



核心条款1

合同主体的资质

关于出租人的主体资质，主要分为两类。一类是《金融租赁公司管理办法》第二条规定的金融租赁公司，即经银监会批准，以经营融资租赁业务为主的非银行金融机构，名称中应当标明“金融租赁”字样，接受银保监会及其派出机构监督管理。另一类是《融资租赁公司监督管理暂行办法》所称的融资租赁公司，即从事融资租赁业务的有限责任公司或者股份有限公司（不含金融租赁公司），由省级地方金融监管部门对该地区内机构具体负责监督管理。在合同签订过程中，应注意区分两类出租方主体，确认其是否具备相应经营资质，并关注是否存在曾受到相应监管机构的约束或处罚等经营风险。

关于承租方的主体资质，除了关注常规的资信能力、股东或实际控制人风险以外，还应关注租赁物是否与承租人的经营能力、承租目的匹配，是否为承租人实际使用。



核心条款3

租赁期限、租金构成及其支付期限和方式

1.利润的合理性

《民法典》第七百四十六条规定了租金的确立原则，即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的大部分或者全部成本以及出租人

的合理利润确定。

何为合理利润，在司法实践中尚未形成较清晰的裁量标准及租金上限，可以参考其他成本，如保险、维修、保养费用以及一定的税务成本去综合考虑合理性。

*案例：

孔某仁、林某与上海易鑫融资租赁有限公司、乌鲁木齐市车易融汽车服务有限公司、霍尔果斯易车汇融汽车服务有限公司融资租赁合同纠纷案，（2021）新01民终108号

法院认为，融资款与租金之间的差额为78,730.76元（295,529.76元- 216,799元），就是易鑫公司就该笔融资租赁业务的利润及其他费用，该利润率符合融资租赁业务交易的合理利润空间，故可以认定本案租赁物价值及租金构成的合理性。

2.租金约定应便于理解

根据国务院办公厅《关于加强金融消费者权益保护工作的指导意见》，金融机构应当以通俗易懂的语言，及时、真实、准确、全面地向金融消费者披露可能影响其决策的信息，充分提示风险，不得发布夸大产品收益、掩饰产品风险等欺诈信息，不得作虚假或引人误解的宣传。

因此，融资租赁公司在面对金融消费者，尤其是个人客户时，应以通俗易懂的语言对租金相关约定进行全面展示。另一方面，作为承租人一方，如发现融资租赁公司提供的格式文本有不易阅读、过分复杂的情况，也应及时提出问题并调整内容。

对此，可参照上海市地方金融监督管理局《上海市融资租赁公司、商业保理公司涉个人客户相关业务规范指引》第十八条、第十九条、第二十条规定的内容，即“及时、真实、准确、全面向个人客户披露”“使用‘业务确认书’‘还款计划表’等便于接收、理解的方式”“以易于引起客户注意的字体、字号或颜色、符号等显著方式进行提示”等进行比对。



核心条款5

租赁期限届满租赁物的归属

根据《民法典》第七百五十七条规定，出租人和承租人可以约定租赁期限届满租赁物的归属；对租赁物的归属没有约定或者约定不明确，合同生效后双方当事人可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同相关条款或者交易习惯确定，仍不能确定的，租赁物的所有权归出租人。

因此，在融资租赁合同中，首先应尽量提前通过约定明确租赁物的归属，同时注意是否有相关交易习惯的存在，如未约定或约定不明情况下交易习惯与法律规定存在分歧的，一旦发生纠纷，可能需要充分举证证明对方知晓该等交易习惯的存在。

此外，如约定租赁期满，承租人支付相当于租赁物残值的费用即可取得租赁物所有权的，建议在合同中即明确租赁物残值的计算方式或明确委托估值的相关机构。



核心条款7

争议解决

融资租赁合同的争议解决与其他合同并无太多特殊之处。但值得注意的是，实践中，部分融资租赁公司可能会对不同的合同设置于己方便利诉讼的统一的管辖机构作为约定管辖地点。

在约定管辖地点时，应关注该等约定管辖地点是否与合同各方住所地、合同履行地、签订地、租赁物所在地等存在实际联系。否则一旦发生争议，可能会被认为该等约定管辖条款无效。

*案例：郭某铭、重庆度小满小额贷款有限公司等小额借款合同纠纷案，（2022）最高法民辖27号

法院认为，虽然协议选择北京市海淀区人民法院管辖，系双方当事人在案涉合同中进行的明确约定，但是，在无证据材料可以证明北京市海淀区与本案争议有实际联系的情况下，如就此认定北京市海淀区人民法院是本案的管辖法院，势必造成大量案件通过协议管辖进入约定法院，破坏正常的民事诉讼管辖秩序，故案涉协议管辖条款无效。”

注：本文所列举的裁判文书意在提供不同的观察角度，并不意味该等裁判规则在司法实践中应当援引或参照。



来源：iCourt法秀、最高人民法院司法案例研究院、山东高院