

宋年平与李风宝房屋租赁合同纠纷二审民事判决书

中卫市（县）人民法院（2014）卫民终字第244号

上诉人（原审被告）宋年平，男，住宁夏回族自治区海原县。

委托代理人吕伟国，宁夏鸣钟律师事务所律师。

被上诉人（原审原告）李风宝，男，住宁夏回族自治区海原县。

上诉人宋年平为与被上诉人李风宝房屋租赁合同纠纷一案，不服宁夏回族自治区海原县人民法院（2014）海民初字第773号民事判决，向本院提出上诉。本院于2014年7月21日受理后，依法组成合议庭，于2014年9月15日公开开庭进行了审理。上诉人宋年平及其委托代理人吕伟国，被上诉人李风宝到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原审法院审理查明：2011年11月16日，李风宝与宋年平签订了房屋租赁合同，李风宝将其自建的位于海原县城东城路的上下两层楼房计四间半租赁给宋年平修车使用，租赁期限五年，自2012年1月1日至2016年12月31日止，年租金20000元，由宋年平按年度交纳，在每年第一个月前三日交纳。2013年前的租金宋年平已向李风宝履行完毕，宋年平于2014年年初向李风宝交付本年度租金时，李风宝要求按市场价交付租金，双方为此发生争执，宋年平未交。李风宝向原审法院起诉，要求：1、确认李风宝与宋年平签订的房屋租赁合同无效，并由宋年平腾出房屋；2、宋年平承担2014年1月1日至2014年3月31日期间的房租9864元；3、由宋年平承担本案诉讼费用。

原审法院认为：最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条规定“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效”；《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）项规定：违反法律、行政法规强制性规定的，合同无效。本案根据查明的事实，李风宝出租给宋年平的楼房，未取得建设工程规划许可证属私自建设，且一审辩论终结前也未能取得经主管部门批准建设的相关手续。因此，双方签订的房屋租赁合同，违反上述法律规定，属无效合同。故李风宝要求确认其与宋年平签订的房屋租赁合同无效的诉讼请求，予以支持。关于李风宝主张宋年平承担2014年1月1日至2014年3月31日期间房租费9864元（90天×109.6元），并承担2014年4月1日至交付房屋期间的租金。最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第五条规定：房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占用费的，人民法院一般应予支持。因此，对李风宝的该项诉讼请求予以支持，但其主张每日租金109.6元，不符合双方的约定，应以约定的每日租金54.8元（20000÷365）计算。关于合同无效给宋年平是否造成损失的问题，宋年平既未主张也未向法庭提供证据，可通过另一法律关系解决。故依据《中华人民共和国合同法》第五十二条第（五）项，最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条、第五条，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百三十四条之规定判决：一、李风宝与宋年平于2011年11月16日签订的房屋租赁合同无效，宋年平于判决生效后30日内返还李风宝的房屋；二、宋年平支付李风宝自2014年1

月1日至2014年3月31日期间的房租费4032元（90天×54.8元），并支付2014年4月1日至返还房屋时的租金。案件受理费50元，减半收取25元，由李风宝负担。

宋年平不服上述一审判决，向本院提出上诉称：一、一审程序违法。1、一审时，被上诉人李风宝提供房屋租赁合同要求确认合同无效的理由是宋年平没有依照承诺按照市场价格支付2014年的租金，但仅凭该证据无法认定合同无效。一审法院未经当事人申请，超越职权调取认定合同无效的证据，违反了民事诉讼证据的相关规定和谁主张谁举证的原则，属于程序违法。2、一审对李风宝主张合同无效的诉讼请求没有进行审理，而是对被出租房屋建设的合法性进行审查，以房屋建设时未取得建设规划许可证为由，认定房屋租赁合同无效，超出了诉讼请求的审理范围。二、根据我国《城乡规划法》的规定，建设规划许可证由县规划局颁发，其他部门无权颁发。一审法院在规划主管部门没有出具证明的情况下，以海原县住房和城乡建设局出具的涉案出租房屋建设时，没有取得建设规划许可证的证明认定房屋租赁合同无效，缺乏事实和法律依据。三、一审判决适用法律错误。一审以最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条的规定认定涉案房屋租赁合同无效，是对该司法解释的错误理解，该条规定的目的是在承租人主张合同无效的情况下，如果出租人未取得建设工程规划许可证的，认定合同无效，而不是说在出租人主张合同无效的情况下适用该条款。故上诉要求依法撤销海原县人民法院（2014）海民初字第773号民事判决书，改判驳回李风宝的一审诉讼请求或者发回重新审理。

被上诉人李风宝答辩称：一、上诉人宋年平认为一审法院审理程序违法的理由不能成立。在一审庭审中，上诉人宋年平告知法庭，在签订合同时就知道该房屋未取得建设规划许可证，一审法院依职权调取相关证据，不存在程序违法。二、一审认定事实准确，海原县至今没有一个规划局，规划局的职权由海原县住房和城乡建设局行使，一审法院在海原县住房和城乡建设局调取的相关证据合法有效。三、上诉人主张最高法院的司法解释在承租人主张合同无效的情况下适用的理由不能成立。请求驳回上诉，维持原判。

二审期间，上诉人宋年平提供以下证据支持其上诉主张的事实：

第一组：海原县住房和城乡建设局建设用地规划许可证三份。证明与涉案房屋相邻的房屋在建设时办理了规划许可证的事实。

第二组证据：照片一份。证明涉案房屋的一部分还租给了宋年平之外的人使用，现仍在继续租用的事实。

被上诉人李风宝质证认为：宋年平提供的证据不是二审新证据，与本案无关。第一组证据中田某某的房屋在建设时取得建设工程规划许可证，是因为海原县政府将老司法局的房屋拍卖给了田某某，所以海原县政府为田某某办理了相关证件。对第二组证据中的照片没有异议，房屋继续租给别人使用，房屋租金按照市场价格执行。2013年年底宋年平答应2014年的租金按照市场价格执行，后宋年平不同意，双方最终没有达成协议。

被上诉人李风宝没有提供新的证据。

本院认为：上诉人宋年平提供的上述证据均与本案争议的事实不具有关联性，且不属二审新证据，对其效力均不予采信。

根据当事人一、二审陈述和提供的有效证据，二审查明的事实与一审查明的事实相一致，本院对一审查明的事实予以确认。

本院认为：根据本案一、二审查明的事实，李风宝在建设涉案房屋时，未经建设主管部门审批，没有办理建设土地规划许可证，且在二审法庭辩论终结前也没有取得相关建设审批手续。李风宝将其没有取得建设工程规划许可证建设的房屋租赁给宋年平使用的事实清楚，一审依据最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条“出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工

程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效”的规定，认定李风宝与宋年平签订的房屋租赁合同无效，并无不当。由于宋年平在2014年至今仍然占用房屋，依据上述司法解释第五条“房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持”的规定，一审参照双方合同约定的租金标准判决宋年平承担实际占用房屋期间的租金亦无不妥。一审法院为了查明案件事实，依职权调取证据，并不违反法律规定，亦未超出诉讼请求进行审理，审理程序合法。

综上，一审判决认定事实清楚，适用法律正确，判决结果得当，应依法予以维持。上诉人宋年平的上诉理由不能成立，对其上诉请求依法不予支持。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款（一）项、第一百七十五条之规定，判决如下：

驳回上诉，维持原判。

二审案件受理费50元，由上诉人宋年平负担。

本判决为终审判决。

审 判 长	蒋玉春
代理审判员	孙 静
代理审判员	杨 涛
书 记 员	王 军

本案适用法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》

第一百七十条第二审人民法院对上诉案件，经过审理，按照下列情形，分别处理：

（一）原判决、裁定认定事实清楚，适用法律正确的，以判决、裁定方式驳回上诉，维持原判决、裁定。

第一百七十五条第二审人民法院的判决、裁定，是终审的判决、裁定。

第十四条人民检察院有权对民事诉讼实行法律监督。