

一 . 转租的定义

转租赁，作为融资租赁公司常规业务中的一种，在融资租赁实务中通常有以下两种业务模式：

第一种：

融资租赁公司A在取得租赁物后，将租赁物出租给承租人B，承租人B在取得A的同意后，将租赁物转租赁给最终的实际承租人C。在该种模式中，A为出租人，B为转租人，C为承租人。

第二种：

融资租赁公司A在取得租赁物后，将租赁物出租给承租人B，A再将租赁物的所有权以售后回租的形式转让给融资租赁公司C。在该种模式中，A为转租人，B为承租人，C为出租人。

我国法律并没有对转租赁的交易结构做出具体的规定，转租赁的定义最早出现在中国人民银行2000年6月30日颁布的《金融租赁公司管理办法》第48条规定“本办法中所称转租赁业务是指以同一物件为标的物的多次融资租赁业务。在转租赁业务中，上一租赁合同的承租人同时又是下一租赁合同的出租人，称为转租人。转租人从其他出租人处租入租赁物件再转租给第三人，转租人以收取租金差为目的的租赁形式。租赁物品的所有权归第一出租人”。然而，2014年3月13日发布的《金融租赁公司管理办法（2014）》（中国银行业监督管理委员会令2014年第3号）中已删除了该条款。

此后，商务部于2013年10月1日发布实施的《融资租赁企业监督管理办法》第8条规定“融资租赁企业可以在符合有关法律、法规及规章规定的条件下采取直接租赁、转租赁、售后回租、杠杆租赁、委托租赁、联合租赁等形式开展融资租赁业务”。第16条“融资租赁企业对委托租赁、转租赁的资产应当分别管理，单独建账……”，未对转租赁的业务架构进行具体规定。

2020年5月26日中国银行保险监督管理委员会发布《融资租赁公司监督管理暂行办法》（以下简称《暂行办法》）第21条“融资租赁公司对转租赁等形式的融资租赁资产应当分别管理，单独建账。转租赁应当经出租人同意”。

《暂行办法》中，除明确了转租赁应当经出租人同意外，亦未对转租赁的模式做出具体规定。

二．转租赁模式中的法律关系认定

《民法典》第735条规定“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”，可见融资租赁合同关系中同时具备了“融物”和“融资”双重属性。

在上述第一种转租赁模式下，出租人A与转租人B之间的法律关系符合民法关于租赁合同的规定，一般会被认定属于融资租赁关系。然而，根据《最高人民法院关于审理融资租赁合同纠纷案件适用法律问题的解释》（以下简称《融资租赁司法解释》）第1条第2款的规定“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”，

转租人B与承租人C之间可能仅能构成一般的租赁关系。

首先，转租人B可能并不是融资租赁公司，不能成为融资租赁法律关系中的主体。其次，在出租人A与转租人B之间成立的融资租赁关系，租赁物的所有权归属于A，B仅获得了使用权。

所以，再转租人B与实际承租人C之间，不具备“融物”的特征，难以构成融资租赁关系。

在第二种转租赁模式下，转租人A与承租人B之间如无特殊情况，应当成立融资租赁法律关系。

转租人A与出租人C之间法律关系，则应分别论述。

根据《融资租赁司法解释》第2条的规定“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，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”，售后回租作为融资租赁的一种特殊形式，并不影响融资租赁关系的成立。

所以，如出租人C亦为融资租赁公司，则转租人A与出租人C之间成立融资租赁关系。如出租人C非融资租赁公司，则因其不能成为融资租赁关系的主体，而导致双方之间的关系仅能成立一般租赁关系。

三．转租赁业务的监管风险

《暂行办法》第21条“融资租赁公司对转租赁等形式的融资租赁资产应当分别管理，单独建账。转租赁应当经出租人同意”的规定应当适用于转租人非融资

租赁企业的情况。实施转租赁行为的主体因其性质为非融资租赁企业而不受《暂行办法》的规制，对监管机关来说不具有监管风险。

《暂行办法》第5条以列举式的方式规定了融资租赁公司的经营范围，而该条列举的业务中并未准许融资租赁公司以承租人的身份从事融资租赁业务，同时该条自身也无兜底性条款。

因此笔者认为，融资租赁公司在转租赁业务中从事转租赁的行为本身是存在违规风险的。

而在实践中，融资租赁公司的大部分转租赁业务中，其自身通常处于第二种模式中的出租人和转租人的身份中。该种情况极大可能违反了《暂行办法》中禁止“拆借或者变相拆借”的规定。

笔者认为，监管机关在监管过程当中判断转租赁行为是否实为“拆借”的关键还是在于

转租赁交易是否真

实具有“融物”和“融资”的双重属

性。**首先，从融物的角度判断，**

因拆借的目的实质上仅为资金的融通，所以容易出现虚构租赁物的情况。监管机关可对此类交易中租赁物的情况加大检查力度，要求提交租赁物的发票或相关所有权的证明文件。同时，在实务中，笔者注意到，很多转租赁业务中，尤其是在第二种模式下，租赁物的所有权其实并没有在最终出租人和转租人之间进行合法转移，大多数业务仅在合同中约定转移，实际上没有真实的转移租赁物所有权。

其次，从融资的角度判断，

可通过租赁物价值与租金之间的关系进行判断。实为拆借的合同通常存在租赁物定价与租赁物本身价值无关的特征。

《暂行办法》出台后，虽然在第52条为融资租赁企业预留了为其三年的过渡期，然而通过每年的现场合规检查，依然可以发现部分企业新增的转租赁业务。分析该类业务存在的原因，可能为融资租赁公司需要盘活现金流或者整改客户集中度的问题。然而因该类业务实际上存在合规风险和法律风险，笔者认为监管机关可考虑通过鼓励提前终止合同或建议采用“租赁资产转让”的方式化解风险。

本文作者：邢盼