

注册会计师

经济法

教材精讲班

第四章 合同法律制度

第十单元 几类主要的典型合同

四、租赁合同

1、租赁期限

(1) 法定期限限制：租赁期限不得超过 20 年；超过 20 年的，超过部分无效。

(2) 不定期租赁：

① 租赁期限 6 个月以上的，应采用书面形式；未采用书面形式的，视为不定期租赁。

② 对租赁期限没有约定或约定不明，依照《民法典》规定仍不能确定，视为不定期租赁。

③ 租赁期届满，承租人继续使用租赁物，出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期。

【注意】对于不定期租赁，双方当事人均可随时解除，但出租人解除应当在合理期限之前通知承租人。

2、双方当事人的权利义务

(1) 维修义务

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。

【注意】承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修。出租人未履行维修义务的，承租人可以自行维修，维修费用由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或延长租期。

(2) 租赁物的使用与收益

① 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。

② 承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或者增设他物，如未经出租人同意，出租人可以要求承租人恢复原状或者赔偿损失。

③ 在租赁期间因占有、使用租赁物获得的收益，归承租人所有，但当事人另有约定的除外。

(3) 转租

① 承租人未经出租人同意转租，出租人可以解除合同。

② 承租人经出租人同意转租，承租人与出租人的租赁合同继续有效，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。

【解释】依据合同的相对性，甲无权找丙索赔；但基于物权而言，甲为房屋所有人，享有该房屋的物权，如果丙对房屋造成损害，甲可以依据物权对丙提出恢复原状或损害赔偿的请求。

【例-单选题】乙承租甲的房屋，约定租赁期间为 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。经甲同意，乙将该房屋转租给丙，租赁期间为 2015 年 6 月 1 日至 2016 年 5 月 31 日。根据合同法律制度的规定，下列表述中，正确的是（ ）。

- A. 甲有权直接向丙收取租金
- B. 甲和乙之间的租赁合同在转租期内失效
- C. 甲有权解除乙和丙之间的转租合同
- D. 若丙对房屋造成损害，甲有权向乙主张赔偿

【答案】D

【解析】

(1) 选项 AC：转租合同在乙与丙之间发生效力，而非约束甲与丙，根据合同相对性，甲无权解除乙与丙之间的合同，也无权直接向丙收取租金。若承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同（甲与乙之间的出租合同）；

(2) 选项 BD：承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效；第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。

(4) 租金支付期限

①承租人应当按照约定的期限支付租金。

②未约定或约定不明，依照合同法有关规定仍不能确定的：

a. 租赁期间不满 1 年的，应当在租赁期间届满时支付；

b. 租赁期间 1 年以上的，应当在每届满 1 年时支付，剩余期间不满 1 年的，应当在租赁期间届满时支付。

【总结】解除权

出租方	①承租人未经出租人同意转租。
	②承租人逾期不支付租金的。
	③承租人未按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受损的。
承租方	①租赁物危及承租人的安全或者健康，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格。
	②因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，且不能实现承租人合同目的的。
双方	对于不定期租赁，双方当事人均可随时解除。

3、房屋租赁合同

(1) 租赁合同无效

情形	违建	出租未取得建设工程规划许可证或未按许可证的规定建设的房屋。
	未批	出租人未经批准或未按照批准内容建设的临时建筑。
	超期	租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。
	【注意】在一审法院辩论终结前无效原因消灭，人民法院应当认定有效。	
【解释】当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。		
处理	房屋租赁合同无效，当事人请求“参照”合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。	

(2) 买卖不破租赁

租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力，即“买卖不破租赁”。

【例-单选题】甲与乙订立租赁合同，将自己所有的一栋房屋租赁给乙使用。租赁期间，甲在征得乙同意后，将房屋卖给丙，并转移了所有权。下列有关该租赁合同效力的表述中，正确的是（ ）。

- A. 租赁合同在乙和丙之间继续有效
- B. 租赁合同自动解除
- C. 租赁合同自动解除，但是甲应当对乙承担违约责任
- D. 租赁合同自动解除，但是丙应当另行与乙订立租赁合同

【答案】A

【解析】租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力，即“买卖不破租赁”。