

《民法典》第十五章专章规定了有名合同“融资租赁合同

”，通过与原《合同法》条文进行比对，新增加了十一个条文。分别是737条、738条、740条、742条、743条、748条【增加了第2款】、749条、750条、758条和759条，其中第738条为《最高人民法院关于审理融资租赁合同纠纷案件适用法律问题的解释》第3条的规定。

提到融资租赁，原《合同法》并没有对其种类进行区分，只是对直租做出了相应的规定。它的概念是“融资租赁合同是出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买租赁物，提供给承租人使用，承租人支付租金的合同。”。直租与售后回租的区别主要在于直租有三方主体“融资租赁公司、销售方、承租方”，而售后回租只有两方主体“融资租赁公司和承租方”。那么销售方去哪里了呢？答案是销售方也就是承租方，二者合二为一。直租着眼点主要是“融物”，售后回租主要是“融资”。

#### 融资租赁直租

出租人根据承租人对出卖人及租赁物的选择向出卖人购买租赁物，提供给承租人使用，承租人支付租金。主要特征为：

- (1) 融资租赁公司（即出租人）按照承租人的要求购买设备等租赁物。
- (2) 计算租金时要把每期租金以及收取的溢价都要核算到租金当中收取。
- (3) 融资租赁业务结束之后，承租人以象征性的价格取得租赁物的所有权。

#### 售后回租模式

承租人将其自有动产出卖给出租人,再通过融资租赁合同将租赁物从出租人处租回使用。这个时候承租人自有设备等固定资产，事实上实现了融资套现，出租人再把设备等固定资产再租给承租人，然后通过按期回收租金的方式实现投资和收益的目的。

售后回租模式迄今为止只有《最高人民法院关于审理融资租赁合同纠纷案件适用法律问题的解释》有一个相关条款就是第2条“承租人将其自有物出卖给出租人,再通过融资租赁合同将租赁物从出租人处租回的，人民法院不应仅以承租人和出卖人系同一人为由认定不构成融资租赁法律关系。”，但是该条文却并未写进《民法典》成为一种典型的融资租赁模式。

融资租赁项目时，应注意以下几点：

- 1、租赁物应当权属清晰，内容明确，且符合法律规定。同时出租人应当取得租赁物的所有权，并办理相关的产权登记。但是登记机关目前比较根据租赁物的不同非常分散在这里就不做讨论。
- 2、租金的构成：购买租赁物的成本+利润。租金的总额应涵盖出租人希望收回的成本及收益。同时应当注意利润及其他收益甚至于涵盖违约金等一切名目成本之外的收益之和不能超过司法解释最高利息的规定，这一点已经被全国大多数法院的司法实践和判例所证实。
- 3、不能够虚构租赁物，《民法典》第737条实质上主要是针对售后回租模式规定的，因为直租模式存在第三方【销售方】因而很难虚构租赁物的买卖关系。737条直接规定了“当事人以虚构租赁物方式订立的融资租赁合同无效。”，这一点较之保理合同更加的严格。因为保理合同规定是如果保理方不知道应收账款虚假并不必然导致保理合同无效。合同无效隐含的后果就比较严重，融资租赁合同无效只能返还本金，同时还有可能被以非法经营追究刑事责任。所以融资租赁售后回租对租赁物的尽职调查的力度就要非常大，至少要达到确信租赁物不被虚构的程度。
- 4、融资租赁直租模式中，承租人自行选择租赁物及出卖人，承担租赁物瑕疵及毁损的风险。即使租赁物灭失，只要出租人不存在过错，承租人仍应向出租人支付租金。
- 5、出租人仅负有向出卖人支付租赁物款项、不干扰承租人使用租赁物、协助承租人向出卖人索赔的义务。出租人对租赁物瑕疵免责，对租赁物致第三人损害免责，不承担租赁物灭失的风险。
- 6、承租人负有支付租金、妥善保管租赁物、对租赁物的维修义务。承租人享有选择租赁物及出卖人的权利，占有使用租赁物的权利，因租赁物瑕疵向出卖人索赔的权利。
- 7、出卖人直接交付租赁物给承租人，双方应出具验收交付凭证。
- 8、承租人根本违约的，出卖人可以要求承租人一次性支付所有租金，或者解除合同，取回租赁物，要求承租人赔偿损失。
- 9、租赁期满后，承租人可以以名义价款购买租赁物。若租赁物有余值的，双方可以协商续租。若承租人不购买租赁物的，出租人取回租赁物。
- 10、应当注意，现在融资租赁公司与商业保理公司均属于类金融企业而归口于银保监会管理，各地也均出台了很多关于融资租赁公司与商业保理公司的管理性政策法规

规。可预期在未来《民法典》实施后，会有越来越多的针对融资租赁公司的法规出台。

最后表达一下对融资租赁行业的稍许期许，前些年各类资本粗放经营导致非常多的民间金融暴雷跑路。随着监管政策的收紧，融资渠道越来越少，或许回归主业才是生存的唯一之道。