

从一起酒店房屋租赁案谈无效合同的责任承担及损失确定问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/53/2021\\_2022\\_\\_E4\\_BB\\_8E\\_E4\\_B8\\_80\\_E8\\_B5\\_B7\\_E9\\_c36\\_53424.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/53/2021_2022__E4_BB_8E_E4_B8_80_E8_B5_B7_E9_c36_53424.htm) [基本案情] 2005年1月20日，原告张某（乙方）与被告万里公司（甲方）签订《房屋租赁合同书》，双方约定：甲方同意将座落于文山路98号楼的第壹、贰、五楼及伙房，院内除配电室、暖气房以外的五间房屋租给乙方使用，租期为5年，从2005年4月28日起至2010年4月28日止，年租金为5万元，由乙方按年计付，每年4月28日前首付50%，余下年底结清；合同期满，甲方提供给乙方的水、电、暖、桌、椅、凳、空调应完好无损地交给甲方，如有损坏按原价赔偿（具体数量按附表）；期内，水、电费由乙方负担；乙方在承租期间，由于使用不当或自行改建房屋造成损坏，要负责修复或赔偿损失；乙方要按规定时间足额缴付租金，无正当理由超过规定三个月不交纳租金，甲方有权收回所租的房屋。合同签订后，被告万里公司将涉案房屋的钥匙交付给原告。此后，原告张某开始以“金桥大酒店”的名义根据经营餐饮业的需要对房屋进行装修、购置相关设备、招收员工并进行了一定时期的广告宣传。但“金桥大酒店”并未经工商注册。2005年3月20日，被告海丰公司书面通知原告：你们协议所指向的租赁物的所有权不属万里公司，我单位也从未委托万里公司对外签订房屋租赁合同，故你与万里公司签订的房屋租赁合同无效，望你接函后务必于十日内与万里公司协商解除合同，逾期我单位将依法行使权利。并附有房屋权属的证明。原告庭审中承认于2005年3月25日收到海丰公司的函件特快专递。2005年4月7日，被告万里公

司以电报形式通知原告解除合同：你与我单位2005年1月20日签订房屋租赁合同后，威海公司得知，立即通知我单位要求与你解除合同，理由是该房产权不属于我单位，为此，我单位进行了查证后，得知该房产权不属我公司，故希望你与我单位及时协商解除合同，以避免给你造成不应有的损失。现原告要求二被告连带赔偿包括装修装潢、购买办公及酒店用品、员工工资、广告宣传等各项损失共计219087.08元。[裁判要点]：法院经审理认为：根据有关法律规定，无处分权的人处分他人财产，经权利人追认或者无处分权的人订立合同后取得处分权的，该合同有效；依法成立的合同，自成立时生效；法律、行政法规规定应当办理批准、登记等手续生效的，依照其规定。据此，被告万里公司以其无产权的房屋与原告张某签订租赁合同，在权利人追认或者原告张某取得处分权前，该合同属效力待定的合同。而作为权利人的被告海丰公司在得知后即以书面形式拒绝追认，故被告万里公司与原告张某于2005年1月20日签订的租赁合同成立，但属于无效。虽双方约定的租赁期限为2005年4月28日至2010年4月28日，但该合同成立的时间为2005年1月20日。原告张某租赁房屋的目的是经营酒店，其在合同订立后为履行合同进行房屋的装修、广告宣传、购置设备、招收员工等准备工作是正当的。被告万里公司称原告张某的租期自2005年4月28日开始，被告万里公司承担自2005年4月28日的租期开始后的法律责任以及原告张某进行装修未征得被告万里公司同意的理由不当，不予支持。被告万里公司在明知自己无产权的情况下仍与原告张某签订租赁合同，违背了诚实信用的原则，由此致使合同无效，应当赔偿原告张某为准备履行合同所支出的合理费用。原

告张某对房屋的装修，作为房屋添附物已与房屋形成整体，拆除将影响使用价值，可根据装修的现价值由被告万里公司对原告予以补偿。同时，原告张某为酒店的开业招收员工并包吃包住、发放工资，符合行业习惯，该费用亦属合理。而原告所主张的广告宣传费45200元，有文登市电视台提供的广告发布业务合同证明可证实，且该广告宣传行为在原告张某于2005年3月25日接到被告海丰公司主张租赁物的所有权、要求原告张某与被告万里公司解除合同通知以前已实际履行，该损失的数额已经确定，至于该广告发布费原告张某是否支付，系另一法律关系，与被告万里公司无关。综上，对于原告要求被告赔偿各项损失的可确定数额的合理部分，予以支持，对不合理部分，不予支持，对损失数额未确定部分，原告可另行主张权利。据此判决：一、被告山东文登万里丝绸有限责任公司于判决生效后十日内赔偿原告各项经济损失共计102641.98元的90%即92377.78元。二、驳回原告对被告威海海丰丝绸有限公司的诉讼请求。案件受理费5800元，其他诉讼费400元，共计6200元，由原告承担3585元，被告万里公司承担2615元。一审宣判后，被告万里公司不服提起上诉，威海市中级人民法院依法驳回上诉，维持原判。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](http://www.100test.com)