

长租模式下各方法律关系之检视

尚 笛

北京师范大学法学院, 北京

收稿日期: 2024年9月3日; 录用日期: 2024年9月24日; 发布日期: 2024年10月28日

摘 要

随着“租购并举”住房制度改革的推进,长租公寓品牌呈爆发式增长。然而繁荣背后,空置率高、资金链断裂、用户体验下降等问题逐渐暴露。一旦长租公寓服务商卷款跑路,房东收不到租金,租户则承担无家可归和继续还贷双重风险。此时,认定房东、服务商、租户以及网贷平台之间的法律关系意义重大,其中,房东与蛋壳公寓签订的合同系委托合同抑或租赁合同之争将成为突破点。从合同内容出发,应将其定性为具备中介合同内容、委托合同内容以及委托代理合同内容的混合合同。

关键词

长租公寓, 委托合同, 房屋租赁, 租金贷, 法律关系

The Review on the Legal Relations under the Long-Term Renting Model

Di Shang

School of Law, Beijing Normal University, Beijing

Received: Sep. 3rd, 2024; accepted: Sep. 24th, 2024; published: Oct. 28th, 2024

Abstract

With the moving forward of “dual rental and purchase”, a housing system reform, the brand of long-term rental apartments has experienced explosive growth. However, behind the superficial bubble, we found problems such as high vacancy rates, capital chain rupture and declining user experience. After the exit of the long-rent apartment service providers, the landlord was unable to charge the rent, and the tenant was exposed to the risk of homelessness and the pressure of debt redemption. In this case, the determination of the legal relations between the landlord, the service provider, the tenant and the Internet loan platform is of great significance to the solution of this problem. And also, the dispute about the nature of the contract signed by the landlord and Danke apartment will be a breakthrough. From the content of the contract, it should be characterized as a mixed contract

with the content of intermediary contract, principal contract and principal agent contract.

Keywords

Long-Term Rental Apartments, Commission Contract, Rental Housing, Rental Loan, Legal Relations

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 问题的提出

随着“十二五”规划顺利收官，经济持续健康发展，城镇化水平逐步提高，城市常住人口及流动人口增多，带来了住房问题。2016年6月，国务院提出“以建立购租并举的住房制度为主要方向”；2017年党的十九大报告再次强调“房住不炒”的政策定位。

在市场需求和政策扶持下，长租公寓迅速发展，蛋壳、自如等品牌逐渐为大众所熟知，但发展尚未成熟，且缺少规制。2018年，蛋壳、自如等公司曾因以超市场价三千元左右的价格争夺房源被住建委约谈¹。随后，恶意抢占房源、装修质量参差不齐、甲醛检测不合格、违规进行“租金贷”业务、金融杠杆过高等问题逐渐暴露于公众视野之中。2020年受新冠疫情影响，一线城市流动人口减少，租客数量下降，房屋空置率高，以蛋壳公寓为代表的长租公寓在资金链断裂后销声匿迹，紫梧桐资产管理有限公司作为蛋壳公寓的运营商被无数房东和租客告上法庭，这其中涉及的各方法律关系引起了相当的争议。

当下，租房市场的发展备受期待。蛋壳公寓暴雷事件也只经过不到两年的时间，理清房东、服务商、租户以及网贷平台之间的法律关系，对保护房东、租户的合法权利，规制长租公寓行业乱象，促进租房市场的进一步发展，解决城市流动人口的住房问题，维护社会安定，具有重要意义。

本文将从长租模式下的相关概念出发，探讨房东、服务商、租户以及网贷平台之间的法律关系。其中，对于房东与服务商签订的合同性质的讨论，将分别从实践层面和理论层面展开。以期为多方矛盾的解决提供可行思路。同时，将进一步指出长租公寓发展中的问题，借鉴国外租赁市场的发展模式，提出规制的可能路径。

2. 相关概念的阐释

2.1. 长租公寓之内涵

长租公寓企业是为特定人群提供一个月(含一个月)以上的居住空间和有限服务的经营企业。有学者指出“长租公寓”是对特定一类住房租赁企业的俗称[1]。也有学者把长租公寓定义为“由专业化、规模化的住房租赁企业或中介机构运营的住房租赁服务”[2]。综合来看，长租公寓是指由专门机构收集大量房源、统一装修改造、面向特定人群、整租或者单租且提供物业服务的一种租赁模式。

以资产模式为标准，长租公寓可划分为重资产模式和轻资产模式。财力雄厚的企业容易获得集中且具有完整产权的房源，可同时获得租金收益和不动产增值收益，不需要借助过多的金融杠杆；资金薄弱的企业通常以租赁或者财产委托管理的方式获得房源，相较前者，金融杠杆更高[2]。本文探讨的是轻资产型长租公寓。

¹ 参见《紫梧桐(北京)资产管理有限公司与北京水木壹行科技有限公司等网络侵权责任纠纷二审民事判决书》，(2020)京04民终11号。

2.2. 租金贷之内涵

长租公寓市场尚未定型、轻资产型长租公寓抢占市场份额的迫切需求都催生了“租金贷”这种金融产品。

租金贷的运行路径大致如下：服务商以现有资金高价抢占部分房源，统一装修后通过互联网平台寻找目标群体的租客，以“减免房租”或“押一付一”等优惠政策吸引租客签订年付合同，预算不足的租客可以与第三方金融平台签订分期贷款协议，第三方网贷机构则将未来半年甚至一年的房租直接付给服务商，由租客按月还款。这样一来，租客每月付房租的义务就转化为还贷的义务，而服务商通常按月支付租金给房东，剩余的资金则用来继续抢占房源，形成恶性循环。

通过反复操作，服务商获得了大量房源和流动资金，房东得到了“稳定收益”的承诺，租客则以较低价格租到心仪的房屋，只需按月还贷，可谓三赢。理论上讲，在时间差计算得当、房屋空置率低的情况下，服务商可以通过截留租金贷的大部分资金，在短时间内迅速扩张业务，垄断房源，或者进行其他方面的投资，待长租公寓市场稳定之时，再慢慢转变经营模式，逐渐降低房东租金，提高租客租金，通过差价获取收益。然而事实上，这种金融主导的租赁模式潜藏着巨大隐患，一方面高价抢占房源扰乱了正常的租赁市场秩序，另一方面房屋空置率一旦居高不下，极容易发生资金链断裂，带来社会问题。

3. 冲突解决的核心：法律关系的认定

法律关系的认定对理解和检视长租公寓模式意义重大，房东与服务商法律关系之认定更是重中之重。一般认为，房东和服务商签订的合同包括委托合同和租赁合同两种类型。在蛋壳公寓相关案件中，房东与紫梧桐资产管理有限公司(以下简称紫梧桐公司)签订的《财产委托管理服务合同》是委托合同还是租赁合同尚有争议，而在自如企业管理有限公司(以下简称自如公司)的系列案件中，此种争议同样存在，分别从司法实践和理论分析两个层面探讨合同性质有助于该法律关系的认定。解决这一争议后，其余主体之间的法律关系便一目了然。

3.1. 从司法实践看房东与服务商的法律关系

3.1.1. 张伟诉紫梧桐公司房屋租赁合同纠纷案

2018年1月，原告张伟与被告紫梧桐公司签订《房屋租赁合同》，约定：被告提供上海某房间给原告，租期两年。同时双方约定了月租金、押金、维修金、服务费以及双方权利义务等事项。合同签订后，原告入住该房间，按月支付各项费用。后来，由于需要申请居住证，原告要求被告协助办理房屋租赁备案登记。被告声称该房间已经被办理备案登记，不能提供帮助。同时，原告对电费明细以及被告作为甲方以自己的名义签订房屋租赁合同的权利提出质疑。因此，原告于同年10月向上海市浦东新区人民法院提起诉讼，提出撤销合同、赔偿损失等多项诉讼请求。

一审法院审理后认为，该合同是双方真实意思表示，且紫梧桐公司提供了与房东的《财产委托管理服务合同》，能够判断被告已获得房东委托出租系争房屋的权限。故驳回原告诉讼请求。张伟上诉称，被告与第三人的合同名为委托合同，实为房屋租赁合同，被告取得转租权而非代理权，被告无权以房东名义签订房屋租赁合同。对此，二审法院认为，被上诉人是专门从事房屋代管的机构，获得产权人授权后以自己的名义出租房屋，是正常的商业行为，符合行业惯例，并未超越代理权。

二审法院的判决事实上否认了张伟关于紫梧桐公司只享有“转租权”的主张，承认了蛋壳公寓“以委托代理的方式获得房源，且以自己的名义出租房屋”的商业模式，肯定了房东与蛋壳公寓之间的合同为委托合同而非租赁合同，二者之间是委托代理关系²。

² 参见《张伟诉紫梧桐上海公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷一案二审民事判决书》，(2019)沪01民终3424号。

3.1.2. 黄万芳诉上海自如公司委托合同纠纷案

2018年6月,原告黄万芳与自如公司签订《资益+资产管理服务合同》,约定由自如公司将系争房屋出租给他人居住,并进行相关管理和运营工作。双方对管理期限、预期收益、结算周期以及装修维护等事项作了规定。后原告认为合同内容损害本人利益、有违公平原则以及违反法律规定,起诉至上海市徐汇区人民法院要求终止合同。

一审法院经审查后认为,原被告签订的合同规定原告交付房屋、每月获得固定收益,被告则可以将房屋转租给他人,符合房屋租赁法律关系,因此原被告双方之间的合同实质上为房屋租赁合同,应当按照不动产纠纷处理,裁定将案件移送上海市浦东新区人民法院管辖³。

浦东新区法院受理后,认为案件不属于本院管辖范围,遂报请上海一中院指定管辖。上海一中院认为原被告签订的合同包含两层法律关系:委托关系和租赁关系,应按原告主张的“委托关系”定性,由被告所在地法院管辖,案件又回到了徐汇区法院⁴。

徐汇区法院在判决书中认定,原被告双方签订的合同包含委托关系和租赁关系,前者指原告黄万芳委托被告对系争房屋进行装修改造,后者指原告将装修改造后的房屋出租给被告并同意其以自己的名义向第三人转租系争房屋⁵。

可见,对于黄万芳与如家公司签订合同的性质,上海法院的观点经历了变化的过程。回顾耗时一年半的诉讼,徐汇区法院以“名为委托,实为租赁”为由,将案件移送至系争房屋所在地法院即浦东新区人民法院处理。事实上,徐汇区法院的见解也是许多法院对长租公寓模式下此类“委托合同”所持的意见;而后浦东新区法院报请上海一中院指定管辖,后者指定徐汇区法院对本案进行审理。在经历了移送管辖和指定管辖后,徐汇法院承办法官改变原先观点,认为涉案合同包含两层法律关系。

3.1.3. 法院审判倾向之总结

在司法实践中,房东与服务商之间为租赁关系还是委托关系,租户与服务商之间为转租关系还是租赁关系,仍存在争议,在判决中则表现为,各地法院对蛋壳公寓和自如公寓系列案件中房东与服务商签订合同之性质有不同的认定,主要分为以下三种:

其一,房东与服务商之间的合同为委托合同,双方构成委托代理关系。中国裁判文书网中以“紫梧桐”为关键词检索到的135份相关民事判决书中,仅有一份判决书持此种观点,即上述张伟诉紫梧桐公司一案,上海一中院在判决书中认定,被上诉人紫梧桐公司是专业房屋代管机构,其与房东构成的是委托代理关系而非转租关系,紫梧桐公司以自己名义向第三人出租系争房屋,属于正常的商业行为,符合惯例,这实际上是对轻资产长租公寓商业运行模式的肯定,对于长租公寓的进一步发展有重要意义。

其二,房东与服务商之间的合同为租赁合同,双方构成租赁关系。北京、上海、天津、广东多地人民法院在审理蛋壳、自如相关案件时,大多持此种观点,认为二者之间的合同名为委托,实为租赁。焦志同诉紫梧桐公司一案中,东城区法院认为:案外人将系争房屋出租给紫梧桐公司,由其对外转租且直接支付案外人租金……合同符合房屋租赁合同的构成要件⁶。自如公司与韦林福纠纷一案中,黄浦区法院进行了更加详细地说理,指出根据合同约定,韦林福有交付房屋、瑕疵担保等义务,自如公司有支付固定租金(合同中表现为多种名称的收益)的义务,从权利义务和实际履行两方面来看,原被告之间构成租赁关系⁷。除了对合同性质加以明确说明之外,部分判决也采用了“…原告已履行了交付租赁物的义

³ 参见《黄万芳与上海自如资产管理有限公司居间合同纠纷一审民事裁定书》,(2018)沪0104民初26407号。

⁴ 参见《黄万芳与上海自如资产管理有限公司居间合同纠纷一案其他民事裁定书》,(2019)沪01民辖170号。

⁵ 参见《黄万芳与上海自如企业管理有限公司委托合同纠纷一审民事判决书》,(2019)沪0104民初24094号。

⁶ 参见《焦志同与紫梧桐北京资产管理有限公司租赁合同纠纷一审民事判决书》,(2017)京0101民初9883号。

⁷ 参见《上海自如企业管理有限公司与韦林福委托合同纠纷一审民事判决书》,(2019)沪0101民初21472号。

务…”⁸以及“…原告已按合同约定履行了支付租金…”⁹等表述。

其三，房东与服务商之间的合同包含两层法律关系：委托关系和租赁关系。中国裁判文书网以“紫梧桐”为关键词检索到的 135 份相关民事判决书中，尚未有法院作出相应判决，而以“自如”为关键词检索到的 139 份相关民事判决书中，仅有一份判决书持此种观点，即上述黄万芳诉自如公司一案，上海一中院和徐汇区法院都认为，黄万芳与自如公司签订的合同包含委托关系和租赁关系两层关系。此合同实际上是一份混合合同，应当以混合合同的处理规则来对待。

此外，在蛋壳公寓相关案件中，天津部分法院认为紫梧桐公司涉嫌经济犯罪。在张洁琼诉紫梧桐公司一案中，天津市东丽区人民法院认为，紫梧桐公司采用高价抢占房源、低价出租房屋的经营模式，无法因此获利却仍经营该项业务，通过“租金贷”以及“押一付一”等优惠政策诱骗他人签订自身已无法履行的合同，涉嫌合同诈骗，裁定驳回起诉¹⁰。

总体来看，绝大多数法院认可房东与服务商签订的合同为租赁合同，极少数法院认为房东与服务商之间的合同为委托合同和混合合同，少部分法院还认为蛋壳公寓相关案件涉及合同诈骗。

3.2. 从理论层面看房东与服务商的法律关系

司法实践中，房东和服务商的法律关系多有争议。理论上讲，有学者认为房东和服务商之间的协议可能为租赁合同，此时租客与服务商之间的合同就是转租合同；房东与服务商之间的协议也可能为委托合同，此时租客与房东直接构成房屋租赁合同[2]。

在交易实践中，蛋壳公寓等长租公寓的工作流程一般如下：寻找合适房源→与房东签订《财产委托管理服务合同》→对房屋进行统一装修→通过互联网发布房源信息寻找租户→与租户签订《房屋代理租赁合同》、租户与贷款平台签订《个人借款合同》→贷款平台将借款全部打入服务商账户→服务商按月向房东给付约定款项→服务商利用剩余资金进行新一轮扩张。

房东与蛋壳公寓签订合同，将房屋交给蛋壳公寓代管，获取固定收益，似乎符合委托合同的外观，也符合房屋租赁合同的外观，因此引起较大分歧。事实上，房东和蛋壳公寓签订的《财产委托管理服务合同》内容较为复杂，下面将分别从合同内容及《民法典》规定、合同主体性质及缔约目的、权利保护视角三方面进行阐述。

3.2.1. 合同内容及《民法典》规定

根据民法典规定，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。委托合同是委托人和受托人约定，由受托人处理委托人事务的合同。

房屋租赁合同和本案的房屋委托代理合同存在相似之处：首先，二者同属合同关系范畴，都受到民法典合同编的调整；其二，二者都属于有名合同、诺成合同、双务合同，委托合同不需要以交付或义务履行为成立要件，房屋租赁合同同样不需要以房屋交付为成立要件；其三，二者都具有临时性；其四，二者的建立都基于对合同相对方的信任，出租人基于信任将房屋交给承租人使用[3]，而委托人基于信任将自己的事务交给受托人处理[4]，类似于信托合同，委托人对受托人的信任是信托成立的基础[5]。最后，二者都期望通过转让房屋使用权获得一定收益。

然而，他们也存在较大的区别：首先，二者目的具有差异性，委托合同是提供劳务的合同，具有服务性，而房屋租赁合同是转让房屋使用权的合同，是让渡一部分权能的合同；其二，受托人处理委托事务取得的财产，应当转交给委托人，而在租赁期限内因占有、使用租赁物获得的收益，归承租人所有。

⁸ 《徐伯禄与紫梧桐天津公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷一审民事判决书》，(2020)津 0104 民初 10346 号。

⁹ 《韩海瑞与深圳市蛋壳公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷一审民事判决书》，(2020)粤 0305 民初 18002 号。

¹⁰ 参见《张洁琼与紫梧桐(天津)公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷一审民事裁定书》，(2021)津 0110 民初 1283 号。

其三，受托人基于委托人的授权在委托范围内进行的法律行为之效果归属于委托人[6]，而承租人基于出租人授权进行的转租行为的法律效果由自己承担；其四，受托人可以以自己的名义，也可以以委托人的名义进行法律行为，但承租人只能以自己名义转租房屋；其五，委托合同可以无偿，也可以有偿，但租赁合同是有偿合同；最后，合同双方的权利义务有所不同。

由此可见，房屋租赁合同和本案的房屋委托代理合同虽然有相似之处，但本质上属于不同类型的合同。

从《资产委托管理服务合同》的文本出发，首先，合同对于委托事项和权限进行了明确的约定，如“代理甲方运营及出租房屋，并处理与运营及出租房屋相关的事宜…”，可视为委托人概括委托受托人处理一切事务[7]。其二，合同规定“甲方授权乙方代表甲方出租运营标的资产，签署与资产管理有关的合同”，即委托人授予受托人代理权。其三，合同约定甲方向乙方支付“服务费”“管理费”，规定了委托人支付报酬的义务。最后，本案合同所称“租金”的性质，与房屋租赁合同中“租金”的性质有所不同。“租金”是租赁合同成立的重要内容，承租人由于在租赁市场上处于弱势地位，在租金合意以及转租行为等方面受到出租人的压制，而蛋壳公寓给付远超市场价的金钱给房东，显然不是“受压制”的结果，它以高昂代价换取的并非房屋的使用权，而是房东授予的委托代理权。可见，此“租金”实际上是一种资产收益[8]。

3.2.2. 主体性质及缔约目的

就《财产委托管理服务合同》双方而言，房东作为房屋的产权人，其最终目的在于通过出租不动产获得收益，至于如何出租，由谁出租，与谁立约则在所不问。蛋壳公寓是由紫梧桐资产管理有限公司运营的长租公寓品牌，作为广义上的房屋中介服务机构，为房东提供与房屋租赁有关的服务，此外，蛋壳公寓也提供装修改造、保洁维修、租客管理等服务，其开展业务时具有鲜明的“服务性”，符合委托代理合同的法律特征。

其次，蛋壳公寓与房东缔约的目的在于迅速抢占房源，利用委托代理权开展其他业务，如合同中约定的“甲方知晓并同意乙方利用标的资产与金融机构合作开展资金消费贷款业务”，其抢占的房源并没有被蛋壳公寓实际使用，主要用于进行商业行为。

3.2.3. 权利保护之视角

在委托合同中，受托人有按照委托方的要求办理委托事务的义务，其权限严格受到委托范围的限制和委托人的指挥[9]。同时，受托人还负有及时向委托人告知受托事项办理进度的义务、转交财产的义务和相当的注意义务，总之，在委托代理关系中受托人的独立法律地位受到限制，有益于保护房东的权利。

可见，《财产委托管理服务合同》中“房东将房屋交给蛋壳公寓，由蛋壳公寓出租给他人”的相关部分，宜定性为委托代理合同。同时，合同中约定房屋装修的部分亦有委托性质，从蛋壳公寓工作流程来看，将房源信息上传至互联网进行推广的部分为房东提供了订立合同的机会和服务，该行为有居间性质，因此，《财产委托管理服务合同》应认定为具备中介合同内容、委托合同内容以及委托代理合同内容的混合合同，可根据“类推适用主义”，依照不同法律加以规范。其中，对中介合同规则的适用或许能将蛋壳公寓的部分行为纳入商行为，使其承担较重的注意义务和民事责任[7]。类似的如演艺经纪合同在一开始也存在“委托合同”抑或“混合合同”之争，后最高院以“熊天平案”将演艺经纪合同定性为混合合同，这对法院审判和理论研究产生重大的作用[10]。

3.3. 其他法律关系

房东和服务商关系是房东、服务商、租户以及网贷平台等多方关系定性的基础。如上所述，应将《财产委托管理服务合同》定性为混合合同，根据合同内容的不同，便可依照法律关于中介合同、委托合同

和委托代理合同的规定进行处理。

就房东与租客的法律关系而言,应将其定性为租赁关系。如前所述,从合同文本出发,从“代理甲方运营及出租房屋,并处理与运营及出租房屋相关的事宜…”“甲方授权乙方代表甲方出租运营标的资产,签署与资产管理有关的合同”等合同条款可见,房东与蛋壳公寓等服务平台构成委托代理关系。而在委托代理关系之下,代理人在授权范围内所进行的代理行为的后果完全归属于委托人。根据民法典关于代理行为的规定,蛋壳公寓等长租公寓所实行的法律行为之效果直接归属于房东。同样以蛋壳公寓与住户签订的合同为例,在《房屋租赁合同服务订单》中,可见房屋基本情况、房屋月租金、结算支付周期、履约保证金、水电燃气费等承担方式等多项条款,具备房屋租赁合同的基本内容。故从合同文本看,长租公寓与住户签订的是房屋租赁合同,而长租公寓实行的法律行为之效果归属于房东,因此房东与租客之间构成租赁关系,双方分别作为出租人和承租人享有权利、履行义务。

最后,租客与微众银行等网贷平台的法律关系相对清楚。受到低价入住、“押一付一”等优惠政策吸引,租客与蛋壳公寓签订《房屋代理租赁合同》,接受合同中“乙方应一次性将租金及各项费用按照甲方发送的账单支付到相应的付款平台”的条款。此时,面临资金短缺困境的租客通常会与长租公寓第三方合作贷款平台微众银行签订一系列个人信息、个人征信授权协议以及《个人借款合同》,此时,租客和微众银行构成借贷关系不言而喻。

4. 矛盾处理、问题检视与可能路径

4.1. 多方矛盾的处理

与蛋壳公寓相关的一百多起民事案件绝大多数发生于近两年。2020年新冠疫情之下,蛋壳公寓资金链断裂,其网站、APP和人工客服通道相继停运,最终销声匿迹,留下房东和租客面面相觑。房东在被蛋壳公寓要求减免部分租金后,仍未收到蛋壳公寓承诺的资产收益,眼看收回租金无望,便通过张贴“告知书”、暴力驱赶、停水停电、强行入住系争房屋等方式,逼迫租户离开;而租户通过“租金贷”预付了一年房租,一旦被迫离开,将面临偿还贷款和另行租房的双重压力,自然不会轻易让步。在多次交涉无果的情况下,这种矛盾很可能演变为暴力冲突。

从法律关系出发,房东与紫梧桐公司构成委托代理关系,双方在合同中约定“乙方延迟支付租金满15个工作日,甲方有权单独解除合同,因甲方原因或不可抗力而延迟的除外,法定节假日顺延。”紫梧桐公司超期支付租金,符合合同约定解除的条件,房东可单方解除合同,并要求紫梧桐公司赔偿两个月租金。在李慧菁诉紫梧桐公司一案中,原告以被告逾期支付租金为由要求解除合同,返还租金和押金,法院予以支持¹¹。

对租户而言,紫梧桐公司作为房东的代理人,其签订合同之法律效果归属于房东,租户与房东构成房屋租赁关系,租户向房东之代理人蛋壳公寓支付租金,即完成了作为承租人支付租金的义务,房东应履行合同义务,强行赶走租户可能构成违约。

微众银行作为租户签订的《个人借款合同》的相对方,在社会舆论压力下,先后发布一系列声明,出台了“不扣款、不计息、不征信”的政策,并提出了结清贷款的解决方案,即租户退租后,微众银行用本应付给蛋壳公寓的“预付租金”抵偿贷款,然后自行结清。

然而,对蛋壳公寓事件的当事人来说,即便法院作出判决,在紫梧桐公司不具备履行金钱给付义务能力的情况下,判决的执行将非常困难,房东或将成为最大的受害者,宜根据公平原则,由房东和租客共担损失。

¹¹ 参见《李慧菁与紫梧桐(上海)公寓管理有限公司房屋租赁合同纠纷一审民事判决书》,(2020)沪0113民初22902号。

4.2. 长租模式的问题检视

4.2.1. 长租公寓服务商定位不清

我国传统的房地产中介服务机构包括房地产咨询机构、房地产价格评估机构、房地产经纪机构等，负责为委托人办理房地产交易相关业务，收取一定的中介费。蛋壳公寓、自如寓等长租公寓服务商在法律上没有明确定性，它们分别与房东、租客和网贷平台订立合同，形成复杂的法律关系，在发展中产生了“类金融”的性质，但在司法实践中，多数法院仍将其作为民事主体，不支持原告关于“消费者权益受损”的主张，且法律上也没有设置相应的准入制度。

此外，如前所述，长租公寓和房东签订的《资产委托管理服务合同》在实践和理论上都存在较大争议，合同内容涉及中介、委托、委托代理等法律关系，在认定上存在较大困难，容易造成各地法院判决不一的局面。类似的如演艺经纪合同在一开始也存在“委托合同”抑或“混合合同”之争，后最高院以“熊天平案”将演艺经纪合同定性为混合合同，这对法院审判和理论研究产生重大的作用^[10]。

4.2.2. 信息披露缺失

在民商事领域，诚实信用原则是一项重要的原则。但部分服务商在办理租赁业务时，利用信息不对等，采取隐瞒或者欺骗的手段，使租客在不知情的情况下签订贷款合同，有租客在低价吸引下与青客公寓签订租房合同后，该公寓的工作人员利用“申请分期付款房租”等理由欺骗租客签订了一系列合同，其中就包括个人贷款合同；还有服务商以“押一付一”的优惠条件吸引租客与其签订房屋租赁合同，在租客缴纳相关费用后，才表明需要通过第三方平台贷款缴费，租客若想解除合同则拒绝退费。在张浩诉北京天地昊公司一案中，原告张浩表明，被告在双方签订房屋租赁合同且缴纳租金、服务费、押金后，告知自己必须通过第三方“会分期”平台缴纳后续租金，否则不能入住，原告提出解除合同，被告却表示已缴纳款项不予退还¹²。

4.2.3. 资金流动性风险大

除此之外，网贷平台也未能尽到风险提示的义务，有时甚至与长租公寓服务商共谋诱导、欺骗租客，将租客按月交房租的义务转化为按月还贷款的义务，租客在不知不觉中背上债务，不能还款时个人征信便会受影响。

“高杠杆”带来了“高风险”。长租公寓诱导租客签订“租金贷”，网贷平台在未经严格审核、未准确评估租客信用的情况下，仅凭基本身份信息放贷，实践中违约率较高，租客一旦不还款，第三方网贷平台的经营也受到很大影响；而长租公寓通过租金贷，获得了租客的预付租金，只以一部分偿还房东租金，通过反复操作积累起大量资金，用于扩大业务甚至投资其他产业，可一旦受到诸如新冠疫情等预料之外因素的影响，其资金链很容易发生断裂，服务商可以借破产脱身，房东和租户则成为最终受害者。

一方面，长租公寓以远超市场价的价格抢占房源，造成房屋租赁价格大幅上升，扰乱租房市场；另一方面，长租公寓掌握大量房源，以蛋壳公寓为例，截止 2020 年 3 月 21 日，蛋壳公寓在北上广深等 13 个城市经营着 419030 套公寓，能够轻易搅动租赁市场。

总体来看，造成长租公寓行业问题的原因有很多，政策扶持和监管缺位的矛盾、市场准入制度的不足、企业资金池缺少管理、逐利本性的驱使都催生了这一行业中的乱象，需要对其进行监管和规制。

4.3. 长租公寓发展的可能路径

4.3.1. 国外住房租赁市场的发展模式

政府投入大量财政补贴。美国通过实施公共租赁住房、租金补助计划和住房租金券等措施来解决低

¹² 参见《张浩与北京市天地昊房地产经纪有限公司房屋租赁合同纠纷一审民事判决书》，(2017)京 0106 民初 23623 号。

收入人群的住房问题，德国制定《住房租金补助法》《住房租赁法》等刺激人们的租房消费意愿而非房屋持有意愿[11]。

坚持住房产业“以居住为主”的功能定位。美国和德国都严格限制房屋投机行为，将住房产业与国家福利挂钩，强调其“居住”的功能，而非投资的功能。这也刺激了住房租赁产业的发展，德国居民住房租赁率远超住房持有率。

法律保护向承租人倾斜。由于承租人在出租人面前处于弱势地位，租金和转租行为等受到出租人的限制，因此国外法律倾向于保护承租人的利益，这已经成为各国住房租赁法的一种趋势[12]。

严格的中介管理制度。美国、德国、日本等都对房屋中介服务机构设有严格的准入制度，对于中介机构工作人员的资质也规定了相应的标准。

完善的信用评价体系。美国和英国建立起了较为全面和完善的信用评价体系，将信用评价体系运用于市场交易中，对于房屋中介、房东和租客的行为都起到一定的制约作用。

可见，国外从强调功能定位、给予社会补助、加强法律保护等方面出发，结合信用评价等制度，对住房租赁市场进行规制。

4.3.2. 国内长租公寓规制的可行进路

明确长租公寓服务商及相关合同的法律性质。法律关系的定性是解决纠纷的基础，通过立法或者法院发布的典型案例明确指出服务商的法律地位及相关合同的法律性质，对于定纷止争和维护司法统一有重要作用。

设置长租公寓和租金贷业务的相关准入制度。目前来看各部委和各地规定了长租公寓从业者的报备义务和备案登记制度，提出对从业人员要规范管理，但是长租公寓从业者和提供租金贷的网贷平台的准入制度尚未明确，可以参考房地产中介服务机构和从事贷款业务的金融机构的市场准入制度，明确二者的商事主体地位。同时，网贷平台也应审慎对待租户的借贷申请。

强调长租公寓服务商和网贷平台的信息披露义务。各地规定了住房租赁市场中从业者“真实发布房源信息”的义务，在此基础上，应规定合同条款的释明、借贷风险的说明等义务，禁止服务商采用欺骗、隐瞒等方式与租户签订借贷合同，禁止服务商和网贷平台共谋损害租户利益，应使各主体依照民法典规定和诚实信用等原则进行出租、承租、代理、借贷等行为，对违反信息披露义务的主体加以严惩。

设置资金存管制度以控制流动性风险。首先，设立“备用金”制度。将从“租金贷”中得到预付租金按比例存管其起来，当长租公寓服务商遭遇经营危机时可以维系其运行。其次，对于长租公寓资金池中资金流向进行监控，适当限制其过分扩张业务、扰乱市场秩序[13]。

设立全面、明确、分工的监管体系。长租公寓属于住房租赁市场的一部分，租金贷又涉及到互联网环境下的网络借贷问题，应当由住建部、银保监会联合市场监督管理总局、网信办、公安部等分工负责，加以全方位监管。

5. 结语

长租公寓作为一种新兴产业，对于解决特定人群的住房问题、活跃房屋租赁市场有重要作用，在“租购并举”、“房住不炒”等政策扶持之下，发展势头迅猛。蛋壳、自如等长租公寓通过与第三方网贷平台合作开展“租金贷”业务，积累大量资金，不断开拓房源，逐渐朝着金融化方向发展，引发诸多社会问题。

长租公寓与租金贷相结合本身可以为服务商的融资活动和租客的贷款活动提供便利，对于探索新型租赁模式大有裨益，不能因目前存在的一些问题而对其持否定态度，相信在政策扶持和法律规制的双重

作用下,“长租公寓+租金贷”的模式一定会有广阔的发展前景。

参考文献

- [1] 汪同三. 中国住房租赁品牌发展报告[M]. 北京: 社会科学文献出版社, 2018.
- [2] 陈秋竹, 邓若翰. 长租公寓“租金贷”: 问题检视、成因探析及规制路径[J]. 南方金融, 2019(4): 91-98.
- [3] 张力, 郑志峰. 承租人死亡时房屋租赁合同存续问题探究[J]. 法学, 2014(5): 102-113.
- [4] 王利明. 信托合同与委托合同的比较[J]. 暨南学报(哲学社会科学版), 2019, 41(4): 24-33.
- [5] 余卫明. 信托受托人研究[M]. 北京: 法律出版社, 2007.
- [6] 郭明瑞, 王轶. 合同法分则·新论[M]. 北京: 中国政法大学出版社, 1997.
- [7] 卓洁辉. 论房地产中介服务合同的性质与法律适用[J]. 特区经济, 2010(8): 248-251.
- [8] 童航. 权力财产理论: 概念、意义及应用——房屋租赁合同的本质解释路径[J]. 河北法学, 2021, 39(2): 77-91.
- [9] [德]迪特尔·梅迪库斯. 德国债法分论[M]. 杜景林, 卢湛, 译. 北京: 法律出版社, 2007.
- [10] 刘承魁. 论演艺经纪合同的解除[J]. 清华法学, 2019, 13(4): 130-143.
- [11] 易宪容, 郑丽雅. 中国住房租赁市场持续发展的重大理论问题[J]. 探索与争鸣, 2019(2): 117-130+144.
- [12] 周珺. 美国住房租赁法的转型及其对我国的启示[J]. 河北法学, 2011, 29(4): 164-171.
- [13] 胡日. 长租公寓“租金贷”法律问题研究[D]: [硕士学位论文]. 上海: 上海师范大学, 2020.