



辽宁青联律师事务所

LIAO NING QING LIAN LAW FIRM



文章名称：法律专题研究之抵押物权

律所名称：辽宁青联律师事务所

部 门：金融部

作 者：王 强

日 期：2021年4月25日

联辉
青云
万里





摘要：

本文主要关注关于执行物中抵押权人如何应对抵押物上的租赁负担司法解读和案例分析。

租赁权先于抵押权设立时，租赁物被拍卖的，承租人有权要求买受人继续履行租赁合同或对租赁物主张优先购买权，但该权利不能排除法院对租赁物的强制执行，在强制执行中，承租人不能同时主张优先购买权和继续履行租赁合同的权利，只能择一行使。

关键词：

执行物、抵押物、抵押权人、租赁权、抵押权、优先受偿权





法律专题研究之抵押物权

一、租赁权与抵押权

1.1 租赁权

租赁权：又称“使用收益权”。是指承租人依照财产租赁合同，在租赁物交付后，对租赁物所享有的为使用收益目的所必要的占有权利的总称。须在合理范围内行使，不依约定或不依租赁物性质而定的方法行使租赁权造成租赁物损坏、灭失的，出租人有权请求赔偿损失或恢复原状。承租人不能随意让与租赁权，让与租赁权一般须经出租人同意。

1.2 抵押权

抵押权；是一种法律协议，当资金借入人不能支付债券或票据所要求支付的款项时，它能够保护资金借出人。抵押权赋予资金借出人从协议中确定的资金借入人资产的出售所得现金中获得偿还的权利。在被称作抵押协议的法律文件中，借贷双方规定了各项抵押条款。根据《民法典》第三百九十四条规定，为担保债务的履行，债务人或者第三人不转移财产的占有，将该财产抵押给债权人的，债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，债权人有权就该财产优先受偿。前款规定的债务人或者第三人为抵押人，债权人为抵押权人，提供担保的财产为抵押财产。

1.3 租赁权先于抵押权设立时

租赁权先于抵押权设立时，租赁物被拍卖的，承租人有权要求买



受人继续履行租赁合同或对租赁物主张优先购买权，但该权利不能排除法院对租赁物的强制执行，在强制执行中，承租人不能同时主张优先购买权和继续履行租赁合同的权利，只能择一行使。

1.4 参考案例：

(1)、2004年11月6日，出租人晟欣公司与承租人利群担保公司签订《房屋及设备租赁合同》，晟欣公司将其所有位于淄博市张店区商场东路2号金佰利购物广场(诉争房屋)出租给利群担保公司，并于同年12月29日双方签订《交接协议》约定自当日18:00起，诉争房屋由利群公司接管。2005年1月至3月期间，利群公司对诉争房屋进行装修，并于2005年4月开始营业。

(2)、2004年5月19日前，齐商银行与晟欣公司共签订了四份借款合同，共计7000万元，分别办理了抵押登记。晟欣公司于2005年12月28日又与齐商银行签订抵押担保借款合同，借款7000万元，借款用途为贷新还旧，期限自2005年12月28日至2006年11月23日，并以晟欣公司的房地产(包含诉争房屋部分)作为抵押，办理了抵押登记手续。

(3)、房管部门的《房屋登记簿》上载明，设在诉争房屋上的原抵押于2005年11月28日注销，同日办理了新的抵押登记，债务履行期限自2005年11月24日起至2006年11月23日止。

(4)、申请执行人齐商银行因被执行人晟欣公司逾期未偿还借款，向淄博中院提起诉讼，淄博中院作出(2007)淄民二初字第14号判决，判令晟欣公司向齐商银行偿还本金7000万元及利息。



(5)、晟欣公司未履行义务，齐商银行向淄博中院申请强制执行，执行过程中，查封了诉争房屋。委托评估后，淄博中院委托拍卖机构对诉争进行拍卖并发布拍卖公告。

(6)、利群担保公司认为该拍卖公告未明示其作为承租人的权利，故提出执行异议，请求撤销该拍卖公告，淄博中院未予支持。利群担保公司不服淄博中院异议裁定，向山东省高院申请复议，请求撤销淄博中院裁定并确认诉争房屋的买受人应继续履行晟欣公司与其签订的租赁合同。

(7)、山东省高院作出（2013）鲁执复议字第5号执行裁定，驳回利群担保公司复议申请。利群担保公司向最高法院申诉，最高法院受理后认可利群担保公司的申诉请求，裁定撤销淄博中院和山东省高院的异议裁定。对于本案，最高法院认为租赁合同成立在先，抵押权生效在后。

关于利群担保公司租赁权的保护，我国《民法典》在第725条中对买卖不破租赁原则作出了规定：“租赁人在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。”也叫“买卖不破租赁”，在租赁关系存续期间，即使房屋所有人将房屋让与他人，对合法的租赁关系也不产生任何的影响，新的房屋所有人不能以其已成为房屋的所有人为由，要求承租人返还房屋，不仅如此，合法转租合同的内容与效力也不受影响。需要注意的是，适用买卖不破租赁首要原则就是房屋租赁合同合法有效；出租人已经将租赁房屋交付给承租人，承租人按照合同约定合法有效的占有房屋；且是因为买卖、互



异、赠与、投资、抵押权实现、继承、赠与、企业合并等原因，使租赁房屋的所有权发生变动的。但是，并不是所有情况下的租赁房屋都适用买卖不破租赁原则，以下三种情况就不适用买卖不破租赁原则：

（一）租赁的房屋因被没收、征收发生所有权变动；（二）先抵押后出租，抵押权已经登记，使用买卖不破租赁妨害抵押权实现的；（三）房屋在出租前已被人民法院依法查封的。本案中，利群担保公司的租赁权先于齐商银行抵押权设立，故有权要求买受人继续履行租赁合同，但该权利不应与对租赁物的优先购买权同时行使，否则过分保护了承租人的权益，亦对申请执行人和被执行人的权益造成影响。因此，执行法院应当在拍卖前告知利群担保公司对优先购买权和继续履行租赁合同的权利择一行使。

二、裁判观点

关于租赁权与抵押权在执行过程中出现冲突的问题，抵押权设立在先，租赁合同生效在后，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。

以下是最高法院和部分高院对于此问题的裁判观点。

1.1 案例一

案例一：中信银行股份有限公司大连甘井子支行、大连国滨企业发展总公司与大连舒心门业有限公司案外人执行异议之诉申请再审民事裁定书【最高人民法院（2015）民申字第16号】

认为：“案件争议焦点为舒心门业就案涉执行标的物是否享有合法权利且该权利是否可以阻却人民法院的执行。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第六十六条的



规定，抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。抵押人将已抵押的财产出租时，如果抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失承担赔偿责任；如果抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实现造成承租人的损失，由承租人自己承担。根据一审、二审判决载明的事实，本案中信银行的抵押权设定在先，舒心门业所持租赁合同签订在后，因此无论该租赁合同是否合法有效，舒心门业的承租权是否合法存在，都不能产生阻却人民法院对案涉土地使用权及房屋予以执行的法律效力。舒心门业以其享有合法承租权为由，要求停止人民法院对抵押物执行的申请再审理由不能成立。”

1.2 案例二

案例二：郭远群与陈瑶希,吴剑豪,吴海璋,唐杰其他执行执行复议案件执行复议案件执行裁定书【广东省高级人民法院（2015）粤高法执复字第 82 号】

认为“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。经查，本案中，郭远群与被执行人唐杰之间订立的租赁合同发生在涉案房产抵押权设立之后，依照上述法律规定，该租赁关系不得对抗抵押权的行使，不得影响抵押权人实现本案债权。”

1.3 案例三

案例三：无锡市新特高教育科技有限公司、无锡市环亚国际语言专修学校等与袁宇峰、曹芳等金融借款合同纠纷、申请承认与执行法



院判决、仲裁裁决案件执行裁定书【江苏省高级人民法院（2015）苏执复字第 00129 号】

认为：“《中华人民共和国物权法》第一百九十条规定，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。本案承租房屋上设有抵押，设定抵押权的时间为 2012 年 8 月 14 日。申请复议人主张的租赁合同签订时间在设定抵押权之后，该租赁关系不得对抗本案申请执行人（抵押权人）渤海银行南京分行。《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第三十一条第一款规定，承租人请求在租赁期内阻止向受让人移交占有被执行的不动产，在人民法院查封之前已签订合法有效的书面租赁合同并占有使用该不动产的，人民法院应予支持。第三十一条第二款规定，拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权，不因拍卖而消灭，但该权利继续存在于拍卖财产上，对在先的担保物权或者其他优先受偿权的实现有影响的，人民法院应当依法将其除去后进行拍卖。”二、法院因承租人“未对租赁物实际行使占有、使用、收益的权利，亦无法提供其实际支付租金的相关证据”，未予认可租赁关系成立

三、租赁权先于抵押权设立

1.1 在对标的物设定抵押时

在对标的物设定抵押时，要注意查明是否有在先的租赁合同根据《物权法》第一百九十条规定“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。”租赁在先，抵押权人实现抵



押财产时不应影响租赁关系的存续，根据“买卖不破租赁”原则，抵押财产的受让人应承担抵押物上的租赁负担，因此抵押财产的变现将会受限，不利于抵押权人的权益。

1.2 租赁权和抵押权先后的裁判标准

确定房屋租赁权和抵押权孰先孰后的裁判标准，应以承租人实际占有、使用租赁物为准

租赁权作为物权化的债权，应以承租人对租赁物实际占有、使用作为设立的时间，本案中，利群担保公司是在2005年4月开始营业，“实际占有、使用”该诉争房屋，可以推定租赁权设立的时间应为2005年4月利群集团淄博购物广场开业前。所以，承租人签订了房屋租赁合同后，应尽早的搬入；抵押权人在接受抵押财产设定抵押时，既方便又能保护自身权益的方法，是到抵押房屋了解下实际占有、使用的人是否是抵押人。

1.3 抵押在先而租赁在后

若抵押在先而租赁在后，因不动产的抵押登记是抵押权成立的生效要件，具有公示效果，且抵押人在出租抵押物时应该征得抵押权人的同意。对于执行程序中，租赁房屋需要被强制执行时，承租权应该让位抵押权人所享有的抵押权益，承租人的损失可以向出租人主张违约损害赔偿。

1.4 买卖不破租赁

诉争房屋的买受人，可能因“买卖不破租赁”原则，而不能实际使用房屋。



买受人取得房屋所有权后，因转让房屋上有长期租赁关系存在，买受人虽享有房屋所有权却落得不能实际使用的尴尬处境。所以在购买房屋时，买受人应实地了解房屋是否已被租赁。

1.5 权益造成影响

租赁权先于抵押权设立，故有权要求买受人继续履行租赁合同，但该权利不应与对租赁物的优先购买权同时行使，否则过分保护了承租人的权益，亦对申请执行人和被执行人的权益造成影响。

四、抵押物产生的租金

1.1 执行抵押物产生的租金

债务人不履行到期债务或者发生当事人约定的实现抵押权的情形，致使抵押财产被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人有权收取该抵押财产的天然孳息或者法定孳息，但抵押权人未通知应当清偿法定孳息的义务人除外。依据民法原理，租金是法定孳息的一种形式，因此，在上述情形下，抵押物产生的租金，人民法院依法可以直接执行。债务履行期届满后，债务人未清偿债务，抵押权人申请人民法院扣押抵押物，法院裁定扣押后，抵押权的效力及于抵押物的孳息，亦即申请执行人（抵押权人）对该租金享有优先受偿权。

如主债权未能全部清偿，抵押权人在收取租金期间可处分抵押物，在全部变价所得中优先受偿债权。

1.2 清偿顺序

债务履行期届满，债务人不履行债务致使抵押物被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人收取的由抵押物分离的天然孳息和法



定孳息（如租金），按照下列顺序清偿：（一）收取孳息的费用；（二）主债权的利息；（三）主债权。

1.3 分析依据

最高人民法院 2000 年 12 月 8 日以法释 [2000] 44 号作出的《关于适用若干问题的解释》明确：

债务履行期届满，债务人不履行债务致使抵押物被人民法院依法扣押的，自扣押之日起抵押权人收取的由抵押物分离的天然孳息和法定孳息，按照下列顺序清偿：（一）收取孳息的费用；（二）主债权的利息；（三）主债权。当事人放弃优先受偿权的除外。

抵押物产生的租金，人民法院依法可以直接执行。债务履行期届满后，债务人未清偿债务，抵押权人申请人民法院扣押抵押物，法院裁定扣押后，抵押权的效力及于抵押物的孳息，亦即申请执行人（抵押权人）对该租金享有优先受偿权。

综上，以抵押财产折价或者以拍卖变卖该抵押财产所得价款优先受偿是实现抵押权的法定方式，与抵押权人享有收取抵押财产的天然孳息或法定孳息的法定权利属于两种不同的权利，二者并行不悖，可以分别行使。

二〇二一年四月二十五日