

• 一、租赁合同

指的是当事人双方约定一方将租赁物交于他方使用收益，他方支付租金并于租赁关系终止时返还原物的合同。

特征：

a转移财产使用权的合同

b诺成合同、双务合同、有偿合同

c标的物一般是特定物、有体物，非消耗物

d当事人之间产生债的法律关系

租赁期限在6个月以上的，应当采用书面形式。

最长租赁期限不超过20年，超过部分无效。

租赁合同的法定解除权：

a未经同意擅自转租

b无正当理由不支付租金，或者迟延支付经过合理催告后仍不支付的

c租赁房屋为危房的，双方都可以要求解除合同

d承租人未按照约定使用租赁物的，致使租赁物可能损毁，出租人可以解除合同

e不可抗力已经无法履行的，双方都可以解除合同

出租人的义务：

a交付租赁物给承租人使用

b对租赁物有瑕疵担保责任

c对租赁物有修缮的义务

承租人的主要义务：

a支付租金

b正常使用、收益、妥善保管租赁物

c维持租赁物原状

d通知与容忍义务

e不得擅自转租

f合同届满返还租赁物

• 二、 融资租赁合同

融资租赁合同存在两个合同，一个是出租人和承租人的租赁合同，一个是出租人和出卖人的买卖合同。

举个例子：你现在需要一台设备生产，但是钱不够，你找一个老板，老板去买这个设备然后租给你用。这就是融资租赁。

出租人的权利：

a依据买卖合同取得租赁物的所有权

b按时收取租金

c租赁期内，出租人可以转让、抵押租赁物。（买卖不破租赁）

承租人的权利：

a自行选择租赁物和出卖人（供应商）

b在租赁期内，对租赁物享有使用收益权，并排除任何人不正当的干涉和妨碍

承租人的主要义务：

a支付租金

b进行验收租赁物

c妥善保管并负担维修和保养

d占有期间，造成他人人身损害的负赔偿责任

e未经同意，不得擅自转租

f租赁期满，按照约定及时返还或者购买租赁物