# 2024年房屋租赁合同纠纷最有效的处理 房屋租赁合同纠纷(模板12篇)

来源：网络 作者：静水流深 更新时间：2024-04-30

*随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇一...*

随着法律观念的日渐普及，我们用到合同的地方越来越多，正常情况下，签订合同必须经过规定的方式。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

**房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇一**

上诉人(原审被告)：周xx，男，汉，住xx市xx区，公民身份号码xxxxxxx。

被上诉人(原审原告)：周x，男，汉，住xx市xx区，公民身份号码xxxxxx。

上诉人周xx与被上诉人周x租赁合同纠纷一案，上诉人不服xx市xx人民法院(20xx)揭xxx民初字第50号民事判决，特向贵院提起上诉。

上诉请求：

一、裁定驳回被上诉人的起诉。

二、若判决被上诉人为涉案土地的权利人，则将原审判决第一项改判为上诉人与被上诉人签订的《租地合同书》于上诉人提出反诉请求解除合同之日(即xxx年4月20日)起解除。

三、若判决被上诉人为涉案土地的权利人，则将原审判决第二项改判为被上诉人收取上诉人的xxx年度租金人民币85000元，应于本判决生效之日起三十内付还上诉人。

四、本案一、二审诉讼费用由被上诉人周x承担。

事实和理由：

一、原审判决认定事实存在错误。

1、原审判决认定上诉人于xxx年1月24日在中国xx电网xxxx供电局办理了非居民用电变更用电业务时错误的。该项用电变更是由被上诉人办理的。被上诉人是该项用电业务的申请人，办理任何变更都需要被上诉人亲自或授权他人办理。从《非居民用电变更用电业务受理表》中的客户签章可以印证报停用电是被上诉人办理这一事实。被上诉人暂停了供电致使上诉人租赁土地的合同目的无法实现，被上诉人的行为是严重的违约行为。因此，上诉人自xxx年1月24日起便具有单方解除《租地合同书》的权利。

2、原审判决将不属于土地使用证范围的部分租赁土地认定为临时使用集体土地是事实认定错误。

《中华人民共和国土地管理法》第五十七条规定：“建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。土地使用者应当根据土地权属，与有关土地行政主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，并不得修建永久性建筑物。临时使用土地期限一般不超过二年。”xx经济联合社自xxx年就将上述土地出租给被上诉人，时间已经超过十年，土地的用途既不是建设项目施工也不是地质勘查，更没有经过任何审批。原审判决认为上述土地是临时用地于法无据。

二、被上诉人不是涉案土地的权利人，无权向上诉人主张任何权利，不是本案适格的当事人，请求贵院依法驳回被上诉人的起诉。

1、众所周知，不动产物权的转移以登记为要件，未经登记不动产物权不发生转移。被上诉人于xxx年7月1日与周xxxx签订了《转让厂基地协议书》转让约xx亩的集体土地建设使用权，但是没有办理该地变更登记手续，被上诉人没有取得该约xx亩的集体土地建设使用权。周耿炎已经取得该部分土地的集体用地建设使用权，伯劳经济联合社无权再将该土地出租，而被上诉人向伯劳经济联合社缴纳该部分土地租金应当视为xx经济联合社的不当得利。

2、被上诉人与xx经济联合社就不属于土地使用证范围的部分租赁土地约1.333亩达成的土地租赁合同无效。

(八)以借贷、租赁或者其他方式处分村集体财产;(九)村民会议认为应当由村民会议讨论决定的涉及村民利益的其他事项。村民会议可以授权村民代表会议讨论决定前款规定的事项。法律对讨论决定村集体经济组织财产和成员权益的事项另有规定的，依照其规定。”

(2)《中华人民共和国土地管理法》第二十六条规定：“经批准的土地利用总体规划的修改，须经原批准机关批准;未经批准，不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。经国务院批准的大型能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，根据国务院的批准文件修改土地利用总体规划。经省、自治区、直辖市人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，属于省级人民政府土地利用总体规划批准权限内的，根据省级人民政府的批准文件修改土地利用总体规划。伯劳经济联合社将不属于土地使用证范围的部分租赁土地约xxx亩出租给被上诉人作为工副业用地改变了原来土地用于农业的用途，出租行为无效。

(3)被上诉人与xx经济联合社签订的《土地租赁合同书》的合同期限已于7月1日届满，之后没有重新订立合同。也就是说租赁合同没有以书面形式订立，依据《合同法》第二百一十五条：“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的，视为不定期租赁。”虽然xx经济联合社出具了《证明》，证明了被上诉人继续支付租金，但是该项出租事宜未经村民会议讨论决定，程序违法，合同无效，被上诉人未取得该约xxx亩土地的使用权。涉案土地的租金在十年过后一直还以xx市斤稻谷的价值收租，是违背市场规律的，是严重损害集体经济利益的行为。被上诉人不是该土地的合法承租人。

**房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇二**

房屋租赁产生了相关纠纷的，是可以合同双方先进行协商的，协商不成的，是可以前往人民法院进行诉讼解决的，从而通过法院的审理判决来解决处理的。这里给大家分享一些关于房屋租赁合同纠纷怎么处理，希望对大家有所帮助。

(1)调解。它是指在第三者的主持下，出租承租双方当事人经过自愿协商，排除争端，达成和解的一种方法和活动。我国在基层群众性组织村民委员会和居民委员会都设立了人民调解委员会，进行民间纠纷的调解处理，调解特别适用对某些界限不清的事实、责任含糊不究的租赁纠纷，租赁双方就近请调委会调解通过调解，纠纷双方，互谅互让，以达到既解决纠纷又不伤和气的目的。

(2)仲裁。仲裁是一种准司法活动。《仲裁法》第2条内容规定：平等主体的公民、法人和其他组织之间发生的合同纠纷和其他财产权益纠纷，可以仲裁。这里的“合同纠纷和其他财产权益纠纷”，包括公民个人之间的房屋租赁纠纷等。房屋租赁纠纷发生后，公民可以根据条款或仲裁提请仲裁机构居中判明事实，分清责任，依法做出仲裁裁决，解决房纠纷。仲裁具有“公正及时，程序简便，专家断案，依裁终局”的优势，可以使当事人避免陷入于官司的旷日持久的纠缠和身心疲惫的针锋相对之中，是一种比较受推崇的争端解决机制。

(3)诉讼。有些租赁纠纷不愿意调解或不服调解，又没有达成仲裁协议的，当事人可以将房屋租赁纠纷依法向人民法院提起诉讼。通过法院的诉讼活动而做出的判决的强制力，要远远大于调解和仲裁。

1、租金违约纠纷

承租人不履行合同，长期拖欠租金，恶意拖欠，承租人违约导致纠纷等。这是房屋租赁中最为常见的纠纷。在房屋租赁时由于没有书面合同，只有口头协议，或租赁合同对租金、租期的约定不明确或由于市场行情的变化，出租方与承租方出现纠纷。有的承租人无正当理由不支付或者迟延支付租金的，出租人要求房屋租赁承租人在合理期限内支付，承租人拒不付款，房屋租赁出租人要求终止合同，承租人不愿意搬出。

2、损害赔偿纠纷

房屋租赁关系中的损害赔偿纠纷同其他法律关系中的损害赔偿一样，主要是由侵权行为引起的。常见的有以下几种：

(1)房屋损坏赔偿纠纷

这多数是房屋租赁承租人在装修或者使用过程中由于自己的过错致使房地产受到损毁，也有是房屋租赁出租房屋本身的质量问题致使出租房屋损毁的，出租人与承租人在房屋损坏责任上产生纠纷。

(2)人身财物损害赔偿纠纷

由于房屋租赁出租房的质量问题，或者由于出租人的防护措施不当，造成承租人人身、财物损害的，对于出租人是否承担责任，责任有多大而产生分歧。

(3)房屋租赁房屋共有人的合法权益损害纠纷

房屋共有人对所属房屋享有共同的权利(包括共同共有和按份共有)，部分共有人未经其他共有人同意而将房地产出租，侵犯了其他共有人的合法权益。

(4)装修费用纠纷

房屋租赁关系特别是用于经营的房屋租赁关系建立后，经常会在承租人装修房屋时发生因承租人拖欠租金出租人提前解除合同的情况，这其中就涉及到尚未摊销的装修费用的处置纠纷。

3、房屋租赁期间出售的优先权纠纷

《房屋租赁条例》规定：房屋在租赁期间出售的承租人在同等条件下有优先购买权。《合同法》也有此类规定。而在现实生活中，很多出租人往往忽视这一优先权的法律规定，有的是故意剥夺承租人的这种优先权，因而产生纠纷。出租人违反这一法律规定出售房地产的行为依法可确认为无效。

4、房屋转租纠纷

我国现行法律法规允许房地产转租，然而这方面的纠纷也不少，有的是未经出租人同意擅自转租，有的是层层转租，主体混乱;有的是转租期限远远超过原承租期限，造成连环纠纷;有的甚至收取转租费后逃之夭夭。在实践中，有的房屋租赁出租人对未经同意的转租眼开眼闭，认为只要能收到租金就可，这种做法到头来只能使自己的利益受到损害。

5、变更房屋用途纠纷

一般情况下是住户未征得业主同意擅自将原出租房改建使用或改变原议定好的用途，对房屋的损害比较大和甚至威胁到户主的人身安全，而房屋租赁承租人又认为自己付了租金有支配权，引发了许多纠纷。

6、单面解除合同纠纷

房屋租赁合同的一方当事人单方面解除合同，一般情况下是出于无奈，但也有一些当事人为了更大的利益宁可损失较小的利益而故意单方面毁约解除合同。

1、房屋租赁合同期限最长20年，是指当事人每次签订的租赁合同所约定租赁期限不得超过20年;并非指数次签订租赁合同或者数份租赁合同的总租赁期限不能超过20年。

2、房屋租赁期间届满，当事人续订租房屋赁合同的租赁期限自续订之日起不得超过20年。

3、房屋租赁期限超过20年，并非整个租赁合同无效;而是超过20年部分租赁期限无效，也就是租赁期限按20年计算。

其中，《合同法》第214条也明文规定，“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。

**房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇三**

乡、村庄规划区内的房屋

租赁合同

纠纷案件，可以参照本解释处理。但法律另有规定的，适用其规定。

当事人依照国家福利政策租赁公有住房、廉租住房、经济适用住房产生的纠纷案件，不适用本解释。

【解读】本条系关于本司法解释适用范围的规定。

本解释只调整城镇房屋即城市规划区、镇规划区范围内的房屋的租赁行为，乡、村规划区内的房屋租赁纠纷，可以参照本解释。城镇房屋的确定以规划为准，只要列入城镇规划区，无论土地性质为国有还是集体所有，均适用本解释，实践中存在的已被纳入城镇规划区内的“城中村”内的房屋租赁行为在本解释调整范围之内。

依照国家福利政策承租的公有住房、经济适用房和廉租住房，具有政府福利性、保障性，其租赁关系不属于完全的民事法律关系，不适用本解释。

关于军产房的租赁，基本属于完全的市场行为，并不存在政府补贴的福利和社会保障性内容，最高院民一庭认为军产房租赁合同纠纷应适用本解释。

【解读】本条规定以违法建筑物为标的物订立的房屋租赁合同无效。所谓违法建筑物，是指未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，具体包括违反了城乡规划规定的建筑物、构筑物以及违反临时建筑管理规定的临时建筑。

否定就违反建筑签订的房屋租赁合同的效力，有利于维护城镇建设规划秩序，但为了促进交易，当事人在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，租赁合同的效力会得以补正。此处“一审法庭辩论终结前”不包括二审、再审发回指定一审法院重审的情形。

租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，人民法院应当认定延长使用期限内的租赁期间有效。

【解读】临时建筑是指在城镇规划区内，根据形势的客观需要，经建设行政主管部门审核批准后，在核定的临时建设工程规划许可证记载的使用期限、范围、用途内，建造的供临时使用的建筑物。

未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证规定建设的房屋，在性质上均属于标的物违法，相应的房屋租赁合同无效。对于租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效，合同其他内容的效力不受影响。

当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

【解读】我国城市房屋租赁实行登记备案制度，《城市房地产管理法》对此有明确规定，但属于管理性规定，并非效力性强制性规定，不能作为房屋租赁合同的生效条件，故房屋租赁合同未登记备案的，其有效性不受影响。

若当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，则以约定为准，未办理登记备案手续的，合同无效。但一方履行了合同主要义务且对方接受的情况下，视为当事人以履行合同主要义务的行为，变更了以办理登记备案手续未合同生效要件的合同约定，此时，即使未办理登记备案手续，合同仍为有效。

。

当事人请求赔偿因合同无效受到的损失，人民法院依照合同法的有关规定和本司法解释第九条、第十三条、第十四条的规定处理。

【解读】按照《合同法》第五十八条的规定，合同无效的法律后果为返回财产、赔偿损失，该规定同样适用于房屋租赁合同无效的场合。参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费，属于返还原物的范畴。合同无效的损失赔偿在性质上属于缔约过失责任，赔偿范围限于信赖利益。即合同双方为缔约进行合理的接触，当事人一方因对方的行为产生信赖，一方由于信赖而支出一定的成本，主要包括用于缔约的合理费用和准备履约所支出的合理费用，此外还包括丧失与第三人另订立合同的机会所产生的损失，后者由于举证较为困难，实践中很难得到支持。

由于房屋租赁合同管的特殊性，损失赔偿的争议主要集中在装饰装修或者改建扩建费用上，对此，本解释都有明确规定。

(一)已经合法占有租赁房屋的;

(二)已经办理登记备案手续的;

(三)合同成立在先的。

不能取得租赁房屋的承租人请求解除合同、赔偿损失的，依照合同法的有关规定处理。

【解读】本条规定了“一房数租”的处理原则，在数份合同均有效的前提下，按照如下顺序确定履行合同的承租人：(1)已经合法占有租赁房屋的，承租人通过强占、欺骗等非法手段占有租赁房屋的，不在此列;(2)已经办理登记备案手续的，房屋租赁登记备案手续虽不影响合同效力，但可享受优先履约权; (3)合同成立在先的，即合同成立时间在先，判断标准是双方当事人签字或者盖章的时间，更严格地说，是当事人中最后签字盖章的时间。

“一房数租”时，未得到履行的有效合同的承租人，可以合同目的无法实现为由要求解除合同，并赔偿损失。

第七条承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状，出租人请求解除合同并要求赔偿损失的，人民法院依照合同法第二百一十九条的规定处理。

【解读】综合《合同法》关于房屋租赁合同的相关规定，出租人享有法定解除权的情形如下：(1)因不可抗力致使合同不能继续履行的;(2)承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状的;(3)承租人未经出租人同意转租的;(4)承租人无正当理由未支付租金或迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合同期限内支付，承租人逾期支付的;(5)承租人未按照约定的方法或者租赁房屋的性质使用租赁房屋，致使租赁物受到损失的;(6)不定期租赁，出租人有权随时解除合同。

出租人作为房屋所有权人，当房屋因承租人擅自改变主体和承重结构或扩建受到损害时，出租人有权随时要求承租人恢复原状，不受任何期限限制。但当出租人行使本条规定的解除权时，必须在“合理期限”内要求承租人恢复原状，承租人在此期限内不予恢复的，出租人方可解除合同。

实践中出租人行使解除权的方式有两种，一是出租人直接通知承租人解除合同，通知到达承租人即产生合同解除的法律效果，如果承租人对此有异议，可以起诉要求确认合同解除无效;二是向法院起诉，请求解除合同。

对于出租人通知承租人解除合同的情形，主要有以下两种通知方式：一是，承租人未经出租人同意变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，出租人告知承租人必须在一定期限内恢复原状，承租人在此合理期限内不予恢复的，出租人通知承租人解除合同;二是，出租人向承租人发出通知，要求其在一定期限内恢复原状，同时载明如果不再此期限内恢复原状，合同即自动解除。

(一)租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封的;

(二)租赁房屋权属有争议的;

(三)租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件强制性规定情况的。

【解读】综合《合同法》的相关规定，承租人享有法定解除的情形如下：(1)因不可抗力致使不能实现合同目的的;(2)出租人未按约定交付房屋，经承租人催告在合理期限内仍拒不交付房屋的;(3)因不可规责于承租人的事由致使租赁物部分或全部毁损、灭失，致使合同目的不能实现的;(4)不定期租赁，承租人有权随时解除合同;(5)租赁物危及承租人安全或健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍有权随时解除合同;(6)司法机关或者行政机关依法查封租赁房屋导致承租人不能使用的;(7)租赁房屋权属有争议导致承租人不能使用的;(8)不符合《建筑法》、《消防法》等法律关于房屋使用条件的强制性规定并导致承租人不能使用的;(9)一房数租之有效合同不能实际履行的。

在出现租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封、权属有争议，或者具有违反法律、行政法规(主要包括不符合《建筑法》、《消防法》等)关于房屋使用条件强制性规定情况任何一种情形时，承租人的合同解除权并非任意的，还须具备一个必要前提，即该情形的出现导致“租赁房屋无法使用”。所谓“无法使用”是指无法按照租赁房屋的约定用途使用，或者无法按照租赁房屋的性质使用。

司法机关对房屋的查封，实务中有“活封”和“死封”之分，其中“死封”是指房屋被查封后不仅其处分权受到限制，而且丧失了使用、管理权，权利人只有妥善保管的义务;而“活封”则相反，房屋被查封后，权利人仍享有对房屋的使用、管理和收益权，仅处分权受限。实践中，租赁房屋被查封，如果是由于出租人的原因，承租人在要求解除合同的同时也可要求出租人赔偿损失;如果是由于承租人的原因，出租人因此遭受损失的，出租人除了可以提起反诉要求承租人赔偿损失以外，也可另行起诉要求承租人赔偿损失。

当租赁房屋的权属存在争议时，意味着出租人可能不是房屋的所有权人，如果出租人最终被确认为房屋的所有权人，则房屋租赁合同有效;如果出租人最终被确认不是房屋的所有权人，则构成无权处分，该租赁合同属效力待定合同。

已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有;不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

【解读】按照装饰装修物与租赁房屋的结合程度有可分离(即未形成附合)和不可分离(即形成附合)两种形态。装饰装修物已与房屋结合在一起形成继续性和固定性的，非毁损不可分离或者虽可分离但花费巨大，可以认定形成附合，例如铺设地板砖、吊设天花板、墙壁粉刷油漆等;装饰装修物与房屋未完全结合尚未达到不可分离状态，则不能认定形成附合，如安装空调、电梯、太阳能热水器、抽油烟机等。

按照添附理论，对于未形成附合的装饰装修物，所有权仍归承租人，房屋租赁无效时，由承租人拆除取回，出租人想要留用，应当支付相应对价，承租人拆除过程中造成房屋损坏的应恢复原状。对于形成附合的装饰装修物，在出租人同意利用的前提下，可折价归承租人所有;出租人不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

在房屋租赁合同中，承租人对租赁房屋的装饰装修按其性质可分为两类：一是经出租人明示同意或出租人未明示同意，但知道后却未表示反对，且符合租赁合同约定用途而为的装饰装修，属善意添附;二是未经出租人同意或虽经出租人同意但超出合同约定用途的合理范围擅自进行的装饰装修，属恶意添附。对于恶意添附，不论房屋租赁合同是否有效，原则上均不应予以折价补偿，装饰装修损失由承租人自行承担。

装饰装修物的现值损失，是指附合装饰装修物在房屋租赁合同被确认无效时尚存在的实际价值，应按承租人已使用房屋的时间予以折旧，不能按照租赁期限进行分摊。

实践中，在处理无效房屋租赁合同涉及的装饰装修物纠纷时，应根据出租人的需要程度和可利用价值，结合过错责任原则，分别对待：(1)属出租人过错的，由出租人补偿承租人的装饰装修损失。对于未形成附合的，损失主要包括装饰装修物的折旧费用、拆除费用、恢复原状费用及承租人因租赁合同无效而受到的其他损失;对于形附合的，该损失是租赁合同无效时装饰装修物尚存在的价值，即现值。(2)属承租人过错的，由承租人自行承担装饰装修损失，并由承租人赔偿承租人因租赁合同无效受到的其他损失。(3)属双方共同过错的，应由双方当事人按过错责任分担装饰装修现值损失。

【解读】适用本条的前提条件有三：(1)承租人经出租人同意装饰装修，即善意添附;(2)租赁期间届满或者合同解除，合同无效不在此列;(3)装饰装修未形成附合。

适用本条的注意事项：(1)承租人可以对未形成附合的装饰装修物进行拆除，且不以出租人同意为必要条件;(2)承租人在拆除装饰装修物时，必须尽到必要的注意义务，不得对房屋造成毁损，否则应恢复原状或赔偿损失;(3)当事人对未形成附合的装饰装修物另有约定的，应依照意思自治原则从其约定。

(四)因不可归责于双方的事由导致合同解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方按照公平原则分担。法律另有规定的，适用其规定。

【解读】本条与第十条相对应，规定了合同解除时，对于形成附合的装饰装修物的处理规则：

(1)因出租人违约导致合同解除，承租人无法按照约定的租赁期限使用房屋，也就不能完全享用附合的装饰装修物价值，承租人有权要求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修物残值损失。

(2)因承租人违约导致合同解除，承租人应自行承担剩余租赁期内装饰装修物残值的损失，但出租人同意利用装饰装修的，应予适当补偿，补偿标准参照剩余租赁期内装饰装修物残值。

(3)因当事人双方违约导致合同解除，对于出租人同意利用的，将剩余租赁期内装饰装修残值减去出租人同意补偿的部分的剩余价值，由出租人和承租人按照各自的过错程度分担;对于出租人不同意利用的，则按剩余租赁期内装饰装修残值，由双方按照各自的过错程度分担。

(4)因不可归责于当事人双方的原因导致合同解除，按照公平责任原则，由双方共同分担，一般为平均分担。

所谓“剩余租赁期内装饰装修物残值”，是指在房屋租赁合同履行期限届满前解除合同，附合的装饰装修物在剩余的租赁期限内尚存在的价值。计算残值的方法是按照租赁期限，将装饰装修费用平均分摊，从而得出合同解除时剩余租赁期内附合的装饰装修费用价值。若双方对装饰装修投资数额无法达成一致，可委托专门的鉴定机构进行鉴定。

【解读】承租人要对租赁房屋进行装饰装修，必须经过出租人同意。“同意”分为明示和默示，明示有书面、口头、电话等表现形式，对此由承租人负举证责任;如果出租人虽未对装饰装修事宜明示同意，但其行为已经表明其已同意装饰装修的，则可直接认定出租人对装饰装修已经默示同意。

对于经出租人同意的装饰装修，租赁期间届满时，承租人可在不损害出租人合法权益的前提下拆除并取回未形成附合的装饰装修物，对于已经形成附合的装饰装修物，承租人无权要求出租人予以补偿，出租人亦无权要求承租人恢复原状或赔偿损失，但双方另有约定的除外。

【解读】房屋租赁合同无效、被撤销时，出租人有权要求承租人将房屋返还并恢复原状，承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建的，其有义务将装饰装修物、扩建物拆除后返还房屋给出租人，拆除过程中造成房屋损失的，应承担赔偿责任。

在房屋租赁合同解除场合，若因出租人违约导致合同解除的，虽承租人未经出租人同意的装饰装修、扩建行为构成违约，但出租人的违约行为更为严重，承租人可以双方违约为由作为减轻赔偿责任的抗辩;若因承租人违约导致合同解除的，出租人不仅可依据本条要求承租人恢复原状或赔偿损失，同时也可要求承租人赔偿合同解除给其造成的损失;双方合意解除合同，且未对合同解除后装饰装修、扩建费用的承担有约定的，出租人仍可要求承租人恢复原状、赔偿损失。

(一)办理合法建设手续的，扩建造价费用由出租人负担;

(二)未办理合法建设手续的，扩建造价费用由双方按照过错分担。

【解读】所谓扩建，是指在原有建筑基础上加以扩充的建设项目，一般通过加高、加层等建筑方式形成，本质上仍属于房屋建筑活动，按照《城乡规划法》的相关规定，扩建应办理建设工程规划许可证。

(3)若系双方过错所致，则由双方按照各自的过错程度分别承担;(4)若双方均无过错，则按公平原则，由双方分担。

房屋租赁合同解除场合，经出租人同意的扩建费用可做如下处理：(1)因出租人违约导致合同解除的，若办理合法扩建手续，则扩建费用由出租人承担;若未办理合法手续，则应由双方按各自的过错程度分别承担。(2)因承租人违约导致合同解除的，若办理合法手续，则出租人仍应负担相应的扩建费用，但可以承租人违约为由请求减少扩建费用的负担;若未办理合法手续，则出租人可以承租人违约、自己并无受益等为由，主张不承担扩建费用。(3)因双方违约导致合同解除的，若办理合法手续，则应由出租人承担扩建费用，但可以适当减少;若未办理合法手续，则由双方按照过错程度各自承当相应的扩建费用。(4)因不可归责于双方原因导致合同解除的，若办理合法扩建手续，则由出租人承担扩建费用，否则，由双方按照过错承担分别承担。

关于扩建造价费用的计算，最高院主张采用工程造价费用支出法，即以扩建时，承租人实际支付的工程造价费用作为扩建费用。

【解读】适用本条应注意如下几个问题：

(1)群租，可分为自主群租和他主群租两种，自主群租即房屋所有人将房屋出资给多个承租人，他主群租一般表现为房屋中介与“二房东”将房屋出租给多个承租人，后者属于本条属于的转租行为。

(2)再转租、多手转租行为符合转租的法律特征，应适用本条规定。

因租赁合同产生的纠纷案件，人民法院可以通知次承租人作为第三人参加诉讼。

【解读】《合同法》第224条规定，承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。为督促出租人及时行使合同解除权，维护交易的稳定性，本条将出租人知道或者应当知道承租人转租，但在6个月内未提出异议的，推定为出租人同意转租。该6个月期限的性质为除斥期间，不适用诉讼时效关于中断与中止、延长的规定。

承租人未经出租人同意的转租行为，在效力上属无效行为，出租人既可起诉要求确认转租合同无效，亦可行使合同解除权。出租人解除合同后，承租人丧失租赁权，转租合同也因其赖以存在的基础不复存在而归于终止，善意的次承租人(订立转租合同时不知道也不应当知道承租人未经出租人同意转租)可以要求承租人赔偿损失。

在房屋租赁合同被解除或被认定无效情形下，都涉及房屋的返还问题，此时，案件的处理结果必然与次承租人具有法律上的利害关系，当次承租人对租赁房屋进行装饰装修或者扩建，则此承租人对诉讼标的享有独立的请求权。因此，本条规定在房屋租赁合同纠纷案件中，次承租人具有第三人的诉讼地位，既可以是具有独立请求权的第三人，也可以是无独立请求权的第三人。

承租人未经出租人同意转租，其向次承租人收取的租金不构成不当得利。在出租人与承租人的房屋租赁法律关系中，出租人以租金为对价将租赁物交于承租人占有、使用、收益，其收益已经确定而不能再对租赁物进行使用、收益，而至于承租人向次承租人收取的租金，只是其使用、收益的变形形式，无论其收取多少，出租人的租金并不因此而受到损害，故不能因为承租人因转租而获益就认为损害了出租人的利益，承租人收取租金不符合不当得利的构成要件。

次承租人代为支付的租金和违约金超出其应付的租金数额，可以折抵租金或者向承租人追偿。

【解读】《合同法》第227条规定，承租人无正当理由不支付或迟延支付租金的，出租人经催告后可以解除合同。在转租合同有效的场合，若出租人因承租人不支付或迟延支付租金而行使合同解除权时，次承租人可以代偿请求权抗辩出租人的合同解除权。在转租合同无效的场合，如转租合同未经出租人同意，次承租人无代偿请求权。

次承租人代出租人支付租金与违约金后，对承租人享有两种权利，一是对于承租人的追偿权，二是对于其支付的租金和违约金可以和转租合同中其应支付的租金相折抵。

【解读】房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除的情形下，承租人应将房屋返还出租人，但实际占有房屋的是次承租人。次承租人在房屋租赁关系终止时，即不再拥有占有、使用租赁房屋的合法依据，从而构成对出租人所有的租赁房屋的无权占有，出租人有权向次承租人主张返还房屋，同时，出租人亦有权向次承租人主张逾期腾期间的占有使用费。

【解读】《合同法》第234条规定，承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁房屋。本条司法解释将前述规定中的“共同居住”扩大为“共同经营”，包括个体工商户和个人合伙。对于承租人租赁房屋用于以个体工商户或个人合伙方式从事经营活动的，若承租人在租赁期间死亡(包括宣告死亡、宣告失踪)，共同经营人或者其他合伙人可以概括继受原租赁合同的权利和义务，该共同经营人或合伙人取代承租人在原合同中的地位，成为新的承租人。

正确适用本条司法解释，涉及到个人合伙的认定。认定个人合伙，首先要依据合伙协议;没有合伙协议且未办理工商登记手续的，只要具备合伙条件(共同出资、共同参与经营、共担风险、共享收益)，并有两个以上无利害关系人证明合伙人之间存在口头合伙协议的，也可认定为个人合伙。

(一)房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的;

(二)房屋在出租前已被人民法院依法查封的。

【解读】本条系“买卖不破租赁”及其适用例外的规定。

《合同法》第229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，即所谓的“买卖不破租赁”原则，若无法定或约定的除外情形，该原则即应被适用。

抵押期间，抵押人将抵押物出租，此时在同一标的物上抵押权与租赁权并存，抵押权更注重标的物的交换价值，而租赁权则更注重标的物的使用价值，二者并不冲突。但由于抵押权设定在先，因而具有优先效力，此后成立的租赁权不得损害抵押权，抵押权实现发生所有权的变动后，受让人不受租赁合同的约束，即先抵押后出租不适用“买卖不破租赁”原则。但先出租后抵押的房屋发生所有权变动的，仍应适用“买卖不破租赁”原则。

涉及到法院依法查封的场合下，若查封在先，租赁在后，则法院强制拍卖时不适用“买卖不破租赁”;若租赁在先，查封在后，可以使用该原则。

【解读】本条规定了承租人优先购买权受到侵害时的救济措施。

房屋承租人优先购买权只在租赁房屋作为买卖合同法律关系的标的物时发生，在赠与、互易以及因公征用等法律关系中则不得适用，亦不能主张优先购买权的损害赔偿请求权。

关于“合理期限”的认定，《民通意见》第118条规定，“出租人出卖出租房屋，应提前三个月通知承租人。承租人在同等条件下，享有优先购买权; 出租人未按此规定出卖房屋的，承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效”，但该条目前已被废止。最高院民一庭认为可以参考本解释第二十四条第(三)项的规定，该条款规定，出租人履行通知义务后，承租人在15日内未明确表示购买，视为放弃优先购买权，该“15日”的届满之日肯定得早于出租人与第三人签订房屋买卖合同的日期，出租人履行通知义务必须给承租人留出必要的答复期限——15日，因此出租人最晚应于出卖房屋前15日通知承租人，即在15日答复期之前履行通知义务。

在房屋转租场合，次承租人是否享有优先购买权在理论上存在争议，但最高院民一庭认为房屋优先购买权的主体应为承租人而非次承租人，且优先购买权不得转让。

承租人优先购买权受到侵害时，无权要求确认出租人与第三人房屋买卖合同无效，但可以请求法院判令其直接以同等条件与出租人形成买卖合同关系，为避免承租人滥用权利，在承租人行使优先购买权时对其课以一定的义务，如承租人主张与出租人成立买卖合同的，应当交付一定数额的定金或提供担保，以使出租人信任其履行能力。

承租人虽无权以优先购买权受侵害为由要求确认出租人与第三人房屋买卖合同无效，但并不意味着出租人与第三人签订的合同有效，保护其履行。出租人与第三人之间合同的效力应当依据合同法有关合同效力的规定判断。承租人行使优先购买权主张以同等条件与出租人成立买卖合同后，应当优先保护出租人履行合同，取得房屋所有权，由此第三人无法继续履行合同的，第三人可以主张出租人承担违约责任。

【解读】抵押权的实现时可能会与租赁权冲突，但抵押权与承租人的优先购买权并不冲突，不论抵押权设定在租赁合同成立之前或之后，出租人均享有优先购买权。

折价、变卖均属于出租人出售房屋的行为，不管买受人是抵押权人还是其他人，出租人在同等条件下均享有优先购买权。

“同等条件”的确定要依照买受的第三人与出租人确定的房屋价格，该价格体现的是第三人与出租人的意思表示。承租人的优先购买权约束的只是出租人对缔约相对人的选择权，而非约束出租人对房屋的处分权。房屋出卖价格的确定是出租人行使处分权的表现，故承租人主张优先购买权，只能按照第三人与出租人确定的同等条件，承租人对该条件不具有异议权和抗辩权。

【解读】拍卖的特质导致其与承租人的优先购买权存在一定冲突，由于优先购买权属“准物权”，有一定的优先效力，在拍卖程序亦不例外。《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第16条规定，“拍卖过程中，有最高价时，优先购买权人可以表示以该最高价买受，如无更高应价，则拍归优先购买权人;如有更高应价，而优先购买权人不作表示的，则拍归该应价最高的竞买人。”此所谓“跟价法”。

在拍卖负担有优先购买权的租赁房屋时，一般遵循如下程序：(1)拍卖通知，出租人在拍卖5日前以书面或者其他能够确认收悉的适当方式，通知优先购买权人于拍卖日到场。(2)优先购买权人应按照拍卖通知或拍卖公告的要求，与其他竞买人一样进行竞买登记、缴纳竞买保证金，在拍卖日到场参加竞拍。

(3)举牌应价，若承租人在出现最高应价时未作出以该价格购买的意思表示，则拍卖房屋由最高应价人购买。

(一)房屋共有人行使优先购买权的;

(三)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;

(四)第三人善意购买租赁房屋并已经办理登记手续的。

【解读】房屋共有人的优先购买权产生于共有人所有权关系之中，具有物权性质，而承租人优先购买权基于租赁关系，本质上仍属债权性质，按照物权优于债权的理论，共有人的优先购买权要优于承租人的优先购买权。

家庭成员之间的房屋买卖，具有浓厚的人身色彩，与纯粹的买卖关系有很大区别，故本条确认出租人将租赁房屋出卖给近亲属的，承租人不得主张优先购买权。

出租人出卖租赁房屋的，应提前通知承租人，承租人在接到通知后应及时答复，若承租人接到通知后15日内未明确表示购买的，则丧失优先购买权，这里强调“明确表示”。

《物权法》第一百零六条规定了善意取得制度，即受让人以财产所有权转移为目的，善意、对价受让且占有该财产，即使出让人无转移所有权的权利，受让人仍取得其所有权。“举重以明轻”，在第三人善意购买出租房屋，并办理登记手续情形下，可对抗承租人的优先购买权。

【解读】本解释于2024年9月1日起施行，施行前的行为引起的纠纷，在本解释施行之后提起诉讼的，应当适用本解释;本解释施行前提起的诉讼，本解释施行后案件尚在诉讼系属中，无论处于一审还是二审程序，均适用本解释;本解释施行前已经终审的案件，在本解释施行前提起再审程序，且于本解释实施时仍在审理中的，应当适用本解释;本解释施行前已经终审，本解释施行后当事人申请再审或者按照审判监督程序决定再审的案件，不适用本解释。

**房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇四**

上诉人(一审原告)：xx某某房地产开发有限公司xx分公司。住所地：xx县娄山关镇。

负责人：某某某，该公司经理。

被上诉人(一审被告)：张某某，男，汉族，19xx年x月x日出生，xx省xx县人。住xx省xx县某某镇某某村某某组。

上诉人与被上诉人之间因房屋租赁合同纠纷一案，不服xx省xx县人民法院(xxxx)桐民初字第3033号《民事判决书》中第四判项“即：关于驳回上诉人一审主张的第5-7层、第9层房屋租金，以及从xxxx年9月1日起每日承担0.5%的违约金”内容，现依法提起上诉。

上诉请求：

2、本案的一、二审诉讼费用由被上诉人承担。

上诉理由：

上诉人对原审判决认定的基本案件事实，以及对第一、二、三项判决的内容没有异议。但是，上诉人认为：原审判决第四判项“即：驳回上诉人一审主张的第5-7层、第9层房屋租金，以及从xxxx年9月1日起，每日承担0.5%的违约金的请求”，存在适用法律错误等情形。为此，现提起上诉，其具体理由如下：

一、原审判决驳回上诉人主张的“第5-7层房屋租金”的请求，其适用法律错误。在本案中，被上诉人虽然拆除了5-7层租赁房屋内的床和灯饰，但尚不具备交付条件，首先，被上诉人并未拆除房屋内的电视闭路、管网线路、通电、空调、供水等实施，且尚未交付清因租赁该房屋而产生的水电费用等;其次，该房屋长期被被上诉人用门卡、钥匙锁着，处于被上诉人的控制和管理之下，且被上诉人并不愿意向上诉人交付门卡、钥匙等必备的用具;第三、被上诉人至今仍在经营使用房屋，根据双方签订的.《房屋租赁协议》约定，上诉人是将位于xx县娄山关镇某区宾馆，面积约2450平方米(其中：第一层约240平方米，第五至九层约3210平方米)整体出租给被上诉人经营某某酒店，该房屋只有全部整体交付，才能够实现房屋的商业用途，而且，被上诉人至今仍然在使用该房屋;第四、被上诉人移交部份租赁物，且一楼大厅、电梯等均属被上诉人在管理和使用，上诉人也无法再对该房屋进行利用或者再进行出租;第五、被上诉人经营酒店，其所有的管网、水电、等等均是相互串连，上诉人接受部份房屋，也难以进行实际使用，而且，被上诉人并未搬完内部相关实施，也未恢复房屋的租赁原状。此外，双方还就怎样进行移交，是局部移交?还是整体移交无法达成一致意见，以致双方产生争议。因此，上诉人认为，被上诉人应当承担从xxxx年9月1日起，至实际归还和交付上诉人第5-7层租赁房屋之日止，按照每日3126.27元的标准，向上诉人支付房屋租金，并从xxxx年6月1日起至实际付清之日止，每日承担0.5%的逾期付款违约金。原审法院未判决支持上诉人的该项诉讼请求，不符合双方的合同约定及法律规定。

二、原审判决驳回上诉人主张的“第9层房屋租金”的请求，其适用法律错误。在本案中，上诉人出租给被上诉人的房屋，除了第1层，第5-8层以外，还有第9层房屋，且租赁期限为。原审法院已经判决支持上诉人“要求判决被上诉人归还上诉人第一层，以及第5-9层房屋”的请求，但是，又判决驳回了上诉人主张的“关于第9层租金及违约金”的请求，显然不符合法律规定。首先，本案的房屋第9层，虽然是xx县某某商会在具有经营和使用其中3间房屋，但该房屋并不是上诉人出租的，而是被上诉人在租赁期间;被上诉人在租赁期间看管不力，擅自容许某某商会进入办公，且该商会的副会长就是被上诉人的直系亲属，故，应当判决被上诉人向上诉人支付租金;而且，被上诉人已经向某某商会发放了通知，主张了权利。因此，原审法院判决驳回上诉人的该项诉讼请求，其适用法律明显不当。根据合同的相对性原理，上诉人将房屋出租给被上诉人后，被上诉人就应当向上诉人支付租金，且在合同解除后，还应当向上诉人归还房屋，可在这一期间(未交付前)却是某某商会在具体使用其中部分，故，对于某某商会占用期间的租金，应当由被上诉人向其主张，对交付房屋之后，所产生的占用租金或者费用，可以由上诉人向其主张。

三、原审法院未判决支持上诉人主张的“逾期交付房屋租金及违约金”适用法律错误。鉴于上诉人是将房屋整体出租给被上诉人经营酒店，被上诉人至今仍然在经营该酒店，且实际尚未向上诉人交付、归还房屋的事实客观存在。而且，被上诉人也并未向上诉人交付房屋租金及车库租金，构成严重违约，因此，被上诉人应当按照约定支付租金，并承担违约金，对于违约金的标准问题，被上诉人也并未提出调减，因此，被上诉人应当承担逾期返还房屋及交付租金的违约金。原审法院在第二判项虽然支持了从xxxx年6月2日起至实际付清之日止逾期付款违约金，但是，该部份仅为xxxx年9月1日-xxxx年10月14日期间的违约金;对于被上诉人实际占有租赁物经营酒店期间，所产生的应付租金及逾期付款的违约金，人民法院仍然应当判决支持。

综上，上诉人认为：原审判决认定事实清楚，证据确凿充分、程序正当，适用法律正确。但判决驳回上诉人部份请求不当。为此，上诉人现依法提起上诉，恳请二审法院在审理查明事实之后，支持上诉人的上诉请求为感!

此致

遵义市中级人民法院

上诉人：xx市某某房地产开发有限公司xx分公司

(盖章)

xxxx年一月十日

**房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇五**

原告：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，女，汉族，\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_出生，现居\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_镇\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，身份证号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

被告：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_有限公司，地址：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，统一社会信用代码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，职务：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。电话\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

诉讼请求：

1.解除原、被告签订的《房屋托管租赁合同》;;

5.判令本案的诉讼费由被告承担;

事实和理由：

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_×日，原告与被告\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_有限公司签订了《房屋委托租赁合同》\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)，将原告所有的位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_房屋出租给\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_全权管理并进行转租出租，根据合同第六条第2项条款约定，成都青客负有按时向原告支付房屋租金的义务，并按照《租金支付明细表》进行房屋租金支付。但被告未按合约约定履行支付租金的义务。

综上所述，被告成都青客未按照《房屋委托租赁合同》按期向原告完全支付固定租金，侵害了原告的合法权益，依据《民法典》的相关规定诉至贵院，望判如所请。

此致

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_区人民法院

具状人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇六**

一、《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释的理解与适用》

为正确审理城镇房屋租赁合同纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。

为正确审理城镇房屋租赁合同纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。

第一条本解释所称城镇房屋，是指城市、镇规划区内的房屋。

乡、村庄规划区内的房屋租赁合同纠纷案件，可以参照本解释处理。但法律另有规定的，适用其规定。

当事人依照国家福利政策租赁公有住房、廉租住房、经济适用住房产生的纠纷案件，不适用本解释。

【解读】本条系关于本司法解释适用范围的规定。

本解释只调整城镇房屋即城市规划区、镇规划区范围内的房屋的租赁行为，乡、村规划区内的房屋租赁纠纷，可以参照本解释。城镇房屋的确定以规划为准，只要列入城镇规划区，无论土地性质为国有还是集体所有，均适用本解释，实践中存在的已被纳入城镇规划区内的“城中村”内的房屋租赁行为在本解释调整范围之内。

依照国家福利政策承租的公有住房、经济适用房和廉租住房，具有政府福利性、保障性，其租赁关系不属于完全的民事法律关系，不适用本解释。

关于军产房的租赁，基本属于完全的市场行为，并不存在政府补贴的福利和社会保障性内容，最高院民一庭认为军产房租赁合同纠纷应适用本解释。

第二条出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

【解读】本条规定以违法建筑物为标的物订立的房屋租赁合同无效。所谓违法建筑物，是指未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，具体包括违反了城乡规划规定的建筑物、构筑物以及违反临时建筑管理规定的临时建筑。

否定就违反建筑签订的房屋租赁合同的效力，有利于维护城镇建设规划秩序，但为了促进交易，当事人在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，租赁合同的效力会得以补正。此处“一审法庭辩论终结前”不包括二审、再审发回指定一审法院重审的情形。

第三条出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，人民法院应当认定延长使用期限内的租赁期间有效。

【解读】临时建筑是指在城镇规划区内，根据形势的客观需要，经建设行政主管部门审核批准后，在核定的临时建设工程规划许可证记载的使用期限、范围、用途内，建造的供临时使用的建筑物。

未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证规定建设的房屋，在性质上均属于标的物违法，相应的房屋租赁合同无效。对于租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效，合同其他内容的效力不受影响。

第四条当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。

当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

【解读】我国城市房屋租赁实行登记备案制度，《城市房地产管理法》对此有明确规定，但属于管理性规定，并非效力性强制性规定，不能作为房屋租赁合同的生效条件，故房屋租赁合同未登记备案的，其有效性不受影响。

若当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，则以约定为准，未办理登记备案手续的，合同无效。但一方履行了合同主要义务且对方接受的情况下，视为当事人以履行合同主要义务的行为，变更了以办理登记备案手续未合同生效要件的合同约定，此时，即使未办理登记备案手续，合同仍为有效。

第五条房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。

当事人请求赔偿因合同无效受到的损失，人民法院依照合同法的有关规定和本司法解释第九条、第十三条、第十四条的规定处理。

【解读】按照《合同法》第五十八条的规定，合同无效的法律后果为返回财产、赔偿损失，该规定同样适用于房屋租赁合同无效的场合。参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费，属于返还原物的范畴。合同无效的损失赔偿在性质上属于缔约过失责任，赔偿范围限于信赖利益。即合同双方为缔约进行合理的接触，当事人一方因对方的行为产生信赖，一方由于信赖而支出一定的成本，主要包括用于缔约的合理费用和准备履约所支出的合理费用，此外还包括丧失与第三人另订立合同的机会所产生的损失，后者由于举证较为困难，实践中很难得到支持。

由于房屋租赁合同管的特殊性，损失赔偿的争议主要集中在装饰装修或者改建扩建费用上，对此，本解释都有明确规定。

第六条出租人就同一房屋订立数份租赁合同，在合同均有效的情况下，承租人均主张履行合同的，人民法院按照下列顺序确定履行合同的承租人：

(一)已经合法占有租赁房屋的;

(二)已经办理登记备案手续的;

(三)合同成立在先的。

不能取得租赁房屋的承租人请求解除合同、赔偿损失的，依照合同法的有关规定处理。

【解读】本条规定了“一房数租”的处理原则，在数份合同均有效的前提下，按照如下顺序确定履行合同的承租人：(1)已经合法占有租赁房屋的，承租人通过强占、欺骗等非法手段占有租赁房屋的，不在此列;(2)已经办理登记备案手续的，房屋租赁登记备案手续虽不影响合同效力，但可享受优先履约权;(3)合同成立在先的，即合同成立时间在先，判断标准是双方当事人签字或者盖章的时间，更严格地说，是当事人中最后签字盖章的时间。

“一房数租”时，未得到履行的有效合同的承租人，可以合同目的无法实现为由要求解除合同，并赔偿损失。

第七条承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状，出租人请求解除合同并要求赔偿损失的，人民法院依照合同法第二百一十九条的规定处理。

【解读】综合《合同法》关于房屋租赁合同的相关规定，出租人享有法定解除权的情形如下：(1)因不可抗力致使合同不能继续履行的;(2)承租人擅自变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，在出租人要求的合理期限内仍不予恢复原状的;(3)承租人未经出租人同意转租的;(4)承租人无正当理由未支付租金或迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合同期限内支付，承租人逾期支付的;(5)承租人未按照约定的方法或者租赁房屋的性质使用租赁房屋，致使租赁物受到损失的;(6)不定期租赁，出租人有权随时解除合同。

出租人作为房屋所有权人，当房屋因承租人擅自改变主体和承重结构或扩建受到损害时，出租人有权随时要求承租人恢复原状，不受任何期限限制。但当出租人行使本条规定的解除权时，必须在“合理期限”内要求承租人恢复原状，承租人在此期限内不予恢复的，出租人方可解除合同。

实践中出租人行使解除权的方式有两种，一是出租人直接通知承租人解除合同，通知到达承租人即产生合同解除的法律效果，如果承租人对此有异议，可以起诉要求确认合同解除无效;二是向法院起诉，请求解除合同。

对于出租人通知承租人解除合同的情形，主要有以下两种通知方式：一是，承租人未经出租人同意变动房屋建筑主体和承重结构或者扩建，出租人告知承租人必须在一定期限内恢复原状，承租人在此合理期限内不予恢复的，出租人通知承租人解除合同;二是，出租人向承租人发出通知，要求其在一定期限内恢复原状，同时载明如果不再此期限内恢复原状，合同即自动解除。

第八条因下列情形之一，导致租赁房屋无法使用，承租人请求解除合同的，人民法院应予支持：

(一)租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封的;

(二)租赁房屋权属有争议的;

(三)租赁房屋具有违反法律、行政法规关于房屋使用条件强制性规定情况的。

【解读】综合《合同法》的相关规定，承租人享有法定解除的情形如下：(1)因不可抗力致使不能实现合同目的的;(2)出租人未按约定交付房屋，经承租人催告在合理期限内仍拒不交付房屋的;(3)因不可规责于承租人的事由致使租赁物部分或全部毁损、灭失，致使合同目的不能实现的;(4)不定期租赁，承租人有权随时解除合同;(5)租赁物危及承租人安全或健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍有权随时解除合同;(6)司法机关或者行政机关依法查封租赁房屋导致承租人不能使用的;(7)租赁房屋权属有争议导致承租人不能使用的;(8)不符合《建筑法》、《消防法》等法律关于房屋使用条件的强制性规定并导致承租人不能使用的;(9)一房数租之有效合同不能实际履行的。

在出现租赁房屋被司法机关或者行政机关依法查封、权属有争议，或者具有违反法律、行政法规(主要包括不符合《建筑法》、《消防法》等)关于房屋使用条件强制性规定情况任何一种情形时，承租人的合同解除权并非任意的，还须具备一个必要前提，即该情形的出现导致“租赁房屋无法使用”。所谓“无法使用”是指无法按照租赁房屋的约定用途使用，或者无法按照租赁房屋的性质使用。

司法机关对房屋的查封，实务中有“活封”和“死封”之分，其中“死封”是指房屋被查封后不仅其处分权受到限制，而且丧失了使用、管理权，权利人只有妥善保管的义务;而“活封”则相反，房屋被查封后，权利人仍享有对房屋的使用、管理和收益权，仅处分权受限。实践中，租赁房屋被查封，如果是由于出租人的原因，承租人在要求解除合同的同时也可要求出租人赔偿损失;如果是由于承租人的原因，出租人因此遭受损失的，出租人除了可以提起反诉要求承租人赔偿损失以外，也可另行起诉要求承租人赔偿损失。

当租赁房屋的权属存在争议时，意味着出租人可能不是房屋的所有权人，如果出租人最终被确认为房屋的所有权人，则房屋租赁合同有效;如果出租人最终被确认不是房屋的所有权人，则构成无权处分，该租赁合同属效力待定合同。

第九条承租人经出租人同意装饰装修，租赁合同无效时，未形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有;不同意利用的，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。

已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有;不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

【解读】按照装饰装修物与租赁房屋的结合程度有可分离(即未形成附合)和不可分离(即形成附合)两种形态。装饰装修物已与房屋结合在一起形成继续性和固定性的，非毁损不可分离或者虽可分离但花费巨大，可以认定形成附合，例如铺设地板砖、吊设天花板、墙壁粉刷油漆等;装饰装修物与房屋未完全结合尚未达到不可分离状态，则不能认定形成附合，如安装空调、电梯、太阳能热水器、抽油烟机等。

按照添附理论，对于未形成附合的装饰装修物，所有权仍归承租人，房屋租赁无效时，由承租人拆除取回，出租人想要留用，应当支付相应对价，承租人拆除过程中造成房屋损坏的应恢复原状。对于形成附合的装饰装修物，在出租人同意利用的前提下，可折价归承租人所有;出租人不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

文档为doc格式

**房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇七**

被告：张xx，男，住x市x区x街x号，电话：x

1、依法判决被告支付原告租金60307。7元及利息（暂计至20xx年12月，共6个月）。

2、依法判决被告支付原告违约金32000元。

3、依法判决原告不返还被告保证金32000元。

4、本案所有诉讼费由被告承担。

20xx年1月29日，原告与被告签订了一份房屋租赁合同，合同约定租赁期限从20xx年2月5日至20xx年2月5日，月租金16000元，每月5日前交付当月的租金。被告向原告支付两个月租金32000元作为保证金，若被告拖延交租超过5天，原告有权解除合同并没收保证金。合同同时约定若一方违约，则应向另一方支付违约金32000元。合同签订后，原告体谅被告的困难，曾多次减租给与被告方便，但是被告从20xx年10月开始拖欠原告租金共计60307.7元。原告向被告多次催交租金未果后，为了维护自己的合法权益，原告于6月8日向被告发出律师函函告被告支付租金，但是，被告至今依然没有支付拖欠的租金。被告的.行为显然严重损害了原告的合法权益。为了维护原告的合法权益，原告只好诉至法院，请求法院依法判决。

xx市人民法院

具状人：xx

xx年xx月xx日

**房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇八**

上诉人(一审被告):孙某某，女，1xxxx年11月19日出生，汉族，住xx市正南阳小区121号楼。联系电话。

被上诉人(一审原告):武某某，女，1xxxx年6月26日出生，汉族，住xx市华飞龙小区121号楼。

原审被告(一审被告):杨某某，女，1xxx年2月8日出生，汉族，住xx市千泉街道办事处南北村。

(20xx)

邹商初字第

90

号山东省xx市人民法院民事判决书，特提起上诉。

上诉请求:

1、依法撤消20xx年12月20日xx市人民法院作出的

(20xx)

邹商初字第

90

2、依法判决上诉人孙现松不承担本案诉讼费用。

事实和理由:

一、一审法院认定事实错误。

原审法院以上诉人与被上诉人签订的房屋转让合同未经房主同意为由，认定合同无效，上诉人返还房屋转让费元，属于认定事实错误。

本案的基本事实是，原审被告杨某某与房主王某某签订房屋租赁合同，期限为1年，在此期间，原审被告杨某某将该房转让给上诉人，上诉人又转让给了被上诉人武某某，并据此收取了元的转让费，上诉人将其中的元给付了原审被告杨某某，对于这一事实，被上诉人是知情的，且一审法院也给予了认定，现一审法院却判决上诉人返还全额转让费，忽视了上诉人的利益，与我国法律规定的公平原则相悖。退一步讲，即使需要返还转让费，本案被上诉人的诉求也是针对上诉人与原审被告杨某某双方，法院不应判定上诉人一人承担。一审原告起诉两被告返还原告转让费元，其诉请是针对两个被告，而非单纯的上诉人一人。一审法院判决只是让上诉人自己一人负担返还转让费元，根据不告不理的原则，一审法院判决强加于上诉人，已经在一审庭审中查明事情发生的来龙去脉，对客观事实已经查明，但判决中却未对当事人的诉请完全裁决，增加当事人的诉累，引起不必要的麻烦和矛盾。法院对一审原告诉请没有完全裁判，根据“法院不得拒绝裁判”的原则，人民法院对任何告诉都应从程序上或实体上作出某种评判。只有“告”而没有“理”，这是对当事人实体权利和诉讼权利的侵犯。人民法院在民事案件的审理中，是居中处理当事人的纠纷，以法律赋予的职权对当事人的权利义务作出裁判，而不得代当事人主张或处分权利。只有摆正这一位置，才能确保司法公正。

但是，一审法院却以上诉人孙某某与原审原告杨某某就转让费之间存在的关系本院不予一并审理为由，简单的判决上诉人孙某某返还被上诉人武某某元。上诉人与被上诉人之间签订的房屋转让合同系双方真实意思，没有违反法律、行政法规的强制险规定，是合法有效的，并且该合同也已经履行完毕，对于被上诉人的这一主张没有法律依据。

综上所述，一审法院置查明的事实不顾，一审判决既损害了上诉人孙某某的合法权益，又给当事人增加了讼累、浪费了司法资源，恳请二审人民法院查明事实，依法改判，支持上诉人的上诉请求。

此致

xx市中级人民法院

**房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇九**

原告：

住址：

被告：

住址：

诉讼请求：

1、依法判令被告支付租金\_\_\_\_\_\_元，违约金\_\_\_\_\_元，以上共计\_\_\_\_\_\_元。

2、本案诉讼费用由被告承担。

事实与理由：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，原告与被告在平等自愿的基础上，经友好协商签定了场地和房屋租赁合同，双方约定合同期自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，租赁费为每年\_\_\_\_\_\_元，并约定租金每半年交纳一次，下半年租金在\_\_\_\_月底前交清。合同生效后，被告于\_\_\_\_\_年前欠交租金\_\_\_\_\_\_\_元，\_\_\_\_\_年和\_\_\_\_\_年各欠交租金\_\_\_\_\_元，累计欠交租金\_\_\_\_\_\_元。根据合同约定：单方违约由违约方赔偿总租赁额\_\_\_\_\_%的违约金，因此被告应当支付\_\_\_\_\_元的违约金（即总租赁额\_\_\_\_\_元的\_\_\_\_\_%计\_\_\_\_\_元）。

以上款项经原告多次催要，但被告一直拖延不交，为了维护原告的合法权益不受损害，现向贵院提起诉讼，请求法院支持原告的诉讼请求。

此致

\_\_\_\_\_\_\_人民法院

起诉人：\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附：

起诉状副本\_\_\_\_份；

证据材料副本\_\_\_\_份。

**房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇十**

答辩人就与被答辩人租赁合同纠纷一案，进行答辩如下：

一、双方签订的《商业用房租赁协议》合法有效，双方应当按照约定履行协议答辩人与被答辩人于20xx年x月1日签订《商业用房租赁协议》一份，协议约定：被答辩人将其位于xx路×××号沿街商业用房，面积约为90平方租给答辩人使用，租期从20xx年1月1日起至20xx年12月31日止，每年租金为人民币壹拾伍万元整，五年的用房租金，答辩人分期支付，每年每次支付壹拾伍万元整，上述租金前三年内不变，剩余两年的房租浮动不得超过前三年每年房租数额的10%。合同签订当日，答辩人依约向被答辩人支付1月1日-12月31日一年的房租，被答辩人出具收到条一份，答辩人履行了协议约定的义务。租赁合同系诺成、双务、有偿合同，该协议在答辩人与被答辩人在租赁协议上签字之日起，合同就成立，而不以房屋的交付为合同的成立要件，又因该租赁协议是双方真实意思的表示，且不违反法律、行政法规的禁止性规定，该《商业用房租赁协议》合法有效，答辩人、被答辩人均应按照诚实信用的原则履行各自的义务。虽然说合同约定的履行期限从201月1日起，但是答辩人已通过其他合法方式实际占有并使用该争议房屋，不再需要现实中的交付。

二、被答辩人提出解除双方签订的《商业用房租赁协议》，既无约定解除事由，也无法定解除事由，其解除协议的主张依法不能成立首先就合同约定的解除事由，我国《合同法》第九十三条：“当事人协商一致，可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同”之规定，解除租赁协议一是双方协商一致;二是约定解除合同的条件成就时;对于被答辩人单方行使解除协议的情形《商业用房租赁协议》没有约定，我国《合同法》第227条的规定，“只有在承租人无正当理由逾期不支付租金的情况下，出租人才可以解除合同”，显然本案并不属于此类情况，被答辩人单方解除《商业用房租赁协议》无合同依据。其次就法定解除事由，我国《合同法》第九十四条规定：“有下列情形之一的，当事人可以解除合同：(一)因不可抗力致使不能实现合同目的;(二)在履行期限届满之前，当事人一方明确表示或者以自己的.行为表明不履行主要债务;(三)当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行;(四)当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的的;(五)法律规定的其他情形。”从上述法律规定可以看出，在具有法定的情形下，有权行使解除权的应该是答辩人，而非被答辩人。

我国《合同法》中处处体现了鼓励交易的原则，不主张轻易解除或撤销合同，被答辩人应当按照协议的约定以及法律的规定履行合同约定的义务。综上所述，答辩人与被答辩人之间签订的《商业用房租赁协议》合法有效理应受到法律保护，被答辩人请求解除《商业用房租赁协议》既无约定解除事由，也无法定解除事由，请求法院依法驳回被答辩人的诉讼请求，维护答辩人的合法权益。

此致xx人民法院

答辩人：

20xx年x月x日

**房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇十一**

原告：

被告：

案由：房屋租赁合同纠纷。

诉讼请求：

1、请求法院判令解除原告与被告签订的合同编号为879646的房屋租赁合同。

2、判令被告返还原告房租人民币8840元及利息。

3、判令被告返还原告租房押金人民币3400元及利息。

4、判令被告返还原告中介费人民币3400元及利息。

5、判令被告返还原告的有线电视费198元。以上合计：15838元。

5、本案诉讼费由被告承担。

事实与理由：

20\_\_年9月28日，被告为了将原告租赁的房屋转租出去，将租赁给原告房屋的钥匙收了回去，让原告搬出了租赁的房屋，被告答应原告，将租赁的房屋转租出去，并同意退还原告多交的房租及押金，但直到现在，被告没有退还原告多交的房租。原告也多次要求被告返还多交的房租及押金，但被告拒绝。

20\_\_年9月28日，被告将租赁给原告的房屋收回后，原告就没有在租赁的房屋居住，从20\_\_

年9月29日至20\_\_

年12月15日，被告收取原告的房租无事实与法律依据，被告应当返还原告多交的房租8840元。

被告为了将出租的房屋转租，收回了原告房屋的钥匙，被告实施这些行为后，被告与原告终止了履行房屋租赁合同，被告没有要求原告再支付房租的权利，原告也没有再向被告支付租金的义务，被告没有按照合同约定为原告租到房子，根据《合同法》第94条、第97条的规定，原告可解除与被告签订的\'租赁合同，被告应当返还原告没有居住期间的房租、押金、中介费及有线电视费。

为了维护自身合法权益，原告特向法院起诉，恳请法院依法支持原告的诉讼请求。

此致

\_\_市\_\_

区人民法院

具 状 人：

代理律师：

年 月 日

原告：

住址：

被告：

住址：

诉讼请求：

风险提示：

诉讼请求必须具体﹑明确，该写的一定要写，因为其事关法院审查的范围。但千万不可不加思考地乱要求，如果无相应的证据来支持你的主张，势必遭到败诉的后果，通常还会因此而向法院支付相应的诉讼费。

另外，诉讼请求应提出具体的数额，不能笼统地说“赔偿原告的一切损失”之类。虽然这是没有争议的，但并不等于在提出诉讼请求时多多益善，比较切合实际的请求数额，不仅可以减收诉讼成本，降低诉讼风险，而且有利于法院的调解和双方当事人的和解，减少讼累。

1、依法判令被告支付租金\_\_\_\_\_\_元，违约金\_\_\_\_\_元，以上共计\_\_\_\_\_\_元。

2、本案诉讼费用由被告承担。

事实与理由：

风险提示：

诉状是个利剑，挑起战争。如果没有写好，那么势必倒过来伤到自己。因此，要摆事实，讲明道理，引用有关法律和政策规定，为诉讼请求的合法性提供充足的依据。摆事实，是要把双方当事人的法律关系，发生纠纷的原因、经过和现状，特别是双方争议的焦点，实事求是地写清楚。讲道理，是要进行分析，分清是非曲直，明确责任，并援引有关法律条款和政策规定。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，原告与被告在平等自愿的基础上，经友好协商签定了场地和房屋租赁合同，双方约定合同期自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，租赁费为每年\_\_\_\_\_\_元，并约定租金每半年交纳一次，下半年租金在\_\_\_\_月底前交清。合同生效后，被告于\_\_\_\_\_年前欠交租金\_\_\_\_\_\_\_元，\_\_\_\_\_年和\_\_\_\_\_年各欠交租金\_\_\_\_\_元，累计欠交租金\_\_\_\_\_\_元。根据合同约定：单方违约由违约方赔偿总租赁额\_\_\_\_\_%的违约金，因此被告应当支付\_\_\_\_\_元的违约金(即总租赁额\_\_\_\_\_元的\_\_\_\_\_%计\_\_\_\_\_元)。

以上款项经原告多次催要，但被告一直拖延不交，为了维护原告的合法权益不受损害，现向贵院提起诉讼，请求法院支持原告的诉讼请求。

此致

\_\_\_\_\_\_\_人民法院

起诉人：\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

民事起诉状

原告：王\_\_

，男，住\_市\_区\_街\_号，电话：\_

被告：张\_\_，男，住\_市\_区\_街\_号，电话：\_

诉讼请求

2、依法判决被告支付原告违约金32000元。

3、依法判决原告不返还被告保证金32000元。

4、本案所有诉讼费由被告承担。

事实与理由

具状人：

20\_\_年\_\_

月\_\_

日

原告：

地址：电话：

法定代表人：刘国某，街道办事处主任。

委托代理人：胡春才，湖南联合创业律师事务所律师。

电话：\_\_\_\_\_\_

被告：湖南某学院。地址：长沙市岳麓区。

诉讼请求：

1、请求法院依法判令被告承担损失赔偿责任，向原告赔偿经济损失共计人民币柒拾万贰仟零肆拾捌元整(702048元)。

2、本案诉讼费用由被告承担。

事实和理由：

\_\_年11月，原告与被告签订了。合同约定了租赁期限和租金标准，同时约定，被告在每学年度开学以后一个月内一次性将公寓租金划拨给原告。然而，在20\_\_—20\_\_学年度开学以后，被告未能按照合同约定的期限支付租金，直到\_\_年12月17日才分两次付清租金，被告迟延履行合同的行为已经构成违约。

《某某大学生公寓租赁合同》约定：“合同双方任何一方违约，应承担另一方的直接经济损失。”被告迟延履行合同，应承担由此给原告造成的经济损失，原告要求被告支付逾期付款滞纳金：以实际逾期天数计算，按日加收逾期付款金额3‰的滞纳金，共计人民币柒拾万贰仟零肆拾捌元整(702048元)。被告在\_\_年11月18日支付了198万元(人民币)租金，以9月1日为开学日期计算，逾期49天，应支付滞纳金291060元(人民币);20\_\_年12月17日，支付了178.2万元(人民币)租金，逾期78天，应支付滞纳金410988元，两项合计应支付滞纳金702048元(人民币)。

《中华人民共和国合同法》规定：“承租人应当按照约定的期限支付租金”、“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任”、“当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当赔偿损失。”

为此，原告依法提起诉讼，请求人民法院依法判决，维护原告人的合法权益。

起诉人：

\_\_年3月12日

附件：证据目录

1、本诉状副本1份

2、被告身份信息

3、原告身份证明资料

4、证据件

上诉人：

被上诉人：

法定代表人：\_\_\_\_\_\_，职务：经理

上诉请求

三、本案一审、二审诉讼费用由被上诉人承担。

上诉理由

一、一审法院没有对上诉人的反诉请求第一项及被上诉人的诉讼请求第一项进行确认是错误的。

一审中，被上诉人诉求第一项为“判令原、被告解除合同关系”，上诉人反诉请求第一项为“确认原被告租赁协议无效”，上诉人与被上诉人均对合同的效力问题提出了请求，这也是一审庭审的争议焦点，故一审法院理应在判决时进行确认，而一审判决却故意回避该核心问题，这是明显违法的!

二、一审法院认定上诉人与被上诉人签订的《平顶山市陆顺商贸建材城二期协议书书》为有效协议，违反了法律的有关规定，该协议应为无效协议。

1、一审判决第一项要求上诉人向被上诉人支付房屋占有使用费，实际上已认可该协议为无效协议。根据最高人民法院《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》第五条：房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。而占有使用费也只能在合同无效时才会产生。

三、协议无效，被上诉人应双倍返还上诉人房屋租赁定金40000元。

上诉人与被上诉人协议签订后，上诉人向被上诉人交纳了定金两万元。被上诉人作为房屋的出租人，没有尽到法定和约定义务，陆顺建材城迄今仍未取得建设工程规划许可证;未经公安消防机构安全检查，且《城市房地产经营管理条例》也明确规定，开发商应在工程竣工后，进行规划、人防、消防、质检、供水、供电、供气等专项验收后，验收手续齐全后报市建委备案，须取得《房地产开发项目竣工验收备案证》后，方可交付使用。依据《中华人民共和国合同法》第一百一十五条规定：收受定金一方不履行约定债务的，应当双倍返还定金。而陆顺建材城在不具备上述出租条件情形下，却依然违法出租，明显违反了该法律规定，故其应双倍返还上诉人房屋租赁定金40000元。

四、因协议无效，上诉人应赔偿被上诉人损失共计900000元。

上诉人曾对租赁物进行装修，期间共投入装修费用9000000元。根据《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》第五条：当事人请求赔偿因合同无效受到的损失，人民法院按照合同法和本司法解释第九条、第十三条、第十四条的规定处理。其中第九条规定：承租人经出租人同意装饰装修，租赁合同无效时，未形成符合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有，不同意利用的，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。已形成符合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有;不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。另，《合同法》第五十八条规定：合同无效或被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还;不能返还或没必要返还的，应当折价补偿。有过错的乙方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。上诉人依约对租赁房屋进行装修，因被上诉人所建房证件不全，具有重大过错，才导致租赁合同无效，故被上诉人应赔偿上诉人的全部经济损失900000元。

综上所述，一审判决认定事实和适用法律均有错误，恳请二审法院能认真查明事实，正确适用法律，维护上诉人的合法权益，纠正一审错判，做出符合客观事实和法律规定的公平、公正裁判!

此致

平顶山市中级人民法院

上诉人：

\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

**房屋租赁合同纠纷最有效的处理篇十二**

原告：

住址：

被告：

住址：

1、依法判令被告支付租金\_\_\_\_\_\_元，违约金\_\_\_\_\_元，以上共计\_\_\_\_\_\_元。

2、本案诉讼费用由被告承担。

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日，原告与被告在平等自愿的基础上，经友好协商签定了场地和房屋租赁合同，双方约定合同期自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止，租赁费为每年\_\_\_\_\_\_元，并约定租金每半年交纳一次，下半年租金在\_\_\_\_月底前交清。合同生效后，被告于\_\_\_\_\_年前欠交租金\_\_\_\_\_\_\_元，\_\_\_\_\_年和\_\_\_\_\_年各欠交租金\_\_\_\_\_元，累计欠交租金\_\_\_\_\_\_元。根据合同约定：单方违约由违约方赔偿总租赁额\_\_\_\_\_%的违约金，因此被告应当支付\_\_\_\_\_元的违约金（即总租赁额\_\_\_\_\_元的\_\_\_\_\_%计\_\_\_\_\_元）。

以上款项经原告多次催要，但被告一直拖延不交，为了维护原告的合法权益不受损害，现向贵院提起诉讼，请求法院支持原告的诉讼请求。

此致

\_\_\_\_\_\_\_人民法院

起诉人：\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn