**圣大观点:新冠疫情对融资租赁业务的影响**

**——以租赁物被征收征用为视角**

文/匡双礼 张艳艳 国倩鑫

新型冠状病毒感染肺炎疫情（简称“新冠疫情”）发生以来，社会各界团结一致，众志成城，积极响应党和国家疫情防控工作和措施。为打赢新冠疫情防控的硬仗，解决防疫防护物资、医疗设备、隔离场所等紧缺的问题，部分政府将不可避免的开展相应的行政征收征用应急工作。

本文着眼融资租赁行业（含金融租赁和融资租赁，下同），以租赁物被征收征用为视角，浅谈租赁物如被征收征用对租赁业务产生何种影响，并提出相应建议，谨供读者参考。

1. **疫情征收征用的案例**

经检索，根据公开信息，在抗击疫情时，为解决物资紧缺问题，政府往往采取征用土地、宾馆、写字楼、车辆和其他物品等措施。比如：

1.在抗击非典的过程中，根据《北京市人民政府关于临时征用房屋用于控制和预防非典型肺炎的通知》（京政发[2003]13号），北京市政府决定临时征用房屋用于控制和预防非典型肺炎工作。征用的对象包括：本市行政区域内的部分培训中心、宾馆、饭店、度假村、疗养院、旅馆及其附属设施。

2.同在抗击非典过程中，根据《天津市人民政府关于临时征用房屋用于非典型肺炎防治工作的通知》（津政发[2003]68号），天津市为保证非典型肺炎防治工作顺利进行，临时征用本市行政区域内的培训中心、宾馆、饭店、度假村、疗养院、旅馆等及其附属设施。

3.在防控H7N9禽流感疫情的过程中，根据《靖边县人民政府办公室关于印发靖边县H7N9禽流感疫情防控应急预案的通知》（靖政办发〔2017〕73号），必要时，经县人民政府批准依法征用社会场所作为临时医疗救治点。根据《关于印发杨凌示范区人感染H7N9禽流感病毒疫情应急预案的通知》，杨陵区人民政府负责落实H7N9禽流感疫情监测、预防和控制措施，紧急调集、征用车辆、物资和劳务，转移安置群众。

为有效抗击本次新冠疫情，各地亦不乏征收征用的各类物资的案例，比如：

1.湖南长沙抗击新冠疫情征用11家酒店，安置湖北籍滞留人员。[[[1]](#endnote-1)]

2.武汉征用24家医院万张床位收治发热病人。[[[2]](#endnote-2)]

3.柞水县关于征用疫情防控物资的通告显示，本次征用疫情防控应急物资主要包括：（1）防疫防护类，包括N95口罩、医用外科口罩、橡胶手套、医用连体防护衣、护目镜等；（2）环境消杀类，包括过氧化氢、酒精、抗菌洗手液等；（3）治疗药品类，包括干扰素、丙种球蛋白、抗病毒胶囊或针剂等；（4）医疗设备类，包括红外线体温监测仪、救护车辆等。[[[3]](#endnote-3)]

1. **征收征用的法律界定及适用情形**

**1.宪法**

根据《宪法》第10条、第13条的规定，国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对**土地**、**公民的私有财产**实行**征收或者征用并给予补偿**。

**2.物权法**

（1）《物权法》第42条规定：为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序可以**征收集体所有的土地**和**单位、个人的房屋及其他不动产**。

征收集体所有的土地，应当依法**足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用**，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。

征收单位、个人的房屋及其他不动产，**应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益**；征收个人住宅的，还应当**保障被征收人的居住条件**。

（2）《物权法》第44条规定：因**抢险、救灾等紧急需要**，依照法律规定的权限和程序可以**征用单位、个人的不动产或者动产**。被征用的不动产或者动产使用后，应当**返还被征用人**。单位、个人的不动产或者动产**被征用或者征用后毁损、灭失的，应当给予补偿**。

**3.民法总则**

《民法总则》第117条规定:为了公共利益的需要，依照法律规定的权限和程序**征收、征用不动产或者动产的**，应当给予**公平、合理的补偿**。

**4.传染病防治法**

《传染病防治法》第45条规定：传染病暴发、流行时，根据传染病疫情控制的需要，**国务院**有权在全国范围或者跨省、自治区、直辖市范围内，**县级以上地方人民政府**有权在本行政区域内紧急调集人员或者调用储备物资，**临时征用房屋、交通工具以及相关设施、设备**。

紧急调集人员的，应当按照规定给予合理报酬。**临时征用房屋、交通工具以及相关设施、设备的，应当依法给予补偿；能返还的，应当及时返还**。

**5.突发事件应对法**

**《突发事件应对法》**第52条规定：履行统一领导职责或者组织处置突发事件的人民**政府**，必要时可以向单位和个人征用应急救援所需**设备、设施、场地、交通工具和其他物资**，请求其他地方人民政府提供人力、物力、财力或者技术支援，要求生产、供应生活必需品和应急救援物资的企业组织生产、保证供给，要求提供医疗、交通等公共服务的组织提供相应的服务。

根据以上法律规定，征收征用的主体为国家，目的为公共利益需要，对象则略有区别，《宪法》规定征收征用的对象是土地及公民的私有财产，《物权法》将征收的对象限于不动产，此主要是考虑动产一般都有很多替代物品，国家无需通过征收的方式取得，而征用对象则包括动产或不动产。《民法总则》规定的征收征用对象是不动产或动产。《传染病防治法》及《突发事件应对法》未规定征收制度，将征用对象进行了更为明确的列举，包括**设备、设施、场地（房屋）、交通工具和其他物资。**无论是征收还是征用，均应给予补偿。

不同的是，征收是国家取得所有权的一种方式，征用只是在紧急情况下强制使用单位、个人的财产，紧急情况结束后被征用的财产要返还给被征用的单位、个人。根据物权法规定，征收限于不动产，而征用的财产既包括不动产也包括动产[[[4]](#endnote-4)]。

1. **征收征用对融资租赁公司的影响**

针对本次新冠疫情，从各地政府采取的措施看，多采用的是征用方式，主体一般为各地县级以上人民政府,由卫健委或卫健局牵头负责，其他相关部门相关配合实施。征用对象多为医院、宾馆等场地、防疫防护设备、医疗设备、交通工具等。其中很有可能包含融资租赁公司以融资租赁方式取得的租赁物，我们分析，对融资租赁公司的影响主要有：

1.租赁物所有权丧失

融资租赁公司享有对租赁物的所有权，如租赁物被征收，则融资租赁公司丧失对租赁物的所有权，承租人同时丧失对租赁物的占有使用权，承租人可能据此主张解除融资租赁合同。

2.租金收益降低

如租赁物被征用，承租人对租赁物使用权暂时让渡给征用方，征用方给予的补偿以公平合理为原则，通常不及于可得利益的损失[[[5]](#endnote-5)]。并且，如征用期间租赁物已经毁损灭失，还存在无法返还原物的可能。征用方给予补偿费用的有限性及补偿费用支付时间可能影响承租人的租金偿付能力。

此外，为响应国家号召，人民银行、财政部、银保监会等针对新冠疫情纷纷发文（如银保监办发〔2020〕10号、银发〔2020〕29号等），鼓励通过适当下调贷款利率、完善续贷政策安排、增加信用贷款和中长期贷款等方式，支持相关企业战胜疫情灾害影响，对于在金融租赁公司办理疫情防控相关医疗设备的金融租赁业务，鼓励予以缓收或减收相关租金和利息。基于此，如果融资租赁公司缓收或减降承租人的租金、利息等款项，则会降低整个合同履行的收益率。

3.可能产生行政争议或诉讼

征收征用是国家行使行政权，是一种具体行政行为，不是民事关系。因此，征收征用的具体问题应通过相关的行政法进行规范，以维护单位或者个人的利益。当事人不服征用决定或者对补偿标准有异议的，可提起行政复议或者行政诉讼[[[6]](#endnote-6)]。

4.可能产生融资融资租赁合同纠纷

如租赁物被征收征用，极易导致对融资融资租赁合同的履行产生争议。民事法律关系尊重当事人“意思自治”，如果当事人双方之间针对征收征用情形已经有约定的，那么可以依据当事人的约定处理。如未约定，出租人应根据公平原则，适当下调租赁利率、适当延期支付租金等方式，与承租人积极协商解决。如未能达成协商一致，则可能引发争议或纠纷。分析如下：

情形一：承租人可能因租赁物被征收征用而主张解除合同或拒付租金。

参考《最高人民法院关于在防治传染性非典型肺炎期间依法做好人民法院相关审判、执行工作的通知》（简称“《通知》”，法[2003]72号，已失效）第三条第（三）项规定：“因政府及有关部门为防治“非典”疫情而采取行政措施直接导致合同不能履行，或者由于“非典”疫情的影响致使合同当事人根本不能履行而引起的纠纷，按照《中华人民共和国合同法》第一百一十七条和第一百一十八条的规定妥善处理。”政府的征收征用应属不可抗力，但即使为不可抗力，也并不必然导致融资租赁合同解除，而仅是导致合同不能履行的情形时方能解除。若不可抗力消除后，合同仍有履行的可能，则应继续履行合同。按目前情形看，政府多采用征用方式，如征用的租赁物未毁损灭失，疫情过后会及时返还，应不妨碍承租人以后继续使用租赁物。并且，征用行为并不能直接妨碍承租人租金支付义务的履行。因此，在疫情期间，如承租人仅以租赁物被征用构成不可抗力，主张解除融资租赁合同，恐难以被支持。

另外，承租人可能主张征收征用期间未占有使用租赁物而拒付租金。融资租赁法律关系中，承租人享有对租赁物的占有使用并从中直接收益的权利，出租人仅有权按照约定收取租金，出租人并不干预租赁物的占有使用，与租赁物本身有关的风险和收益应由承租人承担和享有。鉴于租赁物被征收征用是政府行为，非出租人原因造成，且政府会支付相应补偿款，因此，承租人以租赁物被征收征用而拒付租金，恐难以被支持。另一方面，融资租赁合同作为继续性合同，如双方未协商一致进行变更，应按合同约定履行相关义务，出租人已经支付租赁本金且已经完成租赁物交付义务的，即使租赁物被征收征用，承租人仍应按约定支付租金。

参考案例：根据徐州市鼓楼区人民法院（2014）鼓商初字第0140号，承租人主张因出租人不予配合致使被第三人侵占的设备无法索回，承租人没有违约，不应承担违约责任。法院认为，依照融资租赁合同的约定，自本合同生效之时起，承租人即承担租赁物因损耗、损坏及其他任何原因引起的所有风险（除非该等风险仍由卖方承担），包括但不限于使用中发生的损耗、被没收、**被征用、不可抗力因素等**，且风险的发生不影响租赁期限的连续性，不免除承租人支付租金的义务。故，承租人的该主张法院未予支持。该案例中，租赁物被第三人侵占，承租人丧失对租赁物的占有使用，但法院并未支持承租人的主张，也未免除承租人的租金支付义务。

情形二：如租赁物在征收征用期间遭遇毁损灭失，承租人可能据此主张解除租赁合同。

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》（简称“融资租赁司法解释”）第7条规定“承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的风险由承租人承担，出租人要求承租人继续支付租金的，人民法院应予支持。但当事人另有约定或者法律另有规定的除外。”租赁期间，因不可归责于当事人各方的原因引起的租赁物毁损、灭失风险由承租人承担。据此，租赁物被征收征用非当事人原因造成，风险仍应由承租人承担。但是因为不可归责于承租人的原因导致租赁物毁损、灭失的，承租人继续支付租金则承担的责任过重，此时根据融资租赁司法解释第11条的规定[[[7]](#endnote-7)]，承租人可以要求解除合同，以补偿出租人的损失来代替支付租金，其责任可以相应减轻。综上，为平衡出租人和承租人的利益，根据公平原则，出租人如选择解除合同，可主张到期租金、全部未到期租赁本金、违约金（如有）、提前还款补偿金（如有）、税费、名义价款及其他应付款项。

参考案例：根据辽宁省大连市中级人民法院（2018）辽02民终5049号案例、租赁物毁损后，承租人是否应按合同约定向出租人支付租金，法院认为案涉《融资租赁合同》约定"承租人承担租赁物灭失与毁损之风险。租赁物之任何部分，因遗失、被窃、毁坏、损害且无法修复或永久丧失其使用价值，或被没收、扣押、**公用征收、征用而发生灭损或丧失权利时，全部由承租人负担**。承租人依本合同规定应支付之各项给付，不因租赁物有前述原因而减轻或免除"，则即使融资租赁物因火灾而大部分毁损，承租人仍应依其承诺向仲利公司承担支付租金的义务。承租人主张该条款无效无事实及法律依据，法院不予支持。由此，租赁物毁损灭失的情形下，承租人拒付租金难以被支持。

参考案例：根据云南省昆明市中级人民法院（2018）云01民终9465号，承租人主张其与租赁物挖机被征用参加抗震救灾，减少收入及损坏机械对欠付款迟延支付不应计息，更不应计逾期罚息。法院认为，根据《融资租赁合同》中约定的逾期罚息利率为18.25%，虽承租人主张其不付款系事出有因，但其并没有提交有效的证据对其主张加以证实，故以合同约定利率计算利息，未免除承租人的违约责任。

情形三：承租人主张获得租赁物征收征用所得补偿款。

出租人作为租赁物的所有权人，租赁物征收征用所得补偿款应支付给出租人。但承租人是否应当获得补偿，则视具体案件而定。

参考案例：根据2015年最高人民法院机关刊物《人民司法·案例》中刊登的重庆市江津区人民法院（2013）津法民初字第02266号，重庆市第五中级人民法院（2014）渝五中法民终字第00785号两则案例的裁判要旨：“租赁合同履行过程中，出租房屋被国家征收，其征收补偿对象是房屋所有权人，承租人并非征收补偿的对象。承租人因出租房屋被征收而向出租人主张分割补偿款项的，人民法院不能根据征收补偿协议以征收补偿项目名称来确定具体补偿款项是否给予承租人的，应根据双方合同约定，并依据合同法的基本原则和有关规定，按租赁合同纠纷予以裁判”。鉴于未能检索到与融资租赁行业相关的判决，虽然该案例是租赁合同纠纷，与融资租赁合同纠纷有别，我们认为，基于融资租赁合同法律关系，如承租人继续按约履行融资租赁合同，则租赁物征收征用的所得补偿款应归属于承租人。如融资租赁合同解除，则租赁物补偿款应支付给出租人；如补偿款项清偿出租人的债务后仍有剩余，则剩余部分归承租人所有较为合理。

1. **对融资租赁公司的建议**

为避免政府征收征用后出租人和承租人发生合同纠纷，我们建议：

1.对于既存项目，如租赁物在本次新冠疫情中被征收征用，可以与承租人积极协商沟通，通过更换租赁物、提前还款、适当延期收取租金等方式，与承租人共同将新冠疫情的影响降低。具体如下：

（1）更换租赁物

无论是承租人告知出租人还是出租人自行获得征收信息，出租人可向承租人发出通知，要求承租人限期提供价值不低于原租赁物的符合出租人要求的新租赁物并配合出租人办理有关权属转让及/或确认手续。

（2）提前还款

如租赁物被征收征用后，出租人可要求承租人将政府机构支付的任何形式的补偿款或其他对价首先用于支付出租人的租金等应付款项。

（3）给予宽限期

如租赁物被征收征用的，出租人可以根据自己的判断给予承租人**一定的宽限期**，宽限期内承租人仍应按照融资租赁合同约定继续履行支付租金及其他义务；如宽限期届满征用情形未消失的，融资租赁合同自宽限期届满之日起终止。

（4）适当延期收取或减少租金

承租人、出租人可以通过协商方式，变更租赁物征收征用期内租金支付时间和金额，如将当期租金延期至获得征用方补偿款之日或租赁物返还后一定时间，或将当期支付金额调低，差额展期支付。

2.建议融资租赁公司在融资租赁合同模板中明确约定发生征收征用后的纠纷处理条款。参考条款如下：

（1）由于租赁物被政府机构征收导致出租人丧失对租赁物的所有权（简称“征收”）或租赁物被征用的，承租人应立即书面通知出租人，无论是承租人告知出租人还是出租人自行获得征收信息，出租人有权向承租人发出通知，承租人应在【XX】日内向提供价值不低于原租赁物的符合出租人要求的新租赁物并配合出租人办理有关权属转让及/或确认手续。新租赁物经出租人认可后，出租人即自动无偿取得**更换**后的租赁物的所有权，原租赁物按照“现时现状”自动转归承租人所有，出租人不承担任何责任和义务。因更换租赁物产生的全部税费、规费由承租人承担，承租人不得以租赁物更替为由拒绝或延迟履行融资租赁合同项下的任何款项支付义务。

如租赁物被征收征用后，承租人无法提供符合出租人要求的新租赁物，则出租人有权向承租人发出通知，要求承租人在通知发出之日起【XX】日内就被征收/征用的租赁物所对应的部分租赁本金进行提前还款。政府机构因征用或征收而支付的任何形式的补偿款或因此支付的对价应首先支付给出租人，清偿出租人的债务后若有剩余，则剩余部分归承租人所有。

（2）租赁期间内，承租人应承担租赁物的全部风险（风险包括但不限于不可抗力、交通事故、租赁物被盗抢或被政府机构征用、征收和租赁物损坏、灭失、不受控制等），承租人在融资租赁合同项下支付租金和其他款项的义务不因上述损失而免除。

1. [] http://tv.cctv.com/2020/01/29/VIDEcPnZU3s4tES6kkOFJkUD200129.shtml [↑](#endnote-ref-1)
2. [] https://news.sina.cn/gn/2020-01-25/detail-iihnzhha4595491.d.html?from=wap [↑](#endnote-ref-2)
3. [] http://www.snzs.gov.cn/html/ggtz/cgggtz/101950.html [↑](#endnote-ref-3)
4. [] 全国人民代表大会常务委员会法制工作委员会编：《中华人民共和国物权法释义》法律出版社2007年版，第107页。 [↑](#endnote-ref-4)
5. [] 全国人民代表大会常务委员会法制工作委员会编：《中华人民共和国物权法释义》法律出版社2007年版，第107页。 [↑](#endnote-ref-5)
6. [] 最高人民法院物权法研究小组编著：《〈中华人民共和国物权法〉条文理解与适用》人民法院出版社2007年版，第168页。 [↑](#endnote-ref-6)
7. [] 第十一条 有下列情形之一，出租人或者承租人请求解除融资租赁合同的，人民法院应予支持：（二）租赁物因不可归责于双方的原因意外毁损、灭失，且不能修复或者确定替代物的。 [↑](#endnote-ref-7)