

□ 上海锦天城律师事务所 宋安成

租赁房屋如果是用于经营活动，往往需要办理相关证照，还可能需要通过消防验收。

那么，如果租下的房屋无法办理证照，承租方能否解除合同并要求出租方赔偿损失呢？

典型案例

2021 年 10 月 29 日，张某（承租方）与徐某（出租方）签订《房屋租赁合同》，由张某向徐某承租位于本市的一处商铺。

合同约定：商铺建筑面积 15 平方米，乙方承诺仅作为电子烟零售使用，租期自 2021 年 11 月 1 日起至 2023 年 5 月 31 日止。

合同另有补充条款，约定相关营业执照由承租方自行提供，如需出租方配合，所产生费用由承租方负责。

为零售电子烟经营，张某对该商铺进行了装修，在营业执照办理过程中曾短暂营业。

之后因同地址已经由他人办理过营业执照，导致张某未能成功办理。张某于 2021 年 12 月 31 日告知徐某，因其未能履行配合办理营业执照的义务，因此终止协议，随即携其设施及商品搬离商铺，并将钥匙交还给了徐某。

2022 年 1 月，徐某要求张某支付下一期的租金，张某回复称已起诉至法院，由法院处理。

张某起诉到法院的具体诉请如下：

1. 请求法院判令双方签署的《商铺租赁合同》于 2022 年 1 月 31 日解除；
2. 依法判令徐某返还押金 22000 元；
3. 依法判令徐某承担违约金 33000 元；
4. 依法判令徐某赔偿损失 48675 元（租金 33000 元、物业费 675 元、转让定金 5000 元、装修费 10000 元）。

法院观点

法院经审理后认为：本案中，租赁合同明确约定系争商铺用于商业经营，以系争商铺为经营场所办理工商登记手续系双方均可预见之事宜，补充条款关于营业执照事宜的约定应当理解为如承租方办理工商登记需要时，出租方应当配合，“如需配合”的表述并不应理解为出租方所认为的其对营业执照变更无义务。

由于系争商铺所在地址已有第三人店铺的执照登记，现并无证据表明租赁合同签订时徐某对同址已存证照的情况向张某予以提示，该

行为显然有违诚实信用，且在第三人证照未迁移或注销前，承租方无法以租赁地址办理营业执照变更登记，该事项足以导致合同目的无法实现而解除，徐某对此具有过错。

另一方面，承租方应当对所承租商铺能否办理营业手续负担充分的注意义务。本案中，张某在承租系争商铺时应可注意到在同址正常经营的水果店及其营业执照，其并未注意或未充分考虑到该情况具有一定过错，且张某在明知无法办理证照的情况下未及时主张权利，理应承担相应后果。

综上，对于本案合同的解除，双方均有过错，对双方在本、反诉中分别提出的违约金诉请，法院均不予支持。至于徐某应向张某赔偿的损失，由法院综合考虑实际损失大小、双方各自过错程度等因素，酌情确定。

最终，法院判决确认张某与徐某签订的《商铺租赁合同》于 2022 年 1 月 31 日解除，徐某应返还张某租金 11000 元、物业费 225 元以及押金 22000 元，同时，酌定徐某赔偿原告张某损失 1000 元。

合同不必然解除

根据商铺租赁的实务案例来看，租赁房屋无法办理营业执照的主要情形包括：

1. 租赁合同未明确出租方协助办理营业执照的义务或排除协助，导致出租方对承租方的协助请求未予回应；
2. 租赁标的已有他人营业执照登记且未迁移或注销；
3. 租赁标的存在权属资料不全等瑕疵；
4. 租赁标的不符合环保、消防、排水等规定，无法通过前置审批，进而无法办理经营许可证及营业执照。

承租方能否因无法办理证照解除合同



资料图片

租方的实际损失为主要参考依据酌情确定。同时，承租方也需要及时止损并且需要就扩大的损失部分承担一定责任。

消防验收未通过

除了无法办理证照导致的房屋租赁纠纷之外，实践中租赁房屋用于经营时，还可能碰到未通过消防验收的情况，导致承租方无法开展经营，由此引发租赁合同是否有效以及相关责任有谁承担的争议。

在租赁合同纠纷中，法院首先需要确认租赁合同的效力。对于租赁房屋未通过消防验收，租赁合同是否有效的问题，根据《消防法》第 13 条规定：“依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格的，禁止投入使用；其他建设工程经依法抽查不合格的，应当停止使用。”

同时，根据《民法典》第 153 条规定：“违反法律、行政法规的强制性规定的民事法律行为无效。但是，该强制性规定不导致该民事法律行为无效的除外。”

因此，未通过消防验收的房屋出租用于经营违反了我国《消防法》第 13 条之规定。

但是，对于该条规定属于管理性强制规定还是效力性强制规定，实践中观点不一。

从近年来的司法实践来看，多数法院在裁量时倾向于认为上述条文对于消防验收、消防安全检查的规定属于管理性规定，如当事人违反上述规定，应属相关行政主管部门认定和处罚的范畴，并不影响租赁合同的效力。

在租赁合同有效的情况下，如果未经过消防验收，出租方是否需就承租方遭受的损失进行赔偿呢？

根据《民法典》第 708 条，出租方有义务在租赁期间内保持租赁物符合约定用途。

当租赁房屋在签订租赁合同时未经过消防验收，法院审查的重点是：未通过消防验收是否对承租方使用房屋造成了障碍。

总之，在商铺租赁合同中，与未能办理证照类似，消防验收未通过并不必然导致合同无效。

但是，鉴于作为出租方应保证出租房屋满足合同约定的租赁用途，如果出租方提供的房屋未能通过消防验收，客观上会对承租方的正常经营产生一定影响，法院可能会以此为依据，综合考虑租赁合同的实际履行情况以及双方当事人的过错程度，酌情确定出租方赔偿承租方相应的经济损失。

综上所述，基于相关法律法规与司法实践，针对商铺租赁合同中的相关风险规避，我们对租赁双方建议如下：

首先，出租方应确保出租行为合法合规，承租方全面了解租赁房屋的规划用途及消防、排水等设施情况，合理评估其适宜经营的业态。

其次，出租方应秉持诚信经营原则，在签约前如实告知承租方租赁房屋的实际情况，避免隐瞒缺陷或作出不实承诺。

最后，出租方应积极履行协助义务，为承租方办理营业执照提供必要的证明文件。