

一

概念及特征

《中华人民共和国民法典》第七百三十六条

“融资租赁合同的内容一般包括租赁物的名称、数量、规格、技术性能、检验方法，租赁期限，租金构成及其支付期限和方式、币种，租赁期限届满租赁物的归属等条款。”

融资租赁合同具备有以下几方面特征：

- 1、租赁合同与买卖合同紧密相连；
- 2、出租人对租赁物一般不承担瑕疵担保责任；
- 3、融资租赁合同是双务、有偿、诺诚、要式合同；
- 4、租赁期内租赁物的所有权与使用权分离民法典规定“出租人对租赁物享有所有权”“出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用”，也就是说，在整个合同期内，承租人可以取得有关租赁物的占有使用收益权利，但不拥有租赁物的所有权；
- 5、融资租赁合同是不可撤销合同；
- 6、租赁物未取得使用许可不影响合同的效力；
- 7、以虚构租赁物方式订立的融资租赁合同无效。

二

合同的内容

根据民法典相关规定，从内容上融资租赁合同有一般性条款和特殊性条款。

- 一般条款

1、合同主体

合同首先应明确各方当事人主体基本情况，尤其是主体地位、有效的联系方式及送达地址。

融资租赁合同跟其他合同一样，明确主体都是非常重要的，实务中部分从事融资租赁业务的企业所制作的融资租赁合同很详尽，很精良，但在合同主体身份上做了很多区分如出租人、承租人、保证人、挂靠人、一般承租人、债务加入人之类，针对这种情况需要注意好合同主文内容及合同主体之间要能够前后对应，以避免合同权利义务约定的很明确，但无法关联到主体所带来的约定不明甚至是无法主张权利的风险。

2、标的物

租赁物的名称、数量、规格、技术性能、检验方法等作出明确约定。合同标的物必须是有形资产，像专利、商标等无形资产不能作为融资租赁合同的标的物。

需要了解的是，有些无形资产是可以作为融资租赁标的物的附随物加入到关系中的，比如一些工业或医疗设备的专属操作软件之类。另外只能使用一次的消费物不能作为融资租赁合同标的物。

3、履行期限、地点和方式

融资租赁合同履行期限主要是合同中约定租赁物的租赁期限和租金支付的时间。在合同中应当明确规定租赁的起止日期和租金的支付时间。融资租赁的起租日期一般为租赁物的交付之日。

履行地点是当事人双方在合同中约定的履行合同义务的地点。它一般包括交货地点、提货地点、付款地点等。履行的方式一般在合同中均有规定。

4、租金

租金是融资租赁合同的主要内容之一。融资租赁合同应对租金作出明确规定，它包括租金总额、租金构成、租金支付方式、支付地点和次数、租金支付期限、每期租金额、租金计算方法、租金币种等。

其中租金币种主要涉及到跨国业务，其中可能容易被忽视的并非非常重要的是租金构成和租金计算方法。

租金的构成在实务诉讼中最重要的意义是说明承租人所偿还的款项是“租金”，而非本息。融资租赁业务发展速度非常快，很多从事融资租赁业务的大型金融企业都是从传统的抵押借贷、信用借贷业务转变或扩展到融资租赁业务领域的，传统业务认识和逻辑扎根极深。同样，部分内陆城市的司法机关也从未接触过或没有机会深入研究融资租赁法律业务。这就可能导致在司法实践工作中，部分融资租赁业务拥有部分的传统金融业务形式外观，存在被认定为融资租赁以外的法律关系；其次不明晰租金概念而是以本息方式呈现，亦容易在主张逾期利息之时被认定为是复利而否定权利。即便《融资租赁司法解释》第九条已明确了承租人违约之时出租人可以同时主张违约金及逾期利息，但并未明确二者之间遵循何种关系及分别、总额的上限数额，存在主张损失不能的风险。

计算方法亦同，无论在金融业务中亦是司法程序中，金额的确认是最根本最重要的内容。融资租赁法律关系中各主体所签订的文件中应当明确好每期租金金额，亦或是将统一、明确租金计算方法，避免产生歧义。

5、租赁物的归属

融资租赁期间届满，承租人对租赁物一般有三种选择，即留购、续租或退租。留购情况下承租人取得租赁物所有权，续租和退租情况下租赁物仍归出租

人所有。可以通过合同约定或后期约定来确定。

6、违约或争议的处理

出租人、承租人以及出卖人应事先就履行合同中出现的违约或争议，协商确定解决方法和途径，并在合同中明确规定。比较重要的是逾期利息、违约金、解除权、租赁物归属及取得、租赁物价值判定的方法的约定。

结合实务需要特别说明租赁物归属取得和租赁物价值判定：

- **租赁物归属取得**

近年来融资租赁业务发展飞快，其与传统业务相比较存在着较为明显的优势。传统借贷业务可以设立物保或人保，属于债权及抵押权范畴；而融资租赁根据法律规定可以选择，既可要求承租人支付租金，亦可要求解除合同并基于所有权进行返还租赁物并赔偿损失，《民法典担保制度司法解释》颁布以后，出租人在主张债权时还可以请求司法处置租赁物，这突破了所有权人无法司法处置自有物的法律限制。正因如此，融资租赁类公司在选择客户和业务时可以适当降低标准，这个标准的降低并不当然会降低产生回款不能的风险，而是降低产生风险后化解风险的难度。因此如果在合同中针对租赁物取回的权利和条件的约定不够明确、详尽，会对产生风险后采取控制租赁物的止损工作造成巨大障碍。

- **租赁物价值判定**

这方面主要体现在出租人主张解除合同、基于物权返还租赁物之时。根据我国法律规定主张赔偿损失的计算方式是需要减去租赁物价值的，而租赁物价值判定方法的优先级为有约定价值从约定，没约定价值从约定的折价计算方法，没有前述约定只能通过司法评估的方式来确认。一旦评估，就会产生时效性、有效性和时损性问题。

首先，绝大部分的租赁物如大型设备、汽车、轮船等的贬值速度都非常快，控制租赁物后经过委托、准备材料、启动司法程序最后到司法评估结束，此时租赁物的贬值是出租人及承租人都难以承受的。出租人因租赁物价值过低而难以实现预期回款，承租人则是长期未能使用租赁物，还要承担去除租赁物价值后的高额债务，因为损失的计算要在剩余租金总额里减去租赁物价值

其次，部分评估公司可以追溯时间节点对评估物进行当时的价值评估。这里有两个问题，第一是这种评估方式是牺牲客观性、真实性、准确性而进行的推演算法，与真实情况很难一致，为避免“出错”，评估公司针对此类内容往往是尽可能将租赁物价值高估，这就导致出租人应当受到保护的请求金额被高估的价值抵扣一大部分，自己的真实损失难以得到弥补；第二是司法程序是国家司法机关处理司法案件所必要采取的程序及需要的工作时间，也是出租人维护自身权益最为正当的选择途径，在这种情况下由于承租人的违约而迫使出租人消耗大量时间维权并承担租赁物贬值的不利后果，显然并不公平。

最后，部分出租人选择在控制租赁物后马上邀请第三方进行租赁物价值评估并出具评估报告，这一做法看似解决了时效性和时损性的影响，但同样会产生不利于出租人的后果。如虽然第三方评估报告为评估机构所出，但鉴于大部分从事融资租赁业务的金融类公司都是动辄上百亿资产的全国大型企业，旁人评价此事时总是习惯认为出租人利用自己的骄横地位影响评估结果损害他人利益，评估报告的结果难以被认可。即使是不考虑前述问题，承租人仍然可以在诉讼程序中申请重新评估，这就使得出租人前期评估工作成了无用功。

因此，在我国目前极度重视实体公平的司法格局下，融资租赁相关立法还有待完备的情况下，上述问题仍难以得到解决。这就使得租赁物价值判定条款在此类业务中显得愈发重要。

- 特殊条款

1、租赁物交付条款

融资租赁合同一般都规定由出卖人向承租人交付租赁物。融资租赁不是纯粹的传统民事租赁关系，它以租赁合同的法律形式达到实现融资的经济实质的目的，兼具租赁和融资双重性质。因此，融资租赁合同并不要求出租人直接向承租人履行交付义务，而由出卖人直接向承租人交付租赁物。

2、出租人免责条款

融资租赁合同中一般明文规定出租人对租赁物的质量、性能和适用与否不承担任何责任。因为在融资租赁合同中，租赁物的种类、性能、规格、型号等均由承租人根据自己的知识和经验选定，出租人根据承租人的要求购买的，且租赁物由出卖人直接交给承租人并由其验收。承租人应具备对租赁物的鉴别、检验的知识和经验，因此出租人对租赁物的质量、性能和适用与否不承担任何责任，但是也有例外情况。

有下列情形之一的，当租赁物质量、数量等存在问题，在承租人对出卖人行使索赔权利失败的，承租人有权请求出租人承担相应的责任：

- (一) 出租人在承租人选择出卖人、租赁物时，对租赁物的选定起决定作用的；
- (二) 出租人干预或者要求承租人按照出租人意愿选择出卖人或者租赁物的；
- (三) 出租人擅自变更承租人已经选定的出卖人或者租赁物的。

3、不得中途解约条款

融资租赁合同中一般都有类似“除合同约定条款外，未经对方同意，任何一方不得中途变更或解除合同”的规定，即禁止中途解约条款。融资租赁合同已经生效，承租人就不能单方面提出解除合同。承租人发生租赁物灭失或损毁的，不得中途解约并需继续缴纳租金。

有下列情形之一的，出租人或者承租人可以解除融资租赁合同：

（一）出租人与出卖人订立的买卖合同解除、被确认无效或者被撤销，且未能重新订立买卖合同；

（二）租赁物因不可归责于当事人的原因毁损、灭失，且不能修复或者确定替代物；

（三）因出卖人的原因致使融资租赁合同的目的是不能实现。

4、对第三人责任条款

为防止合同履行过程中涉及出租人、承租人以外的第三人权益，合同中应规定：

（一）出租人应在租赁期内排除第三人对租赁物财产权益的异议，以确保承租人对租赁物的使用权不受干扰；因出租人的原因致使第三人对租赁物主张权利的，承租人有权请求其赔偿损失。

（二）因承租人的自身过错或无效行为给第三人造成损失的，承租人应承担赔偿责任。



权利义务

- 出租人的权力

1、享有租赁物的所有权

租赁物是出租人依承租人选定的设备向出卖人支付价款，取得租赁物的物权

，而后出租人将租赁物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金，因而在租赁期间，租赁物的所有权始终由出租人享有。

2、收取租金

出租人有权要求承租人按照合同规定的数额、时间、方式支付租金。承租人不按照约定支付租金的，经催告后在合理期限内仍不支付租金的，出租人可以请求支付全部租金。

3、免除责任的权利

在通常情况下，作为出租人的租赁公司并不承担租赁物的瑕疵担保责任，不承担租赁物在租赁期间毁损灭失的风险和对租赁物的维修义务。

- 出租人的义务

1、购买租赁物的义务

出租人应当根据承租人对出卖人、租赁物的选择订立买卖合同，购买符合承租人要求的租赁物，未经承租人同意，出租人不得变更与承租人有关的合同内容。

2、协助承租人索赔义务

出租人。出卖人、承租人可以约定，出卖人不履行买卖合同义务的，由承租人行使索赔的权利。索赔权是出租人基于买卖合同而享有的权利，但在融资租赁合同中，出租人往往将此权利转让给承租人行使而由出租人承担协助义务。

3、保证承租人占有和使用租赁物的义务

出租人为保证承租人对租赁物的占有和使用，应当履行相关义务。

- 承租人的权力

1、享有与受领的标的物有关的买受人的权利

在租赁期间，承租人享有对租赁物的占有、使用和收益权；对出卖人不履行买卖合同义务的，行使索赔的权利。

有下列情形之一的，承租人可以拒绝受领出卖人向其交付的标的物：

(一) 标的物严重不符合约定

(二) 未按照约定交付标的物，经承办人或出租人催告后在合理期限内仍未交付

承租人拒绝受领标的物的，应当及时通知出租人。

2、选择权

承租人有权选择租赁物的出卖人并决定租赁物的条件。

3、对租赁物享有优先购买权

在租赁期间届满时，如果出卖人转让租赁物，在同等条件下，承租人享有优先购买的权利。

4、请求部分利益返还权

当事人约定租赁期限届满租赁物归承租人所有，承租人已经支付大部分租金，但无力支付剩余租金，出租人因此解除合同收回租赁物的，收回租赁物的价值超过承租人欠付的租金以及其他费用的，承租人可以请求相应返还。

- 承租人的义务

1、受领和验收租赁物的义务

2、支付租金的义务

《民法典》规定“承租人应当按照约定支付租金”“承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的，出租人有权请求承租人继续支付租金但法律另有规定或当事人另有约定的除外”。与通常由物的所有权人负担风险不同，因融资租赁的租赁物由承租人选定并直接交付给承租人占有、使用、收益，出租人在融资租赁中的主要功能与职责是为租赁物的买卖提供融资，却不承担对租赁物的管控义务。

3、妥善保管、使用和维修租赁物的义务

4、租赁期间届满时返还租赁物的义务

5、在租赁期间未经出租人同意不得将租赁物擅自转租的义务

出卖人的权力和义务

出卖人的主要权利是收取货款。

出卖人主要承担的义务：

1、按照合同的约定向承租人交付租赁物的义务

2、按照合同约定的内容履行交付符合国家规定或者当事人约定的质量标准的租赁物的义务

3、按照合同约定的交付期限交付租赁物的义务