

211

law textbook

# 合 同 法

主编 李少伟 张晓飞

21

law textbook

# 第十四章 租赁合同

21

law textbook

# 第一节 租赁合同概述

# 一、租赁合同的概念与特征

- (一) 租赁合同的概念
- 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 (《民法典》第703条)。
- 出租人与承租人为租赁合同的基本当事人。



# 一、租赁合同的概念与特征

- (二) 租赁合同的法律特征
- 1. 租赁合同为债权合同。
- 2. 租赁合同是以移转物的使用权、收益权为目的的合同。
- 3. 租赁合同为有偿、双务合同。
- 4. 租赁合同为诺成合同。

# 一、租赁合同的概念与特征

- (二) 租赁合同的法律特征
- 5. 租赁合同的标的物为有体物、非消耗物。
- 6. 租赁合同为继续性合同。
- 7. 租赁合同具有非永久性。
- 8. 租赁合同为不要式合同。

## 二、租赁合同的主要条款

- 1. 租赁物的名称。
- 2. 租赁物的数量。
- 3. 租赁物的用途。
- 4. 租赁期限。
- 5. 租金与租金的支付期限。
- 6. 租赁物的维修。



### 三、租赁合同分类

- (一) 动产租赁与不动产租赁
- 以租赁物的种类、性质作为区分标准,可以分为动产租赁合同与不动产租赁合同。
- 对于动产租赁,除以汽车、船舶、航空器等为租赁标的物的租赁外,法律一般不对之做出特殊规定;而对于不动产租赁,由于土地、房屋等不动产通常价值较大,对社会经济运转与人民的居家生活意义重大,法律往往会做出特殊要求,如要求进行登记。



### 三、租赁合同分类

- (二) 定期租赁与不定期租赁
- 以租赁合同是否有明确约定的租赁期限为标准, 可以分为定期租赁合同与不定期租赁合同。

### 三、租赁合同的分类

- (三) 一般租赁与特殊租赁
- 以法律对租赁有无特殊规定为标准, 可以将租赁合同分为一般租赁合同和特殊租赁合同。
- 《民法典》合同编第十四章规定的租赁合同为常态的、典型的租赁合同, 即所谓的一般租赁合同。
- 各国立法者往往会根据社会、经济发展状况, 并在考量租赁的种类、承租人的经济地位、租赁市场的供求状况的基础上, 对一些租赁加以特别规范, 使其成为特殊租赁。

21

law textbook

## 第二节 租赁合同的效力



## 一、出租人的义务

- （一）交付租赁物并使租赁物处于适于使用、收益状态的义务
- 此项义务为承租人在租赁合同中负有的固有、不可或缺的义务，即为出租人的主给付义务。
- 这一义务的目的在于使承租人在租赁期间内能够对租赁物为合于合同目的的使用与收益。

## 一、出租人的义务

- （一）交付租赁物并使租赁物处于适于使用、收益状态的义务
- 1. 用益状态提供义务即依合同的约定交付租赁物并使租赁物处于适于使用、收益状态的义务。
- 2. 用益状态维持义务即保持租赁物处于适于使用、收益的状态。
- 3. 对出租人的瑕疵担保责任的简单说明。

## 一、出租人的义务

- (二) 费用偿还义务与工作物取回容忍义务
- 1. 必要费用的偿还义务。
- 2. 有益费用偿还义务。
- 3. 工作物取回之容忍。



## 一、出租人的义务

- （三）告知必要信息、协助、接受租赁物义务
- 根据诚实信用的原则,出租人负有一定的告知、说明与协助的必要义务。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：  
<https://d.book118.com/207156156062006115>