

# 2023年租赁合同协议书(通用9篇)

授权委托是一种法律行为，即一方（被授权人）经受另一方（授权人）的委托，代表授权人的利益，行使授权人的权利。以下是小编整理的一些租赁合同的案例，供大家参考，希望能对大家的写作有所帮助。

## 租赁合同协议书篇一

甲方（租赁方）：

乙方（出租方）：

根据《中华人民共和国合同法》的规定，为明确双方的权力和义务，本着平等互利的原则，经甲、乙双方平等协商，甲方租赁乙方铲车事宜在协商一致的基础上，达成如下协议：

二、乙方负责机械保管、安全、使用、保养、维修、燃料，铲车司机工资、福利等费用。

三、双方职责：

1、乙方铲车及司机应接受甲方的统一管理。

2、工作期间乙方必须遵守甲方的工作安排，乙方不得以任何理由影响甲方生产，如有出现根据情节每次给予乙方罚款。由于乙方机械或人为因素影响甲方生产，甲方将有权扣除乙方铲车两天费用。

3、乙方不能认真履行义务时，甲方有权提出变更协议或解除协议，凡甲方解除协议必须5日前通知乙方。

4、乙方应自觉遵守甲方的安全文明生产管理制度，

5、乙方不能履行协议时，需提前15日以书面形式通知甲方，不得单方面停止履约，对甲方造成的损失全额赔偿。

6、乙方有义务遵守甲方的各项管理制度和处罚规定，违规照章处罚。

7、乙方车辆凡夹带甲方生产所有物资，违反管理制度的，将处以十倍罚款并解除合同。

8、乙方在生产运行中，出现的铲车故障，修车时间乙方必须找其他铲车代替，保证甲方正常生产。

9、乙方铲车司机，由于消极怠工造成的损失由乙方承包者承担。

10、甲方负责提供乙方司机的食宿安排，费用由乙方承担。

四、其他。

1、未尽事宜，由甲乙双方协商解决，经协商解决无效时，可提交经济仲裁部门或通过法律诉讼予以解决。

2、本协议有效期自\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

3、协议期满前15日经双方协商一致后，签订续约协议。

4、本协议一式二份，甲方一份，乙方一份。

5、本协议自签字之日起生效。

甲方：（盖章）

签字：

乙方：（盖章）

签字：

年 月 日

## 租赁合同协议书篇二

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

甲、乙双方通过友好协商，就房屋租赁事宜达成如下协议：

一、乙方租用甲方座落在建筑面积为平方米。租用期周年，自本合同生效之日开始计算。

二、租用期限内房屋租金为人民币（含建筑税），每年租金元（大写：），租金自合同生效日期起一年一交。

三、租用期内，房屋由乙方使用管理，房屋的房产税、土地使用税和其它合理税费由乙方承担。

四、租用期内，乙方所用的水、暖、电、热水、通讯、室外环卫、房屋修缮、绿化维护等由甲方统一管理，发生的费用由乙方承担。

五、第三、四条所发生的费用，甲方凭单据、发票和有关规定文件，按各规定的期限向乙方结算。

六、乙方所租用房屋，在乙方验收合格并付清房屋租金后，归乙方使用。

七、在房屋保修期内（水电设施半年、土建一年，采暖设施一个采暖期，自乙方使用之日算起）甲方对房屋质量问题保修。

八、乙方服务人员的临时户口等生活上所需办理的手续，由甲方帮助与当地有关单位联系解决。

## 九、违约责任

1. 本合同生效后，如乙方违约，乙方已缴房屋租金不退，并一次性支付违约金万元人民币（自违约之日起三十天内付清）。

2. 本合同生效后，如果甲方违约，甲方向乙方退还剩余租金（即本合同房屋租金的三十分之一乘以剩余租期年数），并一次性支付违约金万元人民币（自违约之日起三十天内付清）。

3. 不满半年的租期按半年计算，超过半年不满一年的租期按一年计算。

十、在租用期内，甲方不得将乙方租用的房屋转租（卖）给任何第三者，如果甲方出售乙方租用的房屋，乙方应享受优先购置权，并无需另行支付购房款，同时甲方应协助乙方办理正式过户手续，由此发生的有关费用由乙方承担。

十一、乙方需要安装电话，由甲方解决，费用由乙方承担。

十二、在租用期内，如遇不可抗拒的灾害，房屋遭到毁坏，按照房屋建设程序，乙方重新建造房屋。

十三、甲方已声明本合同所指标的楼房是符合国家有关政策和法令而建造和经营的，甲乙双方在符合国家现行的有关政策和法令的基础上签定本合同的。如在租赁期限内如遇与国家新的政策、法令、规定相悖，使本合同不得不解除时，甲方每年按房租总金额的百分之十乘以乙方实际租用年数计扣房租。

十四、执行本合同发生争议，由当事人双方协商解决，协商不成，双方同意由第二种方式解决（以下方式只能选择一种）：

1、提请仲裁委员会仲裁。

2、依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十五、本合同一式两份。正本两份，双方各执一份，具有同等法律约束力。

十六、本合同双方签字盖章经公证后生效。本合同未尽事宜双方另行商定。

甲方：

乙方：

盖章

盖章

20xx年1月31日 20xx年1月31日

### 租赁合同协议书篇三

出租方：（以下简称甲方）

承租方：

（以下简称乙方）

身份证（工商执照号）：

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规，甲、

乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就甲方将经营场所租赁给乙方使用事宜，订立本合同。

1、甲方将位于南昌市 民德 路（街） 443 号，经营面积 114m<sup>2</sup>出租给乙方使用。

2、乙方按时根据实际使用数向供电、供水部门或甲方缴纳相关费用，如乙方违规用水、用电，由此引起的一切责任由乙方承担。

3、乙方承租店铺的用途为 （禁止作其他用途）。乙方不得改变本合同约定的用途，否则甲方有权解除合同。

1、该经营场所租赁期限为 叁 年，即自20xx年2月 1日起至 20xx 年 1 月 31日止。

方可根据自己的需要平等参与竞争。

3、乙方在承租期内，应遵守国家的法律、法规及有关规定，自办执照、按章纳税，独自享有经营带来的利益，承担经营中产生的一切费用及可能出现的风险。

4、乙方应当办理开业所需的相关手续。

1、承租期内租赁费每月合计 13800元，全年总计 165600元。

2、乙方每月支付承租经营场所总费用的时间为每月 1日前。

3、乙方须在本合同签订同时向甲方支付 41400元人民币履约保证金，合同期满清算水、电等乙方使用的费用后，甲方一次性无息退回乙方。

4、如果乙方延迟交付租金，每延迟交付一日应向甲方支付 690 元违约金。

5、甲方有权依据本合同约定直接从乙方交付的履行保证金中扣除乙方应承担的责任，当履约保证金不足 27600 元时，甲方有权要求乙方补足。否则，甲方有权解除合同并要求乙方承担赔偿责任。

1、乙方根据经营需要对经营场所进行装修、装潢，费用由乙方承担。

2、乙方在承租期内添设或装修在甲方建筑物上的固定装饰设施、不动产在租赁期结束后不得拆除，应无偿归甲方所有，如乙方擅自拆除，应负赔偿责任，属于乙方的其他财产，可移动设备等，归乙方所有，乙方有权处设，但不得损害建筑物。

3、甲方提供乙方使用的经营场所及附属设施由乙方负责维修保养，费用由乙方承担；乙方装修不得拆、改经营场所的房屋结构，否则视违约处理，甲方有权解除本租赁合同，没收乙方所交的履约保证金，乙方并承担相应的责任和费用，情节严重的应承担有关的法律责任。

4、乙方因经营需要，增加水、电容量，费用由乙方承担，甲方协助办理，合同期满，无偿归甲方所有。

5、乙方装修后必须经消防验收合格后才能开业，应依法履行消防安全义务，承担消防安全责任。否则，甲方有权解除合同，并要求乙方承担赔偿责任。

1、在租赁期内，任何一方不得违反本合同约定提前终止合同，如单方违约，须承担违约金 27600 元。双方协商一致的除外。

乙方续变更承租人，必须事先征得甲方同意。第三方应与甲方重新签订租赁合同。

3、乙方逾期 半 个月不交租金，甲方有权提前终止合同，收

回经营场所，没收合同履行保证金并追究乙方的违约责任。

4、租赁期满或提前终止合同时，乙方应将经营场所及附属设施一并交还甲方，逾期不交出经营场所及附属设施，乙方除应补交租赁费用外，每延迟交付一日向甲方支付 1000元违约金，并且甲方有权没收乙方所交纳的履约保证金。

5、租赁期间，防火安全，门前三包，综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督检查。

因不可抗力或城市规划、政府行为致使本合同无法履行，甲方应书面通知乙方终止合同，甲乙双方均无须向对方承担责任。

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决，协商不成时，任何一方均可依法向房屋产权所在地人民法院起诉。

1、自本合同签字生效之日起，甲、乙双方在此合同之前就本经营场所所签的其他合同（协议）终止，均按本合同约定确定双方权利义务。

2、本合同未尽事宜，甲、乙双方可以补充协议的形式予以解决，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3、本合同自双方签字盖章之日起生效。

4、本合同壹式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

出租人（盖章）：承租人（盖章）：

地址：地址：

法人代表（签字）：法人代表（签字）：



承办人： 承办人：

开户银行： 开户银行：

帐号： 帐号：

电话： 电话：

担保人（盖章）：

签订日期： 年月日

签订地点：

## 租赁合同协议书篇四

承租方：（以下简称甲方）

出租方：（以下简称乙方）

甲、乙双方根据《民法典》的有关规定，按照平等互利的原则，经过双方协商，就甲方向乙方承租设备特签订本合同。

一、租赁设备概况。

二、设备使用地点及工程项目：本租赁设备仅限于在\_\_\_\_\_，用\_\_\_\_\_工程。

三、租赁设备的所有权和使用权：

1、乙方拥有对租赁设备的所有权。

2、甲方仅在租赁期内在本合同规定的范围内拥有该租赁设备的使用权。

四、乙方为该设备配备操作手\_\_\_\_\_人，由\_方负责工资，工资每人每月\_\_\_\_\_元。方负责操作手的劳动保险费用和工作时间内的人身伤害事故，操作手在工作中因过失造成他人人身或财产损害的赔偿责任由方负担。

五、租赁期限及租金结算按以下第\_\_\_方式：

1、设备租赁按台班计费。自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，租赁期满，甲方将设备完好交给乙方办理退场手续，若甲方继续使用，应在本合同期满前五日内重新签定续租合同；如在租赁期限内施工地甲方已完成了生产任务，或甲方与建设方终止了施工合同，甲方按使用时间向乙方交付租金。

2、租赁期间原则上每天平均工作时间不超过小时（折合一个台班），每月累计不得超过\_\_\_小时，确因工作所需超出\_\_\_小时部分应视为加班，按超出工作小时数计收加班租赁费。

3、设备的租赁费按工作量结算，工程量单价\_\_\_，（一次性包死价\_\_\_元大写\_\_\_整）

六、租赁设备的运输、使用、维修、保养和费用：

1、设备的进场费由\_\_\_\_\_方负担，退场费由\_\_\_\_\_方负担，甲方应在设备退场前天通知乙方。

2、设备在租赁期间所需的各种油料由负担。

3、在租赁过程中，承担设备易损件（如刀头、刀库等）的所有更换费用。

4、设备在租赁期间内由甲方使用，甲方应协助乙方机手做好设备的日常维修、保养，使设备保持良好状态，维修和配料

费用在\_\_\_\_元以下的由负担，维修费用在\_\_\_\_\_元以上的由负担，所付费用以乙方机手签字为准，由乙方负担的部分从乙方收取设备租赁费中扣除。

5、在工作过程中，设备出现故障，乙方应及时进行维修，设备因故障造成停工的部分乙方应扣除甲方相应天数的租赁费，如不能在甲方要求的合理的时间内修复，乙方应更换同质设备替代，否则乙方应承担由此给甲方造成的损失，如因甲方原因造成设备故障及零部件损坏，费用由甲方负担。

6、在租赁过程中的安装、保管、使用所发生的一切费用，税款均由乙方承担。

## 七、乙方的义务：

1、为甲方提供性能良好的设备。

2、设备进入甲方施工现场后，乙方机手应服从甲方施工现场管理人员的调度与指挥，并遵守甲方施工现场的管理要求和规章制度，违章操作造成的一切安全事故由乙方自行负全责，甲方不承担连带责任。

3、乙方机手应按设备操作规程施工，在正常施工条件下，乙方机手不得拒绝甲方要求的连续施工。

4、乙方机手应严格、真实填写甲方单位派发的租赁机械施工表，每天将此表交甲方单位签字盖章，并以此表计算租金，否则甲方有权拒绝支付相关费用，甲方如发现乙方机手虚报工作时间，除扣除虚报的租赁费用外，处以虚报费用3倍罚款，从结算中扣除。

5、乙方机手消极怠工或工作效率低于平均水平的，甲方可以停付或折扣支付期间的. 相关费用。

## 八、甲方的基本责任：

- 1、甲方不得强迫乙方机手违章或超负荷作业。
- 2、甲方应按合同约定按时向乙方交纳租金。
- 3、甲方应在交货地点检查验收租赁设备，同时将签收盖章后的租赁设备的验收收据交给乙方。

## 九、违约责任：

- 1、甲、乙双方必须严格履行本合同的各项条款，未经对方书面同意，任何一方不得中途变更或解除本合同。
- 2、在租赁期间，未经乙方书面同意，甲方不得在租赁设备上随意增加和扣除部件，不得以租赁设备进行转租或抵押，否则责任由甲方全部负责。
- 3、若甲方未按合同规定支付租金或超期使用，乙方有权终止合同调回所租设备或停机。

## 十、争议的解决：

有关本合同的一切争议，甲、乙双方应根据《民法典》及其它相关法律的有关条款友好协商解决，协商不成，应提交工程所在地法院诉讼。

## 十一、未尽事宜：

双方另行协商解决，本协议壹式\_\_\_\_\_份，甲乙双方各执\_\_\_\_\_份，双方签字盖章后生效。

承租方（甲方）：\_\_\_\_\_

出租方（乙方）：\_\_\_\_\_

负责人：\_\_\_\_\_

负责人：\_\_\_\_\_

签定日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

签定日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 租赁合同协议书篇五

出租人(甲方)：

身份证号：

承租人(乙方)：

身份证号码：

根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律法规，甲乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，就租赁下列房屋达成如下协议：

第1条：住房的基本信息

甲方出租位于第 号楼的自有房屋

第2条：租赁期限

租赁期限为 年 月 日至 年 月 日

该房屋月租金为人民币\_\_\_\_乙方应在每月/季度/年月初x天内向甲方支付整月/季度/年的租金。

第3条：支付租金的期限

乙方应在本合同生效之日起\_\_\_天内将该房屋交付给甲方。

#### 第4条:租赁期内相关费用的说明

乙方在租赁期内,因水、电、暖气、煤气、电话、物业及其他生活费用所产生的费用由乙方承担..租赁结束时,乙方应支付欠款。

#### 第5条:房屋维护责任

租赁期内,乙方不得随意损坏房屋及设施。如需装修或改造,乙方应取得甲方同意,并承担装修及改造费用。租赁期结束时,乙方应恢复房屋和设施的原状。

#### 第6条:租赁期满

租赁期满后,乙方要求继续租赁的,应提前\_\_\_个月提交给甲方,甲方应在收到乙方要求后\_\_\_天内予以答复。如果你同意继续租赁,续签租赁合同。同等条件下,乙方有优先租赁权。

#### 第7条:提前终止合同

租赁期内,任何一方提出解除合同,应提前\_\_\_个月书面通知另一方,经双方协商后签订解除合同。终止合同签订前,合同仍然有效。

甲方因不可抗力而终止合同时,一般应提前\_\_\_个月书面通知乙方。甲方不会赔偿乙方的经济损失。

#### 第8条:违约责任

租赁期内,任何一方违反本合同规定,应视情节轻重向另一方支付年租金的10%作为违约金。如乙方逾期未支付租金,甲方有权按每延迟一天向乙方收取月租金2%的滞纳金。

第9条:本合同一式两份,甲乙双方各执一份,具有同等法律效力。

甲方:

乙方:

年 月 日

## 租赁合同协议书篇六

甲方:

乙方:

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）：\_\_\_\_\_

## 租赁合同协议书篇七

1、房屋租赁期间对外出卖房屋的，如何确定出租主体的变更时间

房屋租赁期间发生所有权变动导致产生新的房屋租赁合同的，新的法律关系的产生以该房屋所有权变更登记的时间为准。买卖房屋双方对此另有约定的按约定。

《合同法》第二百二十九条规定“房屋租赁合同在房屋租赁期间发生所有权变动的，不影响房屋租赁合同的效力”，这就是“买卖不破房屋租赁”的规定，事实上，还包括赠与、互易等形式的所有权变更情况。审判实践中，新旧法律关系交替的时间点掌握很重要。由于房屋买卖而产生的新的房屋租赁关系，该时间点就掌握在所有权发生变动的时间，也就是房屋权利变更登记的时间。

2、“买卖不破房屋租赁”的适用是否要求房屋租赁合同登记

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

在保护房屋房屋租赁合同承租人权利的同时，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“买卖不破房屋租赁”的法律规定，以后一些国家也将“买卖不破房屋租赁”作为自己的法律，我国就是如此。应该说，房屋租赁合同由于其准物权的特性，“买卖不破房屋租赁”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，特别是大量商业房屋租赁的存在与当初保护居民居住权的立法意图不相一致。在保护房屋房屋租赁合同承租人利益的同时，如何保护买受人的利益成为值得思考的问题。

我们认为，《上海市房屋房屋租赁合同条例》第十五条第二款关于“房屋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。当房屋租赁合同未予登记，或者买受人不知道系争房屋房屋租赁合同事实的，相应的法律后果不能由买受人承担。房屋房屋租赁合同承租人也不能以“买卖不破房屋租赁”为由，对抗买受人对房屋处分的权利，不能要求房屋房屋租赁合同继续履行。同时，出卖人未向买受人告知房屋租赁合同事实，导致房屋房屋租赁合同承租人不能主张“买卖不破房屋租赁”而合同不能继续履行的，应当认定出租人违约。房屋房屋租赁合同承租人可以向出租人主张相应的违约责任。

## 租赁合同协议书篇八

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。

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规被查封，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，采劝活查封”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。

合同违约责任条款：

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。

## 租赁合同协议书篇九

乙方（承租人）：\_\_\_\_\_

在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日甲乙双方原签订的房屋租赁合同中，租赁房屋位于银川市兴庆区湖滨东街与丽景街交叉口南侧7号楼、5号楼四层，总面积约10200平方米。因情况变化无法继续履行合同，双方达成以下条款终止租赁合同：

- 1、上述租赁合同自本协议生效之日起解除。合同终止后，甲乙双方互不追究违约责任。
- 2、乙方应在本协议生效之日起天内将房屋移交给甲方。交接前，甲乙双方应对房屋设施、设备、物品进行验收，验收合格后，乙方方可搬出租赁房屋。
- 3、关于租赁物业的外部装修费用，甲乙双方应协商聘请有资质的单位，以单位认可的结算价格为准，多退少补。
- 4、乙方在租赁物业管理和使用过程中发生的所有税费，包括房产税、土地使用税、室内装修及装修费用等。，甲方不再主张；甲方支付200万元进行室内装修和装修，不再向乙方索赔、本协议生效后，甲乙双方将相互支付费用。
- 5、乙方应在移交租赁物的同时，向甲方移交装修施工图及其他与租赁物有关的图纸和资料。
- 6、租赁合同终止后，乙方有义务在必要时向甲方进行解释和配合。
- 7、如果乙方已按协议履行了本协议的全部义务，包括第五条和第六条的附随义务，甲方应免除乙方在合同终止前所欠的

租金。

8、本协议自双方签字盖章之日起生效。

9、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

乙方：\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日