

融資租賃合同¹

(Leasing)

João Kruss Gomes
澳門大學法學院五年級學生

1. 融資租賃之起源

融資租賃源自Leasing，是指某一企業根據其他工商企業之指示而購置設備或不動產，後者向其支付租金以租用相關財產的活動。當協議的期限屆滿時，承租人可以選擇支付既定價金而取得有關財產的所有權，或選擇支付較低租金而繼續租賃，又或選擇將租賃物退回。

融資租賃是50年代北美洲出現的一種新型合同，並隨後普及至歐洲及南美洲多個國家。

屬私法範疇的融資租賃合同，史無前例地在美國憲法以政治——法律手段方法誕生出來，並隨即伸延至國際公法。

這項著名的《租借法案》由美國國會在1941年3月11日通過，批准美國政府向戰爭中的盟國，特別是向英國借出軍事物資（飛機、戰船、武器、彈藥、機械和其他種類的設備），以便在一定期限屆滿或戰事過後，借用國可將仍可使用的物資退回或取得。

這種合作既播出了新類型法律行為的種子，又容許美國將正式宣戰的日期押後一段日子。

二次世界大戰結束後數年，在美國加利福尼亞州擁有一間冷藏食品企業的商人Boothe Junior，接到美軍一份訂單，其履行非要一台規模遠遠大於該名商人當時擁有的設備不可。

Boothe Junior由於沒有足夠資金，不可能買下該設備，於是決定把它租下來。

¹ 本文係2003/2004學年，澳門大學法學院葡文法學士課程五年級《商法》II科目的作業。

由於沒有任何保證軍隊會否續約或會否接到數量相同的其他訂單，因此Boothe Junior決定：合同屆滿後，選擇租賃較選擇購買該等設備在經濟上更為有利。

為了發揚其經驗，Boothe Junior 推動《企業生產工具出租計劃》，同時與其他股東創立 United States Leasing Corporation，並於1962年將該公司易名為 Greymound Corportion。

融資租賃企業的數目在美國急速倍增，而這新類型的交易活動亦以驚人的速度在美國增長。

隨後的10年，即60年代，租用而不購買對企業生產尤為重要的財產的概念傳遍歐洲多國，當中大量企業利用這方法以解決1952年Boothe曾面對的相同問題。

在英國，這種新類型的合同名為“Hire Purchase”（租賃購買），這是因為財產的承租人在租賃限期屆滿時，一般會保留（以特殊價金）購買有關財產的權能（形成權）。1965年的《租購法案》便因此而出臺。

法國亦有一種新的商業慣例普及起來。1962年成立的 Locafrance 公司，是從事融資租賃的歐洲大型企業之一，法國法例對這活動範疇正式稱為“信貸租賃”，但這名稱並未突出設備使用者在其法律狀況兩方面的互補（承租人和買受人），而只強調有關租賃的融資活動。

與1966年7月2日的法國法例相若，義大利學說對這嶄新的法律範疇採用了 Locazione finanziaria 這個術語。

60年代的德國經濟也接納了接納了融資租賃。70年代末，葡萄牙透過6月6日第171/79號法令將leasing引入，名為“融資租賃”，其後被7月24日第149/95號法令廢止。

2. 融資租賃的主要優點與缺點

優點：

促成融資租賃成功的主要原因很多，包括：現代化的裝備成本高昂、技術設備的迅速落後、某些活動具臨時性（如技術調查、市場預測等），以及中小企業只需小量周轉資金就能解決經常抑制其活動的財務困難。

由於並非所有企業都需要同樣現代化的設備，因此，採用尖端科技的企業經常可以透過融資租賃制度，將過時的機械提供予其他技科要求較低的企業使用。

這樣，透過融資租賃，很多中小型企業無需動用大量資金便可取得其活動所需的設備。

此外，融資租賃經常包括動產及不動產的轉讓，而不僅只適用於某類動產（如建築或開發農業的機器、現代化商業寫字樓設備方面的器材等）。

毫無疑問，融資租賃的普及是由於這種融資方式所帶來的優點所致。誠然，當事人只需支付相當於分期出售或消費借貸價值的20%至30%，就可以完全應付投資所需。另一方面，無需將本身基金投資的企業，可以將現金用於其他需要資金的部門（如取得原材料、改良營銷等）。此外，單純採用消費借貸亦可導致債權人干預企業的運作，或必然地會導致小型或家庭式企業為了保留自主權而不惜一切地增加其本不欲增加的資金。

由於提供融資的企業以出租財產所有人的身份提供了大部分的擔保，因此承租人可快捷地獲得融資而無需為此辦理中期或長期銀行融資的繁瑣手續，亦可少付合同訂立的費用（契約，物之擔保的登記等），這些都是融資租賃無可爭辯的優點。

此外，融資租賃亦明顯對擁有出租財產的公司有利，並反映在普通債權方面，這是因為當出租財產的使用者破產或無償還能力時，有關公司無需與其他債權人一起在債權之清償中競爭。

缺點：

承租人需要支付利息的利率往往高於消費借貸的利率，對其構成更大負擔，這就是我們想要指出的融資租賃對承租人不利之處。

融資租賃受到若干限制，特別是財產的雙重轉移會引致雙重徵收物業轉移稅（財產或財富稅）。

然而，為了發展及推動澳門工業多元化和更新，政府設立了融資租賃稅務鼓勵的特別制度。根據該制度，下列者獲豁免印花稅：

- 融資租賃公司之設立及公司資本之增加或追加之行為；
- 關於資本的貨物，已用作或將用作工業及服務之不動產及作為承租人自住之不動產方面之融資租賃合同；
- 與融資租賃活動有關之利息和傭金。

出租機構因取得不動產之權利，而該等不動產用於創立工業或服務或承租人自住之房屋者，應納之物業轉移稅減20%，而於合同生效期結束

後，承租人透過行使購買權將在租賃之不動產上設定之權利轉移時，不需繳納物業轉移稅（見附件，9月23日第1/94/M號法律）。

對出租企業的不利之處：

在合同期限屆滿前，出租企業須承擔出租財產的銷售風險（如因承租人欠交租金、破產，或不能履行合同某些責任等而解除合同）。因此，出租人取得盡可能劃一的設備或不動產，總是有點好處的。

3. 融資租賃的各種形式

各種不同名稱的融資租賃合同（Leasing, hire purchase, locazione finanziaria等），雖然彼此間存在明顯的共通點，但當中亦有重大的差異。

一些差異在於除了賦予財產使用者用益權外，還賦予其選擇購買的特別權能。

而另一些名稱的融資租賃合同則強調其信貸或融資方面的活動。對於某些學者，融資實際上是指租金由出租財產所衍生的收益來支付的事實；但對於另一些學者，融資是指提供融資實體的參與，即購買另一實體所需的財產，如銀行貸款給顧客以購買某一財產一樣。之所以對融資租賃有不同的見解，除了是由於其名稱各異外，還由於其存在不只一種而是多種模式。

在歐洲，Leasing一詞通常被稱為“融資租賃”（financial leasing）。

然而，還有另一些融資租賃的模式，值得我們簡短分析的。

除了典型的融資租賃（financial leasing）外，事實上還有經營租賃（operational, industrial 或 renting leasing）。

經營租賃為一合同，據此，設備的製造商（或進口商）將有關設備的用益權暫時讓予他人行使而向其收取定期的金錢給付，同時亦原則上承認在合同期限屆滿時，使用者有權支付設備的殘餘價值而取得設備。

因此，經營租賃是某些設備的生產商或專門從事該等設備租賃的企業，透過收取租金，包含設備的技術維修保養費（即須由出租人承擔的保養責任）而將有關設備讓與他人使用的活動。

這種合同包括製造商、分銷商，或專門從事儲存某類財貨的企業，其將製成品或存貨供顧客享用而收取定期租金。這類合同一般同時規定由出租人提供服務（保養）和由其承擔物品損壞或滅失的風險。

根據這種合同，一切涉及財貨的保養費和保險費均由出租人負責，但會適當地在承租人支付的租金中反映出來。

這類融資租賃的合同一般以快速過時或屬於高科技行業的產品為標的。

這些合同的訂立期限雖然一般較短，但經常規定承租人有購買的選擇權。

此外，當事人亦可透過預先通知而解除合同（承租人可以在合同期限屆滿前終止合同）。

最後要強調，投資總額並不是透過第一份而是隨後多份融資租賃合同才得以回本，這無疑對出租人構成企業風險。

這類合同一般以劃一的物品為其標的，從而方便出租人可以在市場中找到新的承租人。

服務租賃屬於經營租賃的範疇，原則是關於車輛的交易，其中，出租人須將車輛交予使用人，包括支付在合同期限內車輛的維修費用（還可包括使用租賃物所需的人員服務）。

融資租賃涉及第三者，其為提供融資活動的實體，即向製造商或入口商取得財貨而即時將之出租予承租企業或當事人享用的人。

這樣，我們面對著兩份合同，即融資租賃合同和取得租賃物的合同。

亦即是，融資租賃為一合同，據此，需要某類設備的企業擁有人不會購買該等設備，而是與另一人（原則是金融界的公司）商議，由該另一人按企業擁有人的指示購買有關財貨並隨後承諾准許後者在一定期限內使用。為此，企業擁有人須支付租金以攤還資本，但於合同屆滿後有權購買該等財貨。

財貨是按照其將來的使用者的指示而由其取得，此外，對設施或倉庫享用的企業也可根據其特別需要而將之建造或改建。

事實上，財貨之取得係根據承租人之指示而為之，相關指示涉及財貨的供應實體、品牌、款式或型號、付款條件、擔保等。

財貨並不是劃一的，而是各式各樣以滿足承租人的特別需求。

這裏，租金是以合同生效期內需要分期償還的價值為基礎。事實上，合同在生效期內不得被廢止，出租公司必須在這段經濟期間內將設備或不動產交予其顧客享用，而顧客亦須於同一期間內根據約定的條款定期支付租金，以攤還有關財貨的本身價值、資金所衍生的相關利息、出租公司的負擔及盈利。

有關財貨的保險費、維修及保養費不會被視為回報，其屬於承租人

直接承擔的開支。

無論是經營租賃，或是融資租賃，均必須將動產（挖泥機，運輸工具、機車、電腦、影印機）和不動產（倉庫、儲存庫、酒店設施等）的使用及收益暫時轉讓。

除了上述的兩種模式外，還有第三種租賃，就是回租（lease-back）。

回租是指擁有某物（不動產或動產）的企業，將該物售予一融資機構，而又隨即透過支付定期租金租用該物。

亦即是，回租是一種活動。據此，缺乏資金的企業家，因為擁有訂單和生產成本低而具備良好的發展前景，於是便將設備或設施售予租賃公司，而該公司隨即將之出租予同一企業家，其在融資分期償還期限屆滿時有權選擇購買有關設備或設施。

回租表面上使人感到驚訝，但卻有完美的解釋。當某企業在商業活動中需要資金周轉時，可以將其擁有的高價值財產出售，然後以簡單的方式租用有關財產，以取得所需資金。

因此，財產的所有權是由其支配權人分割開來，以致在企業生產過程中，財產所有人的地位顯得並不重要，低於財產的單純使用人或持有人。

這模式具有重大的經濟優點。承租企業可利用取得的資金來購買生產物品或進行重要範圍的研究。

動用資產投資的新例子，可以舉出的是 Sir Hugh Fraser 在英國開設的大型連鎖百貨公司，這些公司是透過將之前各公司之產品回租後所得的融資而成立的。

回租作為具特色的融資活動，其出現直接與向企業的活動提供資金有關。

具有這種融資特徵的融資租賃，其標的物或嚴格地說是融資實體對物的擁有權利，均是一項單純的物的擔保，而取得的融資卻相等於租賃物的100%價值，有別於其他的傳統融資。

當合同期限屆滿後，租賃物的歸屬失去其重要性，這是由於融資和租賃物的本身價值已全部攤還。租賃物的重要性變得次要。

同時，合同期限相等於租賃物的使用壽命期，且合同是不可廢止的。

產品回租的融資租賃模式在經濟發展進步的國家變得越來越重要，據此，一企業向融資公司出售其產品後隨即透過融資租賃租回有關產品。

不同形式的融資租賃之間的主要分別：

租賃物的類別：

經營租賃	劃一的資本貨物
融資租賃	不劃一的資本貨物
回租	不劃一的資本貨物

保存租賃物的負擔（保養、維修、技術援助、保險）：

經營租賃	由出租人負責
融資租賃	由承租人負責
回租	由承租人負責

合同期限：

經營租賃	低於租賃物的使用壽命期
融資租賃	相等於租賃物的使用壽命期
回租	相等於租賃物的使用壽命期

合同：

經營租賃	一份合同（租賃）/ 在限期屆滿前可以廢止
融資租賃	兩份合同（租賃及取得）/ 不可廢止
回租	兩份合同（租賃及取得）/ 不可廢止

租金：

經營租賃	租金是根據租賃物是否過時、投資金額是否回本，以及出租人想獲得的盈利等計算。
融資租賃	租金的計算包括在合同屆滿後租賃物價金的分期償還、出租人取得該物的費用、利息和盈利。
回租	租金的計算包括在合同屆滿後租賃物價金的分期償還、出租人取得該物的費用、利息和盈利。

合同屆滿：

經營租賃	選擇以低於市價取得租賃物
融資租賃	選擇以餘下價值取得租賃物
回租	選擇以餘下價值取得租賃物

4. 融資租賃合同的法律性質、概念及制度

融資合同的法律性質的問題仍極具爭議。

融資租賃合同是包括租賃、出售和消費借貸的混合式行為（參閱 G. Vailati）。

融資租賃是一種嶄新、獨立且能滿足現代社會的特殊需要的法律行為，不可與任何舊的合同模式混為一談。融資租賃是一種新類型的合同，與其他種類的合同一起豐富了發展經濟的法律框架（參閱 Orlando Gomes, Antunes Varela）。

在澳門，融資租賃合同由9月20日第52/93M號法令規範，該法令沿襲葡萄牙6月6日第171/79號法令，最後由7月24日第149/95號法令廢止。

上述法令是由於7月5日第32/93/M號法令第17條第1款第2項許可信用機構從事該類活動而出現的。

該法規第1條、第15條和第17條作出如下的規定：

信用機構：業務包括接受公眾之存款或其他應償還款項，以及以自負風險及為自己之方式批給貸款之企業；

信用機構為：

- a) 銀行；
- b) 儲金局；
- c) 融資租賃公司。

銀行可從事下列活動：

- a) 接受存款或其他應償還之款項；
- b) 批給貸款，包括提供擔保及其他承諾、融資租賃及承購應收帳款；
- c) 支付活動；
- d) 發行及管理支付工具，尤其是信用卡、旅行支票及信用證。

《澳門商法典》自1999年10月1日起生效，其中第889條至910條規範融資租賃合同。

《澳門商法典》引入了融資租賃合同，避免了分散與企業息息相關的工具。

根據《商法典》第889條的規定，融資租賃為一合同，據此，當事人

一方有義務將一物供他方暫時享益而收取回報，該物係從承租人本人或按承租人之指示從第三人取得，或按該承租人之指示建造，而該承租人在約定期間屆滿後，得以合同上已確定之價金或可透過合同訂定之準則之單純適用而確定之價金，購買該物。

4.1 融資租賃的主要內容：

融資租賃合同的主要內容包括：a) 將設備或不動產交付給使用者的義務；b) 使用者支付租金的義務；c) 取得所有權的選擇權、在更有利的條件下繼續租賃，或將租賃物返還。

a) 交付：出租企業承諾將取得的設備或不動產交付予承租人使用。交付既可以是實物交付，也可以是由供應商將租賃物提供給承租人處分。交付一般附同一份財產清冊，其中詳細列明租賃物的特徵、狀況。在返還租賃物時，有關財產清冊作為核對證明書。

參考《商法典》第897條。

b) 租金：承租人的主要義務是支付高於租賃物租賃價值的租金，以便在合約生效期內分期償還租賃物之價值。合約期限屆滿後，租賃物存在殘值（仍未攤還的部分價值）。

當計算出的租金總額完全可以抵償租賃物的經濟價值時，就稱為“全額支付租賃”；當租金總額幾乎相當於該價值因而顧客無需支付殘值時，就稱為“非全額支付租賃”。

參考《商法典》第892條及898條。

在計算租金時，租賃企業不僅要考慮投資金額的分期償還，亦要考慮合同內出現的管理成本和風險。

為此，承租人欠交租金時，為了取回已投資的金額，出租人可能要支付費用，以及如果承租人破產時，出租人須承擔取回租賃物和其後將之出售的負擔。

因此，可以出現的情況是：出租人不能以殘值將租賃物拿到市場上出售。

因此，為了減低上述的風險，租賃企業傾向於取得盡可能劃一的物品，同時避免取得僅能滿足顧客特殊需要的極其特別的設備。另一個做法是定出較低的殘值，但這方式將導致租金的增加。

合同一般規定，根據協議的條款，當欠交一期租金時，租賃企業就有權解除合同，同時亦會規定，在合同解除時，承租人要遵守在租金價

值方面規定的懲罰性條款。

c) 選擇權：當合同期限屆滿後（合同屬不可廢止，因為原則上承租人不可解除合同），承租人有如下三個選擇：取得租賃物的所有權；以較低價之租金續租，因為租賃物實際上已經攤還；返還租賃物。

如承租人選擇不購買租賃物，應該將之完好返還，但容許因小心使用而產生之破損（《商法典》第898條第1款第11項）。

4.2 分析融資租賃合同的若干條款：a) 出租人無需對租賃物的不適合或瑕疵，以及所需的維修承擔責任；承租人承擔風險；b) 規定解除合同的條款；c) 購買保險的義務；d) 承租人不得將租賃物轉讓、分租和出借；e) 放置不可移動的標示牌；f) 檢查權。

a) 出租人無需對租賃物的不適合或瑕疵，以及所需的維修承擔責任；承租人承擔風險：

事實上，當承租人決定取得租賃物時，租賃企業必須確保有關設備或不動產適合指定用途的規定，是令人難以理解的。

例如，在動產的租賃中，租賃物是直接由供應商交付予顧客的。另一方面，顧客（不是租賃公司）不僅要承擔租賃物的一切風險（如交付不準時、租賃物有瑕疵、意外事件或不可抗力而引致租賃物將來有損壞或滅失），也要負擔有關租賃物的運輸和安裝費用（《商法典》第900條至第902條）。

不要忘記，租賃物的瑕疵可以是：

阻礙租賃物徹底達到其在合同界定的用途的瑕疵，例如：符合顧客特別規格要求的租賃機器雖然已經交付，但該等機器不能運作，或運作時出現瑕疵；收益低於預期及約定者；租賃物欠缺條件。這些情況均表示租賃物與其在合同內所定出的享用的目的不符。

租賃公司無需對租賃物的瑕疵或缺點負責，因為租賃物不是租賃公司從供應商那裏揀選、檢查及接收。租賃物需要符合的規格、一切其他情況和條件均是由顧客直接與供應商洽商的，最後由供應商直接交付給顧客，供應商須為此繕寫租賃物收受紀錄。

租賃公司只負責向供應商支付租賃物的價值，無需承擔與其有關的一切技術上的責任。

b) 規定解除合同權利的條款：

融資租賃合同可因失效或解除而被終止。

訂立一定期限的合同，當期限屆滿時，原則上因失效而消滅，而承租人沒有要求合同自動續期的權利。

合同可以因解除而消滅。按一般規定，合同得由任何一方當事人以他方不履行義務為理由而被解除（《商法典》第905條），或由出租人根據融資租賃合同規定的特別理由而解除，例如：承租公司解散或清算、出現承租人受破產宣告之任何依據，以及終止活動（《商法典》第906條）。

同時，根據《商法典》第904條規定，承租人遲延支付租金超過60日，出租人得解除合同，但另有對承租人有利之約定者除外。

合同的解除一般會摧毀有關法律行為及終止由此而衍生的債務，然而，由於融資租賃合同是屬於延續執行的合同，因此其解除並不導致須強制返還已作出的給付。

因此，倘承租人未能準時繳交約定的租金，租賃公司可即時解除合同，同時亦可要求承租人支付欠租，以及在不可廢止的合同生效期內仍應支付的租金。

根據《商法典》第904條規定，承租人獲出租人通知解除合同之日起8日內，如支付所欠金額及雙倍於該金額之賠償，得阻止出租人行使解除合同之權利。

c) 購買保險的義務：

在融資租賃合同中，承租人須就特定的風險（如火災、搶劫、爆炸、水淹、煙火等），或全部風險（全保）而對租賃物所造成的損壞或損毀投保。

根據《商法典》第898條第1款第10項的規定，承租人應為租賃物投保，其範圍包括租賃物之滅失或毀損，以及因租賃物造成之損害。

投保惠及出租企業，由於其為租賃物的所有人，具有需要受保障的利益。因此，在物品全部滅失的事故中，保險公司會直接向被保險人（利益擁有人）而不是向合同的另一方當事人（投保人）作出賠償。

當保險標的物未遭損毀且可修補時，賠償會支付予承租人，因為在這場合，承租人是受保障利益的擁有人。事實上，承租人須負責對租賃物進行所需的維修。

租賃物因任何理由而不能使用，承租人也要支付租金。

這樣，承租企業為避免生產程序可能中斷而投保的規定似乎是需要的。

這就是所謂“所失利益的保險或剝奪享用的保險”，當發生事故時，有關賠償用作支付對出租企業的欠租。

承租企業屬小規模時，很多時候會在合同中規定其領導人購買人壽保險的義務，同時指定出租賃企業為不可撤回的受益人。

租賃企業經常要求在合同中加入保險的條款，其中保險人承諾當出現保險費欠交的情況時，會通知租賃企業。

因此，租賃物之運輸費及有關保險費用、安裝費、設置費、維修費及將租賃物交還出租人時所需之包括倘有之必需保險費之費用，均由承租人負擔（《商法典》第902條）。

d) 承租人不得將租賃物轉讓、分租：

根據《商法典》第898條第1款第7項的規定，承租人有義務不將其法律地位以有償或無償之方式讓與、轉租或使用借貸方式，將租賃物供他人全部或部分享益，但法律容許或出租人許可者除外。

此條款旨在確保租賃企業不會因租賃物或有的消失或損壞而受到損害。

e) 在不需登記的動產放置不可移動的標示牌

承租人經常負有在租賃物上放置可識別租賃企業之不可移動的標示牌的義務。此條款是為了避免融資租賃活動會誤導承租人的債權人，使其相信有關設備是屬於債務人的（《商法典》第891條）。

須登記之動產或不動產之融資租賃，應在有權限之登記局登錄（《商法典》第891條第2款）。

f) 檢查權

為了使租賃企業可以監管承租人是否遵守其義務，特別是關於租賃物的謹慎使用、禁止轉讓、轉租、出借（使用借貸）、支付保險費和放置不可移動的標示牌等，出租人經常獲承認具有檢查權（《商法典》第897條第2款第2項及第898條第1款第3項）。

g) 擔保：

合同當事人經常定出擔保的規定，如融資受益人公司的導領人須預付特定數量的租金或保證金（《商法典》第907條和第908條）。

4.3 融資租賃的標的

根據9月20日第52/93/M號法令第2條的規定，融資租賃標的如下：

- 一) 動產之融資租賃，必須涉及資本貨物或耐用消費品；
- 二) 不動產之融資租賃，專以用作或將用作生產性投資之不動產或供居住之不動產為標的。

根據《商法典》第890條第1款的規定，融資租賃合同之標的得為

任何可作租賃之財產。

可作融資租賃標的之例子有：

不動產：寫字樓、商業中心、工業大廈等；

動產：機器、工具、運輸材料、電腦設備等。

4.4 融資租賃合同的作成：取得設備或不動產

當某一企業為其設施而需要設備或需要取得不動產時，會選擇合適的融資方式，並會在市場中尋所需的物品。

有關企業先會接觸供應商，以了解物品的價格和特徵，選擇了融資租賃後便會向租賃企業遞交一份融資建議書。

融資建議書內詳細說明將取得的物品、合同期限、投資可能取得的成果、改善生產或分銷條件的效果，以及附有其他有關承租企業的行政、法律及財務狀況等資料。

原則上，合同是在購買設備之前訂立的，因為只有這樣，租賃企業才能確保融資受益人會承租有關設備。

4.5 合同的有效期

動產租賃合同之期間不得少於1年，也不得超過對租賃物所預期之具有經濟價值之使用期。

不動產融資租賃合同之期間不得少於5年。

融資租賃合同之期間不得超過20年。

（參閱《商法典》第897條）

5. 與融資租賃近似或類似的規定的對比

5.1 融資租賃有別於分期買賣：

融資租賃的經濟功能與分期購買的極為相似。原則上，承租人須主動承擔經交付的租賃物的風險，這情況與在分期買賣中買受人對購買物所承擔的風險無異。

然而，除了這些功能上類似外，融資租賃和分期買賣在結構上截然不同，亦即是：因買賣而產生所有權即時轉移予買受人的基本義務，並沒有在融資租賃中發生。

在合同初期，租賃人有義務提供租賃物予承租人享用，但不是轉移

它的所有權。

分期出售亦受法律行為基本要素制度的約束，即是，所有權單純因合同之效力而轉移，即使價金仍未支付亦然。因此，融資租賃顯然對出租人有利，並且會反映在一般的債務關係上，因為當租賃物的使用人破產時，出租人不需與承租人的其他的債權人在債務清償中互相競爭。

但眾所周知，分期出售習慣上會附同保留所有權的條款，而所有權只當最後一期給付履行後才會被轉移，這正好是為了避免上述所指的不足之處。

因此，我們隨後會按照保留所有權的分期出售，對融資租賃進行比較。

5.2 融資租賃有別於保留所有權的分期買賣：

二者的主要分別在於，在融資租賃，所有權的轉移不是自動的，其選擇權僅在合同期限屆滿和支付最後一期給付後方可行使。

但在保留所有權的出售合同中，承租人並沒有任何取得租賃物的自由；所有權會隨著最後一期價金的支付而被轉移。而在融資租賃中，租賃物的使用者在最初訂定的不可撤銷的期限屆滿後，可以自由地決定是否取得租賃物、將之返還或續租。

在分期出售的合同中，保留所有權屬於改變合同基本要素的次要條款。但在融資租賃，情況就不同了，典型的融資租賃的主要特色是，出租人的保障體現於擁有租賃物的所有權。

5.3 融資租賃有別於租賃：

比較租賃和融資租賃的法律制度後，發現二者間存在不同的特徵。

在租賃的場合，租賃物由出租人使用，以獲取最大的收益。如有需要，出租人會在租賃物的使用壽命內，訂立多份合同。

在融資租賃，屬於出租人的租賃物並非用於收益，而是作為融資的擔保。融資租賃合同訂立的期間一般相當於租賃物的使用壽命，這表示了原則上一份融資租賃合同只能以某一物品作為其標的，合同期限屆滿時，雙方當事人實際上僅取得物品的殘餘價值（《商法典》第892條第22款和第894條第22款）。

有別於傳統的租賃，融資租賃須訂定最起碼的強制期限（《商法典》第894條第11款）。

在融資租賃中，租賃物僅作為融資的擔保，表示了其保養和維修完

全應由使用者負責（《商法典》第898條第11款第55項和第66項），這與租賃有所不同。

同樣地，在融資租賃中，租賃物滅失或損壞的風險僅應由使用者（承租人）承擔（《商法典》第930條）。

根據風險轉移制度的後果，即使融資承租人不能享用及並無取回租賃物的期望，也可能要支付租金。

在融資租賃中遇到的風險轉移是有別於傳統租賃制度的。租賃合同以在指定時間內提供享用物品為基本義務，因此出租人一般須為阻礙或剝奪承租人享用租賃物而承擔後果，而承租人如不能享用租賃物，就不需受到繼續支付租金的約束。

在融資租賃，租金不取決於享用，或起碼不是享用的主要對價，因為租金基本上是根據融資出租人支付租賃物後分期攤還的價值而訂定的。

融資出租人取得租賃物，並將之提供予承租人享用，作為融資方式；傳統的出租人只想提供租賃物之享用而收取利益，在眾多的情況中，購買者只為了將物品出租，如在不動產租賃中經常出現的情況一樣。但融資租賃的目的在於從租賃物所投資的金額中取得收益，物品對融資出租人重要之處不在於其作為收益的來源，而在於其作為融資活動的擔保。

關於融資租賃的租金，如因不遵守期限、租賃設備運作不完善或效益低於所預計而導致租賃物的價金減少，承租人所支付之租金應按比例減少（《商法典》第893條）；在租賃中，如承租人對租賃物不能享益或享益的程度減低，只有權要求減少租金（《民法典》第998條）。

因此，在租賃物的取得合同的價值減少時，即使這情況沒有反映在承租人對租賃物的享用上，支付的租金仍可以減少的。

亦即是，在融資租賃中，租金並不取決於租賃物之享用，或起碼租金不是享用的主要對價，因為租金基本上是根據融資出租人支付租賃物後的分期攤還價值而訂定的。嚴格地說，對價是以租賃物的價值訂出來的。

鑑於租金的總額相當於申請融資的分期償還（資金相等於租賃物的價值和包括出租人的一切負擔和邊際利潤），在融資租賃合同屆滿時，租金的問題便需要考慮，即是說，承租人如欲取得租賃物的所有權，需要支付的價值應相等於租賃物的殘值。

需要指出的另一項分別是，當租賃物出現瑕疵時，融資租賃的出租人無須對該瑕疵或該物不適合合同目的之情況承擔責任（《商法典》第900條）。

與傳統的租賃（《民法典》第978條）相反，對於上述的瑕疵，融資承租人無權視合同未有履行，正因如此，所以承租人不可為確保其可根據租賃物之用途享用租賃物而要求出租人排除上述的瑕疵或缺點。

最後，關於《商法典》第901條所指使用者（承租人）作為租賃物的主要當事人的概念，其中規定，如有需要，承租人得對出賣人或承攬人行使與租賃物有關之權利。這權能明顯超越（在傳統的租賃中）承租人的法律狀況。

參考書目

- Carlos Alberto da Mota Pinto – Uma nova modalidade jurídica de financiamento industrial: o leasing/ Revista de Direito e de Estudos Sociais.
- Carlos Alberto da Mota Pinto – 《一種嶄新的工業融資法律模式：融資租賃》 / 《法律及社會研究雜誌》。
- Diogo Paredes Leite de Campos – A Locação Financeira na Óptica do Utente (Conferência proferida no Seminário Internacional sobre Leasing (Lisboa, 19-29 de Novembro de 1982) Revista da Ordem dos Advogados.
- Diogo Paredes Leite de Campos – “ 融資租賃中的使用者 (《關於融資租賃的國際研討會中發表的報告》 , 里斯本, 1982年11月19至29日) , 《律師公會雜誌》。
- Diogo Paredes Leite de Campos–Nota sobre a admissibilidade da locação financeira / Revista da Ordem dos Advogados.
- Diogo Paredes Leite de Campos – 《有關融資租賃可接受性的註解》 , 《律師公會雜誌》。
- José Carlos Moitinho de Almeida – A locação financeira (leasing)/ Boletim do Ministério da Justiça.
- José Carlos Moitinho de Almeida – 《融資租賃》 (leasing) , 《司法部簡報》。
- Orlando Gomes, Antunes Varela – Contrato de Leasing
- Orlando Gomes, Antunes Varela – 《融資租賃合同》。
- José Rato Rainha – Sistema Fiscal de Macau
- José Rato Rainha – 《澳門稅務制度》。

第1/94/M號法律
五月二十三日
融資租賃之稅務鼓勵

鑑於澳門總督之建議，經遵守《澳門組織章程》第二款a)項所規定之程式；

立法會根據《澳門組織章程》第三十一條第一款h)項之規定，制定在澳門地區具有法律效力之條文如下：

第一條

(範圍)

本法規訂定融資租賃稅務鼓勵之法律制度。

第二條

(印花稅)

下列者免納印花稅：

- a) 融資租賃公司之設立及公司資本之增加或追加之行為；
- b) 關於資本貨物，已用作或將用作工業及服務之不動產及作為承租人自住之不動產方面之融資租賃合同；
- c) 與融資租賃活動有關之利息及傭金。

第三條

(物業轉移稅)

一、租賃機構因取得不動產之權利，而該等不動產係透過融資租賃用於設立工業或服務或承租人自住之房屋者，應納之物業轉移稅減百分之二十。

二、於合同生效期結束後並按照合同內訂定之條件，透過行使購買權將在租賃之下動產上設定之權利轉移予承租人，能免納物業轉移稅。

三、在不妨礙以上各款之規定下，融資租賃合同開始時，須繳交物業轉移稅，係由出租人在產業交出前繳付，即使該產業已屬出租人財產。

四、如合同開始生效後五年內，將融資租賃物之不動產用作其他目的，則上述第一款之優惠不發生效力。

第四條
(物業稅)

一、對於融資租賃中出租之不動產所帶來之收益，當該等不動產屬融資租賃機構之財產時，則免納該等收益之物業稅。

二、為九月九日第21/78/M號法律所核准之《所得補充稅章》第三條第四款所規定之效力，融資租賃活動所帶來之收益不視為都市性房地產之收益。

第五條
(重置及攤銷)

一、如按照經本法律修改之三月五日第4/90/M號法令所載重置及攤銷所訂定之規則，將重置及攤銷作為有關年度之營業成本入賬，承租人所作之重置及攤銷均視作《所得補充稅章程》第十九條及第二十一條g)項規定之計稅成本。

二、當適用於作為融資租賃標的之固定資產時，重置及攤銷之最高率得增至兩倍。

第六條
(活動之紀錄)

一、租賃機構在記錄融資租賃活動時，應遵守下列原則：

- a) 融資租賃中出租之資產，應以有關融資之金額作為應收賬記錄之；
- b) 鑑於融資之償還及報酬，租金應分別作為資本之重置及收益記錄之。

二、在登記融資租賃活動時，承租人應遵守下列原則：

- a) 在合同開始生效時，作為融資租賃標的之資產應按其性質以同等數額記錄在資產內並按融資之價值記錄在負債內；
- b) 鑑於融資之償還及負擔，租金應分別作為債務之攤銷及財務成本記錄之。

一九九四年五月十三日通過

立法會主席 林綺濤

一九九四年五月十八日頒佈

命令公佈

護理總督 貝錫安

其他
