

新 编 合 同 实 务 丛 书

ZULIN HETONG
RONGZIZULIN HETONG
SHIWU

租赁合同、 融资租赁合同实务

谭秋桂 编著



 知识产权出版社

734
194
1

新编合同实务丛书

租赁合同、融资租赁 合同实务

谭秋桂 编著

知识产权出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

租赁合同、融资租赁合同实务/谭秋桂编著. —北京:
知识产权出版社, 2005.2
(新编合同实务丛书)
ISBN 7-80198-192-8

I. 租... II. 谭... III. ①租赁—经济合同—合同
法—基本知识—中国②融资—租赁—经济合同—合同
法—基本知识—中国 IV. D923.64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 010326 号

内容提要

本书在概述租赁合同、融资租赁合同的概念、特征、订立、担保、履行及纠纷解决等内容的基础上,对房屋租赁合同、土地使用权租赁合同、企业租赁经营合同、船舶租赁合同、汽车租赁合同纠纷、建筑施工物资租赁合同、保管箱租赁合同、柜台租赁合同等进行了详细的阐释,并附录了相关法律法规和合同样本。

读者对象:租赁合同、融资租赁合同当事人,律师,合同管理人员,法律院校师生等。

租赁合同、融资租赁合同实务

谭秋桂 编著

责任编辑:王润贵 汤腊冬 责任校对:韩秀天

责任出版:杨宝林

出版发行:知识产权出版社

社址:	北京市海淀区马甸南村1号	邮编:	100088
网 址:	http://www.cnipr.com	邮 箱:	zscq-bjb@126.com
电 话:	010-82000893 82000860 转 8101	传 真:	010-82000893
印 刷:	知识产权出版社电子制印中心	经 销:	新华书店及相关销售网点
开 本:	850毫米×1168毫米 1/32	印 张:	18.625
版 次:	2005年2月第一版	印 次:	2005年2月第一次印刷
字 数:	514千字	印 数:	1~5000册

书 号: ISBN 7-80198-192-8/D·308 定 价: 30.00 元

目 录

上篇 租赁合同

第一章 租赁合同概述	(3)
第一节 概念、法律特征与种类	(3)
一、租赁与租赁合同的概念	(3)
二、租赁合同的法律特征	(5)
三、租赁合同的种类	(9)
四、租赁权的物权化	(14)
第二节 租赁合同的订立	(18)
一、租赁合同的主体范围	(18)
二、租赁合同的标的物	(21)
三、租赁合同的形式与主要条款	(22)
四、订立租赁合同的程序	(26)
五、租赁合同的成立与效力	(34)
六、租赁合同当事人的权利义务	(47)
第三节 租赁合同的履行	(64)
一、租赁合同履行的原则	(64)
二、租赁合同的提前履行、部分履行、代为履行	(67)
三、条款不明确的租赁合同的履行	(70)
四、租赁合同履行抗辩	(72)
五、租赁合同的变更	(74)
六、租赁合同的终止	(79)
第四节 租赁合同的违约责任	(83)
一、违约行为	(83)
二、违约责任	(85)

三、租赁合同的免责	(87)
附：相关法律法规及合同范本	(88)
第二章 房屋租赁合同	(93)
第一节 房屋租赁合同概述	(93)
一、房屋租赁合同的概念	(93)
二、房屋租赁合同的分类	(96)
三、房屋租赁合同涉及的主要法律、法规、 司法解释与规章	(99)
第二节 房屋租赁合同的订立	(120)
一、订立房屋租赁合同的主体资格	(120)
二、房屋租赁合同的形式	(123)
三、房屋租赁合同的主要条款	(126)
四、订立房屋租赁合同的程序以及应当注意的问题	(130)
五、房屋租赁合同当事人的权利和义务	(137)
第三节 房屋租赁合同的履行	(152)
一、房屋租赁合同履行的一般规定	(152)
二、房屋租赁合同的变更	(154)
三、房屋租赁合同的终止	(159)
第四节 房屋转租合同	(164)
一、房屋转租合同的概念与特征	(164)
二、房屋转租合同的生效条件	(166)
三、房屋转租合同当事人的权利义务	(168)
第五节 房屋租赁管理	(172)
一、房屋租赁的登记备案	(172)
二、租赁交易管理	(175)
三、租金和租赁税收管理	(176)
第六节 房屋租赁合同的违约责任	(177)
一、承担房屋租赁合同违约责任的条件	(177)
二、承担房屋租赁合同违约责任的方式	(184)
三、房屋租赁合同的免责	(186)
附：房屋租赁合同范本	(186)

第三章 土地使用权租赁合同	(192)
第一节 土地使用权租赁合同概述	(192)
一、土地使用权租赁合同的概念和特征	(192)
二、土地使用权租赁合同的分类	(195)
三、土地使用权租赁合同涉及的主要法律、 法规与规章	(196)
第二节 土地使用权租赁合同的订立	(212)
一、土地使用权租赁合同的主体资格	(212)
二、土地使用权租赁合同的订立程序	(213)
三、土地使用权租赁合同的形式与主要条款	(216)
四、土地使用权租赁合同当事人的权利义务	(218)
五、订立土地使用权租赁合同应当注意的事项	(221)
第三节 土地使用权租赁合同的履行	(223)
一、土地使用权租赁合同履行的一般规定	(224)
二、土地使用权租赁合同的变更与解除	(226)
三、土地使用权租赁合同的终止	(229)
四、土地使用权租赁合同的违约责任	(230)
第四章 企业租赁经营合同	(235)
第一节 企业租赁经营合同概述	(235)
一、企业租赁经营合同的概念	(236)
二、企业租赁经营合同的特征	(237)
三、企业租赁经营合同的种类	(239)
四、企业租赁经营合同涉及的主要法律、 法规与规章	(240)
第二节 企业租赁经营合同的订立	(251)
一、企业租赁经营合同的主体资格	(252)
二、企业租赁经营合同的订立程序	(254)
三、企业租赁经营合同的形式与主要条款	(258)
四、企业租赁经营合同当事人的权利义务	(264)
五、订立企业租赁经营合同的若干实务问题	(268)
第三节 企业租赁经营合同的担保	(271)

一、企业租赁经营合同担保的概念	(271)
二、企业租赁经营合同担保的具体形式与要求	(271)
第四节 企业租赁经营合同的变更与解除	(273)
一、企业租赁经营合同变更与解除的条件	(273)
二、企业租赁经营合同变更与解除的程序	(274)
三、企业租赁经营合同变更与解除的效力	(275)
附：企业租赁经营合同范本	(276)
第五章 船舶租赁合同	(281)
第一节 船舶租赁合同概述	(281)
一、船舶租赁合同的概念	(281)
二、船舶租赁合同当事人的权利义务	(282)
三、船舶租赁合同涉及的主要法律法规	(284)
第二节 航次租船合同	(289)
一、航次租船合同的特点	(289)
二、航次租船合同的主要条款	(291)
三、航次租船合同的变更与解除	(297)
附：航次租船合同范本(金康格式)	(299)
第三节 定期租船合同	(305)
一、定期租船合同的特点	(306)
二、定期租船合同的主要条款	(307)
三、定期租船合同的解除	(312)
四、定期租船合同的常见纠纷	(313)
附：定期租船合同范本	(315)
第四节 光船租赁合同	(322)
一、光船租赁合同的特点	(322)
二、光船租赁合同的主要条款	(323)
三、光船租赁合同当事人的权利义务	(326)
四、光船租赁合同的解除	(328)
附：光船租赁合同范本(BARECON“A”)	(330)
第六章 其他常见的租赁合同	(342)
第一节 汽车租赁合同纠纷	(342)

一、汽车租赁合同的特征	(342)
二、汽车租赁合同的条款	(343)
三、订立汽车租赁合同应当注意的问题	(348)
四、汽车租赁合同的履行与终止	(350)
附:相关法律法规及合同范本	(351)
第二节 保管箱租赁合同	(362)
一、保管箱租赁合同的概念与特征	(363)
二、保管箱租赁合同的主要条款	(363)
三、保管箱租赁合同的当事人权利和义务	(367)
四、保管箱租赁合同的订立、变更与终止	(369)
附:相关法律法规及合同样本	(371)
第三节 柜台租赁合同	(382)
一、柜台租赁合同的概念	(382)
二、柜台租赁合同的主要条款	(383)
三、柜台租赁合同当事人的权利义务	(385)
四、订立柜台租赁合同应当注意的问题	(387)
附:相关法律法规的合同范本	(389)
第四节 建筑施工物资租赁合同	(393)
一、建筑施工物资租赁合同的概念与特征	(394)
二、建筑施工物资租赁合同的形式与主要内容	(395)
三、建筑施工物资租赁合同当事人的权利义务	(397)
四、订立建筑施工物资租赁合同应当注意的事项	(400)
附:合同范本	(401)
第七章 租赁合同纠纷及其处理	(404)
第一节 租赁合同的常见纠纷	(404)
一、常见的租赁合同纠纷	(404)
二、租赁合同纠纷产生的主要原因	(405)
三、预防租赁合同纠纷的基本要领	(407)
第二节 租赁合同纠纷的处理	(408)
一、协商	(408)
二、调解	(409)

三、仲裁	(410)
四、诉讼	(414)
五、执行	(418)

下篇 融资租赁合同

第八章 融资租赁合同概述	(421)
第一节 融资租赁合同的概念与特点	(421)
一、融资租赁合同的概念	(422)
二、融资租赁合同的特点	(423)
第二节 融资租赁合同的种类	(425)
一、依出租人取得标的物方式分类	(426)
二、依出租人的出资比例分类	(428)
三、依当事人涉及的国家范围分类	(432)
第三节 融资租赁合同涉及的主要法律制度	(433)
一、融资租赁合同涉及的主要法律制度	(433)
二、我国目前有关融资租赁合同的法律规范	(434)
第九章 融资租赁合同的订立	(448)
第一节 订立融资租赁合同的主体资格	(448)
一、融资租赁合同出租人的主体资格	(448)
二、融资租赁合同承租人的主体资格	(449)
三、关于委托代理人签订融资租赁合同	(450)
第二节 订立融资租赁合同的程序	(450)
一、要约	(451)
二、承诺	(452)
三、订立融资租赁合同应当注意的问题	(457)
四、融资租赁合同的缔约过失责任	(458)
第三节 融资租赁合同的 form 与内容	(460)
一、融资租赁合同的 form	(460)
二、融资租赁合同的主要条款	(462)
第四节 融资租赁合同的效力	(469)

一、融资租赁合同的生效	(469)
二、融资租赁合同的无效	(475)
三、融资租赁合同的变更与可撤销	(478)
四、融资租赁合同的效力内容	(481)
第十章 融资租赁合同的担保	(493)
第一节 融资租赁合同的担保概述	(493)
一、担保的概念和方式	(493)
二、融资租赁合同的担保	(494)
第二节 融资租赁合同的担保方式	(495)
一、保证	(496)
二、抵押	(502)
三、质押	(508)
四、留置	(511)
五、定金	(513)
第十一章 融资租赁合同的履行	(515)
第一节 融资租赁合同履行的一般原则	(515)
一、适当履行原则	(516)
二、实际履行原则	(517)
三、协作履行的原则	(517)
第二节 融资租赁合同履行中的特殊情况	(518)
一、提前履行	(519)
二、部分履行	(520)
三、代为履行	(521)
四、条款不明确的融资租赁合同的履行	(521)
五、融资租赁合同的履行抗辩	(524)
第三节 融资租赁合同的变更与解除	(526)
一、融资租赁合同的变更	(526)
二、融资租赁合同的解除	(530)
第四节 融资租赁合同的终止	(533)
一、融资租赁合同终止的原因	(533)
二、融资租赁合同终止的效力	(537)

第十二章 融资租赁合同的风险防范与违约责任	(539)
第一节 融资租赁合同的风险防范	(539)
一、融资租赁合同的风险形式	(539)
二、融资租赁合同的风险防范措施	(541)
第二节 融资租赁合同的违约责任	(544)
一、违约行为	(545)
二、归责原则	(546)
三、承担违约责任的方式	(547)
四、融资租赁合同的免责	(548)
第十三章 融资租赁合同纠纷及其处理	(551)
第一节 融资租赁合同的常见纠纷	(551)
一、常见的融资租赁合同纠纷	(551)
二、融资租赁合同纠纷产生的主要原因	(552)
三、融资租赁合同纠纷的预防	(554)
第二节 融资租赁合同纠纷的处理	(555)
一、融资租赁合同纠纷的处理方式	(556)
二、融资租赁合同纠纷的处理程序	(558)
附：融资租赁合同范本	(566)

上篇

租赁合同

第一章 租赁合同概述

租赁是融通资金、调剂余缺的一种经济行为与信用形式,在社会生活中具有十分重要的作用。租赁合同是当事人之间为设立租赁关系而订立的协议,是实现租赁不可或缺的形式。现代租赁分为经营性租赁与融资租赁两种,我国合同法将经营性租赁合同与融资租赁合同作为两种有名合同分别加以规范。其中,因经营性租赁合同的具体内容不同,又有房屋租赁合同、土地使用权租赁合同、企业租赁经营合同、船舶租赁合同、其他租赁合同等之分。本章首先分析经营性租赁合同的一般特征与共同规律。

第一节 概念、法律特征与种类

作为契约的一种,租赁合同与其他合同存在明显的区别,具有鲜明的特征,因此我国合同法将其作为一种独立的有名合同加以规范。根据不同的标准,可以对租赁合同进行不同的分类。分析租赁合同的概念、法律特征和种类,有利于理解租赁合同的实质,为实践应用打下基础。

一、租赁与租赁合同的概念

租赁是一种具有悠久历史的信用形式与法律制度,在社会经济生活中具有十分重要的作用。租赁合同是设立租赁法律关系必不可少的形式。要分析租赁法律制度,必须从其概念辨析开始。

(一)租赁的概念与功能

“租赁”由“租”与“赁”两个词组合而成。租,就是将物件交给他人使用、收益而取得报酬;赁,就是使用、收益他人的物件而付出费用。将物件交给他人使用、收益而收取报酬的一方,称为出租人;使用、收益他人的物件而付出费用的一方,称为承租人;收取的报酬与

支付的费用称为租金。

尽管同样涉及物的使用与收益,但是从性质上看,租赁既不同于买卖,也不同于借用:租赁以使用与收益为目的,并不转移物的所有权,买卖则以转移物的所有权为直接目的;租赁以承租人付出费用、出租人获得报酬为条件,借用则往往是无偿的,即出借人不收取费用,借用人不需要付出代价。因此,租赁是使物的所有权与使用权分离并产生经济效益的一种活动。

作为一种经济行为与信用形式,无论中外,租赁自古以来就有之。在其漫长的发展过程中,经历了古代租赁、近代租赁(传统租赁)、现代租赁三个阶段。其中,现代租赁包括经营性租赁与融资租赁两种形式。租赁制度之所以能够源远流长,并且不断发展,主要是因为它具有以下几个方面的经济作用与信用功能。

1. 降低成本,减少风险

通过租赁,承租人可以通过一次性或分期支付租金的方式,以相对较小的代价取得对标的物的使用权与收益权,而不必为一时之需花费大量的资金去购买标的物,取得标的物的所有权。这样,既节省了承租人的资金支出,减轻了资金压力,降低了承租人的成本,又减少了标的物陈旧过时的风险及通货膨胀的影响。

2. 融通资金,盘活资产

通过租赁,出租人可以在不丧失标的物所有权的前提下,通过出租物件获得必要的资金,增加资本来源与总额,延长资金融通的期限,从而盘活资产,实现财产的有效利用。

3. 调剂余缺,促进生产与满足生活需要

通过租赁,可以调剂余缺,互通有无,既满足了承租人的临时性需要,又使闲置财产得到有效利用,充分发挥现有物件的使用价值,同时满足承租人与出租人双方的利益需求。因此,租赁是促进生产和满足生活需要的不可或缺的经济与法律形式。

(二)租赁合同的概念

租赁合同就是出租人与承租人之间为了设立租赁关系而订立的

协议或契约。《中华人民共和国合同法》（以下简称合同法）第 212 条规定：“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。”租赁合同是我国合同法规定的 15 种有名合同之一。

合同法对租赁合同作出的界定，可从以下三个方面来理解：

1. 租赁合同的主体是出租人与承租人

租赁合同的双方当事人分别称为出租人与承租人。出租人是将物件交付他人使用、收益而获得报酬的一方当事人，承租人是使用、收益他人的物件而支付费用的一方当事人。订立租赁合同是出租人与承租人为设立民事权利义务关系，自愿、平等进行协商并达成一致的民事法律行为。简言之，租赁合同是出租人与承租人合意约定的。

2. 租赁合同的标的是物

只有物才能成为使用、收益的对象，因此，租赁合同的标的只能是物，无形财产不能成为租赁标的物。同时，作为租赁合同标的的物，还必须是有体物、非消耗物、特定物、合法物。无体物无法租赁，消耗物合同终止后无法返还，法律禁止流通的物依法不得租赁，均不能成为租赁合同的标的物。

3. 租赁合同的基本内容是物的使用、收益权与租金的对待转移

合同的内容就是合同约定的当事人之间的权利义务关系。租赁合同的最基本的内容就是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人向出租人支付租金。可见，租赁其实也是一种商品交换，是物的使用权、收益权的交换：是出租人将物的使用权、收益权与承租人的租金的交换。因此，在租赁合同中，最基本的内容就是物的使用权、收益权与租金的对待转移。租赁合同在内容上的这一特征，使其与买卖合同、借用合同完全区分开来：买卖合同转移的是所有权，是所有权与价金的对待转移；借用合同是无偿合同，是一种单向性合同，不存在对待转移的现象。

二、租赁合同的法律特征

从其概念可以看出，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和收益权的合同

租赁合同以承租人使用与收益租赁物为直接目的。通过租赁合同,出租人转让、承租人取得的均仅为租赁物的使用权与收益权,而非租赁物的所有权。一旦涉及转移物的所有权,就不再是租赁合同。无论是定期租赁,还是不定期租赁,无论承租人事事实上对租赁物使用、收益的时间有多长,承租人均不能取得租赁物的所有权。这是租赁合同与买卖合同的根本区别。因为,在买卖合同中,卖方转让的是物的所有权,买方支付对价的目的也是为了获得标的物的所有权,通过买卖合同,买方即可取得标的物的所有权。

由于承租人通过租赁合同取得的是标的物的使用权与收益权,所以承租人对租赁物没有处分权,租赁物不可能成为承租人的财产。这一点又使租赁合同与借贷合同区别开来。所谓借贷合同,根据我国学者的观点,也称消费借贷合同^①,是指当事人约定出借方将借贷物交与入借方,入借方在约定的期限内将相同种类、数量、品质的物返还给出借方的合同,如借款合同。由此可见,通过借贷合同,入借方收取借贷物以后,不仅取得了借贷物的使用权与收益权,还取得了借贷物的处分权,借贷物成为入借方财产整体的一部分。因此,入借方可以自由处分借贷物,入借方的债权人也可以请求以借贷物实现债权。而在租赁合同中,承租人并没有取得租赁物的处分权,租赁物没有成为承租人的财产,因此,承租人的债权人不得要求以租赁物偿债,在承租人破产时,租赁物也不会成为破产财产。租赁期间届满或者承租人破产时,出租人有权收回租赁物;而借贷期限届满时,入借人只要将相同种类、数量、品质的物返还给出借人即可,不必也不可能返还原物。

正因为租赁合同以转让物的使用权与收益权为直接目的,出租

^① 在大陆法系的德国、法国、日本和我国台湾地区,借贷合同分为两种,即使用借贷合同与消费借贷合同,而我国法学界则较为一致地将使用借贷合同称为借用合同,消费借贷合同称为借贷合同。