

“买卖不破租赁”在实践中的困境与思考

◆ 纪 雅

(海安市委党校, 江苏 南通 226600)

【摘要】《民法典》第 725 条明确将“买卖不破租赁”的适用范围仅限于“租赁物占有期间内”。这样一来,之前《合同法》第 229 条中所存在的“租赁合同的具体签订时间难以确认”的问题就能够得到有效解决,进而避免虚假租赁行为侵害第三方的合法权益,以及对抗抵押权或者法院执行的情况。“占有”虽然可以作为租赁合同对抗买卖的理由,但其在法律上的效力仍然有限。因此,未来的司法解释应当更加精细地规范该规则的适用条件,以确保其有效性与合理合规。

【关键词】买卖不破租赁;司法实践;异化表现;完善思考

一、“买卖不破租赁”的概念及立法目的

(一)概念

买卖不破租赁,法律上的意义主要是指《中华人民共和国民法典》(以下简称《民法典》)第 725 条的相关规定,即“租赁物在承租人按照租赁合同占有期间内发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。”从字面上可以理解在承租人合法占有租赁物期间,即使租赁物的所有权发生变化,也并不影响承租人对租赁物的使用权。当买受人在取得租赁物的所有权后,不能因为其是所有权人而要求承租人返还租赁物的制度。

(二)立法目的

1.历史渊源

“买卖不破租赁”源自近现代大陆法系的民法,与之相对的另一个制度是罗马法中的“买卖破除租赁”制度。公元前 2 世纪,罗马获得了大量的土地和财富以及不断涌入的人口,但由于资源分配不均,很多土地只是掌握在极少数人手中。为追求利益最大化,有地的阶层把土地出租给无地的阶层,最终逐渐形成了一个完整的、大规模的土地租赁市场,同时,住房租赁也逐渐发展起来。罗马法那时候所奉行的是“物权优于债权”原则,即物的所有权发生变动之后,新的买受人可以不顾及之前的租赁合同随意将承租人赶走,即“买卖破除租赁”制度。承租人的维权方式只能是根据之前的租赁合同,要求出租人承担相应的违约责任或者赔偿损失。这种“买卖破除租赁”制度一直被大陆法系国家所沿用,直到《德国民法典》的出现,这种局面才有所变化。

2.德国法在立法目的上的考量

二十世纪四五十年代的德国,不论是房屋租赁还是土地租赁,租赁合同中的当事人双方都是处于一种不平衡的状态,出租方多为强势的一方,承租方多为生存利益极易受到损害的弱者。出租方仅仅需要付出很小的代价,就可以随

意不履行租赁合同或者是将租赁物转卖给他人,相对的,承租方的权益就极易受到损害。这种局面产生的结果就是很多土地和住房在供给和需求上的严重不平衡,很容易出现大量人员无地可种、无房可居的现象,不利于交易市场的公平和稳定。《德国民法典》就是在这样的背景下,决定改变之前一直沿用的“买卖不破租赁”的做法而规定“买卖不破租赁”制度,这样在很大程度上也有利于保障承租人作为弱势一方的租赁权益。《德国民法典》第 571 条规定,土地在交给承租人耕种后,如果发生所有权变动的,那么买受人即新的土地所有权人应作为出租人,继续履行之前与承租人签订的土地租赁合同。另外,第 580 条也规定,对于房屋以及经登记的船舶的租赁也适用第 571 条的规定。“买卖不破租赁”的规则由此在德国法中得以确立,随着时间的推移,包括日本、韩国、意大利很多大陆法系国家的民法典也都在立法上借鉴了该条款。

3.立法目的辨析

如果严格按照物债两分性的原则,根据物权的优先性原则以及债权的相对性,买卖属于所有权为物权,租赁属于债权,不难得出买卖应当优先于租赁。然而为什么会有“买卖不破租赁”这种看似与民法法理相违背的规则呢?可以从修改规则背后的立法目的来考虑。有学者认为,一般来说,租赁他人房屋而居住的人,虽然不是绝对但常常在经济上是处于弱势地位的,买卖不破租赁的立法仍然旨在维护租赁者的利益,以确保其经济权益得到充分的保障。还有学者认为,随着经济的发展,一些人通常是以投资经营为目的,租赁房屋和土地只是其资本投入的手段,这些承租人往往不是传统意义上的弱者,反而可以视为强势者,若一概而论地适用买卖不破租赁规则,可能会有损交易公平和效率。

笔者认为,在我国的租赁关系中,尤其是不动产租赁,租赁关系的双方是存在明显优劣势之分的,这就需要在立法的时候予以适当的倾斜保护。理由如下:第一,在可以选

择的情况下，国人历来都倾向于买房而非租房，租房的人多为没有经济能力的购房者。根据2021年我国第七次人口普查的数据，到2020年底，流动人口数量已经超过3.76亿，这一数字较2010年的数据有了较快的增长。其中，租房的占比也有了较大的提升，达到了67.3%，这表明，流动人口和高校毕业生是当前住房租赁市场的重点消费者。随着劳动者和年轻一代的不断涌入，住宅租赁的需求急剧上涨，从而导致了租户的财务状况较差，使得他们的经济能力远低于出租人。

若在承租人与出租人的各种条件均不对等的现实背景下，仍固守物权优先原则，那为了追求利益最大化，出租方极有可能不惜承担违约责任也要去损害承租方的利益。据研究人员指出，在实际的租赁交易中，出租人通常是经济上的强势方，而承租人通常是经济上的弱势方。在这种情况下，出租人可能会利用契约自由的名义去压榨承租人。

综上，虽然“买卖不破租赁”规则源自近现代大陆法系民法，它的出台和实施旨在维护租赁关系中的承租人的合法权益。但法律的制定必须全面考虑各方面的因素，以确保在资本利益与生存利益发生冲突的情况下，能够有效地保护弱势方的生存利益。“买卖不破租赁”对于维护交易安全、稳定市场以及发挥物的最大利用价值也具有重要意义。

二、“买卖不破租赁”之“租赁物”的适用范围

之前《合同法》第229条对“租赁物”的范围并没有作出明确界定，对该租赁物究竟是只包括不动产还是同样适用于动产，一直都有比较大的争议。有学者从文义以及法理、实际生活需求和立法政策的角度进行了论述，认为既然法律并未作出明确规定，应将“租赁物”理解为既包括动产租赁，也包括不动产租赁。笔者认为，应当将此处的“租赁物”限于不动产，正如上文已论述的“买卖不破租赁”的立法目的是保护弱势承租人的生存利益，“租赁物”范围应与立法目的相一致，体现该规定的立法价值。其原因在于以下几点。

首先，动产以交付为所有权转移的要件，《民法典》第725条明确买卖不破租赁成立的要件是租赁物在被承租人占有期间发生所有权转移。而动产的所有权转移无法在第三人占有的情况下完成，所以这里的租赁物应指不动产。其次，将“租赁物”的范围限定为不动产租赁，符合该原则的立法目的。随着经济的发展，租赁物的范围不断扩大，大到土地、房屋、汽车等可以用于租赁，小到手机、电脑、照相机都可以用来租赁。而在动产租赁关系上，双方当事人之间在经济上并无明显的强势弱势的差别，但不动产租赁则通常关乎承租人的基本生存权益。所以在动产租赁物发生所有权变动纠纷时，即使按照一般债务违约来处理，对动产承租人的生产、生活安定也不会产生太大的影响。最后，

在司法实务中，买卖不破租赁规则也更加普遍地发生在不动产租赁上。主要分为三类：名为租赁实为借贷，名为租赁实为借贷担保，借租赁之名规避甚至对抗法院执行。所以很多国家的民法典如韩国、日本、意大利等都只是将买卖不破租赁的租赁物范围限定在不动产租赁上。

三、“买卖不破租赁”在实践中的异化表象

近年来，有关买卖不破租赁的案件数量也比较多，通过对法院发布的一些具有典型意义的案件进行归纳分析，可以得出在司法实务中，买卖不破租赁规则“异化”表现主要分为三大类，这些案件的统一特点是出租人恶意在不动产租赁物上设定物上负担，妄图损害其他可能存在的利害关系人的利益或者法院执行。

一是名为租赁实为借贷类。这类案件的主要特征是，债务人向债权人借款数额较大，在签订借款合同的同时，再签订或者倒签一份租期长达10~20年的长期租赁合同，租金远低于市场价格标准且多为现金一次性结算。这类租赁合同的落款时间多是在不动产设定抵押权之前，或者是不动产被法院查封或拍卖前。租赁合同为虚，借贷合同为实，只是为了让债权人在其债务无法被清偿时，可以向法院提出解除合同、返还租金、租赁合同有效继续履行、有权占有等执行异议或执行异议之诉，这无疑会给其他债权人带来更大的风险。如优享融资租赁(广州)有限公司与谢伟融资租赁合同纠纷案。

二是名为以租抵债，实为借贷担保。这类案件主要表现为，债务人向债权人借款的数额较大，于签订借款合同的同时再签署一个租赁协议，如果债务人不能按期还清全部借款的，债权人可出租或任意转租债务人的财产，以租金偿还债务，直至欠款还清为止。即债权人变相获取租金为其债权设立担保，这明显违反了“物权法定”原则，因为它创设了法律没有规定的担保形式，应认定无效。如长三角金融审判发布的十大典型案例中，安徽正奇融资租赁有限公司、盖州市博海医院有限公司借款合同纠纷案。这个案件中的融资租赁公司在回租融资租赁业务过程中存在多项违法行为，法院依据融资租赁司法解释中关于其他融资租赁关系处理的规定，驳回当事人之间的“融资租赁”关系。

三是租赁为虚，实为对抗法院执行。这类案件多为债务人与承租人恶意串通签订或倒签租赁合同，租赁合同为虚，这种租赁合同可能被视为一种欺诈，目的是阻碍法院的执行。当抵押权人要求法院进行强制执行时，承租人就会以案外人的名义向法院提出执行异议或异议之诉企图逃避执行，损害其他抵押权人的合法权益。如蔡月怀对案涉房屋的查封执行异议案。该案例涉及承租人与被执行人恶意串通、虚构租赁关系以逃避债务履行、意图逃避执行的问题。

四、“买卖不破租赁”规则的完善思考

好的法律需要在司法实践中不断被检验来体现其价值，

虽然《民法典》第725条新增了占有对抗主义的规定，但该规定并不能完全解决买卖不破租赁规则在法律适用中被滥用的难题。为真正贯彻“买卖不破租赁”保护弱者权益的立法目的，保护交易安全，统一裁判标准，有必要对该规则的适用进行细化完善，以发挥其应有的价值。

（一）附条件登记对抗主义与占有对抗主义结合

对不同种类的租赁合同进行区分：首先，租赁合同可以按照租赁期限划分，分为不定期租赁合同、期限较短的租赁以及期限较长的租赁（可以3年为限）。此外，租赁合同还可以按照租赁目的划分，包括但不限于普通租赁以及商业租赁。在处理这五种类型的租赁协议时，应当综合考虑占有对抗主义和附条件登记对抗主义的因素，并依照具体的情形进行处理。

第一，应当排除不定期租赁合同对买卖不破租赁的适用。理由如下：对于不定期限的租赁合同，根据《民法典》第730条的规定，当事人可以随时解除合同。对于进入诉讼或司法处置财产阶段的不定期租赁合同，可以要求承租人在合理期限内搬离，这既不违反法律的规定，也并未对承租人的切身利益造成损害，同时也有利于维护交易的安全和效率。

第二，对于短期租赁合同（小于3年），如果是为生活居住所必需的租赁合同，即使未登记，仅交付占有也具有对抗效力，这虽然增加了买受人或抵押权人的风险，但因为租期较短，即使第三人并不知道该房屋存在未登记的短期租赁权，也不至于较大地影响其利益。

第三，对于租期较长的（比如3年以上）的不动产租赁合同，则必须要以登记为对抗要件。因为租期较长，为保证租赁权的对抗效力，租赁双方应付出较大成本（依法办理登记备案手续或采取公证方式）和履行较高的知悉义务（如抵押权人在办理抵押手续时，查明房屋租赁事实或承租人应谨慎

查询房屋抵押的事实等）。这样既有利于节约市场交易成本，也能够兼顾公平、秩序和效率。

（二）设立租赁权公示制度

通过建立一套完善的租赁权公示、公信制度，不仅能够促进个体的自主决策，而且能够更好地协调法律的执行，提高交易的效率。此外，通过对房屋的登记，也能够更好地反映出房屋的所有权。因此，立法机关应该让大众拥有更多的选择。若采用登记公示的形式，尽管需要承担较大的责任，但却能够确保其安全性，因为这种形式的信息传递能够提供较好的保护。当然，对租赁物的占有也具有优先等级，因为不动产上存在非所有权人的占有人时，可以推定后手权利人知道该房屋上存在租赁关系负担（后手至少应当询问是否存在负担），由此可以推定后手权利人是否为善意第三方。如果所有当事人都已经完成了登记确认，那么应该遵循通常的原则，也就是说，先登记的优先，有权占有的优先，而且不能不得对抗善意第三方。这里的善意指的是没有了解过当事人的任何信息，无论是真正的了解，还是通过推测、研究或者经他人告知。

参考文献：

- [1]许超.“买卖不破租赁”规则的研究[D].长春：吉林大学，2022.
- [2]张铭化.反思“买卖不破租赁”[J].中国政法大学学报，2019(03):92-104,207.
- [3]徐澜波.“买卖不破租赁”规则的立法技术分析[J].法学，2008(03):109-117.
- [4]黄文煌.论租赁权的对抗效力——兼论《合同法》第229条的缺陷与修改[J].清华法学，2010,4(02):65-75.

作者简介：

纪雅(1994—)，女，汉族，安徽阜阳人，硕士，助理讲师，研究方向：民商法。