

司法考试合同法重点法条精读（十三）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\\_8F\\_B8\\_E6\\_B3\\_95\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_c36\\_52990.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/52/2021_2022__E5_8F_B8_E6_B3_95_E8_80_83_E8_c36_52990.htm) 第十三章 租赁合同【重点法条】第二百一十二条 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。第二百一十四条 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。第二百一十五条 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。【相关法条】《民通意见》第126~127条。【意思分解】租赁合同的性质：1是转让财产使用权的合同（1）承租人获得的是占有、使用、收益权，而非所有权，故别于买卖合同；（2）承租人对租赁物无处分权，故区别于消费借贷合同。2有偿合同（第212条）正是在这一点上区别于借用合同。借用合同是双务无偿合同，借用合同可适用租赁合同规则（《民通意见》第126~127条）。3诺成合同；4具有临时性（第214条）；5不定期租赁合同为不要式合同（第215条）。【不要混淆】1租赁合同期限超过20年的，并非合同全部无效，而是超过部分无效（第214条）。2若甲、乙二人口头订立一租房协议，租期1年，则该合同实际上是一个不定期租赁合同(第215条)。另：租赁合同是一种重要的有名合同，应予重点掌握。【重点法条】第二百一十六条 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。第二百二十条 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。第二百二

第十一条 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。 第二百二十八条 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。 第二百三十一条 因不可归责于承租人的事由，致使租赁物部分或者全部毁损、灭失的，承租人可以要求减少租金或者不支付租金；因租赁物部分或者全部毁损、灭失，致使不能实现合同目的的，承租人可以解除合同。 【意思分解】 以上五个条文构成了出租人义务体系：1第216条，交付义务，保证租赁物适租义务；2第220~221条，维修义务；3第228条，权利瑕疵担保义务；4物的瑕疵担保义务。 重点掌握第2、4项义务。 【重点法条】 第二百一十七条 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。 第二百二十二条 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，应当承担赔偿责任。 第二百二十三条 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。 第二百二十四条 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。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。 第二百二十

六条 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。 第二百三十五条 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。 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](http://www.100test.com)