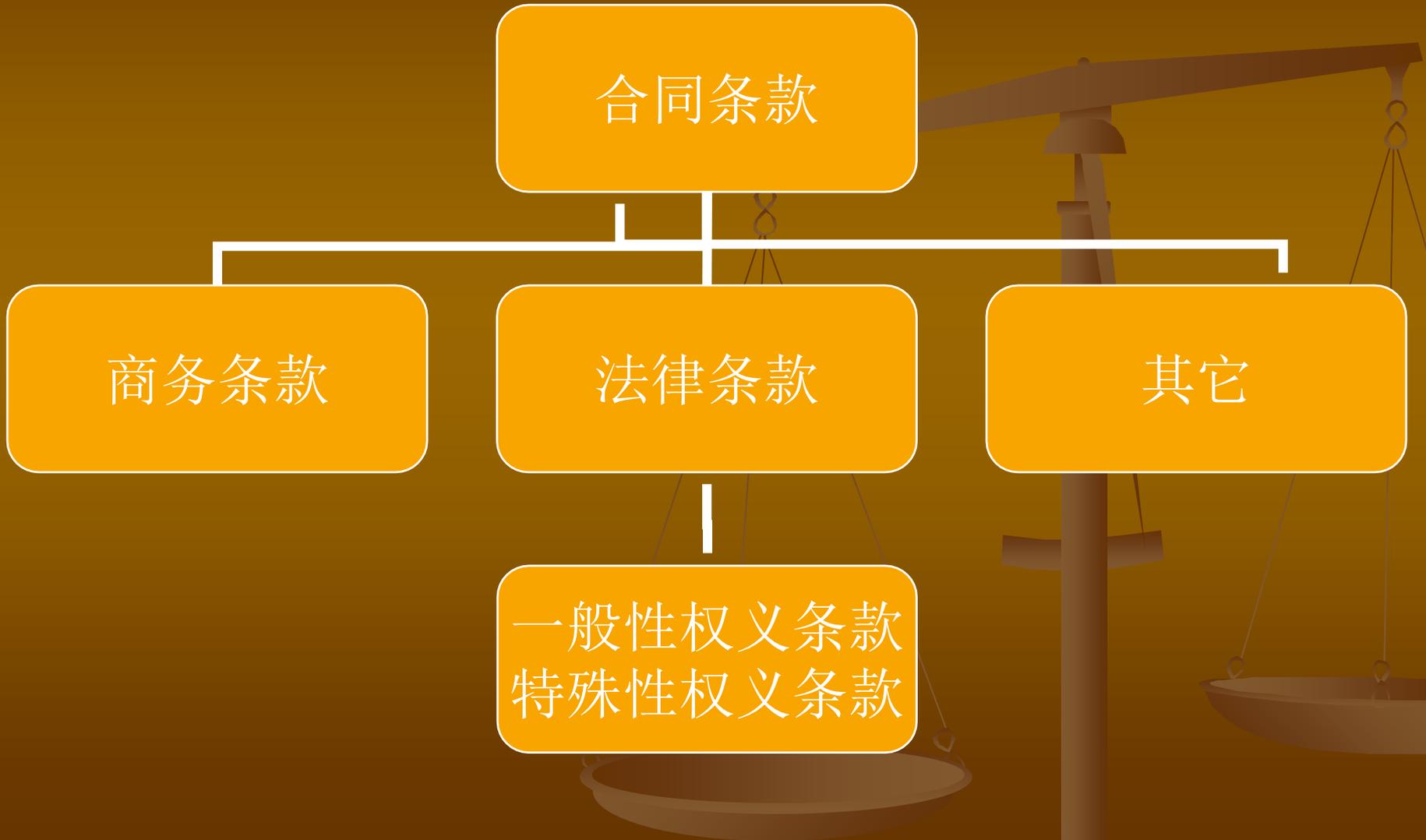


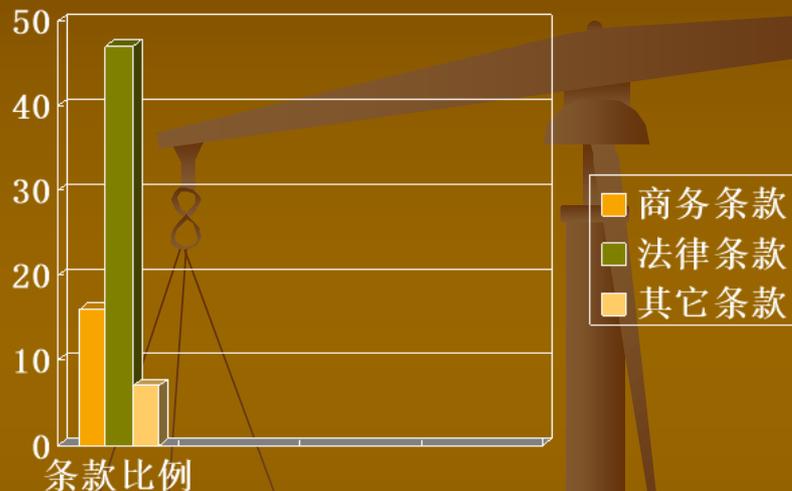
租赁合同培训

合同条款的分类



《房屋租赁合同》（大厦、写字间）

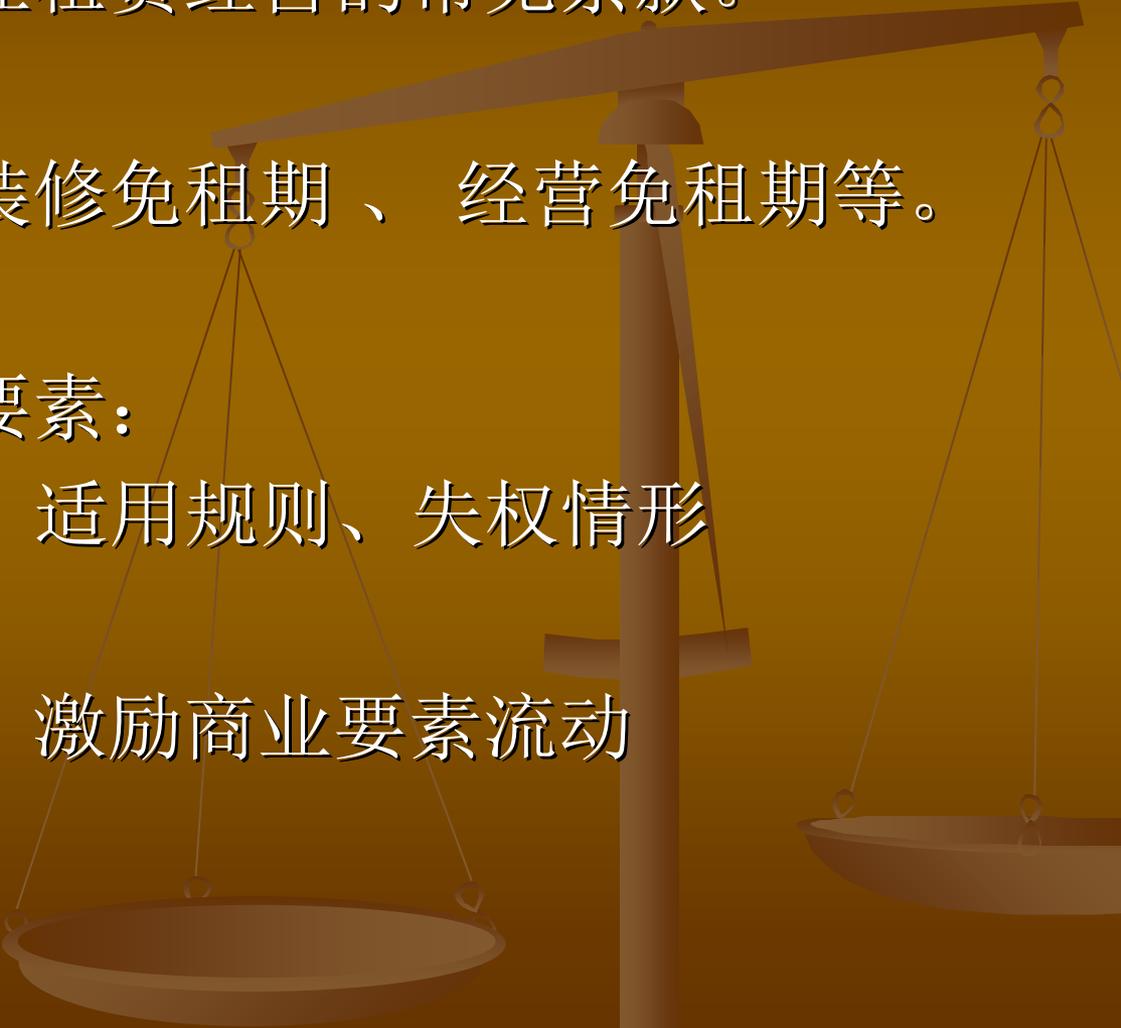
- 商务条款 16条
- 法律条款 47条
- 其它条款 8条



二、《房屋租赁合同》专题分析



专题一 免租期

- 1、免租期条款是商业租赁经营的常见条款。
 - 2、常见的免租期有装修免租期、经营免租期等。
 - 3、免租期条款常见要素：
期限、适用范围、适用规则、失权情形
 - 4、灵活设计免租期，激励商业要素流动
- 

专题一 免租期

原文：2.3

双方理解，本合同免租期以本合同不得以任何原因提前解除或终止为前提。乙方同意，无论何种原因导致本合同提前终止或解除的，则乙方均不享有上述之免租期，在此情形下，乙方应于本合同提前终止或解除之日起3日内，按合同约定的起租日当年的租金标准向甲方全额补交已发生的全部免租期的租金。

条款解读：

- 1、排除适用条件： 本合同提前终止或解除
- 2、排除适用的后果： 补交租金

注意事项： 避免遗忘补交租金的诉求

专题二 租赁房屋的交付

1、定位： 出租人的基本义务

2、履行凭证： 交付清单

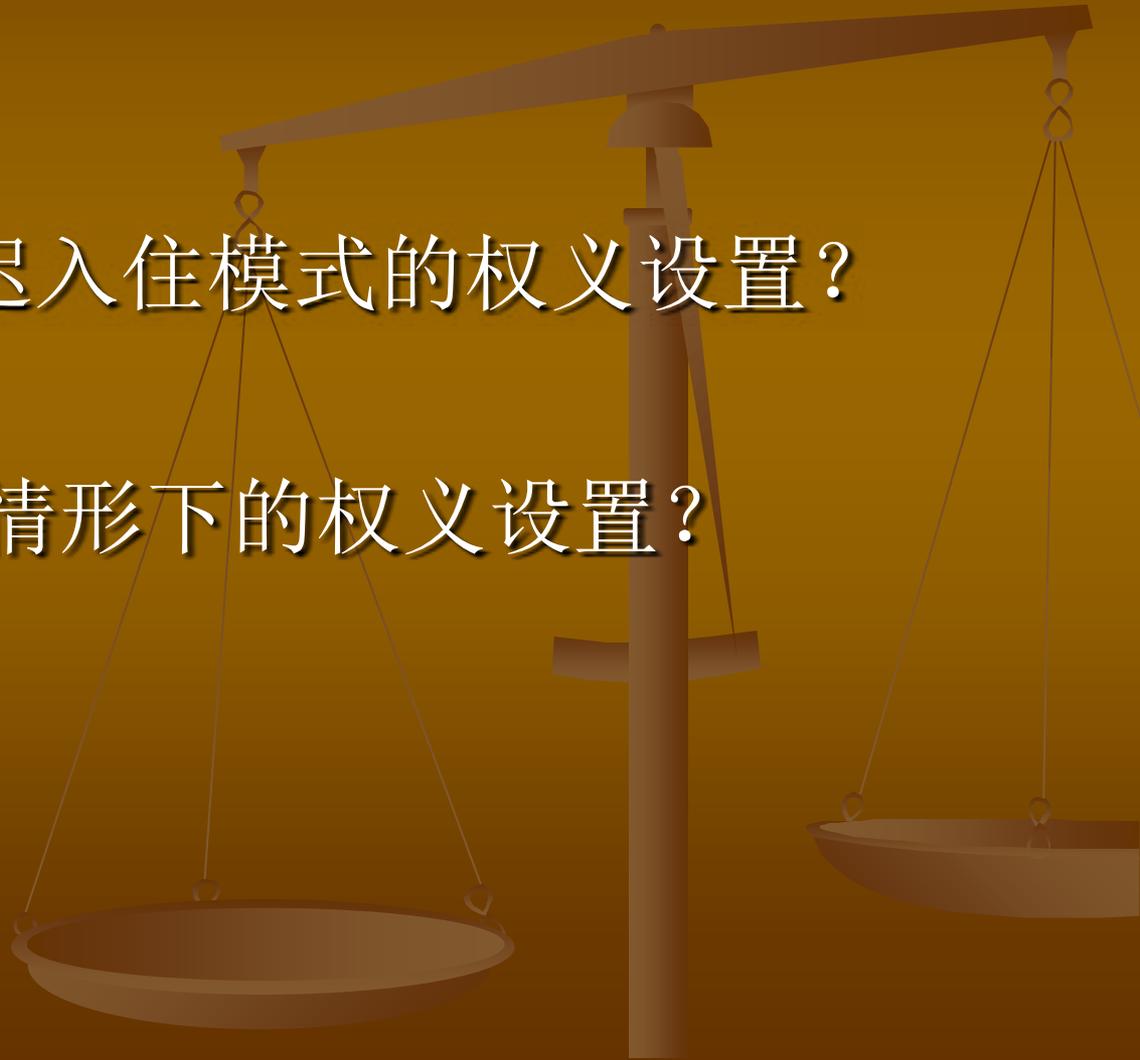
3、实践中常见的交付模式

- (1) 足额交费 + 依约入住： 依约计费
- (2) 足额交费 + 逾期入住： 依约计费+ 视同交付
- (3) 未足额交费： 依约计费+ 拒绝入住

专题二 租赁房屋的交付

思考与讨论：

- 1、足额交费+推迟入住模式的权义设置？
- 2、先入住后付费情形下的权义设置？



专题二 租赁房屋的交付

原文：

4.1 乙方应在向甲方缴付首期租金和首期物业管理费以及规定交纳的其他各项费用后到甲方或甲方委托的物业管理公司办理各项入住手续。在办理完以上手续后，方可入住使用。如乙方逾期未办理手续或办理后未入住使用，均视为甲方已交付该房屋，同时乙方仍须按照合同约定的租期缴纳租金、物业管理费及其他有关费用。

4.2 若乙方未按合同约定支付租赁保证金、首期租金和首期物业管理费的，甲方有权拒绝交付，起租日、租期届满日不予顺延。

条款解析

- | | |
|------------------|-------------|
| 1、交付条件： | 先交费后交付 |
| 2、乙方原因逾期交付的法律后果： | 视同交付 + 依约付费 |
| 3、乙方未足额交付的法律后果： | 拒绝交付 + 不予顺延 |

专题二 租赁房屋的交付

原文：

4.1 乙方应在向甲方缴付首期租金和首期物业管理费以及规定交纳的其他各项费用后到甲方或甲方委托的物业管理公司办理各项入住手续。在办理完以上手续后，方可入住使用。如乙方逾期未办理手续或办理后未入住使用，均视为甲方已交付该房屋，同时乙方仍须按照合同约定的租期缴纳租金、物业管理费及其他有关费用。

4.2 若乙方未按合同约定支付租赁保证金、首期租金和首期物业管理费的，甲方有权拒绝交付，起租日、租期届满日不予顺延。

注意事项

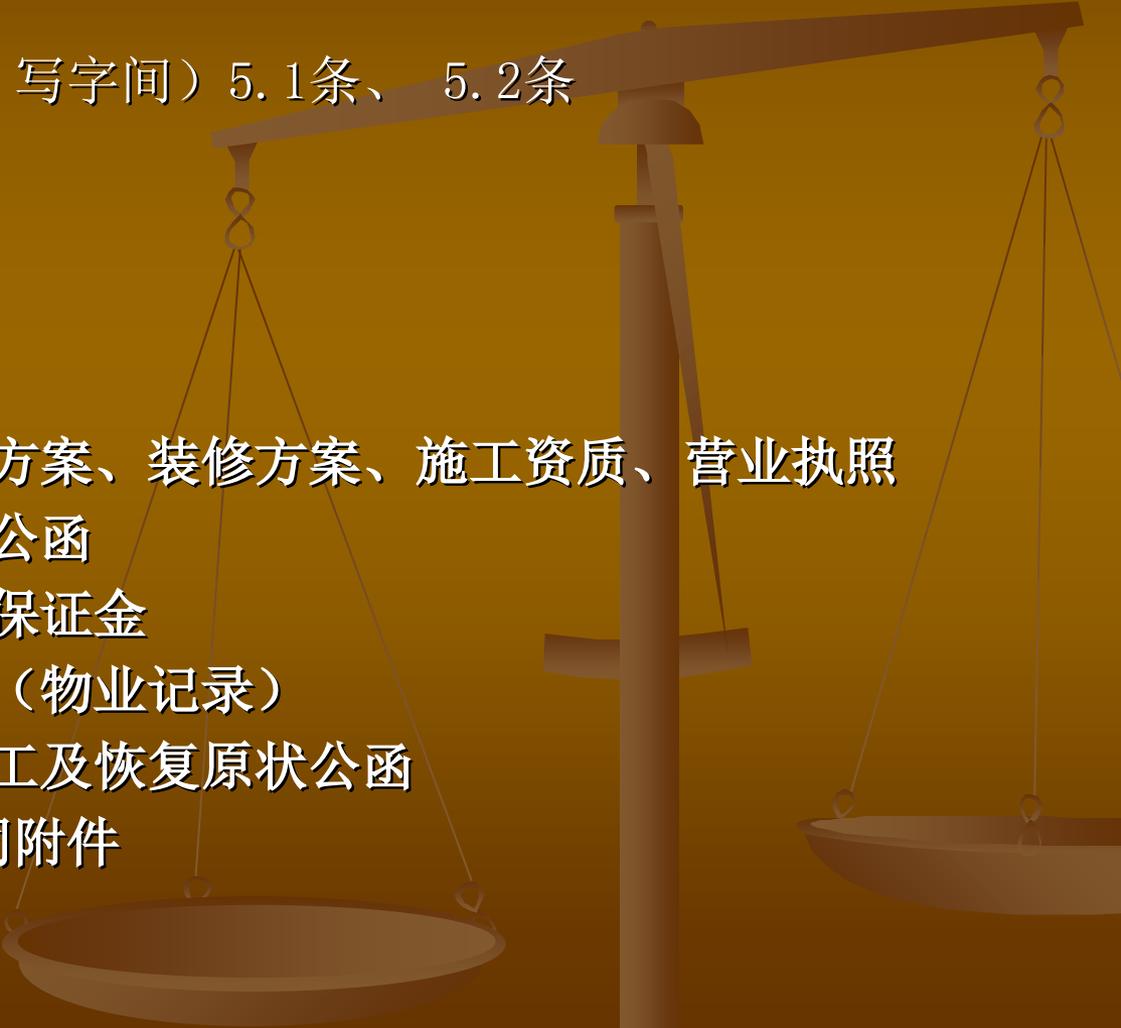
- 1、忘：交付时，注意制作交接清单（履行凭证）。
- 2、漏：没有约定入住日期，不能产生逾期入住的法律后果。
- 3、防：乙方“足额交费+逾期入住”模式下，甲方利用公函防范风险。
- 4、歧：“起租日、租期届满日不予顺延”容易引发歧义。

专题三 租赁房屋的装饰装修

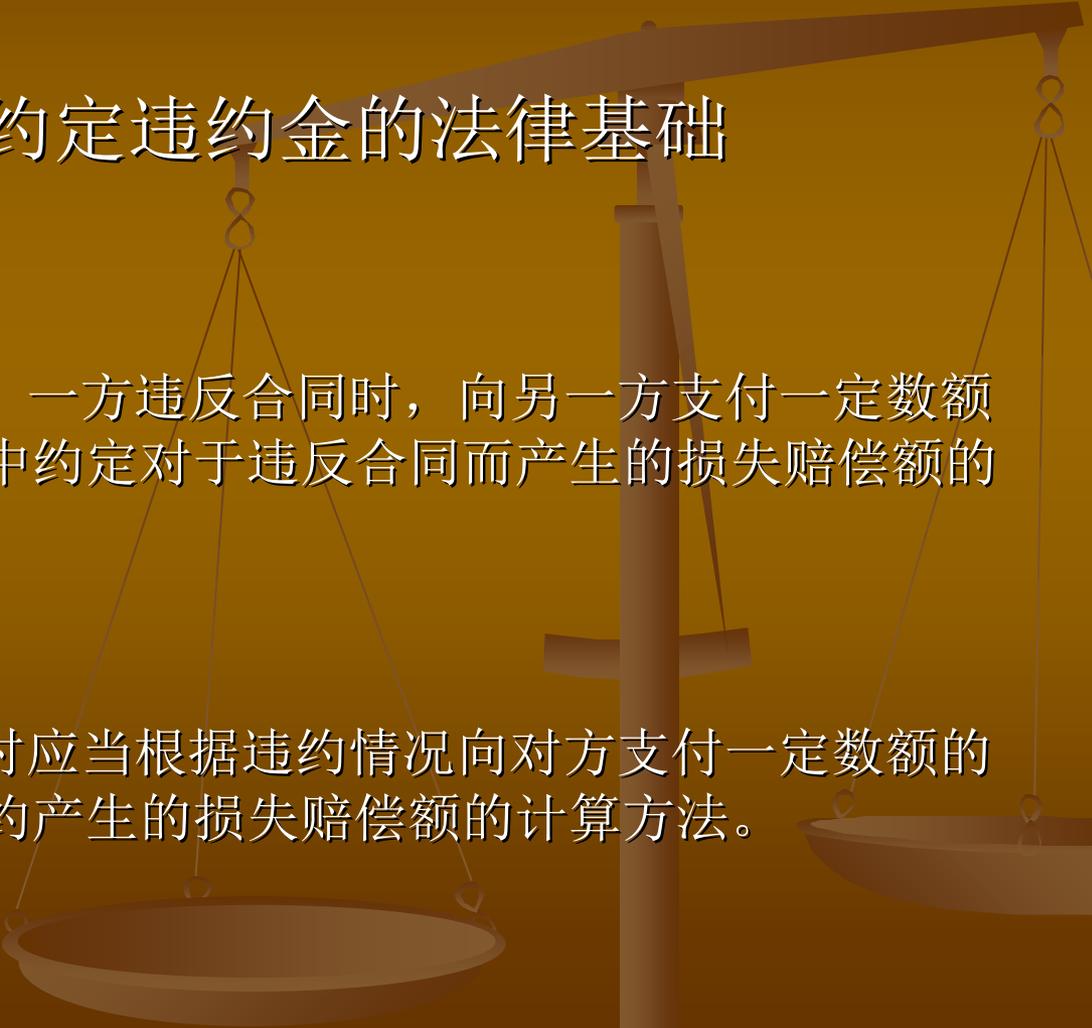
原文：

《房屋租赁合同》（大厦、写字间）5.1条、5.2条

条款解析与注意事项：

- 1、 装修前的备案和审批
政府批准手续、设计方案、装修方案、施工资质、营业执照
 - 2、 装修前出具书面同意公函
 - 3、 装修前收取装修租赁保证金
 - 4、 装修中的监督与指导（物业记录）
 - 5、 擅自装修时，停止施工及恢复原状公函
 - 6、 《装修手册》列为合同附件
- 

专题四 违约金



一、合同中约定违约金的法律基础

《民法通则》第112条

当事人可以在合同中约定，一方违反合同时，向另一方支付一定数额的违约金；也可以在合同中约定对于违反合同而产生的损失赔偿额的计算方法；

《合同法》第114条

当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

专题四 违约金

二、违约金的定性与常见形态

1、违约金定性

法律实践中，违约金通常分为补偿性违约金和惩罚性违约金两种性质。

2、违约金常见形态

除非合同中作出明确性的界定，租赁合同中常见的押金、保证金、违约金、滞纳金等均具有违约金性质。

专题四、违约金

三、法院案件审理中违约金的裁判规则

《合同法》 114条第二款

“约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。”

《合同法》解释二 第29条

当事人主张约定的违约金过高请求予以适当减少的，人民法院应当以实际损失为基础，兼顾合同的履行情况、当事人的过错程度以及预期利益等综合因素，根据公平原则和诚实信用原则予以衡量，并作出裁决。

当事人约定的违约金超过造成损失的百分之三十的，一般可以认定为合同法第一百一十四条第二款规定的“过分高于造成的损失”。

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/598010014034006134>