

签了十年租约，中途换了房东，新房东要求腾房并支付30多万场地占用费.....

中国侨联普法办 2026年5月7日 10:21 北京 听全文



点击蓝字可关注我们



凝聚侨心

为侨服务

十年长约遇房东易主
究竟是买卖不破租赁
还是抵押在前租约无效？

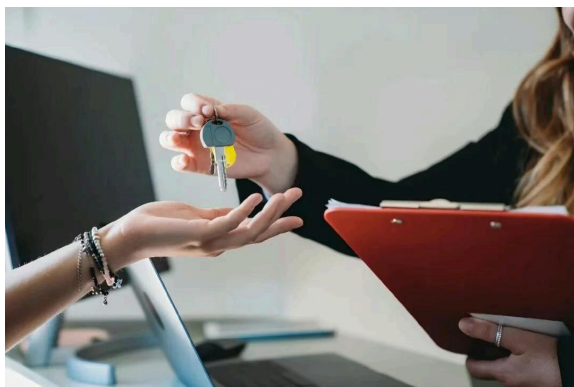
房屋产权易主

新房东起诉租户要求搬离

2017年，B公司向某金融公司借款，其提供案涉房产抵押并办理抵押登记。因B公司未履行到期债务，2019年5月，某金融公司向法院提起诉讼，诉讼过程中，A公司通过债权转让获得债权，法院依法变更诉讼主体，并判决A公司有权对案涉房产行使抵押权。

2022年5月，在不动产登记信息上已载明抵押的情况下，B公司与李某签订租赁合同，约定租期十年，后李某将案涉房产转租给某咨询公司实际使用。

案涉房产经拍卖但流拍，B公司无其他财产可供执行，A公司同意以物抵债，于2023年依法获得案涉房产所有权。所有权变更后，法院向案涉房产租户发出通知书，载明所有权变更情况，A公司亦向租户发函要求迁出案涉房产或重新办理租赁手续。因未达成一致意见，A公司向法院起诉，请求判令李某及实际使用人某咨询公司立即腾退、返还案涉房产，并支付场地占用费30万余元。



李某辩称，A公司未按法律规定办理抵押权受让转移登记和变更登记，不能取得针对善意第三人的对抗效力，应适用《中华人民共和国民法典》“买卖不破租赁”的相关规定。

法院：抵押在前租赁在后

“买卖不破租赁”不适用

法院经审理认为：首先，A公司通过债权转让的方式获得债权，根据民法典中关于抵押权随主债权转让的规定，A公司受让主债权时抵押权已一并转移，无需另行办理转移登记，即可对抗后设立的租赁关系。

其次，在执行阶段，案涉房屋上所设立抵押权因债务清偿而消灭，A公司取得案涉房屋的所有权，符合《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第十四条规定中，“房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动”之情形。李某作为抵押权设立后形成的承租人，其租赁权不得对抗A公司基于抵押权实现而取得的所有权，不适用“买卖不破租赁”的相关规定。

最后，A公司取得案涉房屋所有权后，李某与B公司之间的租赁合同关系终止，缺乏继续占有、使用案涉房屋的合法依据，某咨询公司亦无权继续占用、使用案涉房屋。A公司作为所有权人，其主张场地占用费，符合物权收益权能的本质要求，而某咨询公司承租案涉房屋后，不存在欠付李某租金的情形，A公司要求其支付场地占用费的请求，法院不予支持，如后续其不配合履行腾房义务，A公司可另行主张场地占用费。

综上，法院判决李某及某咨询公司向A公司腾退并返还案涉房屋；李某向A公司支付场地占用费。该判决已生效。

法官：不动产上可能存在
多种权利负担
租房前应确认权属状态

随着经济的发展，财产的利用方式日益多元，作为社会经济活动的重要生产资料，不动产上可能同时存在租赁权、抵押权等多种权利负担，出现二次租赁、债权转让等复杂情形。为维护承租人的合法权益，我国法律规定“所有权变动不破租赁”条款，同时亦对抵押权与租赁权设立时间进行规定，以防止合法债权权益被损害。本案中，案涉房产抵押权设立在前，且因实现抵押权发生所有权变动，法院依法支持A公司的诉讼请求，保护当事人合法债权权益。

法官提醒，对于承租人而言，无论是直接向所有权人或“二房东”租赁不动产，都应签署书面合同，并向出租方确认不动产权属以及是否存在抵押、查封、出售等情形。若存在权利负担，需谨慎考虑租赁风险。出租方也应明确告知抵押人及承租人真实情况，如遇抵押权实现，应配合权利人完成权利变动，否则将面临场地占用费、搬迁费等赔偿责任。

来源：CCTV今日说法、深圳市中级人民法院



让法治成为一种生活方式
敬请关注“中国侨联普法办”

长按识别二维码关注

谢谢阅读！请点亮在看，转发扩散！



阅读 146

留言

写留言



