

<<<上接 A3 版 那些年 我们一起出租的房屋



(图片来源于网络)

设施而引起的维修义务仍然全部分配给出租人显然是不公平的，也有相关条例规定：“承租人装修房屋或者增设附属设施的，应当书面征得出租人同意。增设的附属设施应当由租赁当事人协商确定归属及维修责任……承租人未征得出租人同意或者超出出租人同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，出租人可以要求承租人恢复房屋原状或者赔偿损失。”

由此可见，在上述的情况下，法律没有对维修责任的分配做出强制的规定，维修义务如何分配，全在于租赁合同双方的约定。

【律师建议】

明确设备损害的责任人

在这个案例当中，凌先生想要减轻自己的维修义务的方式，在于修改租赁合同关于维修的条款，原本的租赁合同关于维修的部分过于简单，没有明确在何种情况下，维修责任应当由哪一方承担。

面对不太爱惜房屋内设施设备两个年轻房客，律师建议凌先生可以在租赁合同当中明确：“房屋内设施设备的损害是由于本身质量问题或自然使用损耗而产生的维修义务，由出租人承担；房屋内设施设备的损害是由于承租人操作不当或人为破坏所产生的维修义务，由承租人自行承担。若无法判定房屋内设施设备的损害系何种原因产生的，均视为承租人操作不当或人为破坏所造成。”以此来减轻自己对房屋及其内部设施设备的维修义务。

案例三



(图片来源于网络)

【事件回放】

房屋设有抵押，如何处理与租赁的冲突？

朱先生在市中心有商铺一间，但是该商铺由于还有银行贷款 320 万没有还清，因此有抵押权存在。朱先生后将该商铺出租给张某做生意，月租金为 12000 元整，租期 5 年。

后来朱先生由于生意亏损，无法偿还银行贷款，银行主张抵押权的实现，要求拍卖该商铺，张某认为自己的租赁权益受到了损害，不同意迁出，要求朱先生赔偿自己因无法继续租赁该商铺而遭受的巨额损失。

【法律分析】

抵押不破租赁

我国法律规定，租赁在抵押之前，抵押不破租赁；而租赁在抵押之后，抵押可破租赁。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第六十五条规定：“抵押人将已出租的财产抵押的，抵押权实现后，租赁合同在有效期内对抵押物的受让人继续有效。”

的也是不可避免的事，但是对于维修责任的分配则成为房东与租客之间的一大问题。下面是星瀚律师就这一问题所作的简要分析：

《合同法》第二百二十条规定：“出租人应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。”因此，在租赁合同中没有明确约定维修义务的分配的情况下，对房屋的主体结构、主要公共设施（如供水、供电等）及房屋内配套的设施设备的维修义务是由出租人承担的。

第二百二十一条规定：“承租人在租赁物需要维修时，可以要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。”

但是，由于承租人租赁房屋后对房屋进行装修或增设

第六十六条规定：“抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。抵押人将已抵押的财产出租时，如果抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任；如果抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实现造成承租人的损失，由承租人自己承担。”



(图片来源于网络)

【律师建议】

告知房屋抵押事项

本案中，由于朱先生在将商铺出租给张某之前房屋上已经设定了抵押，因此根据法律的规定，张某对于房屋的租赁权利不能对抗银行对于房屋的抵押权。但对于像朱先生这样的出租人，律师的建议是应当在签订租赁合同的同时，以书面形式，或直接用合同条款的形式告知承租人房屋上已设定抵押这一事项，以此来免除抵押权实现时，承租人所遭受的损失。

案例四

【事件回放】

租赁期间欲卖房，出租人如何更省心？

房东马先生将一套住宅出租给季先生一家已经六年了，双方关系一直比较融洽。今年年初，马先生的儿子申请到了去美国某知名大学读硕士的机会，想出国深造，但是马先生一家的存款不足以支付美国高昂的学费和生活费，马先生为了儿子的前途只能选择卖房。

房子卖出后，当马先生通知季先生一家在合理期限内搬迁的时候，季先生竟向法院起诉，主张优先购买权。马先生始料未及，被突如其来的诉讼弄得焦头烂额。

【法律分析】

买卖不破租赁

法律上有一个概念，叫做“买卖不破租赁”，指在租赁关系存续期间，即使出租人将租赁物转让给他人，对租赁关系也不产生任何影响。

《合同法》第二百二十九条规定：“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。”

《民通意见》第一百一十九条也规定：“私有房屋在租赁期内，因买卖、赠与或者继承发生房屋产权转移的，原合同对租赁人和新房主继续有效。”

承租人有优先购买权

在此案例中，承租人季先生还有一项权利——优先购买权，即马先生在出售房屋之前，负有通知承租人季先生其欲出售房屋的想法的义务，在同等条件下，承租人享有优先购买权。



(图片来源于网络)

【律师建议】

关键在于买卖合同是否已履行

在这种情况下，律师建议马先生根据季先生提出的诉讼请求做出相应的应诉反应，《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同案件具体适用法律若干问题的解释》第二十一条规定：“出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。”

也就是说如果季先生向法院起诉要求马先生对其履行买卖合同，那么关键在于，马先生与第三人的买卖合同是否已经履行，即房屋是否已经过户登记到第三人名下，如果已经完毕登记手续，那么季先生的优先购买权无法对抗善意第三人对房屋的所有权，如果还没有过户登记，那么季先生有权主张自己的优先购买权，马先生应当向第三人承担违约责任。