



【律师说房】

本栏目由法舟律师事务所提供支持

房屋租赁期届满后，承租人有义务将装饰装修恢复原状？

当前，因房屋价格高企，很多人选择租房解决居住问题，承租人虽然对租赁的房屋只有使用权，但是也可能在租赁房屋后花费不菲进行装饰装修。因承租人装饰装修产生的纠纷，在房屋租赁合同中非常多，由于合同对一般装修物的处理未做明确约定，房屋租赁合同期满后，装饰装修到底应该如何处理呢？

【案例】

梁某某与某网络科技有限公司签订租房合同，约定某网络科技有限公司单位租用梁某某的房屋，建筑面积580平方米，用于公司员工宿舍，租赁期限为三年，合同还约定了其他相关事项。合同签订后，梁某某向某网络科技有限公司交付了房屋。为了方便员工居住使用，某网络科技有限公司需将涉案房屋隔成小间使用，为此与梁某某协商。梁某某去现场查看后，同意某网络科技有限公司进行改建，但要求其在租赁期满后将房屋恢复原状，某网络科技有限公司表示同意。合同租赁期限届满后，某网络科技有限公司欲将涉案房屋交还给梁某某，梁某某要求某网络科技有限公司将房屋恢复原状。某网络科技有限公司遂出资雇佣工人对涉案房屋内的隔墙进行拆除，后因施工问题与周边邻居发生纠纷，未能全部拆除。某网络科技有限公司协商未果后撤出现场，双方发生争议，梁某某遂将某网络科技有限公司起诉至法院，要求其将涉案房屋恢复原状，并支付占有使用期间的费用。

法院经审理认为，涉案双方签订

的房屋租赁合同是当事人的真实意思表示，为有效合同。租赁期满后，梁某某要求某网络科技有限公司将涉案房屋恢复原状，某网络科技有限公司也委托施工人员对涉案房屋装饰装修进行拆除，因工人在拆除过程中，与涉案房屋的相邻方发生矛盾，未能拆除完毕，致使未能恢复原状，至今未能将房屋按原状交付梁某某，给梁某某造成的损失是持续性的，其应承担相应的民事赔偿责任，遂判决支持了梁某某的诉讼请求。

法舟律师事务所张虎律师对租赁合同期满后装饰装修问题给出如下法律意见：

根据合同法、房屋租赁合同司法解释等规定，对于租赁合同期满后，对房屋的装饰装修的处理，应当从两个方面分析。

一是未经出租人同意的装饰装修。

根据《中华人民共和国合同法》第二百二十三条规定：承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物。承租人未经出租人同意，

对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十三条：承租人未经出租人同意装饰装修或者扩建发生的费用，由承租人负担。出租人请求承租人恢复原状或者赔偿损失的，人民法院应予支持。

从上述的法律规定来看，如果承租人未经出租人同意就对房屋进行装饰装修，本质上是合同违约行为，不考虑装饰装修是否能给房屋带来增值，也不考虑租赁合同是否到期，出租人有权要求承租人恢复原状，如果因装饰装修给出租人造成损失的，还可以要求赔偿损失。

二是经出租人同意的装饰装修。

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十三条规定：承租人经出租人同意装饰装修，租赁期间届满时，承租人请求出租人补偿附合装饰装修费用的，不予支持。但当事人另有约定的除外。

从上述规定来看，对于承租人经出租人同意的装饰装修，在租赁合同

期满后，如何处理又分两种规定：首先，有约定的按约定。例如，约定房屋租赁合同期满后，出租人给予承租人一定的补偿，这种约定当然有效，受法律保护；其次，对装饰装修没有约定的，期满后装饰装修归出租人所有，无须给予承租人补偿。这是因为，承租人可以根据租赁期限的长短自愿选择是否装饰装修，租赁合同期满后即视为对装饰装修的价值已享用完，不能再要求出租人给予补偿。

张虎律师提醒，在实际生活中，经常会出现出租人主张，要求承租人恢复原状或赔偿损失以抗辩承租人有关补偿装饰装修费用的情形。首先，承租人在租赁期间，想要对房屋进行装饰装修，一定要书面征得出租人的同意，否则将承担对自身不利的法律后果。其次，无论是否经过出租人同意的装饰装修，承租人和出租人可以在租赁期满后就装饰装修物的归属、补偿等自愿达成协议，这种情况在现实中非常多。例如，承租人虽未经出租人同意而对房屋进行装饰装修，但装饰装修确实给房屋带来极大的增值，双方协商一致并对承租人进行补偿的，这种约定有效。

(小维)

存量房买卖合同自助网签服务实现全市区覆盖

为助力打响“无难事、悉心办”营商环境品牌，无锡市房屋交易管理中心把存量房买卖合同自助网签服务作为“互联网+房屋交易服务”和“放管服”改革的重点工作。目前存量房买卖合同自助网签机(以下简称“自助网签机”)已覆盖全市区，市民可就近选择办理存量房买卖合同自助网签业务。

2019年12月30日自助网签机在文华路199号市不动产登记服务大厅试运行，通过与公安、不动产登记等部门数据实时共享，借助人脸识别、身份证验证等技术手段，交易双方不需要取号、复印资料、排队等候，只需用身份证在自助网签机上轻轻一放，即可全程“无接触”“无纸化”自助办理合同网

签手续。自助网签机一经推出，获得交易双方的一致好评。截至4月30日，存量房买卖合同自助网签机共受理1372笔业务，为5000多位交易当事人提供自助网签业务，不见面率和窗口业务替代率达75%。

2020年5月，为进一步满足群众办事省时提效的需求，无锡市房屋交易管理中心在滨湖、锡山、惠山、新吴区的不动产登记服务网点共增设8台自助网签机，切实提升群众办事体验。今后，交易中心将不断拓展自助网签服务网点，深化房产交易不见面办理和智慧服务，为广大市民提供更加便捷、高效、安全的房屋交易服务。

(仙林)

存量房买卖合同自助网签服务网点

区域	服务网点	地址
城中	市不动产登记登记服务大厅	文华路199号
滨湖	滨湖不动产登记分中心1楼大厅	建筑西路599号6栋(3号楼裙房)
锡山	锡山不动产登记分中心	迎宾南路19号
惠山	惠山行政服务中心1楼大厅	惠山大道108号
新吴区	新吴不动产登记分中心1楼大厅	龙山路9号

读者服务站两周年庆典福利大放送

“上门送健康”暖心行动持续进行中

庆无锡日报健康周刊读者服务站成立两周年，回馈广大读者对读者服务站的关注和支持，凡条件相符者，即可领取一瓶2L深层洁净护理洗衣液。

另：退休干部、医务工作者、教育工作者、科技工作者凭有效证件还可领取鸡蛋一箱(30只装)。

领取者须同时满足以下条件：

- ①55周岁以上本地居民。
- ②持《无锡日报》《江南晚报》近期任意一期报纸。
- ③一人限领一份，已领取福利者不再受理。

领取时间：周一至周五 8:00-17:00

领取热线：0510-82835969

领取地址：梁溪区中山路686号读者服务站

乘车路线：乘90、81、65、85、509、60、83、96、57、29、33、133、207、52、71、79、99、609、635、602支线、619、79区、25支到莲蓉桥站下车向南50米即到 地铁：乘地铁一号线到胜利门站下车，沿中山路走761米(莲蓉桥方向)即到

5月12日，无锡市北大街街道莲蓉园社区、无锡日报报业集团健康融媒中心、无锡市第二人民医院、无锡市康复医院联合主办，江苏孝仁堂支持的“社区关怀在身边，名医义诊送健康”主题活动，为嘉德花园、莲蓉园等社区居民奉上了专享的“上门送健康”福利。

一大早活动刚刚开始，便有很多市民朋友们来到现场，测量血压、咨询疾病，医生们也给出了专业的健康建议。在义诊现场，医务人员面对每一位前来求诊的居民，专家们都热情接待、仔细问诊、耐心解答。

广场上的另一道风景线也格外引人注目。一把椅子、一个推子、一把剪刀、一个口罩，江苏孝仁堂生物科技公司公益微团队志愿者们奉上了自己的爱心：为居民义务理发、按摩，老人们对他们满满的热情和精湛的手艺赞不绝口，给予了一致好评。

孝仁堂公益团队的负责人刘军文表示：“此次社区活动也是孝仁堂社区公益行的开端，我们将用志愿服务、真情



服务来温暖社区老人们的心，将奉献社会、邻里互助、促进和谐的理念在社区进行广泛宣传，让更多热心的人能够加入到社区志愿者行列，更多地参与到社区助老、爱老工作当中来。”

据了解，本次系列活动近期将持续在江湾城社区、五河一村社区等地，为社区居民奉上专享的服务。