责任编辑 陈宏光 E-mail:lszk99@126.com

《民法典》如何规范"租赁合同"

■圆桌主持 陈宏光

本期嘉宾

上海光大律师事务所 潘轶 上海尚法律师事务所 和晓科

上海中夏律师事务所 李晓茂

主持人:

近年来,长租公寓"跑路"事件时有发生,房东和租客都蒙受了损失,也引发了诸多衍生的纠纷,比如在平台跑路的情况下,已经向平台预交了房租的租客是否有权继续居住等等。

无论是租房、租车还是租赁其他物品,其法律性质都属于 "租赁合同"。

那么《民法典》对租赁合同有哪些主要规定呢?

租赁期最长为二十年

《民法典》规定:租赁期限不得超过二十年。超过二十年的,超过部分无效。

和晓科:《民法典》规定,租 赁合同的内容一般包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金 及其支付期限和方式、租赁物维修

租赁期限不得超过二十年。超过二十年的,超过部分无效。

租赁期限届满,当事人可以续 订租赁合同;但是,约定的租赁期 限自续订之日起不得超过二十年。

也就是说,一个租赁期最长是

二十年,如果合同约定了超过二十年 的租赁期,那么超过部分是无效的。

《民法典》还规定租赁期限六个 月以上的,应当采用书面形式。当事 人未采用书面形式,无法确定租赁期 限的,视为不定期租赁。

在不定期租赁的情况下,无论房 东还是租客都可以随时解除合同,但 是应当在合理期限之前通知对方。

也就是说,不定期租赁是十分不 稳定的,处于随时可以解除的状态。

维修责任由出租人承担

承租人在租赁物需要维修时可以请求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的,承租人可以自行维修,维修费用由出租人负担。

潘轶:人们在租赁合同履行过程中,经常会碰到租赁物的损耗甚至损坏,这种情况下责任由谁承担呢?对此《民法典》规定,承租人按照约定的方法或者根据租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损耗的,不承担赔偿责任。

承租人未按照约定的方法或者 未根据租赁物的性质使用租赁物, 致使租赁物受到损失的,出租人可 以解除合同并请求赔偿损失。

以租房居住为例,只要是正常 生活导致的房屋损耗,承租人无需 承担赔偿责任。但如果将生活用房 用于生产经营、或者从事违法犯罪 活动,导致房屋发生损耗的,出租 人不但可以请求赔偿,还可以要求解

此外对于租赁物的损坏,《民法 典》规定"出租人应当履行租赁物的维 修义务,但是当事人另有约定的除 外"。

那么如果出租人拖着不愿维修怎么办呢?《民法典》规定:承租人在租赁物需要维修时可以请求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的,承租人可以自行维修,维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的,应当相应减少租金或者延长租期。因承租人的过错致使租赁物需要维修的,出租人不承担前款规定的维修义务。

"买卖不破租赁"

租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。

李晓茂:已经处于出租状态的 房屋,能否对外出售呢?这当然是 可以的。但是,法律上有"买卖不 破租赁"这一原则,也就是《民法 典》规定的,"租赁物在承租人按 照租赁合同占有期限内发生所有权 变动的,不影响租赁合同的效力"。

变动的,不影响租赁合同的效力"。 租赁人不但有权继续履行租赁 协议,还有优先购买权。 《民法典》规定: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。出租人履行通知义务后,承租人在十五日内未明确表示购买的,视为承租人放弃优先购买权。



资料图片

■链接

《住房租赁条例(征求意见稿)》向社会公开征求意见

据《人民政协报》报道,针对 乱象丛生的房屋租赁市场,住房 和城乡建设部日前发布通知,就 《住房租赁条例 (征求意见稿)》 (以下简称《条例》)向社会公开征

这份被称作"史上最严"的住 房租赁领域规范性文件涉及保障 承租人合法权益,加强对租赁机 构的监管等内容,将对住房租赁 市场秩序进行规范,促进住房租 赁市场健康发展。

毒物质含量超标、房东撵人、中介骗人、开发商欺人、不退租房押金……一系列问题不胜枚举。与此同时,市场的快速发展,又导致诸如租金贷、长租公寓平台"爆雷"等潜在新隐患。凡此种种,缺雾了住房租赁市场监管的欠缺,不利于住房租赁市场的健康发展。

目前,我国房屋租赁人数易, 程置是活本就雷", 是苦不堪言。。租房生活本就雷", 是苦不堪言。如果不从法律的规 度明确租房人的权益,不去规范 市场秩序,不去明确和完善监管 制度,那可能会使房屋租赁市场 出现严重的混乱,会产生更多的 社会矛盾。

"租房时代"需要法律来保障。住房和城乡建设部发布的被称作"史上最严"的住房租赁领域人会下,涉及保障承租人会管规范性文件,涉及保障承租人会管法权益,加强对租赁机构的监管等内容,将对住房租赁市场秩序

进行规范。

转租须经出租人同意

承租人经出租人同意,可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效。

潘轶:对于长租公寓的法律性质,以及其与出租人、租赁人之间的法律关系,需要审查相关的合同加以判定,但一般来说主要是代理出租和转租这两种性质。

在代理出租的情况下,平台作为出租人的代理人与租赁人签约,合同的权利义务由出租人承

而在转租的情况下,平台首 先是承租人,在取得出租人授权 同意的情况下,将房屋转租给实 《民法典》在"租赁合同" 部分主要对转租行为进行了规范。

《民法典》规定:承租人经 出租人同意,可以将租赁物转租 绘第三人

承租人转租的,承租人与出租人之间的租赁合同继续有效;第三人造成租赁物损失的,承租人应当赔偿损失。

承租人未经出租人同意转租 的,出租人可以解除合同。

承租人经出租人同意将租赁 物转租给第三人,转租期限超过 承租人剩余租赁期限的,超过部分的约定对出租人不具有法律约束力,但是出租人与承租人另有约定的除外。

出租人知道或者应当知道承租人转租,但是在六个月内未提出异议的,视为出租人同意转租。

针对承租人不支付租金的情况,《民法典》规定:承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的,出租人可以请求承租人在合理期限内支付;承租人逾期不支付的,出租人可以解除合同。