

复印即用丛书

市场经济合同制作与文本

hichang jingji hetong zhizuo yu wenben

租赁与融资 租赁合同

ZULIN YU RONGZIZULIN HETONG

★附赠《租赁与融资租赁合同制作与管理系统软件》

总主编 / 於向平 单丽华 白雅君
执行主编 / 於向平 白雅君



北京大学出版社

市场经济合同范本与文本

租赁与融资 租赁合同

ZUAN FU RONGZI LEASE HE TONG

中国法制出版社

中国法制出版社

“复印即用”丛书

市场经济合同制作与文本

租赁与融资租赁合同

总 主 编 於向平 单丽华 白雅君
执行主编 於向平 白雅君

北京大学出版社
北 京

图书在版编目(CIP)数据

市场经济合同制作与文本. 租赁与融资租赁合同/於向平,单丽华,白雅君主编. —北京:北京大学出版社,2002.9

(复印即用丛书)

ISBN 7-301-05598-6

I. 市… II. ①於…②单…③白… III. ① 合同法—基本知识—中国 ② 租赁—经济合同—范文—中国 ③ 融资—租赁—经济合同—范文—中国 IV. D923.65

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 025119 号

书 名: 市场经济合同制作与文本·租赁与融资租赁合同

著作责任者: 於向平 单丽华 白雅君

责任编辑: 邓丽华

标准书号: ISBN 7-301-05598-6/D·0599

出版者: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区中关村北京大学校内 100871

网 址: <http://cbs.pku.edu.cn>

电 话: 出版部 62754962 发行部 62754140 编辑部 62752027

电子信箱: zpup@pup.pku.edu.cn

排版者: 兴盛达打字服务社 62549189

印刷者: 北京市银祥福利印刷厂

发 行 者: 北京大学出版社

经 销 者: 新华书店

787 毫米×1092 毫米 16 开本 15 印张 384 千字

2002 年 9 月第 1 版 2002 年 9 月第 1 次印刷

定 价: 36.00 元

《市场经济合同制作与文本》编委会

主 编：於向平 单丽华 白雅君

副主编：许同福 赵敏燕 李玉琦 张 彤
李丽华 李晶伟 王秋泓

编 委：丁明吉 马剑宇 王 欣 王秋泓 王文君 白雅君
许同福 艾一男 孙文东 孙鸿雁 孙海洋 张 彤
江东威 刘 慧 任洪涛 任宏远 迟明翠 李 昕
李 敏 李丽华 李海青 李晶伟 杜 海 陈伟东
陈 亮 陈国玺 吴 岩 於向平 单丽华 周一民
赵敏燕 孟凡军 杨 柳 段宇飞 徐学海 郭海峰
倪俊龙 高建国 唐 青 董俊峰 葛佳明 樊永涛
戴学兰

前言

在社会主义市场经济活动中,交易行为是最普遍的经济活动。法人或其他社会组织在生产、经营过程中必须与他人进行各种交易活动,公民在衣、食、住、行的日常生活中也必须与他人进行各种交易活动。国家通过合同法律制度调整各种交易关系,将各种交易关系纳入法制的轨道。无论企、事业单位还是公民个人,都希望能够在交易活动中,订立一个合法的、规范的、公平的、能充分表达双方当事人的真实意愿,明确双方当事人的权利、义务的合同,以实现自己所要达到的经济目的。

我们在长期的法律教学和律师实践工作中发现,许多学习过法律,了解合同法律制度的人,尚欠缺订立各种合同的实践经验;而许多商品生产者、经营者,虽然订立过大量的合同,有丰富的实践经验,但对我国的合同法律制度却了解、掌握得不够。针对这种情况,我们组织编写了这套丛书。该丛书以《中华人民共和国合同法》以及其他调整合同关系的法律、法规为依据,收集、整理了各种类型大量的合同范本,供不同的市场经济的主体在订立合同时参照使用。该丛书有两个显著的特点:一是在书中介绍和阐释了我国基本的合同法律制度及法律对各种类型合同的具体调整规范,并附有相应的有关合同的法律、法规、规章,使读者能初步了解和掌握我国的合同法律制度及相应的法律、法规、规章;二是使各种合同的订立方便、快捷。由于我们在不同的合同类型中为读者提供了各种不同的合同范本,从而使读者能够在订立合同时,迅速找到最适合自己意愿的合同范本。另外,该丛书采用16开本印制,读者在选择好自己所需要的合同范本后,复印下来,即可使用,使订立合同的过程更加方便、快捷。

在该书的编写过程中,大连天维网络软件有限公司做了大量的前期工作,并开发了《合同制作与管理》系统和《中国律师法律文书制作与管理》系统软件,该软件的开发成功,为合同制作和管理提供了更加方便、快捷的现代化手段。

我们希望这套丛书(包括软件)能成为每个单位、每个公民订立合同的好帮手和必备的工具书。这套丛书也可以作为从事合同法的教学、研究人员、司法工作者、法律和经济专业学生的参考书。

我们在编写这套丛书的过程中,收集、查阅了大量的资料,参考了有关专家、学者的研究成果,在此特向原作者表示感谢。

由于我们的学识、水平有限,收集的资料有限,书中难免会有不尽如人意之处,欢迎读者批评指正,以便今后进一步修订、完善这套丛书。

本书编委会

2001年7月于大连

目 录

第 1 章 租赁合同的法律规定	(1)
1.1 租赁合同的定义	(3)
1.2 租赁合同的内容	(3)
1.3 租赁合同的期限	(4)
1.4 租赁合同的形式	(5)
1.5 出租人的基本义务	(5)
1.6 承租人应依约定方法或租赁物的性质使用租赁物的义务	(6)
1.7 承租人依约定方法或租赁物的性质使用租赁物的免责	(7)
1.8 承租人未依约定方法或租赁物的性质使用租赁物的责任	(7)
1.9 出租人修缮租赁物义务	(8)
1.10 出租人未履行修缮租赁物义务的责任	(9)
1.11 承租人保管租赁物的义务	(10)
1.12 承租人保持租赁物的义务	(11)
1.13 对承租人转租的法律规定	(11)
1.14 承租人的收益权	(12)
1.15 承租人支付租金的期限	(13)
1.16 承租人拒付或延付租金的责任	(13)
1.17 出租人的权利瑕疵担保责任	(14)
1.18 租赁权的对抗效力	(15)
1.19 房屋承租人的优先购买权	(15)
1.20 租赁合同中的风险负担	(16)
1.21 不定期租赁合同的确定及当事人的随时解除权	(17)
1.22 承租人在租赁物危及安全时的法定解除权	(18)
1.23 共同居住人对房屋租赁权的法定承受	(18)
1.24 承租人返还租赁物的义务	(19)
1.25 租赁合同的默示更新	(19)
第 2 章 融资租赁合同的法律规定	(21)
2.1 融资租赁合同的定义	(23)
2.2 融资租赁合同的内容和形式	(23)
2.3 出卖人直接向承租人交付标的物的义务	(24)
2.4 承租人向出卖人直接索赔的权利	(25)
2.5 出租人变更买卖合同权利的限制	(26)
2.6 租赁物所有权的归属	(26)

2.7	融资租赁合同租金的构成	(27)
2.8	出租人的物的瑕疵担保责任的免除	(28)
2.9	出租人保证承租人占有使用租赁物的义务	(28)
2.10	出租人对租赁物致第三人损害的责任免除	(29)
2.11	承租人保管、使用、维修租赁物的义务	(30)
2.12	承租人支付租金的义务及其违反此项义务的法律后果	(31)
2.13	租赁期间届满租赁物的归属	(32)

第3章 租赁合同范本

3.1	租赁合同	(37)
3.2	财产租赁合同(1)	(40)
3.3	财产租赁合同(2)	(42)
3.4	建筑施工物资租赁合同(1)	(44)
3.5	建筑施工物资租赁合同(2)	(48)
3.6	柜台租赁合同(1)	(50)
3.7	柜台租赁合同(2)	(52)
3.8	柜台租赁合同(3)	(55)
3.9	房屋租赁合同(1)	(58)
3.10	房屋租赁合同(2)	(61)
3.11	房屋租赁合同(3)	(64)
3.12	房屋租赁合同(4)	(67)
3.13	房屋租赁合同(5)	(69)
3.14	房屋租赁合同(6)	(71)
3.15	房屋租赁合同(7)	(73)
3.16	房屋租赁合同(8)	(76)
3.17	房屋租赁合同(9)	(80)
3.18	房屋租赁合同(10)	(82)
3.19	房屋租赁合同(11)	(84)
3.20	商品房产租赁合同(1)	(88)
3.21	商品房产租赁合同(2)	(90)
3.22	公有住宅租赁合同	(92)
3.23	大厦物业租赁合同	(96)
3.24	馆舍租赁合同	(102)
3.25	公寓租赁合同	(104)
3.26	涉外房屋租赁合同	(106)
3.27	房地产租赁合同	(113)
3.28	房屋转租合同	(115)
3.29	土地使用权租赁合同	(116)
3.30	企业租赁经营合同(1)	(119)

3.31	企业租赁经营合同(2)	(123)
3.32	企业租赁经营合同(3)	(127)
3.33	虚拟主机租用合同	(132)
3.34	租车合同	(135)
3.35	渔船租赁合同	(136)
3.36	船舶租赁合同	(138)
3.37	光船租赁合同	(139)
3.38	航次租船合同	(149)
3.39	中外定期租船合同(期租约)	(155)
3.40	租用潜水船及潜水人员合同	(162)
3.41	国际租赁合同	(163)
第4章	融资租赁合同范本	(165)
4.1	融资租赁合同(1)	(167)
4.2	融资租赁合同(2)	(176)
4.3	融资租赁合同(3)	(178)
4.4	融资租赁合同(4)	(182)
4.5	融资租赁合同(5)	(186)
4.6	融资租赁合同(6)	(189)
4.7	融资租赁合同(7)	(200)
4.8	融资租赁合同(8)	(203)
4.9	国际融资租赁合同	(207)
4.10	融资租赁委托合同	(214)
附录		(216)
附录1	中华人民共和国海商法(节录)	(216)
附录2	中华人民共和国民用航空法(节录)	(219)
附录3	中华人民共和国城市房地产管理法(节录)	(220)
附录4	城市私有房屋管理条例(节录)	(221)
附录5	城市公有房屋管理规定(节录)	(222)
附录6	城市房屋租赁管理办法	(224)
附录7	最高人民法院关于中国东方租赁有限公司诉河南登封少林出租旅游汽车公司等 融资租赁合同纠纷一案的复函	(228)

第 1 章

租赁合同的法律规定

1.1 租赁合同的定义

租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益,承租人支付租金的合同。《合同法》第二百一十二条)

租赁合同,系指双方当事人约定,一方当事人提供财产给他方使用收益,他方支付租金的协议。提供财产给他方使用的一方为出租人,使用财产并支付租金的一方为承租人。租赁合同具有以下法律特征:

(一) 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,所有人行使所有权的方式是多种多样的,可以由自己行使权能,也可分离部分权能供他人行使。

(二) 租赁合同是双务合同和有偿合同。租赁合同中,出租人负有交付标的物供承租人使用收益的义务,承租人负担支付租金的义务,双方当事人互为对待给付义务,这一特点表明租赁合同为双务合同。

(三) 租赁合同是要式、诺成合同。合同依其成立是否需要采用特定的方式为标准,可分为要式合同和非要式合同。凡作为合同要素的意思表示必须符合一定方式的,为要式合同,否则为非要式合同。《合同法》第二百一十五条规定:“租赁期限六个月以上的,应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的,视为不定期租赁。”从总体说来,租赁合同作为一种连续性给付合同,不属即时清结的合同,应当采用书面形式,所以租赁合同为要式合同。

(四) 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。

租赁权具有物权性质,在租赁关系存续期间,出租人转让租赁物的,不影响租赁权的效力,原租赁关系依然有效。

承租人的先买权也是一项物权性质的权利。先买权,指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的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。《合同法》第二百三十条规定:“出租人出卖租赁房屋的,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利。”

1.2 租赁合同的内容

租赁合同的内容包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式、租赁物维修等条款。《合同法》第二百一十三条)

租赁合同一般包括下列条款:

(一) 租赁物的名称

租赁物的名称即指合同的标的,即双方当事人权利义务指向的对象。由于租赁合同是在出租人与承租人之间达成的不转移财产所有权而只转移财产使用权,待租赁到期后,将原物返还出租人的协议,因此合同中必须明确租赁物的名称,以便于合同的履行。

（二）租赁物的数量

租赁合同的标的物明确之后,双方当事人要商定租赁物的数量,这一过程也是将租赁合同中的标的物量化、特定化的过程。

（三）租赁物的用途

用途条款是租赁合同的又一重要条款。出租人应在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。承租人必须按租赁财产的性能与用途使用租赁财产,如果承租人违反租赁物用途的约定,将租赁物使用于非法目的,则整个租赁合同归于无效。由于租赁物的特定性以及使用后归还出租人的特点,要求承租人正确使用租赁物,以保证租赁物的安全与价值的完整。通常,租赁合同中规定租赁物用途条款是为了保护出租人的财产权。通过规定用途条款,出租人可以较为确定地了解租赁物的损耗情况,限制承租人破坏性的使用行为。

（四）租赁物的租赁期间

租赁期间是租赁合同的有效期间,也是标的物在承租人处使用的期间。之所以将租赁期间作为租赁合同的主要条款,是因为租赁期间决定租赁物价值的回收、租金数额的确定等问题。

（五）租金的支付方式和期限

租金是承租人依照合同的约定因使用出租人财产而应向出租人支付的费用。租金的约定,是租赁合同的必备条款,包括租金支付方式的约定和支付期限的约定。

（六）租赁物维修条款

租赁期间的财产维修保养责任,当事人应当在合同中有所约定。租赁合同中明确约定了租赁期间财产维修条款的,依合同约定执行;未约定的,应由出租方承担。因为出租人作为出租财产的所有人,一般情况下有义务保证承租人的使用,但有时租赁合同中也会约定由承租人进行租赁物的维修事项。因此,在合同中订立租赁物维修条款,明确当事人对于租赁物的维修责任,有利于租赁合同的顺利履行。在通常情况下,出租方应承担对租赁物的瑕疵担保责任,在租赁物的使用性能不符合约定要求时,出租人应负责维修。同时,在租赁期间,承租方有使租赁物处于完好状态及正常使用的义务,以保证租赁到期时依照约定归还租赁物。

1.3 租赁合同的期限

租赁期限不得超过二十年。超过二十年的,超过部分无效。

租赁期间届满,当事人可以续订租赁合同,但约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年。(《合同法》第二百一十四条)

租赁合同一般要明确规定租赁期限,因为它决定着租赁物价值的回收以及租金数额的确定问题。租赁期限确定多长时间,一般以双方当事人所认同的方式规定于合同之中。租赁期限作为租赁合同的有效期限,当事人可以约定,也可以不约定。双方当事人约定了明确的租赁期限的租赁合同为定期租赁合同,租赁期限届满后,租赁合同自然终止,承租人应当返还原物。鉴于租赁合同具有明显的临时性特征,其与买卖合同转移财产所有权不同,不适用于财产的永久性使用。因此,对于租赁合同的期限,法律虽无必要对其最低期限加以规定,但应当规范限制其最高租赁期限。我国《合同法》规定为二十年,超过二十年的,超过部分无效。租赁合同双方当事人约定续订合同以延长租赁期限的,租赁的期限也不得超过法律规定的最高期限。应当注意的是:本条第二款对于合同租赁期限届满后,双方当事人约定续订合同并延长租赁期限的,其

约定的租赁期限自续订之日起,仍然不得超过本条第一款规定的 20 年限度。也就是说,租赁期限的延长也限定在 20 年的限度之内。租赁合同作为出租人将财产的使用收益权、占有权临时让渡给承租人的协议,具有明显的临时性特征。租赁期限过长,不仅使双方当事人长期受合同之约束,而且容易就租赁物归还时之状态产生争议。《合同法》中确定最高租赁期限的限制,对于维护民事关系的稳定具有很现实的意义。

1.4 租赁合同的形式

租赁期限六个月以上的,应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的,视为不定期租赁。(《合同法》第二百一十五条)

租赁期在六个月以上的,租赁合同应采用书面的形式。本条第二款规定:“当事人未采用书面形式的,视为不定期租赁”。也就是说,如果租赁合同的双方当事人对租赁期限六个月以上的租赁合同未采用书面形式,也视为不定期租赁,另一方面,双方当事人采用了书面形式的租赁合同,即使租赁期限在六个月以下,仍要依照合同的约定履行。这两个条件是互相联系的。不定期租赁是指当事人双方未约定租赁合同标的物的租赁期限,当事人任何一方都可以随时终止租赁关系的租赁方式。如前所述,租赁合同的租赁期限在六个月以上的,当事人未采用书面形式的,应作为不定期租赁处理。即,当事人任何一方都可以随时终止租赁合同的履行,而不承担违反合同义务的责任。《合同法》明确限定,租赁合同的租赁期限在六个月以上的,都应当采用书面形式。租赁合同,无论房屋租赁合同、财产租赁合同、服务性租赁合同,还是土地使用权租赁合同,都属于非即时清结之合同,依原《经济合同法》都应采用书面形式。但是,实践中大量存在的租赁标的物价值较小、租赁期限较短的租赁合同大都以非书面形式存在,《合同法》作此规定,对于规范租赁合同的表现形式,减少纠纷的发生,具有很大的现实意义。对于未采用书面形式的租赁合同,当事人双方对租赁期限产生争议的,依本条规定之精神,仍应视为不定期租赁。但是,由出租人一方提出终止合同的,应当给承租人留出适当的宽限期。

1.5 出租人的基本义务

出租人应当按照约定将租赁物交付承租人,并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。(《合同法》第二百一十六条)

出租人按照约定将租赁物交付承租人使用,并在租赁期间保持租赁物符合约定用途,这是出租人的基本义务。所谓交付标的物,是指转移标的物的占有归承租人。出租人交付租赁物应当在合同约定的时间进行。如果合同成立之时,租赁物已经为承租人占有,那么从合同生效时起承租人即可以对租赁物使用收益。如果依照合同约定的使用性质,合同履行不以标的物的交付为必要,那么出租人应将标的物作成适于承租人使用的状态。如将房屋外墙面租给广告公司做广告。租赁物有从物的,出租人于交付租赁物时,应当同时交付从物。可以说,按照合同的约定交付租赁物,这是出租人的首要义务。出租人所负的另一个基本义务是租赁期间租赁物适用性担保义务,主要包括以下两个方面的内容:

(一) 出租人交付的租赁物应适合于约定的使用收益状态。例如,同为房屋出租,为居住而租赁的,出租人交付的房屋应当适于居住;为营业而租赁的,出租人交付的房屋应当适于营业。

如果在租赁物交付之时,租赁物本身存在瑕疵而妨碍使用,如房屋漏雨,没有玻璃等,出租人有义务在修理完善之后再交付承租人使用。另外,在交付时,对于配套使用的附属设施也应一并交付。

(二)出租人在租赁关系存续期间仍应保持租赁物符合约定的使用收益状态。因此,不仅出租人不得妨害承租人的使用收益,而且对于第三人的妨害,出租人应当予以排除,在标的物受到自然侵害而不符合约定的用途时,出租人应当予以恢复。

对于出租人对租赁物适用性的担保义务,《中华人民共和国海商法》第一百三十二条规定:“出租人交付船舶时,应当做到谨慎处理,使船舶适航。交付的船舶应当适于约定的用途”。船舶租赁合同是一种较为特殊的租赁合同,但《海商法》第一百三十二条规定的出租人对于租赁物在租赁期间适于约定用途的担保义务具有普遍的意义。如果出租人在租赁期间并未履行保持租赁物符合约定的用途之义务,即可构成对租赁合同的不适当履行(又称瑕疵履行)。对于不适当履行合同的违约行为,另一方当事人可以要求义务人按合同约定履行,并有权要求对方赔偿因此受到的损失,因不适当履行严重影响另一方当事人订立合同所期望的利益时,另一方当事人可以解除合同并可以要求赔偿损失。

1.6 承租人应依约定方法或租赁物的性质使用租赁物的义务

承租人应当按照约定的方法使用租赁物。

对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,应当按照租赁物的性质使用。(《合同法》第二百一十七条)

租赁合同对于承租人的主要效力之一是承租人取得和享有租赁权。租赁权的主要内容就是围绕租赁物而进行使用并获得收益。承租人在因出租人交付租赁物而取得现实地行使对租赁物使用收益的权利的同时,也因此而负有按照合同约定的方法使用收益的义务。在合同中明确规定租赁物的使用方法及用途,可以使承租人能够按照租赁物的使用性能正确合理地加以使用,避免因使用不当而使租赁物受到损失。当事人约定租赁物使用方式的意义在于:

(一)明确租赁物的使用方式,要求出租人在履行交付义务时,除交付租赁物外,还应将有关租赁物使用的特殊要求明确告知承租人;

(二)明确租赁物的使用方式,保证承租人按照承租物的性能、用途,正确合理地使用租赁物,在此前提下,承租人对租赁物的正常磨损不承担责任;

(三)明确租赁物的使用方式,要求承租人在以约定之外的使用方式使用租赁物时,应征得出租人的同意;

(四)只要承租人按合同约定的方法合理使用租赁物,租赁期满,租赁物返还时的合理磨损,出租人不得要求赔偿。

可见,对租赁物使用方式的约定,对于划分责任有重要作用。租赁合同的双方当事人可以约定租赁物的用途,也可以不约定。约定使用方法条款的,承租人必须依照约定的方法使用租赁物,否则将负违约责任,给出租人造成损失的,承担赔偿责任。对租赁物的使用方法未约定或约定不明确的,可以补充协议确定,仍不能确定的,也并不意味着可以由承租人随意使用、破坏性地使用租赁物,承租人应当按照租赁物的性质合理使用。

1.7 承租人依约定方法或租赁物的性质使用租赁物的免责

承租人按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损耗的,不承担损害赔偿责任。(《合同法》第二百一十八条)

租赁合同的免责条件,是指租赁合同的一方当事人不能履行、不完全履行、不当履行或迟延履行时不承担违约责任的条件。租赁合同双方当事人可以在合同中约定免责条款。一般说来,在租赁合同中,承租方对租赁物损毁、灭失的免责条件有如下几种情况:

(一) 合同双方当事人约定的免责条款。当事人的约定,包括约定免责范围、意外事件的发生等,只要免责条款的约定不违反法律规定,该免责条款有效,当事人双方应遵循其约定。

(二) 不可抗力情况。《民法通则》第一百零七条规定:“因不可抗力不能履行合同或者造成他人损害的,不承担民事责任,法律另有规定的除外。”

(三) 承租人以约定的方法或按照租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损失的情况。“致使”一词在本条中的运用,具有明显的因果关系特征,即租赁物受到损失,是由承租人按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物的行为所直接造成的,后者是前者的原因,前者是后者的结果。本条的立法原意在于,如果承租人按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物,那么由于承租人的使用行为所必然引起的租赁物之损耗,承租人不承担损害赔偿责任。租赁合同的性质决定了租赁物为不可代替的非消耗物。由于租赁物所有权不发生转移,承租人于租赁关系终止时须还原租赁标的物,即承租人须在不消费租赁物的条件下达到使用目的。但这种不消费并不等于原样不动。只要承租人以双方约定的方法或租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物损耗的,依照《合同法》的规定,承租人不承担损害赔偿责任。这也是承租人的法定免责事由。

1.8 承租人未依约定方法或租赁物的性质使用租赁物的责任

承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物,致使租赁物受到损失的,出租人可以解除合同并要求赔偿损失。(《合同法》第二百一十九条)

本条规定承租人不当使用(不合理使用)租赁物,使租赁物受到损失所可能承担的民事责任,以及相应的出租人的解除合同权、要求赔偿权。《合同法》第二百一十七条已经规定:“承租人应当按照约定的方法使用租赁物。对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确,依照本法第六十一条的规定仍不能确定的,应当按照租赁物的性质使用。”根据此条的规定,租赁合同双方当事人可以约定租赁物用途,也可以不约定。约定了使用方法条款的,承租人必须依照规定的使用方法使用租赁物,否则将负违约责任,给出租人造成损失的,应承担赔偿责任。双方未约定使用方法或约定不明确的,承租人应当依照租赁物的性质(也可以表述为“通常的使用方法”)使用,如果非依通常的使用方法使用租赁物而致其受损的,应当赔偿出租人因此受到的损失。本条规定是对第二百一十七条的进一步补充,是承租人违反义务的法律后果,即违约责任。这样规定,是为了更好地保护出租人的财产权。承租人不按照双方约定的方法为使用收益行为,或者不依租赁物之性质为使用收益行为的,出租人可以请求承租人停止其违反义务行为。因承租人违反此项义务而使租赁物毁损灭失的,出租人除可以单方面解除租赁合同外,还可以

要求承租人赔偿损失。承租人不仅对于自己违反使用方法的行为应承担违约责任,而且在由承租人的同居人和经承租人允许使用租赁物的第三人的原因造成租赁物毁损灭失时,承租人同样应负赔偿责任。《合同法》之所以赋予出租方以解除合同权,既是对严重违约行为的一种救济措施,同时也是对违约一方的惩罚。违约行为表现为不履行、不完全履行和逾期履行,任何一种违约行为都可能影响另一方订立租赁合同时所期望的经济利益。本条规定的情况属于承租方的不适当(完全)履行。不适当履行指租赁合同的义务人未按合同约定的质量、使用方式或其他条款履行义务,又可以称为瑕疵履行。当不适当履行严重影响另一方当事人订立合同所期望得到的利益时,另一方当事人可以解除该租赁合同,并有权依法请求对方赔偿自己因此受到的损失。在租赁合同中,承租方不履行约定的使用义务或不依租赁物的性质使用,并因此违约行为而使租赁物损失的,已经严重影响到出租人订立合同所期望得到的利益,出租人可以解除合同。实践中应注意以下两个方面的问题:

(一) 承租人未按照约定的方式或者租赁物的性质使用租赁物和租赁物因此而受到损失,是出租人解除合同的先决条件。租赁物的损失非因合理使用、不可抗力等原因造成。

(二) 对于租赁物被用于非法活动的处理。如果租赁物被用于非法活动是租赁合同双方当事人合意的结果,则该租赁合同自始无效,应依无效合同的有关规定处理。如果承租人在双方未约定租赁物使用方式的情况下,以合于租赁物性质的非法方式使用租赁物,出租人仍享有单方面解除双方租赁合同的权利。

1.9 出租人修缮租赁物义务

出租人应当履行租赁物的维修义务,但当事人另有约定的除外。(《合同法》第二百二十条)

出租人对租赁物的维修义务,包括:

(一) 财产租赁合同与买卖合同不同,租赁合同是转移财产使用权的合同,承租方仅仅是有偿享有财产的使用权,而财产所有权仍在出租人手里,因此,除租赁财产在使用过程中的一些小额维修外,主要的维修责任应由出租方承担,所以,出租方在双方没有另外约定的情况下如果不履行对财产的维修义务,属于不完全履行合同的行为,为此所形成的责任要由出租方承担;

(二) 《合同法》第二百一十六条规定:“出租人应当按照约定将租赁物交付承租人,并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。”也就是说,出租人不仅应使交付的租赁物适于约定的使用收益状态,而且在租赁关系存续期间应保持租赁物合于约定的使用收益状态,当租赁物受到自然侵害、使用损耗等而不适于约定的使用收益状态时,出租人应当予以恢复。这是出租人负担租赁物修缮义务的又一根据。

所谓修缮,是指当租赁物不符合约定的使用收益状态时,对租赁物进行修理,以使承租人得以按照约定正常使用收益。一般而言,出租人所负修缮租赁物的义务必须符合下列条件:

1. 修缮是必要的。所谓修缮的必要,是指租赁物需要修缮方可满足承租人对租赁物的使用收益。如果租赁物虽有损坏但并不妨碍承租人使用收益的,则租赁物无修缮的必要,出租人不负修缮义务。租赁物因可归责于出租人的事由或者其他不可归责于承租人的事由而致租赁物损毁时,出租人亦有修缮的义务。对于因承租人的过错造成的租赁物的损坏,出租人不负修