最新租赁合同装修法律规定(通用10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。那么大家知道正规的合同书怎么写吗？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢!

租赁合同装修法律规定篇一

承租方（乙方）：河南东方建设集团发展有限公司

为明确甲乙双方的权利和义务，特制定龙门架借用合同，以便双方遵照执行，合同条款如下：

1、工程名称 ：鹤壁市东方世纪城30#楼

2、工程地点 ：九州路与嵩山路交汇处东方世纪城院内

1、乙方在签订合同后当日必须向甲方交纳押金 12000 元，另外乙方必须结算本月租金，租金不在押金中扣除，如乙方不按时交付租金，甲方有权停止使用。

2、租赁费计算方法：自龙门架进入工地安装调试完毕后起开始计算租赁费，每台每天租金 40 元。如乙方在未征得甲方同意的情况下超过三十天不支付租金，甲方有权停龙门架、拆龙门架，终止租赁合同。

3、如果租赁过程中乙方有其它违约行为，则押金变为违约金，不予返还。因此造成的费用和损失由乙方承担。

1、甲方拥有龙门架的产权，享有出租和终止租赁的经营权，具有收取租金的结算权及对龙门架机具有安全使用的指导建议权。乙方对租用的龙门架不得私自转租、出售或抵押，否则甲方有权向有关部门报案，期间发生的全部费用由乙方承

担，并赔偿甲方一切经济损失，同时承担一切法律责任。

2、乙方对租用的龙门架享有使用权，负责保管和维修责任。使用时乙方应有专业人员持证上岗，严格按照龙门架安全使用说明书和特殊工种操作规程操作，严禁违章、带病作业，否则，造成的一切后果乙方自负。如在租赁过程中出现的安全事故一切后果有乙方负责。

3、安装前龙门架所有的机件由甲方提供（钢丝绳除外），试运转正常后由乙方负责保管和维修。如乙方在使用过程中丢失、损坏龙门架配件，由乙方购买原厂配件补齐，确保龙门架正常运转。

自签订合同之日起至乙方将龙门架送至甲方指定地点，并经甲方验收合格，乙方付清租金，退还押金止。本合同自行终止。

如发生租赁纠纷，双方协商解决，协商不成由甲方所在地仲裁机构或人民法院裁决。

甲方乙方 法人代表： 法人代表：

签订日期：_____年____月____日

租赁合同装修法律规定篇二

出租方(甲方)：

承租方(乙方)：

乙方使用的有关事宜，双方达成协议并签订合同如下：

一. 出租厂房情况

甲方出租给乙方的厂房坐落在(感王镇石桥村)，出租使用面积为( )平方米，厂房为框架式砖混结构。

二. 厂房出租期限

1.厂房租自 年 月 日起，至 年 月 日止，租赁期 年。

2.租赁期满，甲方有权收回出租厂房，乙方应如期归还，乙方需承租的，应于出租期满前一个月向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订出租合同。

三. 租金支付方式

1.甲，乙双方约定该厂房租赁每月( )，年租金为( )，一年租金不变。

2.甲，乙双方一旦签订合同，乙方在每月( )前向甲方支付租金，一月一次。

四.其他费用

1.租赁期间。使用该厂房岁发生的水，电的费用由乙承担，并在收到收据和发票时，应在三天内付款。

五.厂房使用要求和维修责任

1.租赁期间。乙方发现该厂房及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复，甲方应在接到乙方通知后的三日内进行维修，逾期不维修的乙方可代为维修，费用由甲方承担。

2.租赁期间，乙方应合理使用并爱护该厂房及其附属设施。因乙方使用不放或不合理使用，致使该厂房及其附属设施损坏或发生故障，乙方应负责维修，乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

3.租赁期间，甲方保证该厂房及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态，甲方对该厂房进行检查，养护。应提前三日通知乙方，检查养护时，乙方应予配合。甲方应减少对乙方使用该厂房的影响。

六.厂房转租和归还

1.乙方在出租期间，如将该厂房转租，要求事先征得甲方的书面同意，如果擅自中途转让则甲方不再退还租金。 2租赁期满后，该厂房归还时，应当符合正常使用状态。

七.出租期间其他有关规定

1.租赁期间里，甲，乙双方都应遵守国家的法律法规，不得利用厂房出租进行非法活动。

2.租赁期间甲方有权督促并邪祖乙方做好消防，安全，卫生工作。

3.租赁期间，乙方应及时支付房租及其他应支付的一切费用，如拖欠不付满二个月，甲方有权增收5%滞纳金。并有权终止出租协议。

八.其他条款

1.出租期间，如果提前终止合同而违约，应赔偿乙方十个月租金，出租期间，如乙方提前退租而违约应赔偿甲方十个月租金。

2.租赁合同签订后，可由甲乙双方签字确认，原租赁合同条款不变，继续执行到合同期满。

九.本合同未尽事宜，甲，乙，双方必须依法共同协商解决，

十.本合同一式四份，双方各执两份，合同经签字后生效，

甲方(公章)：_____ 乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____ 法定代表人(签字)：_____

租赁合同装修法律规定篇三

本文所称城镇房屋，是指城市、镇规划区内的房屋，不包括乡、村庄规划区内的房屋租赁合同纠纷案件，及当事人依照国家福利政策租赁公有住房、廉租住房、经济适用住房产生的纠纷案件。

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。

4、当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。

当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、 房屋租赁合同无效，当事人请求参照合同约定的租金标准支付房屋占有使用费的，人民法院一般应予支持。

当事人请求赔偿因合同无效受到的损失，人民法院依照合同法的有关规定和相关本司法解释的规定处理。

2、承租人经出租人同意装饰装修，租赁合同无效时，未形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有;不同意利用的，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。

已形成附合的装饰装修物，出租人同意利用的，可折价归出租人所有;不同意利用的，由双方各自按照导致合同无效的过错分担现值损失。

3、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，人民法院应当认定超过部分的约定无效。但出租人与承租人另有约定的除外。

4、出租人知道或者应当知道承租人转租，但在六个月内未提出异议，其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，人民法院不予支持。

因租赁合同产生的纠纷案件，人民法院可以通知次承租人作为第三人参加诉讼。

5、因承租人拖欠租金，出租人请求解除合同时，次承租人请求代承租人支付欠付的租金和违约金以抗辩出租人合同解除权的，人民法院应予支持。但转租合同无效的除外。

次承租人代为支付的租金和违约金超出其应付的租金数额，可以折抵租金或者向承租人追偿。

6、房屋租赁合同无效、履行期限届满或者解除，出租人请求负有腾房义务的次承租人支付逾期腾房占有使用费的，人民法院应予支持。

7、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。

租赁合同装修法律规定篇四

出租方□xx(以下简称甲方)

承租方□xx(以下简称乙方)

为明确责任，恪守信用，甲乙双方协商一致，自愿签定本合同，愿共同遵守。内容如下：

第一条甲方将号车位出租给乙方。

第二条租车位期限为xx年，即自年月日起，至年月日止。

第三条租金为每月人民币200元(大写)贰佰元，押金为人民币200元(大写)贰佰元。承租方以现金方式支付甲方，甲方开具收条。付款时间：年x月x日前。

第四条甲方于付款当日将车位交付乙方使用。

第六条租赁期间，乙方应正常使用并爱护车位。因乙方使用不当造成车位的损坏，由乙方承担维修或赔偿。

第七条本合同有效期届满，乙方需继续租用车位的，应于有效期届满之日前一个月向甲方提出续租要求。甲乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同。

第八条本合同终止，乙方应于终止当日将车位归还甲方，并保证设施的完好，同时结清应当由乙方承担的各项费用。乙方逾期不返还的，甲方可追究其违约责任。

第九条本合同二页，一式二份,甲乙双方各执一份，自签字之日起生效。

甲方(公章)：xxx乙方(公章)：xxx

法定代表人(签字)：xxx法定代表人(签字)：xxx

xxx年x月x日xxx年x月x日

租赁合同装修法律规定篇五

甲方:

发包方身份证号码:住址:

乙方:承包方身份证号码:住址:

经过甲乙双方协商后，达成以下协议，认真遵照执行。

1甲方有一批净水器的安装任务，交乙方完成。

2乙方自年月日起至年月日止，安装完成。

3甲方在年月日预付乙方费用元。待完工，验收合格之日，甲方一次性付清余款。4甲方对安装有临时的调整，增加的费用，甲方应该付给乙方，在验收合格之日。5甲方应该为乙方的工作，提供必有的条件。

6双方约定违约金元。

7本合同经过双方签字后生效。

8本协议一式两份，同等效力。

9甲乙双方应该对未尽事宜，充分协商解决。

甲方(公章)：_____ 乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____ 法定代表人(签字)：_____

租赁合同装修法律规定篇六

出租方：

承租方：以下简称乙方；

乙方在充分了解甲方厂区位置、性能的基础上，乙方愿意租赁甲方的 厂区，经双方友好协商，达成如下合同条款以并双方共同遵守：

第一条 出租厂区坐落地址： 工业园。

第二条 乙方租赁甲方厂区包括场地 平方米，厂房 平方米，厂区布局情况详见附件一。

第三条 租赁期限及租金：

租金：场地租金一年 万元（大写 万元），厂房租金一年 万元（大写 万元）。

租期为 年，从 年 月 日起至 年 月 日止。

第四条 出租厂区的用途：

第五条 租金交纳期限：

乙方于月日前向甲方缴纳厂区第一年租金 元；其后于每年12月1日缴纳次年租金。

第六条 出租方的变更：

1、租赁期间，甲方如将房区所有权转移给第三方，应通知乙方，并保证合同能够继续履行。房产所有权转移给第三方后，该第三方即成为本合同的当然甲方，享有原甲方的权利，承担原甲方的义务。

2、租赁期间，乙方不得将厂区转租或给第三方使用，否则，甲方有权单方解除合同，并不予返还保证金。

第七条 甲方的责任：

1、甲方必须按时将出租厂区交给乙方。甲方保证出租厂区的正常使用，对厂房承担结构、防水的维修义务。若因乙方二次装修或人为损害，导致厂房出现质量等问题的，由乙方自行负责。

第七条 乙方的责任。

1、乙方依约交付租金，乙方如拖欠租金达一个月以上，甲方可单方解除合同，采取一切措施收回出租之房屋，乙方缴纳的保证金不予退还，同时追究乙方给甲方造成的损失。水电费等其他费用由乙方负担并及时缴纳。

2、乙方未经甲方同意不得擅自转租、转借、调换所租用的厂区，不得擅自改变所租厂区的性质。乙方应遵守物业公司的相关管理规定，加强生产与消防安全管理，如发生事故所造成的损失由乙方自行承担，并负责对造成损毁的甲方厂房和设备设施恢复原状或赔偿损失。

3、租赁期间，厂区及附属设备设施的维护与保管由乙方负责。乙方不得改变厂房的结构。乙方如因故意或过失造成租用房屋和设备设施的毁损，应负责恢复原状或赔偿经济损失。

4、租赁期间，除法律政策规定和本协议约定，乙方不得擅自解除合同，若乙方擅自解约的，必须提前3个月书面通知甲方，解除合同应付给甲方违约金，违约金为剩余租期内应交租金总额的5% 。

第八条 保证条款

为保证合同的履行，乙方于 年 月 日已向甲方交纳五万元保证金（保证金不计利息）。租期届满，乙方将租赁房屋及设施、设备以原状归还甲方，甲方在收房后三日内将保证金无息退还甲方。若有下列情形之一，保证金不予退还：

1、逾期支付租金一个月以上的；

2、乙方擅自转租的；

3、乙方损坏出租房屋内的装修及其它设施、设备，拒不照价赔偿，保证金不足以赔偿的；

4、乙方欠缴水电等费用及滞纳金或甲方因清理乙方遗留物品等而发生的费用，保证金不足以赔偿的。

第九条 租赁期满或合同解除，乙方必须按时搬出全部物件，交齐全部费用。租赁期满或合同解除后10日内厂区内如仍有余物，视为乙方放弃所有权，由甲方处理。

第十条 租赁期满或合同解除，如乙方逾期不搬迁，乙方应赔偿甲方因此所受的损失，必要时甲方可以组织人员进行清理，清理费用由乙方承担，也可向人民法院起诉和申请执行。

第十一条 租赁期内，乙方不得在所租厂区内从事违法经营活动，如乙方从事违法经营活动产生的一切后果都由乙方承担。

第十二条 租赁期满或合同解除，如乙方欠缴水电等费用及滞

纳金或甲方因清理乙方遗留物品等而发生的费用，甲方有权从乙方缴纳的保证金中扣除，不足部分甲方可向乙方追讨。

第十三条 合同期满，如甲方的租赁房屋需继续出租或出卖，同等条件下乙方享有优先权。

第十四条 因不可抗力或自然灾害给甲乙双方造成的任何损失，互不承担责任。

第十五条 本合同如有未尽事宜，经双方协商作出补充规定。补充规定与本合同具有同等效力。

第十六条 乙方对厂区的接收，视为对此厂区现状的认可。

第十七条 本合同执行中如发生纠纷，应通过甲乙双方协商解决。协商不成，可以提请 人民法院裁决。

第十八条 本合同附出租厂区布局图一份。

第十九条 本合同一式 份，甲、乙双方各执 份。

合同签订地点：_____。

出租方：（盖章）承租方：（盖章）代表方：代表人：

地址：地址：

签约时间： 年 月 日

租赁合同装修法律规定篇七

甲方：

乙方： 住址：

身份证号：

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规和国家政策的规定，本着平等协商、自愿、有偿的原则就苹果园租赁事宜协商一致订立本合同。

甲方将座落在 的果园亩，苹果树约 棵以及简易房一间租赁给乙方。土地及果树所有权归甲方，乙方只有经营管理权和租赁受益权。

租赁期为 年，从 年 月日起至年 月 日（阳历）止。

乙方在承包期内，自 年起，每年上交租赁费

人民币元，（大写） ，先预交一年的租金。承包费均以现金交纳，甲方收费后开出收据。交费时间均为每年的月 日（阳历）以前。

乙方于本合同签订之日起日内向甲方支付 元（大写） 作为乙方履行本合同的履约保证金，合同期满后甲方无偿退还乙方。如乙方在第1年试经营过渡期间退出承包，甲方有权利收回该项履约金。

1、甲方保证对自己发包的土地拥有使用权，在乙方承包后，任何第三方不得在承包期内向乙方主张任何权利。

2、维护乙方的土地承包经营权，不得单方面变更、解除承包合同。

3、尊重乙方的生产经营自主权，不得干涉乙方依法进行正常的生产经营活动。

（二）乙方的权利和义务：

1、享有承包土地的使用、收益的权利，有权自主组织生产经

营和处理产品。

2、乙方不得将果园租赁、转让给第三方。

3、乙方在承包经营期间必须认真管理好果园内的各种果树，如果出现损坏，乙方须及时购苗补植。如因管理不善，造成果树损害的（如发生大面积病虫害、火灾、人为损坏果树等），由乙方承担赔偿责任。出现不可抗拒的自然灾害（如冰雹、地质灾害）造成的果树损害，乙方不承担赔偿责任。

4、乙方必须按时按额缴纳承包费。

甲方(公章)：_____乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____法定代表人(签字)：_____

_____年_____月____日_____年_____月____日

租赁合同装修法律规定篇八

出租单位(乙方)：

签订地点： 签订时间： 年 月 日

根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，按照平等互利的原则，为明确出租人与承租人的权利与义务，且保证租赁设备安全、有效地使用，经双方协调，签订本合同。

第一条：乙方提供qtz40塔机一台40高度米(有效高度)甲方承建的：新庄赞成湖畔居住宅楼工程使用，工程地点为： 55号，机械设备进场时间为□xx年11月份。

第二条：安装相应扶墙，甲方应按说明或乙方书面材料书要

求埋设附墙拉杆预埋件，并焊接扶墙耳板座(耳板座由乙方提供)，甲方应提前壹周书面通知乙方安装扶墙及塔机的预升。

第三条：租赁期从机械安装完毕并经法定单位检测合格交付甲方使用日起至项目部报停日收回。办理租赁时，乙方应向甲方提交机械设备和施工机具及配件的生产(制造)许可证、产品合格证和检测合格证明。

第四条：租金及其支付期限和方式：

一、月租玖仟元/台(8500元/台)，塔机配操作人员壹名，与xx年10月16号签订的两台塔机操作人员联合配套工作。

二、人工工资壹仟伍百元/月(1500元/月)(操作工应24小时在岗)有操作不当引起停机，造成损失由乙方承担。

三、安装调试完毕，自检报验合格，交付使用，每达一个月即支付一个月租金，留一个月租金及操作工工资，待拆除后一次付清。

第五条：进退场费的承担方式为：壹万陆仟伍百元整/台，含安装、拆除、运输、汽车吊、预埋件，由乙方负责合格后报验及费用、扶墙费由乙方负责。安装调试完毕，甲方支付乙方进出场费捌仟元。余款在拆除拉走后付清。

第五条：甲方的权利和义务：

一、应严格按有关安全操作规程和租赁物的性质使用租赁设备，指挥人员应持证上岗。

二、每半个月应安排半天时间由机操工或乙方派出的修理工按说明书要求对租赁机械进行常规维护和保养。

三、机械设备如发生故障，需要修理，操作工应及时通知乙

方，由乙方派人上门维修(维修费用由乙方承担)。

四、应按合同及时支付租金，否则乙方有权让甲方停止使用设备。

五、甲方设计塔机基础位置时，应考虑安装撤卸方便，如遇无法或难以安装撤除情况，所增加的一切费用由甲方承担。

第六条：乙方的权利义务：

一、负责安排持有上岗证的操作工上岗，并让操作工熟悉本租赁设备的性能和安全操作规程。

二、负责提供安全可靠、性能完好的机械设备及随机工具。

三、乙方应不定期派人上门检修、维护租赁设备(前三天通知甲方)。

四、随机提供壹份租赁设备和使用说明书(租赁设备退守场时有权随机收回)。

五、乙方收到操作工修理通知后，应及时派人上门进行修理。

第七条：违约金条款：机械拆除后甲方必须付清所有尾款(包括撤场费)，不得拖欠，否则乙方有权收取甲方违约金，计算方式为：每拖欠一天，支付拖欠费的1%。并有权继续实际撤机日期前的租赁费。

第八条：正式停机时间以甲方通知乙方拆除之日为准。

第九条：争议解决条款：有关租赁合同争议由双方协商解决，协商不成的由乙方所在地人民法院提诉讼。

第十条：其他事项：

一、春节停机时间确定为实际停机天数。

二、维修时间，一般维修时间每次不超五小时，如超出，甲方扣除这时间。每月累计或结束累计，重大维修超现24小时，甲方扣除所超时间的2倍台班费及人工费。

第十一条：本合同壹式肆份，双方各执贰份，双方签字盖章后生效。

补充条款：安全事故由乙方承担，其费用由乙方承担。乙方派出的机械操作工应定人定机持有效证件上岗，严禁违章操作或交给其他无证人员操作，违反操作规程的作业命令及信号不清时，操作工必须拒绝执行，违反本规定或机械故障或乙方操作工其他原因引发的一切责任由乙方承担。

甲方(盖章)： 乙方(盖章)：

代表人： 代表人：

年 月 日 年 月 日

租赁合同装修法律规定篇九

租赁合同根据法律有无特别规定可分为一般租赁合同和特别租赁合同。一般租赁是指法律没有特别规定的租赁。特别租赁是指法律有特别规定的租赁。

我国合同法第231条规定：租赁物在承租期内由于不可归责于当事人的原因而毁损、灭失的，由承租人承担损害后果。这里的依据是租赁物为出租人所有，出租人是租赁物的受益者，应当承担与收益相当的风险。[1]这就是所谓的“所有权主义”的风险负担原则，它意味着物的“所有权”的取得，不仅仅是享有权利，还要履行相应的注意义务，具备风险防范意识。可以说，所有权主义风险负担原则的最初确立，遵循

了权利义务一致性这一准则，既有有利于对物权的彰显，又有利于保障与物有关的侵权行为中赔偿责任的明确。

所以，本文的主要目的是:以租赁合同为对象，分析各种在所有权人对物没有现实控制的情形下，有关物的风险负担责任的分配问题。

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，属于有偿、诺成、双务合同。就实质而言，租赁合同是转移使用权的合同，即一方当事人将自己的财产交给另一方占有、使用并收益的合同。

(一)租赁合同的法理依据。社会资源是有限的，而人的欲望是无限的，只有在欲望的无限性和资源的有限性之间建立某种平衡关系，才能实现社会的发展进步和社会关系的和谐。[3]这里的“欲望”，我们抛弃贬义色彩的偏见，可以理解为对改造物质世界的愿望和主观努力。而资源的有限性，在法律上直接表现为所有权的有限性，人们不可能在同一物上同时拥有所有权。没有所有权，人们对物的利用就会缺少根本性的合理支持。与之同时，在市场经济时代，资源的有效配置、使用以及发挥资源的最大功效，进而获得最大化的经济利益是市场主体的愿望。

物，从法律角度讲，是所有权保护下的客观存在。所有权，意味着对物的公共性的排斥，除了所有权人外，其他任何人如果想利用该物，就必须通过某种法律行为征得所有权人的同意，从所有权人那里获得对物的所有权或者其中部分权能的转让。以物为对象，人与人之间的物权流转的合法性主要基于双方合意的合同行为，该合同行为的实质在于对物的各项权利的交易或重新分配。

所有权，对于具体的物而言，具有唯一性，即一个物上面不能够同时存在两个以上的所有权。所有权又具有固定性特点，只要是纳入法律规范范畴的物，首先都要明确其所有权，没

有所有权的明确，该物的流转、使用以及收益的合法性都值得怀疑。所有权的唯一性和固定性特点，在保障物的所有权人合法权益的同时，也限制了物的充分使用，并且可能影响所有权人从自己的所有权中获得实际的利益。所以，在尊重所有权的以上特点的基础上，人们对所有权的内容进行具体的分析，提出了所有权所包含的四项权能：占有、使用、收益和处分。当我们发现所有权的具体权能以后，为物的充分有效的使用提供了崭新的思路。人们在不转移所有权又不直接行使使用权能的时候，同样可以通过该物获得尽可能多的利益。

(二)租赁合同权利义务分配。以租赁物为对象，双方的权利义务分配主要是：

第二，出租人收取租金的权利。通说认为，租金是物的法定孳息，收取租金的权力是基于出租人的所有权而派生出来的权利。因此，尽管从表面上看来，租金也是某种“收益”，但是这种收益主要是资本性受益，没有出租人劳动因素的参与。[4]从出租人角度，租赁物是资本投入，而不是生产工具。

第三，承租人对租赁物占有、使用、收益的权利。承租人之所以签订租赁合同，目的在于获得收益，其对租赁物的占有和使用都是为了实现收益的目的。这里的收益，是指承租人利用租赁物的正常功能，通过自己的劳动而获取的利益。可以看出，承租人的“收益”和出租人的“租金”是两种不同性质的收入，这种不同的根源主要在于对租赁物拥有的不同性质的权能。

(三)租赁合同的社会效用。任何合同行为，主体的平等性除了人格平等以外，还在于权利平等。这里权利平等，意味着互相尊重对方既有的权利，承认对方各项私权利的合理性与合法性。双方之间发生合同行为的前提，在于都是某些权利的合法持有人。由此推及到租赁合同，其社会效用在于：在不转移所有权的情况下，通过合同行为对所有权权能予以合

理配置，物尽其用、各取所需，解决了在所有权缺乏的情况下，非所有权人合法占有、使用物的问题，实现物的功能最大化和社会资源的有效配置。

在经济交往中，风险是客观存在的。随着人们经济交往活动的范围不断扩大，各种风险也不断增加。如何规避风险是当事人都非常重视的问题，人们在谋求经济利益的同时，都尽可能降低风险程度，以减少自己的赢利成本。在高风险社会里，没有任何经济风险的经济活动是不存在的，于是人们转而关注风险的负担问题，即一旦发生风险的时候，由谁来负担风险带来的损失。

(一)风险的特征。物的风险主要包括两种情形：一是物本身的毁损、灭失风险;二是物给他人造成损害时的赔偿风险。[5]关于第二种情形，这里不多赘述。我们重点探讨物本身的毁损、灭失风险问题。这类风险的特点是:

第一，发生在经济合同行为中。也就是说，风险主要在物的流转状态中发生。经济合同的双方当事人对标的物都由某种现实权利，这种现实权利是他们负担风险的前提。假如某个物的全部权利都归某一个人所有，其风险也全部归该人所负担，而没有讨论风险负担责任的必要了。

第二，风险来自于不可归责于当事人的事由。这是风险的实质性特征。在现实生活中，人们的物发生损失无非两种原因：一是“天灾”;二是“人祸”。“人祸”主要是违约责任和侵权责任问题，其中都涉及当事人对某些约定或法定义务的违背。[6]引发风险的“天灾”主要包括：一是不可抗力，比如战争、地震等，人类无法预见、无法克服、无法避免的事件;二是意外事件，主要指当事人已经尽了合理的、力所能及的注意义务，仍不能避免的客观事件;三是当事人不能预见的第三人的原因，比如第三人对物实施的犯罪行为。

第三，风险具有预设性。[7]在经济合同中的风险并不是必然

会发生的。人们之所以关注风险，主要在于对未来可能损失的担心。这与侵权或违约行为中的损失负担不同。在侵权或违约损害中，损害都是已经发生的或者说是现实性的，这些损害的发生以及对其前因后果的分析判断是追究有关当事人赔偿责任的前提。而在风险负担中，人们不必等待损害出现就已经根据有关约定或法律规定了解自己是否应该承担某些损失。风险的预设性，增强了人们在经济交往中对风险的防范意识，进一步明确了彼此对物的权利义务分配，有利于增强彼此信任，提高经济交往的效率。

(二)相关法律规定评价。我国民法通则以及合同法对风险的承担责任有比较具体的规定，主要是按照不同性质的法律关系实现不同的风险负担原则，重点以“所有权主义”和“交付主义”为参考标准，即在风险负担与物的所有权状况、交付占有状况之间建立某种联系，以后者为依据来判断前者。

我国合同法第231条对租赁物风险负担问题的规定主要采取所有权主义，把租赁物的毁损、灭失风险负担全部归结到出租人，除非承租人有过失。其立法特点是:第一，对风险的界定采取排除式叙述，即对租赁物产生损害的客观事实只要不可归责于双方当事人的过失，都属于风险的范畴;第二，负担责任的排他性，即只要发生风险，都由出租人来承担损害后果;第三，约定排除风险，即出租人只有通过事先的约定才能转嫁或降低风险对自己的威胁。

这里的主要问题是：第一，没有考虑现实控制因素与风险的关系。物的风险的产生，尽管可能不是承租人所能控制的，但是，风险的发生往往是多种因素促成的，如果承租人的某些非过失行为是风险发生的条件之一，或者说风险的发生与承租人的非过失行为相关联时，承租人是否应该分担风险带来的部分损害呢?第二，举证责任的不可操作性。由于所有权人失去了对物的现实控制，当风险发生以后，如何来举证该风险的发生时，直接管理人是否尽了善良管理义务呢?尽管可以通过证明责任的分配来督促直接管理人谨慎管理、使用租

赁物，但是，现实生活中的具体操作又存在诸多困难，特别是对证据真伪辨别往往受客观条件的制约。

由此，需要对租赁合同中的风险负担进行重置。基本的标准是：1.有利于物的流转;2.体现公平合理;3.有利于风险的补救。从司法实践看，似乎采取所有权主义与交付主义相结合的原则更为合理，既能保证双方当事人的利益，又能够促进社会资源的有效配置和使用，促进市场经济的发展和发达。

[1]与之相联系的是，在侵权行为法中，当物给他人造成损害的，如果没有另外的直接管理人的话，所有权人也可能要承担赔偿责任。

[2]在后面对风险特征的.分析中，可以看出风险负担问题实际上只有在各类合同行为中才会有探讨的意义。买卖合同中风险负担问题比较典型，但是本文之所以选择租赁合同为切入点，在于租赁合同中租赁物的风险负担问题与人们日常生活中的“自觉经验”有所差距。本文试图探讨这种差距的表现以及原因，并阐述法律规定的风险负担原则的法理依据。

[3]正如《荀子·礼论》中所说：“人生而有欲”，需要“以礼义分之，以养人之欲，给人之求，使欲不必屈于物，物不必屈于欲，两者相持而长”。

[4]按照马克思的经济学观点，以地租为代表的租金是所有权的经济形式，它建立在资源的稀缺性基础上，所有权人对资源的垄断使他们得以与资源的使用者达成“合意”，从中获取超额利润。

[5]在侵权行为法中，当物给他人造成损害的，如果没有另外的直接管理人的话，所有权人也可能要承担赔偿责任。

[6]对约定义务或法定义务的违背，实质在于对物的权利人合法权利的非法侵犯。此时，该侵犯人所承担的赔偿损失等义

务主要基于对其非法行为的惩罚或补救。而与之对比，风险的负担者并不是因为其对物有非法侵犯行为，而恰恰相反，是因为其在物上有某种合法权利。

[7]这里有必要提到保险合同。保险合同之所以出现，就在于人们对风险有了预见性认识，风险负担者试图通过保险合同进一步降低自己的风险。从保险合同的功能看，基于其他经济合同行为而签订的财产保险合同具有附属性质。

租赁合同装修法律规定篇十

甲方：(承租方)

乙方：(出租方)

根据《合同法》的有关规定，按照平等互利的原则,为明确甲、乙双方的权利义务，经双方协商一致，特签订本合同。

第一条：租赁机械的名称：_____型号：_____数量：_____按工程需要使用地点：_____。

第二条：甲方为租赁机械配备操作手(确保项目部能随时使用农用运输车)，其人工工资由甲方(出租方)支付。

第三条：租赁期限及租金

1、自_____年_____月_____日至路面浇筑完毕，如需继续租用，应在本合同期满前五日内，重新签订合同，实际租期根据现场确定。

2、租金按照每车_____元支付(其中包括：操作人员工资、设备保养费等费用)。

3、付款方式：二灰、水稳在混凝土浇筑十天后付清(8月30日

前的运输票)。混凝土运输费在混凝土浇筑完后20天付清。

第四条：租赁机械的所有权

1、在租赁期间，合同附件所列租赁机械的所有权属于甲方。乙方对租赁机械只有使用权，没有所有权。在没有得到乙方的允许下，不得私自将设备运离施工现场。

2、、在租赁期间，乙方如将租赁机械转租给第三人，必须征得甲方书面同意。

第五条：租赁设备的管理

租赁期间甲方操作人员必须根据乙方施工人员的上下班时间表执行，无条件服从乙方现场管理人员的指挥，完成指定的工作任务。不得以任何理由拖延。如甲方设备由于操作人员素质、设备问题无法完成乙方的施工任务，乙方有权随时增加施工机械并终止本合同。

第六条：租赁机械的使用、维修、保养和费用

1、租赁机械在租赁期内由甲方安排司机操作使用并负责日常维修、保养，使设备保持良好状态，并承担由此产生的全部费用。

2、在工作过程中甲方若不能对设备故障进行排除，应及时通知乙方现场管理人员。并及时更换机械设备，确保乙方正常施工。造成的误工费用有甲方承担。

第七条：租赁机械运费的承担

租赁机械的进退场的费用、运费由甲方各承担。

第八条：租赁机械的毁损和灭失

1、在租赁期间，甲方负责租赁设备的维修、保养、保护工作，对于设备在工作中的损坏乙方不承担任何责任。

第九条：违约责任

1、乙方延迟支付租金时，甲方将在当日停机，如付款后继续租(使)用，造成的损失均由乙方负责。

2、甲方如因机械设备老化、操作人员素质等原因无法确保乙方正常施工，应及时更换机械，对乙方造成的损失按实际发生给予赔偿。

第十条：争议的解决

凡因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，甲、乙双方应通过友好协商解决;如果协商不能解决，应提交_蚌埠市_仲裁委员会，根据仲裁的有关程序进行仲裁裁决。仲裁费用和胜诉方的律师费用应由败诉方承担。

第十一条：未尽事宜，双方另行协商解决，本协议壹式贰份，甲乙双方各执壹份，双方签字盖章后生效。

甲方(公章)：_____ 乙方(公章)：_____

法定代表人(签字)：_____ 法定代表人(签字)：_____