# 202\_年海商法论文参考文献范本(四篇)

来源：网络 作者：沉香触手 更新时间：2024-04-21

*20\_年海商法论文参考文献范本一海商法、海运提单、提单的功能海运提单（oceanbilloflading），是承运人收到货物后出具的货物收据，也是承运人所签署的运输契约的证明，提单还代表所载货物的所有权，是一种具有物权特性的凭证。《中华人民...*

**20\_年海商法论文参考文献范本一**

海商法、海运提单、提单的功能

海运提单（oceanbilloflading），是承运人收到货物后出具的货物收据，也是承运人所签署的运输契约的证明，提单还代表所载货物的所有权，是一种具有物权特性的凭证。《中华人民共和国海商法》第71条也采用了《汉堡规则》的提单定义，规定：“提单，是指用以证明海上货物运输合同和货物已经由承运人接收或者装船，以及承运人保证据以交付货物的单证。提单中载明的向记名人交付货物，或者按照指示人的指示交付货物，或者向提单持有人交付货物的条款，构成承运人据以交付货物的保证。”

从上述定义可知，提单具有货运合同的证明、货物收据及物权凭证的功能。

提单是承运人签发给托运人的收据，确认承运人已收到提单所列货物并已装船，或者承运人已接管了货物，已代装船。

提单多在班轮运输的情况下签发。班轮运输下，托运人与承运人一般并不另外订立详细的海运合同，而是以提单条款来确定双方的权利义务。但是，这些提单条款并非海上货运合同本身，而是海上航运合同的证明，因为托运人和承运人之间的海上货运合同早已于承运人在托运人依据班轮公司规定的船期、运费率等情况填写的托运单上签字盖章时就已成立，签发提单不过是承运人履行海运合同的行为而已。此外，海运合同为双务有偿合同，而提单仅由承运人单方制作和签发，托运人并未参与提单的制作过程，也不在提单上签字盖章，因此提单仅为承运人单方法律行为的结果，不能构成海上货运合同，仅是海上货运运输合同的证明。

但在特殊情况下，提单可成为海上货物运输合同：

（一）班轮运输中，当提单转让给包括收货人在内的善意第三人时，按照有些国家的提单法或海商法，善意受让人和承运人之间的权利义务按提单条款办理，此时提单就不再是海上货物运输合同的证明，而是承运人和善意提单受让人之间的海上货运合同。这是因为收货人不是承托双方订立合同的当事人，他无法知道他们之间除提单合同以外的合同关系。

（二）在租船运输的情况下，出租人和承租人之间的权利义务依租船合同而定，但是若承租人和其他托运人将其持有的提单转让给善意第三人时，提单就转为出租人和善意第三人的海上运输合同，出租人和善意第三人之间的权利义务只能适用提单条款的规定。因此，在另有协议的当事人之间，提单只对海上货物运输合同起到证明和补充作用，而对没有另订协议的当事人而言，提单实际上起到运输合同的作用。

提单从托运人转移或者转让给第三者收货人时，提单所证明的海上货物运输合同的条款随之转移，也就是说，提单持有人与承运人的。权利义务依据该提单的约定，提单背面条款对提单的承运人和提单持有人均有约束力。但是，当提单上并未明示将该提单以外的承运人与托运人达成的海上货物运输合同条款并入提单时，该合同条款并不随提单转移，换言之，承运人与托运人达成的海上货物运输合同不能当然地约束提单持有人，提单的转移或转让并不能解除托运人在与承运人达成的海上货物运输合同中应承担的责任，由此也表明提单只是海上货物运输合同的证明，而非运输合同本身。

承运人之所以为托运人承运有关货物，是因为承运人和托运人之间存在一定的权利义务关系，双方权利义务关系以提单作为运输契约的凭证。按照《中华人民共和国海商法》的规定，承运人或代其签发提单的人签发的提单，是承运人已经按照提单所载状况收到货物或货物已装船的初步证据。

承运人或船长在接收货物或将货物装船后，即应按托运人的要求签发提单，并在提单中记载货物的品名、标志、包装、件数或数量、质量和货物的外表状况等具体情况。按照我国《海商法》第77条的规定，此时的提单即为承运人或者船长已按照提单所载状况收到货物或者货物已经装船的表面证据或初步证据。若承运人没有足够的有效的证据证明其实际收到的货物与提单所记载的货物说明向托运人或收货人交付该货物，否则应当承担赔偿责任。

提单，不论有无批注，对善意受让提单的包括收货人在内的第三人是最终证据，即第三人对于承运人向其提出的与提单所载状况不同的证据不予承认。清洁提单，承运人没有批注，表明货物的表面状况良好，当第三人实际收到货物与提单记载的品名、标志、包数或件数、重量或体积等不符时，第三人可以向承运人索赔，承运人不能以承运人申报不实或装货港漏装、错装货物等为由拒绝赔偿，即承运人

不能用其所享有的向托运人索赔的权利来对抗第三人的索赔权利。若是不清洁提单，第三人可以拒收该提单，假如接受了该提单，表明接受该提单项下的货物，则其不能向承运人索赔，因为批注已否定了提单原始记载的货物状况，承运人在批注范围内免除了相应责任。这对保护第三人的权利以及保持国际贸易的稳定均是必要的，因为第三人与承运人并无海上货物运输合同关系，无法亲自看到货物，仅依诚实信用原则从事买卖活动。

但是提单也可能成为对承运人有约束力的最终证据。依据《海牙—维斯比规则》第1条规定，当提单已被转让给善意的第三人时，便不能接受与提单所载货物各种说明相反的证据，提单由此成为对承运人有约束力的最终证据，即使承运人有足够的证据证明提单与所载货物不符，也应按提单记载交货。我国《海商法》第77条也规定，承运人向善意受让提单的包括收货人在内的第三人提出的与提单所载状况不同的证据，不予承认。所谓善意第三人，是指在接受该提单时，并不知悉该提单所载货物数量、质量、包装等与实际情况不符的提单受让人。善意受让人在主观上并无过错，因此应保护其合法利益，并最终促进交易的安全与稳定。

提单是承运人保证据以交付货物的凭证，承运人在卸货港应当将货物交给有权凭提货单提货的人。《海商法》第七十一条规定，提单中载明的向记名人交付货物，或者按照指示人的指示交付货物，或者向提单持有人交付货物的条款，构成承运人据以交付货物的保证。

提单之所以成为承运人保证据以交付货物的凭证，或者说收货人的提货凭证，在于提单所具有的物权凭证功能。如前所述，基于货物的货运定位系统。

**20\_年海商法论文参考文献范本二**

我国《海商法》第273条规定：“船舶碰撞的损害赔偿，适用侵权行为地法律。船舶在公海上发生碰撞的损害赔偿，适用受理案件的法院所在地法律。同一国籍的船舶，不论碰撞发生于何地，碰撞船舶之间的损害赔偿适用船旗国法律。”同时，结合该法第268条和第276条的规定，我国《海商法》实则构建起了以侵权行为地法为主、法院地法和船旗国法为辅，同时优先适用所缔结的国际条约并以国际惯例作为补充，且此两者不得与我国的社会公共利益相违背的涉外民事关系中的船舶碰撞损害赔偿的法律适用规则体系。本文中，笔者将暂且不论国际条约和国际惯例的适用问题，而先就上述《海商法》第273条三款法条规定的“阶梯式”的法律适用规则的理论基础和实践情况逐一进行解析，以期在此基础上对我国涉外民事关系中的船舶碰撞损害赔偿的法律适用规则进行全面评析。

根据《海商法》第273条第1款规定，一般情形下发生的船舶碰撞损害赔偿适用侵权行为地法的法律适用规则构成了我国涉外民事关系中船舶碰撞损害赔偿法律适用“阶梯”的第一层；并且，结合上述法条第2、第3款的规定，此处所谓的“一般情形”应当即是指在一国领海或内水中的、不同国籍船舶之间的情形。至于整个《海商法》第273条对这一“一般情形”所作的具体限定是否合理、恰当，笔者将在后文中再进行解答；在此，仅就侵权行为地法作为我国涉外民事关系中船舶碰撞损害赔偿的法律适用规则所确定的最基本的准据法的成因进行分析。

笔者认为，将侵权行为地法作为涉外民事关系中船舶碰撞损害赔偿普遍适用的准据法的基础无疑是基于船舶碰撞构成侵权行为的法律性质：无论是根据传统的船舶碰撞定义即1910年《统一船舶碰撞若干法律规定的国际公约》第1条的规定，还是根据前述《里斯本规则》第1条对船舶碰撞定义所作的最新界定，船舶碰撞实则即是船舶之间或者船舶与其他海上移动式装置之间，发生了直接的、实质的接触或者间接的、诸如浪损等情形并造成了生命或财产上的损害结果，且损害结果的发生或是因为加害船舶（加害船舶上的船员）主观上至少存在过失，或是因为不可抗力的自然条件和海上风险。由此可见，船舶碰撞的构成与一般民事侵权行为所要求的区别于“事实”的“行为”、区别于“违约”的“违反法律”的行为以及在一般情形下以存在过错为前提而在违反法定义务的情形下则不以过错为前提的构成要件全然相符，因此其作为一种发生在海上的、典型而又特殊的侵权行为的法律性质毋庸置疑。

船舶碰撞的侵权行为的法律性质的确定为其在涉外民事关系中的法律适用的基本规则奠定了基础。正如法国学者巴迪福所说，“侵权行为地法，乃国际私法上最早确立的原则之一”，在涉外民事关系中，自13世纪宗教法学者和法则区别说学者创立传统的侵权行为法律适用规则以来，侵权行为适用侵权行为地法逐渐被上升到一种原则的高度并且长期以来一直为世界上大多数国家普遍接受。因此，船舶碰撞作为一种特殊的海上侵权行为，将侵权行为地法作为其损害赔偿所适用的最基本的准据法自是理所应当。

根据《海商法》第273条第2款的规定，公海上发生的船舶碰撞损害赔偿适用法院地法以取代侵权行为地法的法律适用规则构成了我国涉外民事关系中船舶碰撞损害赔偿法律适用“阶梯”的第二层；并且，结合上述法条第3款的规定，此处发生碰撞的应当为不同国籍的船舶。该法条条款的规定较之第273条第1款规定的差别在于，将船舶碰撞的发生地进一步限定在了公海的范围内，即是专门针对在公海上发生的船舶碰撞损害赔偿的法律适用所作的规定。至于这一条款为何以法院地法取代侵权行为法作为发生在公海上的船舶碰撞损害赔偿所适用的准据法则主要基于以下原因：

其一，侵权行为地法无法适用于在公海上发生的船舶碰撞损害赔偿。根据1982年联合国《海洋法公约》中的有关规定，公海不属于任何国家所有，也不属任何国家管辖和控制的范围。因此，当船舶碰撞发生在公海上时，任何国家的法律都不得作为相应的船舶碰撞发生地即侵权行为地法适用于由此引起的损害赔偿。然而，公海不属任何国家管辖和控制，并不意味着在公海上发生的船舶碰撞中的受害船舶一方因此即无法在任何国家起诉而使得其权利无法得到救济；同样地，在法律适用上，亦不能因为船舶碰撞发生地在公海且公海上又不存在主权国家的立法而使得由此引起的损害赔偿无法可依。所以，当侵权行为地法无法适用于在公海上发生的船舶碰撞损害赔偿时，应当取代以其他恰当、合适的法律适用于上述涉外民事关系。

其二，法院地法较之船旗国法更适宜适用于在公海上发生的船舶碰撞损害赔偿。一方面，当船舶碰撞发生在公海上而不存在任何国家的法律可以作为侵权行为地法予以适用，同时由于相撞船舶国籍不同故亦不存在共同的国籍国法即船旗国法予以适用时，受诉法院适用其最熟悉、最常用的本国法即法院地法对上述情形下的船舶碰撞损害赔偿进行审理自是情理之中。另一方面，由于相撞船舶国籍不同，所以倘若适用船旗国法则会出现适用加害船舶船旗国法还是受害船舶船旗国法的争论。对此，理论界始终未能达成统一，而世界各国立法的规定亦各不相同：有的国家立法主张适用加害船舶的船旗国法，例如韩国1962年《涉外民事法律的法令》第46条2款的规定；相对地，有的国家则主张适用受害船舶的旗国法；此外，例如《德国法律适用法》第17条2款的规定，还有的国家甚至只是笼统地规定了应当适用船旗国法，却并未具体明确应当以何者的船旗国法为准。由此可见，当船舶碰撞发生在公海上且相撞船舶的国籍不同时，适用船旗国法无论是在理论上还是在实际的立法中都尚且是不成熟的、不完善的。因此，笔者认为，在同样是须取代侵权行为地法以适用于公海上发生的船舶碰撞损害赔偿的情形下，应当以法院地法更为适宜。

根据《海商法》第273条第3款的规定，同一国籍船舶之间发生的船舶碰撞损害赔偿适用船旗国法以取代法院地法并拟制作为侵权行为地法的法律适用规则构成了我国涉外民事关系中船舶碰撞损害赔偿法律适用“阶梯”的最后一层；并且，根据该条款自身的文义，无论船舶碰撞是发生在一国的领海或内水还是发生在公海上，只要相撞船舶的国籍相同则一律适用其船旗国法。在此，暂且不论我国《海商法》这一规定的优劣，先就船旗国法适用于涉外民事关系中的船舶碰撞损害赔偿的意义和作用进行解析。

一方面，同一国籍船舶之间发生的船舶碰撞损害赔偿适用船旗国法的优越性显而易见：其一，由于但凡在可航水域航行的船舶均须悬挂国旗，因此只需通过船舶所悬挂的国旗即可以明确该船舶的所属国并且确定其船旗国法，使得以何国法作为船旗国法予以适用的问题十分易于得到解决。其二，由于相撞船舶为同一国籍，因此适用船旗国法即其共同的国籍法使得法院无论是对船舶碰撞侵权行为的成立还是对损害赔偿责任的承担的确定都能够得到一致的结果，而这实则亦正是国际私法始终追求的目标。其三，船旗国作为船舶的登记或注册国，其与船舶之间往往具有比较紧密的联系。船旗国在对船舶实行有效的管理和监督的同时，船舶的所有人、营运人及其他船员亦对船旗国关于海上运输的法律和政策较为熟悉。因此，适用船旗国法对于国籍相同的相撞船舶双方而言更有利于其预见船舶碰撞损害赔偿的法律适用结果，同时亦有利于争议的快速和顺利解决。

然而，另一方面，尽管船旗国法的法律适用规则的优越性十分显著，但其仍然存在着一定的缺陷和弊端，尤其是方便旗问题和光船租赁问题给这一法律适用规则的科学性、合理性造成了相当严重的负面影响而使其饱受诟病。在悬挂方便旗的情形下，尽管船舶悬挂了某一国家的国旗，但船舶与该国之间实则并无真正的实质联系并且该国亦不会对船舶进行良好的、有效的管理和监督。因而对发生在悬挂同一方便旗的船舶之间的船舶碰撞损害赔偿适用船旗国法既缺乏充分的法律依据，同时亦会因为船旗国法本身的落后和不完善而无法切实保护受害船舶一方的权利或者给予加害船舶一方应有的惩处。而在光船租赁的情形下，包括雇佣船员在内的有关船舶经营和管理的权利均由船东转移至承租人处，即由承租人而非船东对船舶行使完全的控制权。由此，一来船东与船舶之间的联系变得非常微弱，而由船东对船舶进行登记的原登记国与船舶之间的联系亦随之被淡化；二来承租人所属国的海事机关则因为承租人对船舶行使完全的实际控制权而开始介入到对船舶的行政管理中。因此，对光船租赁情形下的船舶之间发生的船舶碰撞损害赔偿适用船旗国法、即对船舶享有所有权但不行使任何实际控制权的船东的所属国法律是明显不合情理的。

综上所述，笔者认为，同一国籍船舶之间发生的船舶碰撞损害赔偿适用船旗国法的法律适用规则并非必然可取，尤其是在海上货物运输实践中方便旗问题和光船租赁问题普遍存在的情况下，盲目固守这一法律适用规则只会越发偏离其本应实现的法律价值。与此同时，这亦就回答了笔者在前文中所留下的一个问题，即我国《海商法》第273条对应予适用侵权行为地法的“一般情形”所作的具体限定是不合理、不恰当的；而侵权行为地法应当普遍适用于发生在一国领海或内水的船舶碰撞损害赔偿，而不论相撞船舶是否为同一国籍。

通过对我国涉外民事关系中船舶碰撞损害赔偿的法律适用规则的总体情况的概述和其中主要问题的评析可以看出，我国《海商法》第273条“阶梯式”的法律适用规则体系在整体设计上是科学的、合理的，但其中仍有缺陷和不足需要加以改进。具体建议为：发生在一国领海或内水的船舶碰撞损害赔偿，适用侵权行为地法；发生在公海上的船舶碰撞损害赔偿，适用法院地法；发生在公海上的国籍相同的船舶之间的船舶碰撞损害赔偿，适用船旗国法。

[1]司玉琢。海商法。法律出版社。20\_年版。

[2]司玉琢。国际海事立法趋势及对策研究。法律出版社。20\_年版。

[3]韦经建。海商法。吉林人民出版社。1996年版。

[4]公王祥。中国的法制现代化。中国政法大学出版社。20\_年版。

[5]郭瑜。海商法教程。北京大学出版社。20\_年版。

**20\_年海商法论文参考文献范本三**

我国民事立法采用民商合一的体例，海商法往往被看做是民法领域的一个分支，民法的基本原则对于海商法同样适用。但是，由于海上活动的特殊性，海商法对一些问题作出了不同于广义民法的特殊规定，使之颇具海商法特色，“关于《中华人民共和国海商法（草案）》的说明”中明文指出，海商法调整的法律关系的性质决定了它属于民事法律范畴；同时它又有别于一般民事法律，因而被视为特别民事法律。

民商法；海商法；迟延交付；留置权；货运法

在我国司法实践中，只要是《海商法》没有明文规定的，便遵照民商法理论来审理海事争议案件。本文从海商法与民法的密切联系作为切入点，依次从海商法迟延交付、承运人留置权等多个货运法角度探讨民法和海商法之间的融合。

法是调整社会关系的规范的总和，每种法律制度都调整特定的对象，是划分法律部门的根本依据。民法是私法，它所调整的是平等主体间的人身关系与财产关系，而对于海商法的定义，人们众说纷纭，可以说，《海商法》所调整的关系是纵横交错的，根据《中华人民共和国海商法》第一条：“为了调整海上运输关系、船舶关系、维护当事人各方的合法权益，促进海上运输和经济贸易的发展，制定本法。”从这条规定来看，海商法作为民法的分支，其所调整的领域主要包括海上运输中发生的社会关系以及与船舶有关的社会关系，主要为财产关系，也包括人身关系。

海商法与民法相比，具有明显特点，海商法虽然以海上运输和以船舶有关的特定社会关系为调整对象，但其内容却涉及民法当中的各项基本制度。海商法中包括了与物权法相关的船舶自物权与他物权，与合同法相关的海上货物运输合同，与侵权行为法相关的船舶碰撞，特殊的时效问题以及一些涉外法律适用规定。这种包容性是其他部门法所不能做到的，这体现了海商法与民法的亲密关系，体现了二者的融合。

我国《海商法》第87条规定：“应当向承运人支付的运费、共同海损分摊、滞期费和承运人为货物垫付的必要费用以及应当向承运人支付的其他费用没有付清，又没有提供当担保的，承运人可以在合理的限度内留置其货物。”这条规定有一点颇具争议，就是对“其”的解释，到底是指债务人所有还是与债务人有牵连关系即可，在学界争议极大。

为此，我们引入《合同法》第315条的规定：“托运人或者收货人不支付运费、保管费以及其他运输费用的，承运人对相应的运输货物享有留置权，但当事人另有约定的除外。”这里使用的是“相应的”一词，即该条款注重的是货物与债务人之间具有的牵连关系，而不一定必须为债务人所有。我认为，对于海商法承运人留置权问题应该融合入合同法的规定，这样才能更好地贯彻了法律规定承运人，留置权的目的，也符合利益衡量所要求的法律原则。更能满足实践的要求[2]。加之我国已经逐渐注意了善意留置权制度的合理性，《海商法》第25条所规定的船舶留置权也没有要求标的船舶必须为债务人所有。所以，在承运人留置权问题上，应当融入合同法的相关规定。

我国《海商法》对于货物迟延交付的规定有着明显的漏洞，我国《海商法》第50条第1款规定：货物未能在明确约定的时间内，在约定的卸货港交付的，为迟延交付。何为“明确约定的时间内”？如果承托双方迟迟不能达成共识，并且承运人违反直航适航义务，进而迟延交付给货方造成损害，货方如何以法律为依据向船方索赔，成了一个棘手的问题。

《合同法》第290条第1款规定：”承运人应当在约定期间或者合理期间内将旅客、货物安全运输到约定地点。”可见。承运人在运输期间的适当履行，表现为其按照运输合同约定的期间履行其义务和在合理的期问履行运送义务两种情况。但对于《合同法》第290条和《海商法》第50条的关系，学者众说纷纭，有人认为《海商法》与《民法通则》、《合同法》是普通法与一般法的关系，《海商法》对于迟延交付已有明确的规定，故根据特别法优于普通法的法律适用原则，《民法通则》、《合同法》的规定理应不予适用，《海商法》所规定的迟延交付的文字意义极其明确，不具有扩充解释的空间，对其进行司法解释无异于二次立法，不符合立法原则和程序”。也有人认为，《合同法》第290条应该适用，因为《海商法》第50条并没有对迟延交付进行确切定义，所以，《合同法》的规定仍然可以补充适用[7]。

此外，从举证责任上来看，在货物迟延交付上，海商法的规定也不尽完善。

我国合同法采取严格责任原则，如果按照合同法的规定，则货方在此情况下，只需证明承运人的迟延交付、自身遭受损失以及二者之间的因果关系即可。

我国海商法未对货物迟延交付举证责任作出明确的规定。海商法迟延交付的规则基础是过错责任制度，根据“谁主张，谁举证”的原则，主张迟延交付损害赔偿的货方，应该在以下范围内举证：承运人迟延交付货物、自身有损失、前述二者的因果关系、承运人具有不可免责的过错。我们知道，对于免责条款的举证，海商法第51条第二款规定：“承运人依照前款规定免除赔偿责任的，除第(二)项规定的原因外，应当负举证责任[5]。”但这种举证责任的分配并不适用于迟延交付，在迟延交付的举证问题上只能参照民法的规定，所以，在实务中，由于在运输途中，货物在承运人的掌控之下，让货方寻找证据，证明承运人的过错是非常困难或者成本极高的，这对于货方来说，是极大的不公平，这明显违反了民法中的公平原则[4]。

笔者认为，对于迟延交付问题，下个明确的定义是必要的，我国立法机关应当着力完善迟延交付制度的立法。如果基于目前的状况，我认为应当采取海商法合同法相融合的方法应对。

在我国的法律体系中，私法的基本法是民法，即《民法通则》。民法的原则性规定和各特别法的具体规定，共同构成了民法的体系，在这个体系中，有合同法、担保法等。而海商法的以问题为中心的、非逻辑化的、灵活的、唯用性的法律思维不同于民法思维具有特殊性；海商法以效率优先、航运秩序的倾向性保护、对契约自由的限制为其独特价值取向：海商法有其所独有的各种特殊的法律制度。在司法实践中，既要看到海商法与民法原理的冲突，又要看到海商法的特殊性；既不能盲目地排斥其他法律的适用，也不能用其他法律代替海商法的适用。

[1]王利明，等。民法学（第二版）[m]。法律出版社，20\_.

[2]傅廷中。海商法论[m]。法律出版社，20\_.

[3]司玉琢。海商法（第三版）[m]。法律出版社，20\_.

[4]司玉琢，李志文。中国海商法基本理论专题研究[m]。北京大学出版社，20\_.

[5]geofgoodsbysea(seventhedition)

[6]周琦，林源民。从承运人迟延交付的几种常见情况看我国海商法相关规定的缺陷[a]。海商法研究（总第3辑）[c]。法律出版社，202\_.

[7]张文广。我国海商法承运人迟延交付确定标准之不足[j]中国海商法年刊，20\_(00)。

**20\_年海商法论文参考文献范本四**

20\_年上海商铺租房合同范本

商铺租赁合同是指出租方与承租方就商铺租赁所达成的书面合同，围绕着商铺使用权所形成民事租赁关系。这里给大家分享一些关于上海商铺租房合同范本，希望对大家有所帮助。

出租方(以下称甲方)：

承租方(以下称乙方)：

甲方愿意将产权属于自己的房屋出租给乙方。双方根据国家相关法律、法规，经协商一致，订立本合同，详细情况如下：

第一条房屋坐落地址

甲方出租的商铺坐落地址：号，建筑面积平方米。

第二条租赁期限

租期\_\_\_\_\_年,自\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

承租人有下列情形之一的，出租人可以中止合同，收回房屋：

1.承租人擅自将房屋转租、转让或转借的;

2.承租人利用承租房进行非法活动的，损害公共利益的;

3.承租人拖欠租金累计达30天的，并赔偿违约金元。

合同期满后，如出租方仍继续出租房屋，承租方享有优先权。但租金按当时的物价及周围门市租金涨幅作适当调整。

第三条租金和租金交纳期限：

1.每年租金为为人民币万仟元整(￥元)。

2.从第二年起，租金每年比上一年度增加元(即第二年为元，第三年为元，第四年为元，………)。

3.(或)为减轻乙方负担，经双方协商，甲方同意乙方租金分\_\_期付款，付款期限及金额约定如下：

第一期：租金为\_\_\_\_\_，付款时间为\_年\_月\_日。

第二期：租金为\_\_\_\_\_，付款时间为\_年\_月\_日。

第三期：租金为\_\_\_\_\_，付款时间为\_年\_月\_日。

第四期：租金为\_\_\_\_\_，付款时间为\_年\_月\_日。

第五期：租金为\_\_\_\_\_，付款时间为\_年\_月\_日。

第六期：租金为\_\_\_\_\_，付款时间为\_年\_月\_日。

………

(或3.乙方每(\_\_\_\_月、年)缴纳一次租金，乙方以现金形式支付租金。)

4.乙方必须按照约定向甲方缴纳租金。如无故拖欠租金，甲方给予乙方7天的宽限期，从第8天开始甲方有权向乙方每天按实欠租金1%加收滞纳金。

第四条租赁期间房屋修缮

出租方将房屋交给承租方后，承租方的装修及修缮，出租方概不负责。如承租方不再使用出租方的门市后，承租方不得破坏已装修部分及房屋架构。

第五条各项费用的缴纳

1.物业管理费：乙方自行向物业管理公司交纳;

2.水电费：由乙方自行缴纳;(水表表底数为\_\_\_\_\_\_\_\_\_度，电表底数为\_\_\_\_\_\_\_度，此度数以后的费用由乙方承担，直至合同期满)。

4.维修费：租赁期间，由于乙方导致租赁房屋的质量或房屋的内部设施损毁，包括门窗、水电等，维修费由乙方负责。

5.使用该房屋进行商业活动产生的其它各项费用均由乙方缴纳，(其中包括乙方自已申请安装电话、宽带、有线电视等设备的费用)。

第六条出租方与承租方的变更：

1.如果出租方将房产所有权转移给第三方时，合同对新的房产所有者继续有效。承租人出卖房屋，须在3个月前通知承租人，在同等条件下，承租人有优先购买权。

2.租赁期间，乙方如欲将租赁房屋转租给第三方使用，必须事先书面向甲方申请，由第三方书面确认，征得甲方的书面同意。取得使用权的第三方即成为本合同的当然乙方，享有原乙方的权利，承担原乙方的义务。

第七条违约金和违约责任

1.若甲方在乙方没有违反本合同的情况下提前解除合同或租给他人，视为甲方违约，负责赔偿违约金元。

2.若乙方在甲方没有违反本合同的情况下提前解除合同，视为乙方违约，乙方负责赔偿违约金元。

3.承租方违反合同，擅自将承租房屋转给他人使用的，应支付违约金元。如因此造成承租房屋损坏的，还应负责赔偿。

第八条免责条件

若租赁房屋因不可抗力的自然灾害导致损毁或造成承租人损失的，双方互不承担责任。租赁期间，若乙方因不可抗力的自然灾害导致不能使用租赁房屋，乙方需立即书面通知甲方。

第九条争议的解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，协商不成时，任何一方均可以向人民法院起诉。

第十条本合同如有未尽事宜，一律按《中华人民共和国经济合同法》的有关规定，经甲、乙双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

第十一条本合同双方签字盖章后生效，如一方违约，另一方有权向违约方要求赔偿违约金元。

本合同共\_\_\_页，1式2份，甲、乙双方各执1份，均有同等法律效力。

出租方(盖章)：\_\_\_\_\_\_承租方(盖章)：\_\_\_\_\_\_

法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_法定代表人(签字)：\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_\_联系地址：\_\_\_\_\_\_

身份证号码：\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

甲方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_

经甲乙双方协商达成如下合同：

一、甲方将所属位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_一楼的两间门面房租赁给乙方使用。

二、租金及交付方式：每年租金为\_\_\_万元整，乙方自合同生效起交付第一年全年房租费(每年的元月三十一日前)

三、租赁期限为叁年整，从\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年二月一日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_年元月三十一日止。

四、乙方租赁该门面房用于经营餐饮，经营其间，乙方不得擅自改变该房屋主题结构，未经甲方许可不得擅自转租给他方。

五、乙方在经营其间若经营不善，经甲方许可后可将该店转组他方，其中乙方的所有装璜可由乙方自行转让他方，转让时间不得超过本合同的合同期限，乙方若在三年经营期满后需继续经营，在同等条件下，乙方有优先租赁权。若乙方停止续租或在合同期间提前终止本合同，则乙方的所有装璜无条件留给甲方，乙方在提前终止合同行为中乙方所预交给甲方的房屋租赁费不予返还。

六、本合同期间，甲方不得无故将该房屋收回，否则赔偿乙方的合理损失。

七、本合同未尽事宜由甲乙双方协商解决。

八、本合同经甲乙双方签字后生效。

甲方(签名)

乙方(签名)

出租方(以下称甲方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

承租方(以下称乙方)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_身份证号码：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

甲方同意将自己的产权商铺出租给乙方，双方在法律的基础上，经友好协商，制定如下协议：

一、房屋地址

甲方出租的商铺坐落于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，建筑面积\_\_\_\_\_\_\_\_平方米。

二、租赁期限

双方商定房屋租期为\_\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日止。

三、承租方有下列情形之一的，出租方可以中止合同，收回房屋

1、承租方擅自将房屋转租、转让或转借的;

2、承租方利用承租房屋进行违法经营及犯罪活动的;

3、承租方拖欠租金累计达\_\_\_\_\_\_\_\_天的，并赔偿违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

合同期满后，如出租方仍继续出租房屋，承租方享有优先权。但租金按当时的物价及周围门市租金涨幅，由双方协商后作适当调整。

四、租金及交纳方式

1、每年租金为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，大写：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元整。

2、承租方以现金形式向出租方支付租金，租金暂定为每年支付一次，并必须提前一个月时间，于\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日前交至出租方。

3、承租方必须按照约定时间向甲方缴纳租金，如无故拖欠，甲方将有权向乙方每天按实欠租金的\_\_\_\_\_%加收滞纳金。

五、租赁期间房屋修缮

出租方将房屋交给承租方后，承租方的装修及修缮，出租方概不负责，其经营情况也与出租方无关;租期结束或中途双方协商解除合同，承租方不得破坏已装修部分及房屋架构。

六、各项费用的缴纳

1、物业管理费：乙方自行向物业管理公司交纳;

2、水电费：由乙方自行缴纳;(水表底数为\_\_\_\_\_\_\_\_\_度，电表底数为\_\_\_\_\_\_\_度，此度数以后的费用由乙方承担，直至合同期满)

3、维修费：租赁期间，由于乙方导致租赁房屋的质量或房屋的内部设施损毁，包括门窗、水电等，维修费由乙方负责。

4、使用该房屋进行商业活动产生的其它各项费用均由乙方缴纳，(其中包括乙方自已申请安装电话、宽带、有线电视等设备的费用)

七、出租方与承租方的变更

1、如果出租方将房产所有权转移给第三方时，合同对新的房产所有者继续有效。承租方出卖房屋，须提前3个月通知承租人，在同等条件下，承租人有优先购买权。

2、租赁期间，乙方如因转让或其他原因将房屋转租给第三方使用，必须事先书面向甲方申请，由第三方书面确认，征得甲方的书面同意。取得使用权的第三方即成为本合同的当事乙方，享有原乙方的权利，承担原乙方的义务。

八、违约金和违约责任

1、若出租方在承租方没有违反本合同的情况下提前解除合同或租给他人，视为甲方违约，负责赔偿违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

2、若乙方在甲方没有违反本合同的情况下提前解除合同，视为乙方违约，乙方负责赔偿违约金\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_元。

3、承租方违反合同，擅自将承租房屋转给他人使用的视为违约，应支付违约金元。如因此造成承租房屋损坏的，还应负责修复或赔偿。

九、免责条件

若租赁房屋因不可抗力的自然灾害导致损毁或造成承租人损失的，双方互不承担责任。租赁期间，若乙方因不可抗力的自然灾害导致不能使用租赁房屋，乙方需立即书面通知甲方。

十、争议的解决方式

本合同如出现争议，双方应友好协商解决，协商不成时，任何一方均可以向人民法院起诉。

十一、本合同如有未尽事宜，甲、乙双方应在法律的基础上共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

十二、本合同双方签字盖章后生效，本合同1式2份，甲、乙双方各执1份。

出租方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_承租方(签章)：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！