

# 定期房屋租赁合同僵局的破解

莠 帅

大连海事大学法学院, 辽宁 大连

收稿日期: 2025年5月6日; 录用日期: 2025年5月21日; 发布日期: 2025年6月25日

## 摘 要

定期房屋租赁合同僵局作为学界关于合同僵局命题下的一个重要研究对象, 通过效率考量明确此种情形被法律介入的正当性基础, 两种房屋定期租赁合同僵局分别对应效率原则以及法律拟制双方当事人合意的边界。在此基础上系统探讨其破解合同僵局的可能路径。最终得出结论, 在承租人因自己原因无需求的情况下完善转租规则相较于合同解除模式成本更低、操作性更强以及解决问题更加彻底。而对于重大事由出现当事人之间信赖关系基础消灭所造成的合同僵局则应当考虑通过诚实信用原则续造继续性合同重大事由终止制度, 从而填补此处存在的法律漏洞。

## 关键词

房屋定期租赁合同, 合同僵局, 合同解除, 转租制度, 继续性合同重大事由终止制度

# Breaking the Deadlock in Fixed-Term Housing Lease Contracts

Shuai Chang

Law School, Dalian Maritime University, Dalian Liaoning

Received: May 6<sup>th</sup>, 2025; accepted: May 21<sup>st</sup>, 2025; published: Jun. 25<sup>th</sup>, 2025

## Abstract

As an important research object under the proposition of contract deadlock, the deadlock of fixed-term housing lease contracts is clarified through the consideration of efficiency, and the justification basis for the intervention of law in this situation is clarified through efficiency considerations. On this basis, the possible ways to break the contract deadlock are systematically discussed. Finally, it is concluded that when the lessee has no need for it due to its own reasons, improving the sublease rules is less costly, more operable and more thorough than the contract termination model. As for the contract deadlock caused by the extinction of the basis of trust relationship between the parties

due to major causes, consideration should be given to continuing the system of termination of major causes of continuing contracts through the principle of good faith, to fill the legal loopholes here.

## Keywords

Housing Fixed-Term Lease Contract, Contract Deadlock, Contract Termination, Sublease System, Continuous Contract Termination System for Major Reasons

Copyright © 2025 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. 引言

《民法典》关于定期房屋租赁合同无使用需求之承租人退出合同的规则供给严重不足，造成了实践中出现了大量定期房屋租赁合同僵局现象，亦即承租人可能基于各种原因不再愿意继续使用房屋，但是由于合同效力的约束以及出租人往往不同意解除合同的现实情况，导致承租人在合同期限到来之前不得不无效率地继续使用房屋，造成社会资源的极大浪费。抑或者合同双方当事人之间的信赖关系基础已然消灭的前提下，继续强迫承租人使用出租房屋明显强人所难。

面对以上定期房屋租赁合同僵局之疑难问题，我国司法实践以及学术理论研究中已然提出多种解决方案，比较法上也存在诸多可供选择的路径。综合考量，既存在通过合同解除外加损害赔偿模式的方案，此种方案包括通过解释论类推或扩张适用《民法典》第 580 条之规定[1]、《民法典》第 591 条减损规则[2]、重大事由终止合同制度[3]等小方案，同时也存在合理转租方案[4]。为上述定期租赁合同僵局提供了颇多路径选择。

笔者行文将在全面梳理各种路径的前提下，通过分析对比选择出最适宜我国现状的路径，以解决定期房屋租赁合同僵局。

## 2. 定期租赁合同僵局何以需要法律的介入

在梳理之前，首先需要回答的一个问题是为何上文所提到的情形应当被看做是合同僵局的典型事例，从而需要法律的介入加以解决。本文中所提出的定期房屋租赁合同僵局，是指基于出租人或者承租人各自风险领域内事务的变化，导致承租人不再愿意继续使用出租房屋，但是由于法律规范供给的不足，在出租人不愿意解除合同的情况下，出租人无法解除合同而被迫继续被合同约束的情形。

例如，承租人承租他人房屋开展经营活动，因经营不善希望能够提前退租，但是出租人不愿意退租的情况。又比如，出租人将自己房屋的一部分出租给承租人用以居住，但是可能由于出租方的某一项爱好习惯轻微干扰到承租方的正常生活作息，从而导致双方矛盾，在出租人不构成根本违约的前提下，出租人无法解除合同。此两项合同僵局，前者是由于承租方风险范围内的事由引起的，而后者则是由于定期租赁合同存续期间出现的重大事由所引起的。

实践中，针对前一种情况的反对解除合同的意见往往比较多。普遍的看法是，既然双方当事人在合同订立的当时已经就合同期限以及相关内容达成了合意，承租方承租期间出现的经营风险，就不再属于情势变更原则的调整的范围内，故而应当由承租方继续履行合同。承租方可以选择与出租方协商，购买退出合同的权利或者忍受损失，直至合同履行期限的届满。正如，市场行情良好时，出租方无权请求增加租金一样，在市场惨淡的情况下，承租方也无权解除合同。承租方计划改变本身并不能被看作是一个

正当理由。而对于后者，由于出租方的行为并不属于《民法典》第 724 条中规定的承租方享有法定解除权的条件，在双方当事人就此情况也无约定的情形下，现有规范也无法满足承租人退出合同的需求。

笔者认为，此两种情形都构成合同僵局，都需要法律的介入加以解决。这既是出于对租赁合同标的房屋充分物尽其用原则的考量，同时也是此类合同的内在属性所决定的。

### 2.1. 基于经济效率的考量

正如上文所说，反对意见可能认为第一种情况下，当承租方使用计划改变时完全可以通过向出租房购买退出合同的权利，无需专门法律的介入，否则就将造成出租方的债权处于动荡与不确定之中。承租人唯一提前退出合同的渠道是同出租人协商，“购买”退出合同的权利。

这一意见，假如在交易成本较低的情形当中，是成立的。当市场行情较佳的时候，出租方将会很容易寻找到替代交易的机会，故而出租方同意出租方提前退租的可能性较大。但是当市场行情不佳，交易成本较高时，承租方将会很难脱离合同效力。因此，虽然承租方计划改变虽不能够看作是解除合同的正当理由，但是从减少损失的角度考虑，法律应当介入。

为进一步说明，从社会效率的角度考量，减少损失理由的正当性，可以通过卡梅框架来进行进一步分析。

卡梅框架下的财产规则，是指在明确法益归属的前提下，允许当事人之间的自由交易。上文中，可能出现的出租方与承租方之间自由协商，承租方向出租方“购买”退出合同的权利，即为此种规则的反映。而卡梅框架下的责任规则则是指只要愿意支付一个由法律确定的法益的客观确定的价值，就可以消灭一个确定归属的初始法益<sup>[5]</sup>。也就是说，法益的转移不再仅仅取决于当事人之间的自愿定价，而是由法律设定买断或者卖断的价格。责任规则的设计之所以如此，就在于考虑到了并非全部的自由交易都是有利于提升效率的，在某些特定的情况下，法律的介入能够实现社会效益的最大化，比如紧急避险就是责任规则的典型<sup>[6]</sup>。那么，如果要论证这里为满足承租人退出合同需求，从而需要设置一个责任规则的话，就必须论证在第一种情形下，承租人退出是同时符合效率要求的。

那么就不得不再引入一个经济学上的概念—帕累托改进。所谓的帕累托改进指的就是在不损害一方福祉的情况下，通过资源配置的调整，从而实现另一方福祉的提升。在定期房屋租赁合同僵局中，计划改变的承租人对房屋的预期使用价值，在难以弥补其成本情况下，几乎为“0”甚至为负数，放任这种情况必将造成房屋资源的浪费。但是假如，允许承租人脱离合同的约束，新租赁房屋的承租方只要对于房屋的使用价值高于“0”，那么就是实现了帕累托改进。

### 2.2. 法律拟制双方当事人的合意

定期房屋租赁合同，是一个典型的继续性合同。继续性合同在《德国民法典》中，立法者并没有对其予以一个明确的定义，但是我国有学者试图总结其几个特征：第一，以极强的信赖关系作为合同的基础；第二，合同内容具有不确定性，需要随着合同的履行而逐渐的确定，并且合同履行的时间对合同内容的确定具有决定性意义；第三，合同义务的履行具有不可损耗性与无限延续性，亦即如果合同当事人不对合同加以解除或者终止，合同将长期延续下去<sup>[7]</sup>。而租赁合同无论定期与否，都是典型的继续性合同。

定期租赁合同作为一个继续性合同，双方当事人在合同订立的当时并不能就合同的内容完全达成合意，当事人之间义务的持续履行也可能因存在《德国民法典》第 314 条所规定的“重大事由”，而导致当事人丧失作为合同履行基础的信赖关系，进一步对合同的完整履行丧失了期待可能性。

事实上出于合同订立当事人有限理性的缘故，双方当事人通常只能预见合同顺利履行的种种情

况，而对于合同履行过程中出现的种种障碍往往预估不足。此时就有学者主张通过“应有合意说”，拟制双方当事人的合意，此合意不仅包含双方当事人明确约定了的合同顺利履行的种种情况，也应当包含合同履行因障碍丧失期待可能性时，双方解除合同，摆脱合同约定，重新寻找交易机会的意思(拟制)[8]。故而当出现“重大事由”造成“期待可能性”丧失时，应当“终止”<sup>1</sup>合同。

### 2.3. 路径确定的考量

如果要破解上文中两种情形下的定期租赁合同僵局，即一者为承租方因自己原因用房计划发生变化，另一者为出租方风险领域内出现重大事由，而导致承租方产生提前退租需求，但是规则供给不足导致承租方难以摆脱合同效力约束的情况，就必须分情况讨论解决两种情况所对应的不同的解决方案。

对于第一种情况，在已经找到其需要法律介入的正当性的前提下，规则的构建应当尽量贴近实际，能够切实解决实践中的问题，并且能够融入进我国现有的私法体系之中。至于第二种情况，目前的热点话题是在《民法典》中补充继续性合同重大事由终止制度，那么除此以外是否还有其他选择能够尽量以最小的成本，解决此类合同僵局，便是本文接下来所要论证的任务。

## 3. 承租人因自己原因提前解除合同的可能路径

对于承租人在租赁合同效力存续期间，因发生自己风险领域范围内，不可归责于情势变更的事由，例如经营不善等原因而导致产生解除合同需求的，在上文中已然基于效率的考量，论证了法律介入的正当性。但是该如何在法律上找到解除合同的规范基础，目前主要存在破除“锁时间”与“锁人”双重模式。所谓的“锁时间”模式即所谓之提前解除租赁合同，并通过损害赔偿方式赔偿出租方的损失；而且“锁人”模式主要指代的是完善我国转租规则。

### 3.1. 可能路径一：合同解除模式

#### 1) 违约方解除权制度的讨论

2019年最高人民法院印发《全国法院民商事审判工作会议纪要》(以下简称《九民纪要》)之第49条规定，违约方原则上不享有合同解除权，但是为了防止在一些长期继续性合同中因违约方恶意不解除合同而形成合同僵局，在一些特定的情形下违约方起诉请求解除合同的法院应当准许。在《中华人民共和国合同法编(草案二次审议稿)》(以下简称《合同编司法解释》)第353条第3款中进一步明确规定了违约方解除权，但是引起了比较大的争议。最终只在《民法典》第580条中规定了违约方对非金钱债务不予继续履行的抗辩性条款。

违约方解除权作为在我国私法领域下独创之法律概念，自其产生之初就引起了我国民法学界巨大的争议。支持违约方解除权的学者主要有孙良国老师[9]、崔建远老师[10]等。这些学者认为“效率”是合同法的基础价值之一，实际履行作为违约责任的形式之一，并不绝对居于优势地位，不加以分辨地坚持继续履行，将会导致效率的丧失。并且在实践中，对于合同僵局加以司法解除，也同样是共识。尤其是长期性的、人身信赖关系较强的合同中，当出现合同僵局时，法院的普遍做法是支持合同解除，并且要求违约方向非违约方承担违约损害赔偿之责任。

而反对创设违约方解除权制度的学者，诸如韩世远教授等则认为破解合同僵局，比较法上并非没有可以借鉴替代的制度，例如继续性合同就可以通过《德国民法典》第314条重大事由终止制度加以解除，并且认为应当摒弃“违约方解除权”这一错误概念[3]。究其核心理由，一方面在于其认为违约方解除权，损害了合同法合同严守原则，造成了体系断裂，即在一个科学法体系下相同的情形出现了法律评价与法

<sup>1</sup>《德国民法典》中对于当事人消灭继续性合同效力的行为所使用的法律概念是为“终止”，因我国《民法典》中没有区分“终止”与“解除”规则，故而在此使用的《德国民法典》术语。

律原则之间的矛盾[11]。另一方面则是在原《合同法》中，继续履行是违约责任的基本形式之一，我国并没有将普通法下基于效率违约原则的违约自由引入我国民法体系之中，故而将违约方解除权纳入我国民法体系中不仅是造成了体系断裂，同时也造成了体系陌生。

对于以上争议，笔者认为违约方解除权对于定期租赁合同的破解，不仅是有效的，而且是正当的。其一，依照孙良国老师观点，关于是否创设违约方解除权的争论，在本质上大家具有共同性，即不赞成违约方解除权的随意适用，而是严格划定违约方解除权适用的各种条件，以达到防止违约方投机行为，防止对于合同严守原则的过度冲击[9]。其中一条就是要求违约方当事人必须为非恶意的，并以此声明实际上违约方解除制度而并不是以效率违约原则作为其正当性基础，而是基于效率的考量所做出的规定。其二，上文中提到的可以通过借鉴比较法中的重大事由终止制度来破解定期租赁合同之僵局，但是重大事由所能够破解的定期租赁合同僵局的类型是有限的，原则上在非终止合同一方当事人风险领域范围内出现重大事由方可适用，对于本部分讨论的第一种情况不具有适用空间。其三，对于可能产生的导致体系断裂、体系陌生的质疑，笔者给出的回应是首先适用违约方解除权规则的情形下，同传统适用合同严守原则的情形是不完全一致的，那就是于此时，正如《九民纪要》第 48 条规定的那样：“承租人非善意解除、继续履行显失公平、出租人坚持合同的继续履行违反诚实信用原则即将会造成极大的效率损失。”法律于此应当给予不同的法律评价，既然情形不同自然不构成对平等律诫命的违反，故而不构成体系断裂。同时，如上文所述，违约方解除权规范并不是以违约自由与效率违约原则作为其基础，而是从诚实信用原则出发进行的体系续造故而也并不构成体系陌生。

综上，对于破除定期租赁合同僵局的可能路径一违约方解除权，虽然因为巨大的争议在立法上没有得到完全的体现，但是在司法实践中，普遍的判决习惯是判决解除定期租赁合同，在没有法律明文规定的违约方解除的情况下，我们可以理解为违约方解除权是基于效率原则以及诚实信用原则的法律续造，从而填补了法律漏洞。当然也存在部分学者支持类推或者解释《民法典》第 580 条，解决定期租赁合同僵局。但是需要注意的是，部分法院在案件审理中以《九民纪要》第 48 条作为适用依据实际上是错误的，<sup>2</sup>《九民纪要》可以作为法院进行法律续造的说理性解释，但是不具有规范性效力。

在论证了前述违约方解除权方案对于破除定期租赁合同之正当性后，法院就可以在审理此类案件中，径直判决解除合同，而后通过损害赔偿的计算来弥补非违约方的损失。当然在实践中，还是很少有法院有勇气做出如此大胆之判决，不过此方案不失为一条解释论上破解此类合同僵局之合理路径。

## 2) 结合减损规则

在最高法发布的《合同编司法解释》配套案例十“柴某诉某管理公司解除定期房屋租赁合同案”中，<sup>3</sup>某管理公司搬离出租房屋之后，向出租方柴某提供了密码锁密码并且向其邮寄单方解除通知函，而柴某一直拒绝承租方单方解除合同，也并没有寻找替代交易机会，或者采取其他合理措施限制损失的扩大，法院依照《民法典》第 591 条以及《合同编司法解释》有关条款，综合考虑各方面情况仅判决违约方某管理公司向出租方柴某赔偿合理期间内，即某管理公司向柴某发送密码锁密码后一个月内的租金即可。而此一个月也就被解释为，出租方寻找替代交易的合理期间。

在审理与以上指导性案例相类似的案件中，尽管某些法院认为法律没有赋予违约方以解除权，但是在承租方放弃继续使用房屋，径直搬离的情况下，其行为已然构成了根本违约，合同也丧失了继续履行

<sup>2</sup> 参见天津市第三中级人民法院判决书，(2021)津 03 民终 588 号。河南省洛阳市中级人民法院判决书，(2024)豫 03 民终 2028 号。注：这些案件虽然最终没有适用《九民纪要》第 48 条规定的违约方解除权处理案件，但是在说理过程中将该条作为具有效力的规范加以排除，反向说明了违约方解除权适用的可能性。柴某与某管理公司房屋租赁合同纠纷案，最高人民法院发布《关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》相关典型案例案例十(2023 年)。

<sup>3</sup> 柴某与某管理公司房屋租赁合同纠纷案，最高人民法院发布《关于适用〈中华人民共和国民法典〉合同编通则若干问题的解释》相关典型案例案例十(2023 年)。

的空间，为此法院通常地说理是：“为避免合同僵局，法院判决合同的解除。”此处存在的问题是，法院依照何种规范对合同加以解除？

除此以外，对出租方拒绝行使解除权，并且怠于履行减损义务的话，法院将会对合理范围之外的扩大的损失不再支持违约方赔偿，其规范基础是依照《合同编司法解释》第 61 条第 2 款：“非违约方主张按照合同解除后剩余履行期限相应的价款、租金等扣除履约成本确定合同履行后可以获得的利益的，人民法院不予支持。但是，剩余履行期限少于寻找替代交易的合理期限的除外。”以及 63 条第 3 款：“在确定违约损失赔偿额时，违约方主张扣除非违约方未采取适当措施导致的扩大损失、非违约方也有过错造成的相应损失、非违约方因违约获得的额外利益或者减少的必要支出的，人民法院依法予以支持。”对于此处两条的解释，笔者认为《合同编司法解释》通过对《民法典》第 591 条违约方的减损义务的解释，不再支持出租方所主张的按照合同完整履行的履行价值计算赔偿数额，而是要求法官在案件审理过程中综合全案情况，结合市场行情认定出租方寻找替代交易的合理期间，将此合理期间范围内的租金数额认定是损害赔偿范围的重要组成部分。

有学者认为通过《合同编司法解释》第 59 条第 1 款第 1 句、第 60 条、第 61 条第 2 款、63 条第 3 款以及《九民纪要》第 48 条的规定，事实上赋予了承租方在定期租赁合同上的一个通过诉讼行使的任意解除权。将出租方对于未来合同完整履行可以获得的利益，转化为违约方任意解除合同后对替代交易合理期间内数月的租金赔偿<sup>[8]</sup>。

笔者赞同上述观点，适用减损规则限定赔偿范围的类似案件，普遍都回避了法院判决解除合同具体的规范依据究竟为何，但是回归立法者的本意，原本创设违约方解除权制度的计划受到猛烈批评的情况下，只能在立法中有意留白，该问题先交由司法实践与学理讨论中进一步明确。因此在法官适用法律的过程中无论是通过诚实信用原则续造违约方解除权还是通过类推《民法典》580 条非金钱债务至金钱债务，或者将承租人承担的义务解释为非金钱之债并将其不愿继续履行合同看做是履行不能，从而适用《民法典》第 580 条之法效果，实际上最终都是立法者原本计划中的违约方解除权规则的体现。部分法院的判决中不承认法律规范中赋予违约方解除权，但是最终仍然判决解除合同，让人疑惑。

### 3.2. 可能路径二：优先转租规则的完善

可能产生的针对解除加违约损害赔偿模式可能产生的一种质疑，即该种模式最终仍然滑向了违约方解除权制度，而违约方解除权制度实际上是面对因我国合同法体系仍然存在诸多问题，而导致的我国法律实践中经常出现各类合同僵局，立法者尝试给出的一剂万灵药。很可能导致我们忽视了各类合同基于自身的独特性，或者参考比较法中的做法而可能构建出的破除合同僵局的路径。而完善转租规则，恰恰是我们可能忽略的破除定期房屋租赁合同僵局，成本最低的方式。

参考比较法中关于转租规则的规定，主要有以下两类：其一，合理转租模式；此模式在大陆法系的某些国家如法国、瑞士、奥地利等国家的《民法典》中有所体现，具体而言即除非在合同中就存在明确约定禁止转租或者出租人能给出合理理由拒绝，否则承租人可以随时转租。而在英美法下则更为直接，将承租人对于出租人的债权看做是意向财产权可以随意转让。其二，出租人同意模式，同以上做法不同的是，《德国民法典》同我国的规定相类似，均要求转租需要出租人的同意，并且于此并不要求出租人凭借合理理由拒绝，但是不同的是，我国《民法典》第 716 条的转租规则虽然明确了次承租人对房屋造成损害的法律后果以及未经出租人同意转租的法律后果，却忽视了如果出租人不同意转租的法律后果，于此大量的上文中所描述的合同僵局类型在司法实践中出现。而在《德国民法典》中，则对此加以明确，如果出租人不同意转租，那么承租人有权终止合同，从合同的拘束中摆脱出来。

有学者认为两种时间的差别主要体现在转租权的配置不同，对于合理转租模式而言，很显然作为法

授权利的转租权被配置给承租人，作为所有权人的出租人只能以合理理由拒绝，如果没有合理理由那么只能由出租人向承租人出价购买不转租权的权利。而对于出租人同意模式而言，《德国民法典》中的规定很显然是一个二阶规则，在一阶规则上虽然将转租权配置给出租人，但是在二阶规则中又规定出租人不同意转租，承租人享有退出合同的权利，最终使得出租人不得不再向承租人出价使其继续留在合同之中[4]。而在我国《民法典》中的转租规定由于缺少二阶规则，导致承租人被出租人拒绝后，合同自动落锁形成合同僵局。

因此我们可以直接选择参照《德国民法典》的转租规则，通过司法解释的形式明确出租人不同意承租人转租，承租人有权终止合同的法律效果，构建承租人退出合同效力约束的渠道。

### 3.3. 两种路径的对比

回溯上文，为应对房屋定期租赁合同第一种类型的合同僵局，一共存在两种可能路径以供选择。其中第一条路径是合同解除加损害赔偿模式，在梳理法院以此模式解除合同实际上无外乎通过诚实信用原则续造完整的违约方解除权制度，或者类推或者扩张解释《民法典》第 580 条的规定，继而再通过非违约方的减损义务以及由法院确定替代交易的合理期间来计算违约损害赔偿的范围。而第二条路径则是试图通过转租规则使此种情形下的定期租赁合同摆脱合同僵局命题。

#### 1) 合同解除损害赔偿的不充分性

正如上文所言，合同解除加损害赔偿模式事实上赋予了承租方任意解除权，只要承租方直接搬离了出租房屋，那么法院大概率就会判决解除合同，并且通过《合同编司法解释》第 61 条第 2 款、63 条第 3 款来计算违约损害赔偿的范围。但是法官在案件审理中判断出租方寻找替代交易的合理期限，很多情形下都只能凭借猜测。法院通常对此把握并不准确，实际上出租方寻找替代交易的对象所需要的合理时间本身就很难加以把握，需要全面综合把握，甚至还需要对房屋的位置、环境、设施等方面都有非常高度确定的把握。尤其是在市场行情较差的情况下，出租方寻找替代交易的新承租方往往需要花费比较长的时间，不仅可能会造成房屋空置时间较长的租金损失，而且在新的租赁合同中租金可能会降低，在法律实践中也鲜少有法院会将新的承租方降低的租金纳入损害赔偿范围予以考虑。法官并不是全能的，法官和法律专家对其他方面的知识在日常生活中可能仅仅是略有涉及，那么法官知识储备的有限性就必然会导致合理期限以及租金差额的赔偿不足。

而转租规则并不涉及此等缺陷，在出租人同意转租的情形下，是由承租人寻找新的替代承租人，新租赁合同的租金、房屋使用的用途等都是由承租人确认，寻找新承租人的成本也是由承租人承担，那么出租方在房屋不受到破坏的情况下，自己于该合同的履行利益没有受到任何损失，而承租人也应当为实现自己的利益需求，而承担相应的成本。

#### 2) 合同解除模式恶化承租人的交易地位

不可否认的是，承租人随意因为自己风险范围内的事由解除合同，必然会造成出租人丧失收益的稳定性，正如吴奕锋老师在其论文中所描述的那样，出租人可能希望通过其出租房屋获取的租金来缴纳房屋贷款，而承租人随意解除合同后就会造成其预期收益暂时只转化为几个月的租金，当然可能有的反对意见认为出租方并没有丧失寻找替代交易的机会，但是破坏出租方对未来预期收益的稳定性是毋庸置疑的[4]。

故而实践情况中，在缔约时出租方为防止承租人提前搬离，往往会提高租金要价或者要求承租方提供数月的押金，作为承租方违约之担保。造成此种现象原因也在于，没有明确合同解除之依据，明确违约方解除权适用的条件以及限制而不加以分辨地认为成立合同僵局，继而判决解除合同，造成的对社会信用的影响。

### 3) 转租模式彻底解决类似合同僵局

如果说，以上两个关于合同解除模式存在的问题，还有一部分原因是能够通过司法解释加以完善，比如说明违约方解除制度适用的规则等等，以及对赔偿的范围通过某些技术改进，得出尽量贴近守约方损失的公式等，那么转租规则直接将类似的情形从合同僵局的命题中彻底解决，那么完善转租规则模式对于合同解除模式而言堪称降维打击。

正如武藤老师的观点：“完善转租规则可谓是一举三得，一方面没有使出租人的履行利益受到损害，另一方面纾解了承租人之困难，最后还充分实现了物尽其用原则。”<sup>[2]</sup>因此，在两种路径的对比下，前者虽然最终也能够实现教义学上的自治，能够应对整个民法体系中的各类合同可能出现的类似情况之合同僵局，但是该规则使用难度较大，赋予法官较大的自由裁量权，如何把握好尺度对法律使用者而言意味着非常大的挑战。而后者的完善则可以专门解决此种情况下可能产生的问题，甚至可以得出结论：只要完善转租规则，此种情形下的合同僵局现象就会彻底消失。

## 4. 因信赖关系基础消灭之合同僵局破解路径

除却上文中写明的，因承租人自己原因丧失继续使用出租房屋的需求，基于效率考量而为其探索构建退出合同的渠道以外，另一种在房屋定期租赁合同中产生的合同僵局情形就是随着合同的履行，其中承租方对出租方的信赖关系基础消灭，亦即对于合同的完整履行丧失了期待可能性，而此时若在双方当事人均不构成违约或者根本违约的情况下，当事人因现有法律没有明确为其规定合同退出渠道但是又不愿意继续履行合同的情况下，而形成合同僵局。

### 4.1. 可能路径一：扩张或者类推《民法典》第 580 条

在实践中，存在诸多判例认为当事人不再愿意继续履行合同即构成《民法典》第 580 条中规定的不能履行，继而直接判决解除合同。<sup>4</sup>但是，定期租赁合同本质上是出租方将房屋交付给承租人占有使用收益，而承租人交付租金的合同，亦即承租人承担的合同中的主要义务亦即真正义务乃金钱债务，如此就不再符合《民法典》第 580 条第 1 款中规定的要求非金钱债务的前提，故而不能够直接使用。

除此以外，还存在类推《民法典》第 580 条第 2 款的主张，认为定期租赁合同作为典型的继续性合同，当信赖关系基础消灭时，当事人不再愿意履行合同即构成合同的履行不能，此时应当类推第 580 条第 2 款规定，根据平等性原则，赋予此类情况下承租方法院起诉解除合同的权利。

笔者对此持不同看法，认为 580 条背后的法律评价，是在合同双方当事人，因非金钱债务履行不能或者履行成本过高导致的是否就解除合同难以达成一致而造成的合同僵局，法律平衡双方当事人利益以及社会效率的考量，允许解除合同并且要求已获取价金一方向违约方返还超出损害范围的价金，其法律效力实际上是向前的。而对于上述情况中，承租人是因随着继续性合同义务的履行，合同信赖关系基础的基础的消灭，而使得一方当事人对合同的继续履行无期待可能性，产生的退出合同的需求，而并非存在客观上的履行障碍，导致无法继续履行或者履行不能，其目的在于终止合同向后蔓延的效力，故而双方差异较大，不存在类推的基础。

故而无论是扩张还是类推解释第 580 条的规定，均无法构成破解合同僵局的路径，因此予以排除。

### 4.2. 可能路径二：构建继续性合同重大事由终止制度

上文中，关于房屋定期租赁合同乃是典型的继续性合同已经有所介绍，在《德国民法典》第 314 条

<sup>4</sup>参见江苏省太仓市人民法院(2022)苏 0585 民初 5894 号民事判决书；山东省淄博市中级人民法院(2022)鲁 03 民终 528 号民事判决书；新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院(2022)新 01 民终 3018 号民事判决书。《民法典》生效前，也有法院循此裁判思路。参见上海市第二中级人民法院(2014)沪二中民二(民)终字第 2416 号民事判决书。

中，对于定期的继续履行合同规定有重大事由终止制度，在我国面对上述情形的合同僵局，是否应该借鉴比较法的规定，是一个比较具有热度的话题。

首先，要区分清楚违约方解除权制度与继续性合同重大事由终止制度之间的关系。其二者存在一些共性，即归根结底上二者都并不是赋予当事人随意解除合同的权利，而是都有限制条件，二者适用的条件实际上也比较模糊。但是所不同之处在于，违约方解除权的适用，是出于承租人自己风险范围内的原因导致的合同僵局，例如：经营不利、改变继续使用计划等等。而对于后者，重大事由虽没有得到明确定义，《德国民法典》对其的解释也仅仅是使得一方当事人丧失了继续履行可能性，但是其要求是此种重大事由应当出现在对方风险范围之内，如果是自己风险范围内的事由，法律仅在例外的情况下，予以支持。除此以外，上文中在论述违约方解除权时，指出其是违反合同严守原则的，但是基于效率原则以及诚实信用原则的法律续造，其在有限的范围内应当可以适用。而对于重大事由解除制度，有学者认为，双方当事人在订立继续性合同时，无法就合同履行的所有事务达成统一的合意，而是要随着合同的逐渐履行，合同的内容才逐渐确定。外加上当事人的有限理性，在合同订立时对于合同过程中可能出现的履行障碍估计不足，最终因当事人之间没有预先达成合意。而最终在合同僵局的情形下，无法解除合同。而重大事由合同终止制度则是基于此类合同的本质本身，拟制的双方当事人对合同效力终止的合意，并不违反合同严守原则。

其次，要明确“重大事由”的定义，《德国民法典》没有给出关于“重大事由”的明确定义是正确的，关于是否构成重大事由本身就要根据各个具体合同的类型加以具体的判断。重大事由并不就等于违约，相反在当出租方没有违约或者轻微违约的情况下，仍然可能导致承租人对合同的履行丧失完整履行的期待可能性，同时归根结底，无论什么重大事由都是最终使得合同信赖关系基础丧失的事由。

那么在第二种情形下的定期租赁合同僵局中，重大事由的构成并不要求属于违约或者根本违约，而是任何导致信赖关系基础可能丧失的行为，例如上文中提到的，共同居住在出租屋内的双方当事人生活习惯的不同，又比如出租方将在承租人临接的房屋出租给可能打扰原承租人的新的承租人等等情况。

### 4.3. 可能路径三：优先转租规则的完善

对于因出租人风险范围内的事由所导致的双方当事人信赖关系基础消灭的情况下，完善上文中构建的转租规则，当然有助于合同僵局的破解，但是存在两个问题。

其一，在因出租人风险范围内出现重大事由而需要终止合同的情况下，单纯完善转租规则，将会导致承租人承担不合理的转租交易的成本。任何交易都会存在交易成本，如上文所述在市场情况良好时，很容易找到新租户，此时并不会产生什么成本；但是当市场情况不良，就会造成交易成本急剧上升，由承租人承担交易成本不仅不利于合同僵局的破除更是违反公平原则。

其二，优先转租规则的完善与构建房屋租赁合同重大事由终止制度之间并行不悖。承租人当然可以主张因自己风险范围内的事由而选择转租，或者依据情势变更原则变更乃至解除于解除合同。而在对方风险范围内出现重大事由时，行使解除权，终止此继续性合同的效力。

## 5. 结语

总结上文，在明确法律介入定期租赁合同正当性在于效率考量以及基于定期继续性合同法律拟制的双方合意之界限后，分别讨论承租人可能存在的因自己原因，需要解除合同但是与出租人没有达成合意之后合同僵局以及承租人在定期合同存续期间因“重大事由”的发生而导致作为合同存续基础的信赖关系的消灭继而产生的合同僵局可能之破解路径。如上所述，对于第一种情况，首先是《九民纪要》第48条中规定的违约方解除权路径，在现有的学界中已经构建的较为完整，操作性也较强，通过解释轮的手

段可以在法律中加以续造，从而填补法律漏洞。但是相较于第二种可能路径亦即完善转租规则，对其赔偿范围虽做出了较为详细的规定，例如，替代性规则以及非违约方减损义务等，但是实践中对法官的要求仍然过高，难以达到充分赔偿的目的，并且还会恶化承租人的市场条件。而转租规则能够很好地达成此种情况下的所有价值，就实践效果而言明显转租规则更加有利。同时转租规则的完善，能够在现实中避免许多此种情况下合同僵局的产生。

而对于第二种情况，扩张或者类推解释《民法典》580条，在方法论上难以做到，那么只能求助于继续性合同重大事由终止制度，此制度立足于继续性合同的本质属性，通过法律拟制出双方当事人的合意的界限，在重大事由出现的情况下，终止合同。

## 参考文献

- [1] 张素华, 杨孝通. 也论违约方申请合同解除权兼评《民法典》第580条第2款[J]. 河北法学, 2020, 38(9): 15-31.
- [2] 武腾. 民法典实施背景下合同僵局的化解[J]. 法学, 2021(3): 84-100.
- [3] 韩世远. 继续性合同的解除: 违约方解除抑或重大事由解除[J]. 中外法学, 2020, 32(1): 104-127.
- [4] 吴奕锋. 走出“合同僵局”: 以承租人的转租权为重点[J]. 中外法学, 2024, 36(6): 1526-1544.
- [5] [美]吉多·卡拉布雷西, [美]道格拉斯·梅拉米德. 财产规则、责任规则与不可让渡性: “大教堂”的一幅景观 [M]. 凌斌, 译. 北京: 法律出版社, 2006.
- [6] 凌斌. 法律救济的规则选择: 财产规则、责任规则与卡梅框架的法律经济学重构[J]. 中国法学, 2012(6): 5-25.
- [7] 屈茂辉, 张红. 继续性合同: 基于合同法理与立法技术的多重考量[J]. 中国法学, 2010(5): 25-40.
- [8] 陈晨. 定期继续性合同僵局的化解路径重构[J]. 财经法学, 2025(1): 168-188.
- [9] 孙良国. 违约方的合同解除权及其界限[J]. 当代法学, 2016, 30(5): 46-58.
- [10] 崔建远. 完善合同解除制度的立法建议[J]. 武汉大学学报(哲学社会科学版), 2018, 71(2): 83-90.
- [11] [德]卡纳里斯. 法学中的体系思维与体系概念[M]. 陈大创, 译. 北京: 北京大学出版社, 2024: 113.