

司法考试：租赁合同、建筑物侵权司法考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/515/2021_2022__E5_8F_B8_E6_B3_95_E8_80_83_E8_c36_515773.htm 2001年10月2日，某市市民张某与本市个体户李某签订了房屋租赁合同。合同规定：张某将其自有房屋3间租赁给李某开办饭馆。租赁期限为1年，自2001年10月3日至2002年10月2日，每月由承租人李某向出租人张某交纳租金450元，必须在每月1日至3日交纳。超过期限不交，张某收回房屋使用权，在房屋租赁期间，房屋修缮费用由承租人承担，所租房屋只准承租人使用，不允许转租；此合同自签订之日起生效。如果有一方违约，违约方要付给对方1000元违约金。合同签订后，张某即将出租的3间房屋腾出交给承租人李某，李某同时也向张某交纳了第一个月的房租450元。2002年1月，考试/大张某通知李某准备将出租的房屋转让给王某，李某未表示异议。5月，张某与王某办理了房产登记过户手续。6月，承租人李某由于在别处另开设一处发廊，遂将其承租的3间房屋转租给他的一个朋友林某使用。林某每月向李某交房租500元。8月，王某得知后，与李某交涉，要求李某解除其与新承租人林某的租赁关系，李某以其房屋是租自张某，与王某无关而置之不理。王某只好诉至法院，要求收回房屋。根据上述案情，回答下列问题：(1) 张某是否可以在租赁期间转卖其出租的房屋，其转让行为是否有效？(2) 对李某的转租行为如何认定其效力？为什么？(3) 王某是否有权要求李某向其承担违约责任？为什么？(4) 张、李签订的合同规定由承租人承担房屋修缮费用的约定是否有效？为什么？(5) 李某获得3个月的房租差价，应归谁所有？为什么？(6) 设

林某居住期间，对房屋进行了改造，王某要求林某赔偿损失，于法有无根据？(7)设林某居住期间，其悬挂于房屋外墙上用于支撑自家空调器的三角架突然掉下，砸伤邻居赵云。赵云应向谁要求赔偿损失？为什么？(8)设林某居住期间，其中的一间房突然倒塌，考试/大当场砸死过路人鲁达。经查，房屋倒塌的原因是房屋结构不合理所致。谁应向鲁达承担责任？为什么？承担什么责任？[答案] (1) 张某可以在租赁期内出卖出租房屋。且张某已将此事通知了李某，房屋也办理了产权过户登记手续，因此，张某转让房屋行为有效。(2) 李某转租行为无效。必须征得房主王某同意。(3) 有权。因王买得房屋后，林与张的房屋租赁合同对王继续有效，王享有出租人的一切权利。(4) 有效。该约定系当事人订立合同自由的表现，并不违反法律、行政法规的强制性规定。(5) 150元的差价应归王某所有。因为李某转租行为无效，150元的差价属不当得利，应归房主所有。(6) 于法有据。林某对王某负有侵权责任，应恢复原状，赔偿损失。(7) 应向林某要求赔偿损失。因为林某是房屋的管理人，应对建筑物上的悬挂物坠落致人损害的责任负责。(8) 应由王某对鲁达承担赔偿责任。因为王某作为房屋的所有人，应对房屋的倒塌致人损害承担赔偿责任，赔偿的范围包括丧葬费、死者生前扶养人必要的生活费等费用。

[解题思路] 本题共8个设问，町分为两部分，第(1)~(5)问为第一部分，意在考查房屋租赁合同的有关知识点，包括转租、买卖不破租赁、房屋维修费用承担等，其中难点有二：一是“买卖不破租赁”原理；二是转租行为的效力。考试/大第(6)~(8)问为第二部分，意在考查建筑物致人损害的特别侵权责任及损坏他人房屋的一般侵权责任。[法理详解] (1) 出租

人将房屋出租后，并不丧失对房屋的处分权，所以当然可以将房屋出卖。但应注意，此时承租人有优先受让权。《合同法》第230条规定：“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利。”《民通意见》第118条也规定：“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。”本案中，张某出卖房屋时已经依法履行了通知义务，李某听说后未表示异议，意味着李某放弃了优先购买权。所以张、王之间的买卖合同是有效的。

(2)《合同法》第224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。”可见，承租人转租需经出租人的事先同意，否则是无效的。本案中张某与李某的租赁合同中明确约定不得转租，李某后来在转租时又未经张某同意，故转租行为无效。

(3)《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。”此即所谓的“买卖不破租赁”规则。现王某为新的房屋主人，故亦应为原房屋租赁合同的出租人，这是合同权利义务发生法定移转的结果。既然为租赁合同一方当事人，王某自然有权要求李某承担违约责任。

(4)《合同法》第220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。”考试/大该规定典型体现出合同法条款的任意性特征，即当事人若无特别约定，维修义务原则上应由出租人承担，但

允许当事人作出特别约定。当事人作出特别约定的，从约定，而不再适用该条规定。所以，本合同的约定并不违法。(5)如前引《合同法》第224条之规定，若转租行为合法有效，我国法律并不禁止承租人通过转租而牟取租金差价。但是，如果转租行为本身无效，那么承租人所获取的差价即为不当得利，应交付给出租人所有。(6)《合同法》第223条规定：“承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物。承租人未经出租人同意，对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。”参照该规定，本案中林某擅自改造他人房屋，属侵权行为，侵犯了王某的房屋所有权。王某得以物上请求权请求林某停止侵害、恢复原状、赔偿损失。值得注意的是，这里我们并不能直接适用第223条的规定，因为林某不是王某的承租人，王某无法依租赁合同要求林某承担违约责任，王某是以物上请求权要求林某承担侵权责任的。(7)、(8)《民法通则》第126条规定：“建筑物或者其他设施以及建筑物上的搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落造成他人损害的，它的所有人或者管理人应当承担民事责任，但能够证明自己没有过错的除外。”这就是关于建筑物致人损害的特别侵权责任的规定，采用了过错推定的归责原则。对该条规定的“所有人或者管理人”应如何理解？我们认为，在许多情形下，如房屋租赁场合下，所有人与管理人并非一人，究竟是由所有人还是管理人承担责任，还要看对具体侵权行为的发生，谁负有看管、照顾的责任。考|试/大在房屋租赁场合下，承租人往往在建筑物上放置搁置物，悬挂悬挂物，因而应对搁置物、悬挂物致人损害负责。但是对建筑物的倒塌，尤其是由于建筑物建筑质

量等原因而致的倒塌，应由房屋所有人而非租赁人承担致人损害的侵权责任。正是基于以上分析，我们得出了第(7)、(8)问的答案。至于致人死亡的赔偿责任范围，见于《民法通则》第119条的规定。第119条规定：“侵害公民身体造成伤害的，应当赔偿医疗费、因误工减少的收入、残废者生活补助费等费用；造成死亡的，并应当支付丧葬费、死者生前扶养的人必要的生活费等费用。”本题题干中交待鲁达当场死亡，所以，只需赔偿后两项费用即可。"#F8F8F8" 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com