**培训总结**

各位领导同事，我和刘舒于2016年11月10日-11月11日参加了北京市汇融律师事务所举办的“2016年第三期融资租赁法律培训”专题讲座，现将此次培训相关的内容摘要如下：

**第一讲、融资租赁交易模式设计相关问题**

融资租赁是基于资产的融资，租赁公司既有债权又有物权，涉及多方交易主体、多重法律关系、多重产品组合。租赁公司基于客户的不同需求，采取不同的租赁模式，为客户提供整体的融资解决方案。

**一、交易结构设计的必要性**

1融资租赁交易的复杂性

与传统交易相比，融资租赁交易具有特殊性：

A、多交易主体：

核心主体：出租人、承租人、供货人

相关主体：生产商（回购人）、融资人、担保人、保险人、二手设备销售商等；

B、多法律关系：买卖、租赁、担保、回购、保险等。

基于该法律关系的复杂性，出于对风险控制和提高收益的需要，有必要进行交易结构的设计。

2、结构设计对交易的促进

※满足客户需求，增加产品竞争；

※资源合理配置，提高项目收益；

※控制交易风险，保障业务安全；

※降低交易成本，避免关联交易。

3、交易结构设计应遵循的原则

※合法原则

※合规原则

※透明原则

※控制成本原则

※控制风险原则

4、交易结构设计应关注的要素

※交易主体的适格性因素

※租赁物的适格性因素

※权利义务的特殊安排

※会计因素

※税收因素

※租金支付安排

※与行政管理的冲突

**二、常用交易结构**

1、直接租赁交易结构

直接租赁模式是基本融资租赁交易结构之一，在客户具备设备投资需求但存在一次性支付压力时，可采用直接融资租赁交易安排。

法律特点：两个合同、三方当事人，三方当事人互为权利义务，权利义务体现在两个合同中。

2、出售回租融资租赁交易结构

售后回租特点为，承租人和供货人为同一人，融资性售后回租在流转税方面被认定为“金融服务”中的“贷款服务”。售后回租一般用于解决承租人盘活存量固定资产融资需求，简便易行安全可靠。

**三、特殊交易结构**

1、经营租赁交易结构

租赁公司在绝大多数情况下无法向客户提供像银行信贷一样的低成本资金，因此，租赁公司可以从银行信贷无法解决的表外融资（会计上的经营租赁）功能上进行产品设计。

结构特征：

1. 租赁期限小于租赁物使用寿命的75%、租赁物非承租人专用。
2. 租赁期末承租人一般具备公允价值留购、续租、返还等三种选择。
3. 出租人对租赁物质量瑕疵、维修保养和第三人损害不承担责任。
4. 租赁物二手市场成熟，二手设备价格稳定，租赁物残值具有较强的变现性、变现价值可预测。

2、与节能服务商合作的交易结构

结构风险点：

1. 基本结构为：出租人、承租人、节能提供商、分包商和运营服务商多方交易主体、主体之间存在总包、分包、融资租赁和运营服务等法律关系。可适当引入保险公司、银行及担保人等资金提供方和增信服务商。
2. 出租人承担承租人资信与行业风险，节能量是否达标的风险由节能提供商承担，设备质量风险由分包商承担，能耗的稳定性风险由承租人承担。
3. 节能量验收标准，计算方法应提前明确约定。
4. 租金为节能收益的分成部分，如节能量未达预期最低收益，节能提供商承担差额部分的补足。如节能量超过预期效果由承租人、出租人和节能提供商分成。
5. 定价应考虑承租人所获得的政策收益。

3、联合租赁交易结构

※中国银行业协会金融租赁专业委员会在2010年制定了《联合租赁业务合作规范》（试行）及《联合租赁合同示范文本》，明确了联合租赁业务的基本框架。

※实践中联合租赁业务非常复杂，合同文本需要根据业务内容进行调整。

**第二讲、融资租赁合同主要条款与相关规定**

**一、融资租赁合同当事人**

1、出租人

※金融租赁公司

※外商投资融资租赁公司

※内资试点融资租赁公司

※金融租赁公司项目子公司

※外商投资融资租赁公司项目子公司

※营业范围中包括融资租赁业务的其他民事主体

2、承租人

※联合承租人

※事业单位做承租人

**二、租赁物**

1、《金融租赁公司管理办法》的界定

“适用于融资租赁交易的租赁物为固定资产”

2、现行《外商投资租赁业管理办法》的界定

本办法所称租赁财产包括：生产设备、通信设备、医疗设备、科研设备、检验检测设备、工程机械设备、办公设备等各类动产；飞机、汽车、船舶等各类交通工具；前述动产和交通工具附带的软件、技术等无形资产，但附带的无形资产价值不得超过租赁财产价值的二分之一。

3、《融资租赁合同司法解释》相关规定

※第1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、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。

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。

※第3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。

4、国际立法借鉴

《租赁示范法》

“所有承租人用于生产、贸易及经营活动的财产，包括不动产、资本货物、设备、未来资产、特制资产、植物和活的以及未出生的动物。这一术语不包含货币或有价证券，动产不因附着于不动产或成为不动产的一部分而不再是租赁物。”

**三、租赁物的取得和交付**

1、要求承租人提供的相关文件

※售后回租项目：原始取得凭证、审查原《供货合同》中是否约定由所有权保留条款、发票或者其他支付凭证、入库单或者其他租赁物已经交付的凭证、有关租赁物保险的相关文件。

※直接购买融资租赁项目：供货合同履行过程中需要向供货人提供或与供货人签署的相关文件、租赁物交付文件、在供货合同履行期间承租人与供货人之间就供货合同履行签署的任何补充文件的复印件

2、租赁物的取得

**四、租赁期限和租金**

1、起租日的确定

通常是租赁物交付日

出租人取得所有权之日（回租）

2、租前息和租金相关规定

※《合同法》第243条 融资租赁合同的租金，除当事人另有约定的以外，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。

※租金的构成：租赁成本和租赁利息。

**五、租赁物的保管和维护及出租人的免责**

1、《合同法》第246条

承租人占有租赁物期间，租赁物造成第三人的人身伤害或者财产损害的，出租人不承担责任。

2、《合同法》第247条

承租人应当妥善保管、使用租赁物。

承租人应当履行占有租赁物期间的维修义务。

**六、租赁物毁损、灭失风险**

《融资租赁合同司法解释》第7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法律另有规定的除外。

**七、保险**

保险的作用：租赁物毁损灭失情况下承租人支付能力的保障。

**八、期满租赁物的处理**

1、返还

2、续租

3、留购

**九、承租人的违约责任**

1、《融资租赁合同》项下违约行为

2、《融资租赁合同》项下其他违约行为，合理期限后仍未纠正

3、交叉违约行为

4、其他

**十、违约救济**

1、《合同法》第248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，出租人可以要求支付全部租金；也可以解除合同，收回租赁物。

2、《合同法》第249条

当事人约定租赁期间届满租赁物归承租人所有，承租人已经支付大部分租金，但无力支付剩余租金，出租人因此解除合同收回租赁物的，收回的租赁物的价值超过承租人欠付的租金以及其他费用的，承租人可以要求部分返还。

**十一、争议解决**

约定送达地址：《最高人民法院关于进一步推进案件繁简分流优化司法资源配置的若干意见》（法发2016 21号2016年9月12日）当事人在纠纷发生之前约定送达地址的，人民法院可以将该地址作为送达诉讼文书的确认地址。

**十二、解除合同**

出租人行使合同解除权的相关约定

※承租人违约

※直租项目下供货合同的履行出现问题

※征收、征用

※毁损灭失

**十三、租赁债权转让**

《合同法》第79条

债权人可以将合同的权利全部或者部分转让给第三人，但有下列情形之一的除外：

1、根据合同性质不得转让

2、按照当事人约定不得转让

3、依照法律规定不得转让

**第三讲 融资租赁项目尽职调查**

**一、尽职调查概述**

1、概念：尽职调查是指根据所服务项目的需要，遵照职业道德规范和专业执业规范的要求，调查项目中有关联性的法律事实并进行法律分析和判断的活动。

2、内容：

※被调查企业基本情况

※资产情况

※债权、债务与对外担保情况

※业务情况：主营业务、主要收入来源

※合同情况

※劳动管理情况

※环境保护问题

※财务状况

※税务情况

※外汇情况

※海关手续情况

※诉讼与仲裁情况

**二、融资租赁尽职调查**

1、对承租人的调查

※主体资格文件：

三证：营业执照、组织机构代码证、税务登记证

特许经营资质证明

合资合同（中外合资企业适用）

公司章程及历次章程修正案

公司治理结构

股东名册及股东主体资格证明

董事会成员名单及各董事签字样本

高管名单

法定代表人签字样本

关联企业情况

※财务资料

验资报告、审计报告、最近的财务报表

公司主要资产清单、开户情况

对外投资情况说明

融资及对外担保情况说明

动产抵押登记情况

贷款卡：人行征信系统

应收账款质押及应收账款转让登记查询

※资信证明

人行征信报告

行政处罚/涉诉情况

工商登记资料、中国裁判文书网、中国执行信息公开网、人民法院诉讼资产网

※租赁物资料

租赁物清单

租赁物所涉项目的审批、备案文件

租赁物权属取得文件

※承租人内部决策程序

审查承租人公司章程，确定有权批准融资租赁交易的权力机构

股东会议事规则、董事会议事规则、总经理工作细则等，公司投资、担保、融资等重大事项在股东会、董事会、经营层之间的权限划分情况。

如非法定代表人亲自签署交易合同，应要求提供授权委托书。

※借助网络工具

全国企业信用信息公示系统

承租人所在省的信用网

中国商标网

国家知识产权局中国专利公布公告

淘宝司法拍卖平台

中国裁判文书网

中国执行信息公开网

全国法院失信被执行人名单信息公布与查询

人民法院公告网

人行征信中心动产融资统一登记系统

全国融资租赁企业管理信息系统

国家税务总局全国增值税发票查询平台

APP：启信宝、企查查、老赖查询

2、对租赁物的调查

※现场核实租赁物

※查询原始取得资料

※全面了解租赁物是否与第三方开展过融资的线索

※租赁物是否抵押

※融资租赁登记查询

※抵押情况：动产、不动产、特殊动产，查询机关不同

3、担保人及担保物调查

※担保人主体资格、担保人经营状况及财务状况、担保人内部决策程序

※抵押物：审查其权属证书、评估报告、有无权利负担。

※质物：审查权属的真实性、可转让性、评估报告、有无权利负担。

4、所有权及租后检查

※所有权：所有权登记、贴标签、安装GPS、持有买卖合同发票原件、监督承租人将租赁物按“融资租入固定资产”记入财务账簿防止其以自购名义入账、将租赁物抵押给出租人或出租人的债权人并办理抵押登记、办理融资租赁登记、要求承租人全体高级管理人员签署含有保证不擅自处分租赁物内容的保证书、要求承租人在其官方网站上公示融资租赁交易的相关信息。

※租后检查：定期看探查访拍照、定期查询抵押登记租赁登记、经常向承租人各层级人员了解租赁物情况。

**三、调查方法及工作流程**

1、信息来源

※被调查企业提供的文件

※现场访谈

※实地考察与核实

※走访政府职能部门

※网络搜集

2、工作流程

※前期准备

※设计尽调清单

※现场调查

※撰写尽职调查报告

**第四讲、科技租赁助力科技型中小企业成长**

**一、什么是科技租赁？**

科技租赁是指：以客户为中心，综合运用“租赁”+“投资”+“咨询服务”等多种工具，为客户提供设备租赁及综合金融服务等整体解决方案。

**二、什么是创投租赁？**

创投租赁是指：在融资租赁开始日，锁定目标公司估值，在合同约定的时间内，出租人有权选择拥有目标公司少量的认股权（一般不高于5%），当目标公司估值高于锁定价时，出租人通过转让认股权或将部分债权转为股权，从而获得目标公司的投资收益。

**第五讲、融资租赁行业分析与发展趋势**

**一、全球租赁业发展概况**

1、租赁渗透率等于设备租赁投资额除以设备投资总额

2、主要国家和地区的租赁渗透率（2014年）

澳大利亚：40.0%

加拿大：31.0%

英国：28.6%

丹麦：25.0%

瑞典：22.7%

美国：22.0%

芬兰：18.0%

德国：16.4%

波兰：15.7%

法国：13.1%

奥地利：12.5%

瑞士：12.0%

意大利：11.7%

土耳其：11.0%

韩国：9.8%

日本：8.9%

中国台湾：8.3%

中国：3.4%

**二、我国租赁业发展现状与趋势**

1、处于成长期：业务增长快、公司数量多、产品类型多、质量要求低、资源争夺强、市场稳定差、利润率较高。

2、商务部对融资租赁行业的监管

市场准入：认缴制、备案制

标的物范围：不动产、权利、软件

业务模式：保理、委托贷款

业务监管：10倍、自融、关联交易

3、回归融资租赁的本质：设备+服务

金融租赁公司：以大为主、中小为辅

厂商租赁公司：回归内部职能部门

独立出租人分化：综合性、专业性

通道类业务：萎缩

经营性租赁业务：发展

4、融资租赁的创新之路

资金来源：股东投资、银行贷款、ABS、ABN、企业债、金融债、互联网金融

业务模式：融资租赁+（投资、经营、基金、互联网）

合作方式：购买资产到专业合作的转变

会计：手续费、咨询费、服务费

税收：增值税、印花税、所得税

业务：政府平台、不动产、消费类资产

**第六讲、融资租赁纠纷典型案例评析**

**一、融资租赁纠纷现状**

1、承租人行业趋同，规模普遍较小

2、调解撤诉率整体偏低，多以判决形式结案

3、公告案件多发，近期增长明显

4、保全比例猛增

5、平均审理周期漫长，超一年结案较多

**二、相关案例观点**

1、法院经审理认定为企业借贷关系而不是融资租赁关系，其原因在于：

※租赁物或为通用名称，不明确。

※非“独立的物”，不能够单独转让。

※无法说出具体指何项东产

※出租人无法取得租赁物所有权，应认定为企业借贷

2、不构成融资租赁法律关系的后果：

※无法取得租赁物所有权

※以实际放款金额作为计息的基础

※利息有可能参考民间借贷司法解释

※手续费不支持

※提前终止时，仅收回本金

※担保仍有效

3、承租人逾期付租时出租人的选择权：

出租人既请求承租人支付合同约定的全部未付租金又请求解除融资租赁合同的，人民法院应告知其依照合同法第248条的规定作出选择。出租人请求承租人支付合同约定的全部未付租金，人民法院判决后承租人未履行，出租人再行起诉请求解除融资租赁合同、收回租赁物的，人民法院应予受理。

4、提前解约的损失赔偿：

出租人依据融资租赁合同司法解释第12条的规定请求解除融资租赁合同，同时请求收回租赁物并赔偿损失的，人民法院应予支持。前款规定的损失赔偿范围为承租人全部未付租金及其他费用与收回租赁物价值的差额。合同约定租赁物期间届满后租赁物归出租人所有的，损失赔偿范围还应包括融资租赁合同到期后租赁物的残值。

**第七讲、融资租赁纠纷实务精解**

**一、如何把握最佳诉讼时机**

1、起诉时间和时机的把握

首先要考虑诉讼时效和法定期间，起诉超过诉讼时效，诉讼请求得不到支持。

其次，需要决定何时起诉，这取决于具体案件，对何时起诉的把握，对决定案件胜负有非常重要的意义。

2、诉讼节奏的把握

在诉讼中，谈到时间和时机，还有一个在起诉或者应诉后如何把握诉讼节奏的问题。一个案件，到底是该快，还是该慢，还是在某个阶段要快，某个阶段要慢，都需要谨慎斟酌和权衡。

**二、诉讼前的准备工作**

1、法律准备

2、证据准备

3、财产情况调查

4、诉讼方案准备

**三、诉讼保全相关问题**

1、诉讼保全的两种方式

※诉前财产保全

※诉中财产保全

2、诉讼财产保全的程序

※调查被申请人的财产情况

※提出申请

※提供担保

※法院出具裁定，协同法官行使查封、冻结等保全措施

3、诉讼请求中关于诉债权、物权的选择

※合同法248条

※融资租赁合同解释21条

※融资租赁合同解释22条

※融资租赁合同解释23条