

协同共赢：联合租赁业务模式及特殊法律问题探析

作者：朱俊 | 孙贇嘉 | 宿永庆 | 赵思宇

近年来，联合租赁作为一种颇具前瞻性的商业模式，正在融资租赁市场中崭露头角，特别是“多出租人”模式，通过两个或多个出租人联合向承租人提供租赁资产的融资，突破了传统单一出租人的架构。这种模式不仅实现了资源的最大化共享，还通过共同分担风险，为租赁交易引入了全新的维度。

本文旨在探讨联合租赁业务的界定、基本要素、常见交易结构及交易文件，并就相关特殊法律问题进行梳理和分析。

一、联合租赁的定义

联合租赁可以被理解为由一家租赁公司牵头召集，若干家租赁公司共同出资，按份共有租赁物或共同出资设立项目公司，并按出资比例或其他约定方式承担风险、分享收益，为同一承租人提供资金融通的一种业务模式。联合租赁可以通过多个租赁公司的资本集合，提供更大规模的资金支持，分散单一公司承担的风险。

发布时间	文件	发布机构	联合租赁定义及相关规定
2009.07.06	联合租赁合作公约	中国银行业协会 金融租赁专业委员会	本公约所称“联合租赁”是由两家或两家以上金融租赁公司基于相同租赁条件，依据同一租赁协议，按约定时间和投资比例，共同向承租人提供的租赁业务
2010.08.10	联合租赁业务合作规范	中国银行业协会 金融租赁专业委员会	本规范所称联合租赁业务，是指由一家金融租赁公司或融资租赁公司牵头召集，若干家金融租赁公司或融资租赁公司共同出资，按份共有租赁物，并按出资比例或其他约定方式承担风险、分享收益，共同为相同承租人提供资金融通服务的一种融资租赁业务模式

发布时间	文件	发布机构	联合租赁定义及相关规定
2013.09.18	融资租赁企业监督管理办法	中华人民共和国商务部	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
2024.01.05	金融租赁公司管理办法（征求意见稿）	国家金融监督管理总局	金融租赁公司应当加强业务限额管理，对于单一企业或单一项目融资总额超过金融租赁公司资本净额 30% 的业务，原则上应当与其他具备融资租赁业务资质的机构 联合开展租赁业务

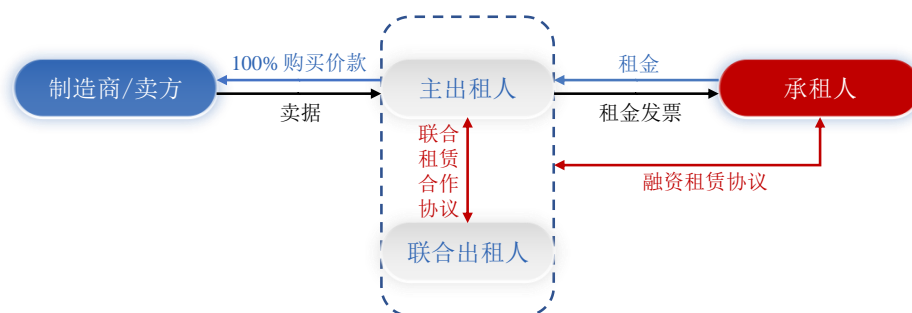
二、联合租赁的基本要素

联合租赁通常包含如下两个基本要素：

1. 有多个租赁公司同时作为融资融物的主体。对于融资租赁而言，出租人需要是有融资租赁业务资质的金融租赁公司、融资租赁公司或其项目公司。
2. 共享租赁物的收益并共担风险。联合租赁的出租人通过分享租赁物所有权、租约权益或者通过共有租赁物的项目公司股权的方式共享租赁物收益并共担风险。

三、联合租赁常见交易结构

（一）模式一：资产管理模式的联合租赁

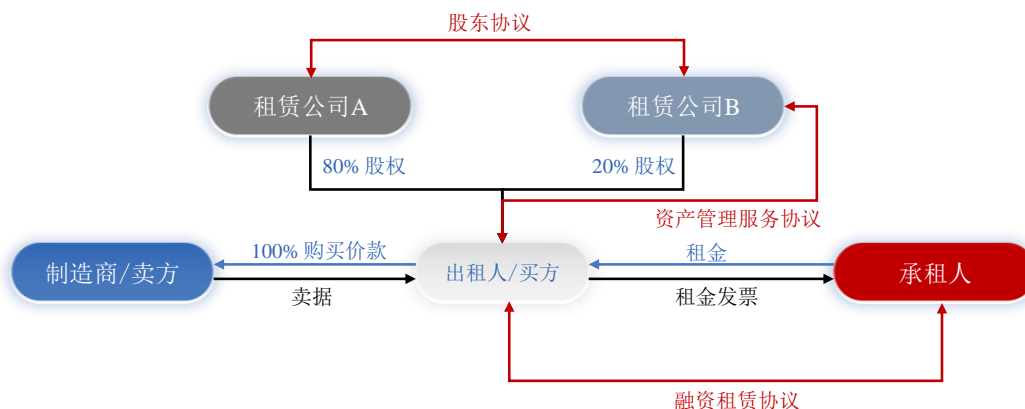


1. 主出租人、联合出租人与承租人共同签署融资租赁协议，但由主出租人全额出资，联合出租人仅作为资产管理方出现，不享有租赁物所有权；
2. 主出租人与联合出租人签署联合租赁合作协议，约定资产管理方案与管理费收付；
3. 主出租人向承租人收取租金及其他应付款，并履行开票义务。

资产管理模式的联合租赁通常适用于缺乏对特定租赁物业务了解的主出租人。其作为出资人，可以通过具备租赁物管理能力的联合出租人对租赁物进行日常管理和维护。通过这种合作，主出租人可以专注于资金的投入，而联合出租人则负责租赁物的具体操作和维护工作。

资产管理模式的联合出租可以提高租赁物的使用效率，降低运营风险，并确保租赁物在整个租赁期内保持良好的状态。联合出租人在资产管理方面的专业知识可以协助主出租人管理租赁物价值和潜在风险，并且在租赁合同谈判、风险评估和决策过程中发挥牵头作用。

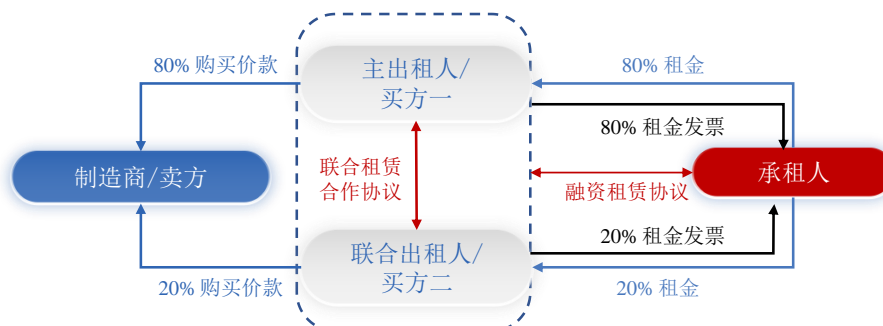
（二）模式二：合资项目公司模式的联合租赁



1. 租赁公司 A 和租赁公司 B 按双方协商的比例共同出资设立一个合资公司，由该合资公司作为出租人和所有权人与承租人签署融资租赁协议，向承租人收取租金及其他应付款；
2. 租赁公司 A 和租赁公司 B 签署股东协议，约定各自的出资比例、合资公司的融资安排和利润分配；
3. 合资公司和租赁公司 B 签署资产管理服务协议，约定租赁物的管理、处置和管理费的收付。

该模式在本质上与模式一具有相似之处，它同样利用了两家租赁公司的财、力互补，共同为承租人提供融资租赁服务。但这种模式并不适用于所有主体，特别是金融租赁公司。根据《金融租赁公司项目公司管理办法》，金融租赁公司必须持有项目公司 100% 的股权。因此，虽然联合租赁模式在资源共享和风险分散方面具有优势，但就金融租赁公司而言，其须同时考虑监管机构的约束，以确保项目架构合法合规。

（三）模式三：共有租赁物模式的联合租赁



1. 主出租人、联合出租人与承租人共同签署融资租赁协议，租赁物份额按出资比例划分；
2. 主出租人与联合出租人签署联合租赁合作协议，约定出租人之间的运作机制，确保行动一致；
3. 根据双方在联合租赁合作协议中的安排，可以由主出租人与联合出租人分别收取租金及其他应付

款，也可以由主出租人作为代理人一并收取。

按比例出资的联合出租人均享有独立地位及对应的租赁物份额，因此需要确立清晰的出租人团运作规则以保障自身权益。

在按比例出资共有租赁物模式下的联合租赁，各联合出租人之间通常需要额外签署一份联合租赁合作协议，其中应至少涵盖以下内容：（1）主出租人与联合出租人各自的融资额；（2）主出租人与联合出租人各自对应的租赁物份额及收益分配和成本分担；（3）主出租人作为牵头人/代理人的权利与责任；（4）联合出租人作为参与方的权利与责任；（5）发生承租人违约事件的处理机制；（6）联合租赁会议的运作机制；（7）某一出租人的退出和融资额的转让。

四、联合租赁业务相关法律关注要点和问题思考

（一）租赁物的权属确认和权利登记

租赁物的所有权清晰且不存在瑕疵是近年来租赁公司开展融资租赁业务中须首要满足的合规要点，而在多个出租人按比例出资的联合租赁模式下，如何区分和确保各出租人就租赁物享有对应的所有权，是联合租赁业务中的首要问题。

租赁公司通常可以通过付款凭证、销售证书、发票、验收单据等作为其取得租赁物权属的证明材料。其中，对于全新出厂交付的租赁物，厂商是否可以接受多名所有权人并出具一张或多张卖据或销售证书，其实操可行性仍有待市场观察和确认。

同时，在融资租赁协议与联合租赁合作协议中，主出租人与联合出租人应按出资比例或另行约定明确各自享有的租赁物份额，确保承租人知晓权属分配。

在融资租赁交易中，出租人虽持有租赁物的所有权，但在租赁期间将租赁物的占有与使用权交给承租人。为防止第三方善意取得租赁物所有权的潜在风险，出租人还应依法将租赁物进行登记。在融资租赁实务当中，对于不同类型的租赁物，还需要考虑其适用的登记机关及可登记的情形。

以下是我们就船舶、航空器和机动车等特殊类型动产所有权共有机制及目前相关登记或备案情形的梳理。

租赁物	是否有专门权属登记/备案机关	登记/备案管理规定	是否允许登记/备案共有人	可登记/备案内容
船舶	有，交通运输部海事局	《船舶登记办法》 《船舶登记条例》	允许	所有权证上有单独附页可登记船舶共有情况
民用航空器	有，国务院民用航空主管部门	《民用航空器权利登记条例》	允许	所有权证上可登记如下共有信息： <ul style="list-style-type: none"> ■ 共有性质（可以为共同共有或按份共有） ■ 共有人的姓名、地址和法定代表人姓名 ■ 所有权比例（仅在按份共有时填写）

租赁物	是否有专门权属登记/备案机关	登记/备案管理规定	是否允许登记/备案共有人	可登记/备案内容
机动车	有，公安机关交通管理部门车辆管理部门	《机动车登记规定》	未有规定	机动车登记证书仅可登记一个所有人主体，实操中即机动车所有人（使用人）
大型机械设备	部分机械设备有专门权属登记机关，但缺少统一权属登记机关，不同机械设备在不同登记机关进行登记/备案。部分机械设备登记/备案情况如下：			
	建筑起重机械	有，县级以上地方人民政府建设主管部门	《建筑起重机械备案登记办法》	建筑起重机械仅能备案一个所有权人的信息 ¹
	拖拉机、联合收割机	有，县级人民政府农业机械化主管部门	《拖拉机和联合收割机登记规定》	拖拉机、联合收割机登记证书仅可登记一个所有人主体，与机动车登记类似，实操中即拖拉机或联合收割机所有人（使用人）

此外，对于卫星、空间探测器、空间站等这一类空间物体的特殊动产，我国目前也建立了相应的登记制度。根据《空间物体登记管理办法》，在空间物体发射入轨后 60 天内，空间物体的所有者应至国防科工局进行空间物体登记。登记册的主要内容包括：登记编号、登记者、空间物体所有者、空间物体名称、空间物体发射者等。其中，对于有多个所有者的空间物体，《空间物体登记管理办法》规定由该物体的主要所有者代表全体所有者进行登记。但是，此类登记其目的旨在维护我国作为空间物体发射国的合法权益，履行相关国际登记义务，因此现有法规项下所要求的空间物体登记并不具有权属登记的效果。

为保障联合出租人各自对租赁物享有的权益，并对抗善意第三人，租赁公司还应在动产融资统一登记公示系统（“中登网”）完成租赁资产的融资租赁登记公示。中登网并未排除特殊动产的融资租赁公示登记，并且中登网的登记系统可接受同时登记多名出租人，各出租人对应的出资比例可在租赁财产描述中具体列明。我们注意到，中登网在融资租赁登记中增设了关于租赁业务类型的必填事项，以作为统计使用。其中，可选的租赁业务类型包括联合租赁这一模式。从公示系统设置上，对联合租赁出租人进行融资租赁公示无操作障碍。

（二）租金和其他应收款项的分配

联合租赁模式下，承租人在融资租赁协议项下应付的租金及其他应收款项，通常可采取以下三种模式：

1. 由主出租人向承租人收取租金及其他应收款项，并按联合租赁合作协议的约定将租金和其他收益分配给各联合出租人；
2. 各联合出租人协商一致指定银行开立项目专用账户，承租人可将应付款项支付至该账户，由银行按各联合出租人的出资比例将款项划入其各自账户；

¹ 注：以北京为例，建筑起重机械可在北京市住房和城乡建设委员会的网站进行产权单位的公开查询 <http://bjjs.zjw.beijing.gov.cn/eportal/ui?pageId=53613975>。

3. 由承租人按照各联合出租人的出资比例直接将款项划入其各自账户。

就承租人而言，仅向单一出租人或单一账户支付租金，对承租人最为便利。联合租赁业务中可由主出租人作为代理人统一收取租金，并按比例向联合出租人分配。主出租人应当制作账户管理方案，开立专门账户收取并管理租赁物租金及其他款项，对专户资金的变动情况进行逐笔登记，供联合出租人查阅。

从出租人角度，采取何种收款模式，一方面需要关注和防范多个出租人之间的租金纠纷，如向单一出租人支付租金，则主出租人和联合出租人应在联合租赁合作协议中明确约定租金以及风险的分摊比例和具体分摊的时间等细节问题，避免各联合出租人内部因权利义务约定不清而产生纠纷。另一方面，各联合出租人之间需要考虑可开具的发票名目及对应的基础合同，确保资金流和发票流的统一。

（三）联合出租人的退出

联合租赁模式下，各联合出租人有权转让其所持有的租赁物份额，但其项下部分产权转让需要事先通知其他联合出租人，即其他联合出租人有权行使或放弃对拟转让租赁物产权份额的优先购买权。

特别地，在任一联合出租人转让其在租赁物上共有份额时，联合出租人可以要求承租人在履行完毕融资租赁协议项下全部义务之前，放弃其作为承租人所可能产生的优先购买权。

相对应地，承租人也会对拟受让租赁物的受让人的资质和条件提出相关要求（如受让人的净资产）。对于符合要求的拟受让人，通常会与承租人就租赁合同的条款进行谈判和协商，以期获得更符合出租人利益的条件。然而，在联合租赁模式下，基于继续持有租赁物份额的原始联合出租人的存在，如联合出租人之间的利益无法平衡，则新出租人或将全盘接受多方融资租赁协议以及联合租赁合作协议的约定方可代位加入，这或许可以降低联合出租人退出交易中的谈判与协议修改成本，但也有可能降低联合租赁交易中拟加入出租人的受让意愿。

（四）联合租赁的租赁物再融资

在联合租赁的背景下，某一联合出租人是否能够将其所拥有的部分产权进行抵押以获取再融资？我国现行的动产抵押相关法律法规并没有明确规定抵押必须以动产的全部产权为前提，因此，法律层面并不禁止联合出租人以其持有的部分租赁物产权作为抵押物来获取融资。

鉴于融资融物的特殊性，联合租赁项下的租赁物再融资在实际操作上仍可能面临一定的障碍，具体需考虑的问题如下：

1. 抵押登记。如上文所汇总梳理的部分特殊动产的所有权共有登记公示，在租赁物产权部分抵押的情况下，为确保抵押权的法律效力，融资方同样需要根据不同的租赁物类型，结合实际情况，考虑抵押权登记公示的可操作性。
2. 其他联合出租人的权益协调。在某一联合出租人通过抵押租赁资产来获取再融资的情形下，融资方将仅对出租人所抵押的那部分资产拥有抵押权。如果该等联合出租人在再融资协议中出现了违约情况，融资方有权利对该部分租赁资产进行处置，并对由此产生的收益拥有优先受偿权，这将可能损害其他联合出租人的权益。因此，租赁物再抵押或再融资通常作为一项需所有联合出租人一致批准同意的事项，联合出租人应在联合租赁合作协议中就该等议事规则和程序进行详细约定。
3. 出租人和抵押权人之间的权益竞合。鉴于融资方行权可能会对其他联合出租人的利益产生影响，为降低租赁期内可能发生的此类争议，进行再融资的出租人与融资方之间的融资协议应明确抵押物

的范围、抵押权的实现方式、违约责任等关键条款。

（五）联合出租人的违约救济

联合租赁模式下，出租人既可能面对租赁合同项下承租人的违约，也可能面对某一联合出租人在联合租赁合作协议项下的违约。

在发生承租人违约事件时，由主出租人作为代理人根据全体/多数出租人决定按融资租赁协议约定行使救济权利，并将收益分配给各出租人同比受偿。相关收益应首先用于补偿主出租人在执行融资租赁协议过程中发生的合理成本和支出。

针对其他联合出租人的违约事件，主出租人与联合出租人应在联合租赁合作协议中约定，原则上由违约出租人向其他出租人支付违约金并进行赔偿，且在其支付前，守约出租人有权将违约出租人对应份额的租赁收益直接用于抵扣其应付的违约金和赔偿款。但在实践中，如出租人违约牵涉租赁物所有权获取或承租人权益受损（譬如违约出租人在租赁物交付时未能按时出资，或违约出租人干扰承租人对租赁物的安享权），承租人与守约出租人各自应享有怎样的救济权利有待进一步厘清和商榷。

基于融资融物的双重性，租赁物的存在使得联合出租模式下的违约救济，相较于银团贷款业务下的债权人违约救济处理更为复杂。

（六）联合租赁的特殊监管要求

在金融租赁公司进行联合租赁业务时，其交易架构的设计和项目的合规性还应遵循国家金融监督管理总局的监管要求，包括《金融租赁公司管理办法》、《金融租赁公司项目公司管理办法》、《金融租赁公司管理办法（征求意见稿）》（“《金租公司征求意见稿》”）的相关规定：

1. 根据《金融租赁公司项目公司管理办法》，金融租赁公司必须持有项目公司 100%的股权。因此，金融租赁公司无法实施合资形式的项目公司联合租赁业务模式。
2. 当金融租赁公司面对单一企业或单一项目的融资需求，且该融资总额可能超过公司资本净额的 30% 时，金融租赁公司原则上应考虑与其它持有融资租赁业务资质的机构合作，共同开展联合租赁业务。
3. 根据《金租公司征求意见稿》，金融租赁公司开展联合租赁相关业务参照银团贷款业务监管规则执行。现有法律法规和《金租公司征求意见稿》中对于联合租赁的出租人尚无关于租赁物份额最低持有比例的限制，反观《银团贷款业务管理办法（征求意见稿）》虽然降低了牵头行的承贷份额和分销份额要求，但仍存在对最低承贷份额和分销份额的监管指标。对此，金融监管总局是否会要求金融租赁公司参照银团贷款下的监管指标并适用于联合租赁业务，仍有待后续相关细则的出台予以确认。

汉坤律师事务在创新租赁业务方面具备独特的优势，能够为客户提供前瞻性的法律服务。我们的团队深谙行业发展趋势，致力于为客户设计和实施创新的租赁解决方案。汉坤的律师不仅精通传统租赁结构，还积极探索新兴租赁模式，如联合租赁、绿色租赁和数字化租赁等，以满足客户在新兴及快速发展的租赁市场中的多元法律服务需求。

特别声明

汉坤律师事务所编写《汉坤法律评述》的目的仅为帮助客户及时了解中国或其他相关司法管辖区法律及实务的最新动态和发展，仅供参考，不应被视为任何意义上的法律意见或法律依据。

如您对本期《汉坤法律评述》内容有任何问题或建议，请与汉坤律师事务所以下人员联系：

朱俊

电话： +86 10 8525 4690

Email: jun.zhu@hankunlaw.com

孙贇嘉

电话： +86 21 6080 0976

Email: yunjia.sun@hankunlaw.com