



735条

融资租赁交易模式

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

| | | |
|---|---|---|
| <p>第七百三十五条 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。</p> | <p>第二百三十七条 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。</p> | <p>第二条 承租人将其自有物出卖给出租人，再通过融资租赁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。</p> |
|---|---|---|

本条与《合同法》第二百三十七条的内容完全一致，规定了融资租赁交易的基本模式。

本条对出租人是否应具有融资租赁经营资质没有明确。我们认为，金融租赁公司由银保监会许可设立，为特许经营，不具备相应资质的，合同无效；非金融机构融资租赁公司，包括内资试点融资租赁公司和外资融资租赁公司目前作为一般工商企业，不属于特别行政许可，融资租赁合同不应因不具有商业融资租赁经营范围而无效。

本条未明确规定售后回租模式，实践中对此产生争议。我们认为，融资租赁合同中存在出租人、承租人和出卖人三方当事人，售后回租模式下，出卖人与承租人为同一人。《民法典》虽规定了融资租赁的一般形态，但并未禁止或限制承租人和出卖人为同一主体的情形。同时，实践中随着行业的快速发展，直租、售后回租均属于融资租赁已经成为共识，售后回租模式具有相当一部分比例。从保护交易安全、促进融资租赁行业发展的角度，也应认定售后回租交易构成融资租赁法律关系。

736条

融资租赁合同内容

| 《民法典》 | 《合同法》 | 《融资租赁司法解释》 |
|---|--|--|
| <p>第七百三十六条 融资租赁 赁合同的内容一般 包括租赁物的名称、数量、检验方法、租赁期限、租金 规格、技术性能、检验方法构成及其支付期限和方式、 ，租赁期限，租金构成及其币种、租赁期间届满租赁物 支付期限和方式、币种，租 赁期限届满租赁物的归属等 条款。</p> | <p>第二百三十八条 融资租赁 合同的内容包括租赁物名称 、数量、规格、技术性能、 值、租金的构成以及当事人 构成及其支付期限和方式、 构成融资租赁法律关系作出 认定。</p> | <p>第一条 人民法院应当根据 合同法第二百三十七条的规 定，结合标的物的性质、价 值的合同权利和义务，对是否 构成融资租赁法律关系作出 认定。</p> |

融资租赁合同应当采用书面

该法规定了融资租赁合同的主要内容，相较于《合同法》第二百三十八条，多了“一般”二字，突出了融资租赁合同作为典型商事合同的性质，更加尊重当事人意思自治。

我们认为，这并不意味着双方当事人可以随意删减租赁物的名称及数量、融资金额、租金支付期限和方式等约定，因为该三项内容存在特别限制性规定，依据《融资租赁司法解释》（以下称《司法解释》）第一条的规定，将影响融资租赁法律关系性质的认定。由于融资租赁合同兼具融资和融物功能，租赁物应适格且属于固定资产，租赁物价值合理，租金构成适当。对于租赁物无实际的交易价值或者交易价值极低，或以软件、技术等无形资产、低值易耗品、专属国家所有的基础设施等作为租赁物，以及租金与租赁物的价值显著背离，由融资本金和利润构成的租金明显高于出租人购买租赁物的成本以利润的数倍甚至数十倍等，一般不被认定为融资租赁合同关系，或认定该融资租赁合同无效。

737条

虚构租赁物的合同效力

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百三十七条 当事人以虚构租赁物方式订立的融资租赁合同无效。

第二百三十七条 融资租赁 第一条
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。

第一条
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。

本条是新增条款，仅规定了当事人虚构租赁物的合同无效，但没有如《司法解释》第一条规定合同无效的后果。对于合同当事人虚伪通谋，只有融资没有融物实质的融资租赁合同应认定为无效，实践中对此不存在争议，但对于承租人一方虚构租赁物的合同后果，则因《民法典》的上述规定，引发了较大争议。

我们认为，出租人不知道或不应当知道租赁物不存在的，融资租赁合同应是可撤销合同，并不构成虚伪通谋而导致合同无效。出租人作为受欺诈方既可选择撤销合同，继续履行该融资租赁合同；也可以选择撤销融资租赁合同，按该合同实际构成的合同性质处理，并追究欺诈方的法律责任。否则，将使违约方获利，如已实际履行的用以购买租赁物的首付款、首期租金等将会被作为“砍头息”从本金中扣除，有违诚实信用原则。

738条

租赁物经营使用的行政许可

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百三十八条 依照法律、行政法规的规定，对于租赁物的经营使用应当取得行政许可的，出租人未取得行政许可不影响融资租赁合同的效力。

第三条 根据法律、行政法规规定，承租人对于租赁物的经营使用应当取得行政许可的，人民法院不应仅以出租人未取得行政许可为由认定融资租赁合同无效。

本条是《司法解释》第三条内容的法律化，规定了租赁物经营使用的行政许可不影响融资租赁合同效力。

实践中，承租人实际占有使用租赁物，租赁物经营使用的行政许可约束的主要是承租人利用租赁物开展的经营行为，而融资租赁公司实际为出资方，并不经营使用租赁物，对于租赁物所享有的所有权，更多的是一种债的担保形式，因此，融资租赁合同效力与出租人是否取得租赁物的经营使用行政许可没有必然联系。

739条

应当及时通知出租人。

承租人拒绝受领租赁物，未
及时通知出租人，或者无正
当理由拒绝受领租赁物，造
成出租人损失，出租人向承
租人主张损害赔偿的，人民
法院应予支持。

本条规定了承租人拒领标的物的条件及通知出租人的义务。其内容是通过立法技术的运用，将司法解释的相关规定予以法律化、精确化；“租赁物”是一般租赁合同的表述，而“标的物”则为买卖合同中的表述，在融资租赁合同中使用更加符合其兼具融物与融资的合同性质。

741条

承租人对出卖方索赔权

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百四十二条与《合同法》第二百四十四条规定完全一致，规定了三方当事人可以约定承租人的索赔权。承租人行使索赔权利时，出租人应当提供必要协助。出卖人履行买卖合同义务，符合约定，承租人主张索赔的，人民法院可以依据买卖合同的约定，由承租人行使索赔的权利。承租人行使索赔权利的，出租人应当协助。

承租人的租金支付义务

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百四十二条 承租人对 第二百三十七条 融资租赁 第六条 承租人对出卖人行
出卖人行使索赔权利，不影 合同是出租人根据承租人对使
响其履行支付租金的义务。 出卖人、租赁物的选择，向 索赔
但是，承租人依赖出租人的 出卖人购买租赁物，提供 给权，不影
技能确定租赁物或者出租人 承租人使用，承租人支付租 响其履行
干预选 金的合同。 融资租赁
择租赁物的， 合同项下

承租人可以请求减免相应租
金。

支付租金的义务，但承租人
以依赖出租人的技能确定租
赁物或者出租人干预选择租
赁物为由，
主张减轻或者免除相应租金
支付义务的除外。

本条是《司法解释》第六条内容的法律化，规定了承租人不能因与出卖人的纠纷而影响其租金支付义务的履行。

我们认为，在出租人已按约支付租赁物买卖价款的情况下，若出卖人未依约履行买卖合同、租赁物存在质量瑕疵，承租人无权以此为由拒付租金，更无权向出租人主张损失赔偿责任。但对于出租人在租赁物确定时有过实质性影响的，则承租人可以请求减免相应租金。

743条

出租人违约的法律责任

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百四十三条 出租人有 第二百三十七条 融资租赁 第十八条 出租人有下列情
下列情形之一，致使承租人 合同是出租人根据承租人对 形之一，导致承租人对出卖

对出卖人行使索赔权利失败 出卖人、租赁物的选择，向人

的，承租人有请求出租人 出卖人购买租赁物，提供给 索赔逾期或者

承担相应的责任：

承租人使用，承租人支付租 金的合同。

索赔失败，承租人要求出租 人承担相应责任的，人民法 院应予支持：

(一) 明知租赁物有质量瑕 疵而不告知承租人；

(一) 明知租赁物有质量瑕 疵而不告知承租人的；

(二) 承租人行使索赔权利 时，未及时提供必要协助。

(二) 承租人行使索赔权时 ，未及时提供必要协助的；

出租人怠于行使只能由其 对 出卖人行使的索赔权利，造 成承租人损失的，承租人有 权请求出租人承担赔偿责任 。

(三) 怠于 行使 融资 租赁合同 中约定的 只能由出租人行使对出卖人 的索赔权的；

(四) 怠于 行使 买卖合同中 约定 的只能由出租人行使对出卖 人的索赔权的。

本条是对《司法解释》第十八条内容的部分吸收，规定了承租人对出卖人索赔失败时，出租人应承担的法律责任。

本条将《司法解释》第十八条第一款第一、二项规定为出租人的补充责任，第三、四项规定为出租人的直接赔偿责任。即承租人自行向出卖人索赔时，出租人怠于履行协助义务，或出租人明知租赁物有瑕疵却不告知承租人，导致承租人索赔失败的，即可要求出租人承担出卖人相应的补充责任；若出租人怠于行使专有索赔权，承租人可以要求出租人承担赔偿实际产生损失的责任。

744条

出租人买卖合同变更权的限制

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

《民法典》第七百四十二条规定，出租人根据承租人的选择而订立的买卖合同，承租人享有受领标的物的权利，故与承租人有关的合同内容变更须经承租人同意，出租人不得变更与承租人有关的合同内容。

出租人所有权登记的对抗效力

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

《民法典》第七百四十五条规定，出租人对租赁物所有权的登记，不得对抗善意第三人。融资租赁中的租赁物所有权与占有登记，使得对抗善意第三人破产的出租人承租人不构成行使，在承租人无权处分租赁物情形下，本条规定可以有效平衡保护出租人利益和善意第三人利益。

746条

租金的构成

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百四十五条 融资租赁合同的租金，除当事人另有约定外，应当根据购买租赁物时的折旧率计算。承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金，承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。

第七百四十六条 承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。

第七百四十七条 承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。

第七百四十八条 出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。

747条

出租人瑕疵担保责任的限制

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百四十五条 融资租赁合同的租金，除当事人另有约定外，应当根据购买租赁物时的折旧率计算。承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金，承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。

第七百四十六条 承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。

第七百四十七条 承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。承租人应当按照合同约定的期限和数额支付租金。

第七百四十八条 出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。

748条

出租人对租赁物享有的权利，承租人应当履行保护、妥善保管的义务。承租人应当履行保护、妥善保管的义务。承租人应当履行保护、妥善保管的义务。

承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的除外。

承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的除外。

承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的除外。

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百四十八条 出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。

第二百四十五条 出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用。

第十七条 出租人有下列情形之一的，承租人有权请求其赔偿相应损失：(一)无正当理由未依约提供租赁物，严重影响承租人正常使用的；(二)虽依约提供租赁物，但不符合约定的使用目的，严重影响承租人正常使用的；(三)未保证租赁物符合约定使用目的的；(四)未保证租赁物在租赁期间保持符合约定的使用状态的；(五)未保证租赁物在租赁期间无危及承租人人身或财产安全的瑕疵。

出租人有下列情形之一的，承租人有权请求其赔偿损失：

(一) 无正当理由收回租赁物；

(二) 无正当理由妨碍、干扰承租人对租赁物的占有和使用；

(三) 因出租人的原因致使第三人主张权利；

(四) 不当影响承租人对租赁物占有和使用的其他情形。

照合同法第二百四十五条的规定，要求出租人赔偿相应损失的，人民法院应予支持：

(一) 无正当理由收回租赁物；

(二) 无正当理由妨碍、干扰承租人对租赁物的占有和使用；

(三) 因出租人的原因导致第三人主张权利；

(四) 不当影响承租人对租赁物占有、使用的其他情形。

本条内容在《合同法》第二百四十五条的基础上，吸收了《司法解释》的相关内容，规定了承租人对租赁物的占有和使用及对出租人法定情形下的赔偿请求权。

749条

租赁物损害的责任承担

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

《民法典》第七百四十九条规定，承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的，承租人应当承担赔偿责任。出租人不承担赔偿责任。《合同法》第二百四十六条规定，承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的，承租人应当承担赔偿责任。出租人不承担赔偿责任。《融资租赁司法解释》第八条规定，承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的，承租人应当承担赔偿责任。出租人不承担赔偿责任。

750条

租赁物的保管、维修责任

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百五十一条 承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的，承租人应当赔偿损失。当事人另有约定的除外。

第二百三十七条 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。

第七条 承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的，风险由承租人承担，出租人要求承租人继续支付租金的，人民法院应予支持。但当事人另有约定或者法律另有规定的除外。

承租人应当履行占有租赁物期间的维修义务。

租金的独立性

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百五十一条 承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的，承租人应当赔偿损失。当事人另有约定的除外。

第二百三十七条 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。

第七条 承租人占有租赁物期间，租赁物毁损、灭失的，风险由承租人承担，出租人要求承租人继续支付租金的，人民法院应予支持。但当事人另有约定或者法律另有规定的除外。

本条对《司法解释》第七条进行立法技术调整，以更加精准简洁的语言规定了承租人租金支付义务独立于租赁物的情况，即无论租赁物是否继续存在，承租人均应按期支付租金。

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。因此，出租人对租赁物享有所有权的目的是，主要在于为租金收取提供非典型性担保，故要求出租人承担租赁物毁损、灭失风险，既不公平，也不现实，理应由承租人承担。

752条

承租人欠付租金的违约责任

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百五十二条 承租人应当按照约定支付租金。承租人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；也可以解除合同，收回租赁物。

第二百四十八条 承租人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；也可以解除合同，收回租赁物。……

第十二条 有下列情形之一的，出租人请求解除融资租赁合同，人民法院应予支持：……

(二) 承租人未按照合同约定的期限和数额支付租金，符合合同约定的解除条件，经出租人催告后在合理期限内仍不支付的；

(三) 合同对于欠付租金解除合同的情形没有明确约定，但承租人欠付租金达到两期以上，或者数额达到全部租金百分之十五以上，经出租人催告后在合理期限内仍不支付的；

……

本条内容与《合同法》第二百四十八条规定完全一致，规定了承租人经催告后在合理期限内仍不支付到期租金的情形下，出租人享有主张合同加速到期，解除合同的选择权。

我们认为，出租人请求提前支付全部租金的，承租人应支付宣布到期后尚未到期的全部租金、留购款，以及宣布到期后的利息等。其实质是承租人丧失期限利益，提前履行合同义务，而在承租人未能全面履行该义务后，出租人可以因此再行主张解除合同。但是，由于合同解除权系形成权，权利人依法行使后，即产生合同解除的法律后果，故诉讼中出租人诉请解除合同的，在起诉状副本送达对方当事人后，不能再变更为主张合同加速到期的诉讼请求。

另需注意的是，对于出租人主张融资租赁合同解除的，依据《司法解释》第十二条第一款第二、三项规定，无论是否约定了出租人有权单方解除情形，均须以先行催告为前提条件，未经催告并给予合理期间，一般不能产生合同解除的法律后果。另外，对于约定解除的欠付租金的金额，如合同约定“如承租人有一期租金未按时支付，出租人即有权解除合同”，在承租人抗辩出租人在其履行稍有瑕疵未经催告和给予合理期限的情况下，一般予以支持。

753条

出租人法定解除权

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

| | | |
|---|---|---------------------------------------|
| 第七百五十三条 承租人未经出租人同意，将租赁物转让、抵押、质押、投资入股或者以其他方式处分的，出租人可以解除融资租赁合同。 | 第二百四十八条 承租人应当按照约定支付租金。承租人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；也可以解除合同，收回租赁物。 | 第十二条 有下列情形之一，出租人请求解除融资租赁合同的，人民法院应予支持： |
|---|---|---------------------------------------|

(一) 承租人未经出租人同意，将租赁物转让、转租、

抵押、质押、投资入股或者以其他方式处分租赁物的；

.....

(四) 承租人违反合同约定，致使合同目的不能实现的其他情形。

本条内容规定了出租人因承租人擅自处分租赁物影响合同目的实现而享有的法定解除权，是对《司法解释》第十二条第一款第一、四项内容的体系化、精确化。《司法解释》中的“转租”对出租人权利的侵害相对较少，“致使合同目的不能实现的其他情形”相对较为宽泛，故予以删除。

我们认为，出租人行使上述合同解除权的，合同解除生效日应当采取意思到达主义，即以当事人解除合同的意思表示到达对方的日期作为解除日。如当事人在提起诉讼之前没有作出解除合同的意思表示，直接起诉请求解除合同的，出租人可以选择以起诉状副本送达日至法院作出判决前的任一日期作为解除日。

754条

双方法定解除权

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百五十四条 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：
第二百三十七条 融资租赁合同的解除、被确认无效或者被撤销，且未能重新
第十一条 有下列情形之一的，出租人或者承租人请求解除融资租赁合同，人民法院应予支持：
（一）出租人与出卖人订立买卖合同解除、被确认无效或者被撤销，且未能重新

出卖人购买租赁物，提供给承租人使用，承租人支付租金的，人民法院应予支持。
（一）出租人与出卖人订立买卖合同解除、被确认无效或者被撤销，且未能重新

订立买卖合同；

的买卖合同解除、被确认无效或者被撤销，且双方未能重新订立买卖合同的；

当事人

的原因毁损、灭失，且不能修复或者确定替代物；

双方的原因意外毁损、灭失，且不能修复或者确定替代物的；

(三) 因出卖人的原因致使融资租赁合同的目的是不能实现。

(三) 因出卖人的原因致使融资租赁合同的目的是不能实现的。

本条规定了出租人和承租人双方均享有合同解除权的特定情形。较《司法解释》第十一条的相关规定，其用语更加精准简洁。

755条

出租人赔偿请求权

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

| | | |
|---|---|--|
| <p>第七百五十五条 融资租赁 合同因买卖合同解除、被确认无效或者被撤销而解除，出卖人、租赁物系由承租人选择的，出租人有权请求承租人赔偿相应损失；</p> | <p>第二百三十七条 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，由承租人购买租赁物，提供给承租人使用，承租人支付租金的合同。</p> | <p>第十六条 融资租赁合同因买卖合同被解除、被确认无效或者被撤销而解除，出租人有权请求承租人赔偿相应损失；</p> |
|---|---|--|

但是，因出租人原因致使买卖合同解除、被确认无效或者被撤销的除外。

出租人的损失已经在买卖合同解除、被确认无效或者被

不再承担相应的赔偿责任。

定或约定不明，但出卖人及租赁物系由承租人选择为由，主张承租人赔偿相应损失的，人民法院应予支持。

出租人的损失已经在买卖合同被解除、被确认无效或者被撤销时获得的，应当免除承租人相应的赔偿责任。

本条内容是对《司法解释》第十六条规定的法律化，规定了出租人因承租人过错导致融资租赁合同解除而享有的损失赔偿请求权。

我们认为，承租人违约，出租人具有且已经行使融资租赁合同解除权的，可以诉请收回租赁物并要求承租人赔偿出租人全部到期未付租金、宣布提前到期未付租金及其自到期日、宣布提前到期日之后的利息，以及其他费用；如果合同约定租赁期间届满后租赁物所有权归出租人，由于出租人的可得利益除了包括合同约定的全部未付租金、利息及其他费用外，还包括租赁期间届满后租赁物的残值，故承租人的赔偿范围应包含租赁物的残值部分。

756条

出租人补偿请求权

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百五十六条 融资租赁 第二百三十七条 融资租赁 第十五条 融资租赁合同因合同因租赁物交付承租人后 合同是出租人根据承租人对 租赁物交付承租人后意外毁

第七百五十八条 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，但是无力支付剩余租金，出租人因此解除合同收回租赁物，收回的租赁物的价值超过承租人欠付租金以及其他费用的，承租人可以请求相应返还。当事人约定租赁期限届满租赁物归出租人所有，承租人已经支付大部分租金，但是无力支付剩余租金，出租人因此解除合同收回租赁物，收回的租赁物的价值超过承租人欠付租金以及其他费用的，承租人可以要求部分返还。人民法院应予支持。

当事人约定

租赁期限

《合同法》第二百四十九条规定的基础上，吸收了《司法解释》第十条规定的内容，明确了合同解除后出租人收回的租赁物价值高于其损失，以及租赁期限届满因租赁物毁损、灭失或者承租人不能返还，出租人要

解除合同收回租赁物，收回的租赁物的价值超过承租人欠付租金以及其他费用的，承租人可以请求相应返还。

实践中对于租赁物价值的确定，主要有以下五种情形：一是通过评估方式确定租赁物价值后予以抵扣；二是依据合同约定的折旧率计算出租赁物现值后予以扣除；三是参考《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第六十条第二款关于设备折旧的规定确定租赁物的现值；四是判决以租赁物拍卖、变卖的金额来抵偿债权，将租赁物价值的确定交由执行程序处理；五是仅判决承租人赔偿的损失应扣除出租人收回租赁物的变现价值，但不明确租赁物价值如何确定。在上述五种方式中，需根据实际案情及“审执兼顾”原则综合判断适用何种方式确定租赁物的价值。

出租人对于租赁物的收回，实务中常常发生出租人单方收回的情形。对该行为的合法性、正当性及其法律后果，司法实践中存在争议。我们倾向认为，一方面可依据《民法典》关于自力救济的相关规定予以判断；另一方面出租人必须采取和平方式，且不能损害善意第三人的合法权益，不能采取暴力或威胁的方式，尤其是出租人再行诉讼主张租赁物残值不足以弥补其实际损失的，应负举证责任。

759条

视为约定租赁物所有权

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第十七条 当事人约定租赁期限届满后，承租人支付象征性价款的，视为约定租赁期届满后，租赁物归承租人所有。承租人已经获得足够利润，收回租赁物需由出租人支付价款远高于其应收部分，故该规定体现了实质性公平，亦是商业惯例的体现。出租人履行完毕租金义务后，租赁物的所有权归承租人。

合同无效租赁物的归属

《民法典》

《合同法》

《融资租赁司法解释》

第七百六十条 融资租赁合同无效，当事人就该情形下租赁物的归属有约定的，按照其约定；没有约定或者约定不明确的，租赁物应当返还出租人。但是，因承租人原因致使合同无效，出租人不请求返还或者返还后会显著降低租赁物效用的，租赁物的所有权归承租人，承租人应当按照约定支付租金。

合理补偿。

第四条 融资租赁合同被认定无效，当事人就合同无效情形下租赁物归属有约定的，从其约定；未约定或者约定不明，且当事人协商不成的，租赁物应当返还出租人。但因承租人原因导致合同无效，出租人不请求返还租赁物，或者租赁物正在使用，返还出租人会显著降低租赁物价值和效用的，人民法院可以判决租赁物所有权归承租人，并根据合同履行情况和租金支付情况，由承租人就租赁物进行折价补偿。

本条确定了合同无效时租赁物的归属原则，将对守约方的保护及租赁物“效用”的降低与否确定为租赁物归属的判断条件。

相较于《司法解释》第四条的规定，本条内容更加精准简洁，删除了没有约定租赁物所有权时，租赁物归出租人的“当事人协商不成”前提条件；以及作为判断租赁物归属承租人的“租赁物正在使用”“返还出租人后会显著降低租赁物价值”条件等内容，同时将承租人的补偿由“折价”变更为“合理”。

(以上为作者学习笔记，仅供参考)

往期推荐

- 民法典对九部现行法的变迁沿革一览表（总则、物权、合同）
- 民法典对比九部现行法313处实质性修改一览表之二【合同编】
- 《民法典》：保证人不承担保证责任的16个法律要点
- 18大亮点！《民法典》继承编之前世今生

声明：本文来源“上海市浦东新区人民法院”转载自“浦江天平”微信公众号，在此致谢！

编辑：朱琳

排版：孙丽

审核：刘畅

投稿邮箱：sfalw2016@163.com

