

最新民法典条主从合同(通用5篇)

现今社会公众的法律意识不断增强，越来越多事情需要用到合同，合同协调着人与人，人与事之间的关系。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面我就给大家讲一讲优秀的合同该怎么写，我们一起来了解一下吧。

民法典条主从合同篇一

为正确审理城镇房屋租赁合同纠纷案件，依法保护当事人的合法权益，根据《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》等法律规定，结合民事审判实践，制定本解释。

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，应当承担损害赔偿责任。

妥善保管租赁物也是承租人的主要义务之一。保管的义务源自于承租人对租赁物享有的是占有和使用权，租赁物的所有权并不是承租人的，是他人的财产在承租人手中，才产生了保管的义务。承租人在使用完毕后，最终要将租赁物返还给出租人。返还时的租赁物应当符合租赁物在使用前的状态或者是性能，承租人就一定要妥善保管租赁物，妥善保管也有利于承租人在租赁期间对租赁物的充分使用。何为妥善保管，在国外的法律中叫做“尽善良管理人之注意”，意大利民法典叫做“奉行善良家父般的勤谨注意”。通俗地说，就是要将该租赁物当成自己的财产加以保管。承租人的保管义务应包括几个内容：

- 1、按照约定的方式或者租赁物的性质所要求的方法保管租赁物

如租的是机器设备，就应将其放置在厂房里，而不应露天摆

放。租赁物是电脑的，在使用后关掉电源开关等等。

2、按照租赁物的使用状况进行正常的维护

3、通知和协助

当租赁物出现质量问题影响承租人正常使用时，应及时通知出租人，并采取积极措施防止损坏的蔓延或损失的扩大。有时租赁物发生故障来不及要求出租人维修，如果承租人有能力，也有可能先行对其进行维修，承租人应当先行维修，维修的费用由承租人先垫付，之后可向出租人追偿或者在租金里扣除。绝不能因为维修义务是出租人的，就对租赁物坐视不管，这样就没有尽到善良管理人的义务。

承租人如果违反该项义务，没有对租赁物妥善保管，造成租赁物毁损、灭失的，应当承担损害赔偿责任。如果是由于其他允许使用租赁物的人的行为造成的租赁物的损坏的，承租人也应承担赔偿责任，因为第三人使用租赁物是经承租人许可的。

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，应当承担损害赔偿责任。

法条文义解释：本条是关于承租人妥善保管租赁物的义务的规定。

承租人在租赁期间占有租赁物的，有妥善保管租赁物的义务。此种义务是基于承租人对租赁物的占有和使用产生的。从表面上看，承租人并不是租赁物的所有权人，没有必要维持租赁物良好状态的义务，但是为了维护真正的所有权人的利益，必须规定承租人的保管义务。承租人在使用完毕后，最终要将租赁物返还给出租人，返还时的租赁物应当符合租赁物在使用前的状态或者是性能，承租人就一定要妥善保管租赁物，妥善保管也有利于承租人在租赁期间对租赁物的充分使用。

本条中的“妥善保管”应该理解为“善良管理人的义务”。承租人应以善良管理人的注意去保管租赁物。所谓善良管理人的义务就是要像保管自己的财物一样保管出租人的租赁物。租赁物有收益能力的，应当保持其收益能力。

承租人的保管义务除了包括本法第二百一十七条规定的承租人应当按照约定的方式或者租赁物的性质所要求的方法保管租赁物之外，还有以下的从属义务：

1、通知义务。当租赁物出现质量问题影响承租人正常使用时，应及时通知出租人，并采取积极措施防止损坏的蔓延或损失的扩大。承租人的通知义务的构成要件包括：

（1）必须出现了应为通知的事项。例如，租赁物出现了需要修理、防止危害的必要，第三人就租赁物主张权利等。

（2）出租人不知道该事项。如果出租人事实上已经知道该事项则出租人没有必要维持该事项。

有时租赁物发生故障来不及要求出租人维修，如果承租人有能力，也有可能先行对其进行维修，承租人应当先行维修，维修的费用由承租人先行垫付，之后可向出租人追偿或者在租金里扣除。绝不能因为维修义务是出租人的，就对租赁物坐视不管，这样就没有尽到善良管理人的义务。

租人进行赔偿。

使用租赁物的人包括共用人和次承租人。

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。

【释义】本条是关于出租人交付租赁物的义务和对租赁物的瑕疵担保责任。

2、出租人对租赁物的瑕疵担保责任

瑕疵担保责任是买卖合同中的一个重要的法定责任，它是指出卖人就出卖的标的物的瑕疵应承担的责任。包括物的瑕疵担保和权利的瑕疵担保。租赁合同同买卖合同一样都是一种有偿合同，其合同标的都是特定的物，有一定的共性。因此，在租赁合同中租赁物的要求也同样适用物的瑕疵担保责任和权利的瑕疵担保责任。由于租赁合同转移的是租赁物的使用权，而承租人租赁财产是为了使用和收益，因此，在租赁合同中的物的瑕疵担保责任主要是物的效用的瑕疵担保，即出租人应保证租赁物具备应有的使用价值。例如，电脑能够正常地设定程序、进行文字编辑和处理以及上网使用；电冰箱能够正常地制冷起到储藏作用等等。一般来讲，承租人订立合同时，知道租赁物有瑕疵的，出租人不负瑕疵担保责任，承租人无权要求出租人进行维修，减少租金或解除合同。但在特殊情况下，即使承租人知道租赁物有瑕疵，出租人也要负有瑕疵担保责任。即本法第二百三十三条的规定，租赁物危及承租人的安全或者健康的，即使承租人订立合同时明知该租赁物质量不合格，承租人仍然可以随时解除合同。

本条规定出租人对租赁物的瑕疵担保责任在合同履行的两个阶段都有要求：

一是在租赁物交付时保证交付的租赁物符合约定的用途，具有品质完整的使用价值，使承租人能够正常使用。

二是在租赁期间内保持租赁物符合约定的用途。在租赁期间如果租赁物本身出现问题，承租人请求出租人进行维修时，出租人应对其及时进行维修，以保证承租人的正常使用。出租人如不能及时予以维修，承租人可以自行维修，维修的费用应由出租人负担。因维修租赁物影响承租人使用时，承租人有权请求减少租金或延长租期。

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。

【释义】本条是关于在租赁期间租赁物发生毁损、灭失的承租人的请求权的规定。

本条规定的是在承租人已尽了善良管理人的义务的情况下，由于其他原因，造成租赁物的毁损、灭失的，承租人享有什么权利。

不可归责于承租人的事由有下列几种情况：

1、因不可抗力的原因造成租赁物毁损、灭失的

不可抗力的条件是不能预见、不能避免、并且不能克服。如承租人租赁房屋的，由于发生洪水，大水冲进房屋，使屋内的墙皮脱落，这种损坏是承租人难以克服的。按照本法的规定，不可抗力是免责的事由，因此，在出现不可抗力时，租赁物毁损、灭失了，承租人不承担责任。

2、因意外事件造成租赁物毁损灭失的

例如承租人租用汽车在路上正常行驶，被一违反交通规则的汽车撞坏，经过认定承租人本人无过错，汽车的损害是由于第三人的违反交通规则的行为造成的。

3、因出租人不履行义务造成租赁物毁损灭失的

例如承租人租赁的房屋，由于雨季下雨太多出现屋顶漏雨，承租人要求出租人进行维修，但出租人迟迟不予维修，最后导致房屋倒塌。倒塌的原因就是出租人没有对房屋进行及时的维修。上述前两种情况，不可抗力和意外事件都是租赁合同双方当事人无过错，既不可归责于承租人，也不可归责

于出租人，而出现了租赁物毁损、灭失的情况。在这种情况下，应当维护哪一方当事人的利益，是法律所要解决的问题。按照民法上的一般原则，对物的风险责任是以谁享有所有权为标准的，即所有权人承担对物的毁损、灭失的风险。本法在买卖合同中规定了买卖合同标的物的风险责任交付后转移至买受人的一般原则。在租赁合同中，多数情况下，出租人是租赁物的所有人至少是可以支配租赁物的人，当发生不可归责于双方当事人的事由的情况，租赁物毁损、灭失了，这个风险责任应当由出租人来承担。

第五条当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务。

第三条合同当事人的法律地位平等，一方不得将自己的意志强加给另一方。

第五十三条合同中的下列免责条款无效：

- （一）造成对方人身伤害的；
- （二）因故意或者重大过失造成对方财产损失的。

第五十四条下列合同，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销

- （一）因重大误解订立的；
- （二）在订立合同时显失公平的。

一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。第六十二条当事人就有关合同约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定的，适用下列规定：

（一）质量要求不明确的，按照国家标准、行业标准履行；没有国家标准、行业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准履行。

第一百二十二条因当事人一方的违约行为，侵害对方人身、财产权益的，受损害方有权选择依照本法要求其承担违约责任或者依照其他法律要求其承担侵权责任。

第一百二十四条本法分则或者其他法律没有明文规定的合同，适用本法总则的规定，并可以参照本法分则或者其他法律最相类似的规定。

第一百二十五条当事人对合同条款的理解有争议的，应当按照合同所使用的词句、合同的有关条款、合同的目的、交易习惯以及诚实信用原则，确定该条款的真实意思。

民法典条主从合同篇二

合同法第一百八十五条赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。

第一百八十六条赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。

具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，不适用前款规定。

第一百八十七条赠与的财产依法需要办理登记等手续的，应当办理有关手续。

第一百八十八条具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，赠与人不交付赠与的财产的，受赠人可以要求交付。

第一百八十九条因赠与人故意或者重大过失致使赠与的财产毁损、灭失的，赠与人应当承担损害赔偿责任。

第一百九十条赠与可以附义务。

赠与附义务的，受赠人应当按照约定履行义务。

第一百九十一条赠与的财产有瑕疵的，赠与人不承担责任。附义务的赠与，赠与的财产有瑕疵的，赠与人在附义务的限度内承担与出卖人相同的责任。

赠与人故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。

第一百九十二条受赠人有下列情形之一的，赠与人可以撤销赠与：

(一)严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属；

(二)对赠与人有扶养义务而不履行；

(三)不履行赠与合同约定的义务。

赠与人的撤销权，自知道或者应当知道撤销原因之日起一年内行使。

第一百九十三条因受赠人的违法行为致使赠与人死亡或者丧失民事行为能力的，赠与人的继承人或者法定代理人可以撤销赠与。

赠与人的继承人或者法定代理人的撤销权，自知道或者应当知道撤销原因之日起六个月内行使。

第一百九十四条撤销权人撤销赠与的，可以向受赠人要求返还赠与的财产。

第一百九十五条赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或者家庭生活的，可以不再履行赠与义务。

民法典条主从合同篇三

一、《合同法》（1999年版）

第二百二十九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。

二、《物权法》（20xx年版）

第一百九十条订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。

三、最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释

【法释[20xx]44号】

第六十五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。

第六十六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。

四、《上海市房屋租赁条例》（20xx年版）第十五条房屋租赁合同及其变更合同由租赁当事人到房屋所在地的区、县房地

产登记机构办理登记备案手续。

房屋租赁合同未经登记备案的，不得对抗第三人。

五、《上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法律适用问题的解答（三）》

未经登记的租赁合同，当房屋所有权发生变化时，承租人不能以“买卖不破租赁为由”向新的房屋权利人要求租赁合同继续履行。但是，承租人有证据证明新的房屋权利人知道或者应当知道租赁事实的除外。

在保护承租人权利的同时，也应当考虑保护房屋买受人的权利，两者的权利在法律上是平等的。德国由于二战后居住房屋紧张，为保护居住人的利益而创设了“买卖不破租赁”的法律规定，以后一些国家也将“买卖不破租赁”作为自己的法律，我国就是如此。应该说，租赁合同由于其准物权的特性，“买卖不破租赁”有其一定的法理基础。随着经济的发展，当初的立法理由已经日渐弱化，特别是大量商业租赁的存在与当初保护居民居住权的立法意图不相一致。在保护承租人利益的同时，如何保护买受人的利益成为值得思考的问题。我们认为，《上海市房屋租赁条例》第十五条第二款关于“房屋租赁合同未经登记备案的，不得对抗第三人”的规定，使我们得以将两者利益予以平衡。当租赁合同未予登记，或者买受人不知道系争房屋租赁事实的，相应的法律后果不能由买受人承担。承租人也不能以“买卖不破租赁”为由，对抗买受人对房屋处分的权利，不能要求房屋租赁合同继续履行。

同时，出卖人未向买受人告知租赁事实，导致承租人不能主张“买卖不破租赁”而合同不能继续履行的，应当认定出租人违约。承租人可以向出租人主张相应的违约责任。

民法典条主从合同篇四

1、《合同法》第二百二十九条：“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”。

2、我国《物权法》第一百九十条规定：“订立抵押前抵押财产已经出租的，原租赁关系不受影响。抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已经登记的抵押权。”

3、最高人民法院《关于贯彻执行（中华人民共和国民法通则）若干问题的意见（施行）》第119条第2款规定：“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。”

4、《城市房屋租赁管理办法》第11条规定，“租赁期限内，房屋出租人转让房屋所有权的，房屋受让人应当继续履行原租赁合同。”

1、《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二十条：租赁房屋在租赁期间发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：

（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；

（二）房屋在出租前已被人民法院依法查封的。

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。”

3、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三十一条第二款规定：“拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权，不因拍卖而消灭，但该权利的继续存在于拍卖财产上，对在先的物权及其他优先受偿权的实现有影响的，人民法院应当依法将其除去后进行拍卖。”

4、《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第二条：出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。

第三条：出租人就未经批准或者未按照批准内容建设的临时建筑，与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准建设的，人民法院应当认定有效。租赁期限超过临时建筑的使用期限，超过部分无效。但在一审法庭辩论终结前经主管部门批准延长使用期限的，人民法院应当认定延长使用期限内的租赁期间有效。

事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的除外。

1、最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（法释[20xx]11号）第二十一条：“出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持”。

2、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[20xx]16号）第十四条：“人民法院应当在拍卖五日前以书面或者其他能够确认收悉的适当方式，通知

当事人和已知的担保物权人、优先购买人或者其他优先权人于拍卖日到场。优先购买人经通知未到场的，视为放弃优先购买权。”

3、《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第二十四条：具有下列情形之一，承租人主张优先购买房屋的人民法院不予支持：

（一）房屋共有人行使优先购买权的；

（三）出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的；

（四）第三人善意购买租赁房屋并已经办理登记手续

民法典条主从合同篇五

出租方(以下简称甲方)

承租方(以下简称乙方)

甲、乙双方就下列房屋的租赁达成如下协议：

第一条 房屋基本情况，

房屋租赁合同范本简版。

甲方房屋(以下简称该房屋)坐落于 ;共 层 第 层。

第二条 房屋用途。

该房屋用途为租赁住房。

除双方另有约定外，乙方不得任意改变房屋用途。

第三条 租赁期限。

租赁期限自___年___月___日至___年___月___日止。

第四条 租金。

该房屋月租金为(人民币大写) 千 百 拾元整。

租赁期间，如遇到国家有关政策调整，则按新政策规定调整租金标准;除此之外，出租方不得以任何理由任意调整租金。

第五条 付款方式。

乙方按 支付租金给甲方。

第六条 交付房屋期限。

甲方应于本合同生效之日起 日内，将该房屋交付给乙方。

第七条 甲方对房屋产权的承诺。

甲方保证拥有房屋产权，提供相应证明。在交易时该房屋没有产权纠纷;除补充协议另有约定外，有关按揭、抵押债务、税项及租金等，甲方均在交付房屋前办妥。交易后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任，由此给乙方造成经济损失的，由甲方负责赔偿。

甲方：

乙方：

日期：