



## 律师评议

案涉合同从形式上符合售后回租的法律特征，即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。

但不论是回租还是直租，都应当具备融资和融物双重属性，缺一不可。

对于融资租赁合同，法院都会重点审查出租人是否取得租赁物所有权。

若租赁物所有权未从出卖人处转移至出租人，应认定该类融资租赁合同没有融物功能。

本案，融资租赁合同标的物是某在建工程17楼资产，在建工程尚不具备法律上的所有权，签约时乙公司不可能将该资产所有权转移给甲公司。

所以本案仅有融资，没有融物，系以融租之名、行借贷之实，依据《融资租赁解释》第1条，本案只能以借款合同纠纷进行审理。

我们知道，融资租赁合同租赁物所有权具有担保租金债权履行的功能，本案如今从融资租赁纠纷变成了民间借贷纠纷，没有租赁物所有权作为担保，相当于1000万借款在裸奔，其法律风险可想而知。

另外，一旦被认定为民间借贷，其借贷利息也将受到司法保护上限（最高为LPR的四倍）约束，对甲公司来说更是雪上加霜。

还是老话，小心驶得万年船。

## 思绪飞扬

假设，乙公司在履约过程中

顺利取得房产所有权，并将其转让给了甲公司，那本案将如何定性？

作者申明