

经济合同理论与实务丛书

编委会主任 马 原 李国光

# 经济合同理论与实务 财产融资租赁合同卷

主 编 曹守晔 孔祥俊 李明良  
副主编 王永胜 刘昭波

人民法院出版社

购销合同条例”、“加工承揽合同条例”、“借款合同条例”、“财产保险合同条例”等)。显然,这种状态为广大经济工作者及法学工作者对合同法的系统理解和执行增加了难度。

因此,全国人大常委会办公厅、最高人民法院有关庭室、国务院法制局、国家工商行政管理局、中国人民大学、北京大学、中国政法大学、部分地方法院等有关专家们,共同撰写了“合同管理及诉讼理论与实务”、“民事合同理论与实务”、“经济合同理论与实务”、“知识产权合同理论与实务”、“金融合同理论与实务”、“涉外合同理论与实务”系列丛书,力图将多年来合同法的理论研究成果与合同实务、司法实践相结合,为广大读者提供一套涵盖各类合同的理论性与可操作性均较强的业务工具书。

《经济合同理论与实务丛书》包括购销合同、交通运输合同、财产融资租赁合同、建筑合同、仓储保管合同、加工承揽合同、承租租赁合同等七卷。各卷自成体系,相互独立,但相互间又有一定内在联系。

《经济合同理论与实务·财产融资租赁合同卷》为本丛书之一。它根据财产租赁、融资租赁的基本原理和我国相关的法律法规,对财产租赁合同、融资租赁合同的一般原理做了阐述,同时详细研究了房屋租赁合同、土地使用权租赁合同、服务性租赁合同在实践中存在的问题,并提出了相应的法律对策。

本书适合广大党政干部、司法人员、企事业单位经营管理人员、律师及院校师生阅读和使用。由于我们水平有限,书中不可避免地存在着不当之处,欢迎读者批评指正。

《经济合同理论与实务丛书》编委会

一九九七年七月

责任编辑 辛 言 高 明  
技术编辑 辛 叶 金 凤 刘 璐  
封面设计 秋一夫

经济合同理论与实务丛书

编委会主任/马 原 李国光

经济合同理论与实务·财产融资租赁合同卷

主 编/曹宇晔 孔祥俊 李明良

---

出版发行/最高人民法院出版社

社址/北京市东交民巷 27 号 (最高人民法院机关大院)

邮编/100745 电话/65136851 65299981 65134290

开户银行/中国工商银行北京王府井分理处

开户名称/人民法院出版社 帐号/046061—68

(通过本社邮购另加 15% 邮费)

---

经销/各地新华书店和其他书店 印刷/保定市文化彩印厂

---

开本/850×1168 毫米 大 32 印张/98 字数/2458 千

版本/1997 年 8 月第 1 版 印次/1997 年 8 月第 1 次

印数/0001—6000 书号/ISBN7—80056—494—0/D·566

总定价 (全七卷) /158.00 元 本卷价/22.00 元

---

版权所有 侵权必究

## 经济合同理论与实务丛书编辑委员会

### 编委会主任

- 马 原 中华人民共和国最高人民法院原副院长、中国法官协会常务副会长、中国女法官协会会长  
李国光 中华人民共和国最高人民法院副院长

### 编委会成员（以姓氏笔划为序）

- 丁巧仁 江苏省高级人民法院副院长  
于世平 天津市高级人民法院副院长  
于新年 最高人民法院出版社副总编辑、副编审  
王世荣 山西省高级人民法院副院长  
王世勋 天津市高级人民法院副院长  
王学初 黑龙江省高级人民法院副院长  
王建宗 山东省高级人民法院副院长  
毛善刚 湖南省高级人民法院副院长  
孔祥俊 国家工商行政管理局、民商法学博士后  
方 向 司法部司法研究所副所长  
马景泗 山东省泰安市中级人民法院副院长  
马健华 吉林省吉林市中级人民法院院长  
邓基联 广东省高级人民法院副院长  
邓自强 广东省佛山市中级人民法院院长  
田景春 吉林省高级人民法院副院长  
包志荣 福建省高级人民法院副院长  
冉茂元 贵州省高级人民法院副院长

- 孙小虹 云南省昆明市中级人民法院院长  
朱伯华 江苏省南京市雨花台区人民法院院长  
朱孝池 安徽省高级人民法院研究室主任  
牟传琳 山东省烟台市律师事务所、国家一级律师  
华义明 山东省威海市中级人民法院院长  
任群先 山东省青岛市中级人民法院院长  
纪 敏 最高人民法院告诉申诉庭副庭长  
刘俊海 中国社会科学院法学研究所、民商法学博士  
刘贵明 中国律师杂志总编辑  
刘广明 辽宁省高级人民法院副院长  
刘志新 最高人民法院经济审判庭副庭长  
刘瑞川 河北省高级人民法院副院长  
刘昭波 广西桂林嘉诚律师事务所主任  
安秀莲 广西壮族自治区高级人民法院副院长  
毕志强 海南省高级人民法院副院长  
闫惠涛 山东省高级人民法院副院长  
许亚非 湖北省高级人民法院副院长  
吴合振 河南省高级人民法院副院长  
吴家友 湖北省高级人民法院副院长  
张子祥 河南省高级人民法院副院长  
张进先 上海海事法院院长  
张居胜 福建省高级人民法院副院长  
张建魁 四川省高级人民法院副院长  
张新民 吉林省长春市中级人民法院院长  
李明良 中国人民大学法学院民商法学博士  
李国荣 国荣律师事务所主任、中国政法大学罗马法研究中心客座研究员

- 李炳余 广东省高级人民法院副院长  
李永泰 黑龙江省鸡西市中级人民法院院长  
李 凡 最高人民法院民事审判庭副庭长  
李 克 北京市海淀区人民法院院长  
李德蓉 山东省高级人民法院副院长  
陈锡可 广东省湛江市中级人民法院副院长  
陈 江 新疆维吾尔自治区高级人民法院副院长  
陈 旭 上海市高级人民法院副院长  
余云康 安徽省高级人民法院副院长  
肖 声 辽宁省高级人民法院副院长  
何 山 全国人大常委会法工委副局级巡视员  
闵治奎 最高人民法院人民法院出版社副社长、副编审  
邹梅清 山东省烟台市中级人民法院院长  
邵文虹 最高人民法院研究室副主任  
苏泽林 四川省成都市中级人民法院院长  
杨亚平 最高人民法院人民法院出版社副社长  
杨治平 陕西省高级人民法院副院长  
杨金琪 最高人民法院知识产权审判庭副庭长  
郑臣镇 江西省高级人民法院副院长  
郑 刚 北京市朝阳区人民法院院长  
罗正保 湖北省十堰市中级人民法院院长  
金秀馥 甘肃省高级人民法院副院长  
尚 云 江苏省淮阴市中级人民法院院长  
周玉华 山东省济南市中级人民法院院长  
周敦扣 湖南省高级人民法院副院长  
周智勇 北京市高级人民法院副院长  
周德音 江苏省连云港市中级人民法院院长

- |     |                        |
|-----|------------------------|
| 钟佩娟 | 海东律师事务所主任律师            |
| 柳福华 | 最高人民法院《人民司法》编辑部副主任、副编审 |
| 柯昌信 | 湖北省武汉市中级人民法院副院长        |
| 姚静轩 | 海南省高级人民法院副院长           |
| 施 文 | 海口海事法院院长               |
| 高圣平 | 中国煤炭进出口总公司法律事务部、民商法学硕士 |
| 郭星亚 | 深圳市星辰律师事务所主任、国家一级律师    |
| 徐 明 | 宁夏回族自治区高级人民法院副院长       |
| 奚晓明 | 最高人民法院经济审判庭副庭长         |
| 曹守晔 | 最高人民法院研究室民经处处长         |
| 宿 迟 | 北京市第一中级人民法院副院长         |
| 葛行军 | 最高人民法院执行办公室副主任         |
| 傅长禄 | 上海市高级人民法院副院长           |
| 程茂仁 | 山东省潍坊市中级人民法院院长         |
| 崔正军 | 湖北省武汉市中级人民法院副院长        |
| 童兆洪 | 浙江省高级人民法院副院长           |
| 惠熙荃 | 上海市高级人民法院副院长           |
| 谢朝华 | 北京市谢朝华律师事务所主任、法学博士     |
| 焦国群 | 天津市河西区人民法院院长           |
| 彭仕翔 | 深圳市中级人民法院房地产审判庭庭长      |
| 彭庆文 | 山东省济宁市中级人民法院院长         |
| 蒋志培 | 最高人民法院知识产权审判庭副庭长       |
| 蔡 晖 | 福建省三明市中级人民法院副院长        |
| 裴洪泉 | 广东省深圳市中级人民法院破产审判庭庭长    |
| 薛尚恩 | 天津市高级人民法院副院长           |
| 戴志强 | 黑龙江省高级人民法院副院长          |
| 魏进发 | 吉林省高级人民法院副院长           |

---

**本书主编**

曹守晔 最高人民法院研究室民经处处长

孔祥俊 国家工商行政管理局公平交易局、民商法学博士  
后

李明良 中国人民大学法学院民商法学博士

## 前 言

在市场经济体制下，合同是经济运行的主要手段，市场经济的各个生产要素之间均需要以合同来维系，所以在相当的程度上，市场经济可以被称为是合同经济。合同在经济生活中如此重要的地位构成了立法者对其进行法律规范的重要理由，因此在法学领域，合同法是民商法的重要组成部分。

我国合同立法是在改革开放取得了初步成就之后逐渐开展起来的，在由计划经济向有计划的商品经济体制的转轨途中，新中国第一部《经济合同法》于1981年诞生。随着改革开放的不断深入，合同立法也不断跟进：1985年公布了《涉外经济合同法》，1987年又制订了《技术合同法》，1993年9月2日八届人大三次会议又对《经济合同法》进行了修正。因此，我国的合同法体系形成了“三足鼎立”的模式，即不同的合同主体分别由不同的合同法予以规制。

由此可知，我国现行的合同法律体系呈现出复杂化形态。其复杂性不仅表现在不同的合同主体由不同的合同法予以规制，还表现在：司法审判过程中关于合同案件的审判有若干司法解释（如“最高人民法院关于贯彻执行《经济合同法》若干问题的意见”及其“关于适用《涉外经济合同法》若干问题的解答”等），合同管理过程中有若干行政规定（如“国家工商行政管理局《关于确认和处理无效经济合同的暂行规定》”等）并且国家有若干行政立法（如国务院发布的“工矿产品购销合同条例”，“农副产品

# 目 录

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| <b>第一章 租赁合同概述</b> .....        | (1)  |
| <b>第一节 租赁合同的概念和法律特征</b> .....  | (1)  |
| 一、租赁制度的历史演变.....               | (2)  |
| 二、租赁合同的概念和法律特征.....            | (5)  |
| 三、租赁制度与其他法律制度的比较.....          | (8)  |
| <b>第二节 租赁权的性质</b> .....        | (14) |
| 一、租赁权的性质 .....                 | (14) |
| 二、租赁权的物权化 .....                | (16) |
| <b>第三节 租赁合同的主体、客体和种类</b> ..... | (18) |
| 一、租赁合同的主体 .....                | (19) |
| 二、租赁合同的客体 .....                | (20) |
| 三、租赁合同的种类 .....                | (21) |
| <b>第四节 租赁合同的订立和生效</b> .....    | (24) |
| 一、租赁合同的订立 .....                | (25) |
| 二、租赁合同成立的有效要件 .....            | (30) |
| <b>第五节 合同的无效与得撤销</b> .....     | (34) |
| 一、无效租赁合同和可撤销租赁合同 .....         | (36) |
| 二、合同效力的补正 .....                | (41) |
| 三、合同无效的法律后果 .....              | (42) |
| <b>第六节 合同的管理</b> .....         | (47) |
| 一、经济合同的管理 .....                | (48) |

---

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| 二、经济合同管理机关的职能 .....      | (50)        |
| 三、租赁合同的管理 .....          | (54)        |
| <b>第二章 财产租赁合同 .....</b>  | <b>(57)</b> |
| 第一节 财产租赁概述 .....         | (57)        |
| 一、财产租赁合同的概念和法律特征 .....   | (59)        |
| 二、财产租赁合同与其他租赁合同的区别 ..... | (62)        |
| 第二节 财产租赁合同的订立 .....      | (68)        |
| 一、财产租赁合同的订立 .....        | (69)        |
| 二、合同有效成立的基本要件 .....      | (79)        |
| 第三节 合同的履行 .....          | (87)        |
| 一、财产租赁合同当事人的权利和义务 .....  | (89)        |
| 二、财产租赁合同的履行原则 .....      | (92)        |
| 三、合同约定不明确时的履行 .....      | (94)        |
| 四、财产租赁合同的履行担保 .....      | (96)        |
| 第四节 合同的变更、解除 .....       | (100)       |
| 一、财产租赁合同的变更 .....        | (101)       |
| 二、财产租赁合同的解除 .....        | (107)       |
| 三、合同变更或解除的法律后果 .....     | (110)       |
| 第五节 合同的无效 .....          | (112)       |
| 一、无效合同的确认机构与司法审查 .....   | (113)       |
| 二、合同无效的有关界限 .....        | (115)       |
| 三、合同无效的法律后果 .....        | (117)       |
| 第六节 合同的违约责任 .....        | (119)       |
| 一、违约责任及其表现形式 .....       | (120)       |
| 二、承担违约责任的条件 .....        | (123)       |
| 三、承担违约责任的原则 .....        | (124)       |

---

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| 四、承担违约责任的方式             | (125)        |
| 五、免除违约责任的条件             | (128)        |
| <b>第三章 房屋租赁合同</b>       | <b>(132)</b> |
| 第一节 房屋租赁概述              | (133)        |
| 一、房屋租赁的概念、特征            | (134)        |
| 二、房屋租赁的类型               | (137)        |
| 三、房屋租赁的性质               | (141)        |
| 四、房屋租赁管理                | (142)        |
| 五、房屋租赁的地位和作用            | (144)        |
| 第二节 房屋租赁合同的订立           | (145)        |
| 一、房屋租赁合同的概念、法律特征        | (147)        |
| 二、房屋租赁合同的主体             | (149)        |
| 三、房屋租赁合同的客体             | (153)        |
| 四、房屋租赁合同的主要条款           | (154)        |
| 五、房屋租赁合同的订立程序           | (159)        |
| 六、房屋租赁合同的有效条件           | (161)        |
| 第三节 房屋租赁合同的履行           | (166)        |
| 一、房屋租赁合同履行的概念与房屋租赁合同的内容 | (167)        |
| 二、房屋租赁合同履行的原则           | (174)        |
| 第四节 房屋租赁合同的变更、解除和终止     | (177)        |
| 一、房屋租赁合同的变更             | (178)        |
| 二、房屋租赁合同的解除             | (184)        |
| 三、房屋租赁合同的终止             | (186)        |
| 第五节 房屋租赁合同纠纷的处理         | (189)        |
| 一、房屋租赁合同纠纷的仲裁           | (192)        |

---

|                                            |              |
|--------------------------------------------|--------------|
| 二、房屋租赁合同纠纷的诉讼·····                         | (194)        |
| <b>第四章 土地使用权租赁合同·····</b>                  | <b>(200)</b> |
| 第一节 土地使用权租赁合同概述·····                       | (200)        |
| 一、土地使用权租赁的法律依据·····                        | (201)        |
| 二、土地使用权出租的概念、条件·····                       | (203)        |
| 三、土地使用权出租的形式及登记制度·····                     | (205)        |
| 四、土地使用权租赁合同的概念、特征、形式·····                  | (206)        |
| 五、土地使用权出租的法律关系·····                        | (210)        |
| 六、土地使用权租赁合同与土地使用权出让、转让合<br>同的关系·····       | (210)        |
| 第二节 土地使用权租赁合同的订立、履行、变更和解<br>除·····         | (214)        |
| 一、土地使用权租赁合同的订立·····                        | (215)        |
| 二、订立土地使用权租赁合同的方式·····                      | (217)        |
| 三、订立土地使用权租赁合同的程序·····                      | (218)        |
| 四、土地使用权租赁合同当事人的资格·····                     | (219)        |
| 五、土地使用权租赁合同的主要内容及双方当事人的<br>权利、义务·····      | (221)        |
| 六、土地使用权租赁合同的履行·····                        | (223)        |
| 七、土地使用权租赁合同的变更·····                        | (224)        |
| 八、土地使用权租赁合同的解除·····                        | (226)        |
| 第三节 土地使用权租赁合同纠纷的处理·····                    | (230)        |
| 一、土地使用权租赁合同纠纷的概念、原因。·····                  | (231)        |
| 二、处理土地使用权租赁合同纠纷的方式·····                    | (231)        |
| 三、人民法院在审理土地使用权租赁合同纠纷案件时<br>应注意的几个具体问题····· | (234)        |

---

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| <b>第五章 服务性租赁合同</b> .....    | (241) |
| 第一节 服务性租赁概述.....            | (241) |
| 一、服务性租赁的概念和特征.....          | (241) |
| 二、服务性租赁的作用.....             | (243) |
| 第二节 服务性租赁合同的订立.....         | (245) |
| 一、服务性租赁合同的概念和特征.....        | (246) |
| 二、服务性租赁合同的订立程序.....         | (247) |
| 三、服务性租赁合同的签订及生效.....        | (248) |
| 第三节 服务性租赁合同的主要内容.....       | (251) |
| 一、服务性租赁合同的主要条款.....         | (252) |
| 二、服务性租赁合同当事人的权利、义务.....     | (256) |
| 第四节 服务性租赁合同的履行变更、解除及终止..... | (258) |
| 一、服务性租赁合同的履行.....           | (259) |
| 二、服务性租赁合同的变更.....           | (260) |
| 三、服务性租赁合同的解除.....           | (260) |
| 四、服务性租赁合同的终止.....           | (261) |
| <b>第六章 融资租赁合同</b> .....     | (264) |
| 第一节 融资租赁合同的概念及法律特征.....     | (264) |
| 一、融资租赁的概念与民事法律关系.....       | (265) |
| 二、融资租赁合同的概念与特征.....         | (269) |
| 第二节 融资租赁合同的订立与效力.....       | (277) |
| 一、融资租赁合同的订立原则.....          | (279) |
| 二、融资租赁合同订立的程序.....          | (280) |
| 三、融资租赁业务谈判.....             | (283) |
| 四、融资租赁合同的签订和效力.....         | (285) |
| 第三节 融资租赁合同的主要内容.....        | (289) |

---

|                             |       |
|-----------------------------|-------|
| 一、融资租赁合同及其主要条款·····         | (290) |
| 二、融资租赁合同当事人的权利与义务·····      | (297) |
| 第四节 无效融资租赁合同·····           | (318) |
| 一、无效融资租赁合同的一般原理·····        | (319) |
| 二、无效融资租赁合同的确认·····          | (320) |
| 三、无效融资租赁合同的处理原则·····        | (323) |
| 第五节 融资租赁合同的履行、变更、解除、终止····· | (326) |
| 一、融资租赁合同的履行·····            | (327) |
| 二、融资租赁合同的变更·····            | (334) |
| 三、融资租赁合同的更新·····            | (339) |
| 四、融资租赁合同的解除·····            | (340) |
| 五、融资租赁合同的终止·····            | (343) |
| 第六节 租赁物质量责任及索赔责任·····       | (347) |
| 一、租赁物质量责任概述·····            | (348) |
| 二、租赁物质量风险责任的承担·····         | (350) |
| 三、索赔权的行使及时效·····            | (356) |
| 第七节 融资租赁合同当事人的违约及责任的确定····· | (360) |
| 一、违约责任的构成·····              | (361) |
| 二、承租人的违约及其责任的确定·····        | (363) |
| 三、出租人的违约及其责任的确定·····        | (369) |
| 四、对第三人的侵权责任·····            | (373) |
| <br>第七章 财产融资租赁合同相关法律规范····· | (378) |
| 中华人民共和国经济合同法                |       |
| (1981年12月13日第五届全国人民代表大会第四次  |       |
| 会议通过 根据1993年9月2日第八届全国人民代    |       |
| 表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民     |       |

---

|                                                                                 |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 《〈中华人民共和国经济合同法〉的决定》修正) .....                                                    | (378) |
| 最高人民法院 关于适用《关于修改〈中华人民共和国<br>经济合同法〉的决定》有关问题的通知<br>(1993年12月1日 法发〔1993〕39号) ..... | (393) |
| 最高人民法院 关于贯彻执行《经济合同法》若干问题<br>的意见<br>(1984年9月17日) .....                           | (395) |
| 最高人民法院 关于在审理经济合同纠纷案件中具体适<br>用经济合同法的若干问题的解答<br>(1987年7月21日) .....                | (403) |
| 关于审理融资租赁合同纠纷案件若干问题的规定<br>(最高人民法院审判委员会第793次会议讨论通过)<br>.....                      | (411) |
| 后 记.....                                                                        | (415) |

## 第一章 租赁合同概述

### 第一节 租赁合同的概念 和法律特征

#### 【例题】

1989年4月8日,宜通国际租赁有限责任公司(以下简称宜通公司)和宏都电子股份有限公司(以下简称宏都公司)签订了融资性租赁合同,约定:宜通公司根据宏都公司的技术要求,购买彩色电视机生产线一条,交由宏都电子股份有限公司承租,租期六年;宏都公司分六次支付租金给宜通公司,租金以外汇计付,币种选择日元;宏都公司未按约支付到期租金的,应按外汇10%的利率加付迟延利息;租金起算日期为租赁生产线的提单日;租赁期限届满,宏都公司向宜通租赁公司支付生产线价格的3%作为货价,取得彩色电视机生产线的所有权。上述租赁合同由宏都公司所在地市进出口总公司为承租人宏都公司提供担保,合同担保条款约定:担保人保证宏都公司切实履行租赁合同的各项条款,如宏都公司不能按照合同的约定向宜通租赁公司交纳其应交付的租金及其他款项,保证人进出口总公司应按租赁合同的约定,无条件地代宏都公司支付上述租金及其他款项给宜通租赁公司。合