

企业改制重组中的土地使用权租赁期限问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/483/2021_2022__E4_BC_81_E4_B8_9A_E6_94_B9_E5_c122_483215.htm

所谓企业改制重组是指非股份有限公司性质的企业依照《中华人民共和国公司法》设立股份有限公司，现行的通常方式为发起设立或变更设立。企业在股份有限公司设立过程中及设立之后，通过改革内部制度和运行机制，建立规范的公司组织机构和治理基础，按照法律、法规有关规定的要求及国际通常做法规范运作；对公司业务、资产、人员、机构和财务进行合理调整和有效组合，形成独立经营和持续发展的良好基础。企业改制重组是一个复杂的过程，涉及企业资产、人员、业务等方方面面的调整，通常也涉及到土地使用权的处置问题。根据1994年12月3日国家土地管理局、国家体改委发布的《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》，股份公司可以通过出让、租赁、作价入股的方式取得土地使用权。而在实际操作中，往往是由股份公司的控股股东（通常指集团公司）将合法取得的土地使用权出租给股份公司使用，由股份公司和集团公司签订《土地使用权租赁合同》。在《土地使用权租赁合同》的各项条款中，土地使用权租赁期限为必不可少的重要内容。由于股份公司的土地使用权需要相对的稳定性，因此，在股份公司和集团公司签订的《土地使用权租赁合同》中，土地使用权租赁期限一般规定得较长。那么，土地使用权租赁期限应该为多长？《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》第八条第二款规定：土地使用权转让、出租或入股的最高期限为土地使用权出让年限减去原企业以出让方式获取土

地使用权后已使用的年限。《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定：土地使用权出让最高年限按下列用途确定：（一）居住用地七十年；（二）工业用地五十年；（三）教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；（四）商业、旅游、娱乐用地四十年；（五）综合或者其他用地五十年。由于企业依照《中华人民共和国公司法》进行改制重组基本上是最最近十年的事，按照上述规定计算，以土地使用权出让年限减去原企业以出让方式获取土地使用权后已使用的年限作为土地使用权租赁期限，那么土地使用权租赁期限最少也在三十年以上。而1999年10月1日施行的《中华人民共和国合同法》（以下简称“《合同法》”）第十三章第二百一十四条明确规定：“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。租赁期间届满，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二十年。”显然，《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》第八条第二款规定的土地使用权租赁期限和《合同法》第十三章第二百一十四条规定的租赁期限有冲突。从法律效力上讲，《合同法》的效力高于《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》，我们应该遵守《合同法》的规定。翻开经改制重组后上市的公司招股说明书，我们可以发现大量上市公司的土地租赁期限是超过二十年的。例如：1、贵州盘江精煤股份有限公司招股说明书概要中关于《土地租赁合同》的叙述为：本公司与盘江煤电集团于1999年10月25日签定了《土地租赁合同》。合同规定盘江煤电集团以出让的方式取得面积为906,458.76平方米的48宗生产用土地的土地使用权，并租给本公司使用，租赁期50年，年租金为3,771,116元

。本公司将在每年的1月31日和7月31日分两次支付土地租赁费。（刊登于2001年4月5日《上海证券报》）2、天津中新药业集团股份有限公司招股说明书概要在关联交易中提到

：2000年7月6日，经公司授权，公司下属的非法人分支机构第六中药厂、中药制药厂、乐仁堂制药厂与集团公司签订了为期五十年的《土地使用权租赁合同》。2000年7月5日公司控股子公司中央公司与集团公司签订了为期五十年的《土地使用权租赁合同》。（刊登于2001年4月30日《上海证券报》）租赁是实现经济生活中较为重要的一种经济形式。租赁合同不是财产所有权的转移，而是出租人将其财产的使用收益在一定期限内转让给承租人，因此承租人不可能对租赁物永久使用，物的使用价值也是有一定期限的，土地的租赁也是如此。各国的法律一般都对租赁期限的最长时间有所限制，而我国合同法规定租赁期限最长不能超过二十年。土地使用权的租赁期限是否适用合同法关于租赁期限的规定，法律界也有不同的观点。一种观点认为，《土地使用权租赁合同》体现的是一种租赁关系，应该由租赁合同调整；另一种观点认为，土地使用权是一种用益物权，应通过物权法来调整，合同法有关租赁的规定不适用于土地使用权的租赁。对于国有土地使用权的出租问题，目前我国法律还没有具体规定。本人认为既然目前我国法律对国有土地使用权的出租问题还没有具体规定，那么土地租赁应该适用《合同法》中有关租赁的规定。实际上20年并不是一个绝对的最高限，如果租赁合同双方当事人在20年期满时，仍然希望保持租赁关系，可以采取两个办法：一是并不终止原租赁合同，承租人仍然使用租赁物，出租人也不提出任何异议。这时法律规定视为原

租赁合同继续有效，但租赁期限为不定期，即双方当事人又形成了一个不定期租赁的关系，如果一方当事人想解除合同随时都可以为之，这种情况被称为合同的“法定更新”。二是双方当事人根据原合同确定的内容再续签一个租赁合同，如果需要较长的租期，当事人仍然可以再订一个租期为20年的合同，这种情况被称为“约定更新”。《合同法》第十三章第二百一十四条明确规定：“租赁期限不得超过二十年。超过二十年的，超过部分无效。租赁期间届满，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二十年。”鉴于上述规定，本人认为在企业改制重组涉及股份公司和集团公司签订《土地使用权租赁合同》时，有关租赁期限条款也可以采用约定更新，具体可以这样表述：“股份公司和集团公司约定土地使用权租赁的总期限为从本协议生效之日起至该等土地出让年限届满为止。但本次协议的租赁期限为二十年，二十年期满后，只要该等土地出让年限尚未届满，双方可以按《合同法》的规定续签租赁合同。”这样表述既保持了股份公司土地使用权的稳定性，也给协议双方一定的灵活性，并且既符合了《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》第八条第二款规定，也不违反《合同法》第十三章第二百一十四条有关租赁期限不得超过二十年的规定。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com