

# 2023年租赁合同法律风险(模板5篇)

随着人们对法律的了解日益加深，越来越多事情需要用到合同，它也是减少和防止发生争议的重要措施。优秀的合同都具备一些什么特点呢？又该怎么写呢？这里我整理了一些优秀的合同范文，希望对大家有所帮助，下面我们就来了解一下吧。

## 租赁合同法律风险篇一

厂房租赁存在很多风险，主要管理风险，受经济环境影响造成经营风险，这两方面的风险，我们都是不可预知的，因此要降低这二者的风险，只能靠日后生产经营时及早发现以及即时做出应对措施，将损失降至最低。但有一样风险是完全可以避免的，就是厂房租赁合同的陷阱风险，就签订厂房租赁合同前，明确以下条款，可以帮助你租赁厂房零风险，安心生产去。

### 一、租赁物的名称

租赁物是厂房租赁合同的首要条款，没有租赁物租赁合同就不可能存在，如果名称规定得不具体、不详细，就容易导致双方产生误解，因此，当事人双方在合同中必须具体、详细地规定租赁物的名称，有的要注明牌号、商标、品种、型号、规格、等级等。

### 二、租赁物的数量、质量

对租赁物的质量标准也必须规定清楚，这是确保承租人得以正常使用租赁物的关键。另外，有的租赁合同租期较长，应规定合理的磨损或消耗标准，作为出租人交付或接受租赁物以及承租方接受和返还租赁物的标准和依据，同时也作为区分责任的依据。

### 三、租赁物的用途

在合同中规定租赁物用途是租赁合同起码的要求，写明租赁物的用途，目的是为了为了使承租人能按照租赁物的性能正确、合理地加以使用，避免由于使用不当而使租赁物受到损失。

### 四、租赁期限

租赁期限是合同的主要条款之一。当事人可以明确约定期限，也可以不明确约定期限，对于明确约定期限的租赁合同，到期后合同自然终止，承租人返还原物。但双方当事人可以依明示或默示的方式将租赁的期限延长，也就是“续租”，续租期限内双方当事人的权利义务不变。所谓明示方式即明示更新，是指当事人于租赁合同期限届满后另订一合同，约定延长租赁期限。默示方式即默示更新，是源于法律规定的更新，我国合同法规定，租赁期间届满之后，承租人继续使用租赁物，而出租人没有提出异议的，原租赁合同继续有效。对于未明确约定期限的租赁合同，视为不定期租赁，当事人可以随时解除合同，但出租人在解除合同之前，应当在合理的期限内通知承租人，给予承租人必要的准备时间。

### 五、租金

租金是租赁合同的本质特征之一，是双方当事人经济利益的集中体现。租金由双方当事人协商约定，当事人在订立租金条款时，应注意以下几个问题。

## 租赁合同法律风险篇二

委托方：(以下简称甲方)

受委托方：(以下简称乙方)

因纠纷一案，甲方自愿委托乙方全权处理此案，甲、乙双方

经平等自愿协商，特达成如下代理协议，以资共同遵守：

一、甲方委托乙方代办的全部事宜(包括诉讼方式和非诉讼方式)。

二、甲方必须及时为乙方出具所需的所有相关手续，并须以书面形式向乙方全面、真实陈述本案的基本事实。乙方接受委托后，如发现甲方捏造事实、弄虚作假，有权终止本代理合同。

三、乙方必须勤勉尽责，维护甲方合法权益，保守甲方的商业秘密和隐私。

四、本合同生效后，除依法律规定或本合同约定终止外，任何一方不得擅自终止本合同的履行。

五、甲方委托乙方的代理权限为：

代为取证、提起诉讼、调解、执行并收取执行款；代为谈判、签订和解协议或还款协议、收取欠款；代为以其他非诉讼方式处理委托事项。

六、本合同有效期内，甲方未经乙方书面同意，不得自行与丙方及本案其他当事人协商处理所委托事宜，或擅自委托其他代理人办理本合同所约定委托事宜。如甲方违反本条约定，视为乙方已全面完成所委托事项，乙方有权按%向甲方收取代理费。乙方必须维护甲方利益，保证甲方债权诉讼时效的延续性，否则，乙方应当赔偿甲方的实际经济损失(赔偿金额不超过欠款金额的30%)。因甲方自身原因导致超过诉讼时效的，乙方不承担赔偿责任。

七、代理费支付方式：

1、甲方签订合同时不需向乙方支付任何费用。乙方为完成本

代理事项所需的所有费用(包括诉讼费、差旅费、保全费及其他诉讼、非诉讼费用)均由乙方垫支。

2、乙方代甲方收回丙方所欠货款后，甲方应在收到每一笔欠款后三日内按所收回欠款金额的%以现金或转帐方式向乙方支付代理费。

八、本合同有效期限自生效之日起至本合同委托事宜终结止。

九、本合同经甲、乙双方签字、盖章即生效。

十、本合同一式三份，甲方执一份，乙方执二份。

甲方：乙方：

法定代表人：法定代表人：

年月日年月日

看过风险代理合同的人还看了：

2. 律师风险代理合同模版
3. 民事风险代理合同模板
4. 律师风险代理合同范本
5. 律师风险代理合同

## 租赁合同法律风险篇三

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。

## 一、问题的提出

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。

## 二、租赁合同的结构分析

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的权能予以合理配置，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。

### 三、租赁物的风险负担

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，比如第三人对他物实施的犯罪行为。

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。

注释：

[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权行为，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。

## 租赁合同法律风险篇四

### 一、出租物业的面积

对于出租物业已有房地产权证或业经法定机构出具测量报告的（常见于房屋、写字楼、厂房、商铺的整体租赁），合同双方最好将房地产权证或测量报告上所记载的建筑面积约定为租赁面积，并将房地产权证或测量报告作为合同附件。

对于出租物业未有房地产权证或未经法定机构出具测量报告的（常见于商场、写字楼的部分租赁），合同双方最好共同聘请

一家中介测量机构对租赁面积进行测量，并共同派代表参与测量的过程。在测量结束后，合同双方代表应就测量结果进行确认，并将测量报告、测量图表作为合同附件。

## 推荐条款1

甲方将座落在本市\_\_\_\_\_区\*\*县\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_栋\*\*\*新村\_\_\_\_\_号\*\*\*幢\_\_\_\_\_室(部位)\_\_\_\_\_的房屋(简称该房屋)出租给乙方。该房屋建筑面积、使用面积为\_\_\_\_\_平方米，房屋类型为\_\_\_\_\_，结构为\_\_\_\_\_，房屋用途为\_\_\_\_\_。签订本合同前，甲方已向乙方出示房地产权证，编号：\_\_\_\_\_，并已告知乙方该房屋已/未设定抵押。(详见附件房地产权证)

## 推荐条款2

租赁面积：以双方共同指定的\*\*\*\*中介测量机构，实地测量的面积为最终确认的租赁面积，为\_\_\_\_\_平方米(详见附件：测量报告)，包括租赁物业的玻璃门、店面、租赁物业范围内的建筑结构、设备设施所占面积，以及租赁物业与其他承租人租区的隔墙所占面积的一半，租赁物业与公共区域的隔墙所占面积的全部。甲、乙双方一致确认，本合同涉及需要以面积计算相应费用(如租金、管理费、推广费等)金额的，均按租赁面积计算，任何一方不得以建筑面积及/或套内建筑面积对租赁面积提出异议。

## 二、出租物业的用途

对出租物业的使用要符合法定用途，这看似简单的法律常识在实践中偶尔也会被忽视，这与主管部门疏于监管和合同双方贪图小利脱不了干系。实践中，我们曾遇有如下情形：

- 1、住宅变办公。在住宅小区中，我们有时候突然会发现××公司的招牌，其中，从事对外贸易的公司在深圳较为多见。

2、厂房变商铺。近日，曾有一些来自深圳市蛇口工业区的客户向我们进行法律咨询，其告知出租人以工业厂房进行餐饮招商，并公然宣称不会遭到政府有关部门的查处，客户为此按照商铺标准支付了租金、保证金及装修费用，后由于无法办理工商登记而发生纠纷。而我们注意到客户提供的租赁合同中，已经明确写明出租物业的用途为工业。

3、工业变办公。业内皆知，深圳市保税区的. 主要规划用地是工业类用地，根据《工业项目建设用地控制指标(试行)》(国土资发[]232号)的相关规定，工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%。但我们在为客户进行尽职调查的时候发现，很多企业已经租用了保税区内工业厂房全部或大部分作为办公用途，并且，由于价格低、地段好的诱惑，仍有更多的企业在跃跃欲试。

4、高科技工业变工业。近年来，国家鼓励高科技产业的大力发展，各地的保税区、高新区、产业带风起云涌，与此相对应，我们会看到“高科技工业”出现在一些用地规划许可证或房地产权证上。根据深圳市的相关法律规定及政策，使用该等高科技工业厂房的企业需提供高科技项目或高科技企业认证文件。然而，目前正在使用该等高科技工业厂房的企业真正已经取得上述认证文件的为数甚少，非高科技项目或非高科技企业进驻此类厂房的案例屡见不鲜。

作为律师，在发现客户承租出租物业的用途不符合法定用途的时候，应作出必要的风险提示，可以简单归结为两个方面：一方面系民事责任的提示，用途违法将导致租赁目的无法实现，合同双方可据此解除合同，并根据过错的情况分担合同解除的后果；另一方面属行政责任的提示，应告知客户用途违法将会导致政府有关部门的查处，合同双方均有可能承担该等不利后果。

### 三、出租物业的交付条件

在租赁合同中简单地约定出租物业的交付时间是远远不足以定分止争的，在租赁合同的交付条款中，出租物业的交付条件应属核心条款，其衍生出来的问题不仅涉及实际交付的时间、租赁期限的起算，还涉及交付物品的维修、出租物业的返还、保证金和各项押金的返还等问题。在出租物业的交付条件中，合同双方都需满足一定的要求。

对承租人而言，承租人应付清租赁合同约定的在交付前应支付的所有款项，包括但不限于保证金、预付租金、预付管理费、装修押金。〔推荐条款3对出租人而言，出租人应确保出租物业的各项设备、设施、物品处于正常运行状态，如有损坏，应在约定期限内修复或更换。〕

## 租赁合同法律风险篇五

----- (甲方) 与 ----- 公司 ----- 纠纷一案，委托国浩律师集团(杭州)事务所(乙方)的律师担任代理人，经双方协商，达成如下协议：

一、乙方接受甲方委托，指派律师为甲方与 ----- 公司 ----- 纠纷的代理人。

二、乙方律师必须认真负责保护甲方的权益，并按时出庭。

三、甲方必须真实地向律师介绍案情，提供本案有关证据。乙方如发现甲方捏造事实、弄虚作假，有权终止代理，所收费用不予退还。

四、如乙方无故终止合同，代理费全部退还甲方；如甲方无故终止，已收合同代理费不退回且有权要求其支付风险代理费用。

五、甲方委托乙方的代理权限为：特别授权。

六、依照我国律师收费规定，甲方同意按以下方式支付代理费：

2、风险代理费：按本案全部处理完毕(包括但不限于协商、调解、判决、仲裁等)后甲方实际取得款项的百分之-----支付风险代理费，上述风险代理费用应在甲方实际获得款项之日起五日内一次性付清。

七、乙方律师办理案件所需诉讼费、查档费、差旅费等按国家规定由甲方负担，

八、本合同有效期从本合同签订之日起至本案全部处理完毕止。

甲方：-----乙方：国浩律师集团(杭州)  
事务所授权代表(签字)： 授权代表(签字)：

二零零九年 月 日

看过风险代理合同的人还看了：

2. 律师风险代理合同范本

3. 民事风险代理合同

4. 委托律师代理合同范本

8. 诉讼代理合同书