

民法疑难知识点比较：承租权与抵押权 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/207/2021_2022__E6_B0_91_E6_B3_95_E7_96_91_E9_c36_207416.htm 《民通意见》司法解释第118条规定：出租人出卖出租房屋，应提前三个月通知承租人，承租人在同等条件下，享有优先购买权；出租人未按此规定出卖房屋的，承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。 租赁权与抵押权发生冲突，哪个权力更优先？抵押权和租赁权在性质上是相容的，抵押权所追求的是抵押物的交换价值，并且不要求移转抵押物的占有，而租赁权是追求标的物的使用价值，同时又移转占有。两种权利之间的关系，有以下两种情形：一是抵押权的设立先于租赁权。我国《担保法解释》第66条如此规定：抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。抵押人将已抵押的财产出租时，如果抵押人未书面告知承租人该财产已抵押的，抵押人对出租抵押物造成承租人的损失应承担赔偿责任；如果抵押人已书面告知承租人该财产已抵押的，抵押权实现造成承租人的损失，由承租人自己承担。 其次，租赁权的设立先于抵押权。当租赁合同先成立时，其后出租人又以该出租物设定抵押时，该租赁关系继续有效。这样，在该房产买卖时，买受人B公司所取得的标的物所有权是不得对抗租赁权的。从本质上讲，该抵押权并无优先于所有权的效力，这样以前已存在的租赁权也可以对抗后设立的抵押权而继续有效存在。对此，我国《担保法》第48条规定：“抵押人将已出租的财产抵押的，应当书面告知承租人，原租赁合同继续有效。” 《担保法解释》第65条明确规定：“抵押

人将已出租的财产抵押的，抵押权实现后，租赁合同在有效期内对抵押物的受让人继续有效”。案例：某甲自有房屋1间，1995年5月1日与乙签订一份为期3年的房屋租赁合同，由乙承租该房。同年8月6日丙向甲提出愿意购买该房屋，甲即将要出卖该房屋的情况告知了乙。到了11月7日乙没有任何答复，甲与丙协商以5万元的价格将该房卖给丙，双方签订了房屋买卖合同，丙支付了全部房款。但在双方准备办理房产变更登记前数日，甲遇丁，丁愿以6万元买下该房。甲遂与丁又签订了一份房屋买卖合同，且双方第二天即到房屋管理部门办理了变更登记。不久，丁向银行贷款，以该房设定抵押。就本案处理意见而言，下列表述中哪些是正确的？A.丁对房屋的所有权应予保护 B.丙有权要求甲承担赔偿责任其损失的责任 C.乙有权继续租赁该房 D.若丁不能清偿到期债务，欲变卖该房以还债，乙在同等条件下有优先购买权

分析：这一道题考了的知识面很广。包括承租人的优先购买权、房屋买卖合同的效力、登记的效力、买卖不破租赁。甲卖房，通知了乙，乙在三个月内没有表示，视为放弃优先购买权，注意三个月的期限。登记是房屋所有权发生变动的唯一原因，甲先后签订的房屋买卖合同都符合合同法规定的有效要件，因此都是有效，而且必须注意，登记不是房屋买卖合同的生效要件，应该将二者区分开来。因此，丁与甲签订的房屋买卖合同有效，并且进行了过户登记，因此，取得所有权。丙与甲签订了房屋买卖合同有效，但是没有过户登记，因此，没有取得所有权，甲在这种情况下无法再交付房屋，属于履行不能，应该承担违约责任，赔偿丙的损失。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com