

长租公寓“爆雷”引发的法律问题

□广东丹柱
律师事务所
颜宇丹 袁颖珊

近期各地长租公寓接连传出“爆雷”，引发公众关注。其实长租公寓爆雷事件近几年已陆续发生过，一些公司涉嫌利用法律盲区，以不同的方式侵犯租客和房东的权益。比较典型的有以下三种：

第一种是“高收低租”，第二种是引入“租房贷”，第三种是层层转租。

那么，如果长租公寓“爆雷”，房东能否向租客收房？租客能否向房东要求继续租住呢？要厘清这些问题，首先必须明确长租公寓取得的是何种权利，目前实践中对这一问题争议较大，主要有以下两种观点：

第一种观点认为，长租公寓取得的是代理权。

该观点认为，房东与长租公寓机构签订的是委托代理合同。房东授权长租公寓机构代理对外出租房屋及收取定金、押金、房租等事项。经授权的长租公寓机构以房东名义，与租客办理房屋租赁事项，其委托代理行为直接约束委托人（房东）与租客。换言之，房东与租客之间已形成实际的房屋租赁关系。

第二种观点认为，长租公寓取得的是转租权。

该观点认为长租公寓是名义上的“二房东”，通过与大量房东签订房屋租赁合同来囤房，之后再将房屋转租给租客，取得的是转租权。

无论公寓和房东签订的合同名为租赁还是名为委托，法院都会根据双方签订合同的真实目的以及实际履行的权利义务内容来确定合同的实际性质。

在司法实践中，法院认定公寓管理机构取得的是代理权还是转租权关键点有二：

首先，公寓管理公司与租客签订房屋租赁合同时是以自己的名义还是以房东的名义；

其次，租客实际缴纳的租金归公寓管理公司所有还是归房东所有。

此外需要注意的是，如果长租公寓机构以自己名义与租客订立房屋租赁合同，还涉及其是否向租客披露房东以及委托范围等问题。

在厘清上述问题后，我们就可以清楚地分析长租公寓、房东、租客三者之间到底存在着何种法律关系。

在长租公寓取得的是代理权时，房东与长租公寓之间系委托合同法律关系，由房东全权委托长租公寓机构对外出租

房屋并收取租金等一系列费用。

此时房东与租客之间系租赁合同法律关系，原则上长租公寓应当以委托人名义即房东名义与第三人签订房屋租赁合同，此时该房屋租赁合同直接约束委托人（房东）与第三人（租客）。

在长租公寓取得的是转租权时，房东与长租公寓之间系租赁合同法律关系，长租公寓与房东之间签订有房屋租赁合同，房东将其所有的房屋出租给长租公寓。

此时长租公寓与租客之间系租赁合同法律关系。长租公寓在首次租赁时与房东如约定了转租权，则其可以转租给第三人。第三人在承租房屋后，如未经前述人员同意，则不得将房屋再次转租。

之所以要厘清长租公寓、房东、租客三者之间的法律关系，是因为基于不同的法律关系，房东和租客需要承担的义务有所不同。

如果长租公寓和房东之间是代理关系，那么在委托合同法律关系下，房东须继续履行房屋租赁合同。

根据《民法总则》第162条关于代理的定义，房东和公寓签订的合同包含了委托代理权限。公寓再和租客签订的租赁合同，其实是在行使委托代理权，该合同对房东也有约束力，租客合法取得房屋占有权。即使公寓“爆雷”没有履行其与房东之间的合同义务，租客依然享受房屋占有使用权。

此外根据《合同法》第402条，房东无权以其解除长租公寓的委托关系为由要求租客腾退房屋，租客可要求房东继续履行房屋租赁合同，房东可以依据委托合同要求长租公寓承担违约责任。

如果长租公寓和房东之间是租赁关系，那么三者间的法律系是：房东为出租人，公寓为承租人，租客为次承租人，此时若长租公寓“爆雷”，房东无需继续履行租赁义务。

根据《合同法》第94条，因长租公寓无法继续向房东支付租金而构成违约，房东有权解除其与长租公寓间的租赁合同。

根据《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17条、第18条的规定，当房东基于《物权法》第34条要求租客腾退房屋时，租客作为次承租人，只能依据租赁合同要求承租人即长租公寓退还剩余租金和押金、承担违约等损失，至于租赁事宜需和房东另行协商。

房屋承租人的优先购买权

□上海通乾
律师事务所
朱慧 武慧琳

在房屋租赁合同期内，出租人将房屋对外出售也是比较常见的。

即将于2021年1月1日实施的我国《民法典》对于租赁合同有效期内出售房屋时房屋承租人的优先购买权进行了规定。

承租人的优先购买权对房屋承租人来说是一项法定的权利，那么房屋承租人行使优先购买权时应该注意哪些问题呢？

首先要明确的是，房屋承租人行使优先购买权必须是在房屋租赁合同有效期内并且基于同等条件。如果在房屋租赁合同生效之前或解除之后，那么就不存在房屋承租人的优先购买权了。

此外，优先购买权是指以同等条件优先购买的权利，同等条件一般是指房屋的价格、付款条件等，如果第三人的出价比房屋承租人高，或者付款条件优于房屋承租人，那房屋出租人自然就有权将房屋出售给第三人。

其次，房屋承租人行使房屋优先购买权有时间限制。在正常情况下，房屋出租人出卖房屋的，应当在出卖之前的合理时间内通知承租人，而出租人履行通知义务后承租人在十五天内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。

如果出租人是通过委托拍卖人拍卖的方式出售租赁房屋的，则应当在拍卖五日前通知承租人，承租人未参

加拍卖的，视为放弃优先购买权。

再次，房屋出租人侵犯房屋承租人优先购买权的，房屋承租人有权要求其承担赔偿责任。

也就是说，如果房屋出租人没有将出卖房屋的事宜通知承租人或以其他方式妨碍承租人行使优先购买权的，房屋承租人可以要求房屋出租人承担赔偿责任。

需要说明的是，即使房屋出租人是在侵犯房屋承租人优先购买权的情况下与第三人签署了房屋买卖合同，但如果承租人主张房屋出租人和第三人签署的房屋买卖合同无效，也是无法得到法院支持的，因为房屋出租人与第三人签署的房屋买卖合同的效力并不受此影响。

最后，房屋承租人行使优先购买权也有例外。如果房屋出租人是将房屋出售给按份共有人或近亲属的，房屋承租人不享有优先购买权。

这里的近亲属根据《民法典》第1045条的规定包括：配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。

综上，在房屋租赁期内，当房屋出租人出售房屋时，房屋承租人享有以同等条件优先购买的权利，如果房屋出租人侵犯房屋承租人优先购买权的，房屋承租人可以要求赔偿。

当然，房屋承租人行使优先购买权也有时间限制以及例外情况。

单位能否对劳动者调岗

□北京中闻
律师事务所
沈斌偶

用人单位能不能对劳动者进行岗位调整？答案是肯定的，用人单位是有权对劳动者进行岗位调整的，但这一权利需要满足一定的条件才能行使。

调岗分为用人单位单方调岗和双方协商一致进行调岗。

《劳动合同法》第四十条规定：有下列情形之一的，用人单位提前三十日以书面形式通知劳动者本人或者额外支付劳动者一个月工资后，可以解除劳动合同：（一）劳动者患病或者非因工负伤，在规定的医疗期满后不能从事原工作，也不能从事由用人单位另行安排的工作的；（二）劳动者不能胜任工作，经过培训或者调整工作岗位，仍不能胜任工作的；（三）劳动合同订立时所依据的客观情况发生重大变化，致使劳动合同无法履行，经用人单位与劳动者协商，未能就变更劳动合同内容达成协议的。

上述条文的第一款中提到用人单位另行安排工作，既然是“安排”，就无需与劳动者协商，但应满足合理性和必要性等条件。

上述条文的第二款中提到“经过培训或者调整工作岗位”，可以看出是一个选择性的规定，既可以培训，也可以调岗。除此处的调岗，我们认为只要符合合理性和必要性，单位可单方调整劳动者的工作岗位。

此外《劳动合同法》第三十五条规定：用人单位与劳动者

协商一致，可以变更劳动合同约定的内容，这当然就包括工作岗位。

实践中还有这样的情况：用人单位在与劳动者签订的劳动合同中约定“单位可以根据需要变动劳动者的工作岗位，劳动者应无条件服从调动”，这个条款的效力如何呢？

对此笔者认为，依据《劳动合同法》第三十五条，用人单位与劳动者协商一致，可以变更劳动合同约定的内容。

工作岗位显然是劳动合同的一部分，变更工作岗位属于对劳动合同的变更，需要与劳动者协商一致，否则应为违法行为。

工作岗位属于劳动关系中的核心内容，不仅涉及劳动者的工作内容、工作地点，还涉及劳动者的福利待遇和劳动技能，更关系到劳动关系的长期稳定发展。

在劳动关系中，劳动者通常处于弱势地位，不应允许用人单位在劳动合同约定中超越《劳动合同法》规定的可调岗条款。

既然在《劳动合同法》中已经明确规定用人单位可以调动工作岗位的法定情形，不宜再给用人单位更大的权限。

劳动合同中约定用人单位可以无条件单方调岗的条款，应属于用人单位免除自己的法定责任、排除劳动者权利的情形，因而归于无效。



资料图片