

#头条创作挑战赛#第七百三十五条

【融资租赁合同定义】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。

条文释义

一、本条主旨

本条是关于融资租赁合同概念的规定。

二、条文演变

在法律规则方面，1996年最高人民法院制定发布了《关于审理融资租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》，在立法尚付阙如的情况下，有效解决了实务之需。原《合同法》制定时，对该规定的相关内容予以吸收，并在第14章专章规定了融资租赁合同，成为审理融资租赁合同纠纷案件的主要法律依据。2014年3月，《融资租赁合同解释》正式施行，主要针对融资租赁经营实践和审判实务中反映突出、争议较多的法律问题作出了规定。本次《民法典》编纂，在交易和司法实践基础上，又对融资租赁合同部分进行了必要补充，并吸收了融资租赁司法解释的许多内容，必将进一步规范 and 引领我国融资租赁行业的持续健康发展。《民法典》本条规定对融资租赁合同的定义，延续了原《合同法》第237条的规定。

三、条文解读

融资租赁最早产生于20世纪50年代的美国，因其所具有独特的融资和融物双重属性，迅速成为与实体经济联系最为密切的金融交易模式，在支持工业企业设备更新、促进农业经济的规模化、推动航运业发展以及解决小微企业融资难等方面都发挥了不可替代的重要作用。我国从20世纪80年代开始引入融资租赁交易模式，融资租赁在我国呈持续高速发展态势，不仅新设的融资租赁公司数量持续快速增长，融资租赁业务总量和纠纷数量也呈高速增长态势。正确理解本条内容，需重点把握以下几个方面：

（一）关于融资租赁合同的定义和特征

《民法典》第735条保留了原《合同法》第237条对融资租赁合同的定义，即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，该定义是从权利义务关系的角度作出的规定。根据此规定，在融资租赁合同中，虽然缔约方是出租人和承租人，但合同的履行却涉及三方主体，即出租人、承租人和出卖人。其中，出租人的主要义务是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

租人的义务是支付租金。由此，融资租赁合同具有以下法律特征：

1.涉及三方主体与两个合同

虽然融资租赁合同的缔约方仅包括出租人和承租人两方当事人，但融资租赁合同的履行通常涉及三个主体，即出租人、承租人和出卖人；涉及两个合同，即除涉及出租人与承租人之间的融资租赁合同外，同时还涉及出租人和出卖人之间的买卖合同。出卖人虽然不是融资租赁合同的缔约方，但融资租赁合同的履行却有赖于出卖人基于买卖合同的交货义务的履行。

2.出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择购买租赁物

这是融资租赁合同区别于租赁合同的主要特点。租赁合同的出租人是以自己现有的租赁物出租，或者是依自己的意愿购买租赁物用于出租，而融资租赁合同是出租人根据承租人的要求，先购买后出租，为租而买。

3.承租人以支付租金的方式，取得对租赁物的占有和使用

从性质上来看，租金不仅是租赁物占用、使用的对价，而且是租赁物购买价格分期负担的对价；从数量上看，租金的价值不仅包括了租赁物的购买价格，还包括了购买价款的利息以及出租人的合理利润。

4.租赁物具有非典型担保功能

租赁期间，出租人对租赁物有所有权，但此时出租人的所有权仅具担保功能，系出租人收取租赁物的物权保障，租赁物的占有、使用功能均为承租人所享有，出租人不得任意收回或者转让租赁物。

5.合同期满后租赁物可归承租人所有

租赁期满，承租人和出租人可以根据融资租赁合同的约定，对租赁物的归属作出由出租人收回租赁物、所有权自动转移以及承租人以支付象征性价款留购的不同安排。

（二）关于融资租赁合同的性质

融资租赁从诞生之日起，就与买卖、租赁、贷款、担保制度关系密切，既有类似之处，也有各自特点。从大陆法系国家的民法理论来看，要将融资租赁交易模式通过传统民法理论作出合理解释，并非易事。核心问题在于是将融资租赁交易归入到已有的有名合同当中，还是从融资租赁合同的特殊性出发，确立新的独立的融资租赁合同制度。有关融资租赁合同性质问题存有争议，主要有两方面的原因：一是融资租赁交易本身的特点，由于融资租赁合同兼具融资与融物的双重属性，其权利义务关系与租赁合同、保留所有权的分期付款买卖合同、抵押担保合同确实存有一定的相似性。二是在我国金融业管制较严、市场主体获取商业银行贷款普遍较难的背景下，确有一部分市场主体，一方面，希望借道融资租赁，以实现贷款融资的目的；对一些地方政府而言，也有缓解资金压力，拓宽融资渠道的需求。而另一方面，掌握资金资源的融资租赁公司，则有扩大规模、增进营利的冲动，其结果是，部分融资租赁业务也被做成了变相贷款的通道，由此产生了融资租赁合同形式与市场主体贷款融资之实的分离。

经过半个多世纪的争论，目前，主导性观点认为，融资租赁是一种特殊的法律关系，已有的法律规范界定不能解决其特殊问题。从我国立法例上看，合同法专章就融

资租赁合同作出规定，本次《民法典》编纂也将融资租赁合同作为一种独立的有名合同予以专章规定。无疑，我国立法对融资租赁合同的性质实际采用的是独立合同说，承认融资租赁合同具有独立性。

(三) 关于融租租赁合同与其他合同的区别

1. 与租赁合同的区别

与融资租赁合同相比较，《民法典》合同编第14章规定的租赁合同又被称为普通租赁或者一般租赁、经营性租赁。二者主要区别在于：一是租赁物的来源不同。在租赁合同中，租赁物一般系由出租人自有，或根据出租人的自身意愿购买并拥有；而在融资租赁合同中，租赁物虽由出租人出资购买，但多由承租人选定，系根据承租人的意愿购买。二是合同是否有继续性不同。租赁合同具有继续性特征，融资租赁合同不具有继续性合同的特征。三是租金的对价基础不同。在租赁合同中，租金是承租人占有使用租赁物的对价；而在融资租赁合同中，租金大多覆盖了租赁物的购买价格，相当于租赁物所有权的对价。四是解约限制不同。在租赁合同中，承租人可以随时解除合同，但在融资租赁合同中，因租赁物系由承租人选定，一旦承租人解约，租赁物的收回对出租人大多没有更多实质上的经济意义，故一般均禁止承租人中途解约。五是租赁物的瑕疵担保责任和维修义务承担主体不同。在租赁合同中，租赁物的瑕疵担保责任及维修义务由出租人承担；而在融资租赁合同中，出租人承担的功能以融资为主，租赁物系由承租人选定，因此，出租人一般不承担租赁物的瑕疵担保责任和维修义务。

2. 与借款合同的区别

就融资租赁合同与无担保的借款合同相比较而言，前者有租赁物的存在，后者无租赁物的存在；前者有租赁物的所有权转移，后者只有货币的借入与偿还关系；前者一般涉及出租人、承租人和出卖人三方当事人，后者仅涉及借款人与贷款人两方当事人。就融资租赁合同与有物权担保的借款合同而言，前者享有租金债权的出租人拥有对租赁物的所有权，后者借款合同的贷款人仅拥有对标的物的抵押权或者质押权。前者合同期满，租赁物的归属可以有返还、留购或者直接让渡的方式，后者借款人在合同约定的期限内未按期偿还借款的，债权人可就担保物行使优先受偿权。

3. 与保留所有权的分期付款买卖合同的区别

分期付款买卖合同属于买卖合同的一种，出卖人让渡所有权，买受人支付价款，本质上是所有权的交易。融资租赁合同中，出租人对租赁物的所有权是名义上的所有权，出租人从始至终可能都无须占有、使用、支配租赁物，租赁物对出租人而言主要承担担保租金债权实现的功能。承租人支付的租金形式上是租赁物使用的对价，实质上不仅包括租赁物本身的购买价格，还包括出租人提供资金融通作用所支出的必要费用及其正常利润。分期付款的买卖合同到期后，买受人取得所有权；但在融资租赁合同中，租赁物的归属因对承租人的选择权的约定而有所不同，可有直接归承租人、出租人收回租赁物或者承租人以象征性价款留购三种形式。

适用指引

一、关于认定融资租赁法律关系的司法考量因素

《民法典》本条规定从融资租赁合同当事人的权利义务的角度，对融资租赁合同作出了规定，本身并未明确租赁物的性质、租金构成等因素。但司法实践中，对一些标的物较为特殊的合同以及租金与租赁物价值差距过大的合同是否属于融资租赁合同，存有争议。为此，《融资租赁合同解释》第1条第1款规定：人民法院应当根据《民法典》第735条的规定，结合标的物的性质、价值、租金的构成以及当事人的合同权利和义务，对是否构成融资租赁法律关系作出认定。据此，人民法院审理融资租赁合同纠纷时，不能脱离租赁物的性质、租金等因素。比如，仅就租赁本身而言，权利能否成为租赁的对象，不仅在民商法理论上存有商榷的余地，在权利租赁的实际权利义务关系上，实际上也无法适用取回权、瑕疵担保等融资租赁合同的法律规范。因此，人民法院在认定是否构成融资租赁合同关系时，不仅应当审查合同中双方当事人的权利义务关系，还要综合考虑标的物的性质、价值及租金构成等相关因素，注意区分融资租赁合同关系与借款合同关系、融资租赁合同关系与一般的租赁合同关系以及融资租赁合同关系与分期付款买卖合同等类似合同关系的区别。

二、关于名实不符的融资租赁合同效力认定问题

《融资租赁合同解释》第1条第2款规定：对名为融资租赁合同，但实际不构成融资租赁法律关系的，人民法院应按照其实际构成的法律关系处理。因此，对于名实不符的融资租赁合同，不应一律认定合同无效。其实际构成的合同是否有效，一是要审查现行法律对其实际构成的合同关系的效力是否有特殊规定，案涉合同是否符合相关的法律规定；二是要审查其实质构成的合同关系是否具备合同无效的法定情形。如果合同既不属于融资租赁合同，也不属于有名合同，从维护交易安全、促进交易形成的角度来说，人民法院也不应简单认定无效，如不属于合同无效的情形，可认定为无名合同，并按照合同的约定，确定双方当事人之间的权利义务关系。

三、关于售后回租的合同效力问题

全国人大常委会2019年12月向社会公开征求意见的《民法典（草案）》，在本条中曾设置有第2款，内容为：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，承租人和出卖人系同一人不影响融资租赁合同的成立。但在2020年5月提交十三届全国人大三次会议审议的《民法典（草案）》中，删除了以上售后回租的条款。由此，一直存有争议的采用售后回租模式的融资租赁合同效力问题，再次引发关注。

售后回租，又称回租赁，是指承租人为了实现融资的目的，将其自有物的所有权转让给出租人、再从出租人处租回该物使用，并按期向出租人支付租金的交易方式。司法实践中，因售后回租交易的出卖人与承租人归于一体，与传统融资租赁交易的

三方当事人存在一定区别，而体现出与抵押借款相类似的特征。反对观点认为，回租赁与融资租赁性质完全不同，它是承租人将自己拥有所有权的物通过一个买卖合同卖给出租人（大多是形式上的），再通过一个租赁合同租回（大多也是形式上的），从出租人处得到出卖款，用于他处，故其本质上就是抵押贷款，是以融资租赁合同为表现形式的抵押借款，其完全不具备融资租赁的融物法律特征。对此，也有观点认为，回租赁业务同样分为融资性租赁（出租人的初始投资回报=本金+利息）和经营性租赁（出租人的初始投资=部分本金+利息+资产余值或其他收益）两种。国外成熟市场的大概比例是融资性回租赁约占20%，经营性回租赁约占80%，承租人选择回租赁模式的首要原因，是标的物的资产风险转移，通过只支付部分本金和利息同时留给出租人从资产和其他方面获得收益，次要原因是融资。中国市场因为承租人采取融资租赁的目的主要是资金融通（因为信贷供给不足，期限不合理），加上规模性租赁公司为了保持盈利不得不靠不断扩大资产规模（倾向于做大单业务，而大单资产数量较少），因此通过回租赁可以快速扩大业务，导致出现了80%/20%的倒挂现象。随着中国用户越来越成熟以及二手市场的发展，这种趋势一定改变。因此，对于回租赁，我们需要抑制的是融资性回租赁，而不应排斥经营性回租赁，因为经营性回租赁不是抵押贷款。

对此，《融资租赁合同解释》第2条作出了明确的司法回应，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。需要指出的说，尽管真实的售后回租交易依法可以构成融资租赁，但在一些交易中，当事人以售后回租为名订立合同，交易实质却不符合《民法典》第735条规定的出租人与承租人之间的权利义务关系，存在以售后回租的形式规避相关法律及政策的情形。如，没有真实、明确的租赁物，售后回租合同中对租赁物低值高买，租赁物上设有权利负担，致使出租人无法取得所有权或无法实现租赁物的担保功能，出租人没有完成取得租赁物所有权的相关手续等。上述情形可能会对融资租赁法律关系的认定及合同效力产生不同程度的影响。因此，认定售后回租合同的合同效力，也应当以认定构成融资租赁合同关系为前提。就个案中售后回租合同的性质问题，也应当综合标的物的性质、价值以及租金的构成、当事人之间的权利义务关系等因素认定。