

合同法重点法条提示（五）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_52746.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。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