

论违反《住房租赁条例》 对住房租赁合同效力的影响

文/刘杰明

内容提要 《住房租赁条例》是我国首部专门规范住房租赁市场的行政法规，已于2025年9月正式实施，对于违反《住房租赁条例》的规定将对住房租赁合同的效力产生何种影响需要逐步形成共识，以便形成相对统一的裁判尺度。本文从住房安全底线、非居住空间出租、居住环境标准、诚信租赁行为4个维度出发，结合民法典第一百五十三条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》（以下简称《合同编通则解释》）及司法实践案例，分析上述问题。法院在认定住房租赁合同效力时，应秉持“鼓励交易”理念，运用“比例原则”综合考虑违法行为是否损害社会公共利益、是否违背公序良俗、是否影响不特定多数人权益、是否具备补正可能等因素，在保障公共安全与市场秩序的前提下，避免过度干预意思自治。

我国住房租赁市场发展迅速，但也存在着一些问题，如信息虚假、租金虚高、安全事故较多、权益保障困难等。2025年国务院《政府工作报告》将租赁住房与商品住房一并纳入国家战略，同年7月21日，《住房租赁条例》（以下简称《条例》）以国务院令形式颁布，并于9月15日正式实施。作为我国首部专门规范住房租赁市场的行政法规，《条例》基于民法典、城市房地产管理法，针对住房租赁市场中特殊问题和需求作出了更为具体细致的规定，进

一步完善了住房租赁法规制度，对规范住房租赁活动、维护住房租赁活动当事人合法权益、促进住房租赁市场高质量发展、加快建立租购并举的住房制度等具有重要意义。《条例》与民法典等法律存在一定的交叉与补充关系，成为司法审判机关认定住房租赁合同有效、无效、可解除的依据之一。从内容结构上看，《条例》共7章50条，除第五条属于鼓励住房租赁的宣示性条款外，更多篇幅在于明确租赁住房的标准条件、各主体责任、违规租赁后果等，特

别是第五章监督管理和第六章法律责任共21条,占全文的2/5。就此,哪些违反《条例》的行为将影响住房租赁合同的效力,是需要研究的问题。笔者将《条例》的相关规定,归纳为住房安全底线、非居住空间出租、居住环境标准、诚信租赁行为4个方面的内容,分别就违反这4方面规定的行为对合同效力的影响,进行类型化的分析。

一、关于住房安全底线

《条例》第七条第一款规定,用于出租的住房应当符合建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准,不得危及人身安全和健康。该规定采取集中列举的方法,列举了住房租赁中常见的4类违法情形。《条例》第二十五条第一款对住房租赁经纪机构出租上述危及人身安全和健康的住房作了限制性规定。《条例》第三十八条第一款、第四十四条第二款则分别明确了违反前述规定的常见情形和处罚办法。对住房进行违规改造改建的,亦可能会危及人身安全,故《条例》第十一条第二款禁止该行为。实践中,违反《条例》的上述规定,合同是否无效,值得探究。

(一)典型情形

1.“违建房”租赁合同的效力

上述4类违法情形中,未取得建筑规划许可的擅自新建、扩建、改建或临时建筑逾期未拆除等“违建房”情形最为典型。司法实践中,通常认定此类合同无效。比如将未取得建设规划手续而自行建造的房屋出租的,多数情况下可依据民法典第一百五十三条认定租赁合同无效。^①实践中,自建房屋违规悬挑的情形较为常见,即房屋上层的挑廊、阳台、屋檐等部分非承重空间超出建设规划范围,更严重的是“悬空房”。此类情形下,合同效力并非一定无效。比如,在某房屋租赁合同纠纷案中,案涉房屋为经营性城乡居民自建房(宾馆),被告将宾馆交原告经营,原告支付租金等费用,双方签订《宾馆转让协议》。经现场调查,案涉房屋地基基础未发现明显危险状态,加盖部分承重墙搭建于二层挑檐外侧,存在局部传力路径不完善等问题。法院认为,承租人在接收该宾馆时已对建筑安全、屋内外建筑、设备、设施进行了全面充分了解,对房屋租赁时现状的安全性认可,因此房屋租赁协议系双方真实意思表示,不违

反法律强制性规定,双方之间形成房屋租赁合同关系,该协议成立并生效。^②

2.“危房”租赁合同的效力

相比“违建房”,危房的安全隐患更为严重,更易造成重大安全隐患,甚至有违社会公众利益和公序良俗。最高人民法院170号指导性案例——饶某礼诉某物资供应站等房屋租赁合同纠纷案(以下简称“170号指导案例”),案涉房屋已被鉴定机构确定为存在严重结构隐患、或将造成重大安全事故、应当尽快拆除等D级危房,不具有可在加固后继续使用的情形,用于经营将危及不特定公众人身及财产安全。住房和城乡建设部《商品房屋租赁管理办法》(以下简称《管理办法》)第六条规定,不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的房屋不得出租。有观点认为,前述规定仅为部门规章,不能作为认定合同效力的直接依据,对于存在结构隐患的违章,一般不影响房屋租赁合同的效力。但170号指导案例认为,该规定虽属部门规章,但体现的是对社会公共安全的保护以及对公序良俗的维护。据此,在这种房屋状态下双方当事人仍签订租赁合同,明显损害了社会公众利益和公序良俗,司法不应支持、鼓励,确认案涉租赁合同无效。该指导案例说明,对于危及不特定公众人身及财产安全、忽视公众安全、违背公序良俗的住房租赁行为应当无效。

3.“甲醛房”等有害化学物质超标房屋的租赁合同效力

另一种典型违法情形为“甲醛房”,即氨、甲醛、氨、苯和总挥发性有机化合物等室内环境污染物浓度超标的房屋。此类住房因违反室内装饰装修等方面的法律、法规、规章和强制性标准,不符合有毒有害气体浓度的强制性标准,可能对实际居住人呼吸系统、神经系统、免疫系统带来危害,甚至有致癌隐患,危及人身安全(健康)。甲醛等室内有毒有害气体超标导致空气质量不合格,属于工程质量问题,难以单独导致合同无效。在《条例》实施以前,多数裁判依据民法典第七百三十一条认定合同依法成立,当事人可通过解除合同、退还租金、支付违约金等方式寻求救济。《最高人民法院公报》案例——南京江某民案中,因房屋甲醛超标导致合同目的无法实现,法院判决解除合同。入选人民法院案例库的王某诉郭某房屋租赁合同纠纷案中,

^①参见最高人民法院(2020)最高法民申6420号民事裁定书、北京市第一中级人民法院(2022)京01民终8639号民事判决书、上海市奉贤区人民法院(2024)沪0120民初1849号民事判决书、北京市昌平区人民法院(2024)京0114民初372号民事判决书。

^②参见陕西省咸阳市中级人民法院(2023)陕04民终900号民事判决书。

法院认为出租人提供的房屋甲醛超标无法满足租赁用途,甚至危害承租人健康安全,承租人有权解除租赁合同并要求出租人退还租金及保证金。从实际影响看,涉“甲醛房”的住房租赁合同效力,环境污染物鉴定机构的选择、有毒有害气体的种类和超标程度、是否造成了群体性侵害均是影响合同效力认定的重要因素。

(二)效力认定方法

《合同编通则解释》第16条第1款列举了合同不因违反强制性规定无效的情形,第4项为当事人一方虽然在订立合同时违反强制性规定,但是在合同订立后其已经具备补正违反强制性规定的条件,却违背诚信原则不予补正的。这一情形就包括了,合同订立时当事人欠缺某种必须具备的资质,但是合同订立后,该当事人已经具备取得资质的条件,却违背诚信原则不向有关部门申请办理资质,以致纠纷发生时仍未取得资质的情形。此时合同未必一概无效。这与《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2条的规定保持了一致,即“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”。因此,倘若出租人在一审法庭辩论终结前具备取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的条件,却因租金上涨,认为合同无效对其更加有利,于是违反诚信原则拖延补正的,并以上述规定为依据主张合同无效的,此时,如果支持出租人的这些不诚信行为,对承租人显然有失公平,可以依据《合同编通则解释》第16条第1款第4项认定合同有效,从而实现实质的公平正义。

《条例》实施后,在认定案涉房屋在建筑、消防、燃气、室内装饰装修等方面违反了法律、法规、规章和强制性标准时,合同是否属于违反强制性规定而无效,仍需结合个案情况进行判断。违反《条例》第七条第一款之租赁行为,是否对社会公共秩序造成严重影响是判断合同效力的关键因素。而是否对社会公共秩序造成严重影响,可依据租赁行为可能危及对象的数量作进一步细分。在“一对一”情形下,比如将自有空闲房屋出租给少量或固定承租人,对社会公共秩序造成的影响较小或轻微的,实践中一

般更倾向于认定合同有效,否则就有过度限制私人自由之嫌疑。如有判决认为,住房租赁经纪公司作为专业从事房屋租赁的经营主体,其对于房屋是否适宜出租应有明确的认知,对相关规定中涉及房屋空气质量的要求应当更加清楚了解并应严格遵守,案涉房屋经检测存在空气质量问题,不具备安全居住条件,但在本案中考虑到仅涉及原告1名房客,未认定合同无效,而认为住房租赁经纪公司构成根本违约,原告有权据此解除合同。^①在“一对众”情形下,租赁合同通常危及不特定多数人的身心健康,法院可参照170号指导性案例认定此类租赁合同违背公序良俗、损害社会公众利益而无效。如一名职业炒房人承租多间房屋后分别转租给不特定多名承租人,危及不特定公众人身安全(健康),对租赁市场秩序造成严重影响的,应依法认定同批租赁合同无效。典型情形为网络热议的“串串房”,即炒房客以低价大量收购旧房子或毛坯房,以极低成本装修后高价出租、赚取差价,这类房屋通常存在甲醛超标等问题,因甲醛含量极高也被称为“白血病套房”,承租人不幸成为“出租屋绿萝”。这类情形下,看似每一份租赁合同仅涉及双方当事人,但实际侵害了众多租房者,法院如将关联案件合并审理并统一认定合同无效,更有利于维护市场秩序和社会公众利益。

二、关于单独出租非居住空间

《条例》第七条第二款规定,厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库等非居住空间,不得单独出租用于居住。第二十五条第二款严禁住房租赁经纪机构出租非居住空间。第三十九条、第四十四条第三款针对非居住空间出租的单位、个人、住房租赁经纪机构明确了轻重明晰的处罚办法。现实生活中,非居住空间与居住空间并非泾渭分明,是否属于单独出租以及租赁合同的效力须结合个案判断。

(一)严禁出租非居住空间的原因

非居住空间通常存在通风差、电路不规范、消防设施缺失等居住条件先天不足问题。上述规定重在纠治将房屋整体拆出租的问题,消除较《条例》第七条第一款相对较低级别的安全风险。实践中,《条例》第七条第二款规定所涉情形通常发生于群租或多人合租场景,多数情况下房东会对厨房、卫生间等非居住空间的房屋结构进行改造,以看似符合居住条件。对房客来说租住非居住空间虽节省了

^①参见北京市第三中级人民法院(2022)京03民终636号民事判决书。

开支,但不同程度存在人身、财产、个人隐私等方面的严重隐患。第七条第二款之规定表面上看是为了保障承租人拥有良好安宁的居住环境,本质上所要保护的法益是承租人的生存权、健康权、隐私权、居住权,青年人、新市民等群体只有租得放心、住得安心,才能踏踏实实工作和生活。《全国法院民商事审判工作会议纪要》(法〔2019〕254号)认为,当强制性规定所要保护的是人身和人格权利(包括生命健康利益、人格自由和人格尊严)时,基于基本权利保护的需要,应当认定侵害这些权利的合同是无效的。《条例》首次明文禁止单独出租非居住空间,同时明确了严厉处罚措施,此举有利于保障承租人的基本生存尊严和生命安全,推动住房租赁回归规范、安宁、宜居的本质属性。此类住房租赁合同可能因标的物违反行政法规的强制性规定而被法院认定为无效或部分无效。

(二)非居住空间的界定及对合同效力的影响

《条例》第七条第二款列举了不得单独出租用于居住的6种常见非居住空间,即厨房、卫生间、阳台、过道、地下储藏室、车库。依据住房和城乡建设部和国家市场监督管理总局联合发布的《住房项目规范》(GB55038-2025),套型是指由卧室、起居室、厨房和卫生间等空间共同组成的基本住宅单位;起居室是供居住者会客、娱乐、团聚等活动的空间,兼起居室的卧室通常需要增加沙发和餐桌的面积。根据文义理解和中国住宅设计习惯,可以将上述规范描述的“起居室”理解为客厅。根据《条例》第七条第二款,起居室并不是典型的非居住空间,但是否属于该款所规定的“等非居住空间”则有可探讨的余地。例如,有判决认为客厅不属于禁止出租供人员居住的空间,客厅住人不属于群租,案涉租赁合同有效。武汉市出台《关于规范住房租赁服务企业代理经租社会闲散存量住房的试行意见》,推广存量住房“1+N”改造,明确“单套住房内使用面积12平方米以上的客厅(起居室),可以作为一间房间单独出租使用”盘活了租赁存量房源,适应了市场需求。^①形成对比的是,《北京市住房租赁条例》第十三条明确“起居室不得单独出租”。

另外,该规定列举了地下储藏室和车库,但未列举地上储藏室或半地下储藏室,后者是否能被“等”所涵盖尚不

明确。实践中,许多居民住宅楼房会将一层(非半地下)设置为储藏室,也可作为车库,或单独修建平房作为储藏室,这些房屋在设计上虽不具备居住条件,但建筑、通风、保暖、消防条件尚可,安全系数和居住条件远超私搭乱建的彩钢板房、玻璃房等。不少业主将此空间改造成单间或套间出租给腿脚不便的老人或者安排自家年迈长辈居住以减轻爬楼之苦,又或者供承租人经营快递驿站、水站、仓库等同时兼作值班室和宿舍,类似情形是否属于《合同编通则解释》第16条第1款“强制性规定虽然旨在维护社会公共秩序,但是合同的实际履行对社会公共秩序造成的影响显著轻微,认定合同无效将导致案件处理结果有失公平公正”的情形,不无疑问。进一步探讨,如果出租人将上述空间改造后整体出租给经纪公司,经纪公司进而转租牟利的,租赁合同是否有效?有裁判认为,出租人与经纪公司的租赁合同是双方真实意思表示,不违反法律和行政法规的强制性规定,合同有效。《条例》明确禁止出租非居住空间,其目的不仅在于进一步规范住房租赁市场,更重在通过惩戒违规出租人或住房租赁经纪机构来保护处于弱势地位的承租人。判定合同无效或可解除或许并非最优解。公法为维护其规范目的的实现,会通过规定公法上的特定制裁手段来自我维护。^②《合同编通则解释》第16条至第18条对民法典第一百五十三条第一款作了进一步规范,列举的考量因素或拟设场景,无论是“维护社会公共秩序”“维护政府的税收、土地出让金等国家利益”等规范目的,还是“实际履行对社会公众秩序造成的影响”“违背诚信原则”等,均系针对强制性规定的规范目的、保护范围、规制对象、违反后果等,不能武断地认为该款是“以无效为原则,以有效为例外”或“以有效为原则,以无效为例外”。^③如可依据《条例》第六章法律责任或其他法规对违法租赁行为科以行政责任,则无必要再作合同无效的民事认定,更好体现鼓励交易原则。如在李某与林某房屋租赁合同纠纷案中,法院认为案涉租赁房屋在性质上应属门卫室,虽不能用于经营性出租,但案涉房屋的权利人有权行使物权,且双方租赁合同的履行不足以危害社会公共秩序,即便出租人存在违反行政法规的情形,也可通过承担相应行政责任的方式来

①武汉市住房和城乡建设局:“关于规范住房租赁服务企业代理经租社会闲散存量住房的试行意见”,载https://zgj.wuhan.gov.cn/ztl/zfzscfztl/202001/t20200113_791510.shtml,2026年4月3日访问。

②易军:“论合同违反强制性规定无效的判断标准——以《民法典合同编通则解释》第16条为中心”,载《清华法学》2024年第1期。

③易军:“论合同违反强制性规定无效的判断标准——以《民法典合同编通则解释》第16条为中心”,载《清华法学》2024年第1期。

实现行政法规的立法目的。^①

三、关于居住环境标准

《条例》第七条第三款规定，租赁住房单间租住人数上限和人均最低租住面积，应当符合设区的市级以上地方人民政府规定的标准。该条旨在通过限制单间租住人数上限和人均租住面积底线确保出租房屋具备基本居住环境，进而保障承租人生存尊严。第二十五条第三款严禁住房租赁经纪机构出租此类房屋，对违反上述规定的主体，政府监管部门可依据第三十九条、第四十四条进行处罚。实践中，违反上述规定是否影响合同效力亦存在讨论余地。

（一）不同地区对租住面积的最低标准规定

对于单间租住人数上限和人均最低租住面积，各地对最低标准的规定不尽相同：北京、广州均要求至少5㎡/人、至多2人/间，如《北京市住房租赁条例》明确“除有法定赡养、抚养、扶养义务关系外，出租房屋人均使用面积低于5平方米，每个房间居住人数超过2人的，属于违法群租房”；苏州、杭州等地对面积的限定为至少4㎡/人。深圳、上海侧重家庭人均面积且未细化单间，如《深圳市出租屋管理若干规定》明确“住宅出租的，人均租住建筑面积不得低于6平方米（原特区内的区）或不得低于5平方米（原特区外的区）”。上述规定虽有差异，但思路一致，均旨在保障承租人抽象意义的生存权以及更好的居住体验。

（二）违反面积及人数标准规定对合同效力的影响

如果出租住房违反了面积或人数标准，是依据民法典第一百五十三条第一款认定租赁合同无效，还是依据第七百二十四条第三款“租赁物具有违反法律、行政法规关于使用条件的强制性规定情形”解除合同，需结合具体情形判断是否存在“实质损害”而非“形式违法”。

情形一：按照建筑规划设计的房间出租的。《管理办法》第八条规定“出租住房的，应当以原设计的房间为最小出租单位”，即通常意义上的合租行为，此类租赁合同应当认定合法有效。

情形二：违反建筑规划设计将房间隔断后出租的。如果出租人将原合规设计的房间进行改造，或违规建造“蚊

居房”，本质上属于违建房屋，可适用《条例》第七条第一款作综合判断，一般宜认定为无效合同。

情形三：按床位出租的。《上海市居住房屋租赁管理办法》第九条除规定了“应当以一间原始设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得分隔搭建后出租”外，还另外明确了“不得按照床位出租”。一般来讲，按床位出租时，同一房间内会同时居住数人，将导致人均租住建筑面积低于相关规定，基本居住环境难以保障，此时租赁合同认定无效并无异议。倘若出租人将未经隔断的卧室分租给两名互不相识的承租人，且满足人均最低居住面积，此种情形属于按床位出租的违法情形或合法出租仍需结合具体案情来分析。

情形四：按空间出租的。现实中，不少刚毕业大学生、外来务工者等低收入群体为了极度压缩租房成本，选择以日租、月租等短租形式长期居住在“胶囊酒店”“太空舱”，人均居住面积只有1~2平方米，仅能满足睡觉这一基础生存需求，所签合同是酒店住宿服务合同还是适用《条例》的住房租赁合同难以确定性。

无论上述何种情形，法院均应当依据《合同编通则解释》第16条第3款规定，在裁判文书中写明法院对租赁合同效力的认定不影响行政机关对违反行政管理规定的违法行为予以处理。上述4种情形，可概括为狭义和广义两个层面，狭义居住环境聚焦于单一住户的内部体验，广义居住环境则扩展到整个租赁市场的秩序生态。《合同编通则解释》第16条和第17条分别从正、反两个角度评判合同是否违背社会公共秩序及违背程度，也是比例原则在私法领域的具体运用。在判定合同效力时，应符合狭义比例原则的要求，把握租赁行为本身的恶劣性，即不能小题大做，用大炮打蚊子。^②《合同编通则解释》第16条第1款第2项指出，强制性规定旨在维护政府的税收、土地出让金等国家利益或者其他民事主体的合法利益而非合同当事人的民事权益，认定合同有效不会影响该规范目的的实现。一般而言，公法范畴的强制性规定主要是服务于数据统计、社情监控、维持秩序等各类政策目的，主要不是着眼于当事人之间的利益关系。^③按此理解，《条例》第七条第三款之主要目的在于维护公共安全、居住秩序与资源合理配置，

^①参见上海市第一中级人民法院（2023）沪01民终17448号民事判决书。

^②黄忠：“比例原则下的无效合同判定之展开”，载《法制与社会发展》2012年第4期。

^③李宇：《民法总则要义：规范释论与判解集注》，法律出版社2017年版，第676页。

而非保护合同当事人私益。因此,倘若租赁合同履行不会造成消防隐患、未造成群体性居住风险,即便面积略小或临时超员,只要未实质损害国家利益和社会公众利益的,人民法院应认定合同有效,将行政责任与民事效力分离处理。对于“胶囊房”“床位出租”等资源滥用行为或以日租、月租形式掩盖分割出租行为,则属损害安全、税收等国家管理利益,应当认定租赁合同无效,以切实维护公共安全、居住秩序与资源合理配置。

四、关于诚信租赁

《条例》为规范租赁各方诚实守信,对相关租赁行为作了明确规定。比如,第八条至第十条,要求出租人和承租人出示身份证明材料等材料,并使用实名签订住房租赁合同。第十六条针对“图片仅供参考”类租赁陷阱,要求住房租赁企业所发布房源信息应当真实、准确、完整,不得发布虚假或者误导性房源信息,不得隐瞒或者拒绝提供拟出租住房的有关重要信息。第四十二条明确了相关处罚办法。事实上,房源信息和租赁行为的内涵十分宽泛,其虚假程度对于合同效力的影响也有所区别。

(一)是否实名租赁对合同效力的影响

对于实名租赁问题,实践中租赁一方或双方不愿透露真实身份信息以及未对租赁合同进行备案的情形大量存在,此类租赁行为是否构成违反诚信原则需要结合个案进行认定。出租人或承租人使用假名、艺名、网名等非真实身份信息从事住房租赁行为的,如不影响合同履行,不违反其他强制性规定,不违背公序良俗的,亦认定合同有效。比如,张某明与李某房屋租赁合同纠纷案,张某明使用“张某伟”的姓名与李某签订房屋租赁合同,李某在没有认真核对对方信息的情况下,与“张某伟”签订了合同。^① 本案中,张某明未使用实名签订住房租赁合同,虽违反了诚实信用原则,但其使用假名系保护个人隐私,也不存在通过租房谋取非法利益行为,法院认为张某明虽使用了虚假身份信息,但签订合同者为其本人,签订房屋租赁合同系其真实意思表示,不存在无效事由,合同有效。《条例》实施后,此类行为是否会因违

反第八条第一款的明确规定而无效,值得商榷。笔者认为,在个人信息泄露风险已成为普遍社会担忧的背景下,租赁行为为当事人特别是承租人不应被过度苛责于实名要求的履行。

(二)房源信息是否真实对合同效力的影响

对于房源信息问题,《条例》第十六条对住房租赁企业发布的住房住址、面积、租金等房源信息的真实性、准确性、完整性作了明确规定,该规定重在规制住房租赁企业经营行为,同样应适用于非住房租赁企业的个人出租人。倘若住房租赁企业或个人违反该规定,发布的房源图片与实物房源不一致,发布虚假或者误导性房源信息,或隐瞒拟出租房屋的重要信息,“以次充好”“以假乱真”,不能一概判定合同无效。如果案涉租赁住房涉及无建设工程规划许可或未按照建设工程规划许可违规建设、违背公序良俗、侵害国家利益或其他民事主体利益等情形,应当认定无效,否则认定合同有效更有利于实现交易稳定。比如,个人申请保障性住房后,将该房屋当作一般租赁房屋进行转租,改变了保障性住房的规划用途,损害了国家利益和社会公共利益,应当认定此住房租赁合同无效。^② 但对于“凶宅”“骨灰房”^③等特殊情形,是否违背诚实信用原则或公序良俗而导致合同无效,在进行价值判断时应考虑一般社会观念。有判决认为,案涉房屋内发生过住户死亡多日后才发现的事件,一般会引起人们恐惧、忌讳等不良心理感受,该因素对承租人能否承租及正常使用房屋会造成一定影响,双方租赁合同无法继续履行系出租人在签订合同时未能如实披露房屋真实情况所致。在《条例》实施背景下,诸如此案中隐瞒影响房屋出租的相关信息的行为,将违反《条例》第十六条的房源信息完整性要求,进而导致合同无效或可解除。^④ 何为影响房屋租赁的相关信息,笔者认为,相关信息并非房屋地址、面积、租金等应当体现在租赁合同中的基本房源信息,但是按照老百姓普遍民俗观念、生活习惯、心理素质,属于影响房屋租赁的重要甚至关键信息,应当让承租人提前知晓。

(作者单位:北京市高级人民法院)

^①山东省济南市高新区人民法院:“房东用假名字签租房合同后提前收房,还需承担违约责任吗?”,载<https://mp.weixin.qq.com/s/vk4p-YhSkxVTar9lkYb6Uw>,2026年4月3日访问。

^②参见广东省中山市中级人民法院(2022)粤20民终2819号民事判决书。

^③郝秀凤、史欣怡:“‘骨灰房’兴起:法律层面的审视与思考”,载<https://mp.weixin.qq.com/s/ku8XcUN9lBmt0ytJXJZo3W>,2024年4月3日访问。

^④参见辽宁省沈阳市中级人民法院(2022)辽01民终5153号民事判决书。