

最新合同法的租赁合同变更(大全5篇)

合同内容应包括劳动双方的基本信息、工作内容与职责、工作时间与休假、薪酬与福利、劳动保护与安全等方面的内容。那么合同书的格式，你掌握了吗？下面是我给大家整理的合同范本，欢迎大家阅读分享借鉴，希望对大家能够有所帮助。

合同法的租赁合同变更篇一

[法律规定]最高人民法院关于贯彻执行《中华人民共和国民事诉讼法通则》若干问题的意见（1988年1月26日最高人民法院审判委员会讨论通过）118规定，出租人出卖出租房屋，应提前三个月通知承租人，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。《合同法》第二百三十条规定，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。

[实践中存在的分歧] 在民事审判实践中，因出租房屋的优先购买权纠纷，当事人往往提出两种不同的诉讼请求：1、有的承租人请求人民法院判决出租人与第三人之间的买卖合同无效。2、有的承租人请求人民法院依出租人与第三人之间的买卖合同所规定的条件，与出租人之间形成新的买卖合同关系。

[最高人民法院两种不同的观点]

多数意见认为：承租不能直接主张依据第三人购买房屋的条件取得房屋，只能请求确认所有人与第三人签订的`买卖合同无效。对于同等条件应作宽泛理解，不仅是价格条件，还包括付款条件，以及出卖人（所有人）提出的其他条件等。

少数意见认为：优先购买权不能理解为优先缔约权，考察其内容，应当包含优先买到的权利，否则优先购买权没有意义，

实质上体现不了对承租人权利的保护。另外，承租人主张依据所有人与第三人签订的买卖合同约定的条件取得房屋，法院不需要判决所有人与第三人签订合同，而是变更所有人与第三人买卖合同的主体，这种裁判方法和判决的执行都不会有法律上的障碍。

《中国民事审判前沿》20xx年第1集第168—169页，最高人民法院民事审判一庭编。

《最高人民法院关于承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否享有优先购买权的复函》（20xx民一他字第29号）

江苏省高级人民法院：

你院请示的关于承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否享有优先购买权的问题，目前，法律和司法解释对此均无明确规定。经研究认为：目前处理此类案件，可以从以下两个方面综合考虑：

第一，从房屋使用功能上看，如果承租人承租的部分房屋与房屋的其他部分是可分的、

使用功能可相对独立的，则承租人的优先购买权应仅及其承租的部分房屋；如果承租人的部分房屋与房屋的其他部分是不可分的、使用功能整体性较明显的，则其对出租人所卖全部房屋享有优先购买权。

第二，从承租人承租的部分房屋占全部房屋的比例看，承租人承租的部分房屋占出租人出卖的全部房屋一半以上的，则其对出租人出卖的全部房屋享有优先购买权；反之则不宜认定其对全部房屋享有优先购买权。

请你院结合以上因素，根据案件具体情况，妥善处理。

[辽宁省高级人民法院意见]房屋出租人整体转让建筑物，不能独立于该建筑的部分房屋的承租人主张优先购买权，不应予以支持。

房屋出租人委托拍卖出租房屋的，出租人应比照《中华人民共和国拍卖法》第45条的规定，在拍卖七日前通知承租人，承租人的优先购买权以参加拍卖竞拍的方式实现。

房屋承租人经出租人同意转租房屋的，优先购买权由实际租用房屋的承租人享有。未经出租人同意转租房屋的，承租人主张优先购买权的，不应予以支持。

《最高人民法院公报》20xx年第5期

法律规定的优先购买权，是指当出租人出卖租赁房屋时，承租人在同等条件下可以优先购买自己承租的房屋，对于出租人出卖的其他房屋，承租人不享有优先购买权。

扩展资料：重读合同法之三房屋租赁合同

重读《合同法》之三房屋租赁合同

河北衡泰律师事务所 张东志律师

九、房屋租赁合同

（一）合同效力及法律后果

1. 合同效力

（1）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。

(2) 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。

(3) 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。

以上内容为最高人民法院《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》中的表述。该表述似嫌前后矛盾。毕竟，我们在刚刚接触法律时所受到的教育就是“无效民事行为自始无效、绝对无效、当然无效”。

2. 租赁合同无效之法律后果

(1) 房屋租赁合同无效，当事人可以参照合同约定的租金标准要求支付房屋占有使用费。

(2) 当事人请求赔偿因合同无效受到的损失，区分下列情况处理：

同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

承租人经出租人同意扩建，但双方对扩建费用的处理没有约定的，按照下列情形分别处理：办理合法建设手续的，扩建造价费用由出租人负担；未办理合法建设手续的，扩建造价费用由双方按照过错分担。

所谓“已形成附和的装饰装修物”是指无法拆除或拆除成本过高的装饰装修物。如铺设的地板砖，对墙壁进行粉刷后形成的财产。“未形成附和的装饰装修物”是指可自由拆除的财产，如空调。

（二）租金支付

有约定时依约定。没有约定或者约定不明确，依照合同内容或交易习惯仍不能确定，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。

承租人无正当理由未支付或者迟延支付租金的，出租人可以要求承租人在合理期限内支付。承租人逾期不支付的，出租人可以解除合同。

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。

（三）买卖不破租赁

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。

（四）转租

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。但自出租人知道或者应当知道承租人转租之日起六个月内未提出异议的，无权解除合同，转租合同有效。

承租人经出租人同意将租赁房屋转租给第三人时，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，超过部分的约定无效。

（五）优先购买权

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。

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，承租人有权要求出租人承担赔偿责任的。但出租人与第三人签订的房屋买卖合同有效。

（六）租赁合同解除时装饰装修财产的处理

装饰装修的处理涉及到债权和物权两大领域，关涉添附制度、不当得利等民法理论。司法解释在吸收各级人民法院和学术界意见基础上，确立了处理此类纠纷的规则：承租人擅自进行装饰装修，构成侵权，承担侵权责任；承租人经同意装饰装修，区分情况适用不同的处理原则，一是对附和未形成附和的装饰装修物分别适用不同的处理规则。未形成附和的装饰装修物，承租人作为所有权人享有处分权；已形成附和的装饰装修物区分合同无效、合同有效解除、合同履行期限届满情形，适用不同的处理规则。二是出租人是否对承租人的装饰装修进行补偿，如何补偿，要区分不同情况。具体言之：

1. 承租人未经出租人同意装饰装修

装饰装修费用，由承租人负担。出租人有权要求承租人恢复原状或者赔偿损失。

2. 承租人经出租人同意装饰装修，除另有约定外

（1）未形成附和的装饰装修物，可由承租人拆除。因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状。

（2）对已形成附和的装饰装修物，区别不同情况处理：

因出租人违约导致合同解除，承租人有权要求出租人赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损

失；

因不可归责于双方的事由导致合同解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方按照公平原则分担。需要注意的是，如果出租人同意利用承租人装饰装修的，仍需基于不当得利对承租人予以补偿。

所谓“现值损失”是指合同被认定无效时，装饰装修的现存价值。在合同无效场合，承租人通常已经占用使用租赁房屋一段时间，其在此期间享有的装饰装修利益，不应再列入合同无效的损失范围。“残值损失”是指在合同解除时，装饰装修的剩余“价值”，这一“价值”的确定是以合同解除时装饰装修的现值为基础，且不能低于合同履行期间摊销的装饰装修费用。

为避免产生不必要的纠纷，在订立合同时，可特别约定：一旦合同解除，如出租方为个人，由出租方支付折价补偿款；如果出租方为公司，一旦公司破产，装饰装修物（甚至包括未形成附和的装饰装修物）归出租方所有，折价补偿款优先于其他债权受偿。

当然，在租赁期间届满时，经出租人同意装饰装修，承租人不得请求出租人补偿附和装饰装修费用。这就要求承租人在对租赁房屋装饰装修时，要结合租赁期限投入装饰装修资金。租期过短，会造成投入资金的浪费。保险起见，也可就折价补偿问题作出特别约定。

（七）不定期租赁

租赁期限不得超过二十年。

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。当事人对租赁期限没有约定或者约定不明确，按照合同有关条款或交易习惯仍不能确定

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。

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。

合同法的租赁合同变更篇二

拥有一栋属于自己的房屋，是当下中国人尤其是年轻人最迫切的需要，但是面对居高不下的房价，很多年轻人选择租房居住，以解决燃眉之急，但是在租房的过程中却有很多法律问题容易被我们忽略，下面我们一起来看看吧。

一、租房合同要签订

在租房过程中，必不可少的一个环节就是签订租房合同，有的人觉得签订租房合同非常麻烦，不愿意签订，其实这会给我们之后的租住行为带来很多风险。随着现代人们法制意识的觉醒，越来越来的人选择签订租房合同。根据《中华人民共和国合同法》第二百一十四条和第二百一十五条的规定：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。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。所以签订租赁合同也需要注意合同的时间，这将会给我们的整个租赁行为带来法律的保障。

二、“买卖不破租赁”

根据《中华人民共和国合同法》第二百二十九条和第二百三十条规定：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。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。也就是说只要和出租人签订了租房合同，在这之后即

使出租人出卖了房屋，我们凭借租房合同，仍然可以继续居住在该房屋中。例如，甲和乙于1月1日签订了为期2年的租房合同，但甲于1月将自己的房屋卖给了丙，此时丙要求乙搬离房屋，那么乙可以以租房合同未到期为由拒绝搬离。这就是法律中所提到的“买卖不破租赁”。

三、小心“二房东”

在我们的日常生活中，也存在这样一种情形，承租人承租房屋后又将房屋转租给别人，这就是我们所称的“二房东”，但是在这个过程中对第二承租人来说却存在很大的风险。根据《合同法》第二百二十四条规定：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。所以在这个过程中要注意两个问题，一是“二房东”转租是否经过出租人的同意，二是新的租赁合同时间有没有超过原来租赁合同的剩余期间，这都是需要在租房过程注意的细节问题。

通过以上对于租赁行为中常见的法律问题解析，我们要对租房行为有一个清晰的认识，来规避其中的法律风险。当然，在我们普通的事业单位考试中，对于租赁合同的知识也是《合同法》其中的一个高频考点，希望考生在备考过程中加以重视，也希望这篇文章能给各位提供一点帮助。

【例题】 下列关于租赁合同说法正确的是：

- a.租赁合同的最长时间为二十年
- b.租赁合同超过二十年的，租赁合同无效
- c.租赁合同必须采用书面形式

d.房屋承租人可以直接转租房屋

【答案】a【解析】：根据《中华人民共和国合同法》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。故a选项正确，bc说法错误房屋承租人转租房屋的，需要经过出租人同意，故d选项说法错误，故本题答案为a

合同法的租赁合同变更篇三

房屋租赁合同是以房屋为租赁物的合同，是指房屋所有权人作为出租人将其房屋出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的合同。

房屋租赁属于特种租赁，按其公有和私有性质的不同，可以划分为公房租赁和私房租赁。

其中私房租赁又可以分为农村私房租赁和城镇私房租赁。

由于国家没有对农村私房租赁作出特别规定，因此，农村私房租赁主要由当事人协商一致。

这里所讲的主要是城镇私房租赁。

为了加强对房屋租赁的管理，（城市房地产管理法）第53条的规定：房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利义务，并向房地产管理部门备案。

因此，城镇私房租赁合同的当事人不仅要签订房屋租赁合同，还应当到房地产管理部门备案。

为了防止单位挤占私有住房，私房的承租人一般仅限于公民，机关、团体、部队、企事业单位不能租赁私有房屋。

这些单位只有经县级以上人民政府批准，并有特殊需要，才可租赁私房，否则私房租赁合同无效。

当事人应当根据房屋所在地人民政府规定的私有房屋的租金标准协商确定私房租赁的租金。

当地没有规定标准的’，当事人按照当地实际水平协商确定租金，出租人不得随意抬高租金，不得收取押租或其他额外费用。

同时，承租人必须按时交付租金，超过一定期限仍未交付的，出租人不仅可以要求承租人补交所欠租金，还有权终止租赁合同。

承租人应当按照合同约定的用途使用房屋，不得擅自将房屋转租、转借他人，不得利用房屋进行非法活动。

另外，根据(合同法)第230条、第234条的规定，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，承租人在同等条件下有优先购买权。

承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

出租人应承担房屋的修缮义务，如果出租人怠于修缮给承租人或第三人造成损失的，出租人应负赔偿责任。

但如果出租人无力修缮的，承租人可以予以修缮，费用从租金中扣除，或由出租人分期偿还。

租赁合同除依约定终止外，出租人还可以依承租人的以下行

为终止房屋租赁：第一，承租人私自将房屋转租、转借、转让；第二，承租人利用承租房屋进行非法活动；第三，承租人累计6个月不交付租金。

第二百三十四条承租人在房屋租赁期间死亡的，与其生前共同居住的人可以按照原租赁合同租赁该房屋。

合同法的租赁合同变更篇四

商铺经营权在社会经济生活中已经得到广泛的认可和使用,但是目前尚未有任何法律\法规对此予以规制。商铺经营权作为现代商事租赁制度适应现代社会经济发展的产物,合同法上的租赁合同制度不敷堪用,商铺经营权应被作为一种新型的、独立的物权种类。以下是本站小编今天为大家精心准备的：商铺租赁相关合同法。欢迎阅读和参考！

一、对房屋租赁合同效力认定问题

出租人和承租人订立房屋租赁合同，双方就租赁的房屋、租金、期限、违约责任等条款达成一致意见后，合同视为成立。房屋租赁合同有无效力，根据有关法律和地方性行政法规的规定，为对房屋租赁合同的效力主要应从以下几个方面来审查：

1. 审查合同的主体是否适格。即出租人与承租人是否具备有效民事行为的构成要件。如是否为无民事行为能力人，或限制民事行为能力人等。
2. 审查租赁的标的物是否为法律法规禁止出租。但只要法律法规没有禁止出租的房屋，都应是可以出租的。建设部1995年以第42号令发布的《城市房屋租赁管理办法》第六条规定，有下列情形之一的房屋不得出租：

- (一) 未依法取得房屋所有权证的；
- (二) 司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；
- (三) 共有房屋未取得共有人同意的；
- (四) 权属有争议的；
- (五) 属于违法建筑的；
- (六) 不符合安全标准的；
- (七) 已抵押，未经抵押权人同意的；
- (八) 不符合公安、环保、卫生等主管部门有关规定的；
- (九) 有关法律、法规规定禁止出租的其他情形。

《城市房屋租赁管理办法》认为房屋租赁的权源只能是所有权。而无论是法理分析，还是具体考察国外关于租赁的立法及审判实践，都会得出房屋租赁的权源来自合法占有的结论。房屋租赁的权源问题也恰是长期困扰审判人员的根本问题。也正是这个问题使得许多房屋纠纷案件难以作出合乎逻辑和合乎实际情况的判决。比如按揭房出租，因没有完全取得产权，是否就认为出租行为无效呢？还如大量存在的“二房东”现象，是否“二房东”与他人签订的租赁合同都无效呢？显然，这些出租行为认为无效，极不利于经济的发展，也会导致房屋资源的闲置和浪费。这与社会主义立法的目的和法律应适应事物发展规律的原则是相左的。从物权的角度来分析，所有权人出让占有权是很常见的，合法占有权人在所有权人允许的范围内享受收益权，理应恰当，否则光“占有”有何经济价值呢？房屋的合法占有人出租房屋正是这种情况。物权的另一种形式，即他物权人实际上就是物的实际占有者，同时

其又享有所有权人的诸如出租等的许多权利。

如国有企业的承包经营权，难道说国有企业因为没有对财产的所有权就不能把财产拿来出租吗？显然这是否定的，大量的企业出租商铺，出租厂房，比比皆是，如果都认定为是非法的，那么立法者在自我否定。另外从合同的角度来分析，租赁合同反映的是“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关系(合同法第二百二十二条)”。出租人作为合同的一方，并非以所有权人为限，因为租赁关系体现的是占有的转移：一方让渡其占有获得租金利益，另一方则通过支付租金取得占有以使用收益。单就租赁的法律关系而言，各方均不与标的物的所有权发生直接必然的联系，具有房屋所有权的出租人与通过其他方式合法获得占有权的出租人之间并无不同，只是他们占有权的取得方式不同而已。没有一国的立法和我国当前立法一样将出租人直接表述为所有权人。从理论上讲，合法占有即获得标的物的出租权。至于转租须经原出租人同意，只是租赁合同的特殊要求，且原出租人并不能被认为就是所有权人。综上所述，把所有权作为房屋租赁的权源是不恰当的，而应以合法占有权作为权源。如此一来，许多棘手的案件也就迎刃而解了。

《城市房屋租赁管理办法》中存在的另一个问题是对权属受到诸如“司法机关和行政机关依法裁定、决定查封”等形式限制的房屋，在一定条件下的租赁是否允许。司法机关和行政机关依法裁定、决定查封的情形一般是因为权属有争议诉之法院，法院依申请人申请采取了诉讼保全，或者房屋涉及到违法违纪被查封，或者是房屋本身有不符合公安、环保、卫生等主管部门有关规定的情况被查封。后两种情况被查封，因为关系到房屋本身问题，肯定是不能进行租赁的。但前一种情况在一定条件下，应允许房屋租赁。从理论上说，《城市房屋租赁管理办法》的规定是建立在房屋租赁权源来自于所有权的基础之上，所以所有权不清晰当然认为不能租赁。依合法占有权源理论，即使权属有争议，在法院没有最后裁决之前，合法占有人仍应有权出租的。如果一方坚持不能让

合法占有方出租，则应提供担保，以保证法院裁决房屋归属合法占有方后，合法占有方的合理租金损失可以收回。如果法院裁决房屋归非合法占有方所有，则房屋在诉讼期间取的租金归还给最终所有者。如果同时存在“二房东”的情况，则依照所有权人与“二房东”的约定分配租金。从审判实际中看，法院查封有权属纠纷的房屋后，在法院的监督和办理一定手续情况下，采用“活查封”手段，使房屋不置于闲置，造成不必要的经济损失，这样做最终还是有利于房屋所有权人的，也利于充分发挥现有社会财富资源的最大作用。不过需强调的是，这种情况下的租赁一定要办理一定的担保手续，并在法院的监督下进行。

3. 审查是否进行过登记备案。1994年的《城市房地产管理法》、《城市房屋租赁管理办法》，都规定了租赁各方应向房产管理部门登记备案的义务。《城市房地产管理法》还规定登记备案后有关机关颁发的《房屋租赁证》是租赁行为合法有效的凭证。简言之，非经登记备案，未取得《房屋租赁证》的租赁合同是无效的。分析作此立法的目的，应是规范房屋租赁市场和确保国家税收之策。有人认为，房屋租赁登记制度没有存在的必要了，经济的发展和交易日益频繁，一切交易手续应越简便越好，登记制度会制约交易的进行。此论回避了房屋的特殊性，房屋作为不动产有其自身的特征，与一般流通物不同，房屋交易应有权属登记备案，房屋租赁作为房屋所有权中占有权及使用权出让，当然也应予以登记备案。还有人认为，现行《合同法》在规范租赁合同内容及出租人义务时，并未出现关于提供出租权证书以办理租赁登记手续的规定。鉴于低位阶法律所负荷的价值不得与高位阶法律所负荷的价值相抵触，以及新法吸收旧法的原则，房屋租赁可以不进行登记备案。这种说法似乎有道理，但分析一下也站不住脚。《合同法》关于租赁的规定仅是泛指而已，包括房屋，也包括其他财产的租赁。但房屋的租赁，作为一种特殊财产有特别法规来规定，并不违背法理。特殊法效力大于一般法效力，因而合同法与房屋租赁专门法规同时调整房屋租赁法律关系时，优先适用房屋租赁专门法规。实际上，

合同法无对租赁要办理租赁登记手续的规定，并没有否定有要求办理租赁登记手续的必要性，也不存立法价值的抵触问题。所以，笔者认为，没有登记备案的房屋租赁是不受法律保护的，租赁合同是无效的。

4. 审查房屋租赁

合同的内容是否合法。在审判实践中许多房屋租赁合同约定逾期支付租金、水电费等的滞纳金按每日3%计，因其滞纳金过高，导致滞纳金的约定无效。有人认为：只要出租房屋不存在法律、法规所禁止出租的情形，承租人应当参考中国人民银行规定的金融机构计收逾期贷款利息的标准计算逾期付租金等款项的违约金。此外，还要审查房屋出租是否用来进行违法犯罪活动，若是，则在出租人明知情况下，租赁合同无效。

二、承租人对房屋进行的装修，在租赁合同被确认无效或被解除后如何处理

1. 对承租人装修物价值的认定。承租人一般是在租赁房屋期内根据租赁合同的用途对房屋进行装修的，在房屋租赁合同中，一般均规定，装饰物在房屋租赁合同期满归出租人无偿收回。但在合同履行期间，往往因为合同无效或者当事人约定出租人提前收回装修物，这就存在对装饰物现价值的确认问题。笔者认为，首先应由租赁双方对装修物进行协调，这样既解决了问题，同时也节省减少损失；如果协商不成，则由法院委托评估机构对装修物的价值进行评估。一般评估是按照装修物的正常使用年限计算折旧，房屋装修物的使用年限应与租赁期限相符，故装修物收回时的现价值应当按照租赁期限的计算标准的折旧。

2. 对承租人装修物的处理及补偿。装修物在法律上属于添附物。《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(试行)》第86条对添附物的规定是：非产权

人在使用他人的财产上增添附属物的，财产所有权人同意增添，并就财产返还时附属物如何处理有约定的，按照约定办理；没有约定又协商不成的，能够拆除的可以责令拆除；不能拆除的，也可以折价归财产所有人；造成财产所有人损失的，应当负赔偿责任。这是对装修物如何处理法律上作出的原则规定。由于我国的《民法通则》对添附物的处理没有直接规定，最高人民法院的司法解释又过于笼统，所以在审判实践中难以把握。笔者认为：对承租人装修物的处理及补偿主要可以从以下几方面考虑：

(1)房屋租赁合同合法有效，因出租人违约导致租赁合同被解除，承租人对房屋进行装修形成的装修物，如果是征得出租人同意或者按合同约定的承租目的而合理添置的，对装修物的处理有约定的从约定，没有约定又协商不成的，拆除后并不会严重影响其价值的可以责令承租人自行拆回。不能拆除的可以对装修物现价值进行评估，并归出租人承顶；若出租人不同意装修或和承租人并非按合同约定的承租目的装修的，对装修物的处理有约定的从约定，没有约定又协商不成的，拆除后并不会影响其价值的可以责令承租人自行拆除，不能拆回的，进行评估，其装修物的损失由出租人对承租人作适当的补偿。如果是承租人的过错造成房屋损坏的，由承租人负责修复或赔偿。

一、合同的一般条款、合同的基本条款

1、合同的签订

合同需经双方盖章正式生效。

2、合同条款修改

如果一方要对合同中某些条款做修改，必须征得另一方同意后，编制合同修改书由双方共同确认。

合同修改书与原合同具有同等法律效力。

3、合同条款

合同范围和条件；

货物及数量；

合同金额；

付款条件；

交货时间和交货地点；

合同生效。

二、合同的主要条款有哪些、合同必备条款

1、合同主要条款

完工期；

付款方式。

2、合同文件及解释

协议书

履行本合同的相关补充协议；

中标通知书(适用于招标工程)；

承包人投标文件及其附件；

确认的工程量清单报价单或者施工图预算书(适用于非招标工

程)；

专用条款；

通用条款；

标准、规范及有关技术文件；

图纸；

工程量清单；

专用条款约定的其他文件。

三、合同违约金条款、合同违约条款

1、合同违约条款包括

违约责任承担方式；

违约责任条款约定；

损害赔偿的范围；

2、合同法第107条规定

当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

3、合同法第114条规定

当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；

约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。

当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。

4、合同法第117条规定

因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律另有规定的除外。

当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

本法所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

合同法的租赁合同变更篇五

出租方（甲方）： （以下简称甲方）

证号：

承租方（乙方）： 公司 （以下简称乙方）

营业证号：

为了明确甲、乙双方在土地租赁过程中的权利、义务，根据《中华人民共和国合同法》及相关法律规定，经双方平等协商，签订本合同。

一、甲方将位于北京市怀柔区 镇 村 东或西的 亩土地的使用权出租给乙方使用。该块土地的具体位置（即四至）为 东至 南至 西至 北至；大小为 亩，长 米，宽 米，形状为矩形。租赁期限为 年个月，自 年 月 日至 年 月 日止，年租金元，租金共计 万元整（元）。

二、甲方承诺对本合同第一条所指土地有合法的使用权并有权出租给乙方使用（用来建造厂房及），如有违反，甲方应将所收的全部租金退还，并赔偿乙方因对该块土地的投资而产生的损失，包括但不限于固定资产、厂房及相关设备等。

三、乙方承租本宗土地必须进行合法经营，否则甲方有权收回土地使用权，终止合同。

四、甲方应保证本宗土地上的水、电、暖等基本设施完整，并帮助乙方协调同水、电、暖的提供方的有关事宜，但具体收费事宜由乙与水电暖的提供方协商，所有费用由乙方承担。

五、乙方租用期间，有关市容环境卫生、门前三包等费用由乙方承担。国家行政收费，按有关规定由甲、乙双方各自负担。

六、乙方在租赁期间因生产经营所发生的所有事故及造成他人损害的，由乙方承担责任，与甲方无关。

赁范围内的垃圾杂物等清理干净。

八、经甲乙双方商定，租金的交纳于本合同生效后10日由乙方一次性支付给甲方，即 元。如逾期交纳租金在30日以内，乙方除应补交所欠租金外还应向甲方支付年租金日千分之 的违约金；如逾期超过 日，甲方有权解除合同，乙方应甲方支付年租金百分之 的违约金。

九、甲方保证乙方于本合同生效后10日内进驻该块土地。如

因甲方原因导致乙方未能按时进入，逾期交纳租金在30日以内，甲方应向乙方付总租金日千分之 的违约金；如逾期超过30日，乙方有权解除合同，甲方应向乙方支付总租金百分之 的违约金。

十、甲方向乙方收取约定租金以外的费用，乙方有权拒付。

十一、在租赁期限内，因不可抗拒的原因或者因城市规划建设，致使双方解除合同，由此给乙方造成的经济损失由有关部门按照北京市的有关规定进行补偿外，甲方还应退还未到期部分的租金。

十二、争议解决方式：如双方发生争议，应协商解决。协商不成的，任何一方均可向土地所在地人民法院提起诉讼。

（或 如双方发生争议，应协商解决。协商不成的，任何一方均可向北京仲裁委员会申请仲裁。）

十三、双方协商一致可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

十四、本合同自双方签字盖章后并公证后生效。

十五、本合同一式四份，双方各执两份，具有同等法律效力。

甲方（签章） 乙方（签章）

年 月 日 年 月 日

附： 土地的现状或照片 （双方签字认可）

本文由绿狗法律网([#url#](#))专业撰写提供！

甲方：湖南xx集团有限公司

乙方□xx乡龚家湾村 组村民

为切实加快农业产业结构调整步伐，促进经济发展，经湖南xx-xx有限公司(以下简称甲方)与xx乡龚家湾村 组村民(以下简称乙方)协商一致，现就甲方承包租赁乙方在龚家湾村抬填区范围内水田面积 亩达成如下协议：

一、承包租赁时间：共三十年，自 年 月 日起至 年 月 日止。

二、承包租赁费用： 年 月 日起至 年 月 日止由甲方按叁佰元每亩的标准支付乙方，此后的承包租赁费用每间隔三年根据市场价格变化再协商并进行相应异动。

三、费用支付方式：甲方必须在每年的 月 日前将土地承包租赁费用支付给乙方，如逾期未支付，则视同甲方违约，乙方有权收回该土地的使用权且甲方不得干涉。

四、相关注意事项：

1、在承包租赁期内，该土地的管理、使用权归甲方所有，对于甲方正常的管理行为，乙方不得提出任何无理要求或干涉。

2、未经乙方同意，甲方对承包租赁的土地用途不得擅自进行更改，更不得在其上进行永久性建筑物的施工。

3、在取得乙方同意建设的临时建筑及附属设施在承包期满后，甲方必须无条件予以拆除。

《土地租赁合同法范文》全文内容当前网页未完全显示，剩余内容请访问下一页查看。

4、承包租赁期满后，甲方必须将该土地按水田标准予以平整恢复，土中的葛种、岩石及其它杂质要清除干净，否则，乙

方有权要求甲方予以一定的经济补偿，以便恢复原有水田基本功能。

五、本协议一式四份，甲、乙双方及xx乡人民政府、龚家湾村民委员会各一份，自签订之日起生效。

甲方：（签字盖章） 乙方：（签字盖章）

日期：

出租人：（以下简称甲方）

承租人：（以下简称乙方）

土地租赁合同书。

一、 甲方同意将在东盟花卉博览园_____号地块出租给乙方，用于花卉生产及经营，或经甲方同意的其他行业。

二、 租赁地块四至界线

东以 为界，南以 为界，西以 为界，北以 为界。具体坐标见附图。

三、 面积

本协议租赁土地面积共 亩（平方米）。土地测量以四至道路中线为界。

四、 租期

自 年 月 日起至 年 月 日止。

五、 租金

1. 租金按年度计算，每年每亩土地租金如下：

(1) 自2017年8月30日起至2017年2月28日为免租期；

(2) 自2017年3月1日起至2011年8月30日为租金优惠期，每亩租金为 元/年。

(3) 自2011年9月1日起，每亩租金基础为 元/年，按每5年递增10%.

2. 租金实行一年一付，先交后用制，每年于7月1 日前交纳下一年度的租金，以现金或银行支票为租金支付方式。

3. 乙方到期不能支付甲方足额租金的，则甲方按未交部分，每天收取千分之三的违约金。乙方超期60天不能足额缴清租金和违约金的，甲方有权收回土地，并限定乙方在30天内清理场地物产，超期不清理的物产归甲方所有。

六、 甲方权利和义务

1. 制订有关治安、消防、卫生、用水、用电、物业、环保、经营管理等内容的各项规章制度并负责监督实施。这些规章制度作为本合同的附件，双方共同遵守。

2. 协助各级行政管理机关对违反有关规定的乙方进行监督、教育、整顿，直至单方解除合同。

3. 按约定为乙方提供场地及相关配套设施和经营条件，保障乙方正常经营。

4. 除有明确约定外，不干涉乙方正常的生产经营活动。

5. 对园区进行管理，维护并改善园区的整体形象，包括：对经营品种的规划和控制、功能区域的划分、园区经营管理及质量控制；服务质量管理；营销管理；形象设计；市场调研；公共

关系协调;纠纷调解;人员培训。

6. 对园区进行物业管理，并负责园区内的安全防范和经营设施的建设及维护，包括：建筑物(包括公共区域及租赁场地)的管理及维修保养;对乙方装修的审查和监督;水、电、气、空调等设备、管道、线路、设施及系统的管理、维修及保养;清洁管理;保安管理并负责园区的公共区域安全;消防管理;内外各种通道、道路、停车场的管理等。

7. 做好园区的整体广告宣传和策划推广工作，扩大园区的影响力和知名度。

七、乙方的权利和义务

1. 履行合同约定的各项义务。

2. 具备合法的经营资格，并按照工商行政管理部门核准的经营范围亮证照经营，做到自主经营、自负盈亏、自担风险和责任。

3. 按照约定的用途开展生产经营活动，自觉遵守甲方制订的各项规章制度及索票索证制度，服从甲方的监督管理、物业管理、推广安排、促销安排。

4. 按期支付租金并承担因生产经营而产生的各项税费。

5. 爱护并合理使用园区内的各项设施，如需改动应先征得甲方书面同意，造成损坏的还应承担修复或赔偿责任。

6. 按照各级行政管理的规定，本着公平合理、诚实信用的原则合法经营，不得损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益，并承担因违法经营造成的一切后果。

7. 将场地转租给第三人或与其他租户交换场地的，应严格按

照本合同有关条款办理。

8. 按照甲方的要求提供有关本人或本企业的备案资料。

9. 整个园区内外及所有建筑物外部(除乙方承租场地范围内自有房屋内部)的广告发布权归甲方所有, 未经甲方书面同意, 乙方不得以任何形式进行广告宣传。

10. 负责租用土地内的规划(须报园区统一审批)、建设和报建手续工作(乙方土地规划设计要通过甲方审核批准后方可建设)。

11. 租赁期间, 乙方未经甲方书面同意不得擅自改变租赁土地的用途。

12. 乙方接受甲方的规划调整(以不超过乙方租赁面积的10%为限), 甲方的规划调整需要占用乙方租赁地块的, 乙方无条件退出需要占用的土地。调整出的土地面积从调整之日起免计乙方租金。

《土地租赁合同范文》全文内容当前网页未完全显示, 剩余内容请访问下一页查看。

13. 如违反规章制度或物业管理, 接受甲方处罚。

14. 乙方负责保管好园区内自己的财物、养护本方的苗木。甲方不负责乙方租赁场地内财物及产品的保管责任。

15. 每月7日和21日, 乙方亲自到园区办公室(南宁市江南区吴圩镇埭村东盟花卉博览园园区内)领取园区发布的有关通知、通告、文告或其他与乙方生产经营活动有关的纸质文本资料, 逾期不领视同乙方默认签收。

八、其他条款

1. 乙方向甲方支付建设保证金每亩600元，乙方按时进场生产经营，并满足下列协议条款后，于免租期满之日起抵充乙方的租金，若不按要求开展经营活动的，保证金按以下有关条款进行处置。
2. 乙方还需向甲方支付合同保证金200元/亩，在合同解除并办清所有清场手续后，由甲方以现金或支票方式无息退还给乙方。
3. 合同签订后乙方应立即对承租地进行规划，报经甲方同意实施。合同签订后20天内，乙方必须进场建设。
4. 合同签订后100天内乙方必须在承租地内种植或有效利用场地达到承租土地的80%以上。
5. 如果在合同签订后180天内乙方种植面积达不到报请甲方批准规划80%的，甲方有权收回未使用的土地，甲方退回已种植部分的建设保证金，其余部分不退，用作补偿甲方的租金损失；如果在合同签订后180天内种植面积达不到甲方批准规划的20%的，甲方有权终止土地租赁合同，已经交纳的保证金全额不退，用作补偿甲方的租金损失。
6. 乙方使用的水费、电费以及物业管理费按市场价执行。物业管理办法由甲方依法律法规另行制定，双方共同遵守。

九、合同中止

1. 如因国家征用该土地，征地补偿按国家有关规定执行。乙方租赁土地上附着物的补偿归乙方所有，其余归甲方或原土地主所有，本协议自行终止，双方互不承担责任。
2. 土地转租。本协议签订之日起两年内乙方不得转租本地块。两年后，若乙方因本方原因需要转租地块的，必须向甲方申请办理过户手续，并由乙方交纳相当于涉事地块当年全年土

地租金给甲方作为补偿。违反此规定者视同乙方自动退租，甲方收回土地。

3. 本合同到期自然终止。

十、解除条件及违约责任

1. 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，没收保证金，乙方应按照租用土地当年租金的两倍支付给甲方违约金。

(1) 未按约定的用途使用场地或逾期进场建设，经甲方两次书面通知未改正的。

(2) 进行其他违法活动累计达两次或被新闻媒体曝光造成恶劣影响的。

(3) 逾期60天未足额支付租金、违约金、保证金和水费、电费、物业费等费用的。

(4) 未经甲方书面同意，乙方累计100天未开展经营活动的。

(5) 生产经营期间让土地荒废半年以上的。

(6) 合同签订后180天内种植面积达不到20%的。

(7) 不接受甲方的日常管理累计达到三次的。

2. 甲方或乙方因自身原因需提前解除合同的，应提前90日书面通知对方，经协商一致后方可办理解除租赁手续，并向对方支付相当于一年的租金作为违约金。因甲方自身原因提前解除合同的，应退回预收的未实际使用期间的租金，并退还保证金及按银行当年利率为计算基数的利息。

3. 本合同到期或提前终止，乙方应在甲方规定的30天内清理场地物产并交回土地，逾期不交回土地及清理地面附着物的，

乙方应按当年租金标准的两倍向甲方支付违约金，不清理的物产归甲方所有，甲方有权单方收回土地。

十一、免责条款

因不可抗力的原因(天灾、国家政策不允许)，使场地不能使用时，本合同自动解除，甲方退还乙方保证金，双方互不承担违约责任。

十二、补充与附件双方对合同内容的变更或补充应采用书面形式，并由双方签字盖章作为合同附件，附件与本合同具有同等的法律效力。

甲方单方面制订的规章制度也作为本合同的附件。附件与本合同具有同等效力，规章制度的内容与合同约定相冲突的，以本合同为准，但国家法律、政策另有规定的除外。

十三、本合同附件

租赁地块示意图。

十四、争议解决办法

如一方对本合同产生争议，双方应友好协商解决，如协商不成，双方同意向人民法院起诉。

十五、本合同一式四份，甲乙双方各持两份，自双方法定代表人或指定代表签字之日起生效。

甲方： 乙方：

法定代表人： 法定代表人：

年 月 日 年 月 日

-出租方：（以下简称甲方）承租方：（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律规定，为了明确甲、乙双方的权利、义务，经双方平等协商，签订本合同。

一、甲方将位于市路号的亩土地的使用权及地上建筑物、构筑物、附着物等（见附件）出租给乙方使用。

二、乙方承租本宗土地必须进行合法经营，否则甲方有权收回土地使用权，终止合同。

三、乙方不得擅自转租本宗土地的使用权，如需进行转租应征得甲方书面同意，否则甲方有权收回土地使用权，终止合同。

四、甲方应保证本宗土地上的水、电、暖等基本设施完整，并帮助乙方协调同水、电、暖的提供方的有关事宜，但具体收费事宜由乙与水电暖的提供方协商，所有费用由乙方承担。

阅读全文

2解除土地租赁合同范本

解除土地租赁合同范本

甲方：_____村委会

法定代表人：_____

住址：_____

邮编：_____

联系电话：_____

乙方：_____

身份证号：_____

住址：_____

邮编：_____

联系电话：_____

出租方：（以下简称“甲方”）承租方：（以下简称“乙方”）

为保护土地租赁合同双方当事人的合法利益，规范土地管理和承租方经营行为，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规和政策规定，经公开协商讨论同意，甲乙双方本着平等、自愿、公平、有偿的原则，签订本合同，共同信守。

第一条 租赁位置和面积

甲方租赁给乙方的土地位于山东省东营市河口区总面积约 平方米，四至界限方位如下：

东起： ， 西至： ， 南至： 。 具体面积、位置以合同附图为准。

附图已经甲乙双方签字确认。

第二条 土地用途和承包形式

土地用途：动物养殖 。 承包形式：个人承包经营 。

第三条 租赁期限

限内如遇国家政策性调整，另行议定。如需续租，甲乙双方应重新商定续租事宜。

第四条 租赁费用和支付方式

该土地的租赁费用为人民币 元（大写： ），分 次支付，首次 元由乙方于2017年 月 日前向甲方支付。支付方式为现金支付，其余租赁费用由乙方于上一费用到期日前 日内向甲方支付，支付方式为现金支付。

第五条 甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

- 1、甲方对所租土地拥有所有权，并使乙方取得土地承包经营权。
- 2、甲方有权对乙方租用的土地使用进行监督，保证土地按照合同约定的用途合理利用。
- 3、甲方有权收回乙方不按合同约定使用的土地。
- 4、甲方有权制止乙方实施的严重损害土地资源和其它资产的行为。
- 5、甲方有权依据合同的约定向乙方收取租租赁费用，在合同有效期内，甲方不得提高租赁费用。
- 6、甲方有权在租赁期限届满时提出新的租赁标准，选择确定新的承租方。
- 7、甲方应保证乙方生产生活用水、用电正常，向乙方收取的水电费用价格不应高于本村村民用水用电的价格，并保证在村内无偿使用通往承租地的道路。

8、甲方不得在租用期间内以任何理由干涉乙方企业合法的经营管理自主权，包括在该地上的所有收入、支出和建筑物、植被设施的使用等。

9、甲方不得在合同履行期内重复发包该地块，在租赁期限内，如因承包范围出现土地纠纷，由甲方负责解决，若致使乙方遭受经济损失，由甲方按国家相关规定进行赔偿。甲方必须确保乙方在承包期内不受任何干扰。

10、为乙方提供所在地村民的其他同等待遇。

(二) 乙方的权利和义务

1、乙方有权依法按照合同约定的用途和期限，合法利用和经营所承包的土地。

2、乙方对其所承包的土地有独立自主经营权和收益权，任何单位和个人不得干涉，所发生的一切债权债务由乙方独自享有和承担，与甲方无关。

3、乙方有权在其所承包的土地上建设与合同约定用途有关的生产、生活设施，甲方及其甲方所在村不收任何费用。

4、乙方有权在租赁期内对所租赁的土地进行基本改造，对改造形成的资产如电网、水利设施等由乙方全部投入建设的，在租赁合同到期后享有处置权。

5、租赁期满后，同等条件下，乙方对原租赁的土地有继续租赁的优先权。

6、乙方应按本合同的约定按期足额向甲方支付租赁费用，并有权拒绝交纳除合同规定租赁费用外的任何其他非国家规定之费用。

7、乙方的生产经营活动不得污染乙方所在村的水源，不得产生影响村民生活的其他污染。

8、乙方应保护自然资源，合理利用土地。

第六条 合同的转包

在本合同有效期内，乙方在不违反国家法律、行政法规强制性规

定的前提下，可以自主采取转包、转让、出租等方式实现土地承包经营权流转。土地承包经营权流转取得的收入全部归乙方享有，甲方不得对此主张任何权利。本合同转包后，甲方与乙方之间仍应按原承包合同的约定行使权利和承担义务；乙方与第三方按转包合同的约定行使权利和承担义务。本合同转包后，因甲方的原因致使转包合同不能履行，给转包后的承包方造成损失的，甲方应承担相应的责任。

第七条 合同的变更和解除

1、本合同一经签订，即具有法律约束力，任何单位和个人不得随意变更或解除。经甲乙双方协商一致签订书面协议方可变更或解除本合同。

2、因不可抗力的因素，造成甲乙双方无法履行合同，或是合同确有必要变更或解除的，可以经双方协商后，按照法律程序变更或解除合同，由此造成的经济损失双方自行承担或双方协商解决。

3、如甲方重复发包该地块或擅自断电、断水、断路，致使乙方无法经营时，乙方有权解除本合同，其违约责任由甲方承担。

4、如乙方不按时足额支付租赁费用且经甲方催告仍不支付时，

甲方有权解除本合同，其违约责任由乙方承担。

第八条 违约责任

- 1、在合同履行期内，任何一方违反本合同以上之约定，即视为违约。
- 2、因甲方违约导致合同解除，甲方须向乙方支付违约金 万元，并退还乙方所付的全额承包费用；因乙方违约导致合同解除，甲方不予退还乙方的承包费，并且解除此合同。因双方当事人过错导致合同解除，应当分别承担相应的违约责任。

第九条 合同纠纷的解决办法

在合同履行过程中，如发生争议，由争议双方协商解决。协商不成的，可以向上级主管部门申请调解或直接向当地人民法院起诉。

第十条 合同的生效

本合同经甲乙双方签章后生效。

第十一条 其它事项

- 1、本合同未尽事宜，可由双方约定后作为补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。
- 2、本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份。