

房东出售房屋，承租人必须搬走吗？

当李凯（化名）满怀期待地收下法拍房的房产证时，他怎么也没想到，自己花大价钱竞拍来的房子，竟然还有15年的租赁期。按照“买卖不破租赁”的法律规定，李凯是否要继续等待十几年才能住进自己的房子？本案诉至法院会怎样判呢？

法拍公告标明竞拍房屋包含租赁条款

2023年11月6日，李凯在某法拍网上看中一套房产。该套三居室位于地铁沿线，建筑面积120平方米，评估价280万元，而起拍价只有196万元，相当于市场价的70%。经仔细查看房屋现状照片，他注意到房屋内部装修完好，家具电器一应俱全，这让长期租房居住的他对立即入住新房充满期待。

与此同时，李凯注意到在竞拍页面的公告栏最下方，有一行灰色小字标注：“特别提示：标的物带有租约。”可是，他认为这不过是一个短期租赁关系，并未深入探究。于是，在未经实地调查且完全不了解现租户租赁期限的情况下，他经过三轮竞价最终以235万元的价格拍下这套房产。随后，又在一周内完成了房产过户手续。

承租人以租约未到期为由拒绝搬离

拿到房产证后，李凯立即联系一家搬家公司，准备收拾新买

的房子。当他带着工人来到房屋时，开门的是一位自称王先生的中年男子。王先生表示，他们一家已经在此居住3年，且有一份经过公证的租赁合同。该合同显示，原房主与王先生签订了长达15年的租赁协议，约定“在租赁期间，若房屋所有权发生变更，新所有权人应继续履行本合同。”

此外，王先生还当场向李凯展示了连续3年的租金转账记录和物业费缴纳凭证。面对李凯要求搬离的要求，王先生表示：“我们做餐饮生意，租这么长时间就是为了稳定。合同白纸黑字写得清清楚楚，您要是强行收房，我们就法庭见！”

无奈，李凯一纸诉状将王先生诉至法院，请求判令王先生立即腾退案涉房屋，并撤销其显失公平的超长租约。

法院否决购房人收回案涉房屋主张

法院经审理查明，王先生持有的房屋租赁合同签订于2020年，早于法院查封时间，且租客王先生一直实际占有使用案涉房屋。法官当庭调取了房屋抵押登记记录，显示抵押权设立时间为2022年，晚于租赁合同签订时间。

《民法典》第725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。”第405条规定：“抵押权设立前，抵押财产已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。”据此，法院认定王先生持有的房屋租赁合同合法有效。

法院认为，司法拍卖公告中已用加粗字体提示案涉房屋“带租约拍卖”，李凯作为完全民事行为能力人，应当自行承担未尽审慎义务的法律后果。因此，判决驳回李凯的全部诉讼请求。

这个判决意味着，在未来12年里，李凯每月只能收取租赁合同约定的租金且无权单方调整租

金标准。

法律分析

本案最终以法院判决的形式定分止争，其中蕴含的法理值得探讨。在此，作出如下两点解析：

一、买卖不破租赁原则是对承租人居住权益的有效保护

法院的判决结果看似简单，但其背后的法律逻辑和现实影响值得深入剖析。从庭审过程来看，法院重点审查了三个关键事实要素：首先，租赁合同的真实性，通过公证书、租金流水等证据确认合同确系双方当事人的真实意思表示；其次，租赁合同的时间节点，确认其签订早于抵押登记和法院查封的时间；最后，房屋的实际占有状态，确认承租人持续使用案涉房屋的事实。

法院在判决书中详细阐述了“买卖不破租赁”原则的法理基础。这一原则体现了法律对承租人居住权益的保护。在现行法律体系中，《民法典》第725条将其确立为强制性规范，目的在于维护租赁关系的稳定性，避免因房屋所有权变动导致承租人被迫频繁搬迁的社会问题。

值得注意的是，法院特别强调拍卖程序的公示公信效力。根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，拍卖公告中对标的物瑕疵的提示具有法律效力。本案中，虽然租约信息采用灰色小字标注存在一定瑕疵，但“带租约拍卖”的加粗提示已尽到必要的告知义务。这一认定体现了司法对拍卖程序严肃性的维护。

从经济影响来看，这个判决产生了双重效应：一方面保护了承租人的合法权益，使其免受房东变更带来的不确定影响；另一方面也给房产投资者敲响了警钟，提醒其在竞拍前必须进行充分的尽职调查。本案判决后，李凯不仅面临未来12年租金收益锁定的损失，还需承担诉讼费用和赔偿金，这个教训值得所有法拍

房投资者引以为戒。

二、买卖不破租赁原则例外情形与投资策略优化

“买卖不破租赁”原则的立法价值在于平衡住房市场中各方利益。从法律演进角度看，该原则经历了从债权相对性到物权化的转变过程。《民法典》第725条将其确立为强制性规范，体现了对承租人居住权的特殊保护。但在实践中应注意三个关键点：一是租赁合同必须真实有效，需审查租金支付凭证、物业登记等证据链；二是承租人必须实际占有房屋，空置房屋的租赁声明不受保护；三是租期不得超过20年法定上限。本案中，王先生能够提供经公证的合同、连续的租金支付记录和实际居住证明，形成了完整的证据链条，这是法院支持其诉求的关键。值得注意的是，若发现租赁合同存在倒签日期、虚构租赁等情形，新房主可通过笔迹鉴定、资金流水核查等方式主张合同无效。

在法律适用层面，“买卖不破租赁”存在三类例外情形：一是查封后租赁，依据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第26条规定，此类租赁不得对抗申请执行人；二是抵押后租赁，根据《民法典》第405条，此类租赁不得对抗抵押权实现；三是明显不合理的租赁，如1元租金的长租约，可依《民法典》第151条主张显失公平。

在投资策略上，对于带租约房产，购房人应采取分级应对方案：对于剩余租期短于3年的，可考虑持有到期；对于中长期租约，可通过补偿谈判提前解约；对于恶意长租约，则应收集证据通过诉讼解决。以本案为例，李凯可与王先生协商，按照当前市场租金标准补偿差价，或者一次性支付租金差额买断合同进而收回房屋，这相比被动接受12年的租期及低租金损失对其更为有利。

李德勇 律师

劳务派遣公司被注销派遣工工伤如何赔偿？

基本情况

2021年12月，周某经甲劳务派遣公司派遣至乙公司承建的项目工地工作。同年12月23日晚，周某作业时不慎受伤，住院治疗64天。2022年4月，人社部门认定周某为工伤。2024年5月，经劳动能力鉴定委员会鉴定周某构成八级伤残。经查，甲公司虽为周某缴纳了2021年12月至2022年12月期间的工伤保险，周某也于2024年7月领取了一次性伤残补助金55000元，但甲公司股东张某、曾某在2023年6月公司清算注销时，未依法通知周某申报债权，致使其剩余的工伤待遇未能获偿。

2024年9月，周某申请劳动争议仲裁，仲裁机构以甲公司已注销，乙公司非用人单位为由未予受理，后周某诉至法院。

法院审理

法院认为，根据相关法律规定，用工单位给被派遣劳动者造成损害的，劳务派遣单位与用工单位承担连带赔偿责任。虽然甲公司与乙公司通过签订《劳动保障服务协议》和《补充协议》的方式对最终责任由乙公司承担作出了约定，但该约定属两公司之间的内部约定，并不能产生对抗周某的法律效力。因此，甲公司不能以这些协议为由主张免除对周某的赔偿责任。

在甲公司已经注销的情况下，周某的工伤损失尚未得到赔偿，甲公司注销时的清算组成员及原股东张某、曾某应当通知周某在合理期间内进行债权申报，但其未依法履行通知义务，导致周某未能申报债权而造成的损失，应当由张某、曾某承担甲公司对周某的支付责任。

综上，法院依法判决张某、曾某、乙公司向周某支付停工留薪期工资、护理费等费用共计82143元。因双方均不服该判决提起上诉。二审法院审理后于近日终审判决驳回上诉，维持原判。

法律分析

结合本案，有以下两点值得关注：

一是劳动者劳务派遣过程中受到工伤，应当由谁承担责任？依据法律规定，当用工单位致被派遣劳动者损害，劳务派遣单位与用工单位需承担连带赔偿责任。本案中，周某的用工单位乙公司未尽安全提示等义务，应与用人单位甲公司对周某的工伤赔偿连带责任。

二是用人单位注销后的工伤赔偿责任由谁承担？劳动者遇到此类情况该如何维权？按照《企业破产法》等法律规定，在原用人单位已经注销的情况下，注销时的清算组成员应当通知注销前的劳动者在合理期间内进行债权申报，未履行义务的应当承担用人单位对劳动者因工受伤的责任。劳动者在遇到类似劳动争议时，要积极通过合法途径维护自身权益，及时申请工伤认定、劳动能力鉴定等，并且要关注各个责任主体是否依法履行义务，若权益受损，可通过调解、仲裁、诉讼等方式解决纠纷。

刘涛 律师

办了婚礼还没领证就分手了，彩礼应当退还吗？

案情回顾

小帅和小美恋爱3年后决定结婚，小帅给付小美21.8万元彩礼。随后，二人按当地习俗举行了婚礼，但是，他们因多种原因影响迟迟未领结婚证。过了三个月，二人经常因生活琐事发生争吵，小美以自己需要冷静为由离开小帅。此后，小帅虽然多次联系小美，小美一直拒绝与他和好。

半年之后，小美正式提出分手，并向小帅表示分期退还彩礼。因小帅不接受分期归还彩礼的方式，两人未能就如何退还彩礼协商一致。在这种情况下，小美将小帅从微信好友中删除，二人自此未再联系。

小帅认为，他基于与小美结婚的目的才给予小美彩礼，但双方没有登记结婚就分手了。因此，小美理应向他返还彩礼。小美之前曾承诺返还彩礼，但迄今为止分文未还，他无奈之下向法院提起诉讼。经其核算，总金额21.8万元的彩礼中，有5万元已

经用于婚宴招待，他不再要求小美返还这一部分，其余的16.8万元应由小美向他返还。

小美辩称，这21.8万元是小帅给她用于筹备结婚的钱。其中，双方曾约定5万元用于婚宴招待，但实际上婚宴花费5.6万元。另外，购买金饰花费3.5万元，再加上小美负担双方同居期间的生活开支及小帅曾向自己借款，这16.8万元已经没有剩余，故无需也无从返还。

裁判结果

法院审理认为，小帅与小美尚未办理结婚登记手续，小美也同意返还彩礼，问题在于小美所说的宴席开支、金饰购买款、借贷款、同居生活费用等是否应从彩礼中扣除。

对于宴席开支，双方约定的限额为5万元，并由小美负责掌握宴席开支的实际数额。小帅表示婚宴招待的5万元不再要求小美返还，小美要求从16.8万元中额外扣减宴席开支既不符合双方

约定，也不合情理。

小美所称金饰系其亲戚为其购买，并非从彩礼款项中支出，且没有证据表明双方曾约定由小帅向小美赠送金饰，故小美要求扣减金饰费用既不符合双方约定，也不符合当地习俗。

关于二人之间的其他经济往来款项，因借贷款和生活开支款均不是以缔结婚姻为目的所发生，不属于婚约财产纠纷，且小帅亦不同意在本案中一并解决，小美可按照实际法律关系另行依法主张。综上，法院判决小美向小帅返还彩礼16.8万元。

法律解析

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉婚姻家庭编的解释（一）》第五条规定：“当事人请求返还按照习俗给付的彩礼的，如果查明属于以下情形，人民法院应当予以支持：（一）双方未办理结婚登记手续；（二）双方办理结婚登记手续但确未共同生活；（三）婚

前给付并导致给付人生活困难。”

彩礼的给付是以缔结婚姻为目的。2024年2月1日施行的《最高人民法院关于审理涉彩礼纠纷案件适用法律若干问题的规定》指出，在“未办理结婚登记也未共同生活”情况下，原则上女方应返还全部彩礼。而在“未办理结婚登记但已经共同生活”的情况下，共同生活时间长短、孕育情况、双方过错等事实，应当作为确定彩礼是否返还以及返还比例的重要考量因素。

根据上述规定，如果彩礼被用于筹办婚事，且费用支出符合男女双方的约定或者一般习俗，则该费用可以从彩礼还款中予以抵扣。若彩礼转化为女方个人财产或其父母的财产，则应当依据其他事由确定返还数额。同时，还应当考虑双方导致婚约解除的过错事实，酌情确定返还数额。本案中，法院依据查明的事实依法作出相应的判决是正确的。

（本文当事人均为化名）

刘涛 律师