



# 协议法培训（二）

## 租赁协议

# 1 租赁协议的定义

1. 《协议法》第十三章：“租赁协议”。
2. 定义：租赁协议是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的协议。  
(《协议法》第二百一十二条)
3. 租赁协议的各要素：
  - (1) 协议；
  - (2) 出租人；
  - (3) 承租人；
  - (4) 租赁物及其交付、使用和收益；
  - (5) 租金。



## 2 租赁协议内容与形式

1. 内容：各要素的总和。“租赁协议的内容涉及租赁物的名称、数量、用途、租赁期限、租金及其支付期限和方式、租赁物维修等条款。”（《协议法》第二百一十三条）
2. 形式：
  - ① 书面形式：“租赁期限六个月以上的，应该采用书面形式。当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。”（《协议法》第二百一十五条）



- ② 不定时租赁：租期不拟定，出租人或承租人均可随时终止租赁关系（出租人需提前合理告知）。
- ③ 非书面形式：租期不满六个月，对于举证无太严格要求的租赁关系。



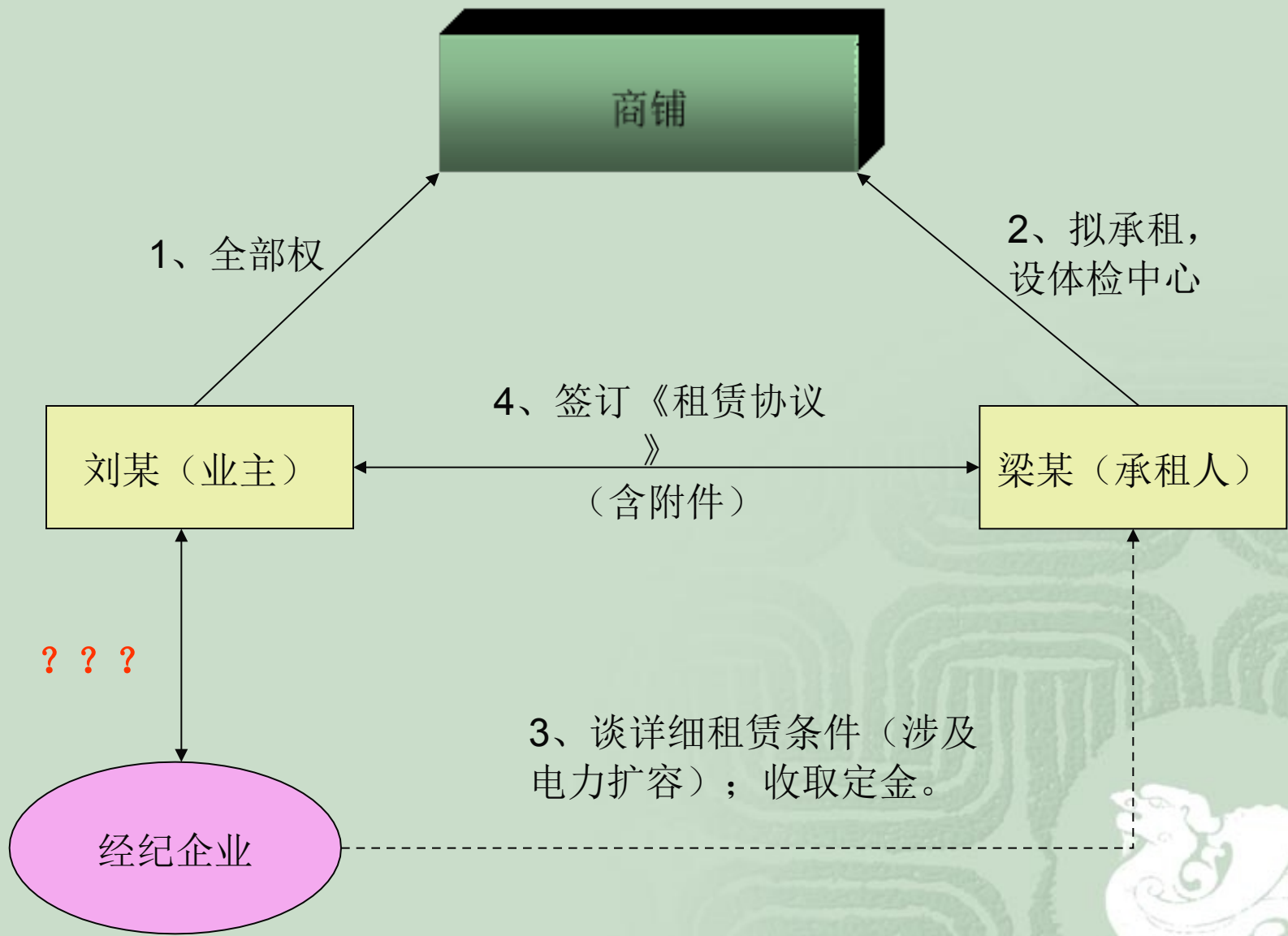
# 3 出租人

## 1. 什么人能够成为出租人？

- ① 租赁物的全部权人；
- ② 有权出租租赁物的其他人：  
出租人的受托人；转出租人。

## 2. 案例1：某商铺租赁纠纷案





商铺

1、全部权

2、拟承租,  
设体检中心

4、签订《租赁协议》  
(含附件)

刘某 (业主)

梁某 (承租人)

???

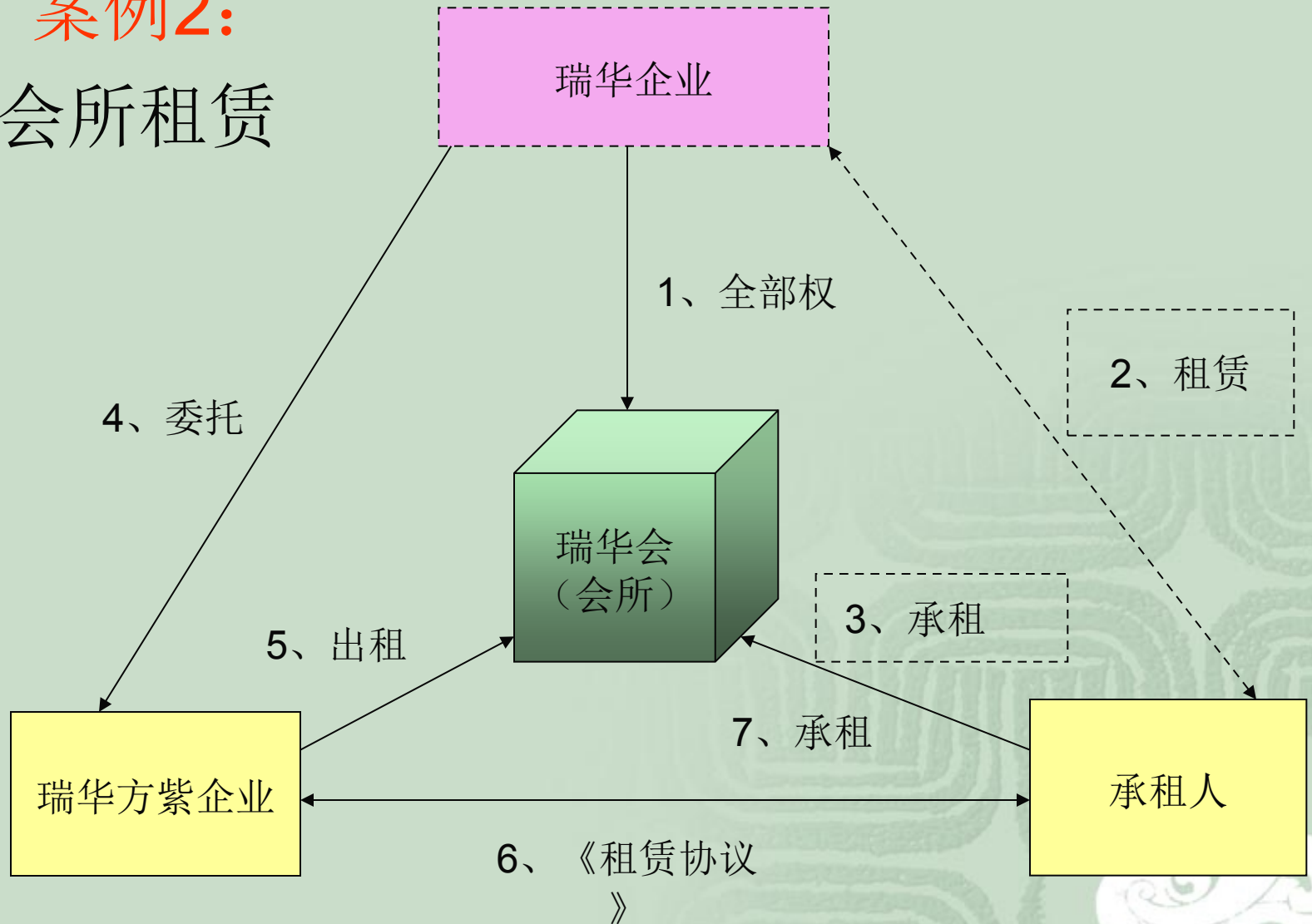
3、谈详细租赁条件 (涉及  
电力扩容); 收取定金。

经纪企业





### 3. 案例2: 某会所租赁



#### 4. 案例1、案例2的进一步分析：受托人的两种体现形式：

- ① 以委托人名义签约。法律后果：由委托人履约并承担全部后果。
- ② 以受托人本身名义签约及履约。法律后果：受托人以自己的名义，在委托人的授权范围内与第三人签订的协议，第三人在签订协议时懂得受托人与委托人之间的代理关系的，该协议直接约束委托人和第三人，但有确切证据证明该协议只约束受托人和第三人的除外。（《协议法》第四百零二条）





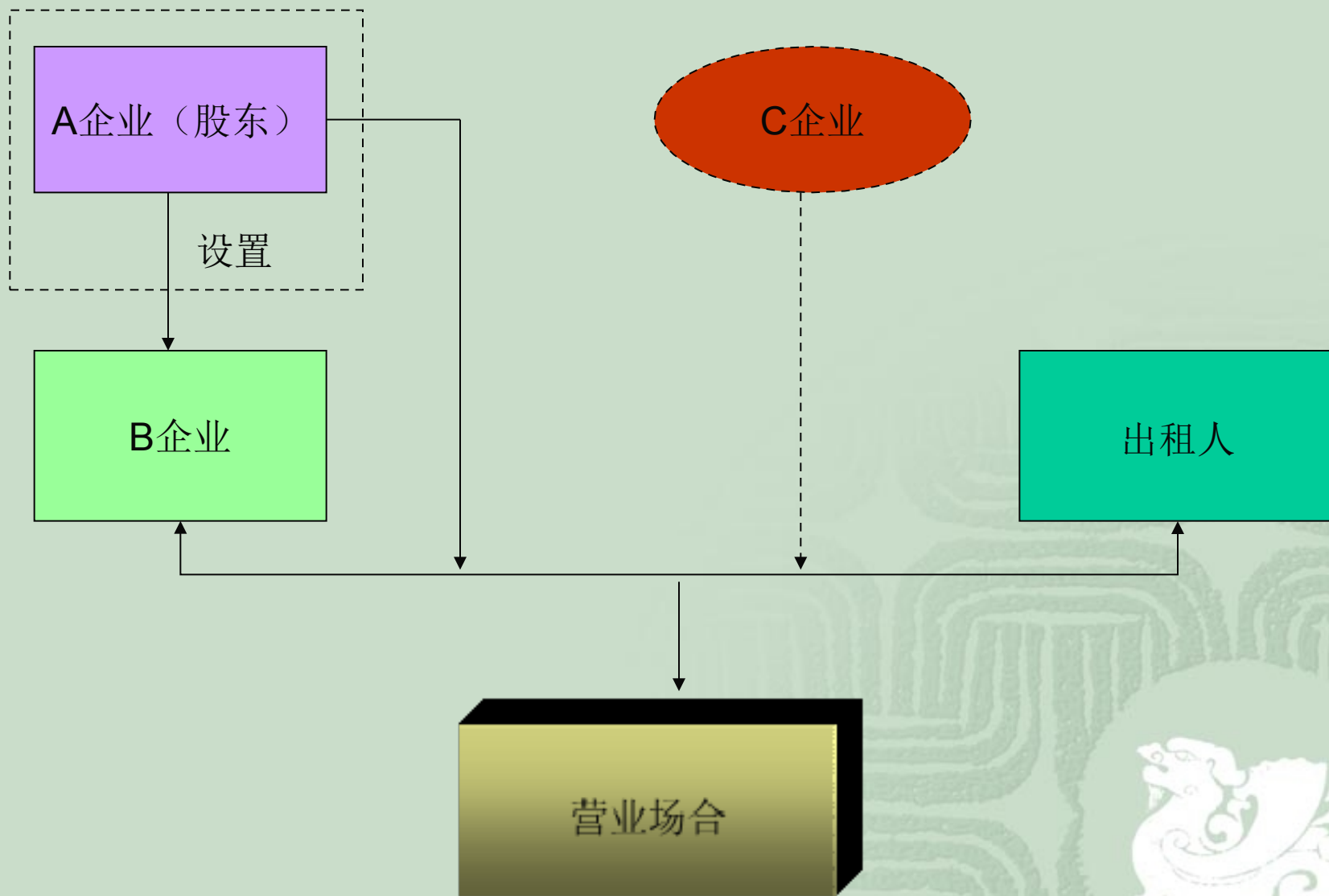
## 4 承租人

1. 承租人主体限制：租赁协议项下一般无尤其限制，如有限制，也是多与租赁目的有关（如特种行业需尤其资质）。
2. 需要尤其注意的情况：设置当中的企业作为承租人。

原则：设置股东可就设置事宜（如租赁营业场合）代设置当中的企业签订有关协议，但不得开展经营性活动。

**案例3:**





### 3. 出租人、承租人的共通性问题：营业范围

当事人超越经营范围签订协议，人民法院不所以认定协议无效。但违反国家限制经营、特许经营以及法律、行政法规禁止经营要求的除外。（最高人民法院有关合用《中华人民共和国合同法》若干问题的解释（一））



# 5 租赁物

1. 哪些是能够作为租赁物的“物”：

- ① 符正当律要求的可流通物；（法律属性）
- ② 使用权能够分离的物；（货币）（法律属性）
- ③ 非消耗物；（食品）（自然属性、法律属性）
- ④ 符合租赁目的及用途的物。（商业角度）

## 案例4：

甲承租乙名下商铺后，拟用于开设餐厅，后经食品卫生主管认定，不具有开设餐厅的条件。（1、该商铺不是符合甲要求的合适的租赁物；2、租赁协议当中未约定甲的租赁用途，造成甲无法向乙索赔。）

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/518100077112006140>