



德衡律师集团
DEHENG LAW GROUP

客户通讯 & 律师观点

金融业务中心 > 融资租赁与投资业务团队 主办

2016年10月30日 | 第4号

融资租赁与投资业务团队理论研讨

【研讨要点】

融资租赁标的物登记之探讨。

【研讨笔记】

融资租赁是由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，承租人支付租金的一种商业模式。融资租赁在国际上作为与银行、证券、保险、信托并列的五大金融业务形式之一，在中国还处于起步阶段，不仅行业的法律制度不健全，而且，其中最具代表性的租赁物的登记公示制度缺失。在融资租赁过程中，承租人占有、使用租赁物，出租人拥有租赁物的所有权，为保护承租人依法平静的占有、使用租赁物，出租人依法享有租赁物的所有权，同时保护第三人的合法权益，应当以法律形式规定融资租赁登记公示制度，以保护各方的合法权益，维护良好的经济秩序。

一、我国目前融资租赁标的物及登记现状

1、融资租赁标的物

根据国际统一私法协会《国际融资租赁公约》第1条的规定，国际融资租赁的标的物为“成套设备、资本货币或其他设备”。而融资租赁标的物在我国法律中尚未予以专门规定，只是散见于各项法规中。如我国《金融租赁公司管理办法》第四条规定：“适用于融资租赁交易的租赁物为固定资产，但银监会禁止的除外。”《外商投资融资租赁业管理办法》中第六条规定：融资租赁的标的物可以为“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；以及上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。”在实践中，我国高速公路、桥梁、城市管网（电网、水网、煤气网等）、厂房等作为融资租赁标的物都已有先例。

因此，笔者认为在我国融资租赁的标的物既包括动产，又包括不动产，主要有各种设备、各类交通工具、道路桥梁、城市管网、厂房等。

2、融资租赁标的物登记现状

我国法律目前尚未规定专门机构或者设置相关规则对融资租赁标的物进行登记公示。从实践来看国内设置了很多的登记机关和部门，并且登记规则未统一，未建立统一的公示网站，其中主要有中国人民银行征信中心中征动产融资统一登记平台、全国融资租赁企业管理信息系统（经商务部等有关部门批准从事融资租赁业务的企业）、车辆管理所、民航权利登记机构、船舶登记主管机关、房屋登记机构等。这种分别登记备案制度导致出租人很难排除善意第三人的存在，同时第三人也很

难准确查询标的物登记信息，不利益自身利益的保护；各登记机构甚至会存在重复登记现象，浪费社会资源。

(1) 中国人民银行征信中心中征动产融资统一登记平台 (<http://www.zhongdengwang.org.cn/zhongdeng/index.shtml>)

该平台适用于自愿办理动产权属登记与查询业务的当事人，融资租赁的当事人在该平台登记后，可以对抗第三人，保护自己的合法权益。在该平台的登记，是指权利人或其代理人根据法律法规规定或出于保护自身权利的需要，在登记平台将有关动产权属信息予以记载，并通过登记平台进行公示的行为。登记平台的用户分为普通用户和常用户。机构和个人可以注册为普通用户，普通用户仅具有查询资格，不可以进行登记事项；机构可以注册为常用户，常用户具有登记和查询资格，既可以进行融资租赁登记标的物的查询，又可以将融资租赁过程中的动产标的物进行登记公示。

(2) 全国融资租赁企业管理信息系统 (<http://leasing.mofcom.gov.cn/#>)

在全国融资租赁企业管理信息系统的登记公示，是指经商务部等有关部门批准从事融资租赁业务的企业出于保护自身权益，维护交易安全的需要，使用系统将租赁物（包括动产和不动产）信息予以记载和公示的行为，但该登记公示不具有强制性。在该系统注册的用户分为融资租赁企业用户和普通用户。融资租赁企业用户是指经商务部等有关部门批准从事融资租赁业务、使用系统登记公示租赁物信息的企业。融资租赁企业用户具有租赁物登记公示和查询权限；普通用户是自行注册及使用系统查询租赁物信息的企业、其他组织或自然人，普通用户仅具有查询权限。

(3) 各专业化登记机构

我国目前设置了众多专业化的登记机构，如船舶登记主管机关、民航权利登记机构、车辆管理所、房屋登记机构等。

根据我国《物权法》第二十四条的规定，船舶、航空器和机动车等物权的设立、变更、转让和消灭，未经登记，不得对抗善意第三人。《船舶登记条例》第六条规定，船舶抵押权、光船租赁权的设定、转移和消灭，应当向船舶登记机关登记；未经登记的，不得对抗第三人。《民用航空器权利登记条例》第三条规定，民用航空器应当到国务院民用航空主管部门办理登记。《机动车登记规定》第二条规定，直辖市公安机关交通管理部门车辆管理所、设区的市或者相当于同级的公安机关交通管理部门车辆管理所负责办理本行政辖区内机动车登记业务。县级公安机关交通管理部门车辆管理所可以办理本行政辖区内摩托车、三轮汽车、低速载货汽车登记业务。

《房屋登记办法》第四条规定，房屋登记，由房屋所在地的房屋登记机构办理。房屋登记机构是指直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。

从上述法律规定可见，我国设置了众多专业化登记机关，一方面这有利于各登记机关熟悉各自所登记的标的物的性质，便于行政管理；另一方面分别管理登记导致规则不统一、当事人查询困难、登记系统重复建设而增加运作成本，降低公示登记的效率等。

二、融资租赁标的物登记的必要性

1、保护各方当事人的合法权益

租赁物的占有者和所有者分离，出租人虽享有所有权，但其实际上几乎放弃了与租赁物使用价值有关的所有权一切功能，成为一种名义上的所有权，仅保留与该租赁物的交换价值有关的权能。在这种情况下极容易出现在出租人不知情情况下，承租人为了再融资将租赁物转让给第三人或为第三人（如银行）设置担保物权。且在审判实践中已发生此类案件，一旦第三人构成善意取得，则出租人只能向无处分权的承租人请求赔偿损失，不利于出租人利益的保护。尤其是在售后回租融资租赁中，正常情况下，租赁物发票原件应当在出租人处，但是现实中承租人为了再融资，会将一套租赁物开具多套发票。承租人占有并使用该租赁物，同时又能够提供租赁物的相关证明文件、购买发票复印件且能够在财务账簿中反映购买该租赁物的真实性。因此，承租人很容易使得银行相信该租赁物属

于承租人，从而为其进行融资并办理抵押登记。

为了保障出租人的权利，《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》第九条第二项规定：出租人授权承租人将租赁物抵押给出租人并在登记机关依法办理抵押权登记的，出租人可以此对抗第三人依据物权法第一百零六条的规定取得租赁物的所有权或者其他物权。虽然该规定将租赁物通过抵押登记的方式来维护出租人的权益，但是建立统一的融资租赁标的物统一登记平台，便于出租人直接进行登记公示，以排除善意第三人的存在，同时也使得第三人通过查询统一登记平台获知该标的物的所有权状态，从根本上杜绝一物多融的情况。

2、现行法的制度设计缺失

根据《物权法》第一百零六条规定的善意取得制度，致使善意受让人或抵押权人等许多利益方可能威胁出租人的所有权。根据第一百九十条[《物权法》第一百九十条 订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。]规定的抵押权和租赁权的关系，没有统一登记公示平台确立租赁权设立时间，存在欺诈意图的当事人可能倒签合同制造虚假证据。

3、维护有序的商业秩序

融资租赁适应了现代经济发展的要求，在融通资金、扩大投资、促进销售及资产管理等方面具有十分独特的优势，因此在世界各国发展迅猛，目前融资租赁已经成为仅次于银行信贷的第二大融资方式，是发达国家商品设备流通的主渠道。现在虽然存在融资租赁标的物登记的不同系统和机构，但是中国人民银行征信中心中征动产融资统一登记平台，仅对动产进行登记，且不具有强制性，融资租赁当事人可以自由选择是否在该系统进行登记；全国融资租赁企业管理信息系统虽然既可以对动产租赁物，又可以对不动产租赁物进行登记，但同样没有强制约束力；车辆管理所、民航权利登记机构、船舶登记主管机关、房屋登记机构等登记机构是对专项租赁物进行的登记，在融资租赁中，未登记的不得对抗善意第三人，实际上同样未强制要求必须登记。

因此，融资租赁标的物的登记尚未有统一的登记系统或机构，导致实践中当事人登记的混乱以及第三人查询的不确定性，容易导致出现纠纷。为了维护良好的商业秩序，应当统一建立融资租赁标的物登记平台，对所有的融资租赁标的物包括动产与不动产都可以进行明确的登记、查询，若未在该平台进行登记的，根据物权法的规定不得对抗善意第三人。登记公示获得具有公信力的证据，防范交易风险；同时创造司法实践，推动融资租赁登记的法律认可。

三、完善融资租赁标的物登记的建议

融资租赁标的物登记公示制度不是创设权利，而是服务于权利的公示和受偿顺位的排序，登记的内容包括交易当事人身份信息、标的物信息、租赁期限等。因我国《物权法》对不动产和动产变动进行区别规定，且二者权利变动的公示方式完全不同，因此，在设置融资租赁标的物登记公示制度时，亦应当区分动产和不动产登记。

1、不动产作为融资租赁标的物的登记

融资租赁的标的物为厂房等不动产的，应当统一到房屋等不动产登记机构进行登记公示。鉴于我国对房屋等不动产的特殊规定和严格管理，房屋等不动产登记机构已经形成专业化、制度化的设置，同时不动产单独登记也便于各方当事人查询该标的物的全部信息。

2、动产作为融资租赁标的物的登记

各类交通工具、各种设备、城市管网、道路桥梁等动产，应当专门设立一个融资租赁标的物登记平台，如可将中国人民银行征信中心中征动产融资统一登记平台或者全国融资租赁企业管理信息系统或者其他登记系统进行整合，用法律的形式明确融资租赁标的物登记制度，建立全国性动产登记平台，设立专门机构统一行使融资租赁标的物动产登记职能，明确登记的法律效力，保护融资租赁标的物的物权。

总之，以法律的形式建立区分动产和不动产融资租赁标的物登记统一平台，对于保护当事人的合法权益和维护良好的商业秩序具有重要意义，融资租赁登记可以保护融资租赁交易当事人和相关利害关系人的利益，首先，出租人可以通过登记对外公示租赁物的权属状况，从而更有效保护自身的所有权；特别为规避《物权法》确立的善意取得制度对出租人租赁物的物权保护的威胁，以及伴随增值税转型发生的于出租人不利的交易结构的调整，对融资租赁交易关系的公示。其次，融资租赁登记客观上使得承租人难以实现对登记租赁物的物权处分，因为第三人通过查询可以了解租赁物上的权利状态，避免交易风险。同时能够有效降低资源消耗，节省交易成本，为我国融资租赁业的健康发展奠定基础。

如对本客户通讯有任何疑问，请联络下列任一作者或您通常联系的集团律师。

陈静静

chenjingjing@deheng.com

18800180787

上海

您也可能对以下话题感兴趣：

[融资租赁企业租金纠纷.....](#)

本文是德衡律师集团向客户及其他友好各方提供的法律通讯。本文所载信息不应被诠释为律师意见。如果您需要关于上述事宜的进一步分析或说明，请联络您最通常联系的律师。欲获取此通讯，请通过 <http://www.deheng.com.cn/ywly/>，查找本团队专栏，订阅本通讯。我们将定期向您发送。