**密级：**公开

建议第20220744号

**案 由**：关于治理“老赖”承租人现象的建议

**提 出 人：**刘正,陈汉清,肖幼美,吴刘菊兰,张质良,戴冯军,罗江萍,周小荣,刘建琪,王岚,杨瑞(共11名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市住房和建设局(主办),市中级人民法院,市公安局,市司法局

**内 容：**

一、 案由

 当前老赖承租人现象普遍。在当前实践中，经常出现房屋租赁合同解除或租赁期限届满，甚至是取得了法院生效判决后，承租人以各种理由拒不返还房屋、恶意占有房屋，导致出租人无法收回房屋，房屋长期被非法占有，其物权收到严重侵害的情形。更有甚者，出租人为了收回房屋，经常与承租人发生激烈的矛盾，极易引发社会群体性事件，增加社会不稳定因素。

 2014年，深圳中恒华发股份有限公司将其名下位于福田区华强北振兴路华发大厦的房屋，出租给了深圳市积方投资有限公司。2016年2月，因积方公司长期拖欠租金，中恒华发公司提出解除租赁合同，但积方公司迟迟拒绝撤场。后积方公司未履行生效判决，中恒华发物业公司向深圳市中级人民法院申请强制执行，直到2018年5月17日，深圳中院执行局组织执法人员开始强制清退工作后方收回了房屋，但却耗费了大量的人力、物力，也极大的浪费了司法和社会资源，出租人更遭受了严重的经济损失。

 另有，2007年，深圳富尔达公司将位于龙岗区的房屋出租给深圳义乌批发城公司使用，后因其业绩下滑，承租人不能按时缴纳租金且拒不返还房屋，致使出租双方矛盾激化，甚至出现承租人武力阻挠出租人强制收回房屋的行为，后龙岗区公安分局出警后方维持了秩序，避免了事态的进一步恶化。但出租房屋直到2013年才在法院强制执行的前提下交还给出租人。

 综上，老赖承租人在租赁合同到期或合同解除后拒不返还房屋的行为，不仅给出租人造成极大的经济损失，更严重扰乱了正常的市场交易秩序，违背了公序良俗，更有可能成为引发社会矛盾的诱因，因此必须依法予以惩治。

 二、依据

 1、《中华人民共和国民法典》第733条：租赁期限届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者根据租赁物的性质使用后的状态。

 2、《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件司法解释的理解与适用》第十八条：房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除，出租人请求负有腾房义务的次承租人支付逾期腾房占有使用费的，人民法院应予支持。但在司法实践中，存在如下问题：

 （1）强制执行程序漫长。目前经诉讼仲裁手段，通过法院强制执行腾退房屋的耗时较久。

 （2）对老赖承租人的处罚力度不够。现行法律关于承租人到期不返还租赁房屋的严重违约行为缺乏统一、有效的法律规制标准，对于老赖承租人的惩罚力度较低。

 三、建议

 1、制定地方立法标准，对于逾期不退租的承租人，提高违法占用使用的法定赔偿标准，要求违约承租人承担损失赔偿责任，包括经营损失。现行法律并未明确规定逾期占有使用房屋的赔偿标准，依赖于双方私力性约定，往往难以达成一致，且不会得到司法裁判认可。

 2、建立承租人失信惩戒机制，在深圳市房屋租赁市场内建立承租人黑名单，将拒不退租、恶意欠租等行为纳入承租人失信情形，对相应的承租人纳入黑名单，限制租赁性活动，提高社会租赁信用水平。

 3、建议公权力提前介入民间租赁纠纷，在一般房屋租赁纠纷中，出租人须先通过诉讼途径行使物权，经生效裁判确认并进入执行程序后，司法部门方进入强制清退程序。建议公安部门、住建部门等相关部门，提前采取行政手段，提高强制腾退工作的效率。

 4、采取增加履约保证金的约束机制。出租人拟收回有争议的出租房屋，应缴纳不低于半年租金的租赁保证金；承租人拒不返还出租房屋的，按上述同一标准缴纳保证金，该保证金由司法部门或租赁管理部门保管，增加违约方的违约成本。

 5、简化强制执行流程。对于返还房屋案件的强制执行，缩短案件强制执行的期限。

 6、增加行政处罚、刑事处罚手段。对于恶意欠租、恶意占有租赁房屋的租户，适当给予行政处罚，严重扰乱社会秩序的，移交检察机关处理。