

公司法律简报

企业租赁经营场地风险防范专刊

2009年2月26日



上海百悦律师事务所 编辑

注重世界最普遍之法则。瀛海交通于今为盛，凡都邑钜阜，无一非商战之场，而华侨之流寓南洋者，生齿日益繁庶，按国际私法向据其人之本国法办理，如一遇相互之诉讼，彼执大同之成规，我守拘墟之旧习，利害相去不可以道里计。是编为振斯弊，凡能力之差异，买卖之规定，以及利率时效等项，悉采用普通之制，以均彼我而保公平。

原本后出最精确之法理。学术之精进由于学说者半，由于经验者半，推之法律，亦何莫不然？以故各国法律愈出后者最为世人注目，义取规随，自殊剽袭。良以学问乃世界所公，初非一国所独也。是编关于法人及土地债务诸规，采用各国新制，既原于精确之法理，自无铍枘之虞。

求最适于中国民情之法则。立宪国政治几无不同，而民情风俗一则由于种族之观念，一则由于宗教之支流，则不能强令一致，在泰西大陆尚如此区分，引其为亚欧礼教之殊？人事法缘于民情风俗而生，自不能强行规抚，致貽削趾就履之诮。是编凡亲属婚姻继承等事，除与立宪相背酌量变通外，或本诸经义，或参诸道德，或取诸现行法制，务期整饬风纪，以维持数千年民彝于不蔽。

期于改进上最有利益之法则。文子有言：“君者盘也，民者水也，盘圆水圆，盘方水方。”是知匡时救弊，贵在转移，拘古牵文，无裨治理。中国法制历史大抵稗贩陈编，创制盖寡。即以私法而论，验之社交非无事例，征之条教，反失定衡，改进无从，遑谋统一？是编有鉴于斯，特设债权债务详细之区域，庶几循序渐进，冀收一道同风之益。

主 编：章琦

电子邮件：company-lawyer@sohu.com网 址：<http://www.company-lawyer.net>

地 址：上海市浦东新区东方路1988号华南大厦701室

邮编：200125

《企业租赁经营场地风险防范专刊》

企业作为市场经济的主体，在其发展过程中，都面对和经历了无数风险的考验。当然，风险的产生有许多因素，但在众多因素之中，对法律知识的缺乏，尤其是对可能产生纠纷的法律风险防范意识的缺乏，是其中的一个重要原因。本刊按照我国现行有效的法律、法规的规定，结合律师在法律咨询、办案中所总结的一些体会，对企业租赁经营场地中常见的法律风险进行解读。

一、经营场地租赁的风险防范：

经营场地租赁，是指出租人将经营场地交付承租人使用、收益，由承租人向出租人支付租金的行为。企业在租赁经营场地时应注意如下问题：

1、出租人应具备的条件：

- (1) 拥有房屋所有权的法人、其他组织或者个人；或
- (2) 依法代管房屋的代管人；或
- (3) 法律规定的其他权利人。

2、出租房屋应具备的条件：

- (1) 出租房屋的所有权应当已依法登记，所有人已取得房地产权证；
- (2) 已竣工但暂时还未取得房地产权证的房屋，有下列之一权属证明的也可出租：
 - 1) 集体土地上的非居住房屋，持有用地批文和批准建房文件；
 - 2) 单位或者个人购买的商品房，持有商品房预售合同、预售商品房屋交接书或者商品房出售合同，以及付款凭证；
 - 3) 单位建造的房屋（除房地产开发企业建造的商品房外），持有土地使用权依法登记的房地产权证（土地使用权证）或者建设用地批准书以及建设工程规划许可证、竣工验收合格证明；
 - 4) 单位建造的构筑物、地下建筑物，持有建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和竣工验收合格证明；
 - 5) 单位建造的临时建筑，持有临时使用土地批准文件、临时建设工程规划许可证和临时建设工程施工许可证。

3、共有房屋出租、委托出租和代理出租的特别要求：

- (1) 共有房屋出租的，应当具有其他共有人同意出租的证明；
- (2) 委托出租的，应当具有房屋所有人与受托人签订的委托出租合同；
- (3) 代理人代理出租，应当具有房屋所有人委托代理出租的证明。

4、房屋抵押权（他项权利）登记及司法限制的审查：

- (1) 实践中租赁的房屋可能会存在设定抵押的情形，这里需区分两种情况：
 - 1) 如租赁在前，抵押在后，则租赁合同不受抵押权的影响。
 - 2) 如抵押在前，租赁在后，则租赁关系不得对抗已登记的抵押权，当因此发生房屋所有权变动时，租赁合同会面临提前解除的风险。此时承租人能否追究出租人的违约责任，需视具体情况而定。
- (2) 租赁司法限制的房屋与抵押房屋的情况相似，不再赘述。
- (3) 承租人在签订租赁合同前除需对房屋的权属情况进行审查外，还要对房屋的他项权利及司法限制加以审查，以便签订租赁合同时约定相应的制约条款。

5、出租人主体身份审查：

在出租人和出租房屋符合资格与条件后，签署租赁合同前，应核对原件、确认出租人的主体身份：

- (1) 个人审核身份证或者护照、港澳居民往来内地通行证、台湾居民来往大陆通行证；
- (2) 企业、其他组织审核登记注册证明、法定代表人身份证明、签约代表的授权委托书；
- (3) 若是境外企业、其他组织，前述证明还应经公证、认证。

6、租赁合同关键条款的审查：

- (1) 审查租赁面积的计算方法、调查核实其是否和房地产权证上登记面积或者法定检测部门检测面积一致。
- (2) 审查房屋交付时的状况，特别是附属设施和设备状况是否具体明确及能否拆除、改建或

者增设和租赁期满交还时的要求。

(3) 审查租赁合同约定的房屋用途是否和政府批准的规划用途一致。若不一致，须由出租人或者出租人委托承租人报规划部门批准。

(4) 房屋租赁期限不得超过土地使用权出让合同、土地租赁合同约定的土地使用年限及不得超过二十年，审查租赁合同有无违反此规定。

(5) 审查和明确租金和有关费用的范围，租金是否包含管理费、空调水电费等；审查租赁保证金约定是否合理及租赁期满后租赁保证金的处理。

(6) 若出租人同意承租人对房屋进行装修，要注意审查装修的有关约定：装修的内容和要求、承租人对装修公司及其工人的管理、装修给第三人造成损害的责任承担、装修发生的水电等费用承担与支付、装修过程中与物业管理公司的协调、装修期内是否免租或者一定期限内免租等。

(7) 因承租人对租赁房屋进行装修而发生的对租赁物的改善或者增添的他物，合同应对租赁届满时的处分以及对改善或者增添他物所发生的费用等内容有明确的约定，以预防因此引起纠纷或者产生纠纷时无相关约定可依据。

(8) 维修责任：若当事人没有另外约定，出租房屋的养护、自然或者第三人造成的损坏或者故障，其维修责任在于出租人；若因承租人使用不当或者过错造成的损坏或者故障，则承租人须承担维修责任或者维修费用。

(9) 若是经营性房屋租赁，需审查是否投保公众责任险或者第三者责任险。

如需了解更多资讯，可以访问上海公司律师网（www.company-lawyer.net）。

