

□ 上海锦天城律师事务所 宋安成

租赁房屋被政府征收，必然会给承租方带来不便和损失。

那么，这种情形下出租方是否应当对承租方的损失予以赔偿呢？

承租方索赔未获支持

2020年4月，甲公司与乙公司签订了《房屋租赁合同》，约定甲公司作为出租方将某处房屋出租给乙公司，租赁用途为仓储，租赁期限自2020年5月1日起至2022年4月30日止。

后因上述房屋被纳入征收范围，甲公司分别于2021年9月2日、2022年3月4日向乙公司发函告知，要求被告为避免征收带来不必要的损失，停止对该房屋增加不必要的经营性投入成本，并表示租赁合同在2022年4月30日到期后将收回房屋，不再与乙公司续租。

2022年3月8日，乙公司书面回复原告称：甲公司将系争房屋交被告租赁后，乙公司对房屋曾投入资金进行了全面装修和加装了部分设施，乙公司现同意配合房屋征收工作，但要求甲公司给予装饰装修、设施设备迁移等的相关补偿。

租赁合同到期后，乙公司一直未搬离房屋，2022年6月13日，甲公司送达律师函给乙公司，要求乙公司按照租赁合同约定归还房屋，逾期应承担违约责任。

后甲公司向法院起诉乙公司，要求乙公司搬离房屋并支付占有使用费。

法院审理后认为，原、被告双方签订的房屋租赁合同系当事人真实意思表示，合法有效，双方应按约履行。原告曾提前告知被告合同到期不再续租，故双方的租赁关系至2022年4月30日已到期终止，被告理应搬离，现被告在合同到期后仍占有使用系争房屋，构成了违约，原告诉请要求被告在合同终止后搬离房屋并支付房屋占有使用费，于法有据，法院予以支持。

法院表示，被告主张分割系争房屋的征收补偿利益，与本案非同一法律关系，若被告认为征收中有涉及承租人相关拆迁利益，也应待征收利益明确后另行主张。

原则上仅补偿产权人

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第2条规定：“为了公共利益的需要，征收国有土地上单位、

个人的房屋，应当对被征收房屋所有权人（以下称被征收人）给予公平补偿。”

《民法典》第243条的相关规定：“征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益；征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。”

《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第23条规定：“房屋征收补偿协议应当由房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人签订。”

根据上述规定可以看出，租赁合同履行过程中，租赁房屋被国家征收的，征收补偿对象一般是房屋的所有权人和公有房屋的承租人。

遭征收时的合同效力

租赁合同履行期间，房屋被政府征收的，租赁合同是否继续有效呢？

以前述案例为例，甲公司与乙公司租赁合同履行期间，政府发布公告将该房屋纳入征收范围，但是

否征收、何时征收尚不确定，且在租赁期满之前并未有任何实质性的征收动作，乙公司合同目的并非无法实现，因此双方合同仍然有效。

而且，甲公司已向乙公司发函告知到期后将收回房屋，故双方合同到期后自动终止无疑义。

那么，在政府采取征收行为时合同仍未到期的合同，其效力应该如何确定呢？

根据《民法典》的相关规定：“租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。”即租赁期间，无论何种原因导致房屋所有权产生变动，租赁合同的效力均不受影响。

因此，征收人通过补偿方式取得租赁房屋的所有权并不影响租赁合同的效力，但此时出租方及承租



资料图片

租赁房被征收，承租方能否获赔偿

偿相关损失呢？

政府征收行为属不可抗力事件，因此导致房屋租赁合同解除的，不可归责于出租人和承租人双方。但承租人因承租房屋被征收产生的停产停业损失客观存在，此时责任如何合理分担需要具体情况具体分析。

首先，要看双方在租赁合同中对此有无约定，租赁合同有明确约定的，从其约定。

其次，如果租赁合同未作约定或者约定不明的，对于承租方向出租方主张赔偿装修损失及停产停业损失的，司法实践中一般按照如下方式处理：

对于装修损失，《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9条规定：“因不可归责于双方的事由导致合同解除的，经出租人同意的装饰装修，剩余租赁期内的残值损失，由双方按照公平原则分担。”

因此，因征收拆迁导致房屋租赁合同解除，不可归责于双方，出租方及承租方可以按照公平原则分担损失。

至于停产停业损失方面，由于停产停业损失系因城市建设给予被征收人合法开展的经营活动造成临时性障碍而产生，承租人因承租房屋被征收和拆迁必然导致停产停业，因此，大多数法院倾向于认为承租人有权享受相应停产停业损失补偿，支持的案例比如（2023）苏02民终278号判决书、（2023）沪01民终13631号判决书等。

但是，由于征收人与房屋所有权人签订的协议中约定的停产停业损失补偿大多是基于统一标准计算出来的，与承租人实际遭受的停产停业并非完全一致。

法院在审理时，一般也会结合租赁合同的剩余租期、重新投入经营等因素酌情确定承租人的停产停业损失。

租赁合同应细化约定

对于出租方来说，在房屋租赁合同中对征收条款明确予以约定无疑对接下来能否顺利清租、顺利配合推进政府征收进度起到重要作用。

因此，出租人可在租赁合同中明确约定，示范条款如下：

如遇政府征收、征用等不可抗力导致合同部分或全部不能履行的，出租方有权解除合同，双方均不属违约、互不承担违约责任。

承租方必须在出租方通知时间内清空场地、无条件向出租方交回租赁物，承租方履行完毕交接手续及结清费用后，出租方无息退回已收取但尚未履行的相应剩余租金、保证金（无息）给承租方。

征收补偿款〔包括但不限于：建（构）筑物价值补偿、装饰装修补偿、搬迁补偿、停产停业损失补偿、一次性搬迁奖励及其他补助等〕与承租方无关，全部归出租方所有，出租方无须对承租方承担任何赔偿或补偿责任，承租方同意不对征收补偿款项主张任何权利。

如承租方在出租方通知时间内超期迁出或拒不迁出，从而影响出租方获得拆迁补偿奖励的，出租方这部分的损失由承租方进行赔偿，且出租方有权从保证金中扣除。

出租方应否赔偿损失

在房屋遭征收时，承租方能否以房屋被政府征收为由，要求出租方赔