

《民法典》下租赁市场公证制度的新探索

◆景瑾

(江苏省扬州市扬州公证处,江苏扬州225000)

【摘要】随着我国经济的发展和城市化进程的加速,租赁市场在日益增长的住房需求下扮演着越来越重要的角色。然而,长期以来,租赁市场的法律规范相对滞后,导致合同纠纷频发、法律适用不确定和租赁权益保障难题。为解决这些问题,2021年实施的《民法典》对租赁市场作出了明确的法律规范。《民法典》的颁布实施成为我国民事法律体系的重要里程碑。目前,租赁市场作为经济发展和社会生活的重要组成部分,对于公证制度的改革与完善提出了新的要求和挑战。本文的目的在于对《民法典》下租赁市场公证制度进行深入探究,并分析其新规定对租赁市场的影响和挑战。

【关键词】民法典;租赁市场;公证制度;探索

公证制度作为一种法律手段和公共服务机构,具有公正、保护、安全和规范交易的重要功能。公证制度在民法体系中扮演着至关重要的角色,它通过见证和记录法律事实、提供法律意见和证明,维护交易双方的权益和法律安全,促进经济的稳定发展。在租赁市场中,公证制度的引入和发展对于构建公正、透明、稳定的租赁关系,解决合同纠纷,提高交易方的信心和合同的法律效力具有重要的意义。

一、公证制度在租赁市场中的重要性

公证制度在租赁市场中具有重要性。租赁是一种常见的经济活动,涉及租赁双方的权益和责任。公证制度作为一种法律保护措施,可以有效地维护租赁市场的秩序和稳定。

(一)确保合同的有效性和真实性

公证制度可以确保租赁合同的有效性和真实性。在租赁过程中,双方需要签订租赁合同以明确各自的权利和义务。通过公证,合同的签署和内容可以得到认证,确保租赁双方的合法权益得到保护。公证员将核实租赁合同的真实性,并在合同上盖章,使其具有法律效力。这有助于防止虚假合同的出现,减少租赁纠纷的发生。

(二)提供证据和调解纠纷

公证制度在租赁市场中提供了重要的证据和调解纠纷的机制。如果租赁双方发生争议或违约行为,公证制度可以提供相关的证据材料。公证员会记录租赁合同的签署过程,并保留相关的文件和资料。这些证据可以在纠纷解决过程中起到重要的作用,帮助调解双方的分歧并维护租赁市场的稳定。

(三)保护居于弱势地位的人的权益

租赁市场中存在一些居于弱势地位的人,如租户,公证制度可以帮助保护这些群体的权益。公证制度可以确保租赁合同的平等和公正性,防止房东滥用权力或做出欺诈行

为。公证员会对租赁合同的内容进行审查,并确保租户了解自己的权利和义务。公证制度还提供了一个独立的第三方机构,可以协助处理租赁纠纷,并确保这些群体在纠纷解决过程中获得公正的对待。

(四)增加市场透明度和信任度

公证制度有助于增加租赁市场的透明度和信任度。公证员作为独立的第三方机构,具有公信力和专业知识,可以提供客观和中立的服务。通过公证,租赁双方可以获得更多的信息和保障,增加对市场的信任度。公证制度还可以提供租赁市场的统计数据和信息,为主管部门和相关机构制定政策和监督提供参考。

二、公证制度在租赁合同中的具体应用

(一)合同签署和认证

公证制度可以用于租赁合同的签署和认证过程。当租赁双方达成协议并准备签署合同时,他们可以选择将合同提交给公证机构进行公证。公证员会核实各方的身份,并确保合同的内容清晰明确。公证员还会记录签署过程,并在合同上盖章,以证明合同的真实性和合法性。这样做可以增加合同的可靠性和法律效力,减少后续纠纷的可能性。

(二)证据保全和存档

公证制度提供了对租赁合同的证据保全和存档服务。公证员会保留租赁合同的副本,并提供时间戳和公证证书作为证据。这些证据可以在后续的纠纷解决过程中起到重要的作用。例如,当发生争议时,租赁双方可以向公证机构请求提供存档的合同副本和相关证据,以支持他们的主张。这有助于提高纠纷解决的效率和公正性。

(三)合同解释和条款确认

在租赁合同中,有时可能存在对某些条款的解释和确认的争议。公证制度可以提供独立的第三方机构来解释和确认这些条款。当租赁双方就某个条款产生分歧时,他们可以请求公证员提供专业意见和解释。公证员会根据法律规

定和相关证据，对条款进行解释，并提供书面意见或公证证书。这有助于减少争议的发生，并为租赁双方提供明确的权益和义务。

(四)违约行为的确认和证明

当租赁合同中的一方违反合同条款时，公证制度可以提供对违约行为的确认和证明。如果出现违约情况，受害方可以向公证机构提交申请，并提供相关证据和文件。公证员会对违约行为进行调查和核实，并在必要时提供公证证书。这提供了一个独立的第三方机构来确认违约行为的事实，为受害方提供法律支持和救济。

(五)纠纷调解和仲裁

公证制度在租赁合同纠纷的调解和仲裁中也起到重要的作用。当租赁双方发生争议时，他们可以选择将纠纷提交给公证机构进行调解或仲裁。公证员作为独立的第三方中介，可以听取双方的陈述和证据，并提供公正和中立的意见。公证员的调解或仲裁决定具有法律效力，可以帮助双方解决争议并达成协议。

总之，公证制度在租赁合同中有多种具体应用。通过合同签署和认证、证据保全和存档、合同解释和条款确认、违约行为的确认和证明以及纠纷调解和仲裁等服务，公证制度能够提供租赁双方所需的法律保护和支持，维护租赁市场的稳定和秩序。

三、《民法典》对租赁市场公证制度的新规定

租赁市场作为经济社会中重要的组成部分，涉及众多的合同与权益关系。为了保护合同双方的权益，维护租赁市场的秩序和稳定，以及提高租赁交易的安全性和可靠性，《民法典》引入了公证制度，为租赁市场提供了新的法律规定。

(一)适用范围

《民法典》对于租赁合同公证的适用范围进行了明确规定。按照法律规定，当租赁合同的租金达到一定金额或者涉及特定性质的租赁物时，应进行公证。这项规定旨在保护交易双方的权益，防止因信息不对称、合同不明确等原因导致的争议和纠纷。

(二)程序和要求

《民法典》规定了租赁合同公证的程序和要求。租赁合同的公证应由公证处进行，公证处应当核对双方的身份信息、合同内容、租金金额等关键信息，并在公证书中加盖公证处的印章。公证书具有法律效力，可以作为法律证据使用。此外，《民法典》还规定了公证费用的支付和公证后的公示程序，进一步确保公证事项的合法性和公平性。

(三)公证效力

《民法典》对于公证效力的确认进行了规定。公证书所载事项经公证机关的核实和认定，具有证明力，对交易双方、第三方和法院具有法律效力。任何一方不得否认公证

书所载事项，也不能提供与公证书相抵触的证据。公证制度的引入，提高了合同的可靠性和稳定性，为交易双方提供了更加安全和可信的交易环境。

(四)公证机关的监督和责任

《民法典》对于公证机关的监督和责任进行了明确规定。公证机关应严格遵守公证法律法规，依法公正行事，确保公证事项的真实性和合法性。如有违反法律规定的行
为，公证机关应承担相应的法律责任。此外，公证机关还应加强对租赁合同的审核和监督，确保公证事项的准确性和完整性。

总之，《民法典》的引入对于租赁市场的公证制度提供了新的法律规定，为租赁交易提供了更加安全和可靠的法律环境。租赁合同的公证将有效地防止合同纠纷的发生，提高合同的执行力和可操作性。同时，公证制度的引入也将促进租赁市场的规范化和健康发展，为租赁双方提供更好的保护和服务。

四、推进公证制度在租赁市场中的改进与完善

公证制度在租赁市场中的改进与完善对于促进法治建设、保障合同双方权益以及维护租赁市场的健康发展至关重要。以下是一系列措施，以推动公证制度在租赁市场中的全面改进与完善。

(一)强化公证员的专业培训

公证员作为公证制度的执行者，其专业素养直接关系到公证服务的质量和公正性。建议通过加强公证员的专业培训，提升其法律水平、业务能力和公证技能。这不仅包括对法律法规的深入了解，还需培养其公正判断和沟通协调的能力，确保公证员在履行职责时能够面对各类复杂情境。

为了提高公证员的能力和专业水平，应加强公证员的培训和教育。培训内容包括法律知识、合同解释和纠纷调解等方面的专业知识。同时，公证机构可以建立评估和监督机制，对公证员的绩效进行评估和监控，以确保他们遵守职业道德和规范。

(二)规范和标准化公证机构的运作

为了提高公证服务的质量和效率，需要对公证机构的运作进行规范和标准化。建议制定相关标准和规程，确保公证机构在服务过程中遵循一致的流程和要求。同时，引入评估机制，对公证机构的服务质量和行为进行定期评估，以激励其提供更为优质和专业的公证服务。

有关部门应加强对公证机构的监督和执法力度，确保其遵守法律法规和行业规范。监督管理部门可以定期进行检查和审计，对公证机构的运营情况进行评估，并对违规行为进行惩罚。此外，有关部门还应建立举报渠道，鼓励公众和租赁市场参与者向监督管理部门举报不当行为，以保护消费者权益和维护市场秩序。

我国还可以积极借鉴其他国家和地区的经验，加强国际

合作与交流，参照国际公证制度的先进经验，推进我国公证制度在租赁市场中的改进与创新。例如，可以借鉴国外在公证机构设置、公证员培训、公证费用和公证结果公示等方面管理机制，以进一步完善我国租赁市场的公证制度。

(三)扩大公证服务的覆盖范围

为了更好地服务租赁市场，公证服务的覆盖范围应该得到扩大。这包括提供更多便捷的公证服务点，覆盖更广泛的地区和社区，以确保更多租赁交易受到公证的保护。同时，可以借助数字化技术，推动线上公证服务的发展，提高服务的普及度和便捷性。

在租赁市场中，公证制度应与其他法律法规相衔接，形成相互支持和协同发展的机制。同时，要加强对租赁市场主体的监督和管理，加强对违法违规行为的打击和惩处，形成租赁市场健康发展的良好环境。

(四)建立公证制度与其他法律机构的协作机制

为了更好地发挥公证制度在租赁市场上的作用，需要建立与其他法律机构的协作机制。公证制度与法院、仲裁机构等法律机构之间应该建立畅通的信息沟通渠道，实现信息共享和协同合作，这有助于更高效地解决合同纠纷和保障法律权益。

公证机构可以加强对公众和租赁市场参与者的宣传和教育，提高他们对公证制度的认知和理解。公证机构可以组织宣传活动、举办研讨会和培训课程，向公众介绍公证的作用和价值，以及如何正确使用公证服务。此外，公证机构还可以与租赁行业协会合作，共同制定宣传材料和指南，向租赁从业人员传达公证制度的重要性。

(五)推动法律技术化和智能化发展

随着科技的不断进步，公证制度也应该借助法律技术化和智能化的手段进行更新。建议引入先进的数字技术和人工智能技术，以提高公证服务的效率和精准度。这包括数字签名技术、区块链技术等，用以确保公证记录的安全性和不可篡改性。

随着数字化技术的发展，公证机构可以提供在线公证服务，以提高租赁合同的签署和认证效率。通过在线平台，租赁双方可以远程提交合同材料，并进行视频身份验证。公证员可以通过在线系统核实身份、审核合同内容，并在合同上盖章。这样可以节省时间和成本，提高公证服务的便捷性和效率。

(六)加强公证法规的研究和修订

为适应租赁市场的发展和变化，需要加强对公证法规的研究和修订。通过深入了解租赁市场的实际需求，不断完善和优化公证法规，以确保其与市场需求相适应。这需要

与法律专家、学者等相关领域进行广泛合作，形成科学合理的法规体系。

(七)提升公众对公证制度的认知和信任

公证制度的发展离不开公众的认知和信任。建议通过开展公众教育活动，提高公众对公证制度的了解和认识。同时，加强对公证服务的宣传，展示公证在租赁市场中的实际应用效果，提升公众对公证服务的信任感。适度降低公证费用，根据交易规模和实际情况进行差异化收费，减轻当事人的经济负担，并提高公证的普及度。此外，加大对公证事项结果的公示力度，通过多渠道广泛宣传公证事项，以提高公证的知名度和可信度。

智能合约是基于区块链技术的自动执行合约，可以提高租赁合同的可信度和执行效率。公证机构可以与技术公司合作，开发基于智能合约的租赁合同模板。当租赁双方达成协议时，他们可以使用智能合约进行合同签署和执行。智能合约可以自动执行合同条款，确保各方权益的平衡，并提供透明的交易记录。这有助于减少争议和纠纷，并提高租赁市场的信任度。

总体而言，通过以上一系列措施的全面实施，可以推动公证制度在租赁市场中的改进与完善。这不仅有助于提升租赁市场的法治水平，还将为租赁交易的安全进行提供有力保障，促进租赁市场的健康、有序和可持续发展。

五、结束语

总之，《民法典》下租赁市场公证制度的新探索是我国法律体系发展的重要组成部分，有关部门应加强对公证机构的监督和执法力度，公证机构应提高服务质量的专业水平，租赁市场参与者应主动配合并正确使用公证服务。通过共同努力，可以建立一个透明、公正、有序的租赁市场，促进社会经济的可持续发展。

参考文献：

- [1]宋益敏.《民法典》下租赁市场公证制度的新探索[J].中国公证,2023(08):52-55.
- [2]胡晓晖.租赁合同协议提存综合公证实务研究[J].中国公证,2021(04):44-46.
- [3]张焱.住房承租权特别保护法律研究[D].重庆:西南政法大学,2019.
- [4]张婷.农村集体建设用地市场交易费用及效率分析[D].武汉:华中农业大学,2023.

作者简介：

景瑾(1988—),女,汉族,江苏扬州人,法律硕士,二级公证员,研究方向:公证。