

合同法重点法条提示（3）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/52/2021_2022__E5_90_88_E5_90_8C_E6_B3_95_E9_c36_52668.htm 十三、租赁合同 1、合同的性质 第212条：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。 第225条：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。【提示】租赁合同标的物可以是动产或不动产，但必须是不可消耗物、特定物和有形物。租赁合同是诺成、双务、有偿合同，转移使用权（使用租赁）或用益权（用益租赁）。 2、合同的种类和形式 第214条：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。 第215条：租赁期限六个月以上的，应当采用书面形式。当事人未采用书面形式的，视为不定期租赁。 第232条：当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定的，视为不定期租赁。当事人可以随时解除合同，但出租人解除合同应当在合理期限之前通知承租人。 第236条：租赁期间届满，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，但租赁期限为不定期。【相关法条】民通意见第119条第3款：未定租期，房主要求收回房屋自住的，一般应当准许。承租人有条件搬迁的，应责令其搬迁；如果承租人搬迁确有困难的，可给一定期限让其找房或者腾让部分房屋。【提示】租赁合同分为定期租赁和不定期租赁。定期租赁合同：不得超过20年；超过6个月的应采书面形式。不定期租赁合同有三种

：对租赁期限无约定或约定不明；租赁期限在6个月以上而未采书面合同的；租赁期满承租人继续使用而出租人无异议的（默示更新合同）。不定期租赁中，当事人双方都有任意解除权，但负有通知义务。 3、出租人的义务 第216条：出租人应当按照约定将租赁物交付承租人，并在租赁期间保持租赁物符合约定的用途。 第220条：出租人应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。 第221条：承租人在租赁物需要维修时可以要求出租人在合理期限内维修。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228条：因第三人主张权利，致使承租人不能对租赁物使用、收益的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金。第三人主张权利的，承租人应当及时通知出租人。

【相关法条】担保法解释第66条：抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。抵押人将已抵押的财产出租时，如果抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任；如果抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实现造成承租人的损失，由承租人自己承担。 【提示】出租人的义务：租赁物交付及保持义务；维修义务；权利瑕疵担保义务。 4、承租人的义务和转租权 第217条：承租人应当按照约定的方法使用租赁物。对租赁物的使用方法没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定的，应当按照租赁物的性质使用。 第218条：承租人按照约定的方法或者租赁物的性质使用租赁物，致使租赁物受到损耗的，不承担损害赔偿责任。 第222条：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
损害赔偿责任。第223条：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，出租人可以要求承租人恢复原
状或者赔偿损失。第226条：承租人应当按照约定的期限支付
租金。对支付期限没有约定或者约定不明确，依照本法第六
十一条的规定仍不能确定，租赁期间不满一年的，应当在租
赁期间届满时支付；租赁期间一年以上的，应当在每届满一
年时支付，剩余期间不满一年的，应当在租赁期间届满时支
付。第235条：租赁期间届满，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租赁物的性质使用后的状
态。第224条第1款：承租人经出租人同意，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，第三人对租赁物造成损失的，承租人应当赔偿
损失。【提示】承租人义务：按约定和性质使用；妥善保管；
不任意改善、增设；支付租金；返还租赁物。改善、增设租
赁物中，注意添附、侵权和不当得利制度的应用。承租人转
租必须经出租人同意，否则无效，转租受两个合同的相对性
限制。5、租赁物所有权变动 第229条：租赁物在租赁期间发
生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。【相关法条】民
通意见第119条第2款：私有房屋在租赁期内，因买卖、赠
与或者继承发生房屋产权转移的，原租赁合同对承租人和新
房主继续有效。担保法第48条：抵押人将已出租的财产抵押
的，应当书面告知承租人，原租赁合同继续有效。担保法解
释第65条：抵押人将已出租的财产抵押的，抵押权实现后，
租赁合同在有效期内对抵押物的受让人继续有效。【提示】先

有租赁后发生所有权变动的情况，则买卖不破租赁、抵押不破租赁。 7、优先购买权 第230条：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。 【相关法条】民通意见第118条：出租人出卖出租房屋，应提前三人月通知承租人，承租人在同等条件下，享有优先购买权；出租人未按此规定出卖房屋的，承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。 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