案例4：A金融租赁公司与B公司等关于融资租赁合同争议仲裁案

**案例综述[[1]](#footnote-0)：**

申请人A金融租赁公司与第一被申请人B公司和第二被申请人C公司先后签订了《融资租赁框架协议》、《融资租赁合同》、《保证金合同》。第三被申请人D公司和第四被申请人E（自然人）为第一被申请人和第二被申请人的前述共同债务提供担保。本案上述融资租赁采用了售后回租方式，申请人从第一被申请人处购买本案涉案房产后，将所购房产出租给共同承租人第一被申请人和第二被申请人使用，第一被申请人和第二被申请人依约向申请人支付租金及其他相关费用。后第一被申请人和第二被申请人未能按期支付租金，双方发生争议，申请人遂向华南国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁。

仲裁庭认为，第一被申请人、第二被申请人未按月支付租金已经累计长达16个月之久，已经构成严重违约。仲裁庭最终裁决解除融资租赁合同并由申请人收回融资租赁标的物，其中包括但不限于实际由申请人取得就融资租赁标的物对商铺终端使用人的租金收益权，并对损失赔偿金予以逐一详细计算，支持了申请人的赔偿请求。

**一、案情回顾**

2012年，申请人A金融租赁公司作为出租人与作为共同承租人的第一被申请人B公司和第二被申请人C公司先后签订了《融资租赁框架协议》、《融资租赁合同》、《保证金合同》。同时，为了担保第一被申请人和第二被申请人履行上述《融资租赁框架协议》、《融资租赁合同》，第三被申请人D公司作为保证人，与作为债权人的申请人签订了《保证合同》；第四被申请人E亦作为保证人，与作为债权人的申请人签订了《个人连带责任保证合同》。为履行上述《融资租赁合同》，申请人还作为买方与作为卖方的第一被申请人签订了《房屋买卖合同》。另外，申请人还与第一被申请人、第二被申请人以及案外人某银行签订了《账户监管协议》。

根据上述合同及协议，第一被申请人、第二被申请人共同以第一被申请人合法拥有的××大厦的部分商业房产（建筑面积为20,321.42平方米）作为融资租赁标的物/租赁物（下称“本案涉案房产”），与拥有合法融资租赁资质的申请人开展了融资租赁业务。

本案上述融资租赁采用了售后回租方式，即申请人按作为共同承租人第一被申请人、第二被申请人的要求从第一被申请人处购买本案涉案房产后，再将所购房产出租给共同承租人使用，共同承租人（即第一被申请人和第二被申请人）依约向申请人支付租金及其他相关费用。

本案涉案房产总价款人民币180,000,000元，合计43套房产。但是在《融资租赁合同》实际履行过程中，第一被申请人仅将本案涉案房产中分布于××大厦负一层至四层的29套房产（下称“本案融资租赁标的物”）过户至申请人名下，本案涉案房产中分布于××大厦五层、六层的14套房产并未过户。申请人依照合同约定，分三笔共支付前述29套房产的对应价款人民币163,259,470.53元，但未支付14套尚未过户房产的对应价款。

第一被申请人、第二被申请人通过第一被申请人的银行账户，依约向申请人支付了保证金、2012年10月的租金、2012年11月的租金；逾期2日支付了2012年12月的租金。从2013年开始，第一被申请人、第二被申请人未再向申请人按月支付租金，仅于2013年10月8日、2013年12月30日、2014年1月3日通过第一被申请人、案外人李某的银行账户向申请人分别支付人民币485,000元、人民币500,000元、人民币560,000元。申请人多次向第一被申请人发出《到期租金提示函》，要求第一被申请人履行支付租金的义务。申请人并另委托律师向第一被申请人、第二被申请人出具《律师函》要求其履约，同时向第三被申请人、第四被申请人出具《律师函》要求其承担连带保证责任。但第一被申请人、第二被申请人均未履约，第三被申请人、第四被申请人也均未依约承担连带保证责任。此后，双方因上述合同协议的履行等事项发生争议，申请人遂提起仲裁。

申请人提出以下仲裁请求：

1．请求裁决解除申请人与本案第一、第二被申请人之间的《融资租赁框架协议》、《融资租赁合同》，由申请人收回融资租赁标的物，即由申请人实际取得租赁物的使用权、处分权、收益权及其他相关权利（其中包括但不限于实际由申请人取得就融资租赁标的物对商铺终端使用人的租金收益权）。

2. 请求裁决解除合同、收回租赁物的同时，由本案第一、第二被申请人向申请人支付损失赔偿金（损失赔偿金的计算方式为：申请人向被申请人诉请的全部未付租金、违约金、未还租赁本金、提前终止损失金及其他费用的总和扣减租赁物的约定价值）。

3．请求裁决本案第一、第二被申请人向申请人支付因实现债权而产生的律师费、仲裁费用、保全费用、差旅费用等必要费用（如有执行及其他程序，申请人保留向被申请人追诉由此产生的实现债权费用的权利）。

4．请求裁决本案第三被申请人、第四被申请人对前述第2、3项仲裁请求承担连带保证责任。

**二、双方观点**

**（一）申请人的观点**

1．第一被申请人、第二被申请人作为共同的融资租赁物承租人长期不依照合同约定支付租金，已经构成严重违约，申请人有权解除合同，收回租赁物。

根据第一被申请人、第二被申请人向被申请人支付租金的银行凭证显示，第一被申请人、第二被申请人自2013年1月开始即拖欠租金至今，至申请人申请仲裁之日已经长达14个月之久，并且迄今为止，也没有支付任何款项。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》（下称“《司法解释》”）第12条的规定及《融资租赁框架协议》第6.2条、《融资租赁合同》第16.1条第4项，第一被申请人、第二被申请人逾期支付资金占用费及其他应付款项达30自然日，申请人有权单方解除融资租赁关系，收回租赁物，即由申请人实际获得融资租赁标的物的使用权、收益权、处分权及其他相关权利，其中包括实际由申请人取得就融资租赁标的物对商铺终端使用人的租金收益权。

2．申请人有权要求第一被申请人、第二被申请人共同向申请人承担损失赔偿。

根据《融资租赁框架协议》第6.3.2条，申请人依约解除融资租赁关系，而提前终止损失金不足以弥补申请人实际损失的，申请人有权要求第一被申请人、第二被申请人承担赔偿责任。另外根据《司法解释》第22条的规定，申请人请求解除融资租赁合同、收回租赁物，并请求赔偿损失的，审判机关应予支持。另根据该条规定，损失赔偿的范围为承租人全部未付租金及其他费用与租赁物价值的差额。关于租赁物的价值，根据《司法解释》第23条的规定可以予以确定。

关于“承租人全部未付租金及其他费用”，就本案而言，即自2013年1月至仲裁庭确定的合同解除之日第一被申请人向申请人应付未付的逾期租金、自2012年10月至仲裁庭确定的合同解除之日逾期支付租金产生的违约金、在仲裁庭确定的解除合同之日第一被申请人、第二被申请人尚未归还的剩余租赁本金、提前终止损失金、律师费及仲裁费。

上述费用总和与约定的租赁物价值之差即为申请人的损失。

3．第三被申请人、第四被申请人应当对第一被申请人、第二被申请人的金钱债务向申请人承担连带保证责任。

根据《保证合同》第6.1条、《个人连带责任保证合同》第6.1条的约定，第三被申请人、第四被申请人作为保证人，就第一被申请人、第二被申请人在《融资租赁框架协议》、《融资租赁合同》项下的应付租金、违约金、赔偿金、提前终止损失金等所有应付款项及申请人因实现《融资租赁框架协议》、《融资租赁合同》项下债权而产生的费用，应当承担连带保证责任。

**（二）被申请人的观点**

四被申请人共同委托的代理人出席本案开庭审理时，对于申请人提交的证据材料及申请人陈述的本案事实无异议，只是请求减免申请人仲裁请求中逾期未付租金产生的违约金及提前终止损失金的金额。四被申请人均未提交证据，也未提交任何书面答辩意见。

**三、仲裁庭意见**

**（一）关于相关合同的效力问题**

本案《融资租赁框架协议》、《融资租赁合同》、《保证金合同》、《账户监管协议》、《保证合同》、《个人连带责任保证合同》的签约各方的签字盖章属实。双方当事人也均未提出确认上述各项合同协议无效的仲裁请求或抗辩。仲裁庭认为，上述各项合同协议的订立和内容亦不存在《中华人民共和国合同法》（下称《合同法》）第五十二条规定的无效情形。因此，仲裁庭认定本案上述合同协议合法有效，对双方当事人均具有约束力。

**（二）关于第一、第二被申请人的违约问题**

根据第一被申请人、第二被申请人向申请人支付款项的银行凭证以及其当庭调查确认，第一被申请人、第二被申请人存在未按月支付租金的情况。仲裁庭认为，自2013年开始截止至申请人主张的2014年5月10日解约日期间，第一被申请人、第二被申请人未按月支付租金已经累计长达16个月之久，该期间内第一被申请人、第二被申请人支付的三笔款项总额并不足以抵扣其拖欠申请人的款项，第一被申请人、第二被申请人违反了《融资租赁合同》第11.5条的约定，已经构成《融资租赁合同》第22.1条项下的严重违约。另外，第一被申请人、第二被申请人未将××大厦的租金收益存入监管账户之中，违反了《账户监管协议》第2.3条的约定，构成《账户监管协议》第7.1、7.2条项下的严重违约。

**（三）关于第三、第四被申请人的违约问题**

根据本案《保证合同》和《个人连带责任保证合同》，第三被申请人、第四被申请人在保证期间和保证范围内就第一被申请人、第二被申请人对申请人的一切债务承担连带保证责任。但是申请人委托律师向第三被申请人、第四被申请人出具《律师函》后，第三被申请人、第四被申请人并未履行连带保证责任，已经构成《保证合同》和《个人连带责任保证合同》项下的违约，应当依照《保证合同》和《个人连带责任保证合同》的约定承担违约责任。

**（四）关于申请人的仲裁请求**

1. 关于解除合同和收回租赁标的物的仲裁请求

基于第一被申请人、第二被申请人逾期支付租金的严重违约行为，仲裁庭认为，申请人有权依照《融资租赁框架协议》第6.2条、《融资租赁合同》第21.2条的约定主张解除与第一被申请人、第二被申请人之间的融资租赁合同关系，同时有权依照《融资租赁框架协议》第5.4条、《融资租赁合同》第17.1条的约定向第一被申请人、第二被申请人主张截止至合同解约日的应付未付租金、逾期支付租金产生的违约金、提前终止损失金、未到期的租赁本金、实现债权的费用等。申请人也有权依照《融资租赁框架协议》第6.2条、《融资租赁合同》第21.2条的约定主张解除与第一被申请人、第二被申请人之间的融资租赁合同关系同时，依照《融资租赁合同》第21.2条的约定向第一被申请人、第二被申请人主张收回本案融资租赁标的物。

申请人的仲裁请求涉及解除与第一被申请人、第二被申请人之间的《融资租赁框架协议》、《融资租赁合同》。仲裁庭注意到，申请人提起仲裁和相关仲裁请求的计算均以2014年5月10日为准，仲裁庭认为，将申请人与第一被申请人、第二被申请人之间《融资租赁合同》的解除日确定为2014年5月10日是适当的。

关于申请人要求“收回本案融资租赁标的物”的请求，仲裁庭认为，本案融资租赁标的物的房产所有权、国有土地使用权尽管已经登记在申请人名下，但是根据被申请人与案外第三方就××大厦签署的有关租赁协议证明，包括本案融资租赁标的物在内的××大厦全部房产的租金收益实际系由第一被申请人收取，申请人作为房产所有权人的权利受到第一被申请人的实际租用的限制，申请人现有状况下也因此并未实际获得对本案融资租赁标的物的使用权、处分权、收益权及其他相关权利。鉴于仲裁庭依据双方合同约定和本案第一被申请人、第二被申请人的严重违约事实，支持申请人解除第一被申请人、第二被申请人对本案融资租赁标的物的租用关系，则申请人关于由其“收回本案融资租赁标的物”主张亦应予以支持。仲裁庭认为，申请人收回本案租赁标的物实际应包括获得对本案融资租赁标的物的全部使用、处分、收益等权利。因此，第一被申请人、第二被申请人在解除合同之日尚享有的对本案融资租赁标的物内的商铺终端使用人的租金收益权应在解除合同后一并收归申请人享有。

2. 关于损失赔偿金的仲裁请求

申请人的仲裁请求包含要求第一被申请人、第二被申请人向其支付“损失赔偿金”。申请人主张按照其诉请的全部未付租金、逾期租金违约金、未还租赁本金、提前终止损失金及其他费用的总和扣减租赁物的约定价值予以计算。仲裁庭认为，申请人关于损失赔偿金的计算方式符合合同约定及相关规定，各方被申请人对此主张亦未提出异议，因此仲裁庭对申请人关于损失赔偿金计算方式的主张予以支持。

按照上述计算方式，相关的具体计算如下：

（1）关于租赁物的约定价值。本案中，申请人与第一被申请人、第二被申请人实际约定和支付的本案融资租赁标的物房屋买卖价款为人民币163,259,470.53元，故仲裁庭据此可以确认本案融资租赁物的约定价值为人民币163,259,470.53元。

（2）关于全部未付租金。关于第一、第二被申请人自2013年1月1日至解约日的2014年5月10日期间的全部应付未付租金，根据双方盖章确认的《租金支付表》、《准备期支付表》及第一被申请人、第二被申请人支付租金的银行凭证，该期间内第一、第二被申请人应付未付租金总额为人民币28,693,875.69元；且被申请人于庭审时及庭审后均未对上述计算金额提出异议。

（3）关于违约金。对第一被申请人、第二被申请人自2013年1月1日至实际支付完毕之日期间逾期支付租金的违约金，依照“每月违约金=每月应付租金×日万分之五的违约率×违约天数”、“违约天数=实际支付之日－应付之日”的公式予以计算。以实际支付暂计至2014年5月10日解约日为准，该项违约金总和为人民币2,845,090.81元（计算依据为《融资租赁框架协议》第6.2条、《融资租赁合同》第21.1条并参阅申请人提交的本案材料《（二期项目）已逾期租金、违约金统计表》）。被申请人于庭审时及庭审后均未对上述计算金额提出异议。

由于上述（3）中的违约金计算尚无法确定拖欠租金的最终实际支付日期，仲裁庭在本案中暂以2014年5月10日计算的人民币2,845,090.81元为本裁决的计算基础，不再进行调整。但本案裁决不影响申请人就该项违约金从2014年5月10日之后至拖欠租金实际支付之日新增部分继续向第一、第二被申请人另行主张清偿的权利。

（4）关于未还租赁本金。根据《准备期支付表》、《租金支付表》，截止至2014年5月10日解约日，第一被申请人、第二被申请人的未还租赁本金总额为人民币150,561,511.71元。

（5）关于提前终止损失金。以2014年5月10日解约日计算提前终止损失金，即提前终止损失金=未还租赁本金人民币150,561,511.71元×1.5%÷360×提前终止日至合同约定租期届满日期间的天数3,794天=人民币23,801,265. 6元（其中提前终止日即为解约日2014年5月10日，合同约定租期届满日指申请人于2012年9月29日向第一被申请人、第二被申请人支付第一笔购房款之日起12年，即2024年9月28日）。

以上（2）至（5）项合计为人民币205,901,743.81元。根据前述计算方式，本案损失赔偿金=人民币205,901,743.81-人民币163,259,470.53=人民币42,642,273.28元。仲裁庭支持申请人主张的本案损失赔偿金金额为人民币42,642,273.28元。

3. 关于律师费等费用的仲裁请求

申请人主张裁决第一被申请人、第二被申请人向其支付因本案纠纷的解决产生的保全费用、差旅费用，但因申请人未提供证据予以证明，仲裁庭对申请人的该项仲裁请求不予支持。

关于申请人的律师费请求，申请人提供了《委托代理合同》及律师代理费发票证明已经支付20万元律师费。仲裁庭认为，本案涉案标的大，证据资料繁杂，申请人关于律师费的主张符合《融资租赁合同》关于实现债权费用的约定及《仲裁规则》的规定，因此，对于申请人的律师费主张，仲裁庭予以支持。

同时申请人还主张第一、第二被申请人应向其支付本案纠纷的解决在裁决后的执行阶段或其他司法程序中将产生的律师费及其他实现债权的费用。但鉴于此类费用尚未产生，且申请人未提供相应费用已开支及其数额的证据，仲裁庭对此在本案中不予支持。但本案裁决不影响申请人就该类费用另行向两被申请人继续主张清偿的权利。

**（五）关于第三、第四被申请人的连带保证责任**

第三被申请人、第四被申请人构成《保证合同》、《个人连带保证责任合同》项下的违约，对于申请人主张的要求第三被申请人、第四被申请人对第一被申请人、第二被申请人应偿付的损失赔偿金及相关费用承担连带责任的仲裁请求，仲裁庭认为符合《保证合同》、《个人连带保证责任合同》的约定，因此，对于申请人的该项仲裁请求仲裁庭予以支持。

**（六）关于仲裁费的承担**

考虑本案实际情况，仲裁庭认为，根据《仲裁规则》的规定，本案仲裁的仲裁费应由各被申请人全部承担。

1. 本案仲裁庭：首席仲裁员黄亚英先生，仲裁员胡建农先生和李永海先生。

   本案例责任编辑：华南国际经济贸易仲裁委员会（深圳国际仲裁院）周毅先生。 [↑](#footnote-ref-0)