



【考点4】租赁合同★★★

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。

（一）租赁合同的期限

1. 租赁合同期限不得超过20年，超过20年的部分无效。

租赁期限届满，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。



【考点4】租赁合同★★★

2. 不定期租赁

不定期租赁合同的当事人均可以随时解除合同，但应当在合理期限之前通知对方。

以下情形为不定期租赁：

(1) 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。

(2) 当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依照《民法典》有关规定仍不能确定的，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。



【考点4】租赁合同★★★

（二）当事人的权利义务

1. 租赁物的维修义务

（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）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。

（4）因承租人的过错致使租赁物需要维修的，出租人不承担维修义务。



【考点4】租赁合同★★★

2. 租赁物的改善

(1) 承租人经出租人同意，可以对租赁物进行改善或增设他物，费用由承租人自己承担。

(2) 未经出租人同意，承租人对租赁物进行改善或增设他物的，出租人可以请求承租人恢复原状或赔偿损失。



【考点4】租赁合同★★★

3. 转租

- (1) 经出租人同意，承租人可以将租赁物转租第三人。
- (2) 未经同意转租的，出租人可以解除合同。
- (3) 第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿损失。



【考点4】租赁合同★★★

4. 租金的支付

当事人对租金支付有约定按约定处理，对支付期限没有约定或者约定不明确，依照民法典合同编有关规定仍不能确定：

（1）租赁期间不满1年的，应当在租赁期间届满时支付；

（2）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。

因第三人主张权利，致使承租人不能对租赁物使用、收益的，承租人可以请求减少租金或者不支付租金。第三人主张权利的，承租人应当及时通知出租人。



【考点4】租赁合同★★★

5. 买卖不破租赁

租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

【示例】租赁物转让后，谁收取租金？

答案：通常情况下，租金由受让方继续收取。



【考点4】租赁合同★★★

（三）租赁合同的解除

1. 承租人的单方解除权

（1）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，承租人可以请求减少租金或者不支付租金；因租赁物部分或者全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，承租人可以解除合同；

（2）租赁物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。



【考点4】租赁合同★★★

2. 出租人的单方解除权

(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请求赔偿损失；

(2) 承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同；

(3) 承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以请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。



【考点4】租赁合同★★★

（四）次承租人的代为履行

1. 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；

2. 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；超出其应支付的租金数额的，可以向承租人追偿。

3. 次承租人属于对该债务履行具有合法权益的第三人，出租人无正当理由不得拒绝受领



【考点4】租赁合同★★★

（五）房屋租赁合同

1. 房屋租赁合同的无效

（1）无效的情形

①违章建筑：出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。

但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，有效。

②违章临建：出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。

但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，有效。



【考点4】租赁合同★★★

③过期临建：租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。

但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，有效。

【注意】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。

(2) 无效后的处理

房屋租赁合同无效，使用方应当参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费。



【考点4】租赁合同★★★

2. 房屋租赁中承租人的优先购买权

出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有同等条件下优先购买的权利。具体规则：

（1）出卖之前提前合理时间通知承租人。如果是拍卖，应当在拍卖**5日前**通知承租人。承租人未参加拍卖的，应当认定承租人放弃优先购买权。

（2）未通知的后果。出租人未通知承租人或者其他妨害承租人行使优先购买权情形的，承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是，出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。



【考点4】租赁合同★★★

(3) 优先购买权的限制。

具有下列情形之一，承租人主张优先购买房屋的，人民法院不予支持：

①房屋按份共有人行使优先购买权的；【2026年调整】

②出租人将房屋出卖给近亲属；

③出租人履行通知义务后，承租人在15日内未明确表示购买的。



【考点4】租赁合同★★★

3. 房屋租赁中同住人的权利

承租人在房屋租赁期限内死亡的，与其生前共同居住的人或者共同经营人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

【注意】承租人的优先购买权仅限于房屋租赁。



【考点4】租赁合同★★★

【例题·单选题】乙承租甲的房屋，约定租赁期间为2024年1月1日至2025年12月31日。经甲同意，乙将该房屋转租给丙，租赁期间为2024年6月1日至2025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



【考点4】租赁合同★★★

答案：D

解析：选项A错误，根据合同的相对性，合同关系只能发生在特定主体之间，只有合同当事人一方能够向合同的另一方当事人基于合同提出请求。选项C错误，承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。本题中，承租人乙转租房屋经过出租人甲同意，甲无权解除乙、丙之间的转租合同。选项D正确，选项B错误，承租人转租的，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。