

DOI:10.19684/j.cnki.1002-4603.2026.12.017

前手房屋租赁合同解除后 产权人排除妨害的司法认定

文/卢 颖 张冰玢

【裁判要旨】判断实际使用人腾房义务是否产生、何时产生是认定实际使用人妨害房屋产权人物权行为的前提。实际使用人腾房义务的产生时间不等同于前手房屋租赁合同解除时间，应根据转租是否经合法授权区别认定。实际使用人房屋占有使用费的认定应综合考量房屋产权人已获救济范围、实际使用人预付租金情况、房屋产权人在收回房屋过程中的过错程度等因素。

□案号 一审：(2024)沪0112民初22671号 二审：(2025)沪01民终4595号

【案情】

原告：上海龙某实业有限公司（以下简称上海龙某公司）。

被告：上海盈某酒店管理有限公司（以下简称上海盈某公司）。

2017年7月，上海国某商贸有限公司（以下简称上海国某公司）与上海金某商贸有限公司（以下简称上海金某公司）签订房屋租赁合同，将A处房屋出租予上海金某公司，租期16年。双方约定了租金标准、支付方式、违约责任等。后上海国某公司向上海金某公司出具授权书，授权上海金某公司将上述房屋转租予案外人沈某等。2017年8月，上海金某公司与沈某等签订房屋租赁合同，将房屋出租予沈某等，租期15年，并约定了租赁房屋用于酒店经营及租金标准、支付方式、违约责任等。

后上海金某公司与沈某等多次签订补充协议，对租赁房屋部位、租赁期限等进行调整，直至租赁部位变更为案涉房屋。2019年4月，双方约定租赁合同及补充协议项下沈某等的权利义务由沈某等在案涉房屋地址上注册的上海盈某公司继受。租赁主体变更为上海盈某公司后，因案涉房屋被执行、租赁合同及补充协议履行问题等，上海金某公司、上海盈某公司互相提起诉讼后达成和解，继续履行双方之间的租赁合同及补充协议。

2023年1月，上海金某公司向上海盈某公司发函催缴租金，上海盈某公司回函称上海国某公司破产管理人通知其停止支付租金。上海金某公司回函结算上海盈某公司欠租部分，并告知其中部分支付予上海国某公司，剩余部分仍向上海金某公司支付。2023年6月，案涉房屋在公拍网拍卖，竞买公告明确案

涉房屋出租予上海金某公司，上海金某公司转租予上海盈某公司，租赁期限至2033年6月底。2023年8月17日，上海龙某公司经破产裁定确认为案涉房屋所有权人，后完成房屋所有权变更登记。

另查明，上海盈某公司自2022年3月1日起未再支付租金，案件审理时上海盈某公司仍在案涉房屋内经营。2024年10月，法院在上海国某公司诉上海金某公司、上海盈某公司对外追收债权纠纷案中，判决认定上海国某公司与上海金某公司之间的租赁合同于2020年11月3日因上海国某公司进入破产清算而解除，结算了上海金某公司欠付上海国某公司的租金，以上海盈某公司的腾房义务未产生为由认定由上海金某公司承担房屋租赁合同解除至上海龙某公司通过上海国某公司破产程序竞拍获取案涉房屋所有权期间的房屋占有使用费。

因上海龙某公司、上海盈某公司

就案涉房屋的返还、占有使用费结算等存在争议,上海龙某公司诉至法院,要求上海盈某公司搬离,并承担自上海龙某公司获得案涉房屋所有权之日起计算至上海盈某公司实际搬离之日止的房屋占有使用费。该案审理中,双方无法就签订新的租赁合同达成一致。上海盈某公司拒绝向上海龙某公司返还案涉房屋,但主张上海龙某公司断电致上海盈某公司无法继续经营,要求停止计算房屋占有使用费。

【审判】

上海市闵行区人民法院经审理认为:上海龙某公司通过司法竞拍于2023年8月17日由法院裁定取得案涉房屋所有权。虽然在上海龙某公司取得案涉房屋产权前,原产权人上海国某公司将案涉房屋出租给上海金某公司,上海金某公司将案涉房屋转租给上海盈某公司,但上海国某公司与上海金某公司之间就案涉房屋签订的租赁合同已于2020年11月3日依法视为解除,因此,上海金某公司与上海盈某公司之间就案涉房屋签订的租赁合同实际已无法履行,上海盈某公司长期占有案涉房屋,已侵犯了上海龙某公司的合法权利,因此其提起排除妨害之诉,要求上海盈某公司搬离案涉房屋,并要求上海盈某公司支付自2023年8月17日起至实际搬离之日止的房屋占有使用费,合法有据。对于房屋占有使用费的计算标准,上海金某公司与上海盈某公司的租赁合同中所约定的租金价格,可视为案涉房屋对外出租的市场价,上海龙某公司参照上海金某公司与上海盈某公司的租赁合同中所约定

的租金价格,主张房屋占有使用费,并无不妥。遂判决:一、上海盈某公司于判决生效之日起45日内搬离案涉房屋;二、上海盈某公司于判决生效之日起10日内支付上海龙某公司自2023年8月17日起至实际搬离案涉房屋之日止以5324210元/年、14586.88元/天为标准计算的房屋占有使用费;三、驳回上海龙某公司其余诉讼请求。

上海盈某公司不服,提起上诉,认为上海龙某公司无权对上海盈某公司主张排除妨害,无权向上海盈某公司主张占有使用费,按照合同相对性上海盈某公司应与上海金某公司交接房屋并结算。

上海市第一中级人民法院认为:上海龙某公司作为案涉房屋的产权人可以对妨害其物权的行为请求排除妨害。次承租人对租赁房屋占有使用的权利来源于承租人从出租人处获得的占有使用租赁房屋的权利,因此房屋租赁合同解除后,除当事人另有约定外,承租人丧失继续合法占用租赁房屋的权利,即无法向次承租人履行交付适租房屋的转租合同义务,转租合同事实上履行不能。在房屋租赁合同解除的情况下,一般而言,次承租人失去合法占有使用房屋的权利而产生腾房义务,该腾房义务产生时间与出租人与承租人之间的房屋租赁合同解除时间并不直接关联。上海一中院认为从次承租人知晓或应当知晓占用房屋的权利来源丧失而未能重新获取占有使用租赁房屋的合法依据或者收到腾房通知的情况下,经过合理搬迁期限,次承租人才具有相应的腾房义务。本案中,根据已查明的事实,上海金某公司与上海国某公

司之间关于案涉房屋的租赁合同经生效判决确认于2020年11月3日解除,该案中上海盈某公司作为被告参与诉讼,故至少经过该案上海盈某公司应知晓自己占用案涉房屋的权利来源已然丧失。然其既未与上海国某公司达成新的协议,又未能与新的产权人上海龙某公司达成关于租赁案涉房屋的约定,故上海盈某公司占用案涉房屋缺乏合理依据,已侵犯上海龙某公司的合法权利,上海龙某公司有权要求上海盈某公司搬离案涉房屋并承担相应的房屋占有使用费。鉴于上海盈某公司早在本案诉讼之前已经知晓上海金某公司失去转租案涉房屋的权利,上海龙某公司于生效裁定确权之时,即2023年8月17日,获得案涉房屋所有权,上海龙某公司所主张的占有使用费起算时间也不存在与另案判决上海金某公司承担的占有使用费时间重复计取的情况,闵行区法院予以支持并无不当,闵行区法院认定占有使用费的计算标准参照上海盈某公司与上海金某公司之间的租金标准约定亦无不妥。上海一中院遂判决驳回上诉,维持原判。

【评析】

在房屋转租业务中,承租人本身不具有使用房屋的意图,房屋租赁合同本身以租金换取使用权益的等价交换模式实际被打破,如出现承租人卷款失联等情况,则合同履行不能的风险实际多由房屋产权人(出租人,以下称出租人)、实际使用人(次承租人,以下称次承租人)承担。为实现房屋使用的基本功能,有必要明确前手房屋租赁合同解除后出租人与次承租人的

案例

权利义务关系,以司法护航房屋租赁市场的有序健康运作。

一、以次承租人的腾房义务作为妨害物权、无权占有的判断依据

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》(以下简称《房屋租赁合同司法解释》)第13条规定:房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除,出租人请求负有腾房义务的次承租人支付逾期腾房占有使用费的,人民法院应予支持。该规定中出租人要求实际占用房屋的次承租人腾房是基于出租人房屋所有权人的身份,^①而要求次承租人承担房屋占有使用费是基于次承租人逾期腾房构成不当得利。^②由此,判断次承租人是否有妨害物权、无权占有之行为,与判断《房屋租赁合同司法解释》第13条所规定次承租人的腾房义务具有一致性,因此该条可以作为统一裁判路径的指导。

(一)次承租人腾房义务剖析

《房屋租赁合同司法解释》第13条旨在解决房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除的情形下,作为房屋租赁合同相对方的承租人未返还房屋,出租人要求次承租人腾房并支付逾期腾房占有使用费的问题。值得注意的是,该条并未对转租合同的状态作出规定,换言之,转租合同效力如何、是否解除等均不影响次承租人腾房义务的产生,具体分析如下:

1.出租人的授权是转租的权利

来源。民法典第七百一十六条、第七百一十七条、第七百一十八条是关于出租人授权或推定授权承租人转租的规定,明确了承租人对外转租要以出租人同意为前提,转租期限超出约定部分不约束出租人,未经同意的转租赋予出租人合同单方解除权。由此可见,房屋租赁合同与转租合同虽为两个独立的法律关系,但转租合同关系实质上无法脱离前手房屋租赁合同关系而存续、履行。

本案中,上海国某公司向上海金某公司出租案涉房屋时,出具授权书明确授权上海金某公司对外转租。上海金某公司与上海盈某公司签订的房屋租赁合同、补充协议等所约定的内容均未超出上海国某公司与上海金某公司之间的约定。因此,彼时上海盈某公司通过转租合同关系获得案涉房屋占用、经营等权利,符合法律规定。

2.前手房屋租赁合同解除后转租合同实际履行不能。在前手房屋租赁合同解除的情况下,虽然房屋租赁合同解除不当导致转租合同解除或者发生效力问题,但由于转租合同中约定租赁房屋占有使用的权利来源于承租人从房屋租赁合同关系获得的对外转租的授权,即建立于承租人从出租人处获得占有使用租赁房屋的权利之上。一旦前手房屋租赁合同解除,除非当事人另有约定,承租人即丧失继续合法占用租赁房屋的权利基础,也就无法向次承租人履行交付适租房屋的转租

合同义务,转租合同事实上履行不能。

在上海国某公司诉上海金某公司、上海盈某公司对外追收债权纠纷案中,上海国某公司破产清算致其与上海金某公司之间的房屋租赁合同解除,法院因此判决结算了上海金某公司欠付上海国某公司的租金,以及房屋租赁合同解除至上海龙某公司通过上海国某公司破产程序竞拍获取案涉房屋所有权期间的房屋占有使用费。该案中,虽然法院认定上海盈某公司的腾房义务未产生,因此不承担逾期腾房使用费,但至少经过该案,上海盈某公司已然知晓转租合同事实上履行不能,也知晓上海金某公司欠付租金及应付占有使用费的范围,其理应采取相应措施维护自身合法权利,既可及时搬离并向上海金某公司主张转租合同履行不能的相应责任,亦可寻求建立新的租赁合同关系以实现继续占有使用案涉房屋的目的。需要注意的是,次承租人占用租赁标的物应支付对价,在未知晓转租合同履行不能的情况下,按照其与承租人之间合法有效的转租合同向承租人支付租金并无不当,而在次承租人明知转租合同履行不能的情况下,其支付对价的方式理应由此转变为向出租人支付占用租赁标的物期间的占有使用费,为其采取恰当措施及时止损应有之义,继续向承租人支付租金有扩大损失之嫌,需自担风险。

(二)腾房义务产生时间≠前手房屋租赁合同解除时间

^①最高人民法院民事审判第一庭编著:《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》,人民法院出版社2016年版,第241页。

^②最高人民法院民事审判第一庭编著:《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》,人民法院出版社2016年版,第238页。

在前手房屋租赁合同解除的情况下,一般而言,次承租人会失去合法占有使用房屋的权利而产生腾房义务,但如果将腾房义务产生时间直接等同于前手房屋租赁合同解除时间,未免存在将整体房屋租赁、转租中间环节履行风险全部加诸次承租人之嫌。鉴于承租人对外转租要以出租人同意为前提,次承租人当然有审查授权的谨慎义务。在授权转租的情形下,出租人明知其租金极大可能来源于承租人对外转租收益,其对中间环节履行风险亦可预见,综合考虑公平原则,理应分担相应风险,以保证权责相适应。换言之,应根据承租人是否获得对外转租的授权区分可能影响次承租人腾房义务产生的因素。

在对外转租未经授权的情形下,次承租人未能尽到谨慎注意义务,应对前手租赁合同解除、转租合同履行不能的风险有所预期,由此导致的法律后果由次承租人自行承担。在此情况下,次承租人占用租赁房屋本就不具有合法权源,腾房义务产生时间与前手房屋租赁合同解除时间并无关联。一经出租人要求,腾房义务随时产生,其对次承租人不存在义务,不分担风险,无需承担租赁、转租关系结束的善后工作。

在对外转租经合法授权的情形下,出租人作为出租房屋实际获益的一方,有必要在其与承租人的房屋租赁合同解除后,履行相应义务,并妥善处理与次承租人之间的善后事宜。

具体而言,有以下两个方面:

其一,鉴于次承租人原本占有使用租赁房屋具有合法的权利来源,出租人至少要告知次承租人前手房屋租赁合同解除情况,通知变更履行租金

对象,要求搬离等,才能产生相应的法律后果,否则次承租人不知晓上述情况而继续占用房屋、向承租人支付租金均不具有过错。

其二,如前所述,由于承租人仅为获取转租收益而导致原本的房屋租赁合同运作模式被打破,出租人、次承租人作为实质上意图构建租赁关系的相对方反而遭受了更大的风险。由此,出租人也可继续与次承租人达成新的房屋租赁合同关系,恢复一方收取租金一方获得房屋使用权益的共赢关系,避免扩大双方损失。如出租人、次承租人无法重新达成房屋租赁合同关系,出租人应给予合理搬离时间,并妥善处理收回房屋可能出现的额外获益。

综上所述,在对外转租经合法授权的情形下,次承租人的腾房义务产生时间应综合考虑出租人腾房通知到达时间、次承租人知晓前手房屋租赁合同解除情况的时间、出租人与次承租人是否达成新的合意、次承租人的合理搬离时间等因素加以认定。

本案中,上海盈某公司在知晓转租合同事实上履行不能的情况下,既未能与案涉房屋原产权人上海国某公司达成新的合意,经由拍卖程序约束新产权人上海龙某公司,亦未能与新产权人上海龙某公司建立新的房屋租赁合同关系,仍然长期占用案涉房屋,显然未能履行腾房义务,侵犯上海龙某公司合法权利,因此上海龙某公司诉请上海盈某公司搬离合法有据。

二、计算次承租人承担房屋占有使用费的考量因素

如前所述,次承租人在知晓或应当知晓转租合同履行不能的情况下,基于采取相应措施维护自身合法权利的

考量,应转变支付对价的相对方为出租人。在出租人与次承租人未能建立新的房屋租赁合同的情况下,次承租人继续占用租赁房屋理应支付占有使用费,一般而言可以参照转租合同约定的租金金额标准收取。除此之外,根据房屋租赁关系在实践中较为常见的履行形态,在计算房屋占有使用费时还需考量下列因素,以实现出租人与承租人的利益平衡。

(一)出租人不应重复获得救济

在出租人与承租人之间的房屋租赁合同纠纷中,法院在认定该房屋租赁合同解除的同时,一般会将合同解除后果一并处理,即结算双方之间的欠付租金情况、计算占有使用费等。此时,次承租人占用房屋期间一般包含在内,出租人向次承租人主张占有使用费不应获得支持。

本案属于较为特殊的情况,前手房屋租赁合同因上海国某公司破产清算而解除,在案涉房屋已经通过拍卖由上海龙某公司所有的情况下,法院仅处理了上海金某公司欠付的租金及应当支付的占有使用费,而未计算上海盈某公司占用案涉房屋理应支付的占有使用费,上海龙某公司主张自其获得案涉房屋所有权之日起计算的占有使用费,不存在以案涉房屋产权人身份重复获得救济的情况。

(二)将次承租人预付租金的情况纳入考量

实践中,房屋租赁合同的履行多采取预付租金的模式,此时应审查次承租人预付租金期间、金额的合理性,以综合判断次承租人是否仍需承担房屋占有使用费。

在前手房屋租赁合同尚未解除、出

案例

租人尚未通知次承租人变更履行对象、次承租人不知晓转租合同履行不能的情况下,次承租人按照转租合同约定预付租金或者按照以往的习惯向承租人预付租金并无不当,该等预付情况属于出租人对于房屋租赁市场应有之认识。如经审查,不存在次承租人与承租人恶意串通的情况,出租人主张相同期间的房屋占有使用费不应支持,否则将加重次承租人“钱房两空”的风险,亦不利于督促出租人积极向承租人主张权利。

(三)审查出租人在收回房屋过程中是否存在过错

在次承租人腾房义务已然产生的情况下,其继续占用房屋缺乏权利来源,属于没有法律上的原因但受有利益,构成不当得利,对于出租人而言构成权利侵犯。直到完成房屋腾退,次承租人应承担的房屋占有使用费应完全由其未履行腾房义务所致。需要注意的是,对于次承租人占用房屋的事实审查也应考虑出租人是否存在阻碍次承租人腾退房屋、怠于交接房屋并提起诉讼要求排除妨害(返还原物)并支付房屋占有使用费等行为,如根据所查明事实足以判断次承租人交还房屋但出租人无合理理由拒收或出租人已收回房屋、控制房屋等情况,应驳回其排除妨害(返还原物)的请求,并根据实际占用房屋期间认定房屋占有使用费的计算期间。

本案中,上海盈某公司持续占用案涉房屋经营,在上海龙某公司提起诉讼后则以其转租合同权利未能实现、装修损失巨大、上海龙某公司并非转租合同相对方等为由拒绝向上海龙某公司返还房屋。在诉讼过程中,上海盈某公司主张存在断电致其无法正常使用房屋、继

续经营的情况,但未提供相关证据加以证明,其以此为由主张房屋占有使用费计算至该情况发生之日,但亦未能提供证据证明其已搬离并将房屋交还给上海龙某公司或与上海龙某公司办理了房屋交接手续等,故此上海盈某公司应承担至搬离之日的房屋占有使用费。

三、前手房屋租赁合同解除后出租人对次承租人排除妨害纠纷的实质化解对策

审判实践中,前手房屋租赁合同解除后,出租人向次承租人主张排除妨害或返还原物,并要求次承租人支付房屋占有使用费,次承租人多以合同相对性、有权占有、转租合同所涉权利义务未结算等与承租人之间转租合同相关的理由作为抗辩。究其本质,应是在此类纠纷中次承租人租赁使用、居住房屋的权利未能实现,中间履行环节发生风险后维权困难所致。为了实质性化解此类纠纷,可以从以下两个方面探索解决路径。

(一)以兼顾次承租人权益保护的思路指导审理

就《房屋租赁司法解释》第13条的价值导向而言,该规定主要针对出租人如何维护自己的权益,以确保房屋得到合理利用,避免资源浪费而设立,显然对于出租人有所偏向。

为了兼顾次承租人权益保护,在前手房屋租赁合同解除后房屋产权人对次承租人排除妨害纠纷审理过程中,不应过分苛责次承租人,应充分考虑出租人因其优势地位、实际收益而理应承担的风险及伴生义务。在此基础上,遵循前述关于次承租人腾房义务、房屋占有使用费承担的认定规则,平衡双方利益。

(二)秉承实质性化解纠纷理念疏

通矛盾

在处理此类纠纷的过程中,法院可以秉承实质性化解纠纷理念,帮助双方化解矛盾,或减少次承租人维权障碍。具体而言,从实质性化解矛盾的角度,可以在尊重双方当事人意思自治的基础上,促成出租人、次承租人重新建立房屋租赁合同关系,实现双方共赢。从减少次承租人维权障碍的角度,可以在前手房屋租赁合同解除的案件中追加次承租人为第三人以保护其的实体权利及程序权利,使其及早获知前手房屋租赁合同解除的情况以尽快向承租人主张权利。

此外,关于出租人向次承租人收回房屋时可能获取的如装饰装修之类的额外收益,法院也可在尊重双方当事人意思自治的情况下,促成双方达成补偿方案,适当平衡承租人失联、无履行能力的情况下,次承租人通过解除转租合同主张权利的风险。

结语

在房屋租赁市场中“二房东”盛行的背景下,传统的房屋租赁运作模式被打破,出租人、次承租人的风险提升。鉴于现行法律体系对于房屋产权人权益保护的偏向,有必要以兼顾次承租人权益保护作为前手房屋租赁合同解除后房屋产权人对次承租人排除妨害案件审理的价值导向,充分考虑出租人因其优势地位、实际收益而理应承担的风险及伴生义务,秉承实质性化解纠纷理念缓解出租人、次承租人之间的矛盾。

(作者单位:上海市第一中级人民法院)

