

# 转租合同中的典型风险预防与规避

主讲人：周晶敏



國楓律師  
Grandfield Law Offices



# 目录

**一、转租合同签订过程中的法律风险**

**二、租赁合同纠纷对转租合同的影响及应对**

**三、实务中可能影响转租合同履行的新情况**

01

## 转租合同签订过程中的法律风险

## (一) 转租合同签订过程中的法律风险

### 转租方的权利和资格



#### 一般性审查

- (1) 合法存续
- (2) 是否具有转租权
- (3) 租约履行及资信情况

#### 特殊性审查

- (1) 国有企业管理要求
- (2) 是否存在股东纠纷或改制纠纷  
(以上海某国企改制后产权纠纷为例)
- (3) 集体经济组织的主体资格
- (4) 联营或承包经营主体的资格

## （一）转租合同签订过程中的法律风险

### 必要的审批和同意

房东（或出租方）的同意：

权利来源证明+同意转租的意思表示



行政管理部门的审批：

工商、环保、消防、行业管理部门（如教育）

特别情形下的同意：

股东会或董事会的同意、国资审批或备案

# 02 租赁合同纠纷对转租合同的影响及应对

## （二）租赁合同纠纷对转租合同的影响及应对

### 常见租赁合同纠纷对转租合同的影响



租赁合同无效，转租合同无效或者解除？

租赁合同解除，转租合同解除，但司法解释之特例



次承租人是否参与诉讼及法律责任（司法解释第18条规定）

次承租人并无直接义务，但可能承担配合保全或协助执行义务



## （二）租赁合同纠纷对转租合同的影响及应对

### 业主行使解除权的情况下，转租合同如何处理

---

➤ 转租合同效力：

在租赁合同解除的情况下，基于转租合同行使解除权，转租合同解除

➤ 次承租人可采取的措施：

- （1）暂停支付租金
- （2）主动联系房东（或出租人）
- （3）争取参与诉讼（第三人）或提起诉讼（主张索赔）
- （4）采取必要的保全措施

# 03 实务中可能影响转租合同履行的新情况

## （三）实务中可能影响转租合同履行的新情况

# 不动产征收或城市更新对转租的影响及应对

### 城市更新的方式：

旧区改造、城中村改造等



### 适用的补偿标准：

征收条例及上海的相关政策规定

### 应对措施：

- （1）与出租方及时沟通补偿事宜
- （2）争取直接与征收主体接触
- （3）把握房屋/场地实际占有的权利

## （三）实务中可能影响转租合同履行的新情况

### 拆违对转租的影响及应对

01

#### 什么是违法建筑？

未经规划许可的  
建筑工程系违法  
建筑

02

#### 违法建筑拆除 是否有补偿？

否

03

#### 实务情况：

为了便于拆违  
实施，给予适当、  
象征性补偿

04

#### 风控建议：

选择租赁标的时  
尽可能避免，  
并要求转租方承诺  
保证

## （三）实务中可能影响转租合同履行的新情况

### 产业调整升级对转租的影响及应对

➤ 常见形式：

土地储备、土地回购、减量化、产业调整等

补偿标准：

区别于征收和拆违，市场化评估+协商为主

➤ 风控建议：

（1）选址时分析区域产业规划

（2）要求转租方承诺保证

（3）留存装修改造、经营收入等证据

（4）及时介入收储或回购谈判

（5）必要时配合诉讼措施

# THANK YOU !

---

