

广东省广州市越秀区人民法院
民 事 判 决 书

(2008)越法民三初字第669号

原告：谭敏莹，女，1978年1月13日出生，汉族，住广州市德安新街8号904房。

委托代理人：梁雨田，广东高特律师事务所律师。

被告：陈醒强，男，1953年1月14日出生，汉族，住广州市广园东路1967号301房。

原告谭敏莹诉被告陈醒强房屋租赁纠纷一案，本院于受理后，依法由审判员黎晓斌独任审判，公开开庭进行了审理。原告的委托代理人梁雨田、被告陈醒强到庭参加诉讼，本案现已审理终结。

原告诉称：1994年1月30日前，原业主广东长城建设集团公司(以下简称长城公司)因拆迁广州市吉祥路华宁里10号房屋，而安置被告永迁入住广州市广园东路1967号301房。2005年年底，原告向长城公司购买了广州市广园东路1967号301房，并于2006年1月18日取得了该房产的房地产权证。原告曾多次要求被告支付租金、迁出讼争房，但被告却以种种理由推搪，故请求判令被告：一、立即迁出广州市广园东路1967号301房，将该房

屋交还给原告。二、按房管部门评定的成本租金标准向原告支付从2006年1月18日起至被告迁出讼争房之日止的房屋租金。

被告辩称：我户原是吉祥路华宁里10号二楼房屋的租住户，长城公司因拆迁该屋，而安置被告永迁入住了广州市广园东路1967号301房的，因我户是被拆迁安置户，且没有其它房屋居住，故不同意迁出现住房。原告一直以来没有向我户主张要求收取租金，我户至收到本案起诉书副本后方知产权人已变更为原告，若原告确实是买受了我现住房，我同意向其交纳从2006年1月起的租金，但因我户一直以来均以公房租值（即每月82.30元计）向长城公司交纳租金的，故即使需向原告交租，也只同意按上述公房租值标准支付。

经审理查明：被告是原吉祥路华宁里10号二楼房屋的租住户。1993年3月28日，被告（乙方）与长城公司、广州市穗华房地产开发公司（甲方）签订了《房屋拆迁安置协议》（该协议办理了公证），约定：甲方经广州市房地产管理局以（92）房拆许字017号房屋拆迁许可证批准，拆除吉祥路华宁里10号二楼的房屋，乙方是该屋的使用人，承租面积30.39平方米。现根据《城市房屋拆迁管理条例》和广州市房屋拆迁有关规定，经双方协商达成协议如下：甲方应于一九九四年五月三十日前，在广园东西坑住宅楼东北角第三层，产权属于自有的套间，房、厅面积34.4平方米安置给乙方回迁居住；乙方在回迁之日起将原安置的房屋退回甲方，同时与迁入居住的住户签订新的租赁合约。约于1995

年10月，长城公司提供了广园东路1967号301房给被告户异地回迁居住。被告与长城公司至今未就上述301房签订房屋租赁合同。

原告于2005年年底经向长城公司购买取得广州市广园东路1967号301房产的所有权，2006年1月18日，广州市国土资源和房屋管理局核发了广州市广园东路1967号301属原告所有的《房地产权证》，据该证记载，该301房有建筑面积53.5982平方米。原告自取得讼争房的房产证后，至今没与被告签订租约，也没有收取该户的租金至今。现讼争房的户主为被告。

庭审中，被告表示：现我户有四人在讼争房居住，包括被告夫妻及子、女。原告对被告户在讼争房的居住人口及有否其它房屋居住表示不清楚，但确认在购买该屋时已知房屋内有租户居住使用，估计是由被拆迁户居住。

被告为证明其与原业权人长城公司一直有交收租金的主张，提供了从1997年起至2005年6月止的由长城公司发出的收取陈醒强租金的收据共9张到庭，从1999年1月起至2005年6月止的收据均是以每月82.30元的标准计收租金的。对上述收据。原告表示非其开出，不发表意见。原告至今未能提供证据证明其在提起本案诉讼前曾向本案被告主张支付租金。

本院认为：虽然被告户至今未与广园东路1967号301房的原产权人长城公司签订租赁协议，但鉴于被告户是因长城公司征拆被告原承租房而由长城公司安置入住该讼争房的，且其与长城

公司之间存在交、收讼争房的房屋租金的事实，故被告与讼争房的原产权人之间就讼争房存在不定期租赁关系。因被告是基于先前的拆迁安置关系异地回迁租住属拆迁人长城公司所有的讼争房，双方的租赁关系应受先前的拆迁安置关系约束，并非一般的房屋租赁关系，而原告是在明知讼争房内有公房租户租住的情况下，自愿向长城公司购买不交吉房的，故原告对租户入住讼争房的缘由应是清楚的。尽管该房产的所有权已转变为原告，但被告作为公房承租人的身份并未改变，其与原产权人建立的租赁公房的租赁关系应予维持，故对原告要求被告户迁出讼争房及对从2006年1月起的租金按成本价租值标准计付的请求，本院均不予支付。因被告与原产权人之间存在不定期的租赁关系，根据买卖不破租赁的原则，原告作为新产权人应承接原有的租赁关系，故被告表示同意按原租金标准支付2006年1月起的租金的主张，本院予以接纳。因本判决发生法律效力后的租金尚未发生，故对本判决发生法律效力后的租金本案不予调处。

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第六条、第二百一十五条之规定，判决如下：

一、被告陈醒强应于本判决发生法律效力之日起十日内，将自2006年1月18日起至本判决发生法律效力之日止的广州市广园东路1967号301房的租金(按每月82.30元计)一次性支付给原告谭敏莹。

二、驳回原告谭敏莹其他诉讼请求。

本案案件受理费 50 元，由原告负担 40 元，被告负担 10 元。

如果未按本判决指定的期限履行给付义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十二条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于广州市中级人民法院。

当事人上诉的，应在交纳上诉状次日起 7 日内按照不服一审判决部分的上诉请求数额向广州市中级人民法院预交上诉案件受理费。逾期不交的，按自动撤回上诉处理。

审 判 员 黎晓斌



本件与原件核对无异

书 记 员 胡晓明

广东省广州市中级人民法院

民事判决书

(2008)穗中法民五终字第 2399 号

上诉人(原审原告)谭敏莹,女,1978年1月13日出生,汉族,住所地广州市德安新街8号904房。

委托代理人梁雨田,广东高特律师事务所律师。

委托代理人谭敏怡,女,1973年10月31日出生,汉族,住所地广东省佛山市顺德区杏坛镇逢简大地街12号。

被上诉人(原审被告)陈醒强,男,1953年1月14日出生,汉族,住所地广州市广园东路1967号301房。

上诉人谭敏莹因房屋租赁纠纷一案,不服广州市越秀区人民法院(2008)越法民三初字第669号民事判决,向本院提起上诉。本院依法组成合议庭审理了本案,现已审理终结。

原审法院认为:虽然被告户至今未与广园东路1967号301房(以下简称“涉案房屋”)的原产权人广东长城建设集团公司(以下简称“长城公司”)签订租赁协议,但鉴于被告户是因长城公司征拆被告原承租房而由长城公司安置入住涉案房屋的,且其与长城公司之间存在交、收涉案房屋租金的事实,故被告与涉案房屋的原产权人之间就涉案房屋存在不定期租赁关系。因被告是基于

先前的拆迁安置关系异地回迁租住属拆迁人长城公司所有的涉案房屋的，双方的租赁关系应受先前的拆迁安置关系约束，并非一般的房屋租赁关系，而原告是在明知涉案房屋内有公房租户租住的情况下，自愿向长城公司购买不交吉房的，故原告对租户入住涉案房屋的缘由应是清楚的。尽管该房产的所有权人已转变为原告，但被告作为公房承租人的身份并未改变，其与原产权人之间的租赁公房的租赁关系应予维持，故对原告要求被告户迁出涉案房屋及从2006年1月起的租金按成本价标准计付的请求，该院均不予支付。因被告与原产权人之间存在租赁关系，根据买卖不破租赁的原则，原告作为新产权人应承接原有的租赁关系，故被告表示同意按原租金标准支付2006年1月起的租金的主张，该院予以接纳。因本判决发生法律效力后的租金尚未发生，故对本判决发生法律效力后的租金本案不予调处。综上所述，原审法院依照《中华人民共和国合同法》第六条、第二百一十五条的规定，于2008年3月27日作出判决：一、被告陈醒强应于本判决发生法律效力之日起十日内，将自2006年1月18日起至本判决发生法律效力之日止的广州市广园东路1967号301房租金（按每月82.30元计）一次性支付给原告谭敏莹；二、驳回原告谭敏莹其他诉讼请求。本案案件受理费50元，由谭敏莹负担40元，陈醒强负担10元。

判后，谭敏莹不服，上诉至本院认为：1、一审认定事实存在偏袒和错漏，被上诉人承租涉案房屋已经到期，而且原业主在出

售房屋前已经征求了被上诉人意见，被上诉人放弃了优先购买权。因此，被上诉人明知房屋所有转移的事实和后果。2、一审已经认定本案的租赁为不定期租赁关系，不定期租赁关系中出租方可以随时主张终止租赁关系、收回房屋。如果按照一审判决，被上诉人不签订租赁合同，上诉人又不能收回房屋，这样被上诉人可以无限期地使用涉案房屋，而上诉人所有权项下的权益将得不到法律的有效保护。3、一审认定本案的租赁关系受原拆迁关系约束是错误的。虽然被上诉人使用涉案房屋是因为拆迁，但经过十多年，房屋所有权已经改变，拆迁安置协议已经履行，本案不存在由拆迁关系的法律法规来调整。4、一审判决被上诉人承担的租金不符合法律规定，上诉人取得房屋是基于被上诉人放弃优先购买权的情况下购买的，因此上诉人收取成本租金，是自身合法权利的要求，亦符合法律规定。故请求：1、撤销原判，改判支持上诉人一审的诉讼请求；2、本案一、二审诉讼费用由被上诉人负担。

被上诉人陈醒强答辩同意原审判决。

经审理查明：被上诉人是原广州市吉祥路华宁里10号二楼房屋的租住户。1993年3月28日，被上诉人(乙方)与长城公司、广州市穗华房产开发公司(甲方)签订《房屋拆迁安置协议》并办理了公证，约定：甲方经广州市房地产管理局以(92)房拆许字017号房屋拆迁许可证批准，拆除吉祥路华宁里10号二楼的房屋，乙方是该屋的使用人，承租面积30.39平方米。现根据《城市房屋拆迁管理条例》和广州市房屋拆迁有关规定，经双方协商达成协议如下：

甲方应于一九九四年五月三十日前，在广园东路西坑住宅楼东北角第三层，产权属于自有的套间，房、厅面积 34.4 平方米安置给乙方回迁居住；乙方在回迁之日起将原安置的房屋退回甲方，同时与迁入居住的住户签订新的租赁合同。约于 1995 年 10 月，长城公司提供涉案房屋给被上诉人户异地回迁居住。被上诉人与长城公司至今未就涉案房屋签订房屋租赁合同。

上诉人于 2005 年底经向长城公司购买取得涉案房屋的所有权。2006 年 1 月 18 日，广州市国土资源和房屋管理局核发了涉案房屋属上诉人所有的《房地产权证》。据该证记载，该房有建筑面积 53.5982 平方米。上诉人自取得涉案房屋的房产证后，至今没与被上诉人签订租约，也没有收取该户的租金。现涉案房屋的户主为被上诉人。

2008 年 1 月 16 日，上诉人谭敏莹向原审法院提起本案诉讼，请求判令被上诉人陈醒强：1、立即迁出涉案房屋并将房屋交还给她；2、按房管部门评定的私房成本租金标准向其支付从 2006 年 1 月 18 日起至陈醒强迁出涉案房屋之日止的房屋租金。

一审中，被上诉人称其户现有四人在涉案房屋居住。上诉人对被上诉人户在涉案房屋的居住人口及有否其它房屋居住表示不清楚，但确认在购买该屋时已知房屋内有租户居住使用，估计是由被拆迁户居住。

一审中，被上诉人为证明其一直有向原业权人长城公司交租金的事实，提供了从 1997 年起至 2005 年 6 月止的由长城公司发

出的收取陈醒强租金的收据共 9 张到庭，从 1999 年 1 月起至 2005 年 6 月止的收据均是以每月 82.30 元为标准计收租金的。对上述收据，上诉人表示非其开出，不发表意见。上诉人至今未能提供证据证明其在提起本案诉讼前曾向被上诉人主张支付租金。

本院认为：虽然被上诉人未与涉案房屋原产权人长城公司签订租赁合同，但根据双方及广州市穗华房产开发公司签订的《房屋拆迁安置协议》，长城公司是因需拆迁被上诉人原租住使用的房屋，才将涉案房屋永迁交付给被上诉人使用，因此，长城公司与被上诉人之间存在实际上的租赁关系。而且由于被上诉人使用涉案房屋是长城公司安排其永迁，该租赁关系不同于一般的不定期租赁关系，所以，出租人不得随时主张解除合同。本案中，上诉人虽然通过向长城公司购买取得了涉案房屋的所有权，但根据《中华人民共和国合同法》第二百二十九条的规定，涉案房屋所有权的变更不影响上述租赁关系的效力，上诉人应受上述租赁关系的约束，履行上述租赁关系中出租人的合同义务，即上诉人仍负有将涉案房屋出租给被上诉人居住使用的义务，被上诉人则应向上上诉人支付租金。至于租金标准，因长城公司将涉案房屋永迁给被上诉人使用，并按每月 82.3 元的公房租金标准收取租金。故上诉人自其取得涉案房屋所有权之日起，仍应按上述公房租金标准收取被上诉人的租金。因此，上诉人认为本案的租赁关系不应受被上诉人与长城公司原拆迁关系的约束、不定期租赁关系中出租人可以随时主张终止租赁关系及被上诉人应按成本租金标准支付租

金的主张，没有事实和法律依据，本院不予采纳。关于上诉人主张的优先购买权问题，《中华人民共和国合同法》第二百三十条规定的承租人的优先购买权，属于承租人享有的权利，承租人放弃该权利，并不影响承租人的其他合同权利。故上诉人以被上诉人放弃优先购买权为由，主张被上诉人应交还房屋的上诉理由，本院不予采纳。

综上所述，审查原审判决并无不当，应予维持。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（一）项的规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

本案二审受理费 100 元由谭敏莹负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 龚德家
审 判 员 蔡粤海
代理审判员 苏喜平



二〇〇八年六月六日

本件与原本核对无异

书 记 员 陈丽园

广东省广州市越秀区人民法院
民 事 判 决 书

(2009)越法民三初字第2618号

原告：谭敏莹，女，1978年1月13日出生，汉族，住广州市越秀区德安新街8号904房。

委托代理人：谭敏怡，女，住广东省佛山市顺德区杏坛镇逢简大地街12号。

委托代理人：张高，男，住广州市海珠区南村路111号601房。

被告：陈醒强，男，1953年1月14日出生，汉族，住广州市越秀区广园东路1967号301房。

原告谭敏莹诉被告陈醒强物权保护纠纷一案，本院受理后，依法由代理审判员赖丽恂独任审判，公开开庭进行了审理。原告的委托代理人谭敏怡、张高，被告陈醒强到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告诉称：原告自2006年1月产权登记之日起就是广州市越秀区广园东路1967号301房的合法产权人。被告是原居住在广州市越秀区吉祥路华宁里10号二楼的被拆迁人。原拆迁人广州市穗华房产开发有限公司曾与被告约定安置其入住“产权属于自有的”“位

于广源东路西坑住宅楼东座(东北角)第三层,面积34.4平方米”,但没有约定按什么标准交纳租金。拆迁人将房屋建成后,由于没有面积合适的房屋,便先行把面积达63.5771平方米的涉案房屋临时安置被告。由于涉案房屋并非拆迁人的自有产权,故被告没有和拆迁人签订房屋租赁合同,仅是事实上的租赁关系。涉案房屋产权的初始登记权利人是广东长城建设集团有限公司(以下简称长城公司)。由于该集团公司下属的一个独立企业——长城建设工程公司作为拆迁委托人(即施工单位)与拆迁人曾有合作关系,故长城公司获得产权后默认了拆迁人违法、错误的安置。直到2005年9月决定对自有产权进行出让时通知了住户,告知可享受优惠价格优先购买。结果被告放弃了优先购买权。原告支付了相应对价并缴纳了相关税费后取得了涉案房屋的合法产权。初始产权人也一直没有与被告签订租赁合同,产权转让前停止收取租金并明确表示原来的不定期租赁关系已结束,住户可与新产权人签订租约。但被告却不愿意与原告签订租赁合同,并一直拒不缴纳租金。故起诉请求判令:1、被告立即与原告签订广州市越秀区广园东路1967号301房的《广州市房地产租赁合同》并到房屋租赁管理部门办理登记手续、领取《房屋租赁证》;2、被告按每月1398元标准向原告支付自2008年9月起至上述《广州市房地产租赁合同》签订时止的房屋使用费。

被告辩称:不同意原告的诉讼请求。被告是永迁户,永迁房屋没有理由可以自由买卖。被告已按82.3元/月的标准向原告支付

租金至2008年10月。如果按照公房的租金标准、租期是永久的，在这样的前提条件下被告同意与原告签订租赁合同。

经审理查明：被告是原吉祥路华宁里 10 号二楼房屋的租住户。1993 年 3 月 28 日，被告（乙方）与长城公司、广州市穗华房地产开发公司（甲方）签订了《房屋拆迁安置协议》（该协议办理了公证），其中约定：甲方经广州市房地产管理局以（92）房拆许字 017 号房屋拆迁许可证批准，拆除吉祥路华宁里 10 号二楼的房屋，乙方是该屋的使用人，承租面积 30.39 平方米。现根据《城市房屋拆迁管理条例》和广州市房屋拆迁有关规定，经双方协商达成协议如下：甲方应于一九九四年五月三十日前，在广园东路西坑住宅楼东北角第三层，产权属于自有的套间，房、厅面积 34.4 平方米安置给乙方回迁居住；乙方在回迁之日起将原安置的房屋退回甲方，同时与迁入居住的住户签订新的租赁合同。约于 1995 年 10 月，长城公司提供了广园东路 1967 号 301 房给被告户异地永迁居住。被告与长城公司没有就上述 301 房签订房屋租赁合同。长城公司按每月 82.3 元的公房标准向被告收取租金至 2005 年 6 月止。

原告于 2005 年年底经向长城公司购买取得广州市广园东路 1967 号 301 房产的所有权，原告在购买该屋时已知房屋内有租户居住使用。2006 年 1 月 18 日，广州市国土资源和房屋管理局核发了广州市广园东路 1967 号 301 房属原告所有的《房地产权证》，据该证记载，该 301 房有建筑面积 63.5771 平方米。

原告自取得涉案房屋的房产证后,与被告因租赁问题产生纠纷诉至本院,要求判令被告立即迁出广州市广园东路1967号301房,将该房屋交还给原告;及按房管部门评定的成本租金标准向原告支付从2006年1月18日起至迁出涉案房屋之日止的房屋租金。本院于2008年3月27日作出(2008)越法民三初字第669号民事判决书,判令:一、被告陈醒强应于本判决发生法律效力之日起十日内,将自2006年1月18日起至本判决发生法律效力之日止的广州市广园东路1967号301房的租金(按每月82.30元计)一次性支付给原告谭敏莹。二、驳回原告谭敏莹其他诉讼请求。判决后,原告不服该判决,提起上诉。广东省广州市中级人民法院于2008年9月12日以(2008)穗中法民五终字第2399号民事判决书驳回上诉,维持原判。

原、被告双方因就租金标准、租赁期限等合同主要条款未能达成一致意见,至今没有签订书面租赁合同。被告按82.3元/月的标准向原告支付涉案房屋租金至2008年10月止。现涉案房屋由被告户4人居住使用。

本院认为:虽然被告没有与涉案房屋原产权人长城公司签订书面租赁合同,但根据被告与长城公司、广州市穗华房产开发公司签订的《房屋拆迁安置协议》,长城公司是因需拆迁被告原租使用的房屋,才将涉案房屋交付给被告永迁居住使用,因此长城公司与被告之间存在实际上的租赁关系。而且由于被告使用涉案房屋是长城公司安排其永迁,该租赁关系不同于一般的不定期租

赁关系，所以出租人不得随时主张解除合同。原告虽然通过向长城公司购买取得了涉案房屋的所有权，但根据合同法第二百二十九条的规定，涉案房屋所有权的变更不影响上述租赁关系的效力，原告应受上述租赁关系的约束。至于租金标准，因长城公司将涉案房屋给被告永迁使用，并按每月82.3元的公房租金标准收取租金，故原告自其取得涉案房屋所有权之日起，仍应按上述公房租金标准收取被告的租金。因此原告认为被告应按私房成本租金标准支付涉案房屋租金的请求依据不足，本院不予支持。

至于原告要求被告与其签订书面租赁合同及到房屋租赁管理部门办理登记手续、领取《房屋租赁证》的诉讼请求，根据合同自由原则，只要不违反法律的强制性规定和公序良俗，当事人有权自由决定合同的内容及所订立的合同采取何种形式。现双方就租金标准、租赁期限等合同主要条款并未能达成合意，原告提出上述诉讼请求不符合合同自由原则，故本院不予支持。

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第四条、第二百一十五条、第二百二十九条的规定，判决如下：

一、被告陈醒强在本判决发生法律效力之日起十日内，将自2008年11月1日起至本判决发生法律效力之日止的广州市广园东路1967号301房的租金(按每月82.30元计算)支付给原告谭敏莹。

二、驳回原告谭敏莹的其他诉讼请求。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务的，应按《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条的规定加倍支付迟延

履行期间的债务利息。

本案受理费 160 元，由原告负担 135 元、被告负担 25 元。

如不服本判决，可在本判决书送达之日起 15 日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于广东省广州市中级人民法院。

当事人上诉的，应在递交上诉状次日起 7 日内按不服本判决部分的上诉请求数额向广东省广州市中级人民法院预交上诉案件受理费。逾期不交的，按自动撤回上诉处理。

代理审判员 赖丽恂



本件与原件核对无异

书记 员 邓鸿明

广东省广州市中级人民法院

民事判决书

(2009)穗中法民五终字第 4462 号

上诉人(原审原告): 谭敏莹, 女, 1978 年 1 月 13 日出生, 汉族, 住广州市越秀区德安新街 8 号 904 房。

委托代理人: 谭敏怡, 女, 住广东省佛山市顺德区杏坛镇逢简大地街 12 号。

委托代理人: 张高, 男, 住广州市海珠区南村路 111 号 601 房。

被上诉人(原审被告): 陈醒强, 男, 1953 年 1 月 14 日出生, 汉族, 住广州市越秀区广园东路 1967 号 301 房。

上诉人谭敏莹因物权保护纠纷一案, 不服广州市越秀区人民法院(2009)越法民三初字第 2618 号民事判决, 向本院提起上诉。本院依法组成合议庭审理了本案, 现已审理终结。

原审法院经审理查明: 陈醒强是原吉祥路华宁里 10 号二楼房屋的租住户。1993 年 3 月 28 日, 陈醒强(乙方)与广东长城建设集团有限公司(以下简称长城公司)、广州市穗华房产开发公司(甲方)签订了《房屋拆迁安置协议》(该协议办理了公证), 其中约定: 甲方经广州市房地产管理局以(92)房拆许字 017 号房屋拆迁许

可证批准，拆除吉祥路华宁里 10 号二楼的房屋，乙方是该屋的使用人，承租面积 30.39 平方米。现根据《城市房屋拆迁管理条例》和广州市房屋拆迁有关规定，经双方协商达成协议如下：甲方应于一九九四年五月三十日前，在广园东西坑住宅楼东北角第三层，产权属于自有的套间，房、厅面积 34.4 平方米安置给乙方回迁居住；乙方在回迁之日起将原安置的房屋退回甲方，同时与迁入居住的住户签订新的租赁合同。约于 1995 年 10 月，长城公司提供了广园东路 1967 号 301 房给陈醒强户异地永迁居住。陈醒强与长城公司没有就上述 301 房签订房屋租赁合同。长城公司按每月 82.3 元的公房标准向陈醒强收取租金至 2005 年 6 月止。

谭敏莹于 2005 年年底经向长城公司购买取得广州市广园东路 1967 号 301 房产的所有权，谭敏莹在购买该屋时已知房屋内有租户居住使用。2006 年 1 月 18 日，广州市国土资源和房屋管理局核发了广州市广园东路 1967 号 301 房属谭敏莹所有的《房地产权证》，据该证记载，该 301 房有建筑面积 63.5771 平方米。

谭敏莹自取得涉案房屋的房产证后，与陈醒强因租赁问题产生纠纷诉至原审法院，要求判令陈醒强立即迁出广州市广园东路 1967 号 301 房，将该房屋交还给谭敏莹；及按房管部门评定的成本租金标准向谭敏莹支付从 2006 年 1 月 18 日起至迁出涉案房屋之日止的房屋租金。原审法院于 2008 年 3 月 27 日作出（2008）越法民三初字第 669 号民事判决书，判令：一、陈醒强应于本判决发生法律效力之日起十日内，将自 2006 年 1 月 18 日起至本判

决发生法律效力之日止的广州市广园东路1967号301房的租金(按每月82.30元计)一次性支付给谭敏莹。二、驳回谭敏莹其他诉讼请求。判决后,谭敏莹不服该判决,提起上诉。广东省广州市中级人民法院于2008年9月12日以(2008)穗中法民五终字第2399号民事判决书驳回上诉,维持原判。

谭敏莹、陈醒强双方因就租金标准、租赁期限等合同主要条款未能达成一致意见,至今没有签订书面租赁合同。陈醒强按82.3元/月的标准向谭敏莹支付涉案房屋租金至2008年10月止。现涉案房屋由陈醒强户4人居住使用。

谭敏莹于2009年8月,向原审法院提起本案诉讼,请求判令:
1、陈醒强立即与谭敏莹签订广州市越秀区广园东路1967号301房的《广州市房地产租赁合同》并到房屋租赁管理部门办理登记手续、领取《房屋租赁证》; 2、陈醒强按每月1398元的标准向谭敏莹支付自2008年9月起至上述《广州市房地产租赁合同》签订时止的房屋使用费。

原审法院认为:虽然陈醒强没有与涉案房屋原产权人长城公司签订书面租赁合同,但根据陈醒强与长城公司、广州市穗华房产开发公司签订的《房屋拆迁安置协议》,长城公司是因需拆迁陈醒强原租住使用的房屋,才将涉案房屋交付给陈醒强永迁居住使用,因此长城公司与陈醒强之间存在实际上的租赁关系。而且由于陈醒强使用涉案房屋是长城公司安排其永迁,该租赁关系不同于一般的不定期租赁关系,所以出租人不得随时主张解除合同。

谭敏莹虽然通过向长城公司购买取得了涉案房屋的所有权，但根据合同法第二百二十九条的规定，涉案房屋所有权的变更不影响上述租赁关系的效力，谭敏莹应受上述租赁关系的约束。至于租金标准，因长城公司将涉案房屋给陈醒强永迁使用，并按每月 82.3 元的公房租金标准收取租金，故谭敏莹自其取得涉案房屋所有权之日起，仍应按上述公房租金标准收取陈醒强的租金。因此谭敏莹认为陈醒强应按私房成本租金标准支付涉案房屋租金的请求依据不足，不予支持。至于谭敏莹要求陈醒强与其签订书面租赁合同及到房屋租赁管理部门办理登记手续、领取《房屋租赁证》的诉讼请求，根据合同自由原则，只要不违反法律的强制性规定和公序良俗，当事人有权自由决定合同的内容及所订立的合同采取何种形式。现双方就租金标准、租赁期限等合同主要条款并未能达成合意，谭敏莹提出上述诉讼请求不符合合同自由原则，不予支持。综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第四条、第二百一十五条、第二百二十九条的规定，判决如下：一、陈醒强在本判决发生法律效力之日起十日内，将自 2008 年 11 月 1 日起至本判决发生法律效力之日止的广州市广园东路 1967 号 301 房的租金(按每月 82.30 元计算)支付给谭敏莹。二、驳回谭敏莹的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务的，应按《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条的规定加倍支付迟延履行期间的债务利息。本案受理费 160 元，由谭敏莹负担 135 元、陈醒强负担 25 元。

谭敏莹不服，提出上诉称：原审法院错误。第一、对关键的事实没有查明。一、《房屋拆迁安置协议》的抬头、结尾和公证书中的证明书都清楚无误地显示甲方只有一个，那就是拆迁人广州市穗华房地产开发公司。在协议上留有印鉴的“广东长城建设工程公司吉祥大厦拆迁办公室”只是作为受委托进行具体拆迁施工单位在规范文本上加具副署而已。其次，这个建设工程公司也并非涉案房屋初始登记的产权人——广东长城建设集团有限公司。二、将不是自有产权的涉案房屋临时安置给被上诉人的是负有安置义务的拆迁人广州市穗华房地产开发公司，其次，也没有任何证据证明两个“长城公司”的其中一个曾经提供房屋给被上诉人居住。再者，根据协议约定拆迁人安置被拆迁入的房屋面积仅是 34.4 平方米，现在被上诉人占有使用的涉案房屋面积是 63.5771 平方米，两者根本不是同一。三、一审判决说：“长城公司按每月 82.30 元的公房标准向陈醒强收取租金。”这也不是事实，因为自始至终都没有证据予以证实，这个数额仅是被上诉人的单方陈述。第二、对事实的认定有误。上诉人认为，本案的关键问题是：涉案房屋的初始产权人广东长城建设集团有限公司究竟是不是签订《房屋拆迁安置协议》的甲方和负有安置义务的拆迁人？以及涉案房屋是否属于拆迁的安置用房？上诉人在本案中仅请求签订租约和按政府指导价缴纳租金，无论如何都是合理合法的。上诉人认为，房屋租赁必须签订书面租赁合同并备案，这就是众多法律法规的强制性规定。上诉人对缔约自由是完全没有异议的，但房屋租赁却必

须依法缔约，并且必须有租赁期限(即不能是所谓的永久)，否则就属于违法。关于租金问题。首先，租金不能达成合意应当按《城市私有房屋管理条例》第16条的规定办，法院也应当依法支持。其次，即使被上诉人曾经确实以82.30元缴纳过租金，那也是拆迁人为了尽快动迁出于让步作出的，而且还是16年前仅对34.4平方米而已，并非代表现在的63.5771平方米(60多时才80多元租金那已经不再是公房，而是政府给低收入特困

家庭推出的1元1平方米的廉租福利房了)。根据自2001年8月实行至今的《关于调整2001年广州市住宅房屋租金的通知》的规定，公房一般的每平方米月租金3.50元；实行异地永迁的公房超过住房分配面积部分的按成本租金(每平方米月租金13.50元)计算。因此，即使以公房标准计算，涉案房屋的月租金也应该514.29元($3.50\text{元} \times 34.4 + 13.50\text{元} \times 29.1771$)，而决不可能是82.30元。综上所述，请求一、撤销【2009】越法民三初字第2618号《民事判决书》；二、改判被上诉人立即与上诉人议定广州市越秀区广园东路1967号301房的租赁期限和租金标准，签订租赁上述房屋的《广州市房地产租赁合同》并到房屋租赁管理部门办理登记备案手续、领取《房屋租赁证》；三、改判被上诉人按每月1398元的标准向上诉人支付自2008年9月至上述广州市房地产租赁合同》签订时止的涉案房屋使用费(暂计至2009年8月共16776元)；四、陈醒强承担本案一、二审诉讼费。

被上诉人陈醒强答辩称：上诉人的上诉不能成立，请求维持

原判。

另，本院于2008年9月12日以（2008）穗中法民五终字第2399号民事判决中认定了如下事实：约于1995年10月，长城公司提供涉案房屋给陈醒强户异地回迁居住。陈醒强与长城公司至今未就涉案房屋签订房屋租赁合同……陈醒强为证明其一直有向原业权人长城公司交租金的事实，提供了从1997年起至2005年6月止的由长城公司发出的收取陈醒强租金的收据共9张到庭，从1999年1月起至2005年6月止的收据均是以每月82.30元的标准计收租金的。

二审期间，陈醒强表示愿意按公房租金标准交纳租金并签订租赁合同。陈醒强还表示回迁时，长城公司口头承诺每10平方米回迁面积可增加两平方米安置，回迁面积只计算套内面积且阳台、厨房、厕所面积不计算，所以其实际回迁面积并没有超出《房屋拆迁安置协议》的约定。谭敏莹则表示《房屋拆迁安置协议》内约定的回迁面积可按公房租金标准收取租金，但超出《房屋拆迁安置协议》内约定的回迁面积则应按成本租金收取。

本院认为：（2008）穗中法民五终字第2399号民事判决已生效，上述判决中已认定长城公司提供涉案房屋给被上诉人异地回迁居住及长城公司曾以每月82.30元的标准向被上诉人收取租金等事实。上诉人主张长城公司没有安置被上诉人的义务及长城公司没有收取被上诉人租金，与生效判决的认定相矛盾，本院不予支持。被上诉人表示回迁时，长城公司口头承诺每10平方米回迁

面积可增加两平方米安置，回迁面积只计算套内面积且阳台、厨房、厕所面积不计算，所以其实际回迁面积并没有超出《房屋拆迁安置协议》的约定。但被上诉人就此没有提交证据加以证明，本院不予支持。虽然被上诉人回迁安置的面积超过了《房屋拆迁安置协议》约定的面积，但长城公司仍将案涉房屋作为回迁安置房交给被上诉人居住，并且按全部面积按公房租金标准向被上诉人收取租金。上诉人承接了长城公司与被上诉人之间的租赁关系，理应继续按照上述标准收取被上诉人的租金。上诉人上诉要求被上诉人超面积部分按成本租金标准交纳租金，理据不足，本院不予支持。由于公房租金标准并非一成不变，现被上诉人二审期间自愿按照现行的公房标准交纳租金，所以本院据实调整原审判决的租金标准。由于双方当事人对租金标准存在不同意见，无法就租金这一租赁合同的必要条款达成一致意见。上诉人上诉主张双方签订租赁合同，无法履行，本院不予支持。综上所述，审查原审判决并无不当，本应维持。由于被上诉人二审期间自愿调高租金标准，本院据实予以调整。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百五十三条第一款第（三）项的规定，判决如下：

一、维持广州市越秀区人民法院（2009）越法民三初字第 2618 号民事判决的第二项及受理费部分；

二、变更广州市越秀区人民法院（2009）越法民三初字第 2618 号民事判决的第一项为：陈醒强在本判决发生法律效力之日起十日内，将自 2008 年 11 月 1 日起至本判决发生法律效力之日止的

广州市广园东路 1967 号 301 房的租金((按房管部门评定的同期公房住宅租金标准计, 面积按 63.5771 平方米计算)支付给谭敏莹。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务的, 应按《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条的规定加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案二审受理费 320 元由谭敏莹负担。

本判决为终审判决。

审 判 长 吴国庆

代理审判员 陈珊彬

代理审判员 高 锐



本件与原本核对无异

书 记 员 苏华光

广东省高级人民法院

民事裁定书

(2009)粤高法立民申字第59号

申请再审人(一审原告、二审上诉人):谭敏莹,女,1978年1月13日出生,汉族,住广东省广州市德安新街8号904房。

委托代理人:张高,男,住广东省广州市海珠区南村路111号601房,身份证号码440105194611200931。

被申请人(一审被告、二审被上诉人):陈醒强,男,1953年1月14日出生,汉族,住广东省广州市广园东路1967号301房。

谭敏莹与陈醒强房屋租赁纠纷一案,广东省广州市中级人民法院于2008年9月12日作出(2008)穗中法民五终字第2399号民事判决(下称原终审判决),已经发生法律效力。2009年4月17日,谭敏莹向本院申请再审。本院依法组成合议庭对本案进行了审查,现已审查终结。

谭敏莹申请再审称,一、原产权人广东长城建设集团有限公司(下称长城公司)因与拆迁人广州市穗华房产开发公司(下称穗华公司)有合作关系,愿意将违法安置到其产权项下房屋居住的被申请人一人视作临时的、不定期的承租户而让其暂住,双方无租赁关

系。长城公司出售房屋前已依法告知被申请人可优先购买，并在被申请人放弃这一权利时才进行买卖。涉案房屋是申请人合法购买的私有财产，受法律保护，购买前被申请人已不存在定期或不定期的租赁关系。二、《房屋拆迁安置协议》显示拆迁人是穗华公司，长城公司是涉案房屋初始登记的产权人，并非拆迁人，无安置任何人的义务，被申请人无权使用涉案房屋。三、涉案房屋并非拆迁安置用房。穗华公司约定安置给被申请人的是产权属于自有的位于广源东西坑住宅楼东座（东北角）第三层，面积 34.4 平方米。涉案房屋是产权属于长城公司的位于广园东路 1967 号 301 房，面积 63.5771 平方米。两间房屋并不同一，故涉案房屋与拆迁安置用房无关。四、讼争房屋初始登记时就是私有房产，并非公房，申请人支付对价后依法取得产权进一步确认其私有财产的属性，被申请人占有使用申请人的私有财产，应当按照《广州市房屋租金参考价（2008）》的标准支付租金。请求对本案进行再审，撤销原终审判决，改判被申请人及其家属立即自广州市广园东路 1967 号 301 房搬出，将房屋交还申请人使用，并支付自 2008 年 11 月起至房屋实际交付时止的租金按每月 1398.7 元计算，暂计至提审时止共 8392.2 元。

本院认为，本案为房屋租赁合同纠纷。申请再审人以其已取得涉案房屋所有权，与居住其中的被申请人并无租赁合同为由，起诉请求被申请人迁出涉案房屋及按房管部门评定的私房租赁标准支付租金。从申请人的再审申请理由看，本案的争议仍为双方是否存在

租赁关系及租赁关系的性质。根据查明的事实，被申请人原以公房租赁的形式租住位于广州市吉祥路华宁里 10 号二楼房屋，因该房屋需被拆迁，拆迁人穗华公司、被申请人及长城公司属下的广东长城建设工程公司吉祥大厦拆迁办公室（下称长城公司拆迁办）三方于 1993 年 3 月 28 日签订《房屋拆迁安置协议书》，约定安排被申请人永迁至广源东路西坑住宅楼东北角第三层房屋居住。随后，长城公司提供其所有的涉案房屋给被申请人居住，并按公房租赁标准向被申请人收取租金。2005 年底，申请人在明知涉案房屋内有公房租户租住的情况下，自愿向长城公司购买不交吉的涉案房屋，并于 2006 年 1 月取得了房屋所有权证。

根据上述事实，涉案房屋是穗华公司、长城公司为解决拆迁被申请人原租住的公房后的补偿安置问题，而依照《房屋拆迁安置协议书》的约定安排被申请人永迁居住的。长城公司虽然不是被申请人原租住公房的拆迁人，但长城公司拆迁办参与订立《房屋拆迁安置协议书》，长城公司亦实际安排被申请人入住涉案房屋并按公房标准收取租金，故应确认长城公司同意履行上述合同约定的义务，向被申请人提供永迁房屋，长城公司与被申请人双方存在事实上的租赁关系，且因房屋用途的特殊性质，出租方不得随意解除合同。申请人向长城公司购买涉案房屋时，亦清楚被申请人入住房屋的缘由，申请人应当依照《中华人民共和国合同法》第二百二十九条：“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”的规定，继续履行原租赁合同，按公房租赁的标准向被申请人出租

涉案房屋。原终审判决对此处理恰当。申请再审人以房屋原为长城公司的私有房产，长城公司并非拆迁人，无安置拆迁人的义务，故被申请人无权使用涉案房屋的主张，本院不予支持。关于申请再审人认为《房屋拆迁安置协议书》约定安排被申请人永迁的房屋不是本案讼争房屋的问题。涉案房屋由长城公司安排被申请人入住并收取租金，故虽然《房屋拆迁安置协议书》约定安置被申请人永迁居住的房屋与涉案房屋的门牌号码不一致，亦不影响长城公司与被申请人就涉案房屋已实际存在租赁关系的事实。

综上所述，申请再审人谭敏莹的再审申请理由缺乏充分理据，不符合《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十九条所规定应予再审的情形。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百八十一条第一款的规定，裁定如下：

驳回谭敏莹的再审申请。

审 判 长 崔志伟
代理审判员 陈少林
代理审判员 强 弘



二〇〇九年六月十八日

本件与原本核对无异

书 记 员 陈慧峰