

如何签订

租赁合同

徐晓松 史生丽 王世洁 编著

如何签订合同系列图书



维护合法权益，防止上当受骗，减少合同纠纷

中国审计出版社

如何签订合同系列图书

北京市法学会经济法学研究会组织编写

如何签订租赁合同

徐晓松 史生丽 王世洁 编著

中国审计出版社

6605/09

图书在版编目(CIP)数据

如何签订租赁合同/徐晓松编著. - 北京:中国审计出版社, 1999. 11

(如何签订合同系列图书)

ISBN 7-80064-834-6

I. 如… II. 徐… III. 租赁-合同-基本知识-中国 IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 62604 号

如何签订租赁合同

徐晓松 史生丽 王世洁 编著

*

中国审计出版社出版

(北京市海淀区白石桥路甲 4 号)

北京世界知识印刷厂印刷

新华书店总店科技发行所发行 各地新华书店经销

*

787 × 1092 毫米 32 开 6.125 印张 132 千字

1999 年 11 月北京第 1 版 2000 年 3 月北京第 2 次印刷

印数:5001-10000 册 定价:10.00 元

ISBN 7-80064-834-6/F·565

《如何签订合同系列图书》

编 委 会

主 编	刘文华			
副主编	王雨本	孙维智		
编 委	刘文华	王雨本	陈 震	乔宝杰
	张长青	李建森	贾林青	高金生
	黄 斌	徐晓松	刘建刚	曹伟泽
	高 雁	樊守强	孙维智	翟业虎
	李 勤	胡功群	王松林	文 学

前 言

什么是合同？《中华人民共和国合同法》规定：“合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事关系的协议。”从本质上讲，合同就是签订合同的当事人互相作出的允诺。这种允诺一旦生效即具有法律效力，对合同当事人产生法律上的约束力，因而有利于提高当事人的责任感，保证交易的顺利完成，实现当事人的预期利益。但是，另一方面，如果合同订立得不完善、不准确，就很容易引起合同纠纷，使当事人的预期利益无法实现，还可能给诈骗分子以可乘之机。

作为合同的当事人，如何做好前期准备工作，摸清对方的履约能力和信用状况，防止有人利用合同进行诈骗而上当受骗；如何在合同中准确表达自己的意愿，维护自己的合法权益，争取合同利益的最大化；如何减少因合同条款不完善、不准确、不明确而导致的合同纠纷等等，这是我们组织出版本套系列图书的出发点。

本套系列图书共设二十个分册，除《合同基础知识》介绍作为合同当事人应当掌握的基础知识，为正确签订合同、履行合同、解决合同纠纷打下基础，其余均按合同具体种类设置分册，部分合同由于内容相对较少而合并成一个分册。

具体包括：《合同基础知识》、《如何签订工矿产品购销合同》、《如何签订农副产品购销合同》、《如何签订进出口合同》、《如何签订运输合同》、《如何签订建设工程合同》、《如何签订保险合同》、《如何签订借款合同》、《如何签订劳动合同》、《如何签订租赁合同》、《如何签订加工承揽合同》、《如何签订委托、行纪和居间合同》、《如何签订担保合同》、《如何签订技术合同》、《如何签订购房合同》、《如何签订旅游服务合同》、《如何签订演出、出版合同》、《如何签订供用电、水、气和热力合同》、《如何签订国有土地使用权出让转让合同》、《如何签订商标合同》等。

从实用目的出发，每一分册都详细讲解该种合同的签订程序、合同前期准备工作、合同主要条款的确定等等，配有相应的示范文本和参考文本，并提供大量的因合同订立不当引发的合同纠纷案例及对案例的评析。本套系列图书由北京市法学会经济法学研究会组织编写，作者均是从事这方面研究和实际工作的专家，注重实用性是我们对每一位作者提出的基本要求。学了就有用，学了就能用，这是本套系列图书的最大特点。

当然，由于我们和作者水平有限，系列图书中不足和错误之处难免，恳请广大读者批评指正，我们将在以后的工作中努力改进。

北京市法学会经济法学研究会

1999年9月28日

目 录

一、租赁业务的特点和基本内容	(1)
(一) 租赁业务的特点	(1)
(二) 租赁业务的基本内容	(4)
二、租赁合同签订前的准备工作	(21)
(一) 出租人应做的准备工作	(21)
(二) 承租人应做的准备工作	(22)
三、财产租赁合同的详细内容及签约注意事项	(24)
(一) 合同的详细内容	(24)
(二) 签约注意事项	(58)
四、房屋租赁合同的详细内容及签约	
注意事项	(66)
(一) 私房租赁合同的详细内容及签约	
注意事项	(67)
(二) 公房租赁合同的详细内容及签约	
注意事项	(120)
五、土地使用权租赁合同的详细内容及签约	
注意事项	(135)
(一) 合同订立的主要方式	(135)
(二) 合同的内容及签约注意事项	(136)
附：租赁合同参考文本	(141)

一、租赁业务的特点 和基本内容

租赁是指一方当事人将租赁物交给对方使用，对方当事人为此支付租金的行为。在租赁关系中，将租赁物交给他人使用的人是出租人，使用租赁物并支付租金的人是承租人。随着现代化大生产的飞速发展和财产所有者、需求者的广泛分离，租赁业务已成为经济生活中相当重要的部分，并为法律所规范。如何签订一份完善的租赁合同，如何充分保护好自身的权益，无疑是出租人和承租人共同关心的话题。为此，我们首先需要了解租赁业务的特点和基本内容。

（一）租赁业务的特点

[案例1] 1998年10月11日，某甲与某乙签订一份合同，该合同约定：某甲将其自有的25英寸夏华牌彩电借给某乙使用，借用期限3个月，自1998年10月12日起至1999年1月12日止；作为补偿，某乙每月付给某甲人民币50元整。合同签订后，某甲反悔，要求某乙每月增加人民币20元，遭到某乙拒绝，某甲遂迟迟不向某乙提供合同约定的彩电。某乙几次索要未果，便以某甲违约为由，向法院

提起诉讼，要求法院依法判令某甲实际履行合同，交付合同约定的 25 英寸彩电。在诉讼过程中，某甲辩称：甲、乙双方约定的标的物未实际交付，该份借用合同因此未成立生效，不存在违约之说。

问：(1) 甲、乙双方签订的合同是否为借用合同，如果不是，应属于何种合同类型？

(2) 甲、乙签订的合同自何时成立生效，某甲的抗辩理由是否成立？

租赁合同是我国新《合同法》第 212 条规定的有名合同，其法律特征主要有：

1. 租赁合同转移的是财产使用权而非财产所有权

这一特征使得租赁合同与买卖合同区分开来：买卖合同中卖方通常是财产所有权人，其对拟出让的财产享有占有、使用、收益、处分四项权能，当其将这四项目权能全部出让给对方当事人并收取一定的出让金时，则为买卖；而租赁合同中出租人通常仅将租赁物的使用、收益权交由承租人使用，无论这种使用有无期限或期限长短，承租人均不会取得对租赁物的所有权，而必须依据租赁合同的约定或法律规定将租赁物返还给出租人。

2. 租赁合同是双务有偿合同

双务合同，简而言之，即合同双方均负有给付义务的合同。在租赁业务中，出租人之所以愿意出租财产，是因其可借此取得一定数额的租金；反之，承租人之所以愿意给付一定数额的租金，是因其可借此取得对租赁物在一定期限内的使用权。由此可见，一项租赁关系中出租人和承租人都享有权利，又都负有义务。因此，租赁合同应为双务有偿合同。

租赁合同的这一特性使得其与借用合同相区别：尽管租赁合同和借用合同中一方当事人均将财产的使用权在一定期限内转移给对方，但租赁合同的承租人必须为此支付租金，这种租赁关系是有偿的；而借用合同中的借用人是无偿取得对借用物品的使用权，不必支付任何数量的金钱或其他物品。

3. 租赁合同是诺成合同

依据合同成立生效是否须要交付一定的物，合同可分为诺成合同（不要物合同）和实践性合同（要物合同）。诺成合同是指不以交付标的物为成立生效要件的合同；实践性合同是指以交付标的物为成立生效要件的合同。租赁合同是诺成性合同，其成立生效要件仅为双方当事人就合同主要条款（如品名、质量、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式等）协商一致，出租人是否交付租赁物不影响合同的效力。

租赁合同的这一特性使得其与借用合同区分开来：借用合同是典型的实践性合同，只有当出借人将其持有的物品交付给借用人时，该合同才成立生效。否则，借用人不得以出借人未履行合同为由，状告出租人违约。

依据租赁合同的上述三种特性，我们可以认定，[案例 1] 中甲、乙签订的合同并非借用合同而系租赁合同。其理由在于：某甲并非无偿地将彩电提供给某乙使用，而是以某乙每月向其支付 50 元人民币为前提的，该合同名为借用合同，实际上甲、乙双方都支付了一定的对价，都负有给付义务，故应为租赁合同。解决了争议合同的性质，回答第 2 个问题就更为容易：由于甲、乙签订的是一份财产租赁合同，

依据其具备的第三种特性，该合同成立生效的标志是甲、乙双方就租赁合同的主要条款协商一致。某甲以未交付彩电、合同未成立为由主张某乙的诉讼请求不存在的做法显然是错误的。

（二）租赁业务的基本内容

从事一项租赁活动，所涉及的基本内容大体包括以下四项：

- （1）哪些人可以签订租赁合同；
- （2）哪些财产或权利可以成为租赁的对象；
- （3）租赁合同应具备的主要条款及租赁双方当事人的权利、义务；
- （4）租赁合同签订的主要程序及需办理的手续。

1. 哪些人可以签订租赁合同

[案例2] 王某为某单位正式职工，1994年与该单位签订房屋租赁合同，约定由王某承租该单位位于东城区某地两室一厅房屋一套；租赁期间为1994年3月21日至1999年3月21日；租金为每月人民币120元，该合同生效后，王某即搬入居住。1998年5月，王某妻子单位分给其两室一厅、居住面积为64平方米的楼房一套，王某遂与黄某（系外单位职工）签订租赁合同一份，该合同中约定由黄某取得王某原居住房屋的使用权，使用期限为1998年6月4日至2000年6月4日；黄某在租赁期间每月向王某支付租金500元，合同签订后，黄某即搬入居住。同年8月，王某所在单位在核实单位自管公房面积时，发现这一情况并要求黄某搬出。

问：(1) 王某与其所在单位签订的房屋租赁合同是否有效？

(2) 王某与黄某签订的房屋租赁合同是否有效，王某所在单位是否有权要求黄某搬出？

【案例3】 张某系一在校学生，年仅13岁。1998年11月4日，其在与同班同学孙某玩耍的过程中，得知孙某家想租赁一辆东风牌汽车跑长途运输业务。张某遂提出自家有一辆该种型号的汽车长期闲置不用，可租给孙某家使用。张、孙两人自行签订一份租赁合同，合同中约定张某将其家的汽车租给孙某家使用，租期2年，年租金5000元，双方在合同上签字。事后孙某之父持该份合同要求张某履行交付汽车的义务，张某之父以该合同纯属儿戏为由，拒绝履行。孙某之父遂诉至法院，要求依法判令张某家赔偿经济损失2000元。

问：张、孙两人签订的租赁合同是否有效？

哪些人可以签订租赁合同，实际上解决的是租赁合同主体的问题。在租赁关系中，出租人仅转让租赁物的使用权，所有权不发生转移，承租人对租赁物使用完毕后仍须返还给出租人。故出租人无须对租赁物享有所有权，有使用权的人也可成为出租人。具体而言，出租人可以是下列几种人：

(1) 财产所有权人：财产的所有者对财产享有完全的占有、使用、收益和处分权能，将财产租赁给承租人使用并收取租金，正是所有权人行使所有权的方式。财产所有权人出租财产正是租赁业务中最具代表性和常见性的方式。

(2) 财产使用权人：为实现物尽其用的目的，我国法律亦允许一定情况下的财产使用者出租所使用的财产。典型代

表有地上权人、地役权人等；

(3) 承租人：允许承租人租赁其所承租的财产，是对传统租赁的突破。但这种租赁受到严格的限制，如承租人必须事先取得出租人的同意，转租期限不得突破承租人与出租人设立的租用年限等。

(4) 善意占有人：善意占有人为财产所有者利益考虑，可以将财产出租。但这种租赁与承租人转租一样，受到严格限制。

(5) 财产代管人：典型的是在为限制（无）民事行为能力人或失踪人代管事务时，代管人出于替被代管人利益之考虑，在一定情况下亦可以租赁被代管人的财产。

除上述常见的 5 类租赁主体外，我国法律亦规定以下几类人不得作为出租人租赁财产：

(1) 无民事行为能力人：依我国《民法通则》规定：十周岁以下的人为无民事行为能力人，这类人只能纯获法律上的利益，而不能承担相应的义务。一项复杂的租赁业务显然是超乎他们理解能力之上的；因此如果无民事行为能力人之间或与他人签订租赁合同，该合同会因当事人缺乏合格的主体资格而归于无效。

(2) 依法不能独立签订租赁合同的限制民事行为能力人：我国《民法通则》规定，10 周岁以上的未成年人和不能完全理解自己行为的成年精神病人是限制民事行为能力人，只能实施与其年龄、智力和健康状况相适应的民事活动。尽管他们能够知晓租赁的一些简单知识，但对合同签订后权利义务、违约责任的承担却缺乏足够的分析判断能力，因此（无限）制民事行为能力人作为一方主体签订的租赁合

同也是无效的。

但前两类禁止主体均存有一项例外规定：即如果事后无（限制）民事行为能力人的代理人主动追认或经合同相对人催告追认了该租赁合同，则合同由无效转归有效。

（3）无权代理人：包括自始未被赋予代理权的无权代理人、超越代理权限的无权代理人和代理权终止后仍从事代理行为的无权代理人三类。由于无权代理人的行为未取得代理人的授权，在通常情况下又与被代理人意志相违背，因此如果一方当事人未经财产所有权人或有权租赁财产的主体同意，便与第三人签订租赁合同，则该份合同无效，除非事后取得了被代理人的追认或第三人有理由相信行为人有代理权。

前述〔案例2〕中，王某所在单位作为争议房屋的合法管理者，依法有权对该自管公房进行占有、使用和管理，其与本单位职工王某签订房屋租赁合同系行使房屋所有者赋予的管理权的体现，因此该份租赁合同受法律保护，具有法律效力；而王某作为争议房屋的承租人，仅取得租赁合同中规定的承租权，其未经出租方同意，将承租房屋再行转租第三人的做法是错误的，至于转租期限超越原租赁合同规定的承租期限，更是与房地产法相违背。因此转租人王某与黄某签订的房屋租赁合同无效，作为出租人，王某所在单位有权收回房屋，要求黄家搬出。

前述〔案例3〕中，张某与孙某年龄均在18岁以下，系限制民事行为能力人。依据《民法通则》规定，只能从事与他们的年龄、智力和健康相适应的民事活动，不能签订涉及到汽车租赁的合同，尽管孙某之父事后对该合同效力予以

追认，但作为合同另一方当事人的张某，其出租汽车的行为未得到父亲认可，由此可以判定双方未就合同成立事宜协商一致，该合同不具有法律效力。

2. 哪些财产或权利可以作为租赁的对象

此项内容实际上是解决租赁合同的客体（标的物）问题。

依据租赁合同的特性，租赁对象必须是有体物、非消费物；就动产和不动产的区分而言：两者均可成为租赁标的物，但原则上动产作为租赁对象时，必须是非消费物，不动产不论种类如何，均可成为租赁标的物。此外，种类物、特定物亦均可成为租赁对象：其中种类物是指具有共同属性，可以用品种、规格、度量衡加以计算确定的物，特定物是指具有固定特性，不能以其他物代替的物。

实践中有人提出疑问：是否只有自由流通物允许租赁，禁止流通物和限制流通物则不能出租，这种说法存在错误：尽管禁止流通物不能出租，但限制流通物中相当一部分是可以依法作为租赁对象的，只不过办理租赁手续时，须受到某些限制。常见的此类限制流通物有：①按照指令性计划购、销的物资；②公民收藏的文物；③麻醉药品、毒品、运动枪支；④国有企业法人闲置的固定资产或因关停并转需要转让给其他单位的资产；⑤其他限制流通物。

依据财产和权利的具体种类，可以将租赁业务分成以下类型：

（1）房屋租赁：属典型的不动产租赁，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。在我国目前情况下，依据所有者的不同

划分，房屋租赁可包括直管公房租赁、自管公房租赁、私房租赁。其中直管公房是由政府机关的房地产管理部门统一分配、统一管理的国有房屋；自管公房是指自行营建或自行管理的国有房屋。

(2) 动产租赁：动产范围极为广泛，其中自由流通的非消费物，均可纳入租赁对象之列，实践中经常用以租赁的有汽车、船舶等。

(3) 土地使用权租赁：属权利租赁范畴，是指土地使用者作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。与常见的动产不动产租赁不同，土地使用权租赁关系中出租的土地必须是法律允许出租的地块，目前只有因出让（包括划拨后补办出让手续）取得土地使用权的民事主体享有这一权利；土地使用权出租主体是通过出让或转让而取得土地使用权的受让人，其出租的土地使用权有年限限制，不能超过出让合同所规定的使用年限，且出租土地使用权时，地上建筑物和其他附着物必须一并出租。

除上述三种租赁类型外，目前亦出现并日趋盛行一种集融资与租赁一体的合同——融资租赁合同。它是指出租人购买承租人指定的技术设备或其他物品，将其作为租赁物出租给承租人，承租人按约定条件取得对该物在一定期限内的使用权，并支付相应的租金；一旦租赁期限届满，承租人可按约定购买、续租或退还租赁物的合同。这种融资租赁带有浓厚的金融色彩，适应现代企业发展的要求，因而得以广泛采用。

3. 租赁合同应具备的主要条款及租赁双方当事人的权利、义务

(1) 租赁合同应具备的主要条款

[案例4] 1998年7月15日,北京市某实业公司(以下简称“甲方”)与北京市某商务大厦(以下简称“乙方”)共同签订一份房屋租赁合同,该份合同约定以下条款:乙方为甲方提供一面积为420平方米的办公场所并保证房屋内办公设施齐全;甲方每年向乙方支付租金人民币40万元;甲方租赁期间为1998年8月1日至2002年8月1日;甲方不得无故退租、转租、调换承租房屋,乙方不得擅自收回房屋、不得损害甲方利益;甲、乙双方发生争议应协商解决,如果协商不成,应提交人民法院裁决。1998年11月4日,甲方承租的房屋墙皮出现剥落现象,遂要求乙方予以维修。但乙方提出:墙皮剥落属甲方使用不当造成;乙方本着善意原则,可以代为修理,但因修理产生的一切费用,均应由甲方承担。甲方坚决反对支付维修费用,双方争执不下,遂向人民法院提起诉讼,请求法院依法判决。

问:(1)甲、乙双方签订的合同条款存有哪些漏洞?依照法律和租赁实务,可作哪些改进?

(2)甲、乙争议的问题应如何解决?

依据我国《合同法》规定:租赁合同的内容包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付方式和期限、租赁物维修等条款。由此可见,租赁合同的主要条款有:

①标的:依据前述对租赁对象的介绍,租赁合同的标的须为有体的非消费物(土地使用权租赁例外)。