

主编：申心刚

最新
合同
法
操作
指南

租赁合同 实务

中国政法大学出版社

最新合同法操作指南

租赁合同实务

主 编 申心刚

副主编 张世贤 邱继承

撰稿人 (按姓氏笔画为序)

申心刚 申亚林 冉赛光 邱继承

武士兵 张世贤 张艳秋 张海军

林 萍 姜言发 夏善胜

中国政法大学出版社

(京)新登字185号

**最新合同法操作指南
租赁合同实务**

申心刚 主编

中国政法大学出版社出版
秦皇岛市卢龙印刷厂印刷
新华书店经销

787×1092 32开本 14印张 305千字
1995年1月第1版 1995年1月第1次印刷
ISBN7-5620-1318-7/D·1270

印数：5000

定价：11.90元

出版说明

为适应市场经济对合同法知识的需要，我社组织有关单位的部分律师、专家、教师共同编写了这套《最新合同法操作指南丛书》，全套丛书共计12本，《租赁合同实务》是其中的一本。

《租赁合同实务》包括以下内容：租赁合同概述，租赁合同的订立，无效租赁合同和可撤销租赁合同，租赁合同的变更、解除和终止，租赁合同的违约责任及合同纠纷的解决，房屋租赁合同，土地使用权租赁合同，企业租赁经营合同，融资租赁合同，船舶租赁合同，服务性租赁合同；各类租赁合同文本格式；相关法律、法规。本书既可为欲建立、参与租赁法律关系的公民、法人或其他经济组织提供切实的指导，也可以作为法学教学、科研人员学习、研究租赁法律关系的重要参考书。

本书由中国政法大学经济法学硕士研究生、律师中心刚担任主编，由中国政法大学几位律师和部分法学硕士研究生参加编写。

中国政法大学出版社

1994年10月

目 录

第一章 租赁合同概述	(1)
第一节 租赁合同的概念.....	(1)
第二节 租赁合同与其他合同的区别.....	(6)
第二章 租赁合同的订立	(12)
第一节 租赁合同订立的程序.....	(12)
第二节 租赁合同的主要条款.....	(17)
第三节 租赁合同的有效条件.....	(27)
第三章 无效租赁合同和可撤销租赁合同	(36)
第一节 无效租赁合同.....	(36)
第二节 可撤销的租赁合同.....	(44)
第四章 租赁合同的变更、解除和终止	(47)
第一节 租赁合同的变更.....	(47)
第二节 租赁合同的解除.....	(50)
第三节 租赁合同的终止.....	(54)
第五章 租赁合同的违约责任及合同纠纷的解决 ... (56)	(56)
第一节 违约责任的构成要件.....	(56)
第二节 免责条件.....	(59)
第三节 承担违约责任的方式.....	(60)
第四节 合同纠纷的解决.....	(66)
第六章 房屋租赁合同	(70)
第一节 房屋租赁概述.....	(70)
第二节 房屋租赁合同概述.....	(77)
第三节 房屋租赁合同的订立和履行.....	(81)
第四节 房屋租赁合同的变更、解除和终止... (109)	(109)

第五节	房屋租赁合同纠纷的解决方式·····	(114)
第七章	土地使用权租赁合同·····	(122)
第一节	土地使用权租赁合同的概念和特征···	(122)
第二节	土地使用权租赁合同的订立、履行、 变更和解除·····	(130)
第三节	土地使用权租赁合同纠纷的解决·····	(142)
第八章	企业租赁经营合同·····	(146)
第一节	租赁经营概述·····	(146)
第二节	租赁经营合同的主体、形式和适 用范围·····	(150)
第三节	租赁经营合同的订立·····	(154)
第四节	租赁经营合同的内容·····	(165)
第五节	租赁经营合同的变更、解除和终止···	(180)
第六节	企业租赁经营合同争议的解决·····	(183)
第九章	融资租赁租赁合同·····	(188)
第一节	融资租赁概述·····	(188)
第二节	融资租赁合同的订立·····	(195)
第三节	融资租赁合同的主要内容·····	(202)
第四节	融资租赁合同的履行、变更、解除及 终止·····	(212)
第五节	融资租赁合同纠纷的解决·····	(214)
第十章	船舶租赁合同·····	(219)
第一节	航次租船合同·····	(219)
第二节	定期租船合同·····	(236)
第三节	光船租船合同·····	(245)
第十一章	服务性租赁合同·····	(249)
第一节	服务性租赁简介·····	(249)

第二节 服务性租赁合同的订立·····	(251)
第三节 服务性租赁合同的主要条款·····	(253)
附录 I 租赁合同文本格式 ·····	(256)
1. 租赁合同参考文本格式·····	(256)
2. 财产租赁合同国家统一文本格式·····	(263)
3. 财产租赁合同参考文本格式·····	(264)
4. 设备租赁合同·····	(267)
5. 租车合同·····	(268)
6. 柜台租赁合同·····	(269)
7. 租赁委托合同·····	(272)
8. 房屋租赁合同文本格式·····	(274)
9. 商品房屋租赁合同文本格式·····	(277)
10. 商品房产租赁合同文本格式·····	(280)
11. 深圳经济特区房屋租赁合同书·····	(282)
12. 深圳经济特区房产租赁合同·····	(283)
13. 土地使用权租赁合同文本格式·····	(286)
14. 土地使用权租赁公告书·····	(287)
15. 企业租赁经营合同文本格式·····	(287)
16. 融资租赁合同文本格式·····	(291)
17. 融资租赁合同书·····	(294)
18. 服务性租赁合同文本格式·····	(304)
19. 租船合同参考文本格式·····	(305)
20. 租用潜水船及潜水人员合同·····	(307)
21. 定期租船合同(土产格式)·····	(308)
22. 定期租船合同(波尔太摩格式)·····	(315)
23. 航次租船合同(金康格式)·····	(323)
24. 光船租赁合同·····	(332)

附录 I 相关法律、法规	(347)
1. 中华人民共和国合同法 (节选)	(347)
2. 城市私有房屋管理条例	(348)
3. 中华人民共和国城市房地产管理法	(351)
4. 城市房屋拆迁管理条例 (节选)	(361)
5. 城市房屋修缮管理规定 (节选)	(361)
6. 太原市私有房屋租赁管理办法	(362)
7. 上海市城镇公有房屋管理条例 (节选)	(365)
8. 上海市城镇公有房屋管理条例实施细则 (节选)	(367)
9. 银川市直管公房管理办法 (节选)	(377)
10. 广东省城镇私有房屋管理规定 (节选)	(378)
11. 大连市涉外房地产开发经营管理办法 (节选)	(380)
12. 江西省昌九工业走廊房地产开发经营管理 规定 (节选)	(381)
13. 北京市人民政府关于外商投资开发经营房 地产的若干规定 (节选)	(382)
14. 广东省珠海经济特区房地产管理条例 (节选)	(383)
15. 宁波经济技术开发区、北仑港工业区房地 产抵押暂行管理规定 (节选)	(385)
16. 中华人民共和国城镇国有土地使用权出让 和转让暂行条例	(385)
17. 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(392)
18. 国务院关于出让国有土地使用权批准权限	

的通知	(395)
19. 出让国有土地使用权审批管理暂行规定	(396)
20. 全民所有制小型工业企业租赁经营暂行 条例	(398)
21. 中国工商银行金融租赁暂行办法	(404)
22. 中国银行信托咨询公司办理国际租赁业 务办法	(405)
23. 中国农业银行金融租赁业务试行办法	(409)
24. 中国人民建设银行信托投资公司融资租 赁业务办法	(412)
25. 中华人民共和国海商法 (节选)	(415)
26. 海牙规则	(420)
27. 延滞费、速遣费计算方法举例	(426)
28. 准备就绪通知书举例	(434)

第一章 租赁合同概述

第一节 租赁合同的概念

一、租赁的产生和发展

租赁是随着生产及交换规模的不断扩大而产生的。最初，人们生活在生产力极端低下的原始社会，剩余产品（包括生活资料和生产资料）极少，部落之间以物易物的交换都属偶然，更谈不上以闲置的生产工具为前提的租赁。随着私有制的产生，个体劳动的发展，剩余产品成为可能。由于每个劳动者的主客观因素不同，往往产生生产工具、生产对象乃至生产者本身余缺不均的现象，于是买卖和租赁应运而生。

有一个形象的例子描述了租赁产生的原因和过程：法国北部盛产葡萄，酿制葡萄酒也很有名气。酿酒需要酒桶。某一年，在两个酿酒匠人之间发生了这样一件“酒桶”的故事。酿酒匠人甲、乙各有10只酒桶。往年，甲、乙收获的葡萄相等，10只酒桶足够使用。而这一年，雨水过旺，田地处于洼处的甲葡萄欠收，而田地处于高处的乙由于雨量充足，葡萄的产量比往年还多。这样，甲闲置5只酒桶而乙却恰恰需要增加5只。乙当然可以向箍桶匠购买，但每只需5法郎，况且第二年未必还丰收，于是他想使用甲闲置的5只，每只酒桶5先令，使用之后退还给甲，这个提议被甲欣然接受。于是，租赁关系产生了。

租赁作为一种古老的信用形式，在其漫长的发展过程中，经历了古代租赁、传统租赁和现代租赁三个阶段。

古代租赁在货币产生以前便存在了。公元前2000年，古代亚洲巴比伦地区幼发拉底河下游流域，生产发达，交通方便，一部分富有者将闲置物件出租，以换取自己暂时短缺的物件的使用权，或者取得租金收入，当时的租金收入一般采取实物形式，所以，租赁在当时实质上是一种实物交换的关系。

传统租赁就是我们通常所讲的租赁，是指双方当事人以契约的形式约定，一方将闲置物租给另一方使用，另一方支付租金。租金的形式可以是实物，可以是货币。出租人的目的是获取一定利益，而非某物的使用权。传统租赁自产生后不断发展、完善，直至目前，仍大量使用。

现代租赁是社会化大生产对资本需求的产物。19世纪的英国就产生了现代租赁的萌芽，但典型的现代租赁是在本世纪50年代形成于美国。现代租赁最主要的特征就是把租赁作为融通资金的一种手段。经过40多年的发展，现代租赁已成为世界各国一种新兴的投资事业。

时至今日，货币系统乃至各种金融信用系统已相当发达，古代租赁已消声匿迹。而现代租赁（主要指融资租赁和服务性租赁）作为一种有效的融资手段独领风骚。据统计，目前全世界专业性租赁公司约有4000家，年租赁成交额达数千亿美元，租赁投资在设备投资中的比重高达15%。但融资租赁毕竟脱胎于传统租赁，其基本法律性质及当事人双方权利义务仍然同传统租赁相同，而且传统租赁并未因融资租赁等的发展而削弱其重要性，它依旧在大量的民事、经济生活领域发挥着不可缺少的作用。所以各国民法典均以传统租赁（即财产租赁）作为一种典型的民事法律关系加以规范。

二、租赁合同的概念

租赁就其字义上理解，“以物赁人取其值日租”，使用他人物件而支付费用为赁。简言之，租赁就是一方当事人将自己的财物提供给对方使用、收益，对方当事人为此支付租金。双方就这一法律关系达成的协议，是租赁合同。把自己的财产交给他人使用的人称为出租人，使用他人财产并支付报酬的人为承租人，支付的报酬为租金。租赁合同是我国《经济合同法》第23条所规定的合同之一。

租赁合同具有以下法律特征：

1. 租赁合同是转让财产使用权的合同

这是租赁合同区别于转让财产所有权合同最根本的特征。物的所有人对物享有占有、使用、收益、处分四项权能。如果物的所有人将其对物的这四项权能全部转移，收取价款，则为买卖；如果物的所有人或依法享有使用权的人将其对物的使用权，有时连带占有权、收益权的一部分有偿转让，为租赁。租赁合同的期限无论多长，承租人只享有租赁物的使用权，所有权仍归出租人享有，因此，法律或合同一般均规定使用完毕后需将原物返还出租人。

2. 租赁合同是双务有偿合同

合同依是否双方均负有义务分为单务合同和双务合同，依是否支付价款或酬金分为无偿合同和有偿合同。一方当事人须支付一定价金给对方以换取某种利益的合同为有偿合同；相反，无须支付价金而获取某种利益的合同为无偿合同。一般来说，单务合同都是无偿合同，双务合同多为有偿合同。租赁合同双方当事人各自负有义务、享有权利、承租人须为自己使用出租人的财产而支付租金，所以为双务有偿合同。双务有偿是租赁合同区别于借用合同的本质特征。

3. 租赁合同是主体范围相当广泛的合同

在借贷合同中，出租人只能是财产的所有者。而在租赁关系中，出租人的范围可以是下列五种主体：

(1) 财产所有权（或经营权）人。财产所有权人指对其财产享有完全的占有、使用、收益和处分权的人。私营企业主就是其企业财产的合法所有权人。财产经营权人主要指我国国有企业，它依法对该企业的国有财产享有占有、使用、收益和部分处分权。经营权的概念是依照所有权和经营权相分离的理论设定的。该概念含义不清、极易造成实际运用中的混乱，相信随着公司制的不断推进，产权明晰化后，经营权的概念将逐渐失去意义。

(2) 典权人，所谓典权，是指一方当事人支付典价所取得的对对方当事人的不动产享有的占有、使用和收益的权利。典期届满，不动产所有人可以返还典价、赎回占有、使用和收益的权利，如果不返往典价，经过2年，该典物归典权人所有。典当，是建国前我国特有的法律行为，现在的台湾省仍继续沿用。我国《民法通则》中虽对典当未作规定，但随着经济的发展，我国大陆又重新出现了典当现象。典权人在典期内可以出租典物获取收益。

(3) 使用权人。依法获得对某些财产的使用权的民事主体，可以出租该财产获取收益。在传统民法理论中，用益物权人一般都可以将财产出租。但用益物权人的范围很广，在我国法律中只承认使用权人可以将其使用财产出租。

(4) 占有人，即善意将财产占为己有的人。如某人拾得某物，在找到失主之前即为占有人。占有人出租财产在世界各国的法律中都是合法的。

(5) 征得出租人同意后，承租人也是可以将其承租的

财物出租给他人。承租人在取得出租人同意后将其租赁的财产出租给第三人，为转租。

4. 租赁合同是以有体、特定的非消费物为标的合同。

租赁合同是转移财产使用权的合同，在合同有效期内所有权仍属出租人，在租赁期满后，承租人必须将原物归还。这种合同性质决定了其标的有体、特定、非消费的特点。

(1) 有体物即有形财产，同无形财产相对，如，桌椅为有形财产，而商标、专利为无形财产。作为无形财产的商标，专利显然不能成为租赁合同的标的，其使用权的有偿转让是通过商标使用权许可合同和专利实施许可合同实现的，有其特殊的法律特征。

(2) 特定物，是指具有独立特征或被权利人指定，不能以它物替代的转让物。包括独一无二的物和从一类物中指定而特定化的物，与种类物相对。如，一间房屋，由当事人指定后特定化，租给承租人，承租人使用完毕后必须将原物、即该间房屋归还出租人，而不是归还任何一间其他房屋。

(3) 非消费物，亦称非消耗物，即能够供权利人反复使用的物，如房屋，机器或各种耐耗物品。与消耗物相对，如食品、燃料等，只能使用一次，为消费物。由于租赁财产在使用完毕后须原物归还，只能是非消费物，如某甲借某乙10斤大米急用，等日后买得又归还的合同便不是租赁合同。

5. 租赁合同在当事人之间既引起债权法律关系，又引起物权法律关系，即导致承租人获得物权性质的租赁权和优先权。

与其它合同一样，租赁合同作为一种债，在当事人之间产生债权债务关系。但同其他合同不同的是，租赁合同的承

租人还可以获得物权，从而使出租人与承租人之间产生物权法律关系。这种物权性质的法律关系表现在以下两个方面：

(1) 在租赁合同存续期间，出租方不得将该租赁物再出租给第三人，即就同一物的同一部分只可设立一个租赁权。

(2) 出租人在租赁合同存续期间出售租赁物的行为不影响租赁合同的效力。承租人同买受人之间的租赁合同自买卖成交后继续生效。买卖双方均不可以其所有权转移为由主张租赁合同中止或无效。即承租人的租赁权有对抗所有人和第三人的效力。

承租人的先买权，也是一项物权性质的权利，指当出租人出卖其出租物时，在同等条件下，承租人有优先购买的权利。出租人未征求承租人意见或以比卖给承租人的条件还优惠的条件同其他人签订的买卖该出租物的合同无效。

第二节 租赁合同与其他 合同的区别

我国《经济合同法》第8条规定了购销、建设工程承包、加工承揽、货物运输、供用电、仓储保管、财产租赁、借款、财产保险9种有名合同，加上技术合同，我国当前法律承认的有名合同一共有10种。下面，我们将几种容易与租赁合同相混淆或有助于阐明租赁合同特质的有名合同与租赁合同作一对比。

一、租赁合同与购销合同（买卖合同）的区别

买卖合同是指当事人之间约定一方将财产所有权转移给他方，他方支付价金的协议。由此，可以看出，买卖合同与

租赁合同最本质的区别是，前者转移所有权，后者仅转移使用权。基于这个本质的区别，形成以下几点不同：

1. 主体不完全相同

前面我们已经谈及租赁合同的主体广泛性，所有权人、经营权人、使用权人、占有权人、典权人以及征得出租人同意的承租人都可能是租赁合同的主体。租赁合同主体的本质是依法具有使用权。而买卖合同不同，其主体的适格与否取决于是否具有处分权，只有依法拥有处分权的人才是买卖合同的主体。具体地说，可以成为买卖合同主体的，包括以下5种人：

(1) 财产所有权人和经营权人。财产所有权人和经营权人既可以是买卖合同的主体也可以是租赁合同的主体。财产所有权和经营权都包括占有、使用、收益、处分四项权能。所以，根据使用、收益、占有权能，财产所有权人和经营权人可以出租其财产；根据处分权能，可以买卖。

(2) 抵押权人。抵押权是一种担保物权，在担保合同有效期内，抵押权人对抵押物并不享有所有权，也不享有使用、收益和处分的权利，只享有占有权。但当担保合同有效期届满而被担保债务人仍未履行合同约定的义务时，抵押权人即取得以抵押物折价或变卖以优先受偿的权利，从而赋予抵押权人部分处分权。所以，抵押权人可以成为买卖合同的主体人，但显然不能作租赁合同的主体。

(3) 留置权人。留置权也是担保物权的一种，是指债权人合法占有属于其债务人的特定物，在与该物有牵连关系的债权未受清偿前，得以留置该物并于法定留置期限届满后予以折价或变卖该物以优先受偿。留置权人在留置期间负有保管义务，不得擅自使用、收益，但于留置期届满时取得折

价或变卖的处分权，所以留置权人虽不能成为租赁合同的主体人，却可以在法定条件具备时签订买卖合同出卖留置物，成为买卖合同主体。

(4) 人民法院。根据我国《民事诉讼法》第92条、251条的规定，人民法院为了进行诉讼保全，应当责令有关当事人提供担保；拒不提供的，人民法院可以发布扣押命令，扣押其财产。在当事人拒不执行判决或裁决时，人民法院可以变卖扣押财产，以偿还受损失的当事人。基于这两条法律规定，人民法院取得了买卖合同的主体资格，但除法律规定外，它对私人财产不享有任何权利，所以不可以就它扣押的私人财产签订租赁合同。

(5) 行纪人。行纪合同是指当事人约定一方接受他方的委托，以自己的名义为他方利益实施一定的法律行为并获取报酬的合同，被委托的一方为行纪人。行纪人受委托人的委托可以以自己的名义就委托人的财产与第三人签订买卖合同，也可以以自己的名义将委托人的财产出租给他人使用，只要在授权范围内即为合法，所以，行纪人虽未在前文述及，也可以作为出租人签订租赁合同。

2. 标的不同

租赁合同的标的，必须是有体特定的非消费物。而买卖合同的标的范围要广泛得多，除无形财产的转让由其他专门法律调整之外，任何有体物，只要是法律允许流通的，都可以作为买卖合同的标的，不受特定物与种类物，消费物与非消费物区分的影响。

3. 内容不同

由于租赁合同和买卖合同根本性质的不同，必然导致双方当事人权利、义务不同，下面就租赁和买卖双方当事人最