

## 债权人保护系列专题（五）：租金应收账款质押中真实性确认义务的探讨

### 【摘要】

在房地产领域的实践中，以租金应收账款作为质押获得经营性物业贷款是一种常见的担保形式。全国人民代表大会于2020年5月28日颁布并于2021年1月1日生效的《中华人民共和国民法典》（下称“《民法典》”）以及最高人民法院于2020年12月31日颁布并于2021年1月1日生效的《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》（下称“《担保制度司法解释》”）明确了应收账款的范围，并确立了质权人审核应收账款真实性的义务。本文将区分现有和将有的应收账款，从法律法规本身以及相关司法实践角度出发，对质权人如何履行应收账款真实性核查义务进行总结，并在此基础上结合租赁关系的特点综合分析租金应收账款质押中的真实性标准，提出建议。

### 一、应收账款质押的分类

法律对于应收账款质押的规定主要集中于《民法典》第四百四十条及《担保制度司法解释》第六十一条。根据《民法典》第四百四十条，债务人或者第三人有权出质的权利类型包括现有的以及将有的应收账款。

### 二、现有应收账款质押

#### （一）现有应收账款的界定

目前，法律法规并未对现有的应收账款进行明确定义。根据最高人民法院民事审判第二庭（下称“最高院民二庭”）的意见，“现有的应收账款是指已经有合同基础的应收账款，至于履行期限是否已经届满或者能否实际请求履行则在所不问。”<sup>1</sup>

#### （二）现有应收账款的真实性确认

##### 1. 法律要求

根据《担保制度司法解释》第六十一条第一款至第二款，若质权人已经向应收账款债务人确认应收账款的真实性，质权人可请求就应收账款优先受偿；若质权人未向应收账款债务人确认真实性，则质权人应举证证明办理出质登记时应收账款真实存在。

##### 2. 如何确认应收账款真实性

目前，法律法规并未明确规定如何确认应收账款真实性，最高院民二庭认为，“实践中，当应收账款债权人以应收账款出质时，质权人往往会书面函询应收账款债务人，请求其确认应收账款是否真实存在以及应收账款的数额。应收账款债务人向质权人确认应收账款的真实性后，事后以应收账款自始不存在或者已经消灭为由主张不承担责任的，人民法院不予支持。”<sup>2</sup>

实践中涉及应收账款真实性认定的案例较少，

<sup>1</sup> 参见最高人民法院民事审判第二庭：《最高人民法院民法典担保制度司法解释理解与适用》，人民法院出版社，第519页。

<sup>2</sup> 参见最高人民法院民事审判第二庭：《最高人民法院民法典担保制度司法解释理解与适用》，人民法院出版社，第519页。

但是就已有的案例而言，相关司法实践与上述判断标准是基本一致的<sup>3</sup>，即总体上，在质权人已于书面请求应收账款债务人确认应收账款的真实性并收到前述债务人的肯定性书面回复的情况下，法院通常认为该等应收账款的真实性已获得确认，反之，如果质权人向应收账款债务人发出确认真实性的请求后，应收账款债务人明确回复质权人基础交易系虚假合同，其与应收账款债权人之间不存在债权债务关系，则应收账款不真实存在。<sup>4</sup>

### 3. 未确认应收账款真实性的后果

根据《担保制度司法解释》第六十一条第二款，“以现有的应收账款出质，应收账款债务人未确认应收账款的真实性，质权人以应收账款债务人为被告，请求就应收账款优先受偿，能够举证证明办理出质登记时应收账款真实存在的，人民法院应予支持；质权人不能举证证明办理出质登记时应收账款真实存在，仅以已经办理出质登记为由，请求就应收账款优先受偿的，人民法院不予支持。”因此，若质权人未能确认应收账款真实性，则需要举证证明办理出质登记时应收账款真实存在。

实践中，法院要求质权人举证证明应收账款真实存在的宽严标准不尽相同。例如有法院认为仅提供框架合同的复印件，未提供其他证据予以佐证，不能认定质权人对应收账款真实性尽到初步举证责任。<sup>5</sup>有法院认为质权人未能提交证据证明购销合同

（即应收账款基础合同）及订单实际履行，质权人应当对应收账款债权人的资信、业绩以及基础交易的购买、发货情况进行了解和督促。<sup>6</sup>

## 三、将有应收账款质押

### （一）将有应收账款的界定

在《民法典》出台之前，关于将有的应收账款质押的规定散见于相关司法解释，而《民法典》则首次以立法形式明确了将有的应收账款可以出质。但需要说明的是，《民法典》并未对将有的应收账款的内涵和外延作出明确规定，相关规定主要见于《担保制度司法解释》第六十一条第四款，但该条款列举了两种将有的应收账款类型（包括基础设施和公用事业项目收益权、以及提供服务或者劳务产生的债权），而未对如何判断何为将有的应收账款作出明确规定。

需要说明的是，根据最高院民二庭的意见，“其他将有的应收账款”指的是“签订应收账款质押合同时，尚不具备合同基础但未来确定能够通过签订合同而成立的应收账款，如出租人将其租金债权设定应收账款质押，但在签订质押合同时尚未与他人签订租赁合同。”<sup>7</sup>

### （二）将有应收账款的特定化要求

<sup>3</sup> 例如，在（2021）鲁民申7344号案例中，应收账款债务人向质权人发出《声明函》，表明其同意将应付工程款支付至质权人的账户。虽然应收账款债务人抗辩认为《声明函》尾部为假公章及签字，但其并未提供足以反驳的证据。山东省高级人民法院认为，本案中应收账款债务人与应收账款债权人已经依据签订基础协议并按照协议实际施工，并且对工程欠款均予以认可并配合办理应收账款质押登记，该债权的存在已经达到高度盖然性标准，质权人有理由予以相信。此外，在（2021）最高法民申3780号案例中，应收账款债务人与应收账款债权人会定期向质权人出具确认应收账款余额的文件，且应收账款债务人对《应收账款余额

表》上的公司印章和签名真实性表示认可，最高人民法院认为质权人已经尽到了基本的审查注意义务。

<sup>4</sup> 相关案例见（2018）浙01民终630号宁波银行股份有限公司杭州分行、济南中油华铁石油产品销售有限公司质权纠纷二审民事判决书。

<sup>5</sup> 相关案例见（2021）津民终9号大唐融资租赁公司、山东龙马重科有限公司质押合同纠纷二审民事判决书。

<sup>6</sup> 相关案例见（2020）冀0527民初1号中国工商银行股份有限公司南和支行与河北玉波商贸有限公司、李金明金融借款合同纠纷一审民事判决书。

<sup>7</sup> 参见最高人民法院民事审判第二庭：《最高人民法院民法典担保制度司法解释理解与适用》，人民法院出版社，第522页。

《担保制度司法解释》第五十三条规定，当事人在动产和权利担保合同中对担保财产进行概括描述，该描述能够合理识别担保财产的，人民法院应当认定担保成立。此外，《民法典》第一百一十四条第二款亦规定物权的客体须是特定的物，是能够区别、具有指向、能够确定的物。应收账款质押作为担保物权的一种形式，也应当满足物权客体特定的原则，其中现有的应收账款质权在设立时已经存在特定的基础合同，而将有的应收账款质权在设立时尚不具备基础合同，故在实务中，当涉及未来应收账款质押情形时，法院往往会考虑该将有的应收账款是否特定化，以判断质权的效力<sup>8</sup>。

现行法律法规并未明确规定将有应收账款的特定化标准，根据相关司法实践，不同法院对于“特定化”的标准分歧较大，例如有法院认为约定供热工程项目建成后的供热收费权及其项下全部收益作为质押标的，质权有效。<sup>9</sup>有法院认为，应收账款质押合同仅约定就特定期间内应收账款债权人的全部应收账款设立质权，未具体描述应收账款其他要素（比如基础合同相关情况、账款履行期限等等），质权并未有效设立。<sup>10</sup>甚至有法院在判断特定化时，除了参考质权合同约定，还会参考当事人其他行为，比如有法院认为将未来特定期限内的全部电费汇入指定账户的行为即可满足使该应收账款特定化的要求<sup>11</sup>，有法院则认为除在质押合同中约定以“公司未来六年内与其所有买家的全部应收账款”出质以外，出质人“通过质押通知等方式”也使得应收账款特定化。<sup>12</sup>

从上述相关司法实践来看，若不满足特定化标

准，法院通常认为相关质权未有效设立，但并不影响相关质押合同的效力。

### （三） 将有应收账款的真实性确认

《担保制度司法解释》第六十一条并未直接规定质权人须核查将有的应收账款真实性，且《民法典》和《担保制度司法解释》出台后，目前尚未出现关于将有的应收账款质押真实性确认的司法判决，法院对于质权人的审查义务的态度有待相关司法实践的进一步观察和论证。

## 四、 应收账款质权的实现方式

就应收账款质权的实现方式，实践中存在较大争议，即使是最高人民法院在不同阶段的不同案件中也呈现出不同的观点：

1. 2015 年最高人民法院发布第 11 批指导性案例之案例五十三号案例（(2012)榕民初字第 661 号）中，法院认为法律未具体规定权利质权的实现方式，但该案所涉污水处理项目收益权属于将来金钱债权，质权人可请求法院判令其直接向出质人的债务人收取金钱并对该金钱行使优先受偿权，故无需采取折价或拍卖、变卖之方式。

2. 最高人民法院在 2017 年作出(2017)最高法民申 1572 号民事裁定书时，认为质权人对应收账款主张优先受偿权，但不能直接对应收账款主张所有权，无权要求应收账款债务人直接向其支付款项。

就此，因(2012)榕民初字第 661 号案属于最高院

<sup>8</sup> 相关代表性案例见(2021)新 40 民初 118 号、(2020)桂民终 1976 号、(2019)鲁民终 1832 号、(2019)沪 74 民终 565 号、(2018)渝 01 民终 7328 号、(2017)浙 01 民终 8766 号等案例。

<sup>9</sup> 相关案例见（2020）桂民终 1976 号国家电投集团广西北部湾（钦州）热电有限公司、国家开发银行金融借款合同纠纷二审民事判决书。

<sup>10</sup> 相关案例见(2019)鲁民终 1832 号、(2017)浙 01 民终 8766 号、(2017)粤民终 3094 号等。

<sup>11</sup> 相关案例见(2022)湘 0182 执异 11 号及(2021)湘 0182 执异 49 号民事裁决书。

<sup>12</sup> 相关案例见(2021)粤 01 民终 6326 号东莞市光华医院有限公司、东莞市裕恒医药有限公司金融借款合同纠纷二审民事判决书。

的指导性案例，在类案指导中处于相对优先的位置，且将应收账款通过拍卖或变卖方式再转化为金钱，实质上是将一般等价物再次金钱化，导致回收债权的程序更加复杂，也没有经济上和法理上的价值。笔者认为，质权人要求应收账款债务人直接付款应当是应收账款质权的实现方式之一。

我们也注意到，最高院民二庭认为，应收账款作为金钱之债，可以参照适用督促程序的有关规定，如申请支付令的方式实现担保物权。<sup>13</sup>据此，质权人似乎可以直接向债务人申请支付令，要求债务人给付金钱，但也面临诸多实务问题，如质权人是否可以债权人的身份申请支付令、债权人是否参与、身份如何确定、在督促程序中是否可以同时处理主债权及质权两个法律关系等等。

总体而言，应收账款质权的实现方式是实践中争议较大的问题，但直接影响质权人实现权利的效率和效果，需要予以特别关注。

## 五、对租金应收账款真实性确认的启示

根据前文的整理分析，笔者建议：

1. 以现有的租金应收账款设立质押时，质权人应采取适当措施书面确认应收账款的真实性。
2. 以将有的应收账款设立质押时，质权人应通过设立特定账户、书面通知等方式尽可能满足应收账款的特定化要求。

张莉萍 合伙人 电话：86 10 8553 7768 邮箱地址：zhanglp@junhe.com  
王利华 合伙人 电话：86 10 8519 1238 邮箱地址：wanglh@junhe.com  
田小影 律师 电话：86 10 8553 7940 邮箱地址：tianxy@junhe.com  
王婉珺 律师 电话：86 21 2208 6376 邮箱地址：wangwanjun@junhe.com

本文仅为分享信息之目的提供。本文的任何内容均不构成君合律师事务所的任何法律意见或建议。如您想获得更多讯息，敬请关注君合官方网站“www.junhe.com”或君合微信公众号“君合法律评论”/微信号“JUNHE\_LegalUpdates”。



<sup>13</sup> 参见最高人民法院民事审判第二庭：《最高人民法院民法典担保制度司法解释理解与适用》，人民法院出版社，第 521 页。