

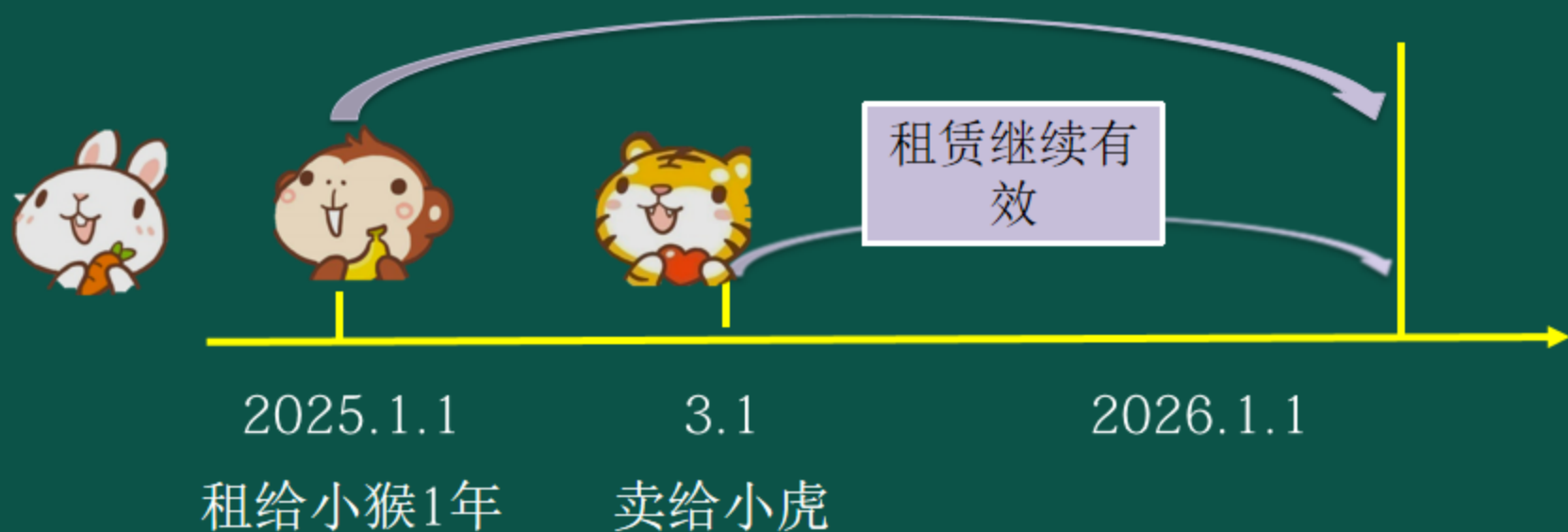


第二节 合同法

（四）租赁合同（重要）

租赁合同是诺成、双务、有偿、持续性合同。

让与不得击破租赁：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。





第二节 合同法

1. 期限和形式

期限	可由当事人约定，但约定的租赁期限不得超过 20 年。 超过 20 年的，超过部分无效。
不定期租赁	①没有约定租赁期限或者约定不明确，依法仍不能确定的 ②租赁期限 6 个月以上，未采用书面形式，无法确定租赁期限的。 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。 ④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，以给对方必要的准备时间。
形式	租赁期限 6 个月以上的，应当采用书面形式。



第二节 合同法

2.出租人的义务

交付	出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期限内保持租赁物符合约定的用途。	
维修租赁物	约定→出租人应当履行租赁物的维修义务	
维修费用与影响	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
	因承租人的过错致使租赁物需要维修的	出租人不负担维修费用
	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。	



第二节 合同法

3.承租人的义务

支付租金	①承租人应当按照约定的期限支付租金。 ②支付租金的期限： 没有约定或者约定不明确，依法仍不能确定的： 不满 1 年的，期限届满时支付； 1 年以上的，每届满 1 年时支付； 剩余不满 1 年，到期支付。 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。
------	--



第二节 合同法

使用租赁物	按照约定的方法或者根据租赁物的性质使用租赁物。 【迎楠而上】损耗不赔，损失要赔	
	承租人按照约定的方法或者根据租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损耗的	不承担赔偿责任
	承租人未按照约定的方法或者未根据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



第二节 合同法

妥善保管	承租人应当妥善保管租赁物，因保管不善造成租赁物毁损、灭失的，应当承担赔偿责任。
通知义务	第三人对租赁物主张权利的，承租人应当及时通知出租人。
返还租赁物	租赁期限届满，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根据租赁物的性质使用后的状态。



第二节 合同法

4.承租人的权利

使用 收益	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
改善	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。 承租人未经出租人同意，对租赁物进行改善或者增设他物的，出租人可以请求承租人恢复原状或者赔偿损失。



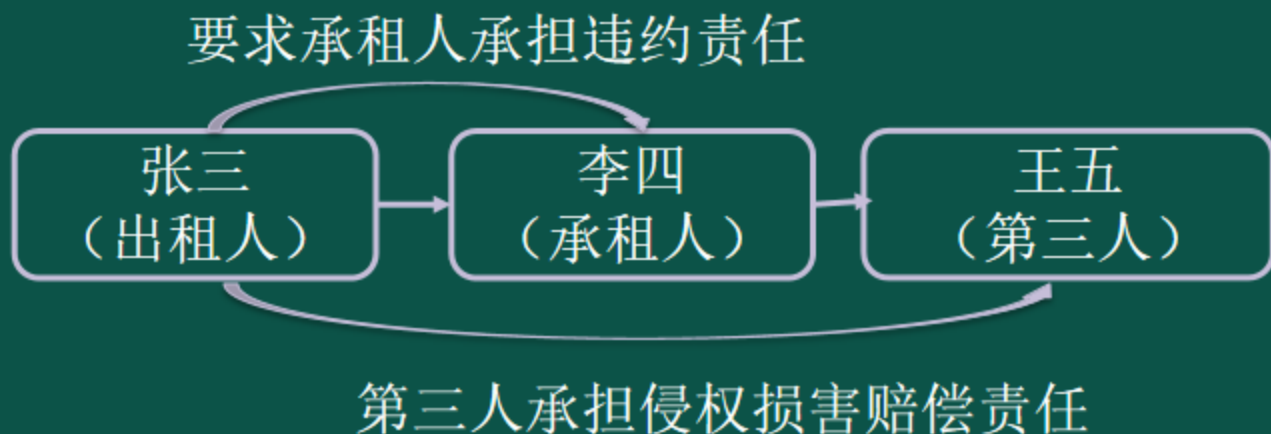
第二节 合同法

转租	经出租人同意	可以将租赁物转租给第三人	承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效；第三人造成租赁物损失的，承租人应当赔偿损失
	视为同意	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	
	未经出租人同意	出租人可以解除其与承租人的租赁合同	



第二节 合同法

【举个栗子】张三将设备租给李四，并同意李四转租，王五对设备造成损坏。张三如何主张权利？





第二节 合同法

5.承租人的解除权

法定解除 (不可归 责于承租 人的事由 + 致使租 赁物无法 使用)	1.租赁物非因承租人原因被司法机关或者行政机关依法查封、扣押，致使租赁物无法使用 2.租赁物非因承租人原因发生权属争议，致使租赁物无法使用 3.租赁物具有违反法律、行政法规关于使用条件的强制性规定情形且不可归责于承租人，致使租赁物无法使用 4.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，且不能实现合同目的
--	---



第二节 合同法

任意解除

- 1.对于不定期租赁合同或者视为不定期租赁合同，承租人可以随时解除合同
- 2.租赁物危及承租人的安全或者健康的



第二节 合同法

6.房屋承租人的优先权

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，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但房屋按份共有人行使优先购买权或将房屋出卖给近亲属的除外。 通知后，承租人在15日内未明确表示购买的，视为放弃。 拍卖房屋的，出租人应当在拍卖5日前通知承租人；承租人未参加拍卖，视为放弃优先购买权。
优先承租权	租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。



第二节 合同法

【例题·单选题】（2020年）甲公司租用乙公司的仓库，租期3年，租金月付。租期届满后，甲公司继续缴纳租金，乙公司亦未拒绝。3个月后，乙公司将该仓库出租给丙公司。因丙公司要求甲公司限期腾退仓库而引发纠纷。根据《民法典》规定，下列关于本案租期届满后甲公司、乙公司之间租赁合同效力的说法中，正确的是（ ）。



第二节 合同法

A.租期届满后甲公司、乙公司租赁合同效力待定，若乙公司事后明确同意续租则有效

B.租期届满后乙公司仍接受甲公司缴纳的租金，视为双方租赁合同续订3年

C.租期届满后甲公司、乙公司租赁合同继续有效，且乙公司有权随时解除租赁合同，但是应当在合理期限之前通知对方

D.租期届满后因双方并未续订，甲公司、乙公司租赁合同终止



第二节 合同法

答案：C

解析：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，但是租赁期限为不定期。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。