

珠海市租赁合同纠纷案件法律大数据分析 with 风险防控

白 皮 书



北京市京師（珠海）律師事務所×珠海市橫琴全媒時代文化傳播有限公司聯合發布

二〇二一年一月

北京市京師（珠海）律師事務所版權所有

前言

随着中国特色社会主义市场经济体系的发展，城市化进程步伐不断加快，需求与供给的不匹配，加剧了各类资源供需的不平衡，租赁市场也随之发展并逐渐繁荣。虽然租赁市场的繁荣平衡了各类资源的需求，但是随着租赁市场的进一步发展，关于租赁合同纠纷的案件也不断增加。而在租赁合同纠纷中，多数纠纷为房屋租赁合同纠纷，因此本文主要对于房屋租赁合同纠纷进行深入分析、建议，对于其余租赁合同纠纷案件仅作基本分析、建议。

北京市京师（珠海）律师事务所通过对中国裁判文书网上公布的 2020 年广东省珠海市所有租赁合同纠纷案件的裁判文书进行分类、整理、分析，对租赁合同纠纷案件的基本情况、产生原因、争议焦点等进行总结，并形成本书，旨在为珠海市租赁合同纠纷案件的现状进行全面地了解。并结合相关司法实务和理论观点，对出租方以及承租方双方之间构成良好的租赁关系往来提出法律风险防控建议，为租赁双方提供借鉴和参考。

本书以 2020 年 12 月 31 日 24 时为时间节点在中国裁判文书网以及 alpha 案例库获得的上网裁判文书为统计数据来源，由于裁判文书的实时更新、上传滞后性等因素影响，致使各地法院实际审结案件数量与其上传公布案件数量不一致，故本书对于数据分析的结果可能与实际情况存在一定差异。

本报告系北京市京师（珠海）律师事务所一体化团队整理、撰写，团队按照“公司模式”运作，由律所统一运营、统一管理、统一服务，形成业务能力互补和一体化的新型组合，围绕战略目标打造满足客户需求的法律服务产品。

您在阅读过程中如有疑问与建议，或其他法律服务需求，请联系北京市京师（珠海）律师事务所客户服务部：0756-8812662、0756-8812686，13318950629（手机与微信同号）。

目录

一、珠海市租赁合同纠纷案件检索分析.....	1
（一）检索条件.....	1
（二）检索结果.....	1
二、珠海市租赁合同纠纷案件可视化数据分析.....	1
（一）区域分析：香洲区案件集中，与人口分布相符.....	1
（二）审级分析：服判息诉率较高.....	2
（三）案由分析：房屋租赁合同纠纷最为集中.....	2
（四）合同形式分析：当事人更倾向于签订书面合同.....	3
（六）标的额分析：以标的额在 50 万元以下的案件为主.....	4
（七）争议焦点分析：涉及“租金”的纠纷居多.....	5
（八）审理期限分析：主要集中在 180 天内审结.....	5
（九）终审结果分析：.....	6
1. 一审裁判结果分析：原告诉求的综合支持率较高.....	6
2. 二审裁判结果分析：近半数案件被维持原判.....	6
（十）高频实体法分析：法律适用较为集中.....	7
三、基于房屋出租方的法律风险防控建议.....	9
（一）房屋出租方常见法律风险.....	9
1. 出租房屋瑕疵风险.....	9
（1）房屋未经验收合格.....	9
（2）房屋未取得不动产权证.....	10
（3）违法违章建筑.....	10
（4）共有产权的房屋未经共有产权人同意.....	10
（5）房屋受到保全.....	11
（6）未经出租人同意，承租人不能将房屋转租.....	11
2. 房屋租赁合同约定不全所致的法律风险.....	12
（1）承租人和实际使用人（经营人）约定不明确的风险.....	12
（2）对租赁标的物的用途约定不明确.....	13
（3）房屋交付条件约定不明确.....	13
（4）某些条款违约责任约定不明.....	14
（5）遗留物品处理.....	14
（6）租赁合同提前解除.....	15
（7）送达约定不明.....	16
3. 房屋出租人违约风险.....	16
（1）合同履行期间终止合同.....	16
（2）侵害承租人优先购买权.....	16
（3）交付房屋不符合约定要求.....	17
（4）侵害承租人优先承租权.....	17
（5）未按约定承担维修义务.....	17
（二）风险防范建议.....	17
1. 熟悉房屋租赁相关法律法规以免合同无效.....	17
2. 了解房屋租赁合同的基本条款和特殊条款.....	18
3. 聘请房屋租赁专业律师把好合同关.....	18

4. 明确租赁合同各个条款不留争议.....	18
5. 拒绝“不当得利”	19
6. 了解承租人的信用，加强监管.....	19
7. 提高法律判断力.....	19
四、 基于房屋承租方的风险防控建议.....	20
（一） 房屋承租方常见法律风险.....	20
1. 未签书面租赁合同或合同条款不完备的风险.....	20
2. 租赁房屋本身属于违建房屋.....	20
3. 转租情形下的风险.....	20
4. 租赁物质量问题引发承租人损失的风险.....	21
5. 承租人未及时、完整地返还租赁物.....	21
（二） 风险防控建议.....	21
1. 优先选择与房屋产权人签订租赁合同.....	21
2. 签订书面房屋租赁合同.....	22
3. 审查租赁物的产权登记情况.....	22
4. 要求转租人提供其与出租人签订的租赁合同.....	22
5. 尽可能固定相关证据.....	22
6. 及时返还租赁房屋.....	22
五、 基于其他租赁合同的风险防范建议.....	22
（一） 土地租赁合同.....	23
1. 常见法律风险.....	23
（1） 合同风险.....	23
（2） 集体土地使用风险.....	23
（3） 手续缺失风险.....	23
2. 风险防控建议.....	23
（1） 通过股转转让方式取得使用权.....	23
（2） 租赁集体建设用地上已有的房屋.....	24
（3） 收购集体企业股权.....	24
（二） 建筑设备租赁合同.....	24
1. 常见法律风险.....	24
（1） 设备运输存在法律风险.....	24
（2） 设备签收人不一致.....	24
（3） 设备质量存在争议.....	25
（4） 设备返还中的法律保护.....	25
（5） 未就款项进行结算.....	25
（6） 款项支付存在问题.....	25
（7） 违约责任未约定或约定不明.....	25
（8） 管辖问题.....	26
2. 风险防控建议.....	26
（1） 约定合适的管辖法院.....	26
（2） 注意设定违约金条款的上限.....	26
（3） 工程停工时及时退还租赁物.....	26
（4） 提高对合同印章的谨慎审查.....	27
（三） 车辆租赁合同.....	27

1. 常见法律风险.....	27
(1) 汽车租赁公司对租车司机背景审查不严格.....	27
(2) 汽车租赁合同纠纷.....	27
(3) 车辆被扣押、抵押、转卖后追索困难.....	27
2. 风险防控建议.....	28
(1) 核实承租方的身份信息.....	28
(2) 办理优质会员制.....	28
(4) 灵活适用卫星定位系统.....	28
六、附录.....	29
七、结语.....	36

珠海市租赁合同纠纷案件

法律大数据分析 with 风险防控白皮书（2020）

一、珠海市租赁合同纠纷案件检索分析

（一）检索条件

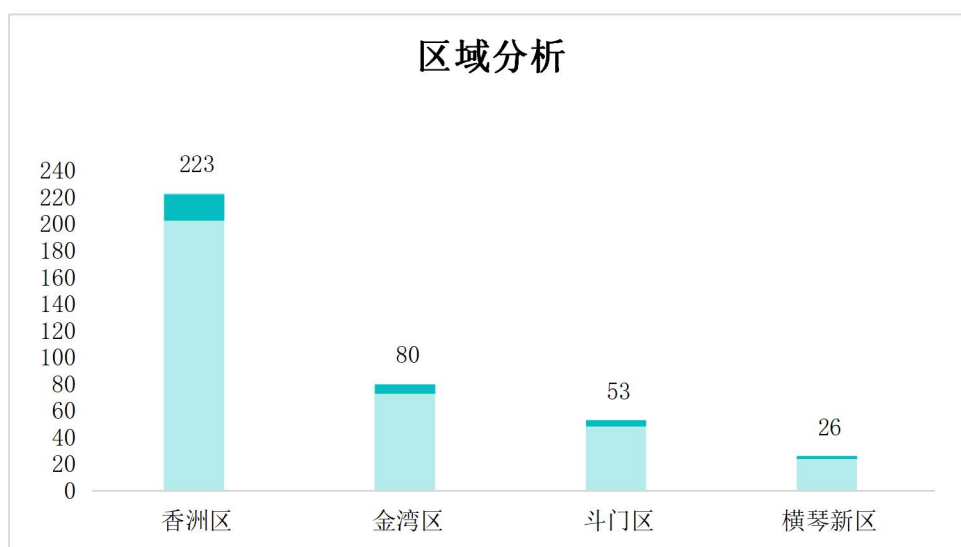
1. 数据来源：中国裁判文书网、alpha 案例库
2. 地域范围：珠海市
3. 案件类型：民事-租赁合同纠纷案件
4. 文书类型：判决书
5. 时间区间：2020 年 1 月 1 日—2020 年 12 月 31 日 24 时
6. 关键词：珠海市、租赁合同纠纷、判决书

（二）检索结果

根据上述条件进行检索，综合上述数据库，一共检索到民事判决书 382 份。其中：一审判决书 280 份，二审判决书 89 份，再审判决书 13 份。以上数据于 2020 年 12 月 31 日从上述数据库获取。

二、珠海市租赁合同纠纷案件可视化数据分析

（一）区域分析：香洲区案件集中，与人口分布相符

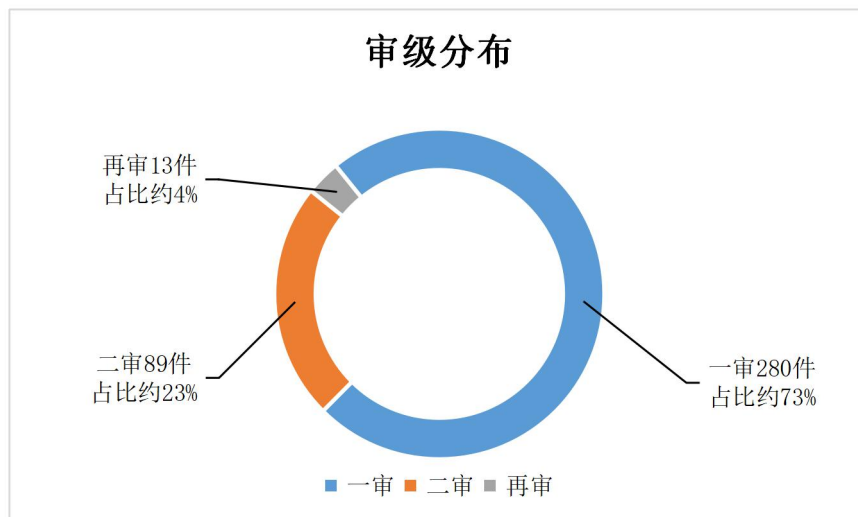


通过分析数据得知，本报告样本的区域分布情况为：香洲区 223 件；金湾区

80 件；斗门区 53 件；横琴新区 26 件。

总体上看，发生于香洲区的租赁合同纠纷案件数量占案件总量的一半以上，占比约 50%，其次是金湾区和斗门区。区域分布情况与珠海市各区经济发展水平和户籍人口数量较符合，反映出租赁合同纠纷案件数量与经济总量和户籍人口数量呈正相关关系。

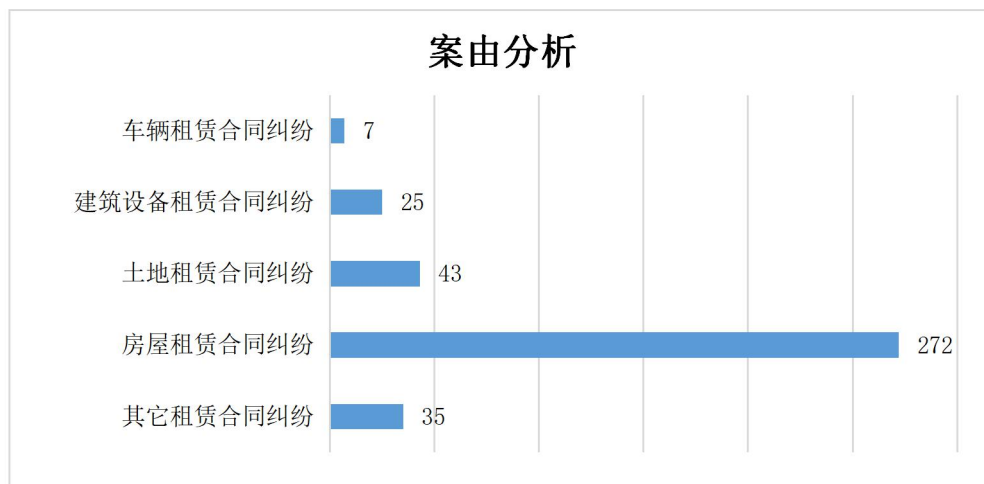
（二）审级分析：服判息诉率较高



通过分析数据得知，本报告样本中：一审终审案件有 280 件，占比约 73%；二审终审案件 89 件，占比约 23%；再审案件 13 件，占比约 4%。

总体上看，在案件数量上，一审终审案件占比最高，相比二审终审案件高出 50 个百分点，相比再审案件高出 69 个百分点。反映出珠海市租赁合同纠纷案件的服判息诉率较高，在实务中，有超过七成的纠纷能在一审程序中得到解决。

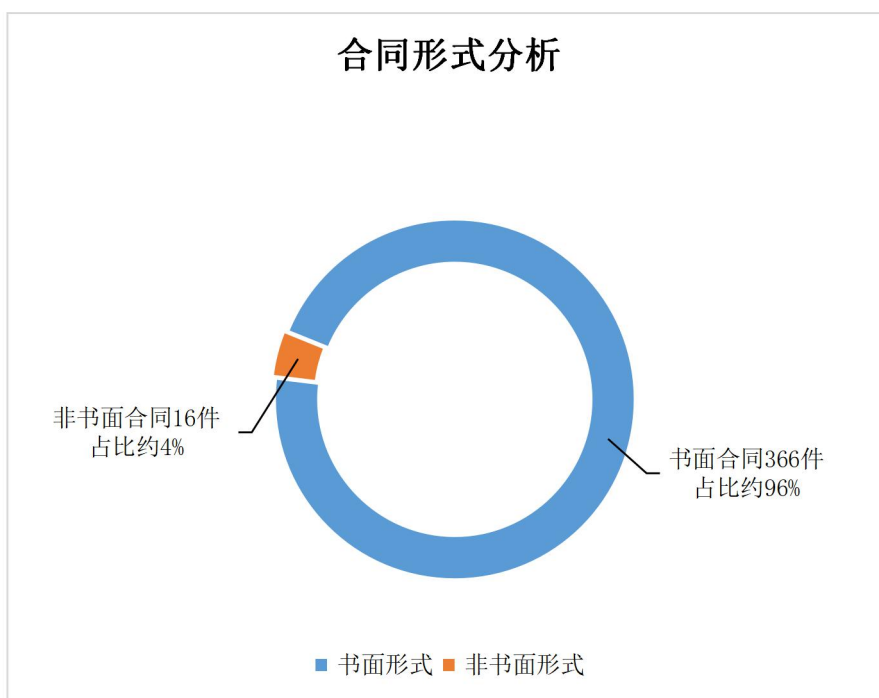
（三）案由分析：房屋租赁合同纠纷最为集中



通过分析数据得知，本报告样本中：车辆租赁合同纠纷有 7 件；建筑设备租赁合同纠纷有 25 件；土地租赁合同纠纷有 43 件；房屋租赁合同纠纷有 272 件；其它租赁合同纠纷有 35 件。

总体上看，珠海市租赁合同纠纷主要集中在房屋租赁合同纠纷方面，约七成的租赁合同纠纷与房屋租赁有关。反映出，在租赁合同纠纷中，多数纠纷为房屋租赁合同纠纷，人与房之间的关系仍很重要，需求与供给的不匹配，加剧了各类资源供需的不平衡。

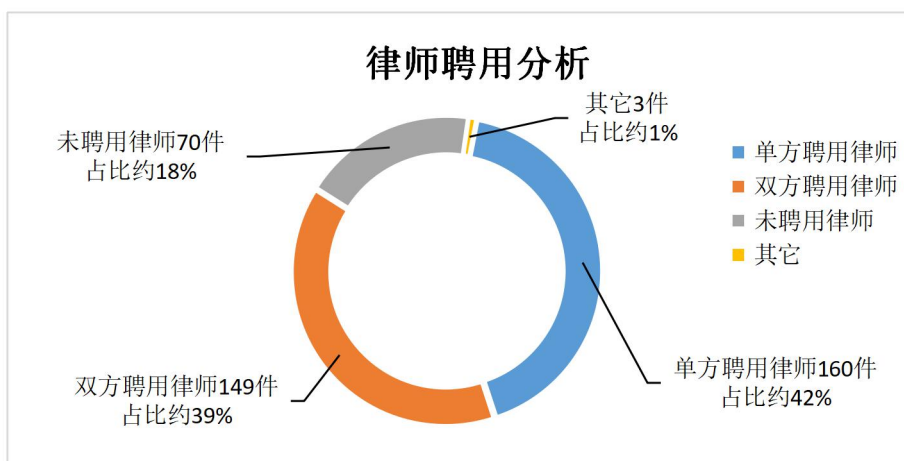
（四）合同形式分析：当事人更倾向于签订书面合同



通过分析数据得知，本报告样本中：未签订书面合同的案件有 16 件，占比约 4%；有签订书面合同的案件有 336 件，占比约 96%。

总体上看，珠海市租赁合同纠纷中，多数租赁合同纠纷案件签订了书面合同。这反映出，大部分案件当事人都倾向于签订书面合同，通过书面合同约定双方的权利义务。发生争讼时，双方当事人签订的书面合同也会成为法院认定案件事实的重要依据之一。

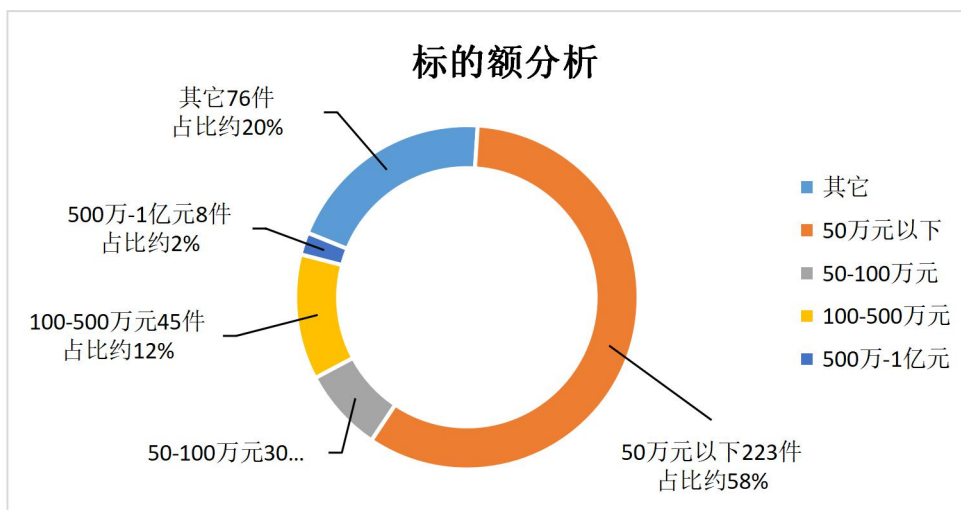
（五）律师聘用分析：综合聘用率较高



通过分析数据得知,本报告样本中:单方聘用律师的案件有 160 件,占比约 42%;双方均聘用律师的案件有 149 件,占比约 39%;未聘用律师的案件有 70 件,占比约 18%;其它 3 件,占比约 1%。

总体上看,律师综合聘用率(任意一方有聘用律师)较高,约为 81%。这反映出多数珠海市租赁合同纠纷的诉讼案件都有律师介入,多数当事人选择聘用律师作为诉讼代理人,律师的介入可以有效的提高办案效率,更全面的为当事人争取合法权益。

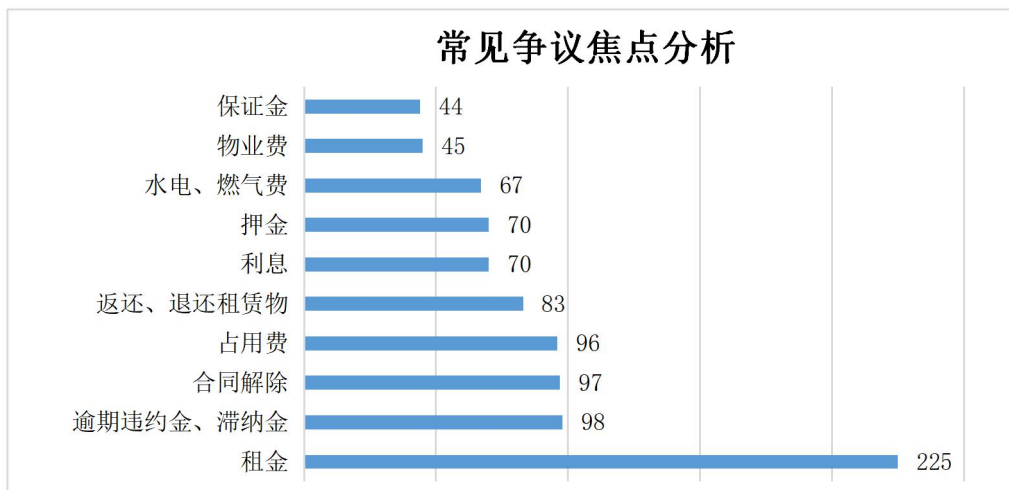
(六) 标的额分析: 以标的额在 50 万元以下的案件为主



通过分析数据得知,本报告样本中:标的额在 50 万元以下的案件有 223 件,占比约 58%;标的额在 50 万元至 100 万元之间的案件有 30 件,占比约 8%;标的额在 100 万元至 500 万元之间的案件有 45 件,占比约 12%;标的额在 500 万元至 1 亿元之间的案件有 8 件,占比约 2%;其它有 76 件,占比约 20%。

总体上看,以标的额在 50 万元以下的案件为主,占比约 58%,反映出珠海市租赁合同纠纷的涉诉标的额并不高。

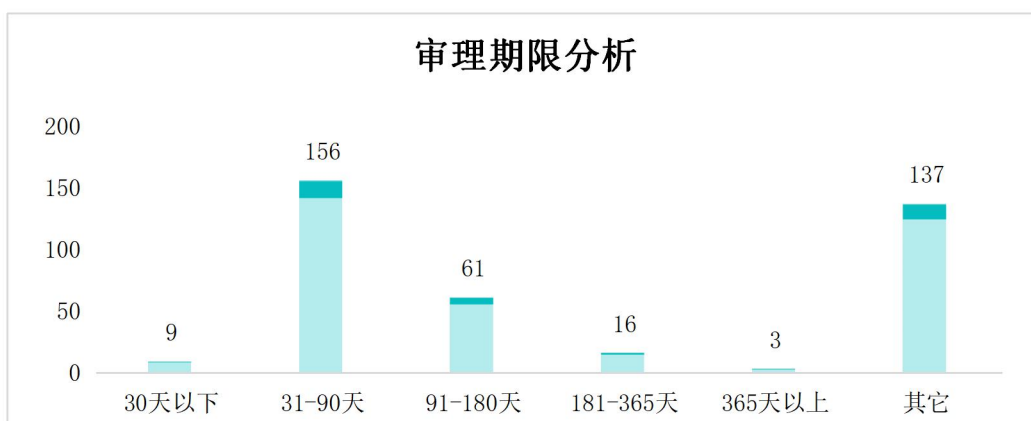
(七) 争议焦点分析: 涉及“租金”的纠纷居多



通过分析数据得知,本报告样本中:涉及“保证金”的纠纷有 44 件;涉及“物业费”的纠纷有 45 件;涉及“水电、燃气费”的纠纷有 67 件;涉及“押金”的纠纷有 70 件;涉及“利息”的纠纷有 70 件;涉及“返还、退还租赁物”的纠纷有 83 件;涉及“占用费(包括资金占用费、场地占用费、房屋占用费等)”的纠纷有 96 件;涉及“合同解除”的纠纷有 97 件;涉及“逾期违约金、滞纳金”的纠纷有 98 件;涉及“租金”的纠纷有 225 件。

总体上看,珠海市租赁合同纠纷中,涉及“租金”的纠纷居多,其次是涉及“逾期违约金、滞纳金”的纠纷和涉及“合同解除”的纠纷。这反映出,在租赁合同纠纷中,租金条款是租赁双方的最根本的争议焦点。

(八) 审理期限分析:主要集中在 180 天内审结

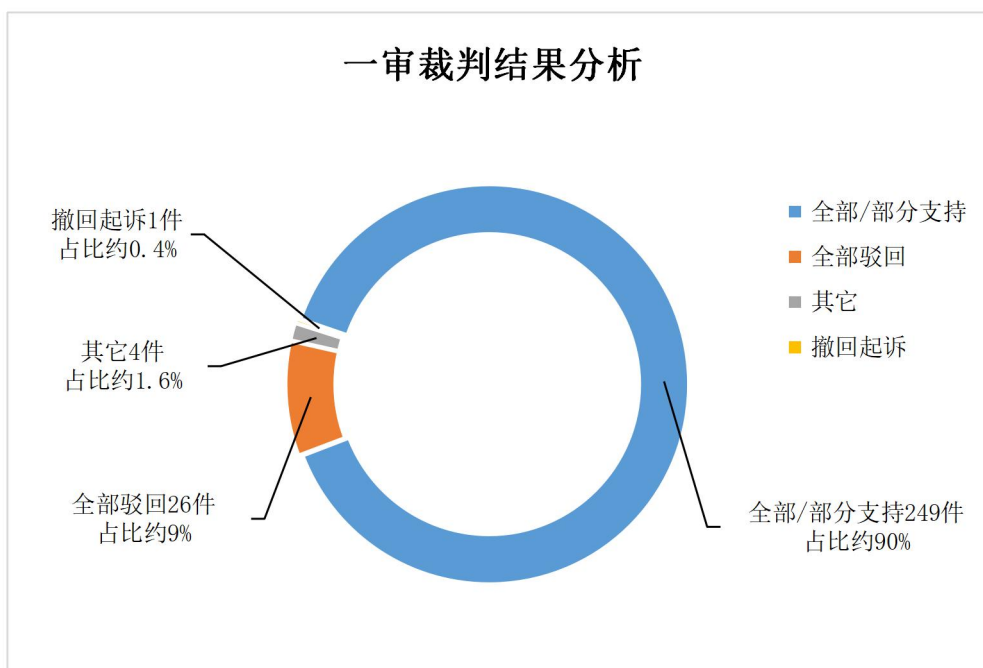


通过分析数据得知,本报告样本中:审理期限在 30 天以下的案件有 9 件,占比约 2%;审理期限在 31 天至 90 天之间的案件有 156 件,占比约 41%;审理期限在 91 天至 180 天之间的案件有 61 件,占比约 16%;审理期限在 181 天至 365 天之间的案件有 16 件,占比约 4%;审理期限在 365 天以上的案件有 3 件,占比约 1%;其它有 137 件,占比约 36%。

总体上看,珠海市租赁合同纠纷案件的审理期限在 30 天至 90 天之间的居多。且一审案件的审理期限一般不超过六个月,审理期限在 180 天以内的案件有 226 件,占比约 59%。这反映出珠海市租赁合同纠纷案件的审结效率较高,多数案件能在半年内得到解决,符合相关法律要求。

(九) 终审结果分析:

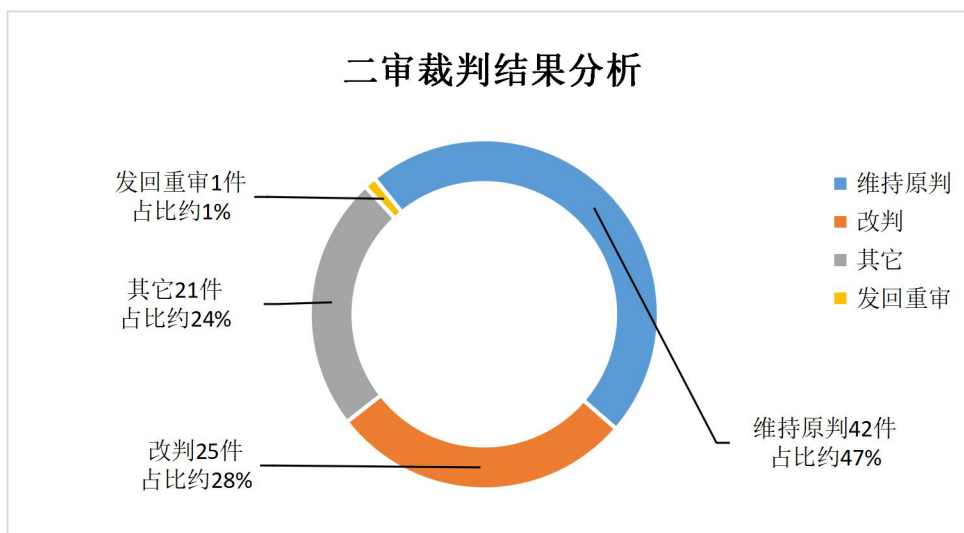
1. 一审裁判结果分析: 原告诉求的综合支持率较高



通过分析数据得知,本报告样本的一审裁判结果中:原告诉求被全部或部分支持的案件有 249 件,占比约 90%;原告诉求被全部驳回的案件有 26 件,占比约 9%;撤回起诉的案件有 1 件,占比约 0.4%;其它裁判结果的案件有 4 件,占比约 1.6%。

总体上看,珠海市租赁合同纠纷的一审案件中,原告诉求的综合支持率高,约 90%的原告诉求能得到法院的全部支持或部分支持。

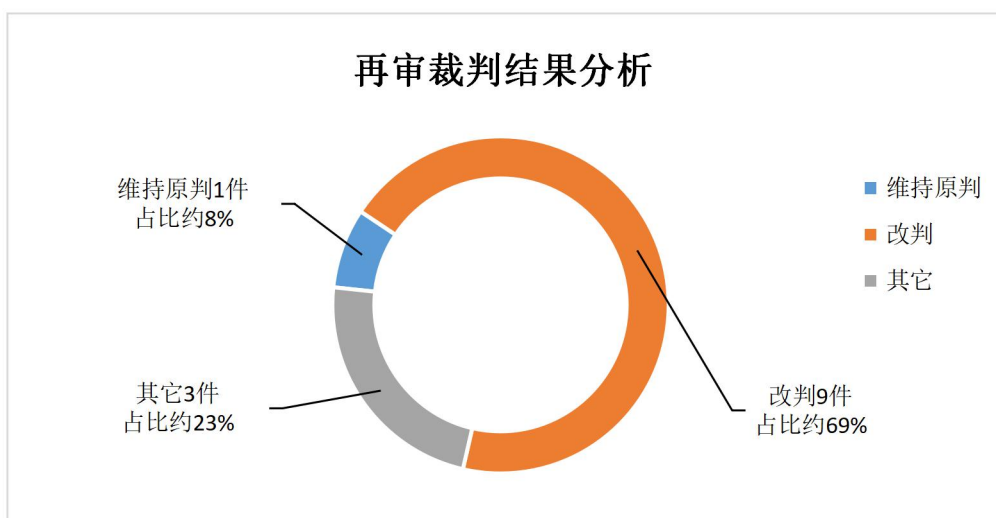
2. 二审裁判结果分析: 近半数案件被维持原判



通过分析数据得知，本报告样本的二审裁判结果中：法院维持原判的案件有42件，占比约47%；法院改判的案件有25件，占比约28%；法院发回重审的案件有1件，占比约1%；其它裁判结果的案件有21件，占比约24%。

总体上看，珠海市租赁合同纠纷的二审案件中，法院改判率不高，约一半案件在二审程序中被维持原判。

3. 再审裁判结果分析：近七成案件得到改判



通过分析数据得知，本报告样本的二审裁判结果中：法院维持原判的案件有1件，占比约8%；法院改判的案件有9件，占比约69%；其它裁判结果的案件有3件，占比约23%。

总体上看，珠海市租赁合同纠纷的再审案件中，法院改判率较高，近七成案件在再审程序中被改判。

（十）高频实体法分析：法律适用较为集中

序号	法规名称	引用频次
1	中华人民共和国合同法第六十条	232
2	中华人民共和国合同法第一百零七条	221
3	中华人民共和国合同法第八条	121
4	中华人民共和国合同法第二百一十二条	71
5	中华人民共和国合同法第一百零九条	68
6	中华人民共和国合同法第一百一十四条	67
7	中华人民共和国合同法第二百二十六条	66
8	中华人民共和国合同法第九十七条	62
9	中华人民共和国合同法第二百二十七条	59
10	中华人民共和国合同法第二百三十六条	53
11	中华人民共和国合同法第九十四条	49
12	中华人民共和国合同法第二百三十五条	45
13	中华人民共和国合同法第二百三十二条	43
14	中华人民共和国合同法第五条	40
15	中华人民共和国合同法第九十六条第一款	34
16	中华人民共和国合同法第五十八条	25
17	中华人民共和国合同法第九十六条	25
18	中华人民共和国合同法第六条	25
19	中华人民共和国合同法第九十三条	22
20	中华人民共和国合同法第一百一十二条	20

通过分析数据得知，本报告样本中，《中华人民共和国合同法》第六十条“严格履行与诚实信用”、第一百零七条“违约责任”和第八条“依合同履行义务原则”被引用的次数最多，分别是 232 次、221 次和 121 次。

总体上看，珠海市租赁合同纠纷案件中被高频引用的实体法基本来自于《中华人民共和国合同法》。这反映出《中华人民共和国合同法》对于租赁合同纠纷进行了详细的规定，做到了有法可依，为租赁双方解决争议提供了充分地法律基础。

三、基于房屋出租方的法律风险防控建议

（一）房屋出租方常见法律风险

1. 出租房屋瑕疵风险

如果出租人用于出租的房屋违反相关法律的规定或租赁合同约定的要求，就要承担相应的法律责任和违约责任。出租人不具备出租房屋的主体资格出租房屋或者将不具备合法租赁条件的房屋进行出租的，其出租的行为无效，由于出租人将不能用于出租的房屋进行出租导致的法律风险和产生法律后果将由出租人全部承担。出租房屋的不合法风险主要由以下几类：

（1）房屋未经验收合格

建设单位所建房屋，不是在房屋竣工时就取得了建设工程的合法使用权，就能够进行生活性使用和经营性使用，只有经过竣工验收和其他各项行政验收合格的建筑才能取得合法合规的使用权。

根据《中华人民共和国建筑法》以及《建设工程质量管理条例》的相关规定，施工单位在房屋竣工后，应向建设单位申请进行竣工验收，建设单位认为施工单位申请竣工验收符合相关条件，应当在适当时间内会同监理、勘察、设计、施工单位以及邀请建设质量工程监督站对建设工程进行同步的竣工验收，经竣工验收合格，建设单位和建设质量监督管理站应当向相关的建设行政主管部门分别提交《竣工验收报告》以及《工程质量监督报告》，同时施工单位应当和建设单位一起申请消防、安全、环保、规划等相关部门进行建设工程行政审批验收，经相关部门验收合格后，颁发相关合格性文件，建设单位应该在竣工验收和其他建设工程行政审批验收合格后，将验收报告以及相关合格性文件交建设行政主管部门或其他有关部门备案后，才取得建筑使用的合法性。

如果房屋建筑验收未合格或者未经过验收，其质量不符合国家建筑质量法律法规的要求，如果要强行使用而未办理好各类合法手续的房屋，其使用行为是非法的，主要原因在于建筑物本身的安全性没有保障，因此，未取得合法使用权的建筑物不能用于出租，否则，将会对承租人的居住或是使用的安全性构成威胁，如果出现严重后果将由出租人承担相应的法律责任，而安全性事故一旦发生，其结果往往是异常严重的，相关责任人不仅要承担损害赔偿赔偿责任，还有可能承担刑事责任。

（2）房屋未取得不动产权证

房屋出租是房屋所有权人或房屋使用权人让渡房屋使用权（转租）的一种行为。不管是房屋所有权人出租还是房屋使用权出租，其出租的房屋必须依法取得不动产权证。不动产权证是房屋所有人依法处置房屋产权的前置条件，因为租赁的标的物是房屋的使用权，而使用权的来源是有合法的不动产权，如果没有合法的不动产权，房屋出租行为就缺乏法律依据。在现实生活中，未取得不动产权证的主要是由于相关权利人未向不动产登记部门申请颁发相关不动产权证书或者虽然申请了但未被核准，然而不管何种原因导致不动产权不能确认，在未取得不动产权证之前，都无法对房屋进行使用和处置，包括用于出租，在经营性租赁中，承租人进行经营应当办理营业执照，办理营业执照的要件之一就是不动产权证，如果将没有产权证的房屋进行出租，可能会导致经营性承租人的目的无法实现，给承租人造成损失，最终有可能导致租赁合同解除。

（3）违法违章建筑

在大型城市集群中，由于外来人员大量流入，造成了人与房关系的失衡，需要大量的房屋资源用于供流入人口居住和使用，这就让一些人看到了商机。为了获得更大的利益，这些人在未获得相关批准建设用地和建设工程许可的前提下，擅自搭建建筑物或改变现有建筑物的空间和结构或在临时建筑物期满不将临时建筑物拆除，并将这些违法违章建筑出租给他人使用。由于这些建筑未经城市规划相关部门的批准，未取得相应的建设许可证，违反了《土地管理法》、《城乡规划法》等相关法律法规的要求，城市规划部门将责令强制拆除并进行行政处罚，相关责任人不可能获得房屋的所有权，因此，法律上这些违法违章建筑是不能用来出租的。

（4）共有产权的房屋未经共有产权人同意

未经共有产权人同意共有产权房屋不得用于出租。在现有的经济形式中，共有是一种常见的方式，一般情况下，产权共有人都会对房屋的使用和处置进行约定，通常情况下共有产权人会约定对房屋的处置都需要共有产权人一致同意才能对房屋进行处置。因此，在共有产权的房屋未得到权利人的一致同意不能处置，如果房屋的共有人未经其他共有人同意的情况，将房屋出租给他人，这不仅侵犯了房屋共有产权人的相关权利，也可能使承租人在行使相关使用权的时候受到

来自房屋其他共有人的阻力。因此，共有产权下房屋的出租，应当遵循共有人约定的对房屋使用权的处置形式，在约定的条件满足的情况下进行出租，有利于维护共有人的权利和利益，也有利于维护他方的权益。

（5）房屋受到保全

财产保全一般出现在民事诉讼案件中，由于民事诉讼案件的审理期限一般都在3个月以上，如果在案情比较复杂的情况下，案件的诉讼可能超过1年，甚至数年，由于时间较长可能会给被起诉人足够的时间转移自己的财产，这样就可能造成原告方最后赢得了官司而无法得到执行的尴尬局面，因此，在民事诉讼中，原告方通过自己的判断，觉得被告方在诉讼过程中可能转移自己的财产而最终会导致自己的权益受损的情况下，可以向法院申请查封、扣押、冻结被起诉人的相应财产，经人民法院审查同意，起诉人缴纳相应保证金后，人民法院可对被起诉人的相应财产进行查封、扣押、冻结。

在现实的诉讼中，房屋往往是原告方申请保全的目标之一，虽然被起诉人的房屋被冻结或查封，但是由于被起诉人继续占有和使用房屋不会造成房屋的贬值，也由于案件未经审理，其结果不可预知（原告方也可能败诉），为了减少案件不确定性可能造成的损失（如果原告方败诉，查封被起诉房屋造成的损失将由原告方进行赔偿）给后期案件处理造成不必要的麻烦，在案件审理完毕进入执行程序以前，法院一般只会限制被起诉人对房屋的转让权（不能进行买卖交易），不会直接限制被起诉人对房屋的使用。但是，如果被起诉人私自将房屋用于出租给不知情的第三方，就属于一种不合法行为。首先，最高人民法院《关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十二条明确规定：“查封、扣押的效力及于查封、扣押物的从物和天然孳息。因此，不管是生活性房屋还是经营性房屋，被起诉人在房屋保全期间将房屋出租，应当经过人民法院同意，同时将出租收益交至人民法院，待案件审理完毕后一并处理；其次，房屋出租应进行备案登记，被保全的房屋一般不能办理备案登记，被告方的出租行为不被认可；最后，如果被告方在房屋被保全后，在未告知第三方房屋真实状况下，将房屋出租给第三方，待案件结束被保全房屋被执行，就可能危害第三方对房屋的使用权，这种情况下，被起诉人可能面临新的诉讼风险。

（6）未经出租人同意，承租人不能将房屋转租

不管是生活租赁还是经营租赁，承租人在特定情况下需要对所承租的房屋进行转租（尤其是经营性租赁，由于经营性租赁一般情况下存在转租费的问题，承租人如果在租赁到期前，一般会将其所承租的房屋进行转租，收取转租费），但是，承租人转租需要取得相应的转租权利，即获得出租人的同意。承租人对房屋只有暂时的占有和使用的权利，而不具有房屋的所有权，如果未经房屋所有权人同意就将房屋转租给第三方，其转租行为无效。因此，承租人要最大限度的维护自己的利益（获得转租收益），最好是在租赁合同签订时，就在合同中约定好关于转租的相关事宜。

2. 房屋租赁合同约定不全所致的法律风险

出租人和承租人权利义务关系的建立来之于租赁合同，双方如果因房屋租赁发生纠纷，不管是出租人作为原告还是被告，其纠纷产生的根源都来自于房屋租赁合同。一旦产生纠纷，这些纠纷都是房屋出租人法律风险的来源，最终这些纠纷不管是双方当事人协商解决还是通过诉讼方式通过法院解决，这些纠纷解决的依据都来自于租赁合同中约定的条款，且租赁合同风险是出租人法律风险的最大来源。

（1）承租人和实际使用人（经营人）约定不明确的风险

承租人和实际使用人（经营人）相分离，是指签订租赁合同的承租人在签订租赁合同后，将租赁的房屋交给他人使用（可能转租）或者租赁合同签订人就是代他人与出租人签订租赁合同，这种情况下，就造成了租赁合同所显示的承租人与房屋的实际使用人（经营人）相分离的局面。这种局面带来的问题就是，如果实际使用人因使用房屋给出租人造成损失，可能会给出租人的追偿造成困难。特别是经营性租赁。

如果因实际使用人给出租人造成损失，出租人要进行追偿，根据民事合同损害赔偿的相对性原则，出租人只能向租赁合同的签订人追偿，而不能够直接要求租赁合同对其没有约束力的实际使用人承担损害赔偿责任。但是如果进入诉讼程序，租赁合同签订人可能会以其并非实际的使用人，出租人的损失并不是其直接造成的，租赁合同签订人可能会要求追加实际使用者为第三人，或者在其抗辩理由中说明出租人的损失应该由实际使用者来承担，或者以出租人负有监管责任，要求出租人要自己承担一部分损失。

在统一经营性租赁中，有些公司为了避税，让员工与商家经营方签订商铺租赁合同，而由公司经营，如果公司经营不善给商场造成损失，而合同签订人（公司员工）是合同承租的主体，签订人会以员工身份进行抗辩，且签订人实际的赔偿能力较低。因此，在签订合同时应对租赁合同承租人的使用进行限制，仅限于承租人使用。如果不可避免的存在承租人和实际使用人不一致的情况，应当与承租人和实际使用人签订补充协议，将承租人和实际使用人进行捆绑。如果因实际使用人给出租人造成损害的，合同签订人实际使用人要承担连带的赔偿责任。这样就有利于避免因合同签订人和实际使用人不一致带来的法律风险，同时，加强了合同签订人的责任，有利于提醒合同签订人对实际使用人的行为进行监督。

（2）对租赁标的物的用途约定不明确

在租赁合同中合同双方应当对租赁合同中租赁房屋的用途进行明确，特别是承租人变更房屋的使用用途。由于政府部门或者物业管理部门对房屋的使用范围进行了规制，可能在租赁合同刚签订时，承租人的使用目的符合相关规制的要求，但是有些合同的租赁期很长，在合同期间，承租人可能会对房屋的使用的用途进行变更。由于出租人不可能每天盯住承租人使用租赁物，因此，如果合同期内承租人对房屋的使用用途进行了变更，并没有通知出租人，造成了既成事实，中途再让出租人进行整改，这样是比较麻烦的。因承租人已经投入了资金，如果中途进行整改，必然会给承租人造成损失所以，为了避免此类情况的发生，给承租人造成不必要的损失，也减少出租人自己的风险，在租赁合同中应当对承租人可能变更房屋使用用途的情况进行说明或者限制。即如果承租人变更房屋使用目的需经出租人同意，如果不通知出租人，造成相应损失应当由承租人自己承担，这样就避免了因房屋承租人变更房屋使用用途的不确定因素带来的风险，减轻了出租人的责任。

（3）房屋交付条件约定不明确

一般情况下，在房屋租赁合同签署时，房屋的交付都是以房屋的现状交付。合同当事双方都没有对交付条件进行细化，特别是房屋的附属设施、隐蔽工程等是否符合承租人的租赁目的的要求，没有对一些特殊的条款进行说明或细化可能会造成承租人租赁目的不能实现。例如：物业的电力是否满足、空调是否需要改造、消防是否满足要求等或者这些物业的附属设施不能满足承租方的需求，由谁

整改，费用由谁承担的问题。如果在租赁合同开始没有对这些可能影响承租人正常使用租赁房屋的条件进行明确，可能会给后期合同的履行造成麻烦，甚至会造成解除合同的局面，出租人也有可能承担一些赔偿责任。所以，在租赁合同涉及交付条件的，特别是一些大型的租赁合同（例如：建筑物整体租赁），出租人应该在合同签订前与承租人就物业条件现状以及物业设施是否满足承租人的承租目的、是否需要整改或调整进行现场排查，以及费用承担的问题都要进行详细说明，双方要梳理好交接清单，并将清单作为合同的必要附件。这样双方针对物业条件的交付就明确了，避免因房屋交付条件不明确，造成不必要的麻烦，影响租赁合同的履行。

（4）某些条款违约责任约定不明

一般合同中，合同双方都会对违约责任进行明确的约定。但是在针对一些细节条款的违约责任，合同双方当事人没有对其进行明确，租赁合同双方在进行合同谈判时为了合作的方便，促成合同的早日签订，对某些细节性条款的违约责任进行了一些弱化，在违约责任条款表述中没有直接说明其违约责任的计算标准和方式。如“某方违反此条款应当向某方承担相应的法律责任”，但是相应的法律责任如何界定是一个问题，责任承担多少，承担方式是怎样的，没有进行说明。这就会导致在后期如果因为这些类似的没有进行违约明确责任情形发生时，无法明确赔偿的标准，给当事双方针对问题的解决增加了难度。因此，针对一些细节性条款的违约责任承担也需要进行明确的约定，以避免发生时无标准去执行，拖延问题的解决，增加解决问题的时间成本和经济成本，给合同双方都带来不必要的损失。

（5）遗留物品处理

在租赁合同履行期间，可能会出现由于承租人原因导致合同中途终止的情况，承租人在租赁房屋后，未达到租赁的预期的情况下（此类情况多出现于经营性租赁），承租人出现了拖欠房租租金的情况。此时，承租人可能想提前终止合同以减少损失，而出租人因承租人未缴清房租且不愿赔偿因提前终止合同给出租人造成的损失，出租人一般会要求承租人继续履行合同，承租人继续履行合同将扩大损失且不愿支付给出租人赔偿金的情况下可能单方面终止合同，直接离开且不通知出租人。由于出租人的管理制度等原因，出租人未能将租赁房屋内的相关

物品搬离（因存在债权债务关系，在承租人未缴清房租和不愿支付赔偿金的情况下，出租人有权利留置相关物品，拒绝承租人的搬离物品的相关请求）。此种情况出租人也不好处理，首先，如果房屋内物品不清理就会给出租人造成无法出租的局面，出租人的损失进一步扩大，其次，合同中对相关情况没有约定，就给出租人造成承租人遗留的物品无法处理困境，出租人不敢擅自将物品进行移动或处理（出租人也无法确定相关物品价格），如果出租人处理后，承租人回来索要物品或者要求赔偿，此时如何对物品进行定价，可能承租人说他的物品值多少，而实际承租人处置时却没得到多少费用，出租人在未收到房租和赔偿的情况下，而又可能被前承租人威胁，陷入比较被动的局面。因此，出租人应在租赁合同中对承租人私自退租遗留物品的行为进行约束，要在租赁合同中约定因承租人私自退租遗留的物品视为承租人放弃其所有权，出租人可以任意处置。同时，因遗留物品给出租人造成损失的，出租人可以向承租人追偿，这样就可以将被动变为主动，降低出租人处理承租人遗留物品的难度和风险。

（6）租赁合同提前解除

有些租赁合同可能长达数年或者数十年，而在这期间可能由于各种原因导致承租人或者出租人提前解除合同。首先，是不可抗力因素导致合同解除，这是一种常规条款，双方一般约定在不可抗力因素下解除合同双方都不承担违约责任。另有一种是出租人或承租人原因给付一定赔偿金也要解除合同的情形，例如出租人因在迫不得已的情况下要转让房屋（例如：出租人破产），如果出租人转让的房屋有租赁关系存在必然会导致房屋价格下降，不及出租人的价格预期，出租人在有房屋租赁关系的情况下转让房屋会有较大的损失。在这种情况下，出租人肯定愿意为了将损失降到最低，以付出一定赔偿金为代价解除租赁合同，以获取最大的转让利益。对于承租人而言，由于市场变化因素不定的原因，长期经营性租赁的承租人因无法预计的不可控风险，导致其经营难以为继，其收入无法覆盖其支出，出现亏损的局面，如果出租人继续坚持经营下去，其损失也将继续扩大，此时，承租人为了及时止损，承租人愿意在支付一定违约金的情况下提前解除租赁合同，这样可以避免承租人的损失继续扩大，也避免因后期承租人不能按期缴纳房租，给出租人也会造成损失的局面。因此在针对某些条款下合同的提前解除，应当对解除的方式，解除的赔偿标准进行约定，以避免相关情况发生时，无条款

可执行的窘境，虽然，这些条款可能用不上，但是，在合同进行了约定，一旦这种概率性事件发生，这些条款发生效力对特殊情况下问题的解决有意想不到的作用。

（7）送达约定不明

有些情况下，承租人存在恶意违约的故意，即未向出租人缴清房租及其他费用的情况下，还恶意扩大出租人的损失（如在统一经营的商场内的承租人，在自己没有履约能力的情况下，恶意收取消费者大量的定金，然后跑路，自己不承担对消费者的责任，然后将相关责任转嫁给出租人）。一旦承租人跑路后，出租人无法通过有效的途径联系到承租人或者即使能够电话联系到承租人，承租人就是不出面来配合相关问题的解决。这种情况下，为了推动问题的解决，有些法律文书需要向承租人告知，如果在合同中对送达方式和送达生效方式进行约定，就没有有效的送达方式进行送达，就会耽误相关问题的解决。如果进入诉讼阶段，没有有效的送达途径，法院只能进行公告送达，公告期为60天，这也增加了出租人的时间成本。因此，在租赁合同中约定好送达的方式以及送达生效的时间是非常有必要的。现在信息通讯方式多样，邮箱、微信、短信都能够进行有效的送达，在租赁合同中明确这些送达方式，可以更好的促进事情处理的进程，节省出租人的时间成本。

3. 房屋出租人违约风险

（1）合同履行期间终止合同

出租人在租赁合同履行期间无理由终止合同，主要是由于三个原因。第一，可能是有人愿意出更高的租金租赁出租人的房屋，承租人为获取更高的租赁收益，而在合同期间撕毁合同，收回房屋，转租他人。第二，因房东看到承租人经营的比较好，赚钱了，想涨租金而涨幅比较大，承租人不能接受，导致出租人要求提前解除合同。这两种情况都是出租人站在自己利益的角度，为了获得更大的经济利益，而不考虑承租人的利益问题，缺乏必要的契约精神，强行终止与承租人签订的合约。第三，由于出租人要转让或者其他原因，需要提前终止合同，出租人依据合同相关条款给予承租人相应赔偿后终止合。

（2）侵害承租人优先购买权

出租人在转让房屋使用权时，根据合同法的相关规定出租人应当在合理期限

内通知承租人（如果出租人不履行通知义务，出租人应当承担相应的缔约过失责任），在排除房屋共有人和房屋所有人亲属之间转让的优先权利后，在出租人转让房屋所有权的相同条件下，承租人有优先购得房屋的权利。如果出租人在转让房屋所有权时，没有履行相应的通知程序就转卖了房屋所有权，就侵犯了合同承租人的优先购买权，承租人可以要求出租人赔偿其损失。同样，如果房屋存在转租的情形，次承租人也享有房屋的优先购买权，出租人也应当在合理期限内通知次承租人。承租人的优先购买权是属于一种法定的排他性权利，由于优先购买权剥夺其他人的平等交易权，所以这种权利只能法定，具有强制性，因此，出租人应当保护承租人的这一权利。

（3）交付房屋不符合约定要求

因出租人交付房屋及其附属设施不符合租赁合同约定要求，造成承租人租赁目的不能实现，给承租人造成损失，承租人可能以合同目的不能实现要求解除租赁合同解除，并要求出租人承担违约责任，赔偿其损失。

（4）侵害承租人优先承租权

优先承租权与优先购买权不同在于优先购买权是合同法上明确规定的承租人的一种权利。而优先承租权是一种非法定权利，优先承租权来源于租赁合同双方的约定，是一种约定性权利。如果租赁合同中有对承租人优先承租权有约定，如果出租人没有遵守合同关于优先承租权的相关约定而损害了承租人的相关权利，可能会被承租人要求赔偿损失。

（5）未按约定承担维修义务

维修义务是出租人应当承担的一种义务，当出租的房屋及其附属设施发生故障，致使房屋承租人不能正常使用时，如果承租人不及时进行维修致使房屋承租人不能正常使用租赁的房屋或者因出租人不履行维修义务给承租人造成损失的，承租人可以要求出租人赔偿其相关损失。

（二）风险防范建议

1. 熟悉房屋租赁相关法律法规以免合同无效

房屋租赁涉及众多法律法规以及地方类的房屋租赁管理制度等，房屋出租方大多数认为只要自己和承租人签订了租赁合同，自己的行为就是合法有效的，双方的权利义务就应当得到保护。殊不知租赁双方除了租赁合同条款应当公平公正

且符合法律规定外，其他条件也可能约束出租人的出租行为，而致使房屋租赁合同无效。例如：未验收合格的房屋不能用于出租、未取得不动产权证的房屋不能用于出租、违法违章建筑不能用于出租、共有产权的房屋未经共有产权人同意不能用于出租、被保全的房屋不能用于出租、未经出租人同意承租人不能进行转租等。这些情况都是除“未经出租人同意，承租人不能进行转租”可能写入合同条款外，其他可能导致租赁合同无效的情况，且一般不会写入合同条款。而实际上相关的法律法规或者地方条例规定会导致房屋租赁合同无效，最终出租人要承担相应的赔偿责任。因此，出租人应当熟悉房屋租赁相关法律法规和地方性管理条例，避免因违反房屋租赁相关法律法规和地方性管理条例导致租赁合同无效，而给自己造成损失。

2. 了解房屋租赁合同的基本条款和特殊条款

租赁合同条款约定不全所致的法律风险是出租人的法律风险之一。房屋出租人应当了解租赁合同应当具备的基本条款和特殊条款，基本条款包括：合同期限、租金收取的时间和方式、标的物描述、房屋及其附属设施的维修、违约责任、双方的权利和义务等。特殊条款包括：承租人优先购买权、承租人优先承租权、对第三人的赔偿责任、物业设备设施的交付、承租人与实际经营人不同、租赁物用途的限制、退租遗留物品的处置等。房屋出租人应当对租赁合同要有一定的了解，知道租赁合同应当约定的基本条款以及特定情况下的特殊条款，有利于谈判时避免合同遗漏而造成后期租赁合同履行障碍，避免应合同条款遗漏给自己造成损失。

3. 聘请房屋租赁专业律师把好合同关

出租人作为非专业的法律人士，即使具备基本的法律知识，也不可能全方位的了解房屋租赁合同的各个方面。在一些大型的租赁合同中，涉及到房屋租赁的各个方面风险性比较大，出租人在谈判时如果就有专业的法律顾问介入，可以避免后期因谈判不明确或者谈判中遗漏问题产生法律风险。法律顾问除了能够全程提供法律支持外，还能够有效的解决存在的法律问题，促进相关事务的进程，降低因租赁合同条款潜在风险给出租人带来损失。

4. 明确租赁合同各个条款不留争议

在租赁合同谈判期间，尤其是对于一些大型的租赁合同，房屋租赁合同的条

款和细则及其复杂，租赁合同双方可能为了合作便利或者促使合同尽快签订，对某些具有争议的条款或者双方都认为不会出现的条款进行约定由于大型租赁合同往往履约期较长，有诸多不确定因素可能发生。不管是出租方还是承租方都应该对租赁合同未来的可变性进行充分的预期，将可能发生的情况记载于合同中，合同的条款尽可能细化明确，不留任何争议条款，避免后期合同因约定不明确给合同履行带来障碍，造成合同履行风险。

5. 拒绝“不当得利”

现在社会经济形式多样，模式也越来越复杂，风险也越来越隐秘，但是其形变而质不变，租赁协议最终还是一种权利和经济利益的交换，租赁价格不会过高或者过低，对于出租人来说，如果收益过高就要警惕存在潜在的法律风险。作为房屋的出租人要理性看待收益较高的项目，不能盲目的追求高收益，而忽视了风险的存在。出租房屋的目的是为了获取利益，但应当拒绝不合理的高利润，高利润往往伴随着高风险。只有拒绝“不当得利”，收取合法正当合理的利润，才能保证收益的长期性。

6. 了解承租人的信用，加强监管

不管是承租人因使用房屋及其附属设施不当给出租人带来风险还是承租人进行经营活动给出租人带来风险，这些风险只要出租人使用好其监督的权利，是可以预防和控制此类风险的发生的。出租的过程不是一个简单的房屋交付和使用的过程，出租人往往会因为承租人的原因不可避免的承担一些风险，但是如果出租人对出租人的行为进行监督，可以预防和控制风险的发生。

7. 提高法律判断力

自身法律意识的淡薄是出租人的法律风险之一。不管是个人出租方还是公司性质的出租方，由于一些管理和决策者自身知识水平和法律水平的原因，认为自己是物权方或者使用权人，就可以对房屋进行任意的处置，而其行为往往背离法律约束和合同约束。因此，不管是个人出租方还是公司性质出租方都应当具备基本的法律知识，提高法律判断力，可以避免盲目的做决定，减少风险的发生。经营者和决策者的法律水平的提高，更有利于企业的良性发展。同时，也应当提高自身的契约精神，不能任意的践踏法律和合同。

四、基于房屋承租方的风险防控建议

（一）房屋承租方常见法律风险

1. 未签书面租赁合同或合同条款不完备的风险

根据《中华人民共和国合同法》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。”，合同签订时，由其对于独立门面的租赁，出租人与承租人商定有关租赁期限、租金交付的事项后，由其在于熟人之间，往往以“君子协议”成交，未签订书面合同。一方面，当承租人投入大量装修成本，商业运营趋于稳定状态后，出租方基于利益因素，往往坐地起价，要求对租金进行调整。此时，由于双方无书面《租赁合同》，承租人常常陷入被动状态，为稳定经营而被迫接受不公平的条件。另一方面，合同履行期间，出租方可随时要求解除合同，一旦解除合同，必然会对承租方带来致命的打击。其次，对于租期届满后添附物的归属、折旧、租金交付时间等关键事项未作约定，往往也会在租赁物交还时让承租人陷入不利状态，一旦发生纠纷，举证困难。

2. 租赁房屋本身属于违建房屋

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释与适用》第二条、第三条规定，如果租赁房屋本身属于违建房屋（未取得建设工程规划许可证建设的房屋、未按建设工程规划许可证建设的房屋、未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑），存在以上情形的租赁合同，即属于无效合同。首先，受行政执法因素等本身的限制，存在以上情形而建造的房屋，随时具有被拆除的风险。其次，对于出租人而言，不愿继续履行合同的，可通过诉请确认合同无效等方式，阻却合同的履行。对于承租人来说，也必然造成较大的装修损失及经营损失。

3. 转租情形下的风险

根据《中华人民共和国合同法》第二百二十四条：“承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。”，在租赁合同关系中，一般租赁物来源于所有权人直接出租和承租人转租两种情形。在次承租人通过转租而来的租赁合同

中，若未经出租方同意，其在知晓转租事宜后，可随时要求解除合同。或本身知道转租事宜，但并无证据，出租方因其他原因而要求解除合同时，次承租人也往往陷入不利状态。另外，承租人转租时未如实披露租赁期限，从而导致转租合同约定期限超过原《租赁合同》所约定的租赁期限，从而导致次承租人超付租金或无法实现自身经营目的的风险。

4. 租赁物质量问题引发承租人损失的风险

租赁合同履行期间，房屋漏水情况常有发生，由其在一些特殊用途的房屋租赁中，如品牌服装店及家居陈列馆，承租人为满足供应需要，需投入大量资金进行装饰装修，且储藏、陈列的物品较为贵重，一旦发生漏水现象，必然导致装修毁损、经营停滞、物品毁损等连锁反应。此后，双方磋商过程中，承租人未留足有效的书面证据（如：出租人承诺赔付的装修损失、免租期限等），因租金收取事项进入诉讼程序后，即陷入举证困难状态，难以追究出租人的违约责任。反而会因此而承担未按时支付租金的违约责任。

5. 承租人未及时、完整地返还租赁物

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律的理解与适用》第十八条：“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。”，据此，在房屋租赁合同无效、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。若继续占有，出租人有权向其主张逾期腾退期间的占有使用费。

在发生转租的情形下，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，同样不再拥有占有、使用租赁房屋的合法依据，未及时腾交归还房屋，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交期间的占有使用费。

（二）风险防控建议

1. 优先选择与房屋产权人签订租赁合同

租房时，首选是与房屋产权人直接签订《房屋租赁合同》，法律关系也比较简单，只存在于与房东之间，如果是与承租人（二房东）签订租赁合同会造成许多的法律风险，如：未经出租人同意承租人是不得转租。

《中华人民共和国民法典》第七百一十六条规定：承租人经出租人同意，可

以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效；第三人造成租赁物损失的，承租人应当赔偿损失。

因此，承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。

2. 签订书面房屋租赁合同

建议承租人在租赁房屋时一定要在与出租方商定有关租金、租赁期限、装饰装修物的归属及合同解除后装修折价赔偿等事宜后，应视自身经营情况及经营目的而与出租方签订书面合同，以更好的维护自己的合法权益。规范、完整的书面合同在租赁合同关系中具有重要的作用，在纠纷发生后，可作为有利证据。更为重要的是，在一些持续时间较长的租赁合同中，应当设置解除条款。

3. 审查租赁物的产权登记情况

在租赁合同签订前，作为承租人，应当先审查租赁物的产权登记情况，若是大型建筑物的租赁，还应要求出租方提供建设工程规划许可证等手续核查。对于临时建筑物的租赁，应当审查是否具有临时建筑审批手续及许可期限，防患于未然。

4. 要求转租人提供其与出租人签订的租赁合同

首先，在签订《转租合同》时，要求转租人提供其与出租人签订的《租赁合同》，审查合同中是否约定转租人具有转租权利及租赁期限等重要条款。若《租赁合同》中未约定转租人享有租转权利，则要求出租人在转租合同中签字捺印，并同意转租。

5. 尽可能固定相关证据

发生租赁物质量问题等情况时，第一时间固定证据，就有关损毁物资、现场等形成书面证据，要求出租方签字（签章）予以确认。其一，在诉讼时，保障己方有证据可举；其二，对于损毁严重，妨碍租赁物正常使用的，可以此作为免除部分租金的合理抗辩。

6. 及时返还租赁房屋

在房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除的情形下，承租人应将房屋及时腾退交还，并将有关钥匙等物品移交与出租方，并要求其出具签收依据，以免扩大自身损失。

五、基于其他租赁合同的风险防范建议

（一）土地租赁合同

由于特殊的国情，我国法律对集体土地的转让出租等事项有着较为严格的限制，因此企业因为集体土地廉价而租用时十分容易产生法律风险，给公司带来损害。

1. 常见法律风险

（1）合同风险

根据我国《村民委员会组织法》第24条规定，以租赁方式处分村集体财产的，需经村民会议方可办理。企业在租用集体土地时，常与土地所有者签订租用协议，而该土地所有者往往是未经村民会议同意擅自出租的，这样将因违反强制性法律规定而使合同无效。

（2）集体土地使用风险

在我国集体土地因用途不同而分为农用地、建设用地和未利用地等三种类型，而土地类型决定了土地的使用用途，土地所有者要改变土地用途需满足法律规定，如《土地管理法》第12条“依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。”擅自改变土地使用用途将可能受到法律的制裁。企业在租用集体土地时，往往因租用土地使用类型不具有非农业用途又不能依法改变土地用途而受到法律处罚。

（3）手续缺失风险

企业租用集体土地，有着极为严格的法律程序，往往需具有完备的手续并经相关部门批准登记。我国《土地管理法》对集体土地限制较严，而各地出台的地方性法规规则相对宽松，但也需要经历繁杂的操作程序，如一些地方规定，企业租用集体建设用地，不仅需要经过村民会议或村民小组三分之二以上成员同意，还需要拟定土地使用方案并报经批准并办理土地登记，改变土地使用用途的，还应经土地所有者同意，并报原批准机关批准。企业在租用集体土地时往往因不了解相关法律规定而未能办理相关手续或经批准登记，这样将可能造成租赁行为无效而给企业带来巨大法律隐患。

2. 风险防控建议

（1）通过股转转让方式取得使用权

这种方式对于仅仅需要解决用地问题的企业会面临解决整个企业的行业转

化、债权债务重组等一系列其他问题，对于需要取得大面积土地用于长久生产经营，并需要兴建大批厂房的企业，建议从源头开始规范拿地方式，以避免合同无效导致的更为严重的经营损失。办理租用手续时，首先，必须与有关土地管理部门签订租赁合同；其次，由承租人按规定向房地产登记机构办理租赁土地使用权登记手续；然后，承租人可以拿到有关部门颁发的注明“土地租赁”的产权证书。当上述租赁合同约定的土地租赁年限届满后，租赁土地使用权终止。

（2）租赁集体建设用地上已有的房屋

房随地走，地随房走。是我国土地法律政策的一项原则。企业可通过租赁集体建设用地上已有房屋的途径达到取得该生产经营场地的目的。如果法律限制农村集体土地的租赁，但法律并未限制农村房屋的租赁。因此，通过租赁集体建设用地上已有的房屋达到取得生产经营场地的需要，这是可以利用的一个基本原则。

（3）收购集体企业股权

企业可考虑通过收购集体企业股权的方式，取得该集体企业名下的集体建设用地的使用权。由于该途径会给需要解决用地的企业带来整个产业整合、债权债务重组、职工安置等一系列法律问题，属于比较高端和复杂的法律运作模式。

（二）建筑设备租赁合同

1. 常见法律风险

（1）设备运输存在法律风险

设备的运输会产生运费，很多工地上还会产生进出场费用，这些费用也是一笔不小的数目，以上款项由谁承担也会成为争议的焦点。同时，设备在运输过程中发生损毁，这也许会合同履行中造成的最大的损失，该损失由谁承担谁就要承担最大的风险。

（2）设备签收人不一致

交易相对方一般不会一直在工程现场，当设备送到现场时，签收设备的往往是工地上的人，每次签收的人可能又并非同一人，因他们的流动性极大，且与相对方没有书面的雇佣证明，容易导致无法证明设备已由相对方签收的情况。同时，很多情况下双方没有书面的租赁协议，可能仅有送货单，这更加剧了证明难度，甚至无法确定交易相对方。最终导致设备验收时数量与约定不符，或是设备质量

存在问题，设备的规格与约定的不一致，或者以次充好。

（3）设备质量存在争议

如果未及时提出异议或保存书面的材料，会被认定为不存在质量问题。因此，发现质量问题时一定要及时反馈要求提供解决方案。同时，设备维修、保养，设备在使用过程中容易发生停运等问题，维修使用的配件品牌、规格是否符合要求，质量是否符合规定，产生的配件费用、人员费用由谁承担，若在操作过程中造成人员伤亡，该赔偿由谁承担。有些设备还是生产经营过程中必不可少又是无法替代的，发生质量问题还会造成其他经济损失。

（4）设备返还中的法律保护

如果设备租赁使用完毕后不及时归还会导致租金的持续计算。还会导致不能返还的进行赔偿。可以参照市场价格或者按照合同约定进行赔偿。但是因品牌、规格、材质及损耗程度无法明确导致无法计算出市场价格的，会导致要求赔偿损失的请求无法得到支持。

（5）未就款项进行结算

双方未就款项进行结算，对于应支付的金额无法确定，有些无法根据市场价格进行计算，可能导致请求全部无法得到支持。对于履行过程中没有其他书面材料的，甚至权利人连基本的租赁事实都无法证明。还会存在负责结算的人未得到授权或事后未得到追认，对义务人不产生效力的情况。

（6）款项支付存在问题

合同相对方无履行能力，我方履行完后对方无能力支付款项。相对方的信誉、资产状况、负债状况是合作前需要了解的情况。此外，支付条件未成就也属于支付问题。很多合同约定工程竣工验收合格后支付余款，后工程迟迟无法验收，导致款项无法支付；合同约定开具发票后支付款项，因未开具发票导致款项无法支付。

（7）违约责任未约定或约定不明

如果未约定违约责任，很多时候向对方违约，权利人找不到赔偿依据，又无法证明己方的损失，就会因此造成巨额损失。当约定的违约成本太低时，会无法覆盖实际产生的损失。而当违约情形未约定或未约定全面时，一旦出现会对己方产生严重不利后果的情形，由于未进行约定，可能无法归为违约情形。

(8) 管辖问题

对于管辖的约定,是为了保证公平公正,也为了己方的利益。无论起诉还是应诉,异地诉讼会产生更多的成本,也会产生更多的不可控因素,因此很多时候双方会因为管辖的问题产生纠纷。

2. 风险防控建议

(1) 约定合适的管辖法院

建议在签订合同时,应在合同中直接约定管辖法院为被告住所地、合同履行地、合同签订地,或直接约定明确的管辖法院,在与省外公司签订合同时尤要注意该条款,避免违反法律强制性规定和地方保护主义的影响。

(2) 注意设定违约金条款的上限

根据最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国合同法〉若干问题的解释(二)》的第二十九条规定当事人主张约定的违约金过高请求予以适当减少的,人民法院应当以实际损失为基础,兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素,根据公平原则和诚实信用原则予以衡量,并作出裁决。当事人约定的违约金超过造成损失的百分之三十的,一般可以认定为合同法第一百一十四条第二款规定的“过分高于造成的损失”。司法实践中以当事人造成的损失为参照系数,以超过该损失额的 30%判定为违约金约定标准过高,并可据此向法院主张予以适当减少违约金。因而在设定违约金条款时,尽量设定违约金的上限,防止违约金无限扩大。

(3) 工程停工时及时退还租赁物

一般在建设工程施工过程中施工方都不可避免的对外租赁材料或设备,但是,当工程因各种原因停工后,施工方应在预估停工时间的情况下,及时决定这些租赁物是否应该退还出租方。

在租赁合同中,当租赁物依约交付给承租方后便开始计算租金等费用直至租赁物退还为止,该租金并不会因为工程出现停工、窝工等情况而停止计算或减少计算。因此,如果工程出现长期停工时施工方应及时退还租赁物。另外,如果出现租赁物遗失等情况也应尽快赔偿,以防止巨额的租金不断增加。

关于租赁合同的约定,不建议出现诸如:没有结清租金则继续计算租金至租金结清之日止,或不得退还租赁物等合同约定。关于拖欠租金的违约金约定可以

按银行利息计算或拖欠款项的百分比计算，但绝不能约定以租金来继续计算。

（4）提高对合同印章的谨慎审查

在合同签订中合同印章所带来的法律责任值得引起重视，合同印章若出现问题，直接的法律后果是在诉讼过程中印章主体作为诉讼主体的适格问题。因而对签订双方的印章需要做到谨慎审查，我方与对方签订合同时需要明确对方的印章是否到公安机关备过案以及是否与备案章一致，并要求对方提供一系列证明文件，在后期的补充协议中也需要审查该印章的合法性、正确性。

（三）车辆租赁合同

1. 常见法律风险

（1）汽车租赁公司对租车司机背景审查不严格

在汽车租赁纠纷中，其中涉及到诉讼的大多数存在一个问题，即汽车租赁公司对租车司机背景审查不严格。大多数汽车租赁公司仅是在合同上填写了租车司机的身份证号码，未严格审查该身份证号码正确与否，未严格审查租车司机是否留有有效的身份证复印件，是否留有本市常住地址等。当租车司机损害汽车租赁公司利益时，不仅给公司造成了很大的法律风险，还给依法追究租车司机的法律责任加大了难度。

（2）汽车租赁合同纠纷

大多数汽车租赁公司都会有一份持续使用的汽车租赁合同纠纷，但是合同版本大多数是网上复制或其他公司复制而来，并未经过律师的严格审查，亦不是根据公司的实际经营情况而制定，因此，很多合同条款与实际运营情况脱节，并且在合同约定在法律上存有瑕疵。例如：根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二十一条“对公民提起的民事诉讼，由被告住所地人民法院管辖”，多数汽车租赁纠纷案件中，遇到的大多数租车司机并非本市户籍，而大多数租车合同中未明确约定发生纠纷后的诉讼管辖地，因此，如果发生纠纷，需到被告住所地（租车司机身份证上的住址）提起诉讼的话，这无疑是对依法追究租车司机的法律责任大大增加了成本。虽然《中华人民共和国民事诉讼法》中同时有规定合同履行地也有管辖权，但在司法实践中却存在一定的阻碍。

（3）车辆被扣押、抵押、转卖后追索困难

汽车租赁行业中，租赁车辆出现非法运营被扣押、租车司机私自将车辆抵押、

转卖的情况比比皆是。发生状况后，司机为了逃避法律责任，往往会与汽车租赁公司失去联系，造成车辆追索困难。一般来说，车辆被扣押、抵押、转卖等情况，汽车租赁公司到公安机关报案的难度较大，立案较难，处理周期也较长。针对扣押的情况，大多数的汽车租赁公司会选择通过民事诉讼进行追索，在民事诉讼的过程中，请求法院联系交警处予以配合，拿出扣押车辆；针对抵押、转卖等情况，大多数情况发生在外地，所以追索也十分不易。

除此之外，汽车租赁行业还存在租车司机拖欠租金、造成交通事故后难以追责等法律问题。

2. 风险防控建议

（1）核实承租方的身份信息

对承租方的单位及个人资料，通过专业的网站核实，以保证初期资料的真实可靠，可以直接筛除掉以假文件骗租的信息。同时与工商局联合，在工商网上查询承租方单位的真实性和开业情况，筛除营业情况不佳的企业租赁车，同时可以得到准确的注册登记情况；与公安局的身份证查询网络联合，查询承租方的身份证件的准确性，防止冒用或假身份；与公安局共享资源，筛除有犯罪历史的人员，防止恶意骗租。

（2）办理优质会员制

租赁公司为了发展自己的客户群体，对一些自信能力相对较高的稳定消费人群，发展成自己的固定会员，在会员系统内定期进行活动，且可以借助银行信用平台的信用评级机制，吸引优质客户租赁车辆。一是为了稳定自己的客户群，二是为了与会员保持一定的密切联系，以降低会员的信用风险。

（3）进行行业黑名单共享

建议租赁公司组成租赁协会，以促进行业发展。各个成员公司有义务将出现坏账及骗租的客户名单提供给协会，协会在行业内通报，以最快的速度防止诈骗犯在行业内流窜。

（4）灵活适用卫星定位系统

卫星定位系统对租赁业的好处是可以跟踪与控制车辆的行驶。多数租赁公司都已使用卫星定位系统的跟踪功能，来控制车辆的越界行驶和丢失车辆的找寻，特别是零租业务比较多的公司，卫星定位系统成为了车辆的必备设备。

六、附录

租赁合同纠纷案件适用法条新旧对照表		
	原法条	修订后法条
1	中华人民共和国合同法 第六十条：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。 当事人应当遵循诚实信用原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。	中华人民共和国民法典 第五百零九条：当事人应当按照约定全面履行自己的义务。 当事人应当遵循诚信原则，根据合同的性质、目的和交易习惯履行通知、协助、保密等义务。 当事人在履行合同过程中，应当避免浪费资源、污染环境和破坏生态。
2	中华人民共和国合同法 第一百零七条：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。	中华人民共和国民法典 第五百七十七条：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。
3	中华人民共和国合同法 第八条：依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。 依法成立的合同，受法律保护。	中华人民共和国民法典 第四百六十五条：依法成立的合同，受法律保护。依法成立的合同，仅对当事人具有法律约束力，但是法律另有规定的除外。
4	中华人民共和国合同法 第二百一十二条：租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。	中华人民共和国民法典 第七百零三条：租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。

5	中华人民共和国合同法 第一百零九条：当事人一方未支付价款或者报酬的，对方可以要求其支付价款或者报酬。	中华人民共和国民法典 第五百七十九条：当事人一方未支付价款、报酬、租金、利息，或者不履行其他金钱债务的，对方可以请求其支付。
6	中华人民共和国合同法 第一百一十四条：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。 约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。 当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。	中华人民共和国民法典 第五百八十五条：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。 约定的违约金低于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，人民法院或者仲裁机构可以根据当事人的请求予以适当减少。 当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。

7	中华人民共和国合同法 第二百二十六条：承租人应当按照约定的期限支付租金。对支付期限没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定，租赁期间不满一年的，应当在租赁期间届满时支付；租赁期间一年以上的，应当在每届满一年时支付，剩余期间不满一年的，应当在租赁期间届满时支付。	中华人民共和国民法典 第七百二十一条：承租人应当按照约定的期限支付租金。对支付租金的期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定，租赁期限不满一年的，应当在租赁期限届满时支付；租赁期限一年以上的，应当在每届满一年时支付，剩余期限不满一年的，应当在租赁期限届满时支付。
8	中华人民共和国合同法 第九十七条：合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以要求恢复原状、采取其他补救措施、并有权要求赔偿损失。	中华人民共和国民法典 第五百六十六条：合同解除后，尚未履行的，终止履行；已经履行的，根据履行情况和合同性质，当事人可以请求恢复原状或者采取其他补救措施，并有权请求赔偿损失。 合同因违约解除的，解除权人可以请求违约方承担违约责任，但是当事人另有约定的除外。 主合同解除后，担保人对债务人应当承担的民事责任仍应当承担担保责任，但是担保合同另有约定的除外。
9	中华人民共和国合同法 第二百二十七条：承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合理期限内支付。承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。	中华人民共和国民法典 第七百二十二条：承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以请求承租人在合理期限内支付；承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。

10	中华人民共和国合同法 第二百三十六条：租赁期间届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。	中华人民共和国民法典 第七百三十四条：租赁期限届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但是租赁期限为不定期。 租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。
11	中华人民共和国合同法 第九十四条：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其他违约行为致使不能实现合同目的； （五）法律规定的其他情形。	中华人民共和国民法典 第五百六十三条：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其他违约行为致使不能实现合同目的； （五）法律规定的其他情形。 以持续履行的债务为内容的不定期合同，当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方。

12	中华人民共和国合同法 第二百三十五条：租赁期间届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者租赁物的性质使用后的状态。	中华人民共和国民法典 第七百三十三条：租赁期限届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者根据租赁物的性质使用后的状态。
13	中华人民共和国合同法 第二百三十二条：当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定的，视为不定期租赁。当事人可以随时解除合同，但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。	中华人民共和国民法典 第七百三十条：当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依据本法第五百一十条的规定仍不能确定的，视为不定期租赁；当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方。
14	中华人民共和国合同法 第五条：当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务。	中华人民共和国民法典 第六条：民事主体从事民事活动，应当遵循公平原则，合理确定各方的权利和义务。
15	中华人民共和国合同法 第九十六条第一款：当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。	中华人民共和国民法典 第五百六十五条第一款：当事人一方依法主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除；通知载明债务人在一定期限内不履行债务则合同自动解除，债务人在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。对方对解除合同有异议的，任何一方当事人均可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。

16	中华人民共和国合同法 第五十八条：合同无效或者被撤销后，因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一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。	中华人民共和国民法典 第一百五十七条：民事法律行为无效、被撤销或者确定不发生效力后，行为人因该行为取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方由此所受到的损失；各方都有过错的，应当各自承担相应的责任。法律另有规定的，依照其规定。
17	中华人民共和国合同法 第九十六条：当事人一方依照本法第九十三条第二款、第九十四条的规定主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除。对方有异议的，可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除合同的效力。 法律、行政法规规定解除合同应当办理批准、登记等手续的，依照其规定。	中华人民共和国民法典 第五百六十五条：当事人一方依法主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除；通知载明债务人在一定期限内不履行债务则合同自动解除，债务人在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。对方对解除合同有异议的，任何一方当事人均可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。 当事人一方未通知对方，直接以提起诉讼或者申请仲裁的方式依法主张解除合同，人民法院或者仲裁机构确认该主张的，合同自起诉状副本或者仲裁申请书副本送达对方时解除。
18	中华人民共和国合同法 第六条：当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。	中华人民共和国民法典 第七条：民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。

19	中华人民共和国合同法 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。	中华人民共和国民法典 第五百六十二条当事人协商一致，可以解除合同。 当事人可以约定一方解除合同的事由。解除合同的事由发生时，解除权人可以解除合同。
20	中华人民共和国合同法 第一百一十二条：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。	中华人民共和国民法典 第五百八十三条：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。

七、结语

北京市京师（珠海）律师事务所对珠海市租赁合同纠纷案件整体状况、诉讼双方基本状况、案件标的额、案件各类型基本状况与代理律师、胜败诉、争议焦点等案件信息进行了分析及总结后发现，当前租赁合同纠纷中租金条款是租赁双方的最根本的争议焦点。且在租赁合同纠纷中，多数纠纷为房屋租赁合同纠纷，人与房之间的关系仍很重要，需求与供给的不匹配，加剧了各类资源供需的不平衡。

在租赁关系中，人们普遍认为承租方是租赁关系中的弱势方，其权益受到来自出租人损害的可能性较大。但出租人所受的风险也较高，因此必须对双方权利义务进行合理约束。

由于案例数据样本本身存在一定的局限性，如有些案例主体信息、诉讼请求等信息缺失；数据样本本身不够多；再加上本书撰写时间紧张，可能会导致分析结果与客观情况存在一定的误差。因此，本书仅供参考之用，不作为处理法律事务的标准。我们将进一步致力于数据研究，研发更加智能的分析方法，用数据来诠释法律。

珠海房产之窗
www.zh51home.com



北京市京师（珠海）律师事务所
BEIJING JINGSHI LAW FIRM ZHUHAI OFFICE

珠海市横琴全媒时代文化传播有限公司是一家年轻有活力的创新型广告销售策划传媒公司，公司创始人由拥有 10 年以上房地产互联网行业从业经验。

现团队有 20 余人，成员由一群热爱互联网、热爱房地产行业的 80 后、90 后所组成。公司以提供广告发布媒介、广告创作、商业营销策划、商业代理业务、企业信息化服务为基础，提供包括：企业形象工程策划及实施、企业营销策划及实施、企业公关活动、促销活动、推广宣传活动、品牌形象设计、媒介资源组合，企业电子网站搭建、运营和代理，以及广告创意策划、设计、制作、发布等全程商业宣传推广服务。

北京市京师（珠海）律师事务所
2019 年 10 月 28 日，北京市京师（珠海）律师事务所（以下简称“京师珠海”）正式获批成立，落户“浪漫之城”珠海。京师珠海是京师国内第 42 家办公室，也是京师在粤港澳大湾区第 3 家办公室。

京师珠海始终秉承“以律师为本，以客户为中心”的建所理念，坚持高起点、高层次、高标准的服务标准，深度把握“一带一路”与“粤港澳大湾区”的双重战略机遇，广泛结合珠澳融合发展的新机制、新模式、新业态，推动京师品牌共建、共用、共享、共生。

新时代、新阶段、新机遇，京师珠海将朝着规模化、专业化、品牌化、国际化、电商化方向不断改革，与京师总部及各分所密切合作，再创辉煌，充分发挥珠海优势，用法律的力量与智慧支持湾区建设，和湾区一同成长。

京师律师事务所依托自身强大的全球网络体系，先进的管理体制以及专业化的团队作业模式，广泛采用基于大数据和移动互联网等新兴技术，不断整合各种资源，为境内外企业、机构和个人提供专业化、全方位的法律服务。

北京市京师（珠海）律师事务所

【官方网址】

www.jingshzh.com

【联系邮箱】

jingshizhuhai@163.com

【联系电话】

0756-8812662、0756-8812686

【联系地址】

珠海市香洲区银湾路 1663 号珠海中心大厦 15 层



以律师为本，以客户为中心