



辽宁青联律师事务所

LIAO NING QING LIAN LAW FIRM



文章名称：以租抵债是否适用买卖不破租赁

律所名称：辽宁青联律师事务所

部 门：资本业务部

作 者：杨佳洵

日 期：2023年01月

联  
辉  
青  
云  
珠  
壁  
万  
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：

在租赁合同关系下，很多情况都是用租金抵偿债务，但是房屋的所有权依然归出租人享有，因此可能会发生出租人将房屋处置出卖的情况，此时房屋新的所有权人会面临房屋存在权利负担，即房屋存在租赁关系。

## 关键词：

以租抵债 租赁合同 买卖不破租赁



## 以租抵债是否适用买卖不破租赁

### 一、何为‘买卖不破租赁’？

即在租赁关系存续期间，租赁物所有权的变动不影响租赁合同的效力。由于在抵押权实现时，租赁物的所有权自会因拍卖、变卖、折价等实现行为而发生变动，故而抵押权与租赁权的关系也应当遵循“买卖不破租赁”规则。

### 二、以租抵债

以租抵债协议是债务人与债权人签订的以其所有之物出租给债权人，以租金抵偿债务的合同。

### 三、以租抵债是否适用买卖不破租赁

《民法典》第七百零三条规定：租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。

《民法典》第七百二十五条规定：租赁物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。

以租抵债不同于“买卖不破租赁”。以租抵债本质系债权人、债务人之间的合同之债，其性质不同于出租人与承租人之间签订的租赁合同，不适用“买卖不破租赁”原则。租赁合同系出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。“买卖不破租赁”的设立目的，是保护承租人的租赁权。租赁权在法理上具有归属于用益物权的特点，物权化是指在租赁关系存续期间，承租人对租赁物的占有使用可以对抗第三人，即使是对该租赁物所有权人或享有其他物权的人也不例外。

以租抵债合同并非租赁合同，系债权债务关系，仅为债务人通过让债权人使用其房屋的方式来清偿其债务，系债务履行方式，不产生阻却执行的效力。

### 四、相关案例

中华人民共和国最高人民法院民事裁定书（2020）最高法民申 3044 号

本院经审查认为，本案的争议焦点为佐仕公司对涉案房产、土地是否享有排除执行的民事权益。

根据《中华人民共和国合同法》（以下简称《合同法》）第二百一十二条、第二百二十九条的规定，租赁合同是出租人将租赁物交付承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。租赁物在租赁期间发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。本案中，债务人闵原公司以其公司房产、土地使用权抵偿佐仕公司欠款的合同之债，不同于出租人与承租人之间签订的租赁合同，故不适用《合同法》规定的“买卖不破租赁”原则。



2023年01月