

长租公寓承租人权益保护分析

程昌伙

贵州财经大学，贵州省贵阳，550025；

摘要：近年来，随着几次房地产浪潮的过去，房价居高不下，大量打工人买不起房再加上现代经济发展的多样性，打工人往往是候鸟式的寻求住所，导致房屋租赁市场的火爆。在这个前提下，长租公寓模式也就应运而生，通过房产租赁金融化的方式，一方面为长租公司提供融资，一方面也为承租人提供了便利，在发展初期也确实为房屋租赁市场的发展注入了活力。但在实践中，由于长租公寓模式的不成熟，法律监管的滞后性，长租公寓纷纷暴雷，最有名的当属2020年末的蛋壳公寓的暴雷事件。这些事件频频的伤害了消费者的财产权和人身权益，由此引发的金融市场风险伴随着社会问题也日益严峻。为了维护市场的公平性和承租人的合法权益，必须要对其涉及到法律问题加以解决，采取更有力的手段对市场进行规制，使长租公寓模式健康有序发展。

关键词：长租公寓；承租人；权益保护；房屋租赁合同

DOI：10.69979/3029-2700.24.6.036

1 长租公寓概述

1.1 长租公寓的概念和特征

长租公寓一般是指在租房市场中，非个人性质的房屋出租主体，以公司的形式，对市场上流动的需要进行出租的房屋进行统一的租赁，再对其进行包括房屋结构、内部装饰和家具配置方面的统一的改造，以租赁期在一年以上的租客为目标群体，并为其附加提供专门物业服务的出租公寓。这种公司一般是房地产开发商和专门的公寓租赁运营商，比如如家、蛋壳公寓等。

与其他模式相比长租公寓的特征主要有以下几点：首先，长租公寓在事实上是中介服务模式。对传统形式的房屋租赁来说，承租人是直接同房东沟通交流签订租房合同，而长租公寓承租人直接对接的是中介机构，租赁的房屋要么是中介机构自己拥有所有权的房屋要么就是他们所代理，并且他们所出租的房屋往往都是拥有统一的装修，统一的物业管理标准。其次，长租公寓除了租赁业务外也有其他配套的服务。比如会自带管家，如果承租人遇到问题往往可以和管家对接，可以为其提供诸如家电维修，家庭清洁等服务。

1.2 长租公寓的类型

按照经营模式分类，长租公寓可分为以下三种模式：

第一是自行开发模式。房地产商新建房屋或者对已建成的现有房屋，进行改造、开发和经营。是一种企业以自有物业作为长租公寓的租赁房源，如：华住酒店的城家公寓，早在房屋的开发和建设的初期就已经将租

赁的理念融入其中，并且组建运营团队、运营部门或单独设立公司，专门负责长租公寓的运行和管理。

第二是资产托管模式。长租公寓企业接受房屋所有者的委托，管理和运营房屋，将房屋对外出租，承租人定期将房屋的租金交由长租公寓企业，长租公寓企业扣除管理费和服务费等，将剩余租金转交给出租人。这一类长租公寓运营的主体主要为传统的房屋中介企业，如：贝壳系的自如、我爱我家的相寓。出租人将自有的房屋交由长租公寓企业，长租公寓企业对房屋进行标准化装修，长租公寓企业仅提供房屋的管理和运营服务，并不是房屋租赁法律关系的直接当事人。

第三是房屋转租模式。长租公寓企业从房屋所有者手中承租房屋，进行标准化的装修和改造，之后再出租给次承租人，如：蛋壳公寓、国际青年社区。这类的长租公寓企业需要向出租人定期缴纳房屋租金，收取次出租人的租金，赚取房屋租金差价和服务费，并且承担房屋的运营和维护。

2 长租公寓承租人权益保护的依据和必要性

2.1 长租公寓承租人权益保护的理論依据

“公正是法治的生命线”。公平正义原则是法治的基本原则之一，为法律追求的最高价值。我国的民法典以公平原则作为核心原则之一，需要通过在物权编，合同编等各分编中进行体现。要实现实质性的公平，不仅要追求结果上的公平正义，也要强调程序上的公平正义。缔约合同中虽然也强调合同自由，当事人意思自治，但

是这种自由是相对的自由，这种标准即要以公平正义为红线，当合同缔约双方具有不对等的身份时，对于弱势一方进行保护，限制强势一方的缔约自由，这在当前的法治思想下有存在的必要性。既是对公平正义原则的贯彻，也是实质正义实现的要求。我们对出租房或者长租公寓运营机构的权利进行一定的约束，或者赋予承租人额外的权利，维护合同的公平，符合法律精神的要求。

2.2 长租公寓承租人权益保护的必要性

长租公寓的租住模式与传统房屋租赁有所不同。随着住房市场的渐渐萎靡，租房市场逐渐兴起，租房是释放存量房价值的需要，租售并肩发展是必行之路。强调“租售同权”是对租赁市场的重视，有利于提高租赁市场的价值，也是对租赁双方权益的保护。

在现在的房屋租赁市场中，长租公寓作为其中出租主体之一，与其它主体也有所区别，作为独立的法人，长租公寓公司需要参与到市场竞争当中，面对市场波动的风险也需要自负盈亏。并且在以公司形式参与到其他市场行为，比如投资中的时候，也会受到各种风险，因此难免会形成债台高筑难以偿还的情况。在现金流不足以支撑其经营的时候就会牵一发而动全身，承租人作为其中最重要的一环必然首先受到冲击，而承租人的抗风险能力在整个产业链中又是处于底层，其利益损失不可谓不大。事实上，长租公寓的承租人往往年轻，在城市发展中占有大量的位置，与各部门各个人群的关联十分广泛，他们的利益受损影响的不止这一个群体，而是牵一发而动全身。对承租人进行倾斜式的保护，有利于各个群体之间的良性发展，更有利于城市活力的激发。

3 长租公寓承租人权益保护中存在的问题

3.1 合同订立过程中损害承租人知情权

知情权往往要求缔约双方在合同签订过程中遵循适度范围内的信息公开责任。在评估是否需承担此类信息公开责任时，通常会综合考虑以下几个维度。首先要考虑的是法律法规的强制要求。特定情境下，为促进交易公平，法律会明确规定特定民事主体必须履行的信息披露职责，以缓解因合同双方信息不对等可能引发的不利后果。其次，会依据交易的本质特征及行业惯例来判断市场主体是否负有披露责任。再者，若某主体在交易过程中处于信息优势地位或存在信赖等特殊关联，也会被要求进行信息披露。据此，正如前文所述，依据《民法典》中的诚实信用原则及格式条款规范，并结合长租

公寓经营者在长租公寓租金贷款业务中的信息优势地位，长租公寓经营者与贷款提供方有义务向租户即时通报租赁房产的权属状况、租金贷款模式及相关详细信息。然而，在实际操作中，这些经营者与贷款机构未能充分、准确地向租户披露必要信息，从而侵犯了租户的知情权。具体侵害表现包括：长租公寓经营者未向租户明确租赁房产的所有权归属。房产的所有权及权利限制状况直接关系到承租人的实际权益。作为房产的实际使用者，租户有权全面了解租赁房产是否归长租公寓经营者所有等关键信息，但经营者在签订租赁协议时往往忽略了向租户阐明房产权属情况。长租公寓经营者未揭示租赁房产的权利限制状态。鉴于长租公寓常涉及转租安排，租户作为次级承租人，其权利边界受限于房东与经营者之间的合同条款。但承租人的权利往往会因为这些本不属于承租方的权利冲突遭受损失。因此，承租人理应有权充分获知经营者对租赁房产的权利范围，以防经营者利用信息不对称超越权限实施欺诈等不当行为。

3.2 损害承租人的租赁权利

长租公寓的倒闭、跑路，以及提前收回房产，致使租户面临无家可归的困境，一系列“爆雷”事件最终的负面后果往往落在租户身上。尽管可以通过法律途径追究违约责任，但对于租户居住权受损的经济补偿却往往难以迅速获得救济与赔付。在法律保护层面，出租人与租户并不平等。在长租公寓的租赁契约中，租户应受保护，房东作为出租人也享有法律保护，但物权的保护力度强于债权。这种不平等不仅源于租户在经济地位上的弱势，更在于租户在法律保障上的脆弱性。在我国，大多数人主观上“并未将租赁视为解决长期居住问题的可靠方式，而仅将其视作一种临时性的居住方案”，这一观念普遍存在，也成为了住房租赁市场不稳定性的一个重要根源。这种不稳定性不仅体现在租赁期限上，还涉及租金波动及享受基本公共服务权益的不确定性，由此引发的居住权益冲突难以得到有效解决。

4 完善长租公寓承租人权益保护的对策

4.1 保障承租人的知情权

作为长租公寓市场的引领者，长租公寓经营者在信息获取方面相对于租客具有优势地位。因此，若不积极面对并纠正长租公寓经营者、金融组织与租客间存在的信息不对等问题，经营者可能会凭借其信息优势，损害租客的正当权益。鉴于此，长租公寓经营者与金融组织

应肩负起以下信息披露职责：第一，在租客签订租赁协议时，经营者必须公开其运营模式，并详细说明该模式可能带来的潜在风险，保证租客充分知悉。第二，若长租公寓经营者遭遇财务困境或运营状况不佳，应即刻向租客报告其经营实况，使租客能够及时采取措施，比如寻找替代住所，从而避免租客因信息不对称而蒙受额外的选择成本与时间上的不利。

4.2 规范长租公寓市场

对市场的监管是政府的行政职能之一，但是对于长租公寓这个复杂的市场，需要有多重协作的监管手段。首先是要强化资金监管，当前长租公寓暴雷的主要原因还是在资金缺乏有效的监管上，导致企业无序使用资金，在遭遇风险后又没有能力应对，最终跑路。要解决这个问题可以采用资金存管机制，有关部门对备案的长租公寓企业资产进行一定比例的收存，加强其抗风险能力。再同时配合一定的金融手段，使长租公寓手里的流动资产风险进一步降低。然后是明确制定长租公寓的市场准入标准，保障从企业设立到运营的全程监督。在此过程中，各部门应明确职责，如住建部对长租公寓进行明确的定义，何为长租，经营模式又是怎样的？银保监会负责对缴存资金进行监管等，让链条的各处都协同作战，做到有理有法。

4.3 确立承租人权益优先原则

我国《民法典》在合同编中特别规定了租赁合同一节，其中特别针对房屋租赁设定了若干条款，诸如“买卖不破租赁”及“承租人优先购买权”等，这些制度均体现了优先保护承租人的精神。然而，当前实践表明，既有规定在保障承租人权益方面仍显不足。因此，本文主张，在房屋租赁的立法框架内，应明确将倾斜性保护承租人作为立法的核心目标，比如在租赁期限、租金设定等方面为承租人提供更为原则性的法律庇护，以此为基石构建完善的法律制度体系。回溯至1999年《合同法》制定之初，我国立法层面对于承租人保护的意识尚不鲜明。鉴于当时经济发展尚处于起步阶段，各方面条件尚不成熟，故《合同法》中关于承租人保护的制度多借鉴于其他发达国家的成熟经验。随后出台的住房租赁管理相关法规，虽强化了部分监管措施，或从行政法角度进行了规范，但均未充分体现对承租人的保障。单纯依赖合同制度，难以全面保障租赁双方权益，更难以维系房屋租赁关系的稳定。住房及其租赁服务因其特殊

性，而具有强烈的社会属性和民生属性。尽管市场导向的房屋租赁也蕴含一定的社会属性，但长租公寓等领域出现的承租人居住问题，已充分说明了这一点。

5 结语

租赁市场的火爆，带起了长租公寓的兴盛，长租公寓又倒推租赁市场的前进，使其能够更加高质量的发展，对我国的租售并行制度改革，维护租赁市场的健康可持续发展起着重要的作用。另一方面又满足了大量的租客需求解决了城市住房的一系列问题。但是长租公寓的投机行为又对承租人的权利带来了损害，企业的暴雷又会影响到社会的和谐稳定。因此本文分析了长租公寓的性质、特征以及存在的问题，并提供了一定的建议。但是对于整个市场来说，要走的路还有很长。希望对于现阶段的问题的处理，能够促进长租公寓市场的可持续健康发展。

参考文献

- [1]丁建国. 狭义公平原则：适用范围、性质、内涵——以《中华人民共和国民法典》第六条为研究视角[J]. 学习论坛, 2021(06): 131-136.
- [2]阳君. 政府监管与行业高质量发展研究——以长租公寓为例[J]. 治理现代化研究, 2022, 38(06): 39-45.
- [3]孙浩. 长租公寓经营模式及法律问题探析[J]. 长春师范大学学报, 2021, 40(11): 35-39.
- [4]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(04): 91-98.
- [5]杨丽娟. 论人权的宪法保护[J]. 学术论坛, 2004(04): 167-170. DOI: 10. 16524/j. 45-1002. 2004. 04. 040.
- [6]刘睿文. 长租公寓租金贷模式下承租者权益保护研究[J]. 当代经济, 2021(07): 116-119.
- [7]郑柯娜. 长租公寓的法律规制[J]. 住宅与房地产, 2019(35): 71-75.
- [8]任明勇. 长租公寓模式下承租人权益法律保障研究[J]. 住宅与房地产, 2020(32): 156-157.
- [9]宋瑜. 长租公寓“租金贷”问题的法律研究[D]. 大连理工大学, 2022.
- [10]揭建南. 长租公寓租金贷模式中租客权利保护研究[D]. 上海师范大学, 2022.
- [11]达娜·阿迪里别克. 长租公寓承租人权益保护问题研究[D]. 新疆大学, 2021.