

一次性花 20 万元签了租房合同，不合常理

法院：双方之间实为民间借贷

通常而言，当事人订立合同即代表双方受合同约束，应按照合同项下的约定履行义务。然而在实践中，法院有时也会遇到合同内容不能反映当事人真实意思表示的情况，面对此类案件，法院会如何认定？近期，上海市宝山区人民法院（以下简称上海宝山法院）审结了一起房屋租赁合同纠纷案件，当事人签订房屋租赁合同，后一方以房屋租赁起诉，另一方却辩称实为民间借贷。真实法律关系到底是怎样的？法院会如何处理？



一份 20 万元的租房合同引诉讼

2022 年 10 月，邓先生和贾先生签订房屋租赁合同，由邓先生租赁贾先生名下房屋，租期为 7.8 年，年租金为 2.5 万余元，租金支付方式为一次性支付。合同签订当日，邓先生将全部租金 20 万元转给贾先生。

2023 年 1 月，因贾先生未交付房屋，又拒绝退还 20 万元租金，邓先生以贾先生的行为已经构成违约为由，将其诉至上海宝山法院，请求法院判决确认双方租赁合同已解除，并要求贾先生返还 20 万元租金及相应利息。

庭审中，被告贾先生辩称，其与邓先生之间虽然签订有一份房屋租赁合同，但其实双方存在的是民间借贷关系。涉案房屋其实已出租给了第三人傅先生，并未实际交付给邓先生。

为查明案件事实，法院依法传唤第三人到庭。到庭后，傅先生诉称，自己和贾先生已经签订房屋委托管理合同，约定贾先生将房屋交其代理租赁使用，其已获得房屋钥匙，是涉案房屋的真实使用人。此外，该房屋市场租赁价格在每月 4000 元至 5000 元之间，邓先生与贾先生约定的租赁价款显然偏低。

法院：双方之间应属借贷关系

上海宝山法院审理后认为，本案争议焦点在于邓先生和贾先生之间是否为真实的房屋租赁合同关系。

首先，双方租赁合同约定的租金标准明显低于市场价格，且邓先生在未取得交付房屋的情况下，于签约当日一次性支付长达 7.8 年的全部租金，双方亦未约定保证金等条款，合同约定及履行情况与正常的房屋租赁合同明显不符。此外，邓先生与贾先生的房屋租赁合同在前，傅先生与贾先生的房屋委托管理合同在后，而贾先生将涉案房屋的钥匙交给了顺序在后的傅先生，可见邓先生与贾先生之间签订的房屋租赁合同并非房屋租赁的真实意思表示。

综上，双方之间应属借贷关系，邓先生和贾先生之间的房屋租赁合同应属无效。

经释明，邓先生仍然坚持以房屋租赁合同关系提起诉讼，上海宝山法院依法判决驳回原告邓先生的全部诉讼请求，有关邓先生与贾先生之间的借款纠纷问题，邓先生可另案主张。

一审判决后，双方当事人均服判息诉，该案已生效。

说法：“名为房屋租赁，实为民间借贷”为何发生？

司法实践中，因民间借贷的利率具有法定上限，某些出借人为规避法定上限以租赁合同为名与借款人签订合同，以收取租金或转租的方式获取高额利息。

同时，亦有部分出借人因不能抵押借款人的房屋，而采取实际占有并实际使用租赁房屋的方式为借款提供“担保”，以租赁为名行借贷之实。

“名为房屋租赁，实为民间借贷”的表现形式多样，实践中较为常见的有以下三种。

1、阴阳合同型。当事人签订两份内容不一致的合同。其中的“阳合同”一般因不体现当事人的真实意思而不发生效力，另一份“阴合同”是当事人的真实意思表示而认定为有效合同，“阴合同”只要内容合法，同样受到法律保护。

2、名实不符型。当事人仅签订一份合同，但是合同中所描述的条款或条件与实际履行情况不一致。该案就属于此种情形。

3、借名掩盖型。当事人之间存在两份合同，与阴阳合同型相似，但在借名掩盖型中，当事人之间民间借贷意思表示的合同往往并非以借款合同命名，故更具有迷惑性。

判断合同性质不能仅依据合同的名称，而应该以合同内容为依据，根据缔约背景、缔约目的、履行行为以及当事人是否存在虚构交易标的等事实认定当事人之间的实际民事法律关系。以房屋租赁合同为例，判断双方当事人之间的法律关系是否真实有效，可以从相对方的抗辩意见出发，结合房屋租赁合同价款、履行情况、双方交易习惯等方面综合进行判断。在证据考量方面，可以综合考虑微信聊天记录、资金流向等证据来确定合同的真实性质。

在“名为房屋租赁，实为民间借贷”案件中，当事人以房屋租赁关系为请求权基础提出诉讼请求，人民法院应积极探究当事人订立合同的真实意图，以实际隐藏的合同关系进行实体审理。若当事人坚持以房屋租赁关系起诉的，人民法院应将合同是否成立作为焦点问题进行审理。经审理查明认为案件实为民间借贷关系的，应向当事人进行法律释明并征询意见。经释明后当事人仍不愿变更诉讼请求的，应判决驳回诉讼请求，这既符合程序正义的法律价值，也不影响当事人根据隐藏法律关系另行主张的诉讼权利。

晨报记者 姚沁芝

勇当金融创新领头雁

浦发银行服务上海自贸区建设十一载

2024 年 9 月 29 日，上海自贸区即将迎来十一岁的生日。十一年间，浦发银行紧紧围绕国家发展战略，全力服务上海国际金融中心建设，通过打造三位一体的跨境金融平台，在自贸金融改革的试验田上攻坚克难、砥砺前行。十一年来，浦发银行累计为近 5000 家企业提供了自由贸易账户服务。先后获评“2023 年上海市金融创新奖二等奖”、“中国银行业发展研究优秀成果”、“上海银行业新型国际贸易与自贸业务创新案例”。

2013 年 9 月，伴随上海自贸试验区成立，浦发银行同步设立上海自贸试验区分行。自贸区分行开业后聚焦于创新业务落地并将其自身打造成为全行自贸服务平台，曾荣获自贸区十大制度样本企业的荣誉称号。2019 年 8 月，伴随上海自贸区临港新片区的设立，浦发银行同步设立上海自贸新片区分行，是新片区内第一家对应新片区管委会成立专属机构的商业银行，新片区分行努力打造跨境资金的专业化服务，不断提升区域服务能级。为了迎接自贸区金改带来的挑战，浦发银行充分发挥了总行在上海的优势，形成了全行“上下一盘棋”推进自贸业务的氛围。

服务长三角一体化建设

浦发银行积极拓展上海自贸区金融政策服务长三角一体化建设中的运用场景，以加深长三角区域分行联动协作作为抓手，更好满足区域内企业跨境管理需求。2024 年，上海分行成功为总部位于苏州的 mRNA 研发企业发放 2.5 亿元的 FT 中长期贷款。此前，浦发银行已先后为其提供了 FTN 外汇衍生品、境外大额美元融资存放、跨境双向人民币资金池、FTN 结构性存款等产品和服务，并成为企业第一大合作银行。近期，公司决定启动肿瘤领域相关创新药品的研发工作。上海分行运用自贸产品政策，建立起跨境信用传递机制，有效缓释风险，通过 FT 账户成功发放固定资产贷款，助力企业的科研成果加速转化。

助力推动人民币国际化

为积极响应人民币国际化国家战略，拓宽人民币在跨境贸易中的使用。伴随着《区域全面经济伙伴关系协定》的正式生效，东南亚等“一带一路”沿线国家和地区经贸形势持续向好，推进区域内以人民币计价的大宗商品贸易，有助于我国企业与贸易伙伴高效开展合作，促进人民币国际化发展。该笔可转让人民币信用证不仅降低了企业的汇率波动风险及相应管理成本支出，也提升了跨境交易、支付结算的便利性，为金融助力人民币在国际市场结算中的“同伴效应”提供强有力的支撑作用。

服务上海“五个中心”建设

支持国际金融中心及贸易中心建设方面，浦发银行积极推进跨境人民币业务。以离岸经贸业务为例，浦发银行通过离岸经贸政策进一步加强先进制造、大宗商品等重点客群的离岸贸易支撑。截止目前，已通过自由贸易账户办理离岸经贸业务折合人民币累计超过 700 亿，在新片区服务企

业和办理业务量均排名市场领先。今年以来离岸经贸业务量达 240 亿人民币，同比增长 30%。

加快国际航运中心建设方面，浦发银行率先试点了 FT 账户船舶管理结算服务，并在人行指导下，作为银行代表向同业发布《国际船舶管理自由贸易账户服务方案》，方案包括自贸账户开立服务、资金跨境结算服务、资金汇兑服务以及外籍海员薪酬服务，涵盖了船舶管理公司的主要跨境金融服务诉求，为鼎衡等多家知名船舶管理企业提供了专业服务，在业内保持领先。此外，该行还作为上海市银行同业公会副主任单位承办“跨境航运金融服务和金融市场业务”专题研讨会，邀请近 70 家银行同业参加，探讨新形势下商业银行支持航运中心建设、服务航运企业的新模式和新路径。

在支持科创中心建设方面，浦发银行在服务科创企业发展中，不仅关注企业的融资，更是发挥集团化经营的优势，满足科创企业各类金融需求，依托自贸区、离岸银行、海外分行以及浦银国际、信托、基金、租赁、理财子等兄弟单位资源，在并购、跨境、债券融资等方面，打造股债贷、离在岸、境内外一体化的综合金融服务模式，为企业的跨境投融资、上市发展、高管与员工福利等提供解决方案，有力促进科创中心建设。

境内外分行联动促高水平对外开放

在助力高水平对外开放方面，浦发银行充分关注国际业务的重点企业，基于客户跨境融资、资金跨境使用等需求，通过三位一体的跨境金融平台不断探索创新业务带动资金的投放与运用。浦发银行上海分行为某大型国企新加坡上市子公司 H 公司落地 FT 银团贷款，用于公司在东南亚地区的橡胶业务拓展，银团总额余 2 亿美元，采用最新的隔夜 SOFR 浮动定价。先后联动海口分行对控股股东进行尽调，联动新加坡分行尽调



RCEP 区域内客户的实地经营情况，同时克服了 LIBOR 退市后采用 SOFR 计价等困难，迅速完成了该笔业务的授信和提款流程，及时满足了企业在东南亚地区橡胶采购的订单支付需求。

支持制造高端业发展

国产首艘大型邮轮爱达·魔都号于 2024 年 1 月 1 日开启首航，是中国船舶制造业的重要里程碑。依托上海自贸区便利化金融政策，上海分行为爱达·魔都号设计了涵盖跨境资金结算、日常运营资金支持等一站式综合金融服务，满足企业多元化需求。企业通过该行先后办理了资本金投资、服务贸易等众多用途的结算，均实现了线上化便捷的体验，极大提升了其上游票务结算及船上供应物品采购等结算的时效性。此外，上海分行还专门根据爱达·魔都号的结算进行了网银数字化改造，迅速形成专属爱达 E 通模块。企业可根据网银使用习惯，定制跨境常用功能，一键直达结算、汇兑、现金管理等页面操作。

站在新的起点上，浦发银行将持续贯彻上海自贸区金融改革的要求，全力争先，勇当排头兵，通过发挥三位一体平台优势，全方位打造自贸跨境品牌，以更加优异的成绩彰显上海金融旗舰企业的新担当新作为。

(文 力)