

一起租房纠纷 实为民间借贷

□ 鲍海跃 须逸雯

签订房屋租赁合同后，一方起诉要求解除合同并返还 20 万元租金，另一方却辩称实为民间借贷，法院会如何认定并处理？

近期，宝山区法院审结了这样一起房屋租赁合同纠纷案件，判决驳回原告的全部诉请，并告知借款纠纷应当另行起诉。

签订租房合同 实为民间借贷

2022 年 10 月，邓先生和贾先生签订房屋租赁合同，由邓先生租赁贾先生名下房屋，租期为 7.8 年，年租金为 2.5 万余元，租金支付方式为一次性支付。合同签订当日，邓先生将全部租金 20 万元转给贾先生。

2023 年 1 月，因贾先生未交付房屋，又拒绝退还 20 万元租金，邓先生以贾先生的行为已经构成违约为由，将其诉至宝山区法院，请求法院判决确认双方租赁合同已解除，并要求贾先生返还 20 万元租金及相应利息。

庭审中，被告贾先生辩称，他与

邓先生之间虽然签订有一份房屋租赁合同，但其实双方存在的是民间借贷关系。涉案房屋其实已出租给了第三人傅先生，并未实际交付给邓先生。

为查明案件事实，法院依法传唤第三人到庭。到庭后，傅先生诉称，自己和贾先生已经签订房屋委托管理合同，约定贾先生将房屋交其代理租赁使用，其已获得房屋钥匙，是涉案房屋的真正使用人。此外，该房屋市场租赁价格在每月 4000 元至 5000 元之间，邓先生与贾先生约定的租赁价款显然偏低。

对于借款纠纷 应当另行起诉

宝山区法院审理后认为，本案争议焦点在于邓先生和贾先生之间是否为真实的房屋租赁合同关系。

首先，双方租赁合同约定的租金标准明显低于市场价格，且邓先生在未取得交付房屋的情况下，于签约当日一次性支付长达 7.8 年的全部租金，双方亦未约定保证金等条款，合同约定及履行情况与正常的房屋租赁交易习惯明显不符。

此外，邓先生与贾先生的房屋租赁合同在前，傅先生与贾先生的房屋委托管理合同在后，而贾先生将涉案

房屋的钥匙交给了顺序在后的傅先生，可见邓先生与贾先生之间签订的房屋租赁合同并非房屋租赁的真实意思表示。

综上，双方之间应属借贷关系，邓先生和贾先生之间的房屋租赁合同应属无效。

经释明，邓先生仍坚持以房屋租赁合同关系提起诉讼，法院依法判决驳回原告邓先生的全部诉请。有关邓先生与贾先生之间的借款纠纷问题，邓先生可另案主张。一审判决后，双方当事人均服判息诉，该案已生效。

探究合同实质 不能仅凭名称

法官表示，因民间借贷的利率有法定上限，某些出借人以租赁合同为名与借款人签订合同，以收取租金或转租的方式获取高额利息。也有部分出借人因不能抵押借款人的房屋，而采取实际占有并实际使用租赁房屋的方式为借款提供“担保”，以租赁为名行借贷之实。

“名为房屋租赁，实为民间借贷”的表现形式多样，常见的有以下三种：一是阴阳合同型。当事人签订两份内容不一致的合同。其中的“阳合同”一般因不体现当事人的真实意思而不发生法律效力，另一份“阴合同”是当事人的真实意思表示，只要内容合法，就受到法律保护。二是名实不符型。当事人仅签订一份合同，但是合同中所描述的条款或条件与实际履行情况不一致。该案就属于此种情形。三是借名掩盖型。当事人之间存在两份合同，与阴阳合同型相似，但在借名掩

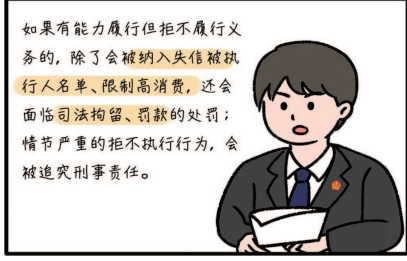
盖型中，当事人之间民间借贷意思表示的合同往往并非以借款合同命名，故更具有迷惑性。

判断合同性质不能仅依据合同名称，而应该以合同内容为依据，根据缔约背景、缔约目的、履行行为以及当事人是否存在虚构交易标的等事实认定当事人之间的实际民事法律关系。

以房屋租赁为例，当事人以房屋租赁关系为请求权基础提出诉讼请求，法院应积极探究当事人订立合同的真实意图，以实际隐藏的合同关系进行实体审理。若当事人坚持以房屋租赁关系起诉，法院应将合同是否成立作为焦点问题进行审理。经审理查明认为案件实为民间借贷关系的，应向当事人进行法律释明。经释明后当事人仍不愿变更诉请的，应判决驳回诉讼请求，这既符合程序正义的法律价值，也不影响当事人另行主张的诉讼权利。

(来源：“上海宝山法院”公众号)

如果成了被执行人应该怎么做？



(来源：“上海普陀法院”微信公众号)

法官拍普法短剧：实缴出资要牢记

2024 年 7 月 1 日起施行的《公司法》中，注册资本实缴的要求和期限都发生了重大变化，而对于股东和债权人来说，相关要点的明晰对保护自身利益有着至关重要的作用。

闵行区法院通过法官和法官助理出演的“法护营商”短剧，解析新《公司法》下注册资本实缴的注意事项，并提醒大家：新法规下五年期，股东出资须如期。减资通知债权人，公告书面两不误！

(来源：“上海闵行法院”微信公众号)



扫一扫看短剧