

中国合同法实务操作丛书

丛书总主编/肖学文 张文新

ZU LIN HE TONG

租赁合同

主编：蓝 宝



中国民主法制出版社

中国合同范本实务操作丛书

CHINA CONTRACT PRACTICE

ZU LIN HE TONG

租赁合同

中国合同范本实务操作丛书

中国合同法实务操作丛书

租 赁 合 同

主 编：蓝 宝
撰稿人员：蓝 宝 冯 蕾 张晓亮
 王 京 刘淑贞 宋国兴
 李卫华 吕 勇 岳 民
 肖学治 夏昌锋

中国民主法制出版社

图书在版编目(CIP)数据

租赁合同/蓝宝主编. —北京:中国民主法制出版社,
2003.5

(中国合同法实务操作丛书)

ISBN 7-80078-730-3

I. 租… II. 蓝… III. 租赁-经济合同-基本知识-中国
IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 100515 号

书名/租赁合同

ZULIN HETONG

作者/蓝 宝 主编

出版·发行/中国民主法制出版社

地址/北京市丰台区玉林里 7 号(100054)

电话/63056983 63292534(发行部)

传真/63056975 63056983

经销/新华书店

开本/32 开 850 毫米×1168 毫米

印张/11.75 字数/303 千字

版本/2003 年 9 月第 1 版 2003 年 9 月第 1 次印刷

印刷/河北衡水冀峰印刷股份有限公司印刷

书号/ISBN 7-80078-730-3/D·623

定价/22.00 元

出版声明/版权所有,侵权必究。

(如有缺页或倒装,本社负责退换)

丛书编委会

主 编:肖学文 张文新

常务主编:来 奇

副主 编:	石兰太	杨玉成	蓝 宝	关德东	王金凤	张继文
	刘红霞	肖学治	王小莹	王成军	张久荣	狄佳巍
编 委:	肖学文	张文新	来 奇	石兰太	狄佳巍	杨玉成
	蓝 宝	关德东	王小莹	王金凤	张继文	张建平
	肖学治	周 倩	冯 蕾	陈其寿	刘显明	梁士斌
	林立章	王成军	武泽斌	罗秀好	林 阳	叶尤刚
	顾建明	程国强	熊绍文	刘红霞	韩 青	梁华辉
	王晓红	刘征宇	张立丽	张久荣	郭文莉	张晓亮
	杨 珂	陈继辉	原 洁	胡 昭	陈贵阳	关 键
	高翠林	赵又红	宋红谋	刘红章	王 磊	吕 勇
	于 阳	丁 力	关 云	赵慧君	杨燕萍	关 琳
	闫 勤	吴广仁	于维虹	杨 俊	马成光	郝伟奇
	田抒晖	王 昕	张 龄	范志敏		

丛书前言

不管你是何人,自然人也好,法人和非法人也罢,只要存在于市场经济运行机制中,每发生一种社会关系,或建立一种交易关系,最为自由、最为安全、最为平等、最为有效的手段,除了合同,恐怕在当今世界还没有出现另一个适合的东西。

合同所具备的平等性、自由性、权利性、法律性、有序性说明,在我国建立社会主义市场经济体制的今天,每一个人都少不了合同,谁也离不开合同。合同就是财富,合同就是信誉……

为了让广大读者学好、用好 1999 年 3 月 15 日通过的《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》),更好地解决读者在谈判、签订、履行、管理合同所遇到的实际问题,我们在总结《合同法》实施以来实践中所遇到的难点、热点、疑点等问题的基础上,编写了《中国合同法实务操作丛书》。本丛书以内容精、质量高为目标,以学习多家之长为基础,以针对实施中的问题为落脚点,全面展示其后来取胜的优势。

本丛书以准确阐述《合同法》的基本内容和基本原理为重点,详尽介绍市场经济中主要合同的基本知识要点,实施中的陷阱与风险防范,合同范本,典型案例评析和相关法律、法规、规章及司法解释。本丛书包括《买卖合同》、《供用电、水、气、热力合同》、《借款合同》、《租赁合同》、《融资租赁合同》、《承揽合同》、《建设工程合同》、《委托合同·行纪合同·居间合同》、《运输合同》、《赠与合同·保管合同·仓储合同》、《技术合同》、《保险合同》、《电子合同》、《担保合同》、《国际贸易合同》、《无名合同》等 16 本。

本丛书由国家机关、政法院校和律师事务所的部分专家、学者

和具有丰富经验的实际工作者编写而成。在写作上有如下特点：

其一，以《合同法》为准则，简明扼要、深入浅出地精解各类合同的基础知识，这是合同秩序运行的立足点，也是本套丛书只解释“是什么”，而不问“为什么”的特色。为了让读者全面了解某些合同知识的历史沿革，书中个别地方还援引了部分废止的法律法规，敬请广大读者在运用中甄别。

其二，以实用和操作为目的，突出以理论指导应用与操作的特色。《合同法》的关键在于应用，本套丛书充分体现了《合同法》的实用性，让读者能够直接了解和感受在实践中如何应用、操作合同。

其三，以最新的资料为亮点（截至2003年5月），把读者们所需要的最新的典型案例、最新的法律法规、最新的示范文本格式、最新的司法解释等一一呈现出来，以便及时解决合同的热点、难点、疑点问题。

由于水平所限，本书如存在不妥之处，敬请广大读者批评指正。

《中国合同法实务操作丛书》编写委员会

2003年6月30日

目 录

第一章 租赁合同概述	1
一、租赁合同的概念和特征	1
(一)租赁合同的概念	1
(二)租赁合同的特征	1
二、租赁合同的种类和形式	2
(一)租赁合同的种类	2
(二)租赁合同的形式	4
三、租赁合同的内容	5
四、租赁合同与相关合同的区别及风险	8
(一)租赁合同与相关合同的区别	8
(二)租赁合同的风险负担	14
第二章 租赁合同的订立和效力	16
一、租赁合同的订立	16
(一)租赁合同的要约	16
(二)租赁合同的承诺	18
二、租赁合同的效力	19
(一)对出租人的效力	19
(二)对承租人的效力	25
(三)对第三人的效力	33
第三章 租赁合同的变更、解除和终止	41
一、租赁合同的变更	41
(一)租赁合同主体的变更	41
(二)租赁合同内容的变更	44

二、租赁合同的终止	49
(一)租赁合同终止的原因	49
(二)租赁合同终止的效力	51
三、租赁合同的解除	53
(一)租赁合同解除的概念	53
(二)租赁合同解除的事由	53
第四章 租赁合同的违约责任及争议的解决	55
一、租赁合同的违约形式	55
(一)租赁合同的不能履行	55
(二)租赁合同的拒绝履行	55
(三)租赁合同的不适当履行	56
二、租赁合同违约责任承担方式	56
(一)继续履行合同	57
(二)采取补救措施	57
(三)赔偿损失	57
三、租赁合同争议的解决	59
(一)协商	59
(二)调解	59
(三)仲裁	60
(四)诉讼	61
第五章 租赁合同应注意的问题及欺诈的防范	62
一、租赁合同应注意的问题及对策	62
(一)租赁合同当事人资格常见纠纷及应注意的问题	62
(二)委托代理人订立租赁合同常见的纠纷及应注意的问题	65
(三)租赁合同期限常见纠纷及应注意的问题	66
(四)交付出租物常见纠纷及应注意的问题	68
(五)承租人保管租赁物常见纠纷及应注意的问题	70

(六)对租赁物进行改善或增设他物常见 纠纷及应注意的问题	71
(七)出租人承担瑕疵担保责任常见 纠纷及应注意的问题	72
(八)出卖租赁物常见纠纷及应注意的问题	74
(九)租赁物部分或者全部毁损、灭失常见纠纷 及应注意的问题	75
(十)返还租赁物常见纠纷及应注意的问题	77
(十一)租赁合同当事人意思表示常见纠纷及 应注意的问题	78
(十二)租赁合同形式常见纠纷及应注意的问题	79
(十三)租赁合同主要条款常见纠纷及应注意的问题	80
(十四)租赁权对抗效力常见纠纷及 应注意的问题	82
(十五)承租人优先购买权常见纠纷及 应注意的问题	85
(十六)出租他人之物的合同效力认定应注意的问题	87
(十七)租赁期间的收益归属应注意的问题	88
(十八)转租应注意的问题	89
二、租赁合同欺诈及其防范	91
(一)租赁合同欺诈的概述	91
(二)租赁合同欺诈的防范	95
第六章 常见的租赁合同	101
一、房屋租赁合同	101
(一)房屋租赁合同概述	101
(二)房屋租赁合同的订立	112
(三)房屋租赁合同的效力	121
(四)房屋租赁合同的效力变动	138

(五)房屋转租合同简介·····	151
(六)房屋租赁合同常见纠纷及应注意的问题·····	160
二、船舶租赁合同·····	171
(一)船舶租赁合同概述·····	171
(二)定期租船合同·····	176
(三)航次租船合同·····	189
(四)光船租赁合同·····	198
(五)船舶租赁合同常见纠纷及应注意的问题·····	199
三、企业租赁经营合同·····	220
(一)企业租赁经营合同的概念和法律特征·····	220
(二)企业租赁经营合同的当事人·····	222
(三)企业租赁经营合同的主要内容·····	223
(四)企业租赁经营合同当事人的权利和义务·····	224
(五)企业租赁经营合同常见纠纷及 应注意的问题·····	225
第七章 租赁合同典型案例评价·····	242
【案例1】承租人享有优先购买权案·····	242
【案例2】房屋承租人擅自将自己所承租的房屋 转租给第三人案·····	243
【案例3】租赁物非因承租人的过错而毁损灭失案·····	245
【案例4】租赁物使用案·····	246
【案例5】租赁物维修纠纷案·····	248
【案例6】转租的前提效力案·····	250
【案例7】租赁合同对抗力案·····	253
【案例8】租赁期限案·····	255
【案例9】房屋租赁纠纷上诉案·····	258
【案例10】出租人应负权利瑕疵担保责任案·····	262
【案例11】房屋租赁合同纠纷上诉案·····	264

【案例 12】租赁权对抗效力纠纷案	271
第八章 租赁合同法律、法规、规章	274
中华人民共和国合同法(节选)	274
中华人民共和国海商法	291
中华人民共和国城市房地产管理法	333
城市房屋租赁管理办法	343
第九章 租赁合同示范文本	349
租赁合同	349
房屋租赁合同	351
柜台租赁合同	354
建筑施工物资租赁合同	356
房屋租赁合同	359
商品房产租赁合同	362

第一章 租赁合同概述

一、租赁合同的概念和特征

(一)租赁合同的概念

租赁合同是指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。交付租赁物的一方为出租人,接受租赁物的一方为承租人。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。

(二)租赁合同的特征

租赁合同具有下列法律特征:

1. 租赁合同是转移租赁物使用收益权的合同。

在租赁合同中,承租人的目的是取得租赁物的使用收益权,出租人也只转让租赁物的使用收益权,而不转让其所有权。在租赁合同终止时承租人要返还租赁物。

2. 租赁合同是双务合同、有偿合同。

租赁合同是双务合同和有偿合同,即交付租金和转移租赁物的使用收益权之间存在着对价关系,交付租金是获取租赁物使用收益权的对价,而获取租金是承租人出租财产的目的。

3. 租赁合同是诺成合同和要式合同。

租赁合同的成立和生效不以租赁物的交付为要件,当事人只要依法达成协议即具有法律拘束力。

《合同法》第 215 条规定,租赁期限 6 个月以上的,应当采用书面形式,此时属于要式合同。

4. 租赁合同是一种具有确定期限的合同。

租赁合同具有临时性的特征,不能永久使用。世界上许多国家的法律都规定了租赁合同的最长期间,如日本民法第 604 条规定:“租赁的存续期间不得超过 20 年。长于 20 年的租赁者,其期间缩短为 20 年。”我国《合同法》第 214 条也对租赁期间进行了限定,即当事人约定的租赁期限不得超过 20 年,超过 20 年的,超过部分无效。法律之所以限定租赁合同的最长期间,是因为物的使用价值是有一定期限的,如果当事人约定的租赁期间过长,既与转让使用收益权的租赁性质不符,也易于就物的返还状态发生争议,甚至使物的使用价值丧失殆尽。

二、租赁合同的种类和形式

(一)租赁合同的种类

根据不同的标准,从不同的角度可对租赁合同作不同的划分。常见的有以下几种:

1. 以构成方式不同,可将租赁分为经营性租赁、融资租赁和服务性租赁,这是租赁的最本质的分类。

经营性租赁,也称管理租赁或称租借,是传统意义上的租赁方式,是租赁交易中的一种重要方式。经营性租赁的一般概念,即是财产租赁一般定义所表达的范围,即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。

融资租赁,也称为金融租赁,是指出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择,向出卖人购买租赁物,提供给承租人使用,承租人支付租金的合同。这种租赁方式在当今租赁交易中占有极大的

比例。

服务性租赁,是介于经营性租赁和融资租赁之间的一种租赁方式,即融资租赁方式加技术及维修服务的租赁服务。

2. 以租赁物的种类不同,可将租赁划分为动产租赁和不动产租赁。

动产租赁是以动产为标的物的租赁,不动产租赁是以不动产为标的物的租赁。依我国法律规定,不动产租赁主要是房屋租赁或其他建筑物、工作物的租赁。对土地使用权出让是否是土地租赁存有争议。在有些国家或地区,土地租赁包括耕地租赁和基地租赁及其他土地租赁。动产租赁的标的物范围较广,包括一般动产和特殊动产租赁,特殊动产租赁包括汽车租赁、船舶租赁和航空器租赁等。动产租赁与不动产租赁的区分意义主要在于租赁合同生效的条件不同。对于不动产租赁,法律多有特别规定或要求,而动产租赁中一般动产租赁法律多无特别要求,特殊动产租赁法律有特殊要求的,则应按照法律的要求办理。

3. 以租赁合同是否由法律特别加以规定为标准,可将租赁分为一般租赁和特别租赁。

一般租赁是法律没有特别规定的租赁,如我国合同法有关租赁合同的一般规定。特别租赁则是由特别法加以特别规定的租赁,如《房地产管理法》、《城市房屋租赁管理条例》等规定的房屋租赁、《海商法》规定的船舶租赁、《航空法》规定的航空器租赁等。此类标准划分的意义在于不同的租赁,其成立的程序不同,而且根据特别法优于普通法,对个别租赁,应优先适用特别法规定。

4. 以租赁合同是否有期限,可将租赁分为定期租赁和不定期租赁。

定期租赁是租赁合同中明确约定了租赁期限,或虽未明确约定定期限,但事后补签协议确定了期限,或根据合同的相关条款、使

用租赁物的目的、交易习惯等能够确定租赁期限的租赁合同。不定期租赁是对租赁期限没有约定或约定不明确,且事后没有补充协议,或以合同有关条款、交易目的和惯例也无法确定合同租赁期限的合同。此类标准划分的意义在于:不定期租赁合同,除法律另有规定外,当事人可以随时解除合同,但出租人解除合同,应当在合理期限之前通知承租人。

(二)租赁合同的形式

租赁合同的形式,是租赁合同当事人所达成的协议的表现形式,是合同内容的载体。

由于租赁合同不是要式合同,故租赁合同的形式可以是书面形式,也可以是口头形式。根据《合同法》第 215 条规定:租赁期限 6 个月以上的,应当采用书面形式。可见我国租赁合同形式的选择,主要是根据租赁期限的长短这一因素来判断。凡租赁期限在 6 个月以上的租赁合同,都应当采用书面形式;而对租赁期限在 6 个月以下的租赁合同,可由当事人自由选择合同的形式,无论采用书面或口头形式,均不影响合同的性质和效力。对于租赁期限在 6 个月以上的合同,当事人没有采用书面形式,应视为不定期租赁。这是我国民事立法中首次以实体法规则解决合同立法中规定应当采用书面形式而未采用书面形式的法律纠纷问题。就不定期租赁而言,无须采用书面形式;就定期租赁而言,也并非必须采用书面合同,如果未采用书面形式,双方当事人对租赁期限无争议的,租赁效力就不受影响,若双方对租赁期限发生争议,则视为不定期租赁。

租赁合同除《合同法》规定应当采用书面形式外,其他法律规定应当采用其他特殊形式的,应当办理该规定的特殊形式。例如,《城市房地产管理法》第 53 条规定,房屋租赁合同应当向房产管理部门登记备案。

三、租赁合同的内容

租赁合同的内容,主要是通过双方当事人之间的权利义务关系来确定,除少数是由法律直接规定产生之外,绝大多数是通过租赁合同的条款来确定。根据租赁合同的条款在合同中所处的地位、所起的作用以及所表现的形式不同,租赁合同的条款也大致可分为合同的主要条款和合同的普通条款。其中,合同的主要条款,是租赁合同必须具备的条款,具有相当重要的地位。欠缺主要条款,将会导致合同不成立。我国《合同法》第 213 条规定:租赁合同的内容包括租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式、租赁物维修等条款。根据该条规定,租赁合同一般应包括以下主要条款:

1. 租赁物的名称。

租赁合同中标的物的名称,应在租赁合同中写明。该租赁物既可是动产也可是不动产,但必须是有体的、特定的非消耗物,同时必须是符合法律的自由流通物。法律禁止的流通物,不得作为租赁合同的标的物,否则租赁合同无效。以法律限制流通的物作租赁物的,依法须受到限制,除对当事人主体资格作出分析外,还要依据特殊的行政法规办理。

2. 租赁物的数量。

租赁物的名称明确后,即应对租赁物的数量、规格、品牌、型号等予以确定化,可以选择双方共同接受的计量方法和计量单位,对租赁物具体化。如在设备租赁合同中,应明确所租赁的设备是成套设备,还是单体设备,该设备的规格、品牌、型号如何,是租赁一套还是数套等。

3. 租赁物的用途。

租赁合同当事人在租赁合同中对租赁物的用途加以约定。对于该约定用途条款,出租人应提供适于约定用途的租赁物,如果租赁物不具有约定的用途,出租人应承担相应责任。同样,承租人也