



第九节 主要合同

考点5：租赁合同（★★★）

一、租赁合同概述

1、租赁合同的期限

（1）租赁合同中租赁期限为6个月以上的，应当采用书面形式。

（2）租赁期限不得超过20年。超过20年的，超过部分无效。

（3）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20年。



第九节 主要合同

2、不定期租赁

(1) 当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。

(2) 租赁期限届满，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。

(3) 当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，可以协议补充，不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定。仍不能确定的，视为不定期租赁。

【解释】对于不定期租赁，当事人可以随时解除合同，但是应当在合理期限之前通知对方。



第九节 主要合同

【例·判断题】陈某与李某口头约定：陈某将房屋出租给李某，租期1年，月租金1 000元。该房屋租赁合同应视为不定期租赁合同。（ ）

答案：√

解析：租赁期限6个月以上的，合同应当采用书面形式。当事人未采用书面形式，无法确定租赁期限的，视为不定期租赁。



第九节 主要合同

二、当事人的权利义务

1、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。



第九节 主要合同

2、承租人合理使用

(1) 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。

(2) 承租人应当按照约定的方法或按照租赁物的性质使用租赁物，并应当妥善保管租赁物，如因保管不善造成租赁物毁损、灭失的，应当承担损害赔偿责任。

【解释】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，承租人可以要求减少租金或者不支付租金。



第九节 主要合同

3、维修义务

(1) 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。

(2) 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。

(3) 因维修租赁物影响承租人使用的，应当相应减少租金或者延长租期。

【注意】因承租人的过错致使租赁物需要维修的，出租人不承担前款规定的维修义务。



第九节 主要合同

4、承租人改善或增设他物

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



第九节 主要合同

5、转租

(1) 承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人，在这种情况下，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。

【解释】出租人知道或者应当知道承租人转租，但是在6个月内未提出异议的，视为出租人同意转租。



第九节 主要合同

(2) 承租人拖欠租金的，次承租人可以代承租人支付其欠付的租金和违约金，但是转租合同对出租人不具有法律约束力的除外。次承租人代为支付的租金和违约金，可以充抵次承租人应当向承租人支付的租金。超出其应付的租金数额的，可以向承租人追偿。



第九节 主要合同

6、支付租金

(1) 承租人应当按照约定的期限支付租金。对支付期限没有约定或约定不明确的，可以协议补充，不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定。

(2) 仍不能确定的，租赁期间不满1年的，应当在租赁期间届满时支付；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。



第九节 主要合同

7、租赁期间届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者租赁物的性质使用后的状态。



第九节 主要合同

8、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。

【解释】租赁期间租赁物所有权变动的，受让人取得原出租人的地位，租赁合同的出租人发生变化。



第九节 主要合同

9、出租人解除合同的情形

(1) 承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。

(2) 承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合理期限内支付，承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。