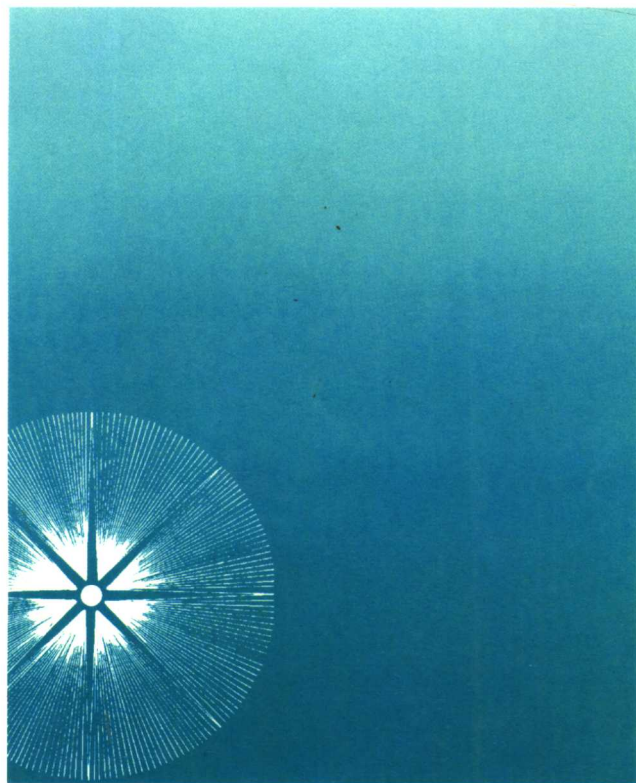


常用经济合同系列丛书

Z U L I N H E T O N G

租赁合同

张世贤 邱纪成 主 编



中国政法大学出版社

常用经济合同系列丛书

租 赁 合 同

主 编 张世贤 邱纪成

撰稿人 (以姓氏笔划为序)

王辉才 王敏惠 申心刚

冉赛光 冯晓光 刘京香

李士新 邱纪成 张世贤

邵中林 姜言发 贺颖清

中国政法大学出版社

常用经济合同系列丛书

书 名 租赁合同

主 编 张世贤 邱纪成

责任编辑 王润贵

出版发行 中国政法大学出版社

经 销 全国各地新华书店

承 印 北京市巨山印刷厂

开本 850×1168 1/32 13印张 380千字

1997年6月第1版 1997年6月第1次印刷

ISBN 7-5620-1546-9/D·1505

印数 0,001-4,000册 定价:17.00元

社址:北京市海淀区西土城路25号

邮编:100088 电话:62229803

声明:1. 版权所有,侵权必究

2. 如有缺页、倒装,由本社发行科负责退换。

出版说明

《最新合同法操作指南》丛书于1994年由我社陆续出版发行后，受到广大读者欢迎。应广大读者的要求，并根据我国经济合同法制建设的新情况，我社决定重新组织一批专家、教师和律师对原丛书进行修订，并更名为《常用经济合同系列丛书》，再版发行。修订再版后的《常用经济合同系列丛书》突出了内容的系统性、实用性和资料的新颖性。全套丛书共包括以下12本：《买卖合同》、《建设工程承包合同》、《加工承揽合同》、《货物运输合同》、《供用电合同》、《仓储保管合同》、《租赁合同》、《信贷合同》、《保险合同》、《技术合同》、《劳动合同》、《承包经营合同》。每一种合同均由以下三部分内容组成：本类合同基本知识；本类合同文本格式；相关法律法规。

《租赁合同》包括以下内容：租赁合同概述；租赁合同的订立；租赁合同的履行；租赁合同的变更、解除和终止；无效租赁合同和可撤销租赁合同；租赁合同的违约责任及租赁合同纠纷的解决；房屋租赁合同；土地使用权租赁合同；企业租赁经营公司；融资租赁；船舶租赁合同；服务性租赁合同。书后附有各类租赁合同文本格式和相关法律、法规。本书既是各类租赁合同当事人的必备工具书，也可作为各级各类法律工作者和法律院校（系）广大师生的参考书。

本书由国家体制改革委员会政策法规司张世贤和中国建设银行总行邱纪成共同担任主编。

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.....	(5)
第二章 租赁合同的订立	(9)
第一节 租赁合同订立的程序.....	(9)
第二节 租赁合同的主要条款	(13)
第三节 租赁合同的有效条件	(21)
第三章 租赁合同的履行	(29)
第一节 租赁合同履行的原则	(29)
第二节 租赁合同条款不明确时的履行方法	(32)
第三节 租赁合同履行的主要步骤	(32)
第四章 租赁合同的变更、解除和终止	(35)
第一节 租赁合同的变更	(35)
第二节 租赁合同的解除	(37)
第三节 租赁合同的终止	(40)
第五章 无效租赁合同和可撤销租赁合同	(42)
第一节 无效租赁合同	(42)
第二节 可变更或可撤销的租赁合同	(47)
第六章 租赁合同的违约责任及租赁合同 纠纷的解决	(50)
第一节 违约责任的构成要件	(50)
第二节 免责条件	(53)
第三节 承担违约责任的方式	(54)

第四节	租赁合同纠纷的解决	(59)
第七章	房屋租赁合同	(63)
第一节	房屋租赁概述	(63)
第二节	房屋租赁合同概述	(72)
第三节	房屋租赁合同的订立	(75)
第四节	房屋租金	(88)
第五节	房屋租赁合同的登记、变更、解除和 终止	(98)
第六节	房屋租赁合同纠纷的解决	(103)
第八章	土地使用权租赁合同	(109)
第一节	土地使用权出租概述	(109)
第二节	土地使用权租赁合同概述	(113)
第三节	土地使用权租赁合同的订立	(117)
第四节	土地使用权租赁合同的履行、变更和 解除	(120)
第九章	企业租赁经营合同	(123)
第一节	租赁经营概述	(123)
第二节	租赁经营合同的主体、形式和适用范围	(126)
第三节	租赁经营合同的订立	(130)
第四节	租赁经营合同的内容	(139)
第五节	租赁经营合同的变更、解除和终止	(152)
第十章	融资租赁合同	(155)
第一节	融资租赁概述	(155)
第二节	融资租赁合同的订立	(161)
第三节	融资租赁合同的的主要内容	(168)
第四节	融资租赁合同的履行、变更、解除及 终止	(176)

第十一章 船舶租赁合同	(180)
第一节 航次租船合同.....	(180)
第二节 定期租船合同.....	(194)
第三节 光船租船合同.....	(202)
第十二章 服务性租赁合同	(206)
第一节 服务性租赁简介.....	(206)
第二节 服务性租赁合同的订立.....	(208)
第三节 服务性租赁合同的主要条款.....	(210)
附录 I 租赁合同文本格式	(213)
1. 租赁合同参考文本格式.....	(213)
2. 财产租赁合同国家统一文本格式.....	(220)
3. 财产租赁合同参考文本格式.....	(222)
4. 设备租赁合同.....	(225)
5. 租车合同.....	(227)
6. 柜台租赁合同.....	(228)
7. 租赁委托合同.....	(231)
8. 房屋租赁合同文本格式.....	(233)
9. 商品房租赁合同文本格式.....	(236)
10. 深圳经济特区房屋租赁合同书.....	(238)
11. 深圳经济特区房产租赁合同.....	(240)
12. 土地使用权租赁合同文本格式.....	(243)
13. 土地使用权租赁公告书.....	(245)
14. 企业租赁经营合同文本格式.....	(246)
15. 融资租赁合同文本格式.....	(250)
16. 融资租赁合同书.....	(253)
17. 服务性租赁合同文本格式.....	(263)
18. 定期租船合同 (土产格式).....	(265)
19. 定期租船合同 (波尔太摩格式).....	(272)

20. 航次租船合同 (金康格式)	(280)
21. 光船租赁合同	(288)
附录 I 相关法律、法规	(301)
1. 中华人民共和国城市房地产管理法	(301)
2. 城市公有房屋管理规定	(312)
3. 城市私有房屋管理条例	(319)
4. 城市房屋拆迁管理条例	(323)
5. 城市房屋修缮管理规定	(329)
6. 中华人民共和国房产税暂行条例	(335)
7. 北京市城镇公有住房租金改革办法	(337)
8. 北京市外地来京人员租赁房屋治安管理规定	(339)
9. 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)	(343)
10. 太原市私有房屋租赁管理办法	(344)
11. 上海市城镇公有房屋管理条例 (节选)	(348)
12. 上海市城镇公有房屋管理条例 实施细则 (节选)	(350)
13. 广东省城镇私有房屋管理规定 (节选)	(359)
14. 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	(362)
15. 外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(369)
16. 国务院关于出让国有土地使用权批准 权限的通知	(372)
17. 出让国有土地使用权审批管理暂行规定	(373)
18. 全民所有制小型工业企业租赁经营暂行条例	(375)
19. 中国工商银行金融租赁暂行办法	(382)
20. 中国银行信托咨询公司办理国际租赁 业务办法	(384)

21. 中国农业银行金融租赁业务试行办法·····	(389)
22. 中国人民建设银行信托投资公司融资租赁 业务办法·····	(392)
23. 中华人民共和国海商法 (节选) ·····	(395)
24. 海牙规则·····	(400)

第一章 租赁合同概述

第一节 租赁合同的概念

一、租赁概述

租赁是一个古老的经济范畴，它随着生产及交换规模的不断扩大而产生。在其漫长的发展过程中，经历了古代租赁、近代租赁（也称传统租赁）和现代租赁三个阶段。

古代租赁的主要对象是土地、房屋和一些通用性器具及农具。古代租赁的主要目的是为了获得租赁物的使用价值。古代租赁可以追溯到公元前 1750 年，当时的巴比伦国王颁布一项法令，规定个人资产可以进行租赁。古埃及也允许个人资产和房地产的租赁交易。到了公元 550 年，希腊——罗马地区出现了短期的设备租赁。

近代租赁（传统租赁）始于工业革命时期。19 世纪中叶以后，随着机器大工业的产生和发展，动产设备租赁在一些国家发展迅速，且具有相当规模。当时租赁的目的仍限于使用设备本身，基本特点是只租不售。

现代租赁是在传统租赁的基础上，为适应社会化大生产的发展、满足承租人特殊融资需要而发展起来的。包括传统租赁的高级形式，即营业性租赁（也称经营性租赁），同时还包括二战后在此基础上产生的租赁方式——融资租赁。现代租赁的最主要特征就是把租赁作为一种融资手段。50 年代初，第一批融资租赁公司在美国成立。60 年代末，西方各国的租赁业务已普遍向海外扩展。70 年代，银行开始加入租赁业，租赁在西方各国得到迅速发展，并

且扩展到一些发展中国家。从 80 年代起,工业发达国家租赁业进入成熟期,租赁成为当代许多国家发展最快的一种融资方式。由于融资租赁脱胎于传统租赁,其基本法律性质及当事人双方权利义务仍然与传统租赁相同,而且传统租赁并未因融资租赁的发展而失去其作用,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、租赁合同的概念及特征

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就是租赁合同。把自己的财产交给他人使用的人为出租人,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《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)第 23 条所规定的有名合同之一。

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。出租人须提供合同约定的出租物，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，出借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。经营权是派生的权利，是所有权四项权能与所有权适当分离的结果，它的存在须以所有人的所有权为根据。在我国物权体系中，经营权是唯一包含了占有、使用、收益、处分四项权能的他物权，而且经营人行使这些权能具有一定的自主性。

(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，如果不返还典价，经过2年，该典物归典权人所有。典当，在旧中国是一种很普遍的法律行为，现在的台湾地区仍继续沿用。《中华人民共和国民法通则》（以下简称为《民法通则》）中虽对典当未作规定，但随着经济的发展，我国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。与非消费物相对，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，等日后买得又归还便不是租赁。

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先买权

与其他合同一样，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

《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，二者有以下几点不同：

1. 主体不完全相同

前面我们已经谈及租赁合同主体的广泛性，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。包括财产所有权人、经营权人、抵押权人、留置权人、行纪人等。

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主要的义务分别列出，以示区别。

租赁合同出租人的主要义务：①出租人必须按照合同约定的时间将出租物交付承租人使用。②出租人有义务保持出租物的正常使用状态。③租赁合同成立时若出租人收取了押金，则租赁终止时出租人应返还押金。

承租人的主要义务：①承租人必须按照合同约定的数额、日期和方式向出租人支付租金。②承租人必须合理使用、善意保管出租物。③承租人于租赁关系终止时必须向出租人返还出租物。

买卖合同中出卖人的义务：①出卖人应将买卖合同的标的物交给买受人。②出卖人对标的物的权利瑕疵和品质瑕疵负担担保义务。

买受人的主要义务：买受人应依约定的日期和方式向出卖人支付价金。支付价金是买受人唯一重要的合同义务。

二、租赁合同与借用合同的区别

借用合同是当事人双方约定一方以物无偿供他方使用，他方在使用后返还原物的协议。当事人中以物供他人使用者为出借人；使用对方之物者为借用人。

借用合同与租赁合同都是转移使用权的合同，但它们具有以下两点区别：

1. 借用合同是单务无偿合同，租赁合同是双务有偿合同

借用合同自财产所有权人交付借用物之时成立。合同成立后

唯一负有义务者为借用人，负有返还借用物的义务，所以为单务合同。借用合同中借用人无须支付租金，所以是无偿合同，租赁合同则与此相反，是双务有偿合同。

2. 借用合同是实践性合同，租赁合同是诺成性合同

诺成性合同是指自双方当事人就合同主要条款达成一致意见即成立的合同。实践性合同是指以当事人一方履行约定之义务为合同成立要件的合同。借用合同是无偿合同，出借人只是出于人道或感情因素才将财产借与他人使用，即只有当出借人支付出借物时借用合同才视为成立，借用人才取得使用该项财产的合法依据。在此之前，出借人不受合同约定的任何条款的限制，因此借用合同为实践性合同。而租赁合同作为有偿合同，法律规定其为诺成性合同，出租人出租财产获取租金，目的是为获得利益，为此，出租人应该承担比出借人更大的风险，包括不交付出租物的违约责任风险。

三、租赁合同与借款合同的区别

借款合同是指贷款人（银行或信用社）将一定数额的金钱（货币）的所有权转移于借款人，借款人于合同期满时归还相同数额的金钱并支付利息的合同。

租赁合同与借款合同都是将一定财产借与他人使用，但由于合同标的物性质的不同导致了以下几点区别：

1. 合同标的物性质不同

租赁合同的标的物是有体、特定的非消费物，而借款合同以消费性的种类物、最具流通性的货币为标的物。

2. 转移财产权的性质不同

租赁合同转移的是财产使用权、占有权和部分收益权，承租人不享有处分权，出租人仍然是财产所有权人，承租人在租期届满负有将原物返还原主的义务。而借款合同转移的是货币的所有权。货币，作为典型的消费物，仅能供权利人使用一次。借款人使用权的行使必将导致原特定货币从借款人手中消失，即对货币

的使用等于对货币的处分，所以出借人只能通过转移所有权而转移使用权。出借人支付款项给借款人后，对该款项失去所有权，得到借款人还本付息的债权。

3. 双方当事人权利、义务不同

同样，基于标的物性质的不同，出租人维护租赁物适于使用状态的义务以及承租人善意保管的义务都不适用于借款合同。