



德衡律师集团
DEHENG LAW GROUP

客户通讯 & 律师观点

金融业务中心 > 融资租赁与投资业务团队 主办

2016年9月20日 | 第3号

融资租赁与投资业务团队理论研讨

【研讨要点】

融资租赁合同承租人欠付租金出租人救济途径选择。

【研讨笔记】

融资租赁合同承租人欠付租金后，出租人的救济途径：一是通过诉讼方式救济，二是通过自力途径救济。不论出租人采取何种途径，都可以通过以下方式进行：一是要求承租人继续支付租金的一部分或者全部；二是解除租赁合同，收回租赁物。根据《最高人民法院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》”）第二十一条规定，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，承租人应当按照约定支付租金。承租人经催告后在合理期限内仍不支付租金的，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。

一、承租人逾期支付租金的责任

在融资租赁合同中，承租人履行的主要义务是支付租金或其他付款义务，同时也是出租人参与融资租赁交易的根本目的。在实践中融资租赁合同的主要纠纷即逾期支付租金或迟延履行其他付款义务，根据《司法解释》第二十条规定，承租人逾期履行支付租金义务或者迟延履行其他付款义务，出租人按照融资租赁合同的约定要求承租人支付逾期利息、相应违约金的，人民法院应予支持。双方在订立融资租赁合同时通常会约定违约金条款，或者约定损害赔偿条款。当承租人逾期支付租金或者迟延履行其他应付款义务时，出租人可以依照融资租赁合同约定请求承租人支付到期未支付租金，并支付违约金或者损害赔偿金。

承租人未按照约定支付租金，经催告后在合理期限内仍不支付租金的，出租人可以要求其支付全部租金，包括到期未支付的租金和未到期的租金；出租人也可以选择解除合同，收回租赁物。但出租人不得同时主张支付租金和解除合同收回租赁物。因融资租赁合同中租金性质与一般租赁合同中租金具有本质上的差别，其不仅包含了承租人占有、使用租赁物的对价，还包含了租赁物自身价值、相关费用以及利润在内的对价。因此，出租人在主张请求承租人支付所有租金的同时，基于其已将成本、利润计算在内，所以不得再次主张解除合同，收回租赁物。

二、诉讼救济

1、出租人诉讼请求类型

(1) 出租人诉请支付全部未付租金，包括已到期未付租金和未到期租金。

依据《合同法》第 248 条规定，承租人应当按照约定支付租金。承租人经催告后在合理期限内仍不支付租金的，出租人可以要求支付全部租金。《司法解释》第 21 条规定，出租人可以依照合同法第二百四十八条的规定要求承租人支付全部租金。此种情形属于租金加速到期，合同并未解除，承租人在租赁期届满前仍享有占有使用租赁物的权利。

(2) 出租人仅诉请收回租赁物。

依据《合同法》第 248 条的规定，承租人经催告后在合理期限内仍不支付租金的，出租人可以解除合同，收回租赁物。《司法解释》第 20 条规定，出租人依照本解释第十二条¹的规定请求解除融资租赁合同，同时请求收回租赁物的，人民法院应予支持。

(3) 出租人既诉请支付全部未付租金（包括已到期未付租金和未到期租金），又请求收回租赁物。

依据《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 248 条的规定作出选择。承租人可以选择请求支付全部租金，也可以选择请求解除融资租赁合同，收回租赁物；但是不能同时主张上述两个诉讼请求。这主要从融资租赁合同的定义和特征出发，出租人参与融资租赁合同的目的在于，享有承租人支付租金的权利，依此取回租赁物的成本、费用以及获得相应的利润。而无论采取何种方式，均可实现合同目的。若采用第一种方式，承租人支付全部租金，该租金包含了租赁物价值、费用及相关利润；若再要求解除合同，收回租赁物，不仅没有必要，同时也会给承租人造成过重的负担，不利于承租人利益平衡。若采用第二种方式，并不是出租人的首选，出租人将合同解除，虽然出租人可以要求承租人履行已经到期的租金义务，但是融资租赁合同为持续性合同，出租人不得要求承租人支付未到期的租金，通常融资租赁合同的租赁物具有一定的专用性，出租人将其收回后，基于其专用性也很难将其转让给其他人进行使用，并且需重新缔结合同，因此，出租人不会优先考虑解除合同、取回租赁物。

(4) 出租人先诉请支付全部租金，判决后，承租人未予执行，出租人另行诉请解除合同、收回租赁物。

依据《司法解释》第 21 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。

如果出租人在两个诉讼中均取得了胜诉判决，将出现出租人同时持有两份生效裁判的情形，实际上后一诉讼是在前一份判决的基础上进行的，即后一份解除租赁合同收回租赁物的判决已经替代了前一个请求支付全部未付租金的判决。即使出租人分别就两份判决向不同法院申请执行，承租人可以在执行阶段就第一份判决提出执行异议，实际上并不会导致承租人被双重执行。

(5) 出租人诉请解除合同、收回租赁物并赔偿损失。

¹ 第十二条 有下列情形之一的，出租人请求解除融资租赁合同的，人民法院应予支持：

(一) 承租人未经出租人同意，将租赁物转让、转租、抵押、质押、投资入股或者以其他方式处分租赁物的；

(二) 承租人未按照合同约定的期限和数额支付租金，符合合同约定的解除条件，经出租人催告后在合理期限内仍不支付的；

(三) 合同对于欠付租金解除合同的情形没有明确约定，但承租人欠付租金达到两期以上，或者数额达到全部租金百分之十五以上，经出租人催告后在合理期限内仍不支付的；

(四) 承租人违反合同约定，致使合同目的不能实现的其他情形。

根据《司法解释》第 22 条的规定，其中损失范围为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。

(6) 出租人诉请支付到期未付租金，同时诉请解除合同、收回租赁物。

此种诉请实际上包含了两部分内容，对支付到期未付租金的诉请，是对合同解除以前已到期债权的主张，第二部分有关收回租赁物的诉请，则属于对于合同解除后的责任清理。因此，二者并行不悖，可同时支持。

(7) 出租人先诉请解除合同，收回租赁物，判决后另诉要求承租人继续支付租金。

前诉支持，后诉不支持。因为如果在先的诉讼是诉请收回租赁物，则属于解除合同，而在合同已经被判令解除的前提下，出租人再行向承租人主张租金，已经失去了请求权基础。故对后一个诉，人民法院应不予支持。

2、租赁物价值之公正性认定：收回租赁物与租赁物的价值评估

收回租赁物可能涉及租赁物的价值确定问题在实务中主要涉及两种情况：

一是出租人同时主张收回租赁物并赔偿损失，因为涉及租赁物价值的折抵问题，所以应当确定租赁物的现时价值。但根据《司法解释》第 23 条的规定，当事人可按照合同约定租赁物的价值确定方式，或者参照租赁物的折旧及到期残值来确定租赁物的价值。只有当上述方式严重偏离租赁物实际价值的，才涉及到请求人民法院启动评估、拍卖程序的问题，而人民法院是否自动评估、拍卖程序，还要综合当事人提供的证据作出判断。

二是承租人主张租赁物的价值超过剩余租金并就超出部分要求返还的。根据《合同法》第 249 条的规定，合同约定租赁期满，租赁物归承租人所有的，承租人已支付大部分租金，但无力支付剩余租金，出租人解除合同收回租赁物的，如租赁物价值超过承租人所欠租金以及其他费用的，承租人可以要求部分返还。此时也必然涉及到租赁物的价值确定问题，但其仅限于租赁期满租赁物归承租人所有且承租人主张出租人就超出部分进行返还的案件。故概括地说，出租人诉请收回租赁物并不必然启动租赁物的评估程序。

三、自力取回

1、取回权概述

(1) 取回权的法律依据

根据《合同法》第 248 条及《司法解释》第 22 条规定，融资租赁合同解除后，承租人失去了占有租赁物的法律基础，《物权法》第 34 条规定无权占有不动产或者动产的，权利人可以请求返还原物。因此，出租人请求解除融资租赁租赁合同后，有权要求返还租赁物。

(2) 出租人在以下情况下有权行使取回权：

① 融资租赁合同期限届满，承租人未留购租赁物、也未延长或重新订立融资租赁合同的。

② 承租人严重违约导致融资租赁合同解除，从而失去合法占有租赁物的法律基础的。承租人占有、使用租赁物基于双方签署的融资租赁租赁合同，合同解除后，承租人对租赁物的占有、使用构成无权占有、不当得利，应当予以返还。

③ 出租人或承租人破产导致融资租赁合同解除的。因租赁物的所有权属于出租人，出租人破产的，该租赁物属于破产财产；承租人破产的，该租赁物不属于破产财产，出租人基于自身合法权益考量，可以选择行使取回权。

2、自力取回的行使

(1) 自力取回

自力取回即出租人直接向承租人提出请求并自行取回租赁物。

(2) 行使限制

《司法解释》第 17 条的规定，在租赁期间虽然出租人享有所有权，但占有、使用、收益权能已经通过租赁关系让渡给承租人。承租人对租赁的占有、使用权是保障其权益实现的基本前提。出租人无正当理由不得取回租赁物、不得妨碍、干扰承租人对租赁物的占有和使用。

(3) 行使依据

我国合同法并未就自力取回问题作出特别规定，但依法理也不应视为禁止。出租人取回权的基础在于对租赁物的所有权，是所有权人对无权占有人主张返还特定物的权利，其性质上应当属物上请求权，具体为物的返还请求权。出租人取回租赁物必须以合同解除为前提，排除暴力、胁迫等非法手段，避免侵权。若出租人未通知承租人径行取回租赁物的行为，不应构成取回权的正当行，不属于合法的自力取回。

(4) 行使方式

首先，解除融资租赁合同。如果《融资租赁合同》约定出租人单方解除权行使的条件与方式，可以根据合同约定直接通知承租人解除合同；若《融资租赁合同》未约定出租人单方解除权，则可以根据法定解除权的行使如《司法解释》第 12 条规定条件，通知承租人解除合同。无论是约定解除还是法定解除，出租人主张解除合同的，应当通知对方，合同自通知到达对方时解除。即出租人宣告解除合同后，即可行使取回权。

其次，取回租赁物。出租人解除合同后，既可向人民法院起诉请求返还租赁物，也可以通过合法方式自力取回。但需要注意，自力取回必须要排除暴力、胁迫等非法手段，否则可能构成其他违法侵害，以致承担赔偿责任。

您也可能对以下话题感兴趣：

[融资租赁债权资产证券化.....](#)

本文是德衡律师集团向客户及其他友好各方提供的法律通讯。本文所载信息不应被诠释为律师意见。如果您需要关于上述事宜的进一步分析或说明，请联络您最通常联系的律师。欲获取此通讯，请通过 <http://www.deheng.com.cn/ywly/>，查找本团队专栏，订阅本通讯。我们将定期向您发送。