

# 地产与工程 争议解决观察

Real Estate And Construction  
Dispute Resolution Observation

贺倩明 主编



**主 编：**贺倩明

**副主编：**彭丹、廖创造

**编委会：**谢雯、张莹雪、黎智勇、刘茜婷、陆樱元

**撰 稿：**廖创造、谢雯、张莹雪、黎智勇、刘茜婷、陆樱元、何芷言、潘婕宁

**责任编辑：**廖创造、潘婕宁

**设 计：**武娇

**声明：**

1. 本刊所载观点、数据系建纬大湾区法律服务平台原创，如需转载，请与我们联系。
2. 本刊所载观点、数据仅供参考使用，不代表任何正式法律意见。
3. 如对本刊所涉内容有任何意见或者建议，欢迎探讨交流。

## 建纬争议解决业务中心

建纬所是全国知名品牌律师事务所，建纬争议解决业务中心由高级合伙人贺倩明律师牵头，在地产工程争议解决领域长期砥砺、精耕细作，深谙行业规律，持续专注处理各类地产工程争议纠纷。业务中心秉承超越极致的理念，凭借对地产工程行业的深刻理解，借助标准化办案流程及技术工具，打造了众多经典案例，是值得客户信赖的地产工程争议解决专家。此外本中心具备具有深圳中院承认并注册的破产管理人资质，立足于地产与工程的丰富经验和深厚根基，秉承全方位、高效、优质的服务理念，承办多起破产重整与清算案件，全面参与破产与重组法律服务领域，助力客户进行债务重组和资产盘活。

## 服务优势



根植18年地产工程专业  
法律服务经验



承办超过3000件地产工程  
争议案件



案件类型涵盖地产工程全  
链条、各环节



办案团队有资深仲裁员、调  
解专家坐镇



善用大数据、可视化、模拟法庭等技术

# 目 录

一、法律适用	4
1.十三届全国人大常委会表决通过新修订的《野生动物保护法》。	4
2. 新修订的妇女权益保障法 1 月 1 日起施行。	5
3. 最高人民法院印发《关于办理申请执行监督案件若干问题的意见》	5
4. 最高人民法院、最高人民检察院、公安部、司法部、海关总署联合出台《关于适应新阶段疫情防控政策调整依法妥善办理相关刑事案件的通知》。	6
5. 最高院发布 2022 年全国法院十大商事案件	7
7. 深圳中院等 26 家单位联合签署《关于创新推动破产事务高效办理 进一步优化营商环境的意见》	7
6. 最高法发布第二批人民法院贯彻实施民法典典型案例	8
二、典型案例	10
1.民法典新增添附制度，明确规定添附物所有权归属的认定方式，添附物的所有权优先按合同约定确定归属——某金属表面处理公司与某铁塔公司破产债权确认纠纷案	10
2. 是否构成情势变更应根据具体情况认定，防止市场主体随意以构成情势变更为由逃避合同规定的义务——北京某旅游公司诉北京某村民委员会等合同纠纷案	10
3. 【公报案例】出租人如提供有害气体超标的租赁房屋，侵害了承租人的生命健康安全，致承租人的租赁目的无法实现，承租人要求解除合同并退还租金等费用的，人民法院应予支持。——江卫民诉南京宏阳房地产经纪有限公司房屋租赁合同纠纷案	12
4. 【公报案例】个人挂靠其他单位对外经营，其聘用的人员因工伤亡，被挂靠单位以不存在劳动关系为由，主张不承担工伤保险责任的，人民法院不予支持。——项红敏诉六盘水市人民政府改变原行政行为行政复议决定案	13
三、动态事件	15

1. 深圳拟调整保障性住房体系 共有产权住房封闭流转.....	15
2. 集中供地模式或迎来调整, 已有城市知会房企.....	15
3. 国家统计局: 2022 年全国房地产开发投资同比下降 10%.....	16
4. 美凯龙: 建发股份拟以不超 63 亿元收购公司 29.95%股份.....	17
5. 融创 160 亿元境内债获整体展期, 平均展期 3.5 年.....	17
<b>四、实务处理.....</b>	<b>19</b>
出租人未完成房屋验收手续便交付房屋是否构成违约.....	19
出租人侵害承租人优先承租权应承担何种责任? .....	25

# 一、法律适用

## 1.十三届全国人大常委会表决通过新修订的《野生动物保护法》。

2023年1月4日，十三届全国人大常委会第三十八次会议表决通过了修订后的野生动物保护法，将于2023年5月1日起施行。全国人大常委会法工委经济法室主任岳仲明介绍了此次修改的主要内容。

加强对野生动物栖息地的保护。明确依法将野生动物重要栖息地划入国家公园、自然保护区等自然保护地进行严格保护。将有重要生态、科学、社会价值的陆生野生动物纳入应急救助范围，加强野生动物收容救护能力建设，建立收容救护场所，配备相应的专业技术人员、救护工具、设备和药品。

细化野生动物种群调控措施。规定县级以上人民政府野生动物保护主管部门根据野生动物及其栖息地调查、监测和评估情况，对种群数量明显超过环境容量的物种，可以采取迁地保护、猎捕等种群调控措施。将中央财政对致害防控的补助范围由国家重点保护野生动物扩大到其他致害严重的陆生野生动物。在野生动物危及人身安全的紧急情况下，采取措施而造成野生动物损害的，依法不承担法律责任。

加强外来物种防控。明确规定：从境外引进的野生动物物种不得违法放生、丢弃，确需将其放生至野外环境的，应当遵守有关法律法规的规定；发现来自境外的野生动物对生态系统造成危害的，县级以上人民政府野生动物保护等有关部门应当采取相应的安全控制措施。同时规范野生动物放生活动。

做好与全国人大常委会有关决定的衔接。明确禁止食用国家重点保护野生动物和国家保护的有重要生态、科学、社会价值的陆生野生动物以及其他陆生野生动物，禁止以食用为目的猎捕、交易、运输在野外环境自然生长繁殖的陆生野生动物；同时加大对相关违法行为的处罚力度。社会公众应当抵制违法食用野生动物的行为，养成文明健康的生活方式。

完善人工繁育技术成熟稳定的野生动物管理制度。根据有关野外种群保护情况，对不依赖于野外资源、技术成熟稳定、有一定养殖规模的人工种群可以不再列入有重要生态、科学、社会价值的陆生野生动物名录，实行与野外种群不同的管理措施，但应当依法实行备案和专用标识管理。

## 2. 新修订的妇女权益保障法 1 月 1 日起施行。

新修订的妇女权益保障法于今年 1 月 1 日起施行。这是继 2005 年、2018 年后的第三次修改，也是妇女权益保障法实施 30 年后的一次全面修订，对于进一步维护妇女合法权益、改善妇女发展环境具有重大而深远的意义。

新修订的妇女权益保障法由原来的 9 章 61 条增加到现在的 10 章 86 条。在结构上将第六章“人身权利”前移作为第三章，将章名修改为“人身和人格权益”；增加一章关于“救济措施”的规定。此次修订，立足国情实际，有力回应了社会关心和关切。修订草案曾两次在网上公开征求意见，分别收到 40 余万、30 余万条意见，是近年来收到意见数最多的法律草案之一。

比如，针对就业领域存在的性别歧视现象，明确列举招录招聘环节的禁止行为，规定政府及用人单位的女职工权益保障责任；将歧视行为纳入劳动保障监察范围，规定联合约谈制度，引入公益诉讼制度。再如，针对性骚扰频发的问题，具体规定了学校、用人单位等责任主体的预防和制止措施；将未采取合理措施导致公共利益受损的情况，也纳入公益诉讼范围。又如，针对妇女容易遭受暴力侵害，在反家庭暴力法的基础上，扩大“人身安全保护令”的适用范围，加强婚恋交友关系中的妇女权益保障。通过权利确认、预防性保障、侵害处置、救济措施、责任追究等一系列规定，为消除现实中存在的突出问题和不良现象，奠定了有力的法律基础。

## 3. 最高人民法院印发《关于办理申请执行监督案件若干问题的意见》

2023 年 1 月 19 日，最高人民法院印发《关于办理申请执行监督案件若干问题的意见》（以下简称《意见》）。《意见》系统总结了人民法院近年来办理申请执行监督案件的经验，针对人民群众对执行工作的新要求和新期待，对申请执行监督案件办理实践中普遍存在的系列共性问题进行了规范和指引。

据了解，《意见》同时参照《最高人民法院关于完善四级法院审级职能定位改革试点的实施办法》的改革精神，根据《最高人民法院关于进一步完善执行权制约机制加强执行监督的意见》的要求，立足我国执行工作处于“切实解决执行难”的重要历史时期，全面强化最高人民法院在确保法律正确统一适用中的职能作用。

《意见》对申请执行监督案件的立案受理问题进行了规范，对实务中当事人向执行法院及向上一级法院申请督促执行的适当途径，作出了指引和要求；针对应通过仲裁或实体诉讼途径解决的相关案件，明确指引当事人、利害

关系人应通过寻求实体争议救济程序解决，消除已有规范的模糊执行；对多次和重复申请执行监督问题进行了规范，进一步提高执行工作保护当事人合法权益的效率。

《意见》对申请执行监督的期限进行了规范，明确申请人对执行复议裁定不服，及因超过提出执行异议期限或者申请复议期限向人民法院申请执行监督的，应在一定期限内提出。据介绍，这有利于维护执行秩序的稳定，切实将胜诉当事人的合法权益保护落到实处。

《意见》在明确申请执行监督的一般性规定和途径的同时，参照人民法院四级法院职能定位的改革精神，进一步厘清了最高人民法院、高级人民法院受理和办理申请执行监督案件的范围，明确了向最高人民法院申请执行监督的条件，全面强化最高人民法院在确保法律正确统一适用中的职能作用。

《意见》还补充规定了三种申请执行监督案件结案方式，并对结案文书的要求进行了规范指引。

#### **4. 最高人民法院、最高人民检察院、公安部、司法部、海关总署联合出台《关于适应新阶段疫情防控政策调整依法妥善办理相关刑事案件的通知》。**

《通知》指出，随着疫情防控面临新形势新任务，防控工作进入新阶段，综合考虑妨害疫情防控行为的社会危害性等因素，需要对相关法律适用作出及时调整，准确贯彻宽严相济刑事政策，依法妥善处理相关刑事案件。

《通知》明确，自2023年1月8日对新型冠状病毒感染实施“乙类乙管”、不再纳入检疫传染病管理之日起，对违反新型冠状病毒感染疫情预防、控制措施和国境卫生检疫规定的行为，不再以刑法第三百三十条妨害传染病防治罪、第三百三十二条妨害国境卫生检疫罪定罪处罚。目前正在办理的相关案件，依照我国刑法、刑事诉讼法相关规定，及时妥善处理。犯罪嫌疑人、被告人处于被羁押状态的，各办案机关应当依法及时解除羁押强制措施；涉案财物被查封、扣押、冻结的，应当依法及时解除。

《通知》强调，要全面准确贯彻宽严相济刑事政策。对侵犯医务人员人身安全、扰乱正常医疗秩序和严重妨害养老机构、社会福利机构等重点机构防控秩序，对涉疫药品、检测试剂等制假售假、走私贩私、哄抬物价等危害严重、性质恶劣等犯罪行为，依法从严惩治，坚决维护国家安全和社会稳定。对涉疫轻微刑事案件，重在疏导和化解矛盾，统筹落实少捕慎诉慎押刑事司法政策，把注重溯源治理、恢复社会秩序、促进社会和谐稳定融入司法办案。

## 5. 最高院发布 2022 年全国法院十大商事案件

由最高人民法院民二庭评选的 2022 年度全国法院十大商事案件今天推出。此次入选的十个商事案件，均为 2022 年度全国各级人民法院已判决生效的具有重大社会影响和标志性意义的案件。

这十个案件分别为：中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司等应收账款质权人诉大唐系企业等应收账款质权纠纷系列案，巩义市嘉成能源有限公司与河南大有能源股份有限公司定金合同纠纷案，胡兴瑞诉王刚买卖合同纠纷案，南京高科新浚成长一期股权投资合伙企业（有限合伙）诉房某某、梁某某等上市公司股份回购合同纠纷案，广东兴艺数字印刷股份有限公司诉张钜标等股东瑕疵出资纠纷案，张亚红诉陶军男、北京首创期货有限责任公司期货交易纠纷案，卫龙武诉北京中方信富投资咨询有限公司证券投资咨询纠纷案，中国人民财产保险股份有限公司青岛市分公司与青岛日联华波科技有限公司等保险人代位求偿权纠纷案，深圳市衣支米食品科技有限公司与讷河新恒阳生化制品有限公司破产债权确认纠纷案，隆鑫系十七家公司重整案。

这十个案件展示了过去一年中，人民法院在商事审判中坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导、深入学习贯彻习近平法治思想，坚持服务大局、司法为民、公正司法，平等保护商事主体的合法权益，优化营商环境等诸多领域所付出的努力，以及在充分发挥商事审判职能，为经济高质量发展提供高水平司法服务和保障方面作出的积极贡献。

## 7. 深圳中院等 26 家单位联合签署《关于创新推动破产事务高效办理 进一步优化营商环境的意见》

日前，深圳市中级人民法院会同发展和改革委员会、公安局、民政局、财政局、人力资源社会保障局等 26 家单位，联合签署《关于创新推动破产事务高效办理 进一步优化营商环境的意见》（下称“意见”），有效解决破产事务办理的难点堵点，提升办理破产工作质效，加快打造市场化、法治化、国际化营商环境。

《意见》的出台，标志着《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》和《关于开展营商环境创新试点工作的意见》中关于破产改革的多项部署要求得到落地实施，也意味着深圳推动和保障管理人在破产程序中依法履职改革举措的进一步深化，深圳地区破产办理府院联动机制再上新台阶。

据悉,《意见》共有 52 条具体举措,包括畅通破产信息查询机制、规范解除保全机制、优化财产处置机制和完善破产事务保障机制等四大内容。《意见》提出了高效解决破产工作中风险防范、财产接管、资产处置、涉税事项处理、金融协调、费用保障、企业注销、打击逃废债等问题,明确了常态协调机制、依法保障原则、统一办理原则、规范办理原则、协调保障原则和智慧办理原则。

通过畅通信息查询机制,各职能部门和金融机构应当依法向管理人提供申请查询的破产信息。管理人申请查询破产自然人户籍、居住、婚姻、纳税、社保、征信等主体信息的,各职能部门应当依法予以配合。

通过规范解除保全机制,人民法院受理破产申请后,管理人向各职能部门、金融机构申请解除对债务人财产的查封、扣押、冻结等保全措施的,各职能部门、金融机构应当依法予以配合,并及时办理。

通过优化财产处置机制,管理人处置破产财产,向各职能部门申请办理建设工程竣工验收、备案登记、容缺登记、房地产和车辆过户、股权变更、动产移交,向金融机构申请办理资金账户余额查询、扣划、账户注销等业务的,各职能部门、金融机构应当依法支持破产财产处置工作,节约破产办理成本,加快盘活有效存量资产。

通过完善破产事务保障机制,解决破产公章刻制、欠薪保障基金和劳动仲裁、破产职工社保、资格限制制度、金融机构支持、投资融资服务、企业重整信用修复、营业执照吊销恢复、企业纳税信用修复、税务注销办理、工商注销办理、破产档案管理、破产援助资金、破产系统建设、破产责任承担、打击破产犯罪等破产事务办理的难点堵点问题,提升办理破产工作质效。

## **6. 最高法发布第二批人民法院贯彻实施民法典典型案例**

本批案例共 16 件,旨在更好地指引人民法院统一正确实施民法典,始终强调明辨是非、惩恶扬善、定分止争,对‘和稀泥’的做法坚决说不。

### **把权利保护置于突出位置**

本批案例着重强调在家庭生活中弘扬优良家风,在社会交往中鼓励见义勇为、助人为乐,在经济活动中遵循诚信原则、维护契约精神,就坚持什么、倡导什么、反对什么、抵制什么旗帜鲜明地亮明了法律立场和司法态度。

在杭州市临平区人民检察院诉陈某英雄烈士保护民事公益诉讼案中，人民法院依法认定陈某的行为侵害了肖思远烈士的名誉、荣誉，损害了社会公共利益，应当承担民事责任，向全社会鲜明表达了英烈不容诋毁、法律不容挑衅的坚定立场。

在马某臣、段某娥诉于某艳探望权纠纷案中，人民法院依法支持了原告探望孙女的请求，这对于保障未成年人健康成长，维护老年人合法权益，维护平等、和睦、文明的家庭关系，具有积极意义。

### **在司法工作中贯彻新发展理念**

本批案例重点选取了一批适用民法典保护企业物权、债权、名誉权和知识产权的典型案列，有利于引导各级人民法院更好地贯彻落实党的二十大和中央经济工作会议精神，进一步提升运用民法典保护产权和企业家合法权益、优化营商环境的司法能力和实效。

其中，安徽某医疗科技公司诉安徽某健康科技公司名誉权纠纷案就是人民法院依法维护企业名誉权，引导市场主体通过良性竞争实现高质量发展的典型案例。

在上海市奉贤区生态环境局与张某新、童某勇、王某平等生态环境赔偿诉讼案中，人民法院判决由国家规定的机关委托修复生态环境，所需费用由侵权人负担，是践行习近平生态文明思想和绿色发展理念的生动实践。

### **推动民商事案件裁判尺度统一**

据介绍，为指导各级人民法院进一步提高民法典实施水平和效果，最高法党组决定：在完成司法解释全面清理和制定新的配套司法解释等前期成果基础上编辑《中国民法典适用大全》，以民法典的条文为中心，将相关的法律法规、司法解释、司法指导性文件、权威释义、指导性案例、典型案例等内容进行体系化编辑，并基于我国民商合一的立法模式，将有关商事、知识产权、涉外民事关系等法律的具体适用也纳入其中，形成民法典司法适用的逻辑体系。本项工作共历时 22 个月，于 2022 年 12 月全部完成。编辑出版《适用大全》旨在系统总结新时代民商事审判经验，向广大法官阐释好民法典及相关法律的核心要义、制度体系和规则适用，不断提升法律适用的系统性、科学性、准确性，推动民商事案件裁判尺度统一，助力更高水平的法治中国建设。

## 二、典型案例

### 1. 民法典新增添附制度，明确规定添附物所有权归属的认定方式，添附物的所有权优先按合同约定确定归属——某金属表面处理公司与某铁塔公司破产债权确认纠纷案

**案件来源：**最高法第二批人民法院贯彻实施民法典典型案例

**基本案情：**2019年8月，某金属表面处理公司向某铁塔公司租赁厂房及生产线，租赁期限为十年，同时约定某金属表面处理公司经某铁塔公司同意可以对厂房、设备等进行扩建、改造，但其投资建设的一切固定设施、建筑物均归某铁塔公司所有。之后，某金属表面处理公司使用租赁厂房和生产线进行生产经营，并投入大量资金对厂房、生产线进行改造。2020年7月，某铁塔公司进入破产清算程序，人民法院依法指定管理人接管某铁塔公司。2020年9月，管理人通知某金属表面处理公司解除前述租赁合同。某金属表面处理公司诉至法院，请求确认其购买设备及改造车间费用、遣散工人费用、部分停产停业损失为某铁塔公司的共益债务。

**裁判结果：**生效裁判认为，本案纠纷虽然发生在民法典施行前，但根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉时间效力的若干规定》第三条，本案可以适用民法典关于添附制度的新规定。租赁合同解除后，某金属表面处理公司对租赁标的物所作配套投入形成的添附物所有权依约归某铁塔公司所有。因某铁塔公司进入破产程序而提前解除合同，添附物归属于某铁塔公司导致某金属表面处理公司存在一定损失，依照民法典第三百二十二条“因一方当事人的过错或者确定物的归属造成另一方当事人损害的，应当给予赔偿或者补偿”的规定精神，某铁塔公司应对某金属表面处理公司的损失承担赔偿责任。由于某铁塔公司对某金属表面处理公司所负赔偿责任并非破产程序开始后为了全体债权人的共同利益而负担的债务，不能认定为共益债务。故判决确认某金属表面处理公司对某铁塔公司享有普通债权334.3万元。

### 2. 是否构成情势变更应根据具体情况认定，防止市场主体随意以构成情势变更为由逃避合同规定的义务——北京某旅游公司诉北京某村民委员会等合同纠纷案

**案件来源：**最高法第二批人民法院贯彻实施民法典典型案例

**基本案情：**2019年2月26日，北京某村民委员会、北京某经济合作社、北京某旅游公司就北京某村域范围内旅游资源开发建设签订经营协议，经营面积595.88公顷，经营范围内有河沟、山谷、民宅等旅游资源，经营期限50年。北京某旅游公司交纳合作费用300万元。2018年年中，区水务局开始进行城市蓝线规划工作，至2019年底形成正式稿，将涉案经营范围内河沟两侧划定为城市蓝线。2019年11月左右，北京某旅游公司得知河沟两侧被划定为城市蓝线，于2020年5月11日通知要求解除相关协议，后北京某旅游公司撤场。区水务局提供的城市蓝线图显示，城市蓝线沿着河沟两侧划定，大部分村民旧宅在城市蓝线范围外。区水务局陈述，城市蓝线是根据标准不同以及河道防洪等级不同划定的，开发建设必须保证不影响防洪，如果影响，需要对河道进行治理，治理验收合格后则能正常开发建设。庭审中，北京某旅游公司未提交证据证明其对经营范围内区域进行旅游开发时，曾按照政策要求报请相关审批手续，也未提交证据证明因城市蓝线的划定相关政府部门向其出具禁止开展任何活动的通知。

**裁判结果：**生效裁判认为，本案中城市蓝线的划定不属于情势变更。城市蓝线划定不属于无法预见的重大变化，不会导致一方当事人无法履约。经营协议确定的绝大部分经营区域并不在城市蓝线范围内，对于在城市蓝线范围内的经营区域，北京某旅游公司亦可在履行相应行政审批手续、符合政策文件具体要求的情况下继续进行开发活动，城市蓝线政策不必然导致其履约困难。北京某村民委员会、北京某经济合作社并不存在违约行为，北京某旅游公司明确表示不再对经营范围进行民宿及旅游资源开发，属于违约一方，不享有合同的法定解除权。本案中，北京某旅游公司已撤场，且明确表示不再对经营范围进行民宿及旅游资源开发，要求解除或终止合同，而北京某村民委员会不同意解除或终止合同，要求北京某旅游公司继续履行合同。双方签订的经营协议系具有合作性质的长期性合同，北京某旅游公司是否对民宿及旅游资源进行开发建设必将影响北京某村民委员会的后期收益，北京某旅游公司的开发建设既属权利，也系义务，该不履行属“不履行非金钱债务”情形，且该债务不适合强制履行。同时，长期性合作合同须以双方自愿且相互信赖为前提，在涉案经营协议已丧失继续履行的现实可行性情形下，如不允许双方权利义务终止，既不利于充分发挥土地等资源的价值，又不利于双方利益的平衡保护。因此，涉案经营协议履行已陷入僵局，故对于当事人依据民法典第五百八十条请求终止合同权利义务关系的主张，人民法院予以支持。本案中，旅游开发建设未实际开展，合同权利义务关系终止后，产生恢复原状的法律后果，但合同权利义务关系终止不影响违

约责任的承担。综合考虑北京某村民委员会前期费用支出、双方合同权利义务约定、北京某旅游公司的违约情形、合同实际履行期间等因素，酌定北京某村民委员会、北京某经济合作社退还北京某旅游公司部分合作费 120 万元。

### **3. 【公报案例】出租人如提供有害气体超标的租赁房屋，侵害了承租人的生命健康安全，致承租人的租赁目的无法实现，承租人要求解除合同并退还租金等费用的，人民法院应予支持。——江卫民诉南京宏阳房地产经纪有限公司房屋租赁合同纠纷案**

**案件来源：**最高人民法院公报案例 2022 年第 11 期

**基本案情：**被告宏阳公司从事房地产经纪、住房租赁等业务。2021 年 3 月 21 日，宏阳公司（甲方）与原告江卫民（乙方）签订《房屋租赁合同》一份，约定甲方将位于南京市江宁区 X 幢 X 室房屋出租给乙方使用，租期自 2021 年 3 月 22 日起至 2022 年 7 月 15 日止。2021 年 4 月，原告江卫民妻子（已怀孕）出现身体不适，至江苏省人民医院、东部战区总医院等医疗机构检查，诊断为慢性肾小球肾炎。原告认为与室内甲醛超标有关，自行购买甲醛检测试纸检测，结果超标，故与被告宏阳公司业务员联系要求退租。双方协商中，被告工作人员于 2021 年 6 月 1 日联系原告催缴第二期剩余租金，原告要求被告配合其找具有相应资质的机构进行甲醛检测，与被告协商未果。后原告自行委托江苏智然检测有限公司（以下简称智然公司）对案涉房屋内的空气质量进行检测。2021 年 6 月 2 日，智然公司上门采样。2021 年 6 月 7 日，智然公司出具（2021）苏智监（室环）字第（202106090）号检测报告，结果为甲醛、总挥发性有机物 TVOC 不合格。原告取得上述检测报告后，搬出租赁房屋并告知被告且将房门钥匙邮寄交还被告。智然公司具有中国计量认证（CMA）证书（编号 171012050167），具备相应环境与环保检测资质。

**裁判观点：**出租人的核心义务是向承租人提供符合租赁用途，具有使用、收益价值的租赁物。出租人提供有害气体超标的租赁房屋，侵害了承租人以安全健康为内容的人格权，致承租人的租赁目的无法实现，故相关房屋不应用于出租，已出租房屋亦无权收取租金，承租人有权要求解除合同并退还全部款项。

本案中，被告宏阳公司作为经营房屋租赁业务的企业，应主动对室内空气质量进行检测、治理，使之符合国家有关环保标准。在被告既未主动进行室内空气质量检测，又拒绝配合承租人进行空气质量检测的情况下，原告江卫

民有权自行委托有资质的检测机构进行检测，被告无权以原告单方检测为由拒绝承认检测结果。根据原告提交的检测报告，被告出租的房屋中甲醛、总挥发性有机物 TVOC 严重超标，可能致使用人受到严重健康损害。虽无确定的证据可以证明原告妻子的疾病由上述有害气体引起，但也不能排除与有害气体超标导致的免疫力减退等因素有关。被告虽也提供同一机构的检测报告证明室内空气质量符合标准，但其检测时间在原告入住之后较久，根据气体的挥发性质，相应有害气体检测值可能随时间、温度或通风、治理等情况逐渐减少，不能据此证明原告居住期间的空气质量合格。且从第二份报告检测值看，即便在间隔近半年、有害气体挥发性较弱的冬天，甲醛数值也接近国家标准上限，亦佐证了第一份报告结论的正确性。

综上，本案《房屋租赁合同》应予解除。原告江卫民要求解约的主张通过法院特邀调解组织送达起诉状副本于 2021 年 7 月 3 日到达被告宏阳公司，故房屋租赁合同于当日解除。合同解除后，被告应退还原告支付的全部款项 6556 元。

#### **4. 【公报案例】个人挂靠其他单位对外经营，其聘用的人员因工伤亡，被挂靠单位以不存在劳动关系为由，主张不承担工伤保险责任的，人民法院不予支持。——项红敏诉六盘水市人民政府改变原行政行为行政复议决定案**

**案件来源：**最高人民法院公报案例 2022 年第 11 期

**基本案情：**原告项红敏系涉案事故被害人周永鹏妻子。罗某聘请周永鹏为案涉车辆贵 BB1619 油罐车驾驶员，案涉车辆登记所有人为第三人快易通公司。2017 年 9 月 29 日，以罗某母亲作为乙方与快易通公司作为甲方就案涉车辆签订货运车代管协议，约定：乙方每年向甲方交纳管理费 12 000 元，由甲方办理车辆的所有权年审及其他事务。案涉车辆使用公司营运资质、以甲方公司名义对外运营，驾驶员的安全责任由乙方负责。2019 年 11 月 19 日 18 时 30 分，周永鹏驾驶案涉车辆行至人民路白鹤村独木冲砂场路段处时，因操作不当，致使车辆冲下路坎侧翻，造成燃油泄漏的交通事故，驾驶员周永鹏当场死亡。项红敏于 2019 年 12 月 16 日向第三人六盘水市人社局提交周永鹏工伤认定申请，该局于 2020 年 1 月 7 日作出 100036 号认定工伤决定，认定周永鹏所受伤害为工伤，快易通公司不服该决定，向被告六盘水市政府提起行政复议，六盘水市政府于 2020 年 4 月 29 日作出 4 号复议决定，

撤销 100036 号认定工伤决定，要求六盘水市人社局重新作出行政行为。六盘水市人社局又于 2020 年 6 月 15 日作出 100692 号认定工伤决定，认定周永鹏所受伤害为工伤，快易通公司再次就该决定书提起行政复议，六盘水市政府于 2020 年 10 月 16 日作出 16 号复议决定，撤销六盘水市人社局作出的 100692 号认定工伤决定，并要求六盘水市人社局重新作出行政行为。项红敏不服该行政复议决定，遂提起本案行政诉讼。

**裁判观点：**原告项红敏系涉案事故被害人周永鹏妻子。罗某聘请周永鹏为案涉车辆贵 BB1619 油罐车驾驶员，案涉车辆登记所有人为第三人快易通公司。2017 年 9 月 29 日，以罗某母亲作为乙方与快易通公司作为甲方就案涉车辆签订货运车代管协议，约定：乙方每年向甲方交纳管理费 12 000 元，由甲方办理车辆的所有权年审及其他事务。案涉车辆使用公司营运资质、以甲方公司名义对外运营，驾驶员的安全责任由乙方负责。2019 年 11 月 19 日 18 时 30 分，周永鹏驾驶案涉车辆行至人民路白鹤村独木冲砂场路段处时，因操作不当，致使车辆冲下路坎侧翻，造成燃油泄漏的交通事故，驾驶员周永鹏当场死亡。项红敏于 2019 年 12 月 16 日向第三人六盘水市人社局提交周永鹏工伤认定申请，该局于 2020 年 1 月 7 日作出 100036 号认定工伤决定，认定周永鹏所受伤害为工伤，快易通公司不服该决定，向被告六盘水市政府提起行政复议，六盘水市政府于 2020 年 4 月 29 日作出 4 号复议决定，撤销 100036 号认定工伤决定，要求六盘水市人社局重新作出行政行为。六盘水市人社局又于 2020 年 6 月 15 日作出 100692 号认定工伤决定，认定周永鹏所受伤害为工伤，快易通公司再次就该决定书提起行政复议，六盘水市政府于 2020 年 10 月 16 日作出 16 号复议决定，撤销六盘水市人社局作出的 100692 号认定工伤决定，并要求六盘水市人社局重新作出行政行为。项红敏不服该行政复议决定，遂提起本案行政诉讼。

### 三、动态事件

#### 1. 深圳拟调整保障性住房体系 共有产权住房封闭流转

新华社深圳 1 月 18 日电（记者赵瑞希）深圳市住房和建设局、深圳市司法局就保障性住房规划建设，以及公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房管理办法日前联合发布四个征求意见稿。根据意见稿，深圳保障性住房体系将从此前的以公共租赁住房、安居型商品房、人才住房为主，调整为以公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房为主，并明确共有产权住房实行封闭流转制度。

四个征求意见稿分别对保障性住房的建设筹集主体和渠道、用地保障、建设标准、供应对象、申请条件、供应分配方式、租售价格标准、监督管理等进行了规范。

公共租赁住房面向符合条件的住房困难户籍居民轮候配租、面向为社会提供基本公共服务的一线职工定向配租，租金约为市场价的 30%；保障性租赁住房面向符合条件的新市民、青年人、各类人才租赁，租金不超过市场价的 90%；共有产权住房面向符合条件的居民供应，实行政府与购房人按份共有产权，主要采用轮候配售方式，售价约为市场价的 50%。

意见稿明确共有产权住房实行封闭流转制度。购房人自签订买卖合同之日起未满 5 年的，不得转让所持产权份额，由住房保障实施机构代表政府按照购买价格收购；自签订买卖合同之日起满 5 年的，可以向住房保障实施机构申请将所持产权份额转让给符合条件的对象，转让价格由买卖双方协商确定，通过市场参考价格规范转让行为。

意见稿还明确了接受赠与、继承、婚姻状况变化、人民法院强制执行等情况下共有产权住房的处置办法，确保一个家庭仅能持有一套政策性住房，且共有产权住房封闭流转。

来源：[http://gd.news.cn/newscenter/2023-01/19/c\\_1129299145.htm](http://gd.news.cn/newscenter/2023-01/19/c_1129299145.htm)，新华网，2023 年 2 月 3 日访问。

#### 2. 集中供地模式或迎来调整，已有城市知会房企

2 月 1 日晚间，一份名为《自然资源部办公厅关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》（以下简称“通知”）在网上流传，这份通知被外界解读为实施了近两年的集中供地制度或将取消。

通知中第三部分“建立拟出让地产清单公布制度”中的第五点和第六点分别规定，“每次公开详细清单对应的拟出让时间段原则上不少于3个月，给市场主体充足的时间预期预判”，“详细清单内的地块，在公开的拟出让时间段内可以一次或多次发布出让公告。有序组织出让，并在公开的拟出让时间段内全部推出”。

中国房地产报记者注意到，这份文件落款日期为2022年12月8日。

2月2日，中国房地产报记者就此文件情况致电自然资源部办公厅新闻宣传处，工作人员告诉记者，“现在没有消息，后续可能会有消息，等消息吧。”

随后，记者又向某集中供地城市及相关企业了解这一情况，某实施集中供地城市的一位政府部门人士称，“近期如果土地要挂牌还是要提前公示清单，一年分几次，清单要报部里，未有明确说取消集中供地制度。”

某TOP30强房企一高层则向中国房地产报记者侧面证实了这一消息。他表示，正式通知和文件还未收到，但已经有多个地方城市口头知会相关土地出让政策会有变化和调整，倾向于更灵活。

2月2日，成都中心城区首次发布了4月底前拟出让的住宅用地情况。4月底前，成都市中心城区拟出让35宗住宅用地，面积共1935.58亩，涉及天府新区、高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区和新津区。这一出让情况与通知中“每次公开详细清单对应的拟出让时间段原则上不少于3个月”规定相吻合，市场认为这一举动或与上述通知有关。

“这一文件内容不代表要取消集中供地，但代表集中供地要进一步优化，充分体现了供地思路兼顾短期矛盾和中长期制度安排的需要。”上海易居房地产研究院研究总监严跃进对中国房地产报记者表示。

来源：<http://www.fangchan.com/news/5/2023-02-03/7027072872896336522.html>，中房报，2023年2月3日访问。

### **3. 国家统计局：2022年全国房地产开发投资同比下降10%**

北京1月17日消息1月17日，国家统计局发布了2022年房地产开发和销售情况统计报告。

在房地产开发投资方面，2022年，全国房地产开发投资132895亿元，比上年下降10.0%；其中，住宅投资100646亿元，下降9.5%。

2022 年，房地产开发企业房屋施工面积 904999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62539 万平方米，下降 14.3%。

在商品房销售和待售方面，2022 年，商品房销售面积 135837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。

2022 年末，商品房待售面积 56366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。

在房地产开发企业到位资金方面，2022 年，房地产开发企业到位资金 148979 亿元，比上年下降 25.9%。其中，国内贷款 17388 亿元，下降 25.4%；利用外资 78 亿元，下降 27.4%；自筹资金 52940 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 49289 亿元，下降 33.3%；个人按揭贷款 23815 亿元，下降 26.5%。

来源：<https://www.cet.com.cn/fcpd/yw/3313961.shtml>，中国经济新闻网，2023 年 2 月 3 日访问。

#### **4. 美凯龙：建发股份拟以不超 63 亿元收购公司 29.95%股份**

新京报讯（记者张洁）1 月 13 日，红星美凯龙(5.870, 0.02, 0.34%)家居集团股份有限公司（以下简称“美凯龙”）发布公告称，控股股东红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）、公司实际控制人车建兴、厦门建发股份(12.930, -0.20, -1.52%)有限公司（以下简称“建发股份”）于 1 月 13 日共同签署《股份转让框架协议》，建发股份有意受让红星控股持有的公司 29.95%股份。此外，美凯龙 A 股股票将于 1 月 16 日开市起复牌。

公告显示，各方同意，在满足上市公司监管相关规定的前提下，交易对价原则上不超过 63 亿元且不高于建发股份聘请的专业机构所出具并经国资主管部门认可的标的股份评估或估值结果。

公告同时显示，目前，该事项未对公司的正常生产经营产生影响。截至目前，本次交易各方未签署正式股份转让协议，尚处于意向协议阶段。最终能否签署正式股份转让协议及具体交易方案内容仍存在重大不确定性。

来源：<https://finance.sina.com.cn/jjxw/2023-01-13/doc-imxzzwif9152247.shtml>，新浪财经，2023 年 2 月 3 日访问。

#### **5. 融创 160 亿元境内债获整体展期，平均展期 3.5 年**

1月4日, 搜狐财经获悉, 融创房地产总计 160 亿元的境内债券整体展期方案获债券持有人会议表决通过。至此, 融创成为继富力地产、龙光集团之后第三家实现境内债整体重组的房企。此次融创境内债券的整体展期, 共涉及 10 笔存续的公司债券及供应链 ABS, 加权平均展期期限 3.51 年。展期方案的通过能够缓解融创未来 3 至 4 年的流动性压力, 改善整体财务状况, 为公司恢复生产经营、回归健康发展轨道创造有利条件。

2022 年 11 月, 融创给出了第一版境内债重组方案, 计划将已展期的债券进一步展期 3.75 年至 2026 年 9 月, 将此前未展期的债券展期 4.5 年至 2027 年。2022 年 12 月, 融创则将上述方案进行修改, 将已展期债券和未展期债券的展期时间分别缩短了 9 个月、6 个月, 并增设了小额优先兑付以及部分资产的收益权作为偿债担保。此次通过的展期方案中, 融创则以广州文旅城、重庆江北嘴 A-ONE、温州翡翠海岸城等多处资产作为展期偿付保障。去年 12 月, 紧随其境内债整体展期方案, 融创还推出了其境外债务的整体展期方案。针对现存续的 91 亿美元的优先票据及其他负债, 融创推出了债转股以及整体展期的两套方案。具体为, 融创拟将本金总计 30 至 40 亿美元的债务转化为普通股或股权挂钩工具。剩余部分美元债则拟展期 2-8 年, 展期票据前两年内只计提而不支付利息, 之后相关利息再以现金支付。截至 2022 年 12 月 9 日, 融创已与持有现有境外债本金总额超 30%的债权人小组取得联系, 其境外债重组的进一步进展则未有所披露。

来源: [http://finance.ce.cn/stock/gsgdbd/202301/05/t20230105\\_38328053.shtml?ivk\\_sa=1023197a](http://finance.ce.cn/stock/gsgdbd/202301/05/t20230105_38328053.shtml?ivk_sa=1023197a), 中国经济网, 2023 年 2 月 3 日访问。

## 四、实务处理

### 出租人未完成房屋验收手续便交付房屋是否构成违约

在房屋租赁合同中，出租人按照合同约定交付房屋是其主要义务之一，出租人是否履行交付义务，关系到承租人是否有权拒付租金，主张违约责任甚至解除合同。因此对房屋是否符合交付条件的判断至关重要，但是商业地产租赁中，出租人往往在租赁物业处于建造阶段就已经开展了招商工作并与承租人签署房屋租赁合同，实践中，可能因建造过程中各种因素而导致出租人在交付期限届满前尚未完成规划验收、消防验收或竣工验收等手续。出租人未完成房屋验收手续便交付房屋，是否构成违约，司法实践中存在不同观点。本文通过梳理司法实践中不同法院对此问题的不同裁判尺度与判断标准，为出租人对其交付租赁物业以及签订租赁合同约定交付条件时提供借鉴和参考。

#### 【精选案例】

**【裁判要旨】**合同虽未约定交付使用条件，但竣工验收为法定交付条件，规划验收为竣工验收的前提条件。工程竣工验收报告无规划部门的验收合格材料，经法院责令后仍无法提交证明租赁物业通过规划验收能够交付使用证据的，认定租赁物业不符合法定交付条件。

**【案例一】**凤台县茂源商贸有限公司与张龙房屋租赁合同纠纷案

**【案号】**（2016）皖04民终1003号

**【案情简介】**2015年7月7日张龙（承租人）与凤台县茂源商贸有限公司（出租人）签订《房屋租赁合同》一份，该合同约定，出租人将其所有的位于凤台县凤城大道中段南侧华夏中央广场商铺（下称租赁物业），出租给承租人从事合法商业经营，租赁物业面积为98平方米。同时，合同还对租赁期限、租金交纳时间、房屋交付时间、解除条件及违约责任作出约定。合同签订后，承租人于2015年7月7日向出租人交纳租金98160元。2015年10月1日前，承租人未按合同约定交纳90000元，出租人也没有如期交房。后承租人以出租人未交付符合条件的租赁物业构成违约为由提起违约之诉。截至判决时，出租人仍未提交证据证明租赁物业已经规划验收合格。

**【裁判理由】**法院认为，本案中出租人提供的工程竣工验收报告复印件中并无规划部门的验收合格材料，一审法院于2016年6月12日向出租人发出通知，责令出租人于2016年6月20日前提交出租房屋权属证明及经验收

合格能够交付使用的证据，出租人未予提交。出租人至今未能举证证明涉案房屋经过规划验收的相关材料，应当承担不利后果，认定涉案房屋不符合交付条件，出租人应当承担相应的违约责任。

**【裁判要旨】出租人交付的房屋虽然未完成相关验收手续，但承租人已经实际入驻且未提出异议，此后承租人不得再主张出租人未履行交付义务。**

**【案例二】北京康尔森投资有限公司与中信银行股份有限公司总行营业部房屋租赁合同纠纷案**

**【案号】**（2019）京01民再47号

**【案情简介】**2011年9月30日，中信营业部（承租人）与康尔森公司（出租人）签订《房屋租赁合同》，约定承租人租赁位于海淀区知春路白塔庵的中国食品安全大厦1394平方米的房屋作为营业场所。2012年6月1日，装修单位向出租人物业部申请装修施工，施工时间为2012年6月25日至2012年11月30日。双方签订《房屋租赁合同》时，承租人已明知出租人对标的房屋未完成竣工验收工作，未取得《房屋所有权证》，案涉房屋竣工验收时间为2014年5月5日。后承租人以房屋交付时未通过竣工验收为由主张出租人责任，要求解除合同。

**【裁判理由】**法院认为，双方完成了标的房屋的交付。从已查明的事实看，双方虽然未严格依照《房屋租赁合同》约定的时间和方式交接标的房屋，但交接房屋的事实及之后承租人选派装修单位入驻标的房屋开展装修工作等事实是明确的。且双方在本案诉讼之前，对此均未提出异议。现出租人主张出租人并未依约履行交付标的房屋的义务，明显不能成立。

**【裁判要旨】出租人交付的房屋未经消防验收合格，导致承租人装修工程消防验收延误，影响到租赁房屋的正常营业，出租人应承担损失赔偿责任。**

**【案例三】湖南天易集团有限公司、株洲天易商业经营管理有限公司等房屋租赁合同纠纷案**

**【案号】**（2017）湘02民终1964号

**【案情简介】**益紫公司（承租人）在筹建过程中，由发起人文志安作为承租人于2012年5月30日与出租人签订了一份《神农·太阳城商铺租赁合同》，约定由文志安承租神农太阳城购物中心南座四层A403、A404号商铺

用于经营量贩式 KTV。租期为 96 个月，自 2012 年 10 月 1 日起。文志安在签订合同后对所租赁的商铺以承租人的名义进行装修，并申请消防设计审核。湖南省株洲市公安消防支队于 2012 年 10 月 17 日就此出具建设工程消防设计审核意见书，认为该建筑主体未验收合格，租赁商铺消防设计未经审核合格，不得施工。后租赁商铺仍继续装修并擅自营业。湖南省株洲市公安消防支队对承租人作出行政处罚决定，处相应罚款。直至 2014 年 9 月 26 日承租人方才取得《建设工程消防验收意见书》。后租赁双方对不能正常营业期间，承租人起诉出租人要求赔偿损失。

**【裁判理由】**出租人 2012 年交付涉案商铺时未经消防验收合格，直到 2013 年 9 月 30 日才通过消防验收。涉案商铺消防验收的迟延，导致了租赁商铺室内装修工程消防验收的迟延。消防问题影响到租赁商铺的正常营业，直至 2014 年 9 月 26 日租赁商铺室内装修工程消防验收合格时止。因此，鉴定报告将 2013 年 4 月至 2014 年 9 月共 18 个月算作“不能正常对外经营”期间并无不妥。出租人在明知房屋未经消防验收的情况下将房屋出租给承租人经营量贩式 KTV，并催促对方尽快装修限期开业。出租人的上述行为是造成租赁商铺在 18 个月内不能正常对外经营及装修延期的直接因素，其行为与租赁商铺的损失之间具有因果关系，应当赔偿租赁商铺 18 个月内不能正常对外经营造成的损失、装修延期损失及消防罚款损失。

**【裁判要旨】**租赁房屋不属于法律规定的“未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用”的建设工程，未向消防主管机关办理消防备案不影响租赁房屋的使用，承租人无权拒付租金。

**【案例四】**十堰高度房地产开发有限公司、南大忠房屋租赁合同纠纷案

**【案号】**（2018）鄂 03 民终 994 号

**【案情简介】**2013 年 6 月 1 日，高度公司（出租人）与南大忠（承租人）签订房屋租赁合同约定高度公司将其所有的位于郧西滨河东路财富公馆滨河东路，地面房产物业现状全框架一、二层房屋出租给南大忠。租期自 2013 年 6 月 21 日起五年。合同签订后承租人即施工装修，从事家电经营。2015 年 6 月 5 日，出租人开发的郧西滨河东路财富公馆（包含涉案房屋）1-4 号楼建设工程经十堰市公安消防支队验收合格。期间，承租人以房屋未经消防验收、漏水影响其经营并给其造成损失等为由，拒交部分房租。后出租人解除合同，双方因此诉至法院。

**【裁判理由】**法院认为，租赁商铺不属于人员密集场所，亦非特殊建设工程，不属于法律规定的“未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用”的建设工程。涉案商铺在验收后应当报公安机关消防机构备案，公安机关消防机构应当进行抽查，经依法抽查不合格的，应当停止使用。“停止使用”相对“禁止投入使用”的强制性更弱，即在房屋经抽查被认定不合格之前，其是可以投入使用的。出租人将租赁房屋交付给承租人后，在房屋消防验收合格之前，其仍可以投入使用。且涉案商铺已于2015年6月5日经消防验收合格，故承租人仅以出租人交付房屋时“未经验收合格”为由主张其无须支付自2013年12月21日至2016年8月24日的租金，无事实和法律依据。

### **【实务点评】**

现行法律法规规定房屋需要通过有关部门竣工、规划、消防等验收的目的在于保障房屋质量，维护居住安全。房屋租赁中出租人依法负有确保租赁房屋处于适租状态的义务，而房屋在交付前顺利通过有关部门竣工、规划、消防等验收正是确保房屋满足适租状态的前提。《中华人民共和国民法典》第724条规定，租赁物具有违反法律、行政法规关于使用条件的强制性规定情形，致使租赁物无法使用的，承租人可以解除合同。该规定中“法律、行政法规关于使用条件的强制性规定情形”主要指的就是有关部门竣工、规划、消防等验收手续，进一步确认租赁房屋通过有关部门竣工、规划、消防等验收手续对于租赁房屋正常使用的重要性。但该规定旨在确立在租赁房屋因不满足关于使用条件的强制性规定情形而导致无法使用时，承租人享有解除合同的权利，并未当然认定只要租赁房屋具有违反法律、行政法规关于使用条件的强制性规定情形，出租人即当然构成违约。通过上述案例可见，司法实务中对出租人未履行完毕相关验收手续便交付房屋是否构成违约的问题，主要存在如下裁判思路：

其一，如租赁合同中已然约定出租人负有在交付前完成相关验收手续的合同义务，在出租人未履行完毕相关验收手续便交付房屋的情况下，出租人构成违约。此种裁判思路遵从租赁双方合同约定，体现了合同当事人意思自治的原则。

其二，在租赁合同并未约定出租人负有在交付前完成相关验收手续的合同义务的场合，不论出租人未履行完毕相关验收手续便交付房屋是否实质上影响租赁房屋的正常使用，均一概认定出租人构成违约。司法实践中持此种观点的判例比比皆是。笔者认为，虽然房屋未完成相关验收手续，确实可能会导致租赁房屋存在一定的安全隐患，影

响承租人使用租赁房屋的感受，但并不一定会造成租赁房屋存在使用上的实质障碍，如不区分是否影响租赁房屋的正常使用，一概认定出租人未履行完毕相关验收手续便交付房屋构成违约，往往容易成为承租人挑起纠纷的借口。

其三，出租人未履行完毕相关验收手续便交付房屋，导致承租人无法使用租赁房屋，出租人构成违约。实践中，出租人未履行完毕相关验收手续便交付房屋，往往会对承租人使用租赁房屋造成实质障碍，例如无法办理租赁房屋装修工程消防设计审核或验收手续、无法办理经营执照、因未办理相关验收手续被主管部门责令限期改正、停止使用或罚款等，此种情况下承租人因使用租赁房屋导致自身合法权益受损，违背承租人承租并顺利使用租赁房屋的初衷，出租人应当构成违约。

其四，虽然出租人未履行完毕相关验收手续便交付房屋，但租赁双方已通过事先在租赁合同中约定，或承租人实际上认可并接收租赁房屋、承租人未及时对该等手续瑕疵提出异议且出租人已及时补办相关手续等事实行为对出租人未履行该义务进行豁免的，则出租人不构成违约。

综上，虽然司法实践中不同法院有不同的观点，个案情况有所不同，但均不可否认出租人及时办理相关房屋验收手续对承租人后续正常使用租赁房屋的重要性，房屋验收手续是维持房屋处于适租状态的前提，因此出租人应及时、妥善办理相关房屋验收手续，减少纠纷的发生。

### **【实务建议】**

（一）就出租人而言，应当履行适租义务，在建设过程中确保房屋符合规定的建筑工程质量标准，满足房屋使用的各项条件，及时办理各项验收手续。

（二）就出租人而言，在签订租赁合同之前，应当对房屋所在建筑物办理各项验收手续的时间进行充分的评估，合理设定交付时间，确保在交付前办理完成各项手续。

（三）就出租人而言，如无法预估并设定合理的交付时间，可以在租赁合同中约定不以完成各项验收手续作为交付条件，或者约定在交付期限届满后享有一定的宽限期以便办理验收手续，且出租人不因此承担违约责任。

（四）就出租人而言，对承租人在交付前进场进行装修施工的要求应持谨慎态度，应尽可能在办理完成各项验收手续后方可允许进场施工，如确需在办理完成验收手续前提前进场施工的，应当注意在租赁合同或提前进场施工

协议中约定如因提前进场施工影响房屋各项验收手续的办理的,出租人不承担责任,并在过程中固定和保留因承租人提前进场施工影响房屋各项验收手续的办理的有关证据。

(五)就出租人而言,如因承租人或不可抗力等原因导致未完成验收手续的,应注意固定和保留因承租人或不可抗力等原因影响验收手续办理的有关证据,如确因未完成验收手续导致承租人主张违约责任的,在诉讼中出租人应注意以承租人或不可抗力等原因进行抗辩,如虽未完成验收手续但不影响租赁房屋的正常使用的,出租人也应以此为由进行抗辩。

(六)就出租人而言,如非因承租人或不可抗力等原因未完成验收手续导致影响承租人正常使用租赁房屋的,应注意及时与承租人协商沟通,通过延长装修期、予以一定的补偿等方式取得承租人豁免并签订补充协议,同时及时消除未能办理验收手续的因素,加快各项验收手续的办理。

(七)就承租人而言,如承租的房屋尚未建成,应当注意在租赁合同中约定出租人负有在交付前完成各项验收手续并提供相应的证明文件的义务,如无法在交付前完成的,也应当约定在交付后一定期限内完成,否则出租人应当承担相应的违约责任。如出租人未履行此项合同义务或合同中未约定出租人此项义务的,应注意避免接收租赁房屋并及时通过书面方式督促出租人履行并固定和保留有关证据。如房屋已经建成的,应当在签订租赁合同前核查租赁房屋是否完成各项验收手续。

## 出租人侵害承租人优先承租权应承担何种责任？

在商业租赁中，承租人基于经营需要，往往都需要签订长期租赁合同。由于经营场所涉及顾客流量、装修费用等期待利益，承租人一般都会与出租人约定优先承租权，以保证自己在租期届至后仍能承租。在《民法典》出台以前，该权利系约定权利，而非法定权利，对于侵害该权利的救济方式，实践中做法不一。《民法典》第 734 条首次以法律形式确定了该权利，但是对于该项权利的规定较为简单，有关行权主体、行权方式及权利救济等细节仍有待进一步明确。因此，分析实践中的优先承租权，有助于更深刻、全面地理解及适用《民法典》第 734 条。故本争议焦点将对侵害优先承租权的赔偿责任进行归类研究，以对优先承租权的适用提供参照。

### 【精选案例】

**【裁判要旨】**出租人以公开招标方式招租的，系其对物权的行使方式，原承租人只有参与招标投标才有取得同等条件对抗第三人的机会，如不参与则视为对优先承租权的放弃。而且原承租人必须是同等地参与招标投标活动，同等地遵循招表投标规则，只有在竞标结果一致时，同等条件才会完全出现，原承租人才能享有优先承租权。

**【案例一】**鹤峰县长冠商贸有限公司与鹤峰县走马镇古城村村民委员会房屋租赁合同纠纷一案一审民事判决书

**【案号】**（2017）鄂 2828 民初 400 号

**【案情简介】**2006 年 8 月 16 日，原告与被告签订《古城宾馆承租协议书》，约定被告将涉案房产出租给原告使用，租期 10 年，并约定：租期届满后，同等价格优先我方继续承租。合同期满后，被告依照《鹤峰县三资管理办法实施细则》的要求，以公开招标的方式招租。2017 年 4 月 20 日，鹤峰县农村产权交易中心举行竞租会，以投暗标的方式实行竞价，后因第三人恩施锦昌商贸报价高于原告而中标。2017 年 4 月 21 日，原告书面通知被告和鹤峰县农村产权交易中心，明确表示愿意以中标价继续承租并主张优先承租权，但未得到答复。原告认为，被告违反合同约定，侵害了原告的优先承租权，故诉至法院，请求继续承租。

**【裁判理由】**本院认为：优先承租权法律尚无明文规定，不属于法定权利，而是基于合同约定产生的约定权利。原、被告之间有合同约定，应依约定。根据双方的约定，原房屋租赁合同期满后，在同等条件下，被告继续出租房屋，原告享有优先于其他承租人的承租权。被告为了使原租赁房屋物权利益最大化，采取招投标方式公开招租，是对其绝对物权的一种行使方式，原告享有的优先承租权不能与其对抗，而只能以同等条件对抗第三人。原告只有参

与招标投标才有取得同等条件对抗第三人的机会，如不参与则视为对优先承租权的放弃。本案的同等条件，必须是同等地参与招标投标活动，同等地遵循招表投标规则，只有在竞标结果一致时，同等条件才会完全出现，原告才能享有优先承租权。原告在竞标中的标底低于锦昌公司，已实际丧失了其优先承租权。原告在锦昌公司竞标成功后再提出同等租赁条件，有悖招标公平原则，也有损招标活动的严肃性，这是对“同等条件”的曲解。

综上所述，原告长冠公司因投标标底低于第三人，已丧失了原承租房屋的优先承租权，其诉讼请求本院依法不予支持。

**【裁判要旨】**承租人与出租人约定其在同等价格条件下有权优先承租的，如果招租方式由整体招租变更为分开招租，丧失了适用同等价格条件的前提。出租人变更招租方式且未按合同约定提前通知承租人的，构成对优先承租权的侵害，应当予以赔偿。关于赔偿数额，承租人投入的装修费用可以被认定为实际损失，予以支持；而市场培育费因与出租人违约行为之间无因果关系，故不予支持。

**【案例二】**王洪波、辉县市城关镇东新庄村民委员会租赁合同纠纷二审民事判决书

**【案号】**（2019）豫07民终1434号

**【案情简介】**2014年9月11日，王洪波通过公开竞标取得涉案商铺三年的租赁权，租赁期限自2014年11月1日起至2017年10月31日止。双方约定，三年合同到期前一个月，东新庄村委会将进行公示，通过有资质的拍卖机构公开拍卖的方式决定下期承租方，王洪波如有意继续租赁，必须参与竞拍（同等价格条件下王洪波优先）。且约定如王洪波未竞拍成，则投入的一切装饰东新庄村委会不予作价。2017年11月2日东新庄村委会张贴了《租赁权拍卖公告》，将上述门面房一年的租赁经营权分成八个拍卖标的于2017年11月10日进行公开拍卖，之后与承租人杨玉荣等分别签订了租赁合同，将上述门面房分别租赁给了杨玉荣等人。王洪波得知东新庄村委会在进行上述公开拍卖程序，因其不同意该村委会将案涉门面房分成八个拍卖标的进行拍卖，其未参与竞标。原告王洪波认为东新庄村委会损害其优先承租权，要求其赔偿损失，并负担诉讼费、律师费。

**【裁判理由】**法院认为：一、关于东新庄村委会是否侵犯了王洪波的优先承租权的问题。

根据案涉租赁合同第十一条的约定，王洪波享有在同等价格条件下优先承租的权利，东新庄村委会应当按照合同约定的方式保障王洪波行使优先承租权。按照合同的文义解释及目的解释，“同等价格条件下”不仅包含对租赁物交纳租金的同等价格条件，还应当具有租赁物与合同所涉租赁物一致的含义，因如果租赁物或招标标的发生变更，则丧失了适用同等价格条件的前提。故东新庄村委会称无论整体招租或分开招租均不影响王洪波行使优先承租权的理由不能成立，该主张与合同约定优先承租权的目的相悖，租赁物分割后每一个标的物均不具备“同等价格条件”。根据王洪波一审庭审陈述，东新庄村委会在双方合同到期前告知王洪波下一期租金底价，并询问王洪波是否同意续租，王洪波称按程序走拍卖手续。而东新庄村委会在2017年11月2日张贴拍卖公告后，王洪波才知晓拍卖标的被分割，并未参与竞拍。从上述事实可知，东新庄村委会并未在合同到期前一个月告知王洪波决定将租赁物分开招租，亦未按合同约定进行公示，其后续的招标行为导致王洪波无法按照与双方租赁合同中的同等条件进行投标，故东新庄村委会的行为违反合同约定，构成对王洪波优先承租权的侵犯。

## 二、关于东新庄村委会应否赔偿王洪波损失及数额为多少的问题。

上文分析，东新庄村委会的行为侵犯了王洪波的优先承租权，已构成违约，在合同未约定违约责任时，王洪波有权根据合同法相关规定要求东新庄村委会承担违约责任。王洪波承租案涉租赁物后，对租赁物进行了改善并装修，该部分花费属于对租赁物的有益费用，在王洪波享有优先承租权并成功行使的条件下，王洪波可以对该租赁物及其装修设施继续使用，而东新庄村委会的违约行为导致王洪波丧失承租权，王洪波对租赁物的装修投入已无法使其本人受益，拆除返还亦无实际价值，故王洪波的装修费用应当认定为其实际损失，东新庄村委会应当对该部分损失承担赔偿责任。

对于该部分损失数额的问题，……王洪波自行委托的鉴定机构已作出鉴定结论，东新庄村委会未提供有效证据对该鉴定机构的资质、鉴定程序以及结论合法性等加以反驳，且该鉴定结论所估价参照的时间点系案涉纠纷发生后不久，故以当时评估价格认定王洪波的装修损失并无不妥，本院对该鉴定结论予以采信。东新庄村委会应当赔偿王洪波装修损失143017.25元。

对于王洪波主张的市场培育费，该部分费用系其投资风险，不能因此认定与东新庄村委会的违约行为之间存在因果关系，故王洪波要求东新庄村委会承担该损失没有事实和法律依据，本院不予支持。

**【裁判要旨】**出租人与承租人约定了优先承租权，但未通知承租人参与重新招租投标，第三人中标后未征询承租人是否愿以相同价格承租的，侵害了承租人的优先承租权，应当承担损害赔偿责任。由于此时承租人无法享受其装修利益，且出租人系对外出租，享有了残存装修的利益，故装修费用可以认定为承租人的损失。在认定损失数额时，应当综合考虑承租人对装修利益的收回、承租人拒绝腾房的违约行为，在公平原则上综合判断。

**【案例三】**长沙市望城区波特利超市湘陵店、周显红与湖南中航实业有限责任公司房屋租赁合同纠纷二审民事判决书

**【案号】** (2016) 湘 01 民终 6887 号

**【案情简介】**2005 年，湖南湘陵机械厂与望城县高塘岭镇波特利超市签订《房屋租赁合同》。合同约定，合同到期后，如湖南湘陵机械厂仍继续对外租赁，在同等条件下，乙方享有优先承租权。湖南湘陵机械厂将房产卖给中航公司。中航公司与周显红（高塘岭镇波特利超市法定代表人）续签合同。后中航公开招标将房屋出租，并通知周显红。2015 年 6 月 2 日，中航向周显红发出《关于综合楼整体出租的通知》，通知中提出如果周显红该同意该两种出租方案，应于 2015 年 6 月 4 日前与中航公司签订书面的租赁合同，并交纳保证金和提前支付半年租金，否则视为放弃优先承租权。后周显红拒不腾房。波特利超市湘陵店、周显红共同向一审法院起诉请求，1.确认波特利超市湘陵店、周显红享有房屋租赁合同中所约定的优先承租权，2.要求赔偿损失。

**【裁判理由】**本院认为：根据《房屋租赁合同》第一条第 3 项之约定，合同到期后，中航公司继续对外租赁的，周显红在同等条件下享有优先承租权。本案中，虽然从证人杨文华的证言、湘陵社区居民委员会出具的《证明》以及波特利超市湘陵店在一审庭审中的陈述可知，波特利超市湘陵店、周显红对中航公司在 2015 年 8 月 10 日发出的招租公告应当知晓，但中航公司却未在该公告所确定的 2015 年 8 月 20 日如期公开招租，且在变更招租日期后，中航公司亦未提供相应证据证明通知了波特利超市湘陵店、周显红，同时，在确定中标人后，中航公司亦未征询周显红是否同意以相同条件继续承租涉案房屋，而是直接要求周显红限期搬离涉案房屋，致使周显红无法实际行使优先承租权，因此，一审法院认定中航公司违反了上述租赁合同的约定，侵害了周显红的优先承租权并无不当。

二、由于中航公司违反合同约定侵害了周显红的优先承租权，致使周显红失去了继续利用装修残值的机会，且中航公司亦是按装修现状对外出租，享有了装修残值的利益，因此，一审法院参照装修残值确定中航公司应当承担的赔偿责任并无不当。但本案中，首先，双方约定的租赁期限至 2015 年 2 月 28 日即已到期，且在租赁合同到期前，中航公司即送达《房屋租赁合同期满不再续租通知书》，表明不再续租；虽然之后双方就续租事项进行了磋商，但在波利特超市湘陵店、周显红于 2015 年 6 月 9 日回复中航公司，不同意中航公司提出的条件后，直至中航公司在 2015 年 9 月 14 日将涉案房屋出租给兰庭格尔大酒店，周显红都未按租赁合同的约定将其所占用的房屋予以交付，因此，周显红存在违约行为。其次，即使周显红参与了中航公司的公开招标，其亦有可能不认可竞标价格及条件；同时，根据波利特超市湘陵店在一审中的陈述，即使中航公司将更改的招租时间、地点通知了周显红，其亦可能不会参加公开招租。再次，租赁合同约定，租赁期满后装修残值归属于中航公司，同时，租赁期限为十年，租期较长；在无法确定合同到期后能否续租的情况下，作为理性的承租人，周显红所投入的装修成本应当参照了合同关于租赁期限及合同到期后装修残值归属的约定，因此，周显红投入的装修成本的绝大部分应在该较长的租期内予以了收回。故综合上述分析，根据公平原则及损失填补原则等考虑，本院认为，由中航公司赔偿周显红装修残值的 40%，即约 483682 元（1209204.42 元×40%）较为公平。一审法院在未考虑周显红亦存在违约行为的基础上所确定的赔偿比例对中航公司有失公允，应予纠正。

**【裁判要旨】**如果出租人租期届至时将房屋收回自用的，承租人无法在该情形下行使优先承租权，因为此时不存在优先承租权适用的前提。由于承租人对优先承租有期待利益而投入装修费，存在一定经济损失，又因出租人收回自用经营相同业务的，实际享受了该装修利益，故虽承租人不能因优先承租权被侵害而得到赔偿，但出租人此时应当基于公平原则，给予承租人一定补偿。

**【案例四】**中国国土资源航空物探遥感中心等房屋租赁合同纠纷二审民事判决书

**【案号】**（2015）一中民终字第 04645 号

**【案情简介】**航遥中心与天一公司签订《房屋租赁合同》，约定天一公司有优先承租权，该租期为十年，后租期届至时，双方签订补充合同，续期一年。一年后，航遥中心通知天一公司：房屋租赁合同约定的租期 1 年届满后

不再续签，房屋由我中心自行使用。天一公司认为航遥中心实际想将房屋另租他人，违反其优先承租权，拒绝腾房。航遥中心诉至法院，要求返还房屋。天一公司提出反诉，认为其侵害优先承租权，侵害其期待利益，要求赔偿损失。

**【裁判理由】**法院观点：天一公司对争议房屋进行装修，并放弃合同期满后其对房屋装修、改造及有关设施的权利，是基于房屋租赁合同约定在同等条件下，天一公司享有优先续租权，其对合同能够长期履行存在合理信赖，并以此确定合同履行的经营策略和投入成本。此外，涉案房屋租赁合同明确约定天一公司享有优先承租权，优先承租权的前提是出租方继续出租争议房屋。如果出租方在房屋租赁期限届满时将房屋收回，即不存在优先承租权，这在一定程度上剥夺了承租方的优先承租权，但合同中对此种情况并未明确作出约定，现航遥中心改变经营方式收回出租房屋，有违天一公司的缔约目的。因此，涉案租赁合同并非普通的一年期租赁合同，其实质上是双方此前租赁合同关系的延续，天一公司存在对合同续签的履行期待利益。在航遥中心收回房屋自主经营，天一公司未能续签合同的情况下，如按合同中有关合同期满后天一公司的装修、改造及与房屋有关的设施全部归航遥中心所有的约定履行，有失公平。其次，从合同履行情况上看，合同未能续签亦会给天一公司造成损失。涉案房屋租赁合同签订后，双方又先后签订了职工午餐、早餐餐饮服务委托协议，约定天一公司所经营的餐厅早上和中午不对外营业，仅供航遥中心职工及家属用餐，也即只有晚餐可以对外营业，天一公司为保证合同得以正常顺利履行放弃了部分自主经营权；且其亦根据享有优先续租权的约定，对餐厅进行了一定的装修投入。涉案合同期满后，如出租方利用优势地位不再续签，势必会给承租人天一公司造成一定经济损失。最后，航遥中心虽决定收回房屋自主经营职工食堂，但并未完全改变房屋用途，仍是用于餐饮。依据物尽其用的原则，航遥中心对天一公司投入的设备、设施予以留用，能够充分发挥其使用价值。据此，北京市国宏信价格评估有限公司出具的国宏信（民）字 2014 第 140211 号价格评估结论书中的设施设备明细表中所列财产应当归航遥中心所有。基于上述论证，航遥中心作为受益人，在未续签合同的情况下，理应对天一公司的投入予以合理补偿。综合考虑上述因素，法院将依据公平原则和诚实信用原则，并结合合同的实际履行情况、天一公司的实际投入以及设施设备的可利用情况等，酌情判定航遥中心给付天一公司设备及装修折价补偿款人民币 40 万元，对于天一公司超出部分的请求，不予支持。

**【裁判要旨】**约定优先承租权作为债权，无法干预出租人的物权权利的行使，所以，优先承租权不意味着承租人在租赁合同期满后自然取得优先强制缔约的权利，它需要满足合同约定的同等租赁条件和合同各方当事人的协商自愿。出租人有权自主决定是否继续出租租赁物以及选择合同相对人。如果出租人在租赁合同期满后没有通知承租人协商续订租赁合同，而是将租赁物出租给他人，视为违反了原租赁合同的约定，损害了原承租人的优先承租权。此时，参照侵害承租人优先购买权的救济，承租人不可主张出租人与第三人的租赁合同无效，但可以起诉要求其承担损害赔偿赔偿责任。

**【案例五】**长阳土家族自治县大堰乡中心学校与覃治强房屋租赁合同纠纷一审民事判决书

**【案号】**（2018）鄂0528民初57号

**【案情简介】**原（出租人）、被告于2010年12月16日签订了“租赁协议”，租赁期限五年。约定由原告将原黄家淌中学校舍及场地租赁给被告，同时约定了租金的支付方式及时间和违约责任。在租赁协议期满时，被告（承租人）未提出续租书面申请且未腾退租赁场地，同时还欠租金。期满后原告多次要求被告付清租金并腾出场地，但被告拒绝，被告认为原告违反合同约定，侵害其优先承租权，拒绝腾出。原告诉至法院，要求被告补交租金，并返还占有房屋。

**【裁判理由】**原告长阳土家族自治县大堰乡中心学校与被告覃治强于2010年12月16日订立的房屋及场地租赁合同第七条续租条款规定“乙方租期到期后，可享有租赁优先权；乙方有意在租赁期满后续租的，应提前三十日向甲方书面申请，甲方同意续租的，双方应重新签订租赁合同、租金标准。如乙方无意续租的，应在租赁期满前三十日内书面通知甲方”。依据该约定，被告在原告继续出租租赁物的前提下依约享有优先承租的权利，但被告依约享有优先承租权，只是表明在原告提出的同等租赁条件下取得与出租人优先缔约的机会，并不意味着被告取得了与作为出租人的原告长阳土家族自治县大堰乡中心学校强制订立租赁合同的权利。优先承租权并不是法律规定的承租人应享有的一种民事权利，而是出租人和承租人在租赁合同中约定的期限届满后，如出租人继续出租租赁物，则承租人享有优先承租的权利。倘若出租人违反该约定，应对承租人承担违约责任。但是，约定优先承租权，并不意味着承租人在租赁合同期满后自然取得优先强制缔约的权利，它需要满足合同约定的同等租赁条件和合同各方当事人的协商自愿。因为，优先承租权仅是一种债权，而出租人对租赁物的所有权、占有权或者使用权则是具有物权性质的

的权利，出租人有权自主决定是否继续出租租赁物以及选择合同相对人。如果出租人在租赁合同期满后没有通知承租人协商续订租赁合同，而是将租赁物出租给他人，视为违反了原租赁合同的约定，损害了原承租人的优先承租权。参照最高人民法院《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》第二十一条的规定，原承租人可以依据租赁合同的约定请求出租人承担违约损害赔偿责任。但与合同法规定的优先购买权相似，原承租人依约取得的优先承租权仅为一种债权，是一种相对权，而非是与出租人的强制缔约权。原告长阳土家族自治县大堰乡中心学校与被告覃治强签订的《租赁协议》合法、有效，原、被告双方均按合同的约定，在合同期间履行合同义务。合同到期后，原、被告因继续租赁未达成一致，被告继续占用租赁物，侵害了原告的合法权利，故原告要求返还租赁物、支付租金的请求，本院予以支持。被告覃治强提出的原告在合同到期后将租赁物租给他人，损害了被告的优先承租权，造成了被告的损失，因被告在本案中未向本院提出反诉，被告亦可另行主张权利。

**【裁判要旨】出租人如果与承租人约定承租人具有优先承租权的，出租人应当按约履行通知义务，未履行通知义务的，承租人可以在同等情况下主张优先承租权。出租人在租期未完全届至时便将房屋另租他人的，由于承租人仍占有租赁物且其享有优先承租权，故出租人与第三人之间的租赁合同客观履行不能，出租人应当向第三人承担违约责任，承租人可以继续承租该租赁物。**

**【案例六】**原告徐州晓辉体育用品有限公司诉被告徐州市蔬菜副食品有限责任公司、徐州市蔬菜副食品有限责任公司开明分公司、王志军房屋租赁合同纠纷一案一审判决书

**【案号】**（2014）云民初字第3017号

**【案情简介】**2009年3月10日，原告与第二被告（出租人）签订房屋租赁合同，约定原告租用涉案房屋，租期自2009年6月10日至2014年6月9日，租金按年支付，合同期满后原告享有同等条件下优先承租权。之后出租人同意与被告续租。但，第二被告与第三被告（新承租人）就该房屋又另行签订租赁合同，租期自2015年元月1日至2022年12月31日。现在第三被告采取堵门上锁等方式严重干扰原告的正常经营。第二被告在原告继续使用该房屋并已支付租金的情况下，与第三被告恶意串通就该房屋签订租赁合同，严重违反诚实守信原则，侵犯了原告的合法权益，因此，该合同应属无效。请求认定新承租人租赁合同无效，并赔偿经济损失1万元。

**【裁判理由】**原告与被告蔬菜副食品公司开明分公司于2009年3月10日签订的租赁合同载明,合同期满,双方如有意合作,在同等条件下被告蔬菜副食品公司开明分公司优先考虑同原告合作,需重新签订《租赁合同》。本院认为,原告与被告蔬菜副食品公司开明分公司签订的合同合法有效,双方在合同中约定优先承租权,则双方均应按照约定履行自己的义务。被告蔬菜副食品公司开明分公司陈述其与原告合同期满后,多次与原告协商,双方未能就租赁达成协议,但被告蔬菜副食品公司开明分公司没有提供证据证明其与被告王志军签订租赁合同前向原告履行了通知义务。且原告明确表示,如果被告蔬菜副食品公司开明分公司告知原告按照被告蔬菜副食品公司开明分公司与被告王志军所签合同的全部内容和条件和原告续租,原告接受并有能力履行。结合被告蔬菜副食品公司开明分公司与被告王志军已实际签订租赁合同,原告关于其对坐落在开明综合楼一层(扣除转租531m<sup>2</sup>)、二层共计881m<sup>2</sup>具有优先承租权的主张成立。

其次,关于被告蔬菜副食品公司开明分公司与被告王志军签订的租赁合同(不包括平台南部300平方米)是否有效的问题。被告蔬菜副食品公司开明分公司与被告王志军签订租赁合同(不包括平台南部300平方米)系双方真实意思表示,其内容不违反法律、行政法规的强制性规定,且原告没有提供充分证据证明被告蔬菜副食品公司开明分公司与被告王志军恶意串通签订租赁合同。故被告蔬菜副食品公司开明分公司与被告王志军签订的租赁合同(不包括平台南部300平方米)应当有效。鉴于原告与被告蔬菜副食品公司开明分公司签订的租赁合同中有部分租赁房屋没有到期,原告对到期的租赁房屋又具有优先承租权,且涉案租赁房屋至今仍由原告占有使用,所以,被告蔬菜副食品公司开明分公司与被告王志军签订的租赁合同(不包括平台南部300平方米)客观上履行不能,被告王志军可依法向被告蔬菜副食品公司开明分公司主张违约责任。

**【裁判要旨】**承租人的优先承租权被侵害的,主张出租人与第三人的租赁合同无效的,法院不予支持,但承租人可以主张出租人应当承担违约责任。

**【案例七】**张怀苓与重庆金兆轩工贸有限公司,重庆和信木器有限公司确认合同无效纠纷一案一审民事判决书

**【案号】**(2015)九法民初字第15213号

**【案情简介】** 2011年2月21日，原告张怀苓与被告重庆金兆轩工贸发展有限公司签订《租赁合同》，由原告承租被告的涉案商铺，双方约定，在同等条件下，原告对合同项下房屋享有优先承租权。

2015年2月3日，被告重庆金兆轩工贸发展有限公司向原告发出通知称，因公司经营调整，双方签订的租赁合同于2015年4月17日到期后，将不与原告续签合同，请原告于2015年4月17日前完善相关手续。期间，被告重庆金兆轩工贸发展公司将房屋租给被告重庆和信木器有限公司。原告遂起诉至法院，请求确认两被告签订的涉案房屋租赁合同无效。

**【裁判理由】** 本院认为，依法成立的合同受法律保护。当合同存在法定无效情形的，利害关系人有权主张该合同无效。

本案中，原告以其优先承租权受到侵害为由，主张二被告签订的《租赁合同》无效。该诉求是否应当得到支持，应从以下几点进行认定：一、原告是否享有案涉房屋的优先承租权。根据原告与被告重庆金兆轩工贸发展有限公司签订的租赁合同约定，原告于租赁期满后，在同等条件下，对合同项下房屋享有优先承租权。虽然被告金兆轩公司辩称原告迟延交纳租金，但并未因此要求提前解除租赁合同，而是接受原告迟延交纳的租金，合同继续履行至租赁期满。因此，租赁合同关于优先承租权的约定对合同当事人具有法律约束力，出租人在租赁期满时若继续出租房屋的，在同等条件下应当优先保障承租人的承租权。因被告重庆金兆轩工贸发展有限公司在租赁期限即将届满时，将案涉房屋继续出租给他人，且原告并未表示不以同等条件续租，故原告享有合同约定的优先承租权。二、被告重庆金兆轩工贸发展有限公司与被告重庆和信木器有限公司签订租赁合同是否符合法律法规关于合同无效的规定。原告将其从金兆轩公司承租的商铺转租给被告重庆和信木器有限公司，后者在租赁期限即将届满时得知原告并非商铺的所有权人，且所有权人已经公示不再与原告续租。因此，被告重庆和信木器有限公司直接与被告金兆轩公司签订租赁合同符合常理。同时，原告也未提供二被告恶意串通，损害其利益的相关证据。故讼争房屋租赁合同系当事人双方真实意思表示，不存在法定无效的情形，应属合法有效。综上，原告享有同等条件下对案涉商铺的优先承租权。若原告认为被告金兆轩公司没有按照合同约定履行承诺，可以要求对方承担违约责任。但据此要求确认二被告签订的房屋租赁合同无效的主张没有事实和法律依据，本院不予支持。

### **【实务点评】**

在《民法典》实行之前，对房屋承租人的优先承租权并非一项法定权利，从已有的司法实践来看，尽管上海、广东等地的地方性法规中对优先承租权有规定，但承租人的行使仍依赖于合同的约定，承租人要行使优先承租权需有合同依据，若没有合同依据，房屋承租人无法当然在租赁期限届满后行使优先承租权。因此，《民法典》确立优先承租权后，对承租人和出租人都将带来深远的影响。从上述案例中，我们可以看出，在审理优先承租权案件中，法官通常按如下逻辑进行分析：

第一，承租人是否有权行使优先承租权？

优先承租权的行权条件为：（1）出租人继续对外出租房屋；（2）同等条件；（3）承租人有续租意愿。

优先承租权是指，原房屋租赁合同期满后，在同等条件下，如果出租人继续出租房屋，承租人享有优先于其他承租人的承租权。所以，如果房主将房屋收回自用，则由于不满足对外出租这一暗含前提，故此时法院倾向于认为承租人不享有优先承租权。

判断是否为“同等条件”时，价格并非唯一的考量因素，法院一般会参照房屋优先购买权对同等条件的规定进行审理。以下是常见考虑因素：（1）租金数额。租金数额是最为重要的衡量标准。如果承租人所提租金低于第三人的租金价格，那么肯定不能被视为“同等条件”。（2）承租人的履约情况。除了以上法条提到的支付方式、价款履行期限外，法院在评估承租人与第三人是否处于同等条件时，还将考虑承租人自身的情况。（3）对比出租人欲与新承租人的合同。同等条件系与第三人提出的承租条件相比，所以，新承租人所提的条件，比如整体承租、或者承租周期长，则也将被纳入“同等条件”的评定范围。

优先承租权保障的是承租人继续租赁的权利，如果承租人本身无续租意愿，则无行使优先权之必要。实践中，如租赁双方已签订合同确定终止租赁关系或合同已约定承租人申请续租须提前告知出租人而承租人未在约定期间内表示继续承租意愿，则法院将视为其已通过行为放弃优先承租权。此外，若出租方已通过公开方式重新招租，承租人未同等参与竞投，此等行为亦通常被视为放弃优先承租权。

第二，出租人的行为是否侵犯了承租人的优先承租权？

结合上述案例，法院认定出租人侵犯承租人的优先承租权的表现方式常为：（1）未履行通知义务；（2）改变出租方式。

对于优先承租权，法律对于其行权方式没有做规定，但是，对于优先购买权，法律则明确规定了出租人负有通知义务。因此，法院多参照优先购买权，认为出租人也应当尽通知义务，否则侵害了承租人的优先承租权。

对于改变房屋出租方式是否侵害承租人的权利，实践中存有争议。有些法院认为，改变房屋出租的方式，将侵害承租人的优先承租权。但是更多的法院，认为出租人改变承租方式系对其所有物的自由处置，不会侵害承租人的优先承租权。这些法院认为，只要出租人已经尽了通知义务，就没有侵害承租人的优先承租权。

第三，如果出租人的行为侵犯的承租人的优先承租权，应当承担何种赔偿责任？

由于侵害优先承租权时，出租人多数情况下已将房屋出租，此时已经履行不能，且侵害优先购买权时，出租人与第三人所签购房合同仍为有效，故实践中，出租人承担的都是赔偿责任。《民法典》并未对何种赔偿责任作进一步规定，由于优先承租权在现阶段有赖于合同约定，因此侵犯优先承租权的行为在目前的司法实践中被认定为违约行为。而关于违约赔偿的范围，法院一般酌定为装修费、租金的返还。在计算赔偿的数额时，法院会综合考虑装修费用的使用年限，残存价值，以及双方的过错程度，综合判断赔偿比例；且法院会根据实际情况作出一定的酌减。值得注意的是，此类案中，将租金差价认定为损失，在侵害优先承租权的案件中，比较少见。笔者认为，这是由于案件事实导致。在侵害优先承租权的案件中，如果承租人系原告的，其一般未另签合同，因此未提供证据证明租金之间的差价，法院因此也无法审理是否应予支持；而如果承租人系被告的，则其一般将优先承租权作为抗辩，由于此时纠纷系承租人拒绝腾房导致，故承租人也未寻找下家，仍占有租赁物，也不存在租金损失。所以，由于事实限制，在侵害优先承租权的案件中，租金损失很少被认定。

### **【实务建议】**

1、在合同签订方面，建议在租赁合同中对于优先承租权的行使作细化约定，以便于在发生争议时，能够直接依据合同约定清晰地判断是否侵犯优先承租权以及应当承担的责任。具体而言，可以从四个方面加以细化：

(1) 明确行权的条件。租赁双方可以在租赁合同对于优先承租权的行权前提作细化约定或排除特定情形下承租人的优先承租权，例如，双方可在租赁合同中约定承租人存在违约情形、出租方收回房屋自用、房屋翻新等情形下，承租方不享有优先承租权。

(2) 明确行权的程序。对于行权程序的细化约定有助通过程序性动作判断是否存在违约情形。就优先承租权的行权程序而言，租赁双方可以参照优先购买权的作法，在租赁合同中约定，出租人若有意将房屋租与第三方的，需及时通知承租人该租赁信息，包括承租对象、承租价格、期限等，以便承租人判断是否行使优先承租权，承租人在限期内不回复的，则视为放弃行权。如果涉及国有、军队房产等需要公开招租的，则可在租赁合同中约定承租人不参与竞投即视为放弃优先承租权。

(3) 明确侵权优先承租权情况的违约责任。对于侵犯优先承租权的行为具体应当承担何种违约责任，实践中的看法不一，建议双方可以在合同中明确约定侵犯优先承租权的赔偿数额或计算方式，以便双方对违约成本和违法后果有所预判。

(4) 明确除权的条件。承租人违约，出租人收回自用、出租人变更招租方式，出租人还可以明确规定，如果因城市翻新、房屋翻新等原因导致房屋被收回的，承租人不享有优先租赁权。

2、在合同履行方面，就出租人而言，建议注意保留承租人在租赁合同项下违约或表明不再续租的证据，为后续证明承租人无权行使或放弃优先承租权预留空间；如合同良好履行的，建议出租人有其他意向承租人时，及时通知承租人并要求承租人明确表明是否愿意同等条件续租；如确无意继续租赁给现承租人的，建议在合同到期后先行收回房屋，再重新启动招租工作，避免在招入新承租人后，因原承租人不肯腾退房屋而导致向新承租人承担违约责任。

就承租人而言，在租约即将到期时，如有意愿继续承租的，建议及时向出租方表明愿意承租的意向，如出租方系以公开方式再次招租的，及时竞标，避免被认为放弃优先承租权。如确实发生出租方侵犯优先承租权的行为的，承租人应当着重留存自身损失的证明材料，包括装修费用、客源损失、再租差价等，亦可以委托评估机构对损失进行客观评估。但是，需注意的事，承租人应当充分考虑到续租失败的可能，结合租赁合同约定的租期，理性投入装修成本，否则，即使法院认为出租方构成侵犯优先承租权，亦可能要求承租人自身需承担部分损失。



「地产与工程法律观察」



「建纬广东法律服务平台」

### 建纬(深圳)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电话:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599

### 建纬(广州)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM GUANGZHOU OFFICE

广州市海珠区广州大道南788号广一电子商务产业园21号楼

电话:020 3195 5660

### 建纬(东莞)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM DONGGUAN OFFICE

东莞市南城街道宏六路国金大厦21楼2102室

电话:0769 2302 7526

[www.jianweishenzhen.com](http://www.jianweishenzhen.com)

上海 北京 深圳 昆明 武汉 长沙 杭州 天津 福州 南昌 南京 郑州 包头 西安 重庆 合肥  
乌鲁木齐 成都 太原 济南 东莞 广州 青岛 大连 西宁 海口 兰州 贵阳 南宁 银川 哈尔滨