

周转材料租赁：四大合同陷阱亟待关注 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/394/2021_2022__E5_91_A8_E8_BD_AC_E6_9D_90_E6_c59_394777.htm 相关案件 周转材料的租赁纠纷案件近期在司法实践中较多的发生，专门经营周转材料的租赁公司提供其定制的租赁合同，熟练掌握与各类建筑公司打交道的技巧，而建筑公司对这类租赁合同的不重视，吃了许多哑巴亏。以下案例值得建筑公司总结经验教训。某建筑公司向某建筑机具租赁有限公司（下称“租赁公司”）租赁了钢管、扣件、山型卡、华司片等周转材料，约定租赁期为100天，每类材料的每日租金价格和灭失的赔偿价格均在租赁合同中明确约定。由于建筑公司拖欠部分租金，租赁公司将建筑公司告上法庭，要求建筑公司支付拖欠的租金50余万元、违约金50余万元和未归还周转材料的赔偿金30余万元。此案件在当事人的努力和法院的主持下进行了调解，虽然最终未按照每日千分之三的比例计取违约金，但由于调解时间的拖延，导致欠付的租金本金和违约金均由一定程度的增加，因此建筑公司仍然损失惨重。四大法律陷阱亟待关注 陷阱一：合同约定的逾期支付租金的违约金过高。租赁合同约定，若建筑公司逾期支付租金，甲方应按每日欠费的千分之三向乙方收取滞纳金。建筑公司显然在签约时未对过高的欠付违约金有足够的认识，最终导致租赁公司按拖延的时间提出50万元的违约金。虽然建筑公司在法庭中主张违约金约定过高，应按照中国人民银行逾期贷款利息率即每日万分之二点一计算，但最终并未能取得法庭的支持。陷阱二：合同约定租赁期满后租金递增。租赁合同约定，租赁期满后

，如继续使用租赁物的，原租赁合同继续有效，但租价递增20%，租赁合同变更为不定期租赁合同。在本案中，实际租赁期远远超过了合同约定的100天，租赁公司在主张租金时将租金自第101天起提高至原租金的120%。陷阱三：合同约定建筑公司可以暂存租赁物，期间租赁公司仍享有租金收益。租赁合同约定，建筑公司交付租赁公司周转材料包括归还租赁物和暂存租赁物两种行为，而暂存的周转材料，租赁公司有保管义务，建筑公司可以根据需求随时调取，但租赁公司仍可以计取租金收益。这与验收后归还租赁物属于不同的法律行为。在本案中，租赁公司对于建筑公司交付的周转材料出具了暂存单而并未出具归还证明，因此法院认定，建筑公司仍有对周转材料的使用权，而租赁公司在暂存期间仍享有收益的权利。建筑公司的操作人员因不熟悉上述约定的区别，造成了重大损失。陷阱四：合同约定需要赔偿的物资需要在付清全部租金的前提下，方可办理赔偿手续，否则建筑公司仍需要支付租金。在本案中，建筑公司存在大量灭失或毁损的物件，但由于没有证据证明早已在施工期间灭失或毁损，因此，租赁公司在诉讼中一方面计取该部分物件的租金，另一方面要求归还上述物件或进行等值赔偿。而且该部分的物件由于已无法归还，因此租赁公司要求在诉讼期间该部分租金将继续计取，相应的违约金也继续计取，直至判决生效。

租赁合同纠纷诉讼的特点 租赁合同纠纷诉讼中，与一般的诉讼而言具有如下明显的特征：一是：诉讼本金和违约金具有不确定性。由于部分周转材料建筑公司未能归还，原告会主张诉讼期间该部分周转材料的租金，诉讼本金具有不确定性，即租金可能在诉讼过程中增加。因此导致诉讼的违约金

具有不确定性，即违约金因本金在诉讼中增加而增加，也存在不确定性。二是：诉讼周期越长，损失越大。由于租赁合同约定的违约金比例非常之高，而且部分未归还的周转材料在诉讼期间仍可计取租金，因此诉讼周期越长，被告的损失可能就越大，需要快刀斩乱麻。如何防范租赁合同的法律风险

其一：高度关注对逾期支付违约金的约定，尽量降低违约金的比例。虽然《合同法》第114条规定，“约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。”但从目前的司法实践来看，愈来愈多的是倾向于支持合同双方对违约金的约定。

其二：关于租期届满后租金递增的风险，签订租赁合同时不能仅仅约定一个固定的租期，应写明租期仅为暂定租期，最终以项目的实际工期为准。以规避租期届满后租金递增的风险。

其三：关于暂存单，建筑公司不仅应在签订合同时尽量避免签署租赁公司可以暂存物件的条款，同时在具体履行合同时即归还周转材料时应明确要求租赁公司出具归还证明，而非物件的暂存单，以免操作人员因不了解暂存和归还的区别而白白支付期间的租金。

其四：关于施工期间灭失或毁损的周转材料，建筑公司应及时向租赁公司进行书面通知其灭失或毁损的数量以及同意向租赁公司进行赔偿，同时租赁公司不应再计取租金。当然，同时需要准备有关的证明文件以应对租赁公司仍然要求计取这部分的租金，对于灭失的周转材料可以通过向派出所报案形成有效证据，对于损坏的周转材料则可采用拍照或第三方公证等方式固定有效证明。

其五：在租赁合同纠纷诉讼产生之后，建筑公司应首先核对租赁公司所主张的周转材料的数量、租金、租期、未归还数量是否准确，如果数

据准确，由于违约金部分和未归还周转材料的租金部分在诉讼期间仍在计取和增加，因此应尽可能在较短时间达成调解，降低损失。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com