

司法实践中融资租赁合同 若干疑难问题探析

张晨艳

关键词：效力及性质 售后回租 善意取得 提起诉讼的方式

摘 要：融资租赁合同因其法律关系的复杂性，在实践中会遇到很多问题，也产生了不少纠纷。为了更好的保护当事人的合法权益，减少诉累，本文结合司法实践中遇到的问题，从融资租赁合同的效力和性质、售后回租、善意取得在融资租赁合同中的应用及进入诉讼阶段提起何种诉讼请求方面进行了充分的探讨、分析，以期对融资租赁合同的应用有所裨益。

融资租赁合同可以说是一个十足的舶来品，是由国外引进的一种法律制度。进入我国之后，融资租赁合同制度吸收了国外的先进经验，也根据我国的具体国情有了自己独特的特点。近年来，这种类型的合同在我国大量应用，已经成为汽车、机械设备、医疗设备等领域的常见形态，给合同双方或三方带来了买卖、融资、租赁等多方面的便利。但是随着融资租赁合同应用的广泛性，也出现了一些纠纷，在法院提起诉讼的纠纷也逐年增多，提起诉讼的种类也不一而足。这与合同当事人对融资租赁合同的法律关系及风险控制认识不足有很密切关系。本文即是根据审判实践中出现的纠纷，结合相关法律制度，总结合同中的问题、纠纷多发点，从融资租赁合同的性质及效力判定、售后回租、租赁物的善意取得、出租人起诉注意事项等方面加以论述，以期使当事人在实践

中采用融资租赁合同时，避免出现法律漏洞，维护自身合法权益。

一、 融资租赁合同的基本情况。

融资租赁合同产生于 20 世纪 50 年代的美国，由于其便利性、实践性强等特点，很快风靡全球。我国于 20 世纪 80 年代开始引入融资租赁制度，该制度顺应了我国改革开放、企业技术改造、设备更新的需求，在实践中被广泛应用。为了使该制度更加规范、减少和避免纠纷的发生，我国相关的法律制度一直在不断完善中。最高人民法院于 1996 年出台了《关于审理融资租赁合同纠纷案件若干问题的规定》，成为该领域首部规范性的法律文件，随后 1999 年施行的《合同法》，也用专门的章节（13 条）进行规定，在法律层面对融资租赁合同进行了权威性的规定。随着融资租赁制度的广泛应用，实践中出现了很多新的情况，也出现了矛盾比较集中尖锐的领域。针对这种情况，最高人民法院于 2013 年出台了《关于审理融资租赁合同纠纷案件适用法律问题的解释》（以下简称司法解释），于 2014 年 3 月 1 日起正式实施，为实践中大量矛盾的解决，提供了法律依据。本文的论述，也会大量结合该司法解释，应用最新的法律规定，对于融资租赁合同进行有效的风险防控。

二、 合同的性质及效力。

合同的性质和有效性，是研究任何一个法律关系的前提和起点。合同法 237 条对融资租赁合同作出定义后，司法解释第 1 条即对法律关系的认定作出规定，将标的物的性质、价值、租金的

构成以及当事人的合同权利和义务作为认定融资租赁法律关系的重要因素。针对上述几项，有必要对一些特殊的情况作以下论述：

首先，标的物的性质。法律和司法解释中未对标的物的性质作出明确规定，但作为融资租赁行业的监管机构，中国银行业监督管理委员会和商务部均出台了相关规定。银监会制定的《金融租赁公司管理办法》第3条规定适用于融资租赁交易的租赁物为固定资产，商务部制定的《外商投资租赁业管理办法》第6条规定融资租赁财产包括（1）生产设备、通信设备、医疗设备、科研设备、检验检测设备、工程机械设备、办公设备等各类动产；（2）飞机、汽车、船舶等各类交通工具；（3）本条（1）（2）项所述动产和交通工具附带的软件、技术等无形资产，但附带的无形资产价值不得超过租赁财产价值的1/2。实践中对于大型机械设备、医疗器械等领域是我们日常熟悉的，对于特殊的及容易产生争议的标的，下面进行分别阐述：

（一）在建商品房。对于在建的商品房是否可以作为融资租赁合同的标的，实践中争议很大。对于房地产而言，司法解释并未将其进行明确规定，但在房地产领域，融资租赁合同一直在广泛应用^[1]。对于商业地产而言，应视为合同有效。但对于在建的商品房，理论界大多数观点认为不宜作为融资租赁合同的标的，这是因为（1）在建的商品房实际上尚不具备法律上的所有权，与融资租赁合同中出租人取得所有权的特征相悖；（2）开发商作

为承租人，其租赁的目的并非使用，而更接近于融资；（3）在实践中如果允许其作为融资租赁合同的标的，与我国的房地产政策相矛盾；（4）在融资租赁合同结束时，一般是通过计算租赁物的残值，来决定回购价格的。但是对于房地产市场而言，在经过一段时间租赁期后，作为标的的商品房不仅剩余的并非残值，而是大幅度甚至的一倍或多倍的增长，这就容易导致纠纷的产生，也违背了融资租赁合同的目的是。

（二）无体物。无体物能否作为融资租赁合同的标的争议也比较大。所谓无体物，包括高速公路收费权^[2]、商标权、专利权及未附着于有体物上的软件等，理论界大多数观点认为不宜作为融资租赁合同的标的。理由如下：（1）与银监会关于标的为固定资产的规定相悖，与商务部规定的范围亦不相符；（2）更符合其他法律关系的特征，更接近质押法律关系或者许可使用法律关系的法律特征；（3）收回方式不符合融资租赁合同的特点。例如未附着于有体物的软件，回收方式仅以设置软件使用到期或者需升级的方式回收即可，不用交接实物。

（三）对不符合融资租赁性质合同的处理。值得注意的是，司法解释还对不符合融资租赁法律关系特征的合同的性质做了特殊安排。为了维护交易的稳定性及自愿性，对于标的不适宜的合同，也不应直接认定为无效合同，应按照实际构成的法律关系处理。例如构成民间借贷的就按民间借贷处理，但是这样的话，融资租赁法律关系中所涉及手续费、每期租金总额超过本金的部

分性质如何认定,就会产生争议。笔者倾向于将该部分视为利息,超出法律规定的部分即不应支持。所以,改变了法律关系的性质,对于当事人的实体权益会产生一定的影响。当事人在签订合同时,应该对标的是否符合融资租赁关系进行审查,以免产生不必要的纠纷。

三、售后回租的法律效力。

司法解释第二条规定,承租人将其自有物出卖给出租人、在通过融资租赁合同将租赁物从出租人处租回的,人民法院不应仅以承租人和出卖人系同一人为由认定不构成融资租赁法律关系。在司法解释出台之前,售后回租的模式就已广泛存在,但由于其出卖人、承租人系同一人这一特殊特点,在实践中容易与抵押法律关系等相混淆,所以在司法实践中引起了很大的争议。实际上,符合融资租赁法律关系的合同是与抵押法律关系有明显区别的:

首先,涉及法律关系不同。融资租赁法律关系一般涉及买卖合同与融资租赁合同,抵押合同一般涉及抵押合同与借款合同;

第二,债权组成及盈利方式不同。融资租赁的债权一般由租赁物的购买价格、手续费、回购价及利润组成,利润经常会平均分摊到每月的租金里,金额的高低一般由当事人协商确定。抵押合同债权构成简单,一般是本金加利息,利息的高低要受民间借贷等法律规定的约束;

第三,偿还方式不同。融资租赁一般是按月分期偿还,最后有留购价等,抵押关系一般是整借整还,当然也有例如房屋抵押

贷款分期偿还的情形，这种情形要结合其他特点予以判定；

第四，对标的物享有的权属不同。融资租赁中，出租人对标的物享有所有权，抵押关系中，债权人享有的是抵押权。所以，该项特点可以作为区分两个法律关系的重要方面。标的物是以登记确定权属的，以登记为准。对于不必经过登记的标的，仅以占有确定权属的，似乎就很难确定了，因为标的物一定是在承租人占有下的。这时就应结合买卖合同的约定、租赁物是否实际存在、租金构成与实际价值的对应关系等来确定。值得注意的是，对于标的物是车辆的，有的当事人在买卖合同中确定的所有权人为出租人，但是未经过变更登记，车辆依然登记在承租人名下，同时，出租人为保证自身权益，还对车辆设立了抵押登记。这种情况就极易与抵押贷款混淆，在司法实践中也出现了不同意见。对于该情况，笔者还是倾向于认定为融资租赁合同，原因在于，对于车辆的所有权的确定，法律是不以登记为要件的，仅规定未登记的不得对抗善意第三人。所以，对于该种情况，应该根据前述标准予以确认是否构成融资租赁合同，但是不对抗善意第三人。为防止善意第三人的出现，出租人同时进行了抵押登记，如果在买卖合同签订之后至与抵押登记之前这段时间出现了善意第三人，要考虑保障善意第三人的权益。但这种情况往往很少出现，因为很多情况下，当事人间的买卖合同、融资租赁合同、抵押合同是同时签订的，抵押登记的时间很多情况下也是同一天甚至会提前。

四、 融资租赁合同中善意取得应用。

出租人在无法追回租金的情况下，往往要求取回租赁物，但是由于融资租赁合同的特殊性，租赁物往往由承租人占有。对于没有登记制度的标的物，很容易被承租人另行处分，产生善意第三人。对于第三人是否构成善意取得，司法解释针对融资租赁合同进行了特殊的规定。司法解释第9条规定：承租人或者租赁物的实际使用人，未经出租人同意转让租赁物或者在租赁物尚设立其他物权，第三人依据物权法第一百零六条的规定取得租赁物的所有权或者其他物权，第三人依据物权法第一百零六条的规定取得租赁物的所有权或者其他物权，出租人主张第三人物权权利不成立的，人民法院不予支持，但有下列情形之一的除外：（一）出租人已在租赁物的显著位置作出标识，第三人在与承租人交易时知道或者应该知道该物为租赁物的；（二）出租人授权承租人将租赁物抵押给出租人并在登记机关依法办理抵押权登记的；（三）第三人与承租人交易时，未按照法律、行政法规、行业或者地区主管部门的规定在相应机构进行融资租赁交易查询的；（四）出租人有证据证明第三人知道或者应当知道交易标的物为租赁物的其他情形。实际上，该条的规定使我们在判断融资租赁合同项下是否构成善意取得起到了具体的指导作用，但是在实践中，还是存在着如下问题：

（一）标的物很大部分没有登记机关。物权法上设定有登记机关的，仅包括了不动产和特殊动产。但是对于融资租赁合同中常见标的，如机械设备、医疗设备等，并没有相应的登记机关，

仅以占有来确定所有权人，而且容易被移动，这些标的的保护就成为一定的问题。

（二）融资租赁专门的登记机关缺乏强制力，行业规定判断缺乏依据。目前，针对融资租赁合同标的物的登记，我国已有两个系统：一个是中国人民银行批准建设的，由人民银行征信中心开发运行的融资租赁登记公示系统，于2009年7月20日上线运行，另一个是由商务部开发建设的融资租赁业务登记系统，于2013年10月开始运行，主要针对非金融系的租赁公司。目前人民银行设立的系统应用较为广泛。但是无论是哪个系统，都无法法律规定的强制性规定，对于第三人无法设立自主查询的义务，对于银行或长期从事购买业务的机构等专业性的机构可以推理认定其应予以查询，但是对于普通的个人，甚至都不知道两个系统的存在，故不宜因此推断不构成善意取得。

针对上述问题，建议从以下几方面入手，缓解承租人恶意转让的情况：

1. 在标的物上张贴公示牌、上安装定位系统等。这种做法有利于承租人及时保障自身权益，双方的合同亦可约定，承租人有权随时查看租赁物的使用情况。日本的《租赁标准合同书》^[3]对此即做了规定，第7条规定，出租人为了能证明自己对租赁物的所有权，可以将“所有权标识”贴在租赁物上，而且，如果出租人有要求，承租人应在租赁物上贴附出租人的标识。租赁期间，承租人要维持贴在租赁物上的出租人的所有权标识。

2. 逐渐普及登记对抗制度。国际统一司法协会《国际融资租赁公约》第7条第2款规定：“如根据准据法的规定，只有符合有关公示的规定时出租人对设备的物权才能有效地对抗前款所指的人，则只有在符合上述规定时，这些权利才能有效地对抗该人。”《美国统一商法典》、《加拿大魁北克民法典》等都对此作出了规定。因此，我国也应逐渐将登记对抗制度作为一种行业标准进行意识普及，起码在经常发生相关标的交易的企业和个人间，以此作为判定是否是善意第三人的标准，毕竟，普通的个人进行交易的情况还是少数。

3. 结合普通善意取得制度的判定标准进行确定。对于动产，由于占有的公信力较低，受让人不能仅仅凭借占有的事实当然地相信处分人具有处分权，因而在判断受让人是否具有信赖利益时，还必须考虑其他一系列因素，比如价格的高低、交易的具体环境、交易的场所等。^[4]

四、 司法实践中权利主张的方式探析。

由于融资租赁合同包含买卖、抵押、出租、融资等多项法律关系，法律关系比较复杂，同时融资租赁合同一般约定的较为繁琐，所以当事人在主张权利时，经常会顾此失彼，遗漏诉求或重复请求，不能充分保障自身权益。本文即结合实践中的情况，对于诉讼请求列明方式予以梳理，以期总结出符合法律规定的诉讼请求。

（一）支付已到期租金，同时支付未到期租金及违约金。

存在误区：同时主张未到期租金和返还租赁物。很多情况下，出租人为充分维护自身权益，将已到期、未到期租金及返还租赁物的诉讼请求均罗列在诉讼请求中，想让法院给作出选择。这种做法实际上是不符合法律规定的。司法解释第 21 条规定，出租人既请求承租人支付合同约定的全部未付租金又请求解除融资租赁合同的，人民法院应告知其依照合同法第二百四十八条的规定作出选择。合同法第二百四十八条规定，承租人违约，出租人可以要求支付全部租金，也可以解除合同，收回租赁物。由此可见，未到期租金和收回租赁物是二者选其一的，不是并列的。

法理分析：支付全部租金和收回租赁物，是两个不同的处理方式。首先，支付未到期租金，是继续履行合同的方式，融资租赁合同中一般会约定，承租人逾期交租金达几期后或存在其他违约行为时，出租人有权要求承租人支付全部未到期租金，这是加速到期的处理方式，也是继续履行合同一种方式。第二，收回租赁物，是解除合同的处理方式。融资租赁合同中会存在逾期缴纳租金或存在其他违约行为时，出租人有权解除合同的约定，解除合同的法律后果即为收回原物。所以，当事人必须在继续履行合同和解除合同之间做出选择。

法律后果：收回租赁物是解除合同的法律后果，并无后续的处理。但是对于支付未到期租金的方式，由于合同处于继续履行的状态，如果判决后，出租人的权利无法实现，出租人可继续主张权利，要求解除合同，收回租赁物。至于两个判决间的法律关

系，如何执行，是否享有优先受偿权等问题，在下文中再继续论述。

（二）支付已到期租金，解除合同并赔偿损失，收回租赁物。

存在误区：赔偿损失的范围仅要求赔偿利息损失、律师费损失等，未要求支付与收回租赁物价值的差额。司法解释第 22 条规定，出租人依照本解释第十二条的规定请求解除融资租赁合同，同时请求收回租赁物并赔偿损失的，人民法院应予支持。前款规定的损失赔偿范围为承租人全部未付租金及其他费用与收回租赁物价值的差额。合同约定租赁期间届满后租赁物归出租人所有的，损失赔偿范围还应包括融资租赁合同到期后租赁物的残值。由此可见，解除合同不仅可以要求回收租赁物，同时要求赔偿损失。

法理分析：提前解除合同，往往会对守约方产生损失。合同法中的违约责任包括了可得利益损失，司法解释中对该可得利益损失予以具体的固化即应付租金与收回租赁物价值的差额。为获得利润，出租人各期租金相加数额应是大于租赁物价值的，这部分利润即为出租人的可得利益，合同解除，出租人要求承租人承担该部分利益损失，是符合法律规定的。

值得注意的是，实践中存在着极少数的租赁物升值的情况，或者是根据当事人约定的残值计算方式，计算出的残值高于租金总和。这种情况下，就不再主张该项请求了。关于租赁物的残值计算方式，司法解释第 23 条规定，诉讼期间承租人与出租人对

租赁物的价值有争议的，人民法院可以按照融资租赁合同的约定确定租赁合同约定的租赁物折旧以及合同到期后租赁物的残值确定租赁物价值。承租人或者出租人认为依前款确定的价值严重偏离租赁物实际价值的，可以请求人民法院委托有资质的机构评估或者拍卖确定。

法律后果：取回租赁物的诉求，有时会因租赁物毁损、灭失或者附和混同于他物而无法取回，也会因第三人善意取得而无法取回。在这种情况下，一般承租人是要求出租人折价赔偿的。但是承租人已经按司法解释第 22 条规定要求赔偿损失的情况下，就不应再另行主张折价赔偿了，因为无法取回租赁物，租赁物的价值则视为零，那么实际上损失赔偿已经包含了租赁物的价值，承租人再要求折价赔偿，就是双重主张了，不应获得支持。

（三）二次起诉的，请求支付全部租金。

存在误区：在第（一）种诉求判决后，出租人无法实现债权，这时出租人再行起诉，要求解除合同，是否构成重复诉讼？司法解释第 21 条第二款给出了答案，该条规定：出租人请求承租人支付合同约定的全部未付租金，人民法院判决后承租人未予履行，出租人再行起诉请求解除融资租赁合同、收回租赁物的，人民法院应予受理。

法理分析：出租人要求承租人支付已到期租金和未到期租金的情况下，实际上双方合同是处于继续履行状态的，在该诉求无法实现时，出租人有权进一步要求解除合同。

法律后果：存在二次起诉的案件，出租人若两个案子均胜诉，往往会依据两个生效判决同时主张权利，这样就会导致承租人既要求全部租金，又要求收回租赁物的双重执行。为避免该种情况，第二次诉讼的判决书中，应对第一份判决情况及承租人未履行情况进行认定，基于该新事实而产生的新的判决实际上就取代了已有判决，这样就会避免双重执行的问题。

（四）其他诉求：有抵押的，请求对抵押物享有优先受偿权，有担保人的，请求担保人承担连带担保责任。请求已到期租金和未到期租金的逾期付款违约金。有合同约定的，还可主张律师费等实现债权费用、有的还可依合同约定支付租赁物取回费用等。

1. 关于抵押物的优先受偿权，承租人为保障其权利的充分实现，对于车辆等可以设立登记的标的，往往在未变更登记的情况下，设立抵押登记。在不存在善意第三人的情况下，承租人享有优先受偿权。

2. 关于担保人的连带责任，这与当事人的合同约定有关系，存在担保人约定的合同，根据担保法的相关规定承担担保责任。

3. 已到期和未到期租金的违约金。对于已到期租金，因不同期数的租金到期的时间不同，所以违约金的起算时间亦不同，应予以分段计算。对于未到期租金的违约金，因该部分租金是根据合同的约定提前到期，这部分租金承租人应支付的时间应为出租人主张权利并有合理期限之时，实践中出租人往往在起诉之前未向承租人主张权利，亦未解除合同，故司法实践中一般自判决生

效之日起十日后起算违约金。

4. 其他费用,对于律师费等可按一般规定办理,但需有合同的约定,对于标的物取回费用,除按实际发生的处理外,实践中有当事人直接在合同中约定取回费用的支付原则,值得借鉴。

融资租赁合同因其具有的方便性、融资性,在实践中被广泛应用,但同时又因其集买卖、租赁、融资、抵押等多项法律关系于一身,在当事人签订合同、履行合同和权利救济时存在复杂的、不同于一般合同的情况。本文通过对部分特殊情况的论述,以期使为当事人在实践中减少诉累、维护权益起到点滴作用。

^[1] 冯彦.当前房地产企业的融资困境及融资方式选择[J].金融经济, 2011,22: 68-69.

^[2] 史燕平.须关注融资租赁增长质量--中国融资租赁业年鉴(2012年卷)[C].北京:中国社会科学出版社, 2012,57.

^[3] 张雪松.日本融资租赁及其立法情况[C],李鲁阳:融资租赁若干问题研究和借鉴,当代中国出版社, 2007,292.

^[4] 王利明.善意取得制度的构成----以我国物权法草案第 111 条为分析对象[J].中国法学, 2006, 4:80-93.