满，不存在经营损失；两原告以及第三人没有举证证明所谓的装修损失；第三人与乙公司之间存在租赁关系，与丙公司之间无任何法律关系，故要求驳回全部诉讼请求。

**【主要争议焦点】**

丙公司是否应当支付补偿款？

**【法律分析】**

法院认为，本案中，系争房屋权利人为被告丙公司，系争房屋征收所得利益应归丙公司所有。两原告系基于其各自与被告的房屋租赁关系使用系争房屋经营，第三人系基于其与乙公司的转租合同关系使用系争房屋经营，现两原告与被告签订的房屋租赁合同及第三人与乙公司签订的转租合同均已到期，系争房屋于2014年3月31日被征收，征收协议签订于2016年8月16日，而两原告、第三人在租赁合同期限届满后均继续使用系争房屋，故系争房屋被征收并未影响两原告及第三人经营使用系争房屋，两原告及第三人作为承租人租赁使用系争房屋的目的已经实现。两原告与被告之间均有关于系争房屋被征收后给予补偿的合同约定，但具体金额均属约定不明，故被告应分别给予两原告适当补偿，具体金额由法院根据实际情况予以酌定。第三人诉请无事实和法律依据，法院不予支持。

**【裁判结果】**

一、被告丙公司应于本判决生效之日起10日内支付原告甲公司征收补偿款50万元；

二、被告丙公司应于本判决生效之日起10日内支付原告乙公司征收补偿款100万元；

三、驳回第三人的诉讼请求。

**【启示建议】**

本案纠纷产生的原因为出租人与承租人对于征收补偿款的享有以及租赁合同的相关约定的理解与适用发生争议。案件中租赁房屋的征收发生在租赁合同期限内，但承租人在租赁合同期限届满后仍继续使用租赁房屋，因此出租人认为征收未对承租人造成任何影响、其对于征收补偿款没有任何权利；而承租人认为出租人与征收方签订的征收协议中涉及承租部分的停产停业损失、装潢补偿、按期搬迁奖、搬迁费用补贴是补偿承租人的损失，应归承租人所有。法院根据租赁合同中对于动拆迁补偿的约定以及出租人实际获得的动拆迁补偿款的项目以及金额，酌定承租人可获得的补偿款。为减少争议，出租人在签订租赁合同时应当明确有关的动拆迁补偿款的归属和明细，以减少后续的争议和纠纷。

**【相关规定】**

**《中华人民共和国民法总则》**

**第三条** 民事主体人身权利、财产权利以及其他合法权益受法律保护，任何组织或者个人不得侵犯。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》第三条**）

## 出租房屋因政府动迁而产生的装饰装修损失赔偿

**——房屋租赁合同纠纷**

**【案例宗旨】**

因出租房屋拆迁，出租人与承租人就租赁合同解除以及补偿问题未能达成一致。承租人主张赔偿装修损失、搬迁费及经营损失等，法院依据合同履行情况、乙方实际经营情况和市场因素等，根据公平原则判定出租人赔偿承租人的装修损失等。

**【案情简介】**

原告（反诉被告）：甲公司

被告（反诉原告）：乙公司

2012年5月，上海市天钥桥路XXX号房屋登记权利人为案外人丙公司，其中包括666号3幢全幢1096.26平方米、666号6幢全幢814.51平方米等共计总面积145615.13平方米。案外人丙公司将上述场地授权甲公司经营管理。审理中，双方均确认本案租赁合同所涉租赁位置为上海市天钥桥路XXX号房屋不动产权证书宗地图中标号“(6)”的建筑(注：双方已在不动产权证宗地图中以黑色笔描出，并已签字确认)。

2013年4月19日，甲公司和乙公司签订《租赁合同》，约定：一、租赁房屋，甲公司将所属的天钥桥路XXX号6幢(房屋类型体育馆，房屋用途体育)建筑面积约640平方米房屋租赁给乙公司使用。租赁期限10年，2013年5月1日起至2023年4月30日。2013年5月1日至2013年11月30日为免租金期，本租赁合同项下租金起算日为2013年12月1日，在租金起算日前，乙公司使用租赁房屋进行经营前的设计和装修的，甲公司免收租金。二、2013年12月1日至2016年4月30日，每月租金10万元；2016年5月1日至2019年4月30日，每月租金11万元；自2019年5月1日起至2022年4月30日止，每月租金12万元；……。租赁期间乙公司需先付后租，租金每个月承付一次，在每月15日前由乙公司向甲公司支付该月租金，甲公司收到乙公司租金后7日内开具有效足额的发票予乙公司。四、乙公司应于本合同签署同时向甲公司支付25万元定金，至本合同租赁期限起始日，乙公司先期支付甲公司的25万元定金转作乙公司支付甲公司的押金。租赁期限届满，若乙公司不再续租，且无违约行为并依约返还房屋的，甲公司应将押金退还乙公司。八、租赁期限内，双方有正当理由需提前终止合同的，应提前三个月以书面形式向对方提出，经双方同意后，可协商终止合同和善后事宜。租赁期限内，因一方违约导致守约方单方面提前终止合同的，违约方应按相当于该违约行为发生当年度约定租金总额之50%金额向守约方支付违约金，并赔偿守约方由此遭致的全部经济损失。租赁期限内，除一方违约情形外，任何一方未经对方同意单方面终止合同或以其行为表明其不履行合同的视为违约，违约方应按相当于该违约行为发生当年度约定租金总额之50%金额向守约方支付违约金，并赔偿守约方由此遭致的全部经济损失。九、本合同的不可抗力系指一方不能预见、避免或控制，造成无法履行本合同项下义务的：……(3)政府行为(含政府颁发指令性规定及政策或法律变更)。遇有上述不可抗力的一方应立即以书面形式通知另一方，并在15日内提供不可抗力详情及有效证明文件，双方视不可抗力对本租赁合同影响程度中止或终结本合同。如遇政府或甲公司上级部门在甲公司所在地举办大型活动或有临时特殊规定而影响本合同履行的，视为不可抗力事件，乙公司必须服从甲公司的临时安排。十一、租赁期限届满或本合同终止，乙公司应不迟于在其后5个工作日内迁离租赁房屋，将租赁房屋返还给甲公司并通过甲公司验收。若乙公司未能依上述约定期限返还房屋的，则乙公司应按相当于该年度双方约定日租金的3倍金额按日向甲公司支付超期占用费，并赔偿甲公司由此造成的损失。双方确认，本合同项下租赁期限届满或本合同终止，租赁房屋内所有附着物、装修(装饰)归属甲公司，且甲公司无须就此给乙公司补偿。合同另有其他约定。

2013年4月22日，甲公司和乙公司签订《补充协议书》，就《租赁合同》未尽事项达成补充协议：作为乙公司租用租赁房屋的对价组成部分，乙公司同意除租赁合同约定的房屋租金外，乙公司还应按以下约定价值向甲公司提供其经营产品，作为其支付予甲公司的实物租金：2013年5月1日至2018年4月30日，乙公司应每年向甲公司提供价值12万元的经营产品；2018年5月1日至2023年4月30日，乙公司应每年向甲公司提供价值15万元的经营产品。上述实物租金具体支付品种、时间和方式由甲乙双方另行约定。本补充协议未涉及内容均以租赁合同约定为准。

2013年5月30日，乙公司支付租赁押金25万元。

2015年3月2日，甲公司和乙公司签订《场地临时使用协议书》，约定：甲公司同意在其现有地下停车库员工更衣室内划出约60平方米场地供乙公司装修成男女更衣室临时使用，作为乙公司使用该场地的补偿，乙公司同意在上述场地使用期内每月向甲公司提供价值2000元的经营产品，按乙公司的批发价提供实物，上述实物租金具体支付品种、时间和方式由甲乙双方另行约定。该场地使用具有临时性，且该等场地不作为《租赁合同》项下甲公司出租房屋的组成部分，在甲公司收回场地的情形下，自乙公司搬离甲公司场地后的次月起，乙公司无需再向甲公司提供本协议约定的经营产品。

2017年1月12日，上海市规划和国土资源管理局的《复函》确定甲公司出租的场地上的部分建筑需要拆除。

2017年3月、4月左右，甲公司委托某评估公司对乙公司承租房屋进行装修等评估。乙公司亦与该评估公司进行了多次沟通。

2017年6月6日，上海市体育局向甲公司发函，要求甲公司向相关建筑内的租户说明情况，并要求租户限期搬离。

2017年6月28日，甲公司向乙公司函告知其关于承租场地拆迁事宜。

2017年7月17日，乙公司回函给甲公司表示同意搬离，但不认可装修评估结果，希望重新进行评估。

2017年7月18日，甲公司向乙公司发送《关于解除(终止)合同的函》解除双方之间的租赁合同，要求乙方限期搬离。。

2017年11月9日，乙公司向甲公司发函称，此前两次发函指出租赁物业面临强拆，城管人员带着工程队在租赁物业门口搭起脚手架、拉起围墙，严重影响了乙公司正常营业，要求甲公司立即拆除或协调拆除围墙，并保留追究因搭建围墙对乙公司造成损失的权利。

2017年12月4日，乙公司向甲公司发送两份函件，涉及上述围墙拆除一事，同时就其搬离租赁物业的损失赔偿事宜，希望与甲公司继续协商赔偿金额，尽早达成赔偿方案。乙公司还表示之前双方过往支付租金均是乙公司收到甲公司开具的发票后再行支付，但自2017年7月起未再收到发票，导致乙公司无法支付后续租金。

2018年5月，乙公司将地下车库更衣室返还甲公司。

目前，租赁房屋仍由乙公司控制。最初房屋外并无围墙，现房屋外有围墙。

后甲公司向法院起诉，要求确认双方之间的房屋租赁合同解除，乙公司立即搬离承租场地，支付拖欠的租金、实物租金、房屋占有使用费等，并注销工商登记信息。

乙公司抗辩称有关部门的《复函》中并未提及清退被告公司或拆除被告承租的建筑物，且该函并非政府颁发的指令性规定或政策或法律变更，不符合合同约定的政府行为定义。《复函》如果适用于被告承租建筑，则可以证明原告早已知晓该建筑不可作商用而与被告签订长达十年的租赁合同，《复函》要求改变体育设施非体育功能使用，不符合不可预见要素。原告作为有关政府部门的下属单位，属于政府的延伸，清退租户行为不能视为独立平等的合同双方由于政府行为而需要终止合同。若该清退行为被认定为依据政府命令，则实质是政府一方自行颁布命令进行清退，又同时主张不可抗力，对被告极其不公。因此，甲公司单方解除合同属于违约。关于拖欠的相关费用，乙公司抗辩称因合同不应解除，乙公司按照合同履约，不存在房屋占有使用费等费用，且甲公司未向乙公司明确乙公司需要提供的实物清单，因此乙公司无法向甲公司支付实物租金。此外，因甲公司擅自在乙公司的经营场所外搭建围墙，严重影响了乙公司的经营，给乙公司造成了重大损失。鉴此，乙公司提出反诉，要求甲公司支付违约金，赔偿装修费、搬迁损失、经营性损失等，并要求甲公司退还押金。

对于乙公司的反诉，甲公司抗辩称甲公司解除合同是因为政府行为(包括指令性文件)的不可抗力，并不是原告主动所为，且原告也多次发函通知被告，原告尽到了通知义务、证明义务，双方还就解约与赔偿事宜进行了积极协商与评估，原告还帮助被告寻找其他租赁物业。原告提前解除合同具有合同依据和法律依据，不构成违约。如法院认定原告存在违约，被告的违约金计算符合双方约定,但被告不能既主张违约金、又主张各项损失。被告主张的各项损失无相关依据，金额远远超过了原告订立合同时可以预见的范围。若原告存在违约，被告亦应采取行为防止损失扩大，且据甲公司了解，政府搭建围墙系因被告未经审批擅自搭建大屏幕所致，与甲公司无关。

一审法院根据证据对案件做出判决，支持甲公司的部分诉请和乙公司的部分反诉请求。其后乙公司不服一审判决提出上诉，要求撤销一审判决部分内容。

二审中，双方当事人没有提交新证据，围绕现有事实证据以及相关法律规定展开讨论。二审法院经审理，对一审查明的事实予以确认，就案件有关争议点展开讨论。

**【主要争议焦点】**

甲公司是否需向乙公司支付违约金、赔偿乙公司的损失？

**【法律分析】**

一审认为，本院认为，依法成立的合同，对当事人具有法律约束力，当事人应当按照约定全面履行自己的义务。本案中，原、被告均系具有独立法人资格的有限责任公司，双方作为平等主体间签订的租赁合同及补充协议，系双方真实意思表示，内容未违反法律、法规的强制性规定，当属合法有效，双方均应恪守履行。本院认为，两份函件中的指令属于租赁合同约定的不可抗力中的政府行为。因上述政府行为，导致双方租赁合同无法继续履行，原、被告因此就租赁合同解除及赔偿等事宜多次进行磋商，原告于2017年6月28日发函要求被告停止营业并提供了市体育局函件、于2017年7月18日发函要求于同月31日解除合同，符合合同约定，于法有据。故本院对原告要求确认租赁合同、补充协议书于2017年7月31日解除、要求被告搬离租赁物业的请求予以支持。租赁合同系因不可归责于双方的事由而提前解除，故对被告反诉要求原告支付违约金的请求不予支持。被告反诉要求“确认原告解除租赁合同缺乏法律、合同依据，构成违约”仅系其抗辩意见，并非独立的诉讼请求，本院亦不予采信。

关于被告反诉主张的有关损失。租赁合同虽约定在前述不可抗力的情况下可以提前解除合同，但对于提前解除合同的后果如何处理并无约定。现租赁合同因不可归责于双方的事由而提前解除，则对于被告因此所受的损失，应根据公平原则由原、被告合理分担。其中搬迁损失、租金差额损失、经营性损失，鉴定单位已经出具报告并对当事人的异议作出解释；对于装修残值损失，被告对鉴定方法、鉴定程序、折旧率等提出的异议，鉴定单位均予以答复，据此，本院采纳第一种鉴定意见。参照鉴定意见，搬迁损失为252,650元+342,000元=594,650元，装修残值损失为(6,140,475元+202,281元)\*(1-50.18%)=3,159,961.04元，经营性损失3,243,104.01元，租金差额损失1,758,492.04元，被告所受各项损失相加合计为8,756,207.09元。综合考虑本案审理查明的事实、双方陈述的情况以及原、被告因租赁合同提前解除而受到影响的程度，本院酌情确定由原告补偿被告60%的损失共计5,253,724.25元。对于搭建围墙给被告造成的经营损失及品牌价值减损损失，被告未能提供证据证明围墙系原告搭建及因此造成的损失，且被告虽申请对该项损失进行鉴定，但却未向鉴定机构提交任何资料而导致无法进行鉴定，故本院对被告的该项请求不予支持。

二审法院认为，依法成立的合同，对当事人具有法律约束力，当事人应当按照约定全面履行自己的义务。上诉人与被上诉人签订的《租赁合同》及《补充协议书》均系双方当事人的真实意思表示，内容于法不悖，合法有效，双方当事人均应恪守。二审中，双方当事人对于涉案租赁合同及补充协议书于2017年7月31日解除均不持异议，本案二审的争议在于：一、租赁合同及补充协议书解除的原因及责任，被上诉人是否构成擅自解约；二、合同解除的后果处理，被上诉人主张的实物租金、超期占用费以及上诉人主张的各项损失应如何认定。

针对解除合同产生的责任，法院认为当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。双方在租赁合同第九条中约定了可以终结本合同的“不可抗力”情形，其中第（3）项约定将政府行为（含政府颁发指令性规定及政策或法律变更）视为不可抗力。根据本案所查明的情况，上海市规土局、上海市体育局在下发的函件中对该区域的建设和原有租赁商户的清退均作出了明确的指示，根据函件要求，本案租赁房屋亦在拆除范围内，本案租赁合同显然因此而无法继续履行。故本案属于租赁合同约定的“不可抗力”中“政府行为”的情形，被上诉人有权根据合同约定向上诉人发函解约，其行使解除权具有合同依据，并不构成违约擅自解除合同。上诉人主张“政府行为”仅限于指令性规定及政策或法律变更的情形，与双方的约定不符，一审认定本案租赁合同及补充协议系不可归咎于双方过错而解除，并无不妥，本院予以支持。上诉人主张被上诉人违约擅自解除合同，缺乏依据，故其要求被上诉人支付违约金的反诉请求，本院不予支持。

**【裁判结果】**

**一审法院判决：**

一、确认甲公司与乙公司于2013年4月19日就天钥桥路XXX号6幢房屋签订的租赁合同、于2013年4月22日签订的补充协议书于2017年7月31日解除；

二、乙公司于本判决生效之日起十五日内搬离上海市天钥桥路XXX号6幢房屋并将上述房屋返还甲公司[具体位置以双方在不动产权证宗地图中确认的为准]；

三、乙公司于本判决生效之日起十五日内支付甲公司2017年7月的租金110,000元；

四、乙公司于本判决生效之日起十五日内支付甲公司截至2017年7月31日的实物租金329,177元；

五、乙公司于本判决生效之日起十五日内支付甲公司占用费[按每日4010.96元的标准，自2017年8月8日起计算至2018年5月31日止；按每日3945.20元的标准，自2018年6月1日起计算至乙公司实际搬离返还房屋之日止]；

六、甲公司于本判决生效之日起十五日内补偿乙公司损失5,253,724.25元；

七、甲公司于本判决生效之日起十五日内返还乙公司押金250,000元；

八、驳回甲公司的其余诉讼请求；

九、驳回乙公司的其余反诉请求。

**二审法院判决：**

一、维持一审法院民事判决第一、二、三、四、七项；

二、撤销一审法院民事判决第八、九项民事判决；

三、变更一审法院民事判决第五项为：乙公司于本判决生效之日起十五日内支付甲公司占用费[按每日1,002.50元的标准，自2017年8月8日起计算至2018年5月31日止；按每日986.25元的标准，自2018年6月1日起计算至乙公司实际搬离返还房屋之日止]；

四、变更一审法院民事判决第六项为：甲公司于本判决生效之日起十五日内补偿乙公司损失7,458,965.39元；

五、驳回甲公司的其余诉讼请求；

六、驳回乙公司的其余反诉请求。

**【启示建议】**

本案纠纷源于出租房屋动迁问题，在实务操作中，出租人的诉讼请求主要为解除租赁关系，要求承租人返还承租房屋、支付房屋占用费及其他拖欠的费用；承租人的诉讼请求主要为要求出租人赔偿承租人的损失，如装修损失、停业损失等。在本案中，甲公司与乙公司在合同中明确约定房屋拆迁情况下的合同解除权，但未约定相关补偿，在此情况下，乙公司要求甲公司补偿装修损失、搬迁费等费用。因此在签订房屋租赁合同时，出租人应当与承租人明确约定承租人在房屋拆迁的情况下获得补偿的具体条件，另外，在补偿款的支付时间上，建议出租人在合同中明确仅在其获得相关补偿款后才向承租人支付约定的补偿。

**【相关规定】**

**《中华人民共和国民法总则》**

**第六条** 民事主体从事民事活动，应当遵循公平原则，合理确定各方的权利和义务。

**第七条** 民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》第六条、第七条**）

**《中华人民共和国合同法》**

**第五条**当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》第六条**）

**第八条** 依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。

依法成立的合同，受法律保护。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》第四百六十五条** 依法成立的合同，受法律保护。

依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。）

**第六十条** 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

 **（**现为：**《中华人民共和国民法典》第五百零九条）**

**第九十三条第二款** 当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。

 **（**现为：**《中华人民共和国民法典》第五百六十二条**  当事人协商一致，可以解除合同。

当事人可以约定一方解除合同的事由。解除合同的事由发生时，解除权人可以解除合同。）

**第九十六条** 当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。

法律、行政法规规定解除合同应当办理批准、登记等手续的，依照其规定。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》第五百六十五条第一款** 当事人一方依法主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除；通知载明债务人在一定期限内不履行债务则合同自动解除，债务人在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。对方对解除合同有异议的，任何一方当事人均可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。）

**第九十七条** 合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施，并有权要求赔偿损失。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》第五百六十六条第一款**  合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以请求恢复原状或者采取其他补救措施，并有权请求赔偿损失。）

**第一百一十七条** 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

本法所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》**第五百九十条 当事人一方因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但是法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。

当事人迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。）

## 违章搭建房屋租赁合同效力的认定

**——房屋租赁合同纠纷**

**【案例宗旨】**

出租人未能提供出租房屋建筑许可证，且在一审法庭辩论终结前获得有效许可的，则该违建部分的租赁合同必然为无效合同。出租人未能取得建筑许可对外出租房屋的，合同无效，且原则上应当对合同无效所产生的损失承担主要过错责任。

**【案情简介】**

原告：甲公司

被告：乙公司

第三人：丙公司

第三人：罗某

第三人：贾某

 2008年，甲公司与乙公司签订租赁合同，约定甲公司将系争房屋出租给乙公司，租赁期限为10年，租期自2008年3月1日至2018年2月28日，其中2017年3月1日至2018年2月28日租金为每月32,504元，乙公司在收到租金发票后，每月5日前足额付清，逾期三日以上的，甲公司向乙公司加收滞纳金，滞纳金以当月租金的5‰计收，甲公司向乙公司收取5万元作为押金，合同期满乙公司在付清全部租金及其他应付费用，甲公司应在十日内将押金退给乙公司，逾期退还押金的，则由甲公司向乙公司缴纳滞纳金，滞纳金每日按押金的5‰计。合同签订后乙公司支付押金5万元，并支付租金至2017年7月底。嗣后甲公司多次发函要求乙公司支付租金，并告知租赁合同到期后不再续约。但乙公司仍不拒不支付租金且继续占用该房屋。

2018年1月1日，乙公司与第三人罗某签订《承包经营合同》，约定由罗某承租系争房屋的中商业用房用于经营烟酒百货。同日，乙公司与第三人贾某签订租赁合同，约定由贾某承租逸仙路XXX号-3号房屋。

2018年10月24日，宝山区吴淞街道城市管理委员会向甲公司、乙公司及承租户出具告知书，告知收到本告知书之日起5日内提供该建筑的批准文件、建设工程规划许可证等，并于2018年11月8日前对违法建筑物内的人员、物品进行清场，并自行拆除违法建筑物和构筑物，逾期执行部门组织强行拆除。嗣后系争房屋部分被拆除。

 后甲公司向诉至法院要求乙公司支付拖欠的租金、滞纳金、房屋占有使用费等费用并要求第三人迁出该房屋。乙公司辩称甲公司曾口头承诺协助乙公司进行申报建设规划许可的材料，但一直未予办理，现该厂房被拆除，乙公司遭受了较大损失。第三人丙公司抗辩称其不在该系争房屋内经营。第三人罗某抗辩称乙公司在系争房屋内经营，其本人与案外人刘某签订合同，其以第三人丙公司的名义在经营。第三人贾某抗辩称系案外人刘某与其签订合同。

**【主要争议焦点】**

系争房屋租赁合同的效力以及乙公司是否需向甲公司支付房屋占有使用费等款项？

**【法律分析】**

 在审理中，甲公司向法庭出示了国有土地使用证、上海市公用事业管理局提供的关于同意成立上海市某学校的批复、上海市建筑工程申请单、上海市建筑工程局革命委员会于1976年3月出具的建筑安装任务通知单及附图用于证明系争房屋系合法建造。但是乙公司及第三人均不认可前述证据，辩称前述证据不能等同于建筑许可证。法院亦未采信前述证据。

法院认为，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。本案中，甲公司提供了系争房屋于1976年建造时审批的相关证据，但之后部分房屋进行了重建等行为，系争房屋的现状无法与建造时规划许可的房屋对应。考虑违法部分所占比例等本案实际情况，双方之间的租赁合同应整体认定为无效。合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还。租赁合同无效后，乙公司应将系争房屋返还给甲公司，丙公司、罗某、贾某作为实际占有人，甲公司要求一并搬离符合法律规定，本院予以准许。乙公司至今未将系争房屋全部返还给甲公司，其应当支付房屋占有使用费。考虑相关职能部门出具告知书及后期拆除行为对乙公司使用系争房屋的影响以及有部分房屋返还给甲公司的事实，本院酌情对乙公司2018年10月24日之后的房屋占用使用费酌情减少。

**【裁判结果】**

一、被告乙公司、第三人丙公司、第三人罗某、第三人贾某于本判决生效之日起十日内，搬离上海市宝山区逸仙路XXX号房屋；

二、被告乙公司于本判决生效之日起十日内，支付原告甲公司自2017年8月1日至2018年11月20日的房屋占有使用费49万元(押金5万元用以抵扣上述拖欠费用)；

三、被告乙公司于本判决生效之日起十日内，按照每月14,000元标准支付原告甲公司自2018年11月21日至上述房屋返还之日的房屋占有使用费；

四、驳回甲公司的其他诉讼请求。

**【启示建议】**

本案纠纷最初源于承租人在租赁期限届满后未按期搬离且将出租房屋转租给第三人，但本案出租人的诉请未能完全获得支持的原因在于出租人对于该房屋搭建部分未能提供有效规划许可，因此导致合同效力受到影响，因而出租人主张的费用未完全获得法院的支持。在审判实务中，若房屋租赁合同纠纷涉及违章建筑，法院会主动审查租赁合同的效力，出租人未能在一审法庭辩论终结前获得有效许可的，则该违建部分的租赁合同必然为无效合同。在此情况下，即便承租人明知该房屋存在部分违章建筑，出租人也需根据过错承担相应的责任。因此，出租人应确保出租房屋的合法性，及时取得出租房屋的产证或建筑许可证，避免后续的风险。

**【相关规定】**

**《中华人民共和国合同法》**

**第五十八条** 合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》**第一百五十七条 民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失；各方都有过错的，应当各自承担相应的责任。法律另有规定的，依照其规定。）

**《[最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释](https://law.wkinfo.com.cn/document/show?collection=legislation&aid=MTAwMDEyODg0Mzg%3D&language=中文" \t "_blank)》**

**[第二条](https://law.wkinfo.com.cn/document/show?collection=legislation&aid=MTAwMDEyODg0Mzg%3D&language=中文" \l "No13_T2" \t "_blank)** 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。

## 未通过消防验收的租赁房屋的租金支付

**——房屋租赁合同纠纷**

**【案例要旨】**

 出租人负有将适租房屋交付给承租人使用的义务，租赁房屋应通过消防验收或消防验收备案。租赁房屋未通过消防验收，导致承租人无法开展正常经营活动，影响租赁合同订立目的实现的，承租人有权解除合同并不予支付无法使用房屋期间内的租金。

**【案情简介】**

原告：甲公司

被告：乙公司

上海市闵行区XX路XX号4幢房屋的权利人为甲公司，房屋建筑面积有证部分为2,893平方米，其余无产权手续。

 2013年7月17日，乙公司与甲公司（甲方、出租方）签订《房屋土地租赁合同示范文本（2012版）》，约定：甲方将坐落于上海市闵行区XX路XX号（XX路XX）号第四幢的房屋出租给乙方，该房屋修建后为6,700平方米，甲方的房屋按本合同签订时的现状交乙方使用，房屋租赁期限自2013年8月1日起至2018年7月31日止，双方还约定了其他的权利义务关系。

2013年8月1日，甲公司出具委托书，委托乙公司就XX路XX号第四幢物业对外租赁的相关事宜，全权委托乙公司，委托期限自2013年8月1日至2018年7月31日止。

合同订立后，乙公司支付了租赁保证金以及部分租金和水费、电费、管理费等。

 2015年9月7日，甲公司完成系争房屋的消防设计备案。2015年11月10日，甲公司就系争房屋的改建向相关部门申请工程竣工验收消防备案。

2016年6月6日，上海市闵行区公安消防支队向乙公司出具责令立即改正通知书，载明：1、消防设施、器材、消防安全标志的配置、设置不符合标准；12、其他消防安全违法行为和火灾隐患。具体问题：1、改变建筑使用功能；2、建筑内部奥特莱斯、花琦……未报消防行政许可投入使用。

2017年9月1日，甲公司向乙公司发出通知，告知租赁合同将于2017年12月31日到期，不再续租。

2017年12月18日，甲公司向乙公司出具催款通知，要求乙公司支付自2017年10月至12月的欠付租金合计878,850元。

2017年12月29日，乙公司向甲公司发出针对催款通知的回函，回复：我司并不是有意拖欠贵司租金，而是因为贵司长期许诺，但不解决所承租房屋的合法正常使用问题，导致我司损失不断扩大，在多次催促无果情况下，无奈才向法院起诉并暂缓支付租金，以维护我司权益。

2018年1月2日，甲公司向乙公司发出针对催款通知回函的复函，载明：贵司的回函已收悉，现回复如下：第一，贵司与我司签订租赁协议时，我司已明确告知租赁情况，且你司对此已了解，同时在租赁期间，你司一直正常使用，故不存在你司回函中所述无法正常使用的情况。相反，你司无故拖欠我司租金，且本次诉讼中你司的诉请并未包含暂缓支付租金，由此可见你司在恶意拖欠租金。

2018年3月27日，甲公司向乙公司出具通知，载明：乙公司，我公司与贵公司签订的地处XX路XX号第4幢一至三层房屋的租赁合同，该租赁合同将于2018年7月31日到期。现按集团统一规划，该块租赁房屋到期的一律不再续签。故请贵公司在合同到期后即刻搬离，清空该房屋内所有物品并交还房屋及设施（以清单为准），付清使用期间相关的租金及水电费用等，同时注销注册在该租赁房屋内的一切经营证照。我公司将在贵公司搬离后进行房屋验收，待验收符合要求后便与贵公司办理退房手续。

 因甲公司、乙公司关于租金支付最终未能协商一致，故本案最终经过一审、二审诉讼解决。

 乙公司向一审法院提起诉讼请求：1、判令甲公司继续履行合同义务，依法办理位于上海市闵行区XX路XX号第四幢改建部分的房屋产权证书事宜，使乙公司能够合法有效的使用房屋；2、判令甲公司赔偿乙公司因房屋不符合消防安全要求、未取得房屋产权登记证书而给乙公司造成的经济损失13,000,000元；3、判令甲公司返还乙公司多支付的租金及物业管理费、水电费、电梯运行费1,890,126元；4、判令甲公司赔偿乙公司预期违约损失7,700,000元。

甲公司提起反诉请求：1、确认乙公司与甲公司签订的《房屋土地租赁合同》于2018年4月4日解除；2、判令乙公司立即腾退并返还系争房屋；3、判令乙公司支付至2018年8月31日拖欠的租金及房屋使用费合计5,304,195元，房屋使用费参照年租金5,108,832元计算至房屋返还之日止；4、判令乙公司支付至2018年8月29日拖欠的电梯运行费46,683.87元、物业管理费373,470.97元，实际计算至房屋返还之日止；5、判令乙公司支付逾期支付租金的违约金，按年租金5,108,832元/365天折算成日租金，每日的违约金按照日租金的1.1倍计算，再乘以实际拖欠的天数，实际自2017年10月1日起计算至乙公司付清为止；6、判令乙公司支付自合同解除之日起至房屋实际返还之日止的逾期返还房屋违约金，自乙公司签收反诉状之日起计算至实际支付之日止，按日租金的1.5倍计算；7、判令乙公司交付的保证金500,000元优先抵扣上述各项债务，包括相关违约金、租金及使用费。

 在诉讼过程中，关于“租赁房屋未取得消防验收”的问题，乙公司认为：“**根据双方2014年8月15日签署的有关约定事项，甲公司负责上海市闵行区XX路XX号（XX路XX号）第4幢房屋（自有产权）的一次消防设施，然甲公司于2015年11月10日才获得相关部门的工程竣工验收消防备案，因此系争房屋在2015年11月10日以前并不符合使用条件；从消防部门对包括上诉人在内的租赁户作出行政处罚情况来看，通过的消防验收备案是被上诉人以虚假手段申请到的，也就是甲公司出租给上诉人的房屋始终不符合合同约定的使用用途，因此一审仍以合同约定的租金标准确定上诉人向甲公司支付租金或者房屋占有使用费错误**”。

**【主要争议焦点】**

 甲公司是否向乙公司提供了符合租用条件的房屋？乙公司可否据此不支付租金？若欠付租金，租金应如何计算？

**【法院认为】**

一审法院认为：乙公司与甲公司签订的《房屋土地租赁合同示范文本（2012版）》所涉的房屋部分有产权手续，部分无产权手续，涉及有产权手续部分房屋的约定合法有效，法院予以确认，无产权手续部分无效。乙公司认为房屋租赁期限为10年，并非合同记载的5年，但乙公司没有证据予以印证，法院不予采信。关于租赁面积，一审法院注意到，涉案的租赁房屋产权登记信息显示为一层，然因乙公司的经营需要，双方进行约定并在室内进行了隔层，《房屋土地租赁合同示范文本（2012版）》约定修建后的房屋建筑面积为6,700平方米，月租金为365,000元，年租金4,380,000元；房屋按合同签订时的现状交乙公司使用。乙公司认为双方系按照实际建筑面积进行计租，然从该合同的约定中无法推断出具体的计租单价，结合乙公司自承租起至诉讼期间长达四年多来从未就租金提出过异议的事实，法院有理由相信乙公司对合同约定的租金没有异议，现乙公司要求重新按照实际面积计租没有事实依据，法院不予支持。本案涉及的无证搭建部分的租赁无效，然因双方就5年期限已经履行完毕，故对于已经支付的无证部分的使用费，不再予以退还。双方未约定合同到期后必须续签，甲公司亦明确表明合同到期后不再续签，乙公司要求甲公司继续履行合同义务，依法办理位于上海市闵行区XX路XX号第四幢改建部分的房屋产权证书事宜，使乙公司能够合法有效的使用房屋无事实及法律依据，法院不予支持。**从双方提供的证据来看，乙公司承租系争房屋时知晓房屋的产权及改建情况，甲公司也于2015年11月取得消防备案，现乙公司要求甲公司赔偿乙公司因房屋不符合消防安全要求、未取得房屋产权登记证书而给乙公司造成的经济损失13,000,000元没有事实和法律依据，法院不予支持。**乙公司实际占有使用房屋至今，应支付占用期间的相关费用，故乙公司要求甲公司退还已经支付的租金、物业管理费、水电费、电梯运行费不符合法律规定，法院不予支持。乙公司要求甲公司支付预期违约损失不符合法律规定，法院不予支持。乙公司认为涉案地块将动迁，故行使不安抗辩权，要求暂缓支付租金。然法院注意到，乙公司与甲公司的租赁合同所记载的租赁期限至2018年7月31日止，故即使乙公司提供的会议记录及草案真实，其中记载的动迁起动日期在2018年底或2019年初，届时乙公司及甲公司的租赁期限已经届满，该动迁并不影响乙公司的权利，且从甲公司于2018年3月27日向乙公司发送的通知也可知，双方租赁合同于2018年7月31日到期，甲公司与乙公司不再续签租赁合同，但甲公司并不要求乙公司提前搬离租赁场所，故乙公司以涉案地块将动迁为理由行使不安抗辩并不符合法律规定，法院不予支持。乙公司在合同履行期间要求暂缓支付租金未得到甲公司同意，乙公司在甲公司要求其支付租金后仍未支付租金，甲公司依据合同约定行使单方解除权，要求解除与乙公司之间的合同符合法律规定，法院予以支持。根据乙公司签收副本的时间，甲公司要求确认双方合同于2018年4月4日解除符合法律约定，法院予以确认。合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施、并有权要求赔偿损失，故甲公司要求乙公司返还房屋的诉讼请求法院予以支持。从乙公司提供的企业询征函、甲公司提供的催款通知可以看出，双方已经结算租金（含房屋使用费）至2017年10月，除递增部分未付清外，其余均结清，故甲公司要求乙公司支付2017年4月至同年6月期间的租金（含房屋使用费）无事实及法律依据，法院不予支持。对于2017年7月至同年10月期间的租金（含房屋使用费）递增部分，乙公司亦确认尚未支付，故甲公司的该部分主张法院予以支持。乙公司抗辩已经结清了2017年10月的物业管理费及电梯运行费，但未提供依据予以证实，故法院对其抗辩不予采信，乙公司应按每月30,150元的标准向甲公司支付自2017年10月起至房屋实际返还之日止的物业管理费及电梯运行费。至于甲公司主张的逾期支付租金的违约金及逾期返还房屋的违约金，综合考虑房屋的产权情况及双方的合同约定，法院酌定由乙公司向甲公司支付违约金500,000元。另，根据双方合同的约定，甲公司收取的房屋租赁保证金500,000元除用以抵充本合同约定由乙公司承担但还未交纳的费用外，剩余款项（只还本金，不计利息）应在房屋返还时返还乙公司，故甲公司要求将该500,000元优先充抵乙公司的应付款于法不悖，法院予以支持。

二审法院针对乙公司上诉提出的“消防备案提出的异议”，认为：**根据双方2014年8月15日签署的有关约定事项，甲公司应提供一次消防设施（即大消防），鉴于甲公司在系争房屋改建后向消防部门申请了工程竣工验收消防备案，即意味着甲公司提供的系争房屋已经符合消防安全要求。至于上诉人乙公司称一审未将两次消防检查中部分租赁户被行政处罚的内容予以查明，并认为甲公司违法办理消防验收备案，然上诉人乙公司表述的租赁户被行政处罚等事实内容不属于双方在有关约定事项中的甲公司提供一次消防设施范围，故上诉人乙公司对消防备案提出的异议不能成立。**

二审法院针对乙公司的其他上诉请求，意见同一审法院的判决。

**【裁判结果】**

一审判决：

 一、确认乙公司与甲公司之间就上海市闵行区XX路XX号4幢房屋中无产证部分的建筑物建立的租赁合同关系无效；

二、确认乙公司与甲公司之间的《房屋土地租赁合同示范文本（2012版）》中有产证的建筑物的租赁合同部分于2018年4月4日解除；

三、乙公司于判决生效之日起十五日内搬离并向甲公司返还上海市闵行区XX路XX号4幢房屋；

四、乙公司于判决生效之日起十五日支付甲公司截止至2018年8月31日的租金及房屋占有使用费合计4,351,968元，及自2018年9月1日起至房屋实际返还之日止参照每月425,736元的标准计算的房屋占有使用费；

五、乙公司于判决生效之日起十五日支付甲公司截止至2018年8月31日的物业管理费、电梯运行费合计331,650元，及自2018年9月1日起至房屋实际返还之日止参照每月30,150元的标准计算的物业管理费及电梯运行费；

六、乙公司于判决生效之日起十五日支付甲公司违约金500,000元；

七、甲公司于判决生效之日起十五日返还乙公司租赁保证金500,000元，该款优先充抵上述主文确定的乙公司的应付款；

八、驳回乙公司全部诉讼请求。

二审判决：

 驳回上诉，维持原判。

**【启示建议】**

房屋租赁合同纠纷中，针对出租人要求支付租金的诉讼请求，承租人常见的一个抗辩理由是出租人提供的房屋并未通过消防验收，影响承租人正常使用，无法满足经营需求，不具备开业条件，或者在经营过程中被相关政府部门责令整改，故相应期间内的租金应予以扣减。出租人常见的抗辩理由是承租人对房屋的状况是明知的，且客观上承租人也并未停止生产经营，故虽然租赁标的物具有一定瑕疵，但承租人仍可以使用，故应支付使用期间的租金。

在本案中，针对乙公司提出的“甲公司于2015年11月10日才获得相关部门的工程竣工验收消防备案，因此系争房屋在2015年11月10日以前并不符合使用条件”的观点，一审、二审法院均未予以直接回应，但从法院的认定分析来看，还是认为虽然租赁房屋在2015年11月10日之前确实并未取得消防备案，但一是在此之前乙公司对该房屋的状况是明知的，二是乙公司在取得消防备案前，实际上并未因此而被迫停止经营，故乙公司仍应支付租金，即间接地采纳了上述出租人常见的抗辩观点。

但需注意的是，承租人所出租的房屋确未通过消防验收或未进行消防验收备案，导致承租人无法使用房屋的，尤其是在消防主管部门责令停止营业的情况下，承租人有权拒绝支付停业期间的相关租金。在达到合同约定或者法定条件下，导致租赁合同订立目的无法实现的，承租人甚至有权解除合同。故出租人应将符合租赁用途的房屋出租给承租人，且应保证房屋已经通过消防验收或者已经办理了消防验收备案，避免后续合同履行风险，保障消防安全。

**【相关规定】**

**《合同法》第九十三条第二款** 当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。

 **（**现为：**《中华人民共和国民法典》第五百六十二条**  当事人协商一致，可以解除合同。

当事人可以约定一方解除合同的事由。解除合同的事由发生时，解除权人可以解除合同。）

**第九十六条** 当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。

法律、行政法规规定解除合同应当办理批准、登记等手续的，依照其规定。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》第五百六十五条** 当事人一方依法主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除；通知载明债务人在一定期限内不履行债务则合同自动解除，债务人在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。对方对解除合同有异议的，任何一方当事人均可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。

当事人一方未通知对方，直接以提起诉讼或者申请仲裁的方式依法主张解除合同，人民法院或者仲裁机构确认该主张的，合同自起诉状副本或者仲裁申请书副本送达对方时解除。）

  **第九十七条**　合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施、并有权要求赔偿损失。

（现为：**《中华人民共和国民法典》第五百六十六条第一款：**

合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以请求恢复原状或者采取其他补救措施，并有权请求赔偿损失。）

**第一百一十四条** 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。

（现为：**《中华人民共和国民法典》第五百八十五条**

当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。

 当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。）

 **第二百二十六条**　承租人应当按照约定的期限支付租金。对支付期限没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定，租赁期间不满一年的，应当在租赁期间届满时支付；租赁期间一年以上的，应当在每届满一年时支付，剩余期间不满一年的，应当在租赁期间届满时支付。

（现为：**《中华人民共和国民法典》第七百二十一条**）

## 出租房屋无建设工程规划许可证引发的责任分担

**——合同纠纷**

**【案例宗旨】**

出租人未能提供出租房屋建筑许可证，且在一审法庭辩论终结前获得有效许可的，则该违建部分的租赁合同必然为无效合同。出租人明知涉案房屋系违法建筑，仍将其出租他人经营使用，不能成为其抗辩的理由。

**【案情简介】**

原告：甲公司

被告：乙公司

被告：丙公司

被告：丁公司

 2006年8月25日，原闸北区城市规划管理局向被告乙公司颁发建设位置为沪太路XXX号、建筑面积2,472平方米的《上海市临时建设工程规划许可证》。该证有效期为二年，期满后即行失效，确需延长使用的，应在期满前三十日申请延期。 2007年9月25日，甲公司与乙公司、丙公司、丁公司共同签订《沪太路XXX号地块共同开发暨房屋租赁协议》，该协议言明：乙公司所有的系争场地由乙公司与甲公司共同开发，用于建造面积约为3,617平方米的商办等综合用房；乙公司、丙公司、丁公司应于2006年4月29日前将系争场地交付甲方。乙公司、丙公司、丁公司提供场地及相关配套设施和建房所需各项手续，保证该场地能用于建房及经营，并积极协助甲公司办理关于房屋建造及建成后经营所需具备的所有批文、手续……；甲公司房屋租赁期为12年，自2007年1月1日至2018年12月31日止；甲公司在建造上述房屋的总投资6,999,516.73元，由甲公司出资，乙公司、丙公司、丁公司均予以确认；房屋产权属乙公司，在本协议有效期内由甲公司租赁使用，每年管理费1,300,000元。协议签订后，原告出资建造商办等综合用房，并使用至今。乙公司、丙公司、丁公司作为共同原告于2016年5月起诉来院，要求解除与甲公司签订的《沪太路XXX号地块共同开发暨房屋租赁协议》并要求甲公司返还系争场地及场地上的房屋、支付租金。本院于2017年6月以作出一审判决，在该判决中，甲公司认为所签订的租赁协议实际上是场地租赁协议；在该判决中，本院查明截止2016年年底，甲公司尚欠系争场地管理费6,900,000元，并认为《沪太路XXX号地块共同开发暨房屋租赁协议》的内容并不违反法律规定，应属有效；双方间的租赁关系应为场地租赁关系，甲公司应按合同约定支付场地管理费；因确未办理出产证，致使甲公司无法顺利经营活动，乙公司、丙公司、丁公司对于协议的履行确实存在瑕疵，将管理费调整为每年1,000,000元。一审判甲公司应按每年1,000,000元的标准、支付自2012年至本判决生效之日的场地管理费，驳回其他诉讼请求。上海市第二中级人民法院于2017年9月驳回上诉，维持原判。在该判决中认定《沪太路XXX号地块共同开发暨房屋租赁协议》中的每年1,300,000元的性质系场地租金。

后甲公司向诉至法院要求解除与三被告签订的合同，要求三被告退还多收取的租金并赔偿其损失。三被告抗辩称原告明知该房屋无法取得产证仍承租，且该纠纷已经过审理，应根据一事不再理的原则驳回起诉。

甲公司称在《上海市临时建设工程规划许可证》期满后，三被告未再申请延长使用；系争场地上建造的房屋因没有产权证，在原告经营过程中，被相关部门处罚，并提供书证若干；原告另称系争场地上的房屋虽然没有房地产权证，但现仍由原告对外出租。因三被告的原因导致系争场地上建造的系争房屋无法合法出租，要求三被告赔偿损失。

一审法院根据证据对案件做出判决，部分支持原告的诉请。其后原告不服一审判决提出上诉，要求撤销一审判决或者发回重审。

二审中，双方当事人没有提交新证据。二审法院经审理查明，除“协议签订后，甲公司出资建造商办等综合用房”外，一审查明的其他事实属实，二审院予以确认。经查明，甲司出资建造商办等综合用房后，于2007年9月25日与三被上诉人签订租赁协议，并使用至今。

**【主要争议焦点】**

三被告是否需向原告返还收取的租金并赔偿损失？

**【法律分析】**

一审认为，公司和法人的合法权益受法律保护。在甲公司向本院提起的诉讼中，本院已认定原告与三被告共同签订《沪太路XXX号地块共同开发暨房屋租赁协议》实际上是场地租赁协议。现因三被告的原因导致原告在系争场地上投资建造的房屋确未办理出产权证，致使原告无法顺利开展经营活动，无法合法出租系争场地上的房屋，且三被告也曾起诉要求解除与甲公司之间签订的租赁协议，故现原告要求解除与三被告签订的租赁协议，本院应予准许。该协议解除的日期应为原告起诉之日即2017年12月5日。因系争场地上建造的房屋一直由原告使用至今，在已生效的法律文书上已表明每年1,300,000元的性质系场地租金且原告自2012年就未支付场地管理费，故原告要求三被告共同退还不合理收取的租金，本院不予支持。因《沪太路XXX号地块共同开发暨房屋租赁协议》上约定的租赁期限即将届满，且已生效的法律文书业已调整场地管理费的标准，故原告再要求三被告共同赔偿经营可得利益，本院亦不予支持。

二审法院认为，前案中三被上诉人曾起诉要求解除租赁协议；而前案已经认定上诉人与三被上诉人签订的租赁协议实际上是场地租赁协议；且认定因三被上诉人对租赁协议的履行存在瑕疵，故一审法院支持上诉人要求解除与三被上诉人签订的租赁协议的诉请，本院予以认可。因判决租赁协议解除，故租赁协议涉及的系争场地、商办等综合用房理应归还三被上诉人。前案认定因确未办理出产权证，致使上诉人无法顺利经营活动，三被上诉人对于租赁协议的履行确实存在瑕疵，并酌情将租金由每年1,300,000元调整为每年1,000,000元，且上诉人自2012年就未支付场地管理费，故上诉人要求三被上诉人共同退还不合理收取的租金，一审法院不予支持，本院予以认可。同理，上诉人再要求三被上诉人共同赔偿经营可得利益的诉请，本院亦不予支持。综上所述，上诉人的上诉请求不能成立，应予驳回；一审判决认定事实清楚，适用法律正确。

**【裁判结果】**

**一审法院判决：**

一、自2017年12月5日，解除原告与三被告有限公司2007年9月25日签订的《沪太路XXX号地块共同开发暨房屋租赁协议》；

二、原告应于本判决生效之日起三十日内将上海市中山北路XXX号、面积约为3,617平方米的商办等综合用房归还被告三被告；

三、原告其余诉讼请求，不予支持。

**二审法院判决：**驳回上诉、维持原判。

**【启示建议】**

本案纠纷源于出租人未能按照约定提供产证或者建筑许可证，也没有取得主管部门的建造批准,导致房屋租赁合同无效，且承租人无法正常对外招商。出租人在本案中抗辩称承租人明知该房屋存在该瑕疵的情况下仍承租，应当承担相应责任。根据审判实践，出租人明知涉案房屋系违法建筑，仍将其出租他人经营使用，需对租赁合同无效承担主要责任；同时，承租人应对涉案房屋的权属状况尽到审慎核查义务，因此至少需对租赁合同无效承担次要责任，责任比例根据案件的具体情况会略有不同。在此情况下，即便本案的三被告进行了承租人明知的抗辩，也不能免除其责任。因此，出租人应确保出租房屋的合法性，及时取得出租房屋的产证或建筑许可证，避免后续的风险。

**【相关规定】**

**《中华人民共和国合同法》**

**第八条** 依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。

依法成立的合同，受法律保护。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》第四百六十五条**依法成立的合同，受法律保护。

依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。）

**第九十六条** 当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。

法律、行政法规规定解除合同应当办理批准、登记等手续的，依照其规定。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》第五百六十五条** 当事人一方依法主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除；通知载明债务人在一定期限内不履行债务则合同自动解除，债务人在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。对方对解除合同有异议的，任何一方当事人均可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。

当事人一方未通知对方，直接以提起诉讼或者申请仲裁的方式依法主张解除合同，人民法院或者仲裁机构确认该主张的，合同自起诉状副本或者仲裁申请书副本送达对方时解除。）

## 出租房屋进行房屋搭建和装修投入的补偿

**——合同纠纷**

**【案例宗旨】**

“承租人”基于产权人将与自己订立租赁合同的信赖，为取得承租权，仅在产权人的口头授意和委托下对标的建筑进行搭建和装修，但之后产权人违背承诺未将建筑物出租给承租人。因搭建、装修形成的建筑及附属设施归属产权人，故“承租人”投入的款项亦应由产权人补偿。同时，由于“承租人”未取得产权人的书面正式授权文件明确委托其建造，应对其轻信过失担责并承担相应施工不当的责任。

**【案情简介】**

原告：甲公司

被告：乙公司

第三人：丙公司

第三人：丁公司

涉案建筑物坐落于上海浦东新区，初始建筑面积约3000平方米，2015年经甲公司搭建及装修后为现状建筑面积约10000平方米的\*\*\*婚宴场馆。

2013年12月乙公司与案外人签订租赁合同约定将初始建筑出租给案外人，2014年3月28日乙公司、案外人、丙公司三方签订补充协议约定由丙公司概括受让乙公司在前述租赁合同中的权利义务。

2014年10月31日，案外人与甲公司签订租赁合同，约定案外人将初始建筑出租给甲公司。签约后，甲公司着手进行修缮改造，但因拆卸不当导致整个框架松动，主要结构塌落，不得不整体拆移。为此，丙公司于2015年5月17日向案外人发函解除租赁关系，并通知甲公司停止建设，并准备收回全部出租的初始建筑。经甲公司多次沟通，在甲公司书面承诺自费完成恢复、复原和加固工作，并牵线丁公司承租涉案建筑物的情形下，得以继续施工。双方为此达成口头协议，约定等甲公司施工完毕后，双方再行签署租赁合同，后甲公司于2015年10月完成搭建、装修后的涉案建筑物，即\*\*\*婚宴场馆。期间，甲公司于2015年6月20日与丁公司签订租赁合同约定将涉案建筑物出租给丁公司，租期12年，年租金2628万元；丙公司于2015年9月23日与丁公司签订租赁合同约定将涉案建筑物出租给丁公司，租期1年，年租金552.51万元；乙公司于2015年9月17日取得了政府对涉案地址建设项目的批复。

后丁公司将其在2015年9月23日租赁合同中的权利义务转出，甲公司得知案涉物业2018年9月26日返还给乙公司集团下属子公司，遂向上海市第一中级人民法院起诉，要求乙公司支付补偿款66235284.13元并支付利息。

乙公司、丙公司均答辩认为：乙公司、丙公司与原告甲公司之间不存在任何关系，事实是丙公司与丁公司签订租赁合同，将系争建筑出租给丁公司，由丁公司委托原告甲公司施工。因此，甲公司的施工与乙公司、丙公司无涉。原告甲公司应向丁公司结算。

**【主要争议焦点】**

乙公司是否需向甲公司支付搭建款项？

**【法律分析】**

丙公司在审理中表示，其与丁公司有租赁合同关系，交付的房屋为毛坯，没有空调设施；甲公司承担重建恢复租赁房屋的工作，使房屋的施工及装修恢复至丁公司能够使用状态，费用甲公司承担。

既然丙公司交付的房屋是毛坯，而甲公司承担的又是恢复重建的工作，则恢复重建的工作就不应当包括装修。显然，丙公司此处提到的使房屋的装修恢复至丁公司能够使用的状态就是将其承租的建筑和场地改造成婚宴场馆。本院注意到，2015年8月13日，丙公司向甲公司发送《告知书》，该《告知书》明确，原花车大棚，现由甲公司全权负责实施恢复重建工作目前该工程结构已封顶，将要实施内外装修、装饰工程。显然丙公司纸面上是要求甲公司对其拆卸不当的建筑进行恢复重建，然而，从其在该案中的陈述以及《告知书》中注明的“实施内外装修、装饰工程”字眼来看其显然是要求甲公司对场地和房屋进行改建成婚宴场馆，以便将其租赁给丁公司承租使用。因此，甲公司显然系在乙公司、丙公司的同意、授意下建造\*\*\*婚宴场馆以及附属设施。

法院认为，1、甲公司与丁公司签订的租赁合同约定，第一至第五个租赁年的年租金为26280000元。然而，丁公司与丙公司签订的租赁合同约定，场地及年租金仅为5525100元，两者之间存在很大的差距。显然，甲公司将房屋施工完成后，是为了出租给丁公司获取租金。如果是受丁公司委托建造房屋，则两份租赁合同不应该存在如此巨大的租金差额。2、丙公司与丁公司签订的租赁合同明确租期为一年，如果建设方是丁公司，在丁公司投入如此巨大建造和装修费用情形下，仅仅与丙公司签订一年期的租赁合同，这显然有违常识。

综合本案事实分析可知，乙公司、丙公司在甲公司拆卸发生事故时，虽书面表示要求甲公司停工，而案外人亦解除了与甲公司之间的租赁合同。然而，甲公司从未停止施工并继续建造\*\*\*婚宴场馆，甲公司牵线丙公司与丁公司之间签订租赁合同的事实更清晰的表明，乙公司、丙公司曾向甲公司进行了承诺，即先由丙公司与丁公司之间签订租赁合同，之后丙公司与甲公司再签订租赁合同，甲公司作为出租人继续履行与丁公司之间的租赁合同，向丁公司收取租金，甲公司也正是出对乙公司、丙公司的信赖，在乙公司、丙公司的授意和委托下，才得以将婚庆会馆建造完毕。

甲公司虽系在乙公司、丙公司认同以及口头允诺下进行施工，该建筑物虽最终亦归属与乙公司，但乙公司、丙公司却未出具书面正式授权文件明确委托甲公司建造拉\*\*\*婚宴场馆以及附属设施。对此甲公司具有轻信的过失。同时，本院注意到，甲公司最初施工存在拆卸不当导致整个框架松动、主要结构塌落，最终不得不整体拆移的问题。显然，如果甲公司最初施工时不存在上述问题，则其对\*\*\*婚宴场馆进行建造和装修的费用就不会如鉴定报告确定的那样之高。因而，甲公司亦需对此自负相应责任。

综上所述，甲公司虽系为了取得承租权建造\*\*\*婚宴场馆，但该建筑物自始至终皆归属于乙公司、丙公司。甲公司建筑完成后即将其交于乙公司、丙公司。乙公司、丙公司作为出租人将其出租于丁公司并收取相应租金。之后乙公司、丙公司违背承诺，并未再将该建筑物出租于甲公司，由甲公司继续履行其之前与丁公司签订的租赁合同，以便收取租金收回投资，而是在丁公司使用两年后直接无偿收回，乙公司、丙公司显然当承相应法律责任。庭审中乙公司、丙公司表示如果有法律责任，由乙公司承担公司亦仅向乙公司主张权利，故本院仅认定乙公司的责任问题。本院根据鉴定单位出具的\*\*\*婚宴场馆以及附属设施的总造价，并结合上述分析，酌情确定乙公司向甲公司支付款项5800万元。

另外，关于利息，法院认为：乙公司作为建设单位取得\*\*\*婚宴场馆以及附属设施的所有权即占d有、使用、收益、处分权能后，违背承诺未与甲公司签订租赁合同，且最终从丁公司处无偿收回\*\*\*婚宴场馆以及附属设施，损害了甲公司的利益。在房屋交接书签署时，甲公司才明确其权利受到损害。故乙公司从其子公司签订《物业返还交书》次日，即2018年9月27日起，向甲公司支付相应利息。

**【裁判结果】**

一、被告乙公司应于本判决生效之日起十日内向原告甲公司支付补偿款5800万元；

二、被告乙公司应于本判决生效之日起十内向原告甲公司支付相应利息：以5800万元为基数，自2018年9月27日起至2019年8月19日止，按照同期中国人民银行公布的贷款基准利率计付；自2019年8月20日起至实际支付之日止，按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计付。

**【启示建议】**

本案纠纷产生原因主要在于双方并未就以全垫资施工建筑物及附属设施来换取建筑物租赁权的方式进行书面约定，双方之间也未进一步约定租赁期限、租金、支付方式等租赁合同核心条款，故最终因“出租人”违背承诺提前收回房屋不再租赁给“承租人”，遂成讼。为减少争议，建议从合规性上而言，一是完善交易架构，根据《民法典》第707条的规定签订书面的租赁合同（六个月以上的租赁合同），明确租赁合同主体；二是细化合同内容，完善租金、租期、支付方式、合同解除、以及解除后装饰装修残值损失的计算标准和分担方式等实质性条款，明确双方的权利义务内容；三是加强对租赁物改建、扩建、装修的管理，依据合同把控并规范双方的合同履行行为。

**【相关规定】**

**《中华人民共和国民法通则》**

**第九十二条** 没有合法根据，取得不当利益，造成他人损失的应当将取得的不当利益返还受损失的人。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》第九百八十五条**

得利人没有法律根据取得不当利益的，受损失的人可以请求得利人返还取得的利益，但是有下列情形之一的除外：

（一）为履行道德义务进行的给付；

（二）债务到期之前的清偿；

（三）明知无给付义务而进行的债务清偿。）

**《中华人民共和国民法总则》第七条（**现为：**《中华人民共和国民法典》第七条）**

 民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。

**《中华人民共和国合同法》**

**第四十二条** 当事人在订立合同过程中有下列情形之一，给对方造成损失的，应当承担损害赔偿责任：

（一）假借订立合同，恶意进行磋商；

（二）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况；

（三）有其他违背诚实信用原则的行为。

 （现为：**《中华人民共和国民法典》第五百条**当事人在订立合同过程中有下列情形之一，造成对方损失的，应当承担赔偿责任：

（一）假借订立合同，恶意进行磋商；

（二）故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况；

（三）有其他违背诚信原则的行为。）

## 续租未达成一致及房屋损坏、维修争议

 **——房屋租赁合同纠纷**

**【案例要旨】**

房屋租赁过程中，可能会约定续租提出的时间节点，但是如果对提出续租的程序和要求约定不明确的，容易引发双方争议。对于租赁合同到期，承租人逾期不返还租赁房屋的，虽然租赁合同同时约定了占用费和相关违约金，但法院仍会根据实际情况酌情调整。而当租赁房屋发生损坏的，即使承租人无法证明发生的工程费用系维修产生，法院也有可能会判决出租人承担部分已发生的工程费用。

**【案情简介】**

原告(出租人，反诉被告)：甲公司

被告(承租人，反诉原告)：乙公司

2012年11月30日，甲公司及乙公司签订了《房屋租赁合同》，合同约定出租人将位于上海市某路XXX-XXX号4F、5F及105室房屋出租予承租人作为经营、办公使用，租期自2012年12月1日起至2014年11月30日止，月租金为人民币45,800元。承租人如要求续租，则须在合同期满前3个月书面向出租人提出续租意向，经出租人同意后，重新签订租赁合同。租赁合同结束之日，承租人应当腾空房内物品并移交房屋，如逾期则承租人同意按原日租金2倍支付房屋占用费，同时按年租金之30%支付违约金，如违约金不足以抵付出租人损失的，承租人还应负责赔偿。

2014年12月2日，承租人向出租人邮寄落款日期为2014年8月18日之《续租申请书》，申请续租5年，并称因对面工地施工造成墙面开裂渗水且导致部分房屋设施损坏，设施设备更换已迫在眉睫。2014年12月3日及12月25日，出租人向承租人发出书面通知，称双方租赁合同已到期，要求承租人于2014年12月31日办理房屋移交手续。

根据承租人单方主张之维修工程项目，审价单位经鉴定确认工程造价总价为337,112元，但审价单位明确无法判断是装修工程还是施工工程。

出租人因要求承租人返还系争房屋未果，遂起诉来院，要求承租人迁离并返还系争房屋，并要求承租人支付占用费及违约金。承租人反诉出租人要求其承担房屋渗水维修费。

**【主要争议焦点】**

一、出租人与承租人是否就续租事宜达成合意？

二、出租人要求承租人就合同终止后继续占用房屋期间按原租金2倍标准支付房屋使用费，并就延迟返还房屋按年租金30%支付违约金的标准是否属于约定过高情形？

三、承租人就房屋渗水维修是否可以向出租人主张赔偿？

**【法律分析】**

**一、出租人与承租人是否就续租事宜达成合意？**

根据合同约定，承租人如要求续租，须于租期届满前3个月提出书面续租申请，且该项续租申请须经出租人同意，并由出租人、承租人重新签订新的租赁合同。承租人在庭审中称续租申请已按合同约定期限交付出租人工作人员张某，但张某称承租人申请续租期限过长，要求承租人重新办理申请手续。就此，承租人认为张某未将承租人书面续租申请交予出租人，不应视为承租人未向出租人提出书面续租申请，出租人应当同意承租人续租。对此，即使承租人确曾交付张某书面续租申请，但鉴于（1）如承租人认为张某可代表出租人处理相关租赁事宜，则张某已明确表示对承租人申请续租期限不予接受；（2）如承租人认为张某无权代表出租人处理相关租赁事宜，则承租人在张某表示否定意见后，更应据合同确认之联系地址向出租人提出书面续租申请。鉴此，即使确如承租人所述曾将书面续租申请交付张某，但结合上述两种情形，出租人、承租人最终均未能就续租事宜达成合意并重新签订新的租赁合同，由此，出租人、承租人之间租赁合同关系于合同约定租期届满之日予以自然终止，承租人在合同终止后应当按约迁离系争房屋。

**二、出租人要求承租人就合同终止后继续占用房屋期间按原租金2倍标准支付房屋使用费，并就延迟返还房屋按年租金30%支付违约金的标准是否属于约定过高情形？**

出租人要求承租人就合同终止后继续占用房屋期间按原租金2倍标准支付房屋使用费之诉请与合同约定无悖，本院依法予以支持。

对于出租人要求承租人就延迟返还房屋按年租金30%支付违约金之诉请，承租人称该违约金标准属于约定过高情形，鉴于(1)针对延迟返还房屋期间，出租人已按约要求承租人支付房屋使用费，且该房屋使用费系按原租金标准2倍予以计算，由此，出租人因承租人延迟返还房屋所可能遭受之租金损失等实际已通过主张房屋使用费得以适当弥补，故相当于年租金30%之违约金确实存在约定过高情形；(2)该项违约金虽相较于出租人遭受损失存在约定过高情形，但违约金具有惩罚性质，即使损失得以全部弥补，亦不可就此免除全部违约金，而仅可依法予以适当减少；(3)《租赁合同》所涉租金标准系于2012年予以约定，而近年来房地产市场涨幅显著。鉴此，本院综合考量上述因素后对承租人应予承担之违约金数额酌情予以适当调低。

**三、承租人单方主张之维修工程项目属于装饰装修工程还是维修工程，是否可以向出租人主张赔偿？**

对于承租人要求出租人赔偿维修费用人民币337,112元之反诉请求，鉴于(1)审价单位进行审价之维修项目均系承租人单方主张，所涉维修项目均未经出租人确认，且审价单位亦未能判断承租人所称维修项目属于维修性质抑或装饰装修性质；(2)承租人主张要求审价之维修项目，目前并无确切证据可予证明系因渗水导致之维修内容；(3)目前并无证据显示承租人在进行受损维修前曾就维修事项及具体维修内容对出租人予以明确告知。鉴此，由于目前尚无法确定因渗水及设施受损所实际发生之维修费用，故本院对承租人该项诉请依法予以酌情支持。

**【裁判结果】**

**一审法院判决：**

一、承租人于本判决生效之日起十日内迁离某路XXX-XXX号4F、5F及105室房屋；

二、承租人于本判决生效之日起十日内支付出租人房屋使用费（按原租金2倍标准）；

四、承租人于本判决生效之日起十日内就延迟返还房屋支付出租人违约金85000元（约等于年租金15%左右）；

五、反诉承租人于本判决生效之日起十日内赔偿反诉出租人渗水及受损设施设备维修费用人民币150,000元（约为主张维修费总额的44%）。

**二审法院判决：**驳回上诉，维持原判。

**【启示建议】**

**一、关于合同终止后占有使用费的约定**

关于租赁期间届满后的占用使用费，如果租期较长或者租金相对市场价格低的话，建议约定占用使用费的同时约定相当于年租金一定比例的违约金。

**二、因房屋质量问题影响承租人正常使用的问题处理**

（1）建议在租赁合同中对于出租人的维修义务及维修范围进行明确具体的约定。

（2）如租赁合同履行过程中发生属于出租人维修范围的房屋质量问题，出租人应及时履行维修义务，避免导致承租人无法正常使用租赁房屋，或者因房屋质量问题造成承租人的其他损失。

（3）实践中存在房屋质量问题发生后，承租人漫天要价索要赔偿、且在赔偿谈拢前拒绝出租人维修的情形，建议出租人对此仍应积极维修或者主张要求维修，且要求独立第三方做好维修造价的估算提交给双方，并保留相应的证据。对于因承租人拒绝维修导致的扩大损失，可主张由承租人承担责任。

**【相关规定】**

**《中华人民共和国合同法》**

**第六十条** 当事人应当按照约定全面履行自己的义务。

当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。

**（**现为：**《中华人民共和国民法典》第五百零九条）**

**第一百一十四条** 当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。

（现为：**《中华人民共和国民法典》第五百八十五条**

当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。

 当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。）

**第二百二十条** 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。

（现为：**《中华人民共和国民法典》第七百一十二条**）

**第二百三十五条** 租赁期间届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者租赁物的性质使用后的状态。

（现为：**《中华人民共和国民法典》第七百三十三条** 租赁期限届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者根据租赁物的性质使用后的状态。）