



辽宁青联律师事务所

LIAO NING QING LIAN LAW FIRM



文章名称：买卖不破租赁在执行中的适用

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7月

联  
辉  
青  
云  
珠  
壁  
石  
里

地址：沈阳市沈河区青年大街51号商会总部大厦B座14层

电话：024-28282868

网址：[www.lnqinglian.com](http://www.lnqinglian.com)

**摘 要：**

本文主要关注关于执行中买卖不破租赁的司法解读和案例分析。

根据买卖不破租赁的适用规则的规定执行案件中若是要拍卖房屋的需要先告知租赁人，在租赁关系存续期间，租赁物即使被转让，买受人亦不得对抗承租人，此为买卖不破租赁规则。

**关键词：**

租赁关系、优先购买权、买卖不破租赁



## 买卖不破租赁在执行中的适用

### 一、买卖不破租赁的法律规定

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。

### 二、买卖不破租赁在执行程序中的案例、分歧、裁判、评析

#### （一）案情

2012 年 10 月，孙某从中信银行股份有限公司芜湖分行贷款 360 万元用于经营周转，约定贷款年利率 7.8%，于 2013 年 10 月 12 日前归还。其妻谈某为该笔贷款提供连带保证担保，同时谈某以名下位于芜湖市某小区 10 号楼 1-01 的房产作为抵押，并承诺不改变房产自用办公的用途。同年 10 月 12 日，在办理抵押登记手续后，中信银行向孙某放贷 360 万元。贷款到期后，孙某、谈某未能按约还

本付息，中信银行遂向法院起诉，法院判决孙某、谈某承担还款责任，负担8个月利息167000余元，且中信银行有权以抵押房产拍卖优先受偿。判决生效后，孙某、谈某仍未履行。中信银行遂申请强制执行，请求法院拍卖房产。法院及时查封了该套房产，拟进行评估拍卖，但案外人芜湖市某商贸有限公司向法院提出执行异议，认为其于2011年7月1日起承租该房产用于企业经营，租赁期限为20年，年租金25000元，已付租金169000元，租金付至2018年6月30日，为装修房屋已投入100万元左右，并将该房产作为企业注册地址和经营场地，故请求法院解除对该房产和室内财物的查封，交还其继续使用，同时主张享有优先购买权。

## （二）分歧

该案中案外人提出的执行异议是否成立？法院如何保障当事人的合法权益？

一种意见认为，执行异议成立，买卖不破租赁，法院应保障案外人芜湖市某商贸有限公司的承租权益。理由是案外人能够提供租赁合同、收条、银行转账凭证、情况说明、空调设备购销合同、收据、景观绿化工程施工合同、装修经办人证言等证据，已充分证明了租赁关系依法成立，案外人付清了7年房租，且投入巨大，虽然谈某向中信银行承诺房产用途为自用办公，但该行为是单方面行为，不足以否认租赁关系的在先存在，中信银行未能实际查清房产权属限制，虽办理抵押登记，但不具有对抗实际承租人的优先权。

另一种意见认为，执行异议不成立，法院应驳回案外人芜湖市某商贸有限公司的异议，保障申请执行人中信银行的合法抵押权。理由是案外人提供的证据在证据形式上似乎能够衔接，但仔细推敲，银行转账凭证系牛某付给孙某某，未使用公司账户，采购空调19万元只有收据，而没有发票，景观绿化工程施工合同的发包方系芜湖某投资有限公司，谈某在借款时已承诺该房产系自用办公未出租，且法院现场查封时，房产并无他人使用。案外人的申请没有事实依据支撑，应当依法驳回。

### （三）裁判

法院组织了听证，充分保障了案外人程序权利，依法作出执行裁定，驳回案外人芜湖市某商贸有限公司的异议。案外人芜湖市某商贸有限公司未再提起执行复议，涉案房产得以继续执行。

### （四）评析

近年来，在执行过程中，租赁关系成为很多被执行人用以逃避涉案财物处理的重要手段，少数被执行人不惜以身试法，伪造证据、捏造事实。法院应从严把握审查尺度。本案中，7年加起来的租金只相当于抵押主债权8个月的利息，严重被低估。案外人芜湖市某商贸有限公司虽然提供了部分证据，以期达到证明租赁关系成立的目的，但除了一份租赁合同外，其他证据中没有均案外人芜湖市某商贸有限公司参与的痕迹，正常经营的公司由于成本核算的需要，租赁房屋、购置材料、委托施工装修的支出，一般以自身名义实施，并要求对方出具正式的发票。对于这些明显违反市场交易规则的不正常现象，案外人未能作出合理解释，单靠一方苍白的陈述和辩解，而没有足够的证据予以支撑，显然缺乏说服力。

在涉房产案件执行中，发现部分被执行人借“买卖不破租赁”原则对抗执行的现象，造成欲购房者望而却步，法院的拍卖无人竞买。严重扰乱了经济秩序，也损害了买受人、承租人的合法利益。表现为：

1、“善意第三人”以人民法院的查封、扣押、冻结没有公示，要求法院确认转移物权效力，“善意第三人”身份真假难辨；

2、被执行人恶意签订租赁合同对抗执行。在执行立案后，部分被执行人用未抵押的房产与他人签订租赁合同，且大多为十年以上长期租赁合同，合同租金一次性交清。不论是考虑到租赁合同的租金已经大致等同于拍卖标的的价值，以无益拍卖为由撤销对该房产的拍卖处置，或继续拍卖，但在拍卖公告中必须载明买受人欲购买房产必须容忍已设定的租赁权，直至十年、二十年方得行使使用、转让的权利，都会造成拍卖房产变现困难，人民法院执行陷入困境；

3、被执行人与亲朋好友等通过倒签合同的方式，使租赁合同形成于案件发

生前或申请人申请执行前，在执行过程中，承租人“人间蒸发”，执行法院告知承租人的优先购买权花费不少精力，拖延法院执行兑现时间。综上所述，法院对债务人名下财产强制执行，可以通过冻结、拍卖等手段，如果房产之前被出租，并且还在租赁期限内，同样可以适用买卖不破租赁原则，承租人继续使用房屋。这里对法院要求比较高，应当详细调查房屋租赁情况，判断真实性。



二〇二一年七月