



法拍房竞拍成功后遇到长期租赁 怎么办？



引言

房子明明是通过司法拍卖合法合规所得，为何会有租户突然现身？什么是“买卖不破租赁”？

说到法拍房，不少竞买人都知道，带有租约的房屋不好处理，尤其是恶意的长期租约。前业主（被执行人）把房屋出租长达10、20年，而依据“买卖不破租赁”的原则，就算竞买人拍下了房子拿到了房本，也得遵循租赁契约。可是，房子明明是自己合法所得，为什么我们就不能入住呢？！

俗话说：买卖不破租赁，如果标的拍卖成功后却拿不到房子，像上面这个拍卖公告很清楚写明是涉及长期租赁的，那这种房子还能拍吗？拍了能住吗？“买卖不破租赁”原则是什么？

根据我国民法典合同编，是指“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”。

《最高人民法院关于贯彻执行〈民法典〉若干问题的意见》也作出了类似规定：“私有房屋在租赁期内，因买卖、赠与或者继承发生房屋产权转移

的，原租赁合同对承租人和新房主继续有效。”

简单来说，就是标的物虽然已经买卖而转移了所有权，但它所存在的租赁契约也一并转移给了新的所有权人。之所以会有这个法律原则的存在，主要因为在法律优先预设了租客在经济上的弱势地位，为了保障租客不会因为房子被房东随便处分而丧失使用房子的权利。

但这一原则并非适用于所有的买卖交易形态，还得依照买卖契约与租赁契约签订的时间，判定哪一个更需要保护而确定。无论如何都不能要求租户搬走？那是不是意味着，无论何种情况，房产买卖过户后都不能要求租户搬走？

当然不是。如果房屋同时存在承租人的承租权与银行的抵押权，需要关注谁先谁后：

1、当财产所有人将财产先出租后抵押因为承租人不可能预见到后来抵押权的设立，在此情况下，仍然应当遵循“买卖不破租赁”的原则。

2、当财产所有人将财产先抵押后出租在此情况下，根据“物权优于债权”的原则，一旦债务人不能偿还债务，可以通过变卖抵押物以清偿债务，租赁合同不具有对抗效力。

因此，即使有“买卖不破租赁”的原则，但例外还是有的。

法拍遇上长期租赁的真实案例
小颜（化名-被执行人）因为没有依法履行生效判决确定的债务，法院依法将其名下房产交付评估、拍卖。小何（化名-买家）以96.7万元竞拍购得小颜的房屋并办理了不动产权证书。之后，小何屡次上门告知小张（化名-租户），他已购买了该房产。然而，租住该房屋的小张（化名）却声称有租约，拒不搬离。小何只好向法院提起诉讼，要求小张腾空交还房屋，并参照市场租赁价格赔偿租金损失。租客（小张）声称，此前以现金方式一次性支付了20年房租给原业主（小颜），认为法律明确规定“买卖不破租赁”，要求继续居住，否则要索取巨额赔偿。

审理过程中，小张辩称，他与小颜签订《租赁合同》，租期为20年，月租金为1000元，并以现金方式一次性支付20年租金，共计24万元。自签订合同至今，他一直居住在该房屋，并按月缴纳物业管理、水电、排污等费用。现《租赁合同》依然有效且履行期限尚未届满，故根据法律规定，房屋产权的变更不应侵犯变更之前签订合同的承租人的合法权益。面对小张出示的

《租赁合同》，小何认为合同的形成时间存疑，当庭提出申请鉴定。经过法院询问，小张承认自2002年起一直居住，但《租赁合同》是在2012年倒签的。

法院：实际租赁合同系倒签无效。判决：租客限期搬离并支付占用费：

法院经审理认为，根据《中华人民共和国民法典》有关规定，房屋已核发不动产权证书，登记权属人是小何

(化名)，故小何的合法权益依法受法律保护。经查，鉴于小张未能提供证据证明已按租赁合同约定支付租金，故不能证实真实的租赁合同关系。小何要求小张搬离房屋，并支付房屋使用费的诉讼请求合理合法，予以支持。

本案中，租赁合同关系并非真实有效，故不能适用“买卖不破租赁”规则。那，什么情况下才会遵循“买卖

不破租赁”的原则呢？

- 1、租赁合同成立并真实生效；
- 2、租赁物已经交付承租人且被承租人实际占有；
- 3、租赁物的所有权变动发生在租赁期间；
- 4、出租人或者租赁物的所有人将租赁物所有权给了第三人。

具备上述条件后，才符合“买卖不破租赁”，租赁关系对买受人具有拘束力。

购买法拍房注意事项

一、法拍房来源

1、购房者在买房的时候，有办理贷款的，而在后期无法按时缴付贷款，又没有提交延期交付的申请，那么银行有权利向法院提起诉讼，并要求通过拍卖购房者的房屋，来获得钱款，偿还所借的贷款。2、民间的借贷，也会形成一种法拍房。如王五向赵六借钱了，并且约定用自己的房产来抵押的，那么到时没有还钱，赵六是可以向法院，拍卖王五抵押的房子，从而弥补自己借出去的钱。注意，放款人是不得私自拍卖，必须通过法律途径。3、通过司法没收的房子，也可通过拍卖出售。如在某件刑事案件，犯罪嫌疑人被判处没收个人财产的，那么不动产也是会被没收的，而该不动产便可通过拍卖，出售给他人，获取的房款是归国库所有的。4、若是有无主财产的，也就是没有人认领的房子，也会通过竞拍的方式进行出售，不过在现实生活中，出现这类房子的概率，是比较小的。

二、购买法拍房需要注意以下几个方面：

- 1.户口问题：法拍房上可能有原户主的户口。尽管法院通过法律程序将房屋过户给了买家，但如果原房主不愿意迁出户口，法院没有强制其迁出的权利。这意味着购买法拍房后，户口可能无法顺利迁移。
- 2.原房主身份：法拍房的原房主很可能是因为无法偿还债务而被拍卖房屋。这可能会影响房屋的交易和后续的居住体验。
- 3.房屋本身状况：购买法拍房时还需要关注房屋本身的状况，包括但不限于房屋结构、装修情况、是否存在损坏等。
- 4.费用问题：购买法拍房可能需要支付额外的费用，例如拍卖佣金、税费等。
- 5.贷款问题：购买法拍房时，可能会面临贷款问题。部分银行可能对法拍房的贷款政策有所不同，需要提前咨询。
- 6.租赁情况：如果法拍房在出售前已经出租，则需要考虑租赁协议和承租人权益的问题。
- 7.法律风险：购买法拍房可能存在一定的法律风险，如产权纠纷、抵押权问题等，需要做好法律尽职调查。

在购买法拍房之前，建议进行充分的调查和准备，确保交易的公正性和合规性，避免后续出现不必要的法律纠纷。

三、法拍房优势

- 1.法拍房都是现房，可实现拎包入住，回报周期更短。一般来说，如果买一套新房，而且是毛坯房，往往都要花上一两年的时间进行安顿。法拍房跟新房一样，是正规的70年产权的住宅，期满后自动续期；
- 2.法拍房可以贷款按揭，能够为购房群体减轻不少负担；目前，支持法拍房按揭贷款的城市越来越多，贷款类型均为商业贷款，暂不支持公积金贷款。征信资质好的客户也可以根据个人条件和需求，正常享受国家银行政策和利率，进行审批按揭和贷款。
- 3.法拍房价格比市场价要低；一般情况，法拍房的起拍价都要比评估价格要低，可以在拍卖的时候达到市场价的7-8折，在市场流动性较好的情况下，加上法拍房的所处的位置地段也好，那成交价也许会高于评估价。从法拍房的交易走势来看，法拍房的价格还是存在较大的优势。



2024年全国拍卖行业协会座谈会在北京召开



3月28日下午，2024年全国拍卖行业协会座谈会在北京召开。中国拍卖行业协会会长王波，副会长法勇生、陈志坤、王俪潼、陈雷，副会长兼秘书长贺慧，特邀副会长刘建民出席会议。全国29个省（区、市）拍卖协会负责人及部分骨干拍卖企业代表近60人参会。会议由中拍协副秘书长欧树英主持。

研究部署 提出百项工作任务

会议首先由贺慧副会长对《2024年中国拍卖行业协会秘书处工作计划》进行介绍。此次工作计划以推进拍卖行业实现转型升级和跨越式发展、更好服务国家社会发展为核心任务，综合考虑行业现实要求和长远需要、重要工作和日常工作、传统项目和创新工作，统筹安排了涉及行业党建、政策法规、课题研究、行业管理、人才培养、国际交流、合作对接等十三个方面，共100项工作。进一步明确各工作项目的责任部门和配合部门，形成了以中拍协秘书处各部室牵头、各省（区、市）协会参与，有明确工作完成时间要求的工作推进机制。

此外贺慧副会长对协会年度重要活动、政策协调与课题研究、拍卖师管理、行业统计、标准化建设等工作进行了详细介绍。他指出，协会全年的工作将围绕创建和谐型、学术型、融合型、创新型、服务型、文化型、科技型、开放型、廉洁型、法治型的行业组织发力，创新工作模式，集中力量助推行业发展。交流经验 发挥行业智慧力量

交流经验 发挥行业智慧力量

随后各省（区、市）拍协围绕行业年度工作计划，结合本省（区、市）工作情况先后发言。上海拍协会长刘建民提出要以党建引领和品牌建设为抓手，凝心聚力、守正创新；四川拍协会长陈志坤表示要通过政策协调改善营商环境，务实推动行业标准化、规范化建设；江苏拍协副会长李正昉表示要努力开拓拍卖市场，创新行业发展思路；广东拍协会长郑晓星指

出要为拍卖企业提供增量服务，赋能行业；重庆拍协会长蒲音、辽宁拍协秘书长吴学东表示应充分发挥分支机构的专业职能，助力企业形成比较优势；安徽拍协会长谢静如、贵州拍协会长袁齐华表示要畅通国有资产交易领域政策渠道；河北拍协会长蒋旭表示要深入开展调研，为企业纾困解难；江西拍协监事长肖红表示要持续做好公益拍卖，提升行业美誉度和影响力；海南拍协会长梁鹏结合区域情况提出要用好用足政策法规，拓展资源渠道；吉林拍协会长王俪潼表示要充分发挥两会代表、委员作用，积极反映行业诉求，走出公共资源交易领域的困境；湖北拍协会长石品才表示要依托问题导向、需求导向、政策导向，紧抓行业宣传工作；青海拍协会长肖西萍表示要优化课题设计，完善从业人员培训；云南拍协会长李冬焕提出要发挥特色优势，进一步拓展农产品拍卖市场；黑龙江拍协会长刘彬表示要加强与高校合作，提升行业队伍素质。此外，河南拍协会长杨大为、北京拍协副会长姚光锋、宁夏拍协会长李卫玲等省（区、市）协会负责人介绍了本地区的拍卖业发展情况，各地的好经验、好提议相互激荡，极大启发了今年行业协会的工作思路。

凝聚共识 推动行业持续发展

会议结束时，王波会长作总结讲话。王会长在认真听取各省（区、市）协会负责人发言后就各地拍卖业亮点及发言中提出的意见建议做了点评和互动探讨。他表示，本次座谈会主要围绕研究行业大势、反映行业诉求、凝聚行业共识、促进行业发展四个目标展开交流。他指出，协会工作要以服务行业需要、维护行业利益为落脚点，在营商环境改善、服务能力提升、专业人才培养、业务领域拓展、行业标准化建设等方面下足功夫。要不断凝聚行业发展力量，提升拍卖产业地位，让拍卖薪火永传承。

稿件来源：中拍协

习近平同匈牙利总理欧尔班共同会见记者

习近平强调，我和欧尔班总理一致认为，长期以来，中匈两国始终是互信互助的好朋友、合作共赢的好伙伴，理所应当进一步提升双边关系水平，丰富两国合作内涵，愿以宣布建立中匈新时代全天候全面战略伙伴关系为新起点，推动两国关系和务实合作朝着更高水平迈进。

我们都认为，高水平政治互信为中匈关系发展奠定了坚实基础。双方愿保持高层密切交往势头，加强政府、立法机构、政党对话交流，分享治国理政经验。中方高度赞赏匈方坚定奉行一个中国原则，将继续坚定支持匈牙利走符合本国国情的发展道路。

我们都认为，共建“一带一路”倡议同匈牙利“向东开放”战略高度契合。双

方将加强发展战略对接，深化经贸、投资、金融等领域合作，推进匈塞铁路等重点项目建设，拓展新兴产业合作，培育新质生产力，为两国各自经济社会发展赋能助力。

我们都认为，中匈传统友谊有深厚基础。双方将继续支持两国语言教学，用好互设的文化中心平台，加强体育、媒体、地方等领域交流合作，促进文明互鉴、民心相通。双方将进一步优化各自出入境政策，加强两国直航联系，为扩大双向人员往来创造更多有利条件。

我们都认为，中国 - 中东欧国家合作坚持共商共建共享，树立了跨区域合作的范例。中匈双方将引领中国 - 中东欧国家合作向更大范围、更宽领域、更高层次发展，更好造福各国人民。中方

重视中欧全面战略伙伴关系，认为欧洲是多极世界中的重要一极，是推进中国式现代化的重要伙伴。中方支持匈方在欧盟内发挥更大作用，推动中欧关系实现新的更大发展。

我们一致认为，中匈两国对国际和地区形势的看法相似、立场相近，愿在多边领域加强沟通和协作，积极倡导平等有序的世界多极化和普惠包容的经济全球化，坚定捍卫国际公平正义，推动构建人类命运共同体。

习近平强调，当前，中国正以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业。中国式现代化将给世界带来巨大机遇。中方愿同匈方实现共同发展、共同繁荣。我相信，在双方共同努力下，中匈两国的明天一定会更加美好！

稿件来源：国家发改委

李强在安徽调研时强调：把握科技革命和产业变革趋势

着力提高 创新驱动 发展能力

稿件来源：国家发改委



新华社合肥5月10日电（记者邹伟）中共中央政治局常委、国务院总理李强5月10日在安徽调研。他强调，要深入贯彻习近平总书记关于科技创新和产业创新的重要指示精神，把握新一轮科技革命和产业变革趋势，着眼实现高水平科技自立自强，以科技创新引领产业创新，加快发展新质生产力，着力提高创新驱动发展能力。李强首先来到中国科学院量子信息与量子科技创新研究院，听取研究院建设发展情况汇报，详细了解重点领域科研进展，与科研人员交流。在中国科学技术大学先进技术研究院，李强听取科技创新及成果转化情况汇报，参观科研设备和技术产品展示，与孵化企业负责人座谈，对企业培育和人才引育成效给予肯定。李强强调，当今世界科技创新日新月异，要准确把握科技前沿动向和发展态势，进一步加强

前瞻性布局，快人一拍、抢占先机，掌握更多发展主动权。要充分发挥国家战略科技力量的引领带动作用，完善运行管理机制，持续加大对基础研究的投入力度，为创新发展提供基础支撑和源头供给。李强指出，科技的生命力在于应用、在于造福人类。要在深化科技体制改革上大胆探索突破，搭建产学研用深度融合的平台，促进科技成果更好转化为现实生产力。要聚焦人才这个第一资源，千方百计育才引才，为他们心无旁骛潜心科研创造更好条件。在安徽叉车集团有限责任公司、长鑫科技集团股份有限公司，李强听取企业发展历程、项目布局等介绍，察看生产线和产品展示，详细询问产品性能、研发投入、市场销售等情况，为企业持续取得创新突破感到高兴，勉励他们围绕国家战略需要，专注主业、持续深耕，不断开拓发

展新天地。李强指出，提高创新驱动发展能力，关键要打通创新链和产业链。要充分发挥企业创新主体作用，进一步营造有利于企业创新发展的生态，集聚各类资源，支持企业增强核心竞争力。要夯实传统制造业这个现代化产业体系的基底，加快数字化转型，推动技术迭代升级，提升高端智能化绿色化水平。要积极培育新兴产业和未来产业，加大关键核心技术攻坚力度，积极拓展应用场景，增强产业链供应链自主可控能力，用更多新技术新产品新服务满足需求、创造需求，为经济持续增长打造新引擎。李强充分肯定安徽经济社会发展成就，希望安徽深入贯彻习近平总书记关于安徽工作的重要指示精神，深入推进科技创新和产业创新，培育壮大新动能，在推动高质量发展上取得更大成绩。