

从《三十而已》分析处理租房纠纷

看剧说法

电视剧《三十而已》凭借接地气的剧情和情节设置曾引发不少观众的共鸣。剧中，女主角王漫妮结束了短暂的豪华游轮旅行后回归现实生活，刚入家门房东就带着中介来看房。房东因为女儿结婚需要换大房子，所以要出售租给王漫妮居住的这套房屋。这毫无征兆的现实刺激了王漫妮，她向房东无助地说“我刚交过房租啊”。房东并未理会她的无助，坚持要卖房，但同意退还剩余房租。对王漫妮来说，搬家似乎已不可避免，她又开始重新找房。那么，现实中承租人若遇到这种问题，是非搬不可吗？

房东在租赁期内卖房，承租人只能搬家吗？

《中华人民共和国合同法》第229条规定，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。

这即是买卖不破租赁原则，该原则有三个构成要件：第一，租赁合同合法有效；第二，所有权转让行为合法有效；第三，租赁合同先于所有权转让行为。

具体分析，在房屋所有权转让后，出租人（原房屋所有权人）与买受人（现房屋所有权人）存在房屋买卖合同关系，适用买卖不破租赁原则后，买受人概括继受了出租人与承租人之间的房屋租赁合同中出租人的权利和义务。

出租人、承租人、买受人三方当事人之间存在三个法律关系：

买受人与承租人之间，买受人取得

原出租人在租赁合同中的法律地位，买受人无需与承租人重新签订房屋租赁合同。根据房屋买卖合同，买受人即与承租人产生新的房屋租赁合同关系。买受人当然地享有出租人的权利，如租赁请求权、合同解除权、押金请求权、返还房屋请求权；同时也承担相应义务，如维修房屋等。

买受人与出租人之间，在房屋已出租的情况下，出租人出售的房屋权能并不完整，买受人对房屋的使用权和收益权受到租赁合同的限制不能立即行使。所以出租人在与买受人签订该房屋买卖合同时，应履行如实告知义务，即告知交易的房屋是否有租赁合同的负担以及承租人是否放弃优先购买权等。如果出租人在签订房屋买卖合同时未如实告知

租赁合同的情况，善意的买受人可以要求出租人承担瑕疵担保责任，还可以要求出租人承担违约责任或行使单方解除合同解除合同。

出租人与承租人之间，适用买卖不破租赁原则后，出租人与承租人之间的租赁法律关系因房屋所有权转让而终止，出租人不能再向承租人请求支付租金，承租人在租赁关系终止时也无须向出租人返还房屋，而应向买受人返还房屋。

结合《三十而已》的剧情，房东应将房屋出租情况如实告知买受人，买受人概括继受房东与王漫妮之间租赁合同中的权利义务，与王漫妮建立新的租赁合同关系，王漫妮可以根据租赁合同约定继续使用承租的房屋。

房屋出售前承租人预付的租金要怎么处理？

在剧中，王漫妮接受了房东提出的方案，即她搬离房屋，房东退还剩余租金。如果王漫妮没有搬家，而根据买卖不破租赁原则与买受人建立租赁关系，那么王漫妮向房东预付的租金应如何处理。

由于房屋所有权转让后，出租人在原租赁合同中的权利义务均由买受人承受，出租人与承租人之间的租赁合同关系终止，买受人与承租人之间产生新的租赁合同关系。出租人占有预付的租金已失去了法律上和合同上的依据，属于不当得利，应当转交给买受

人。承租人已经预付了租金，承租人无权向出租人要求返还租金，但承租人没有再次交纳租金的义务，买受人向出租人请求给付租金时，承租人享有抗辩权。如果出租人拒绝转交承租人预付的租金，买受人可以根据房屋买卖合同和房屋租赁合同向出租人要求返还预付的租金。

因为买受人取得房屋的所有权，而收益权是所有权的权能之一，买受人可以基于其房屋所有权而享受收益权。租金是法律性质上房屋产生的孳息，买受人可以行使所有权的物上请求权要求出

租人返还其收取的预付租金。另外，根据房屋租赁合同，收取租金是租赁合同中出租人的权利。买受人既已取代出租人成为新出租人，而预付的租金是未来期限内房屋出租的收益，应为新出租人所有，所以原出租人应将预付租金转交给买受人。

《三十而已》中，如果王漫妮没有与房东解除房屋租赁合同，而是继续承租房屋，那么她交的预付租金应由房东转交给房屋的买受人，王漫妮无权要求退还预付的租金，房屋买受人也不能再次向王漫妮主张租金。

承租人购买所租赁的房屋享有哪些权利？

王漫妮只身从外地到上海打拼，对拥有一套属于自己的房屋和稳定的住所，有着强烈的渴望，遇到房东卖房，作为承租人的她可以主张优先购买权。《中华人民共和国民法典》第726条规定，“出租人出卖租赁房屋的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外”。

承租人的优先购买权是出租人出卖承租人租赁的房屋时，承租人在同等条件下，依法享有优先于其他人购买房屋的权利。承租人的优先购买

权依法产生，只属于特定人享有，具有专属性，承租人不能将该权利转让给他人。

承租人优先购买权有利于保障承租人对租赁房屋稳定、持续性的使用，保障承租人对租赁房屋形成的依赖关系。同时，保障承租人优先购买权也能有利于维持房屋现有的占有状态，降低交易成本，减少不同利益主体之间发生纠纷的可能性。

承租人行使优先购买权需要具备以下条件：1.承租人与出租人之间存在合法有效的房屋租赁合同。由于承租人的优先购买权是基于其与出租人之间的租赁关系，是在租赁房屋上附加的一种负担，所以合法有效的租赁关系是承租人优先购买权产生的前提和基础。2.出租人有出售房屋的意思和行为。承租人的优先购买权仅限于房屋“买卖”状态。如果出租人将房屋赠与他人或与他人对换房屋，因不是出售行为，即使租赁房屋产权人发生变更，承租人不享有特殊权利。如果出租人拍卖或变卖房屋，则应通知承租人，承租人有权参与竞拍，并享有优先购买权。3.承租人与第三人具备同等购买条件。承租人行使优先购买权也要支付相应的对价，并且支付对价的方式、数额等需要与第三人一致。4.承租人需要在特定期限内行使优先购买权。如果承租人在特定期限内没有表示购买，视为放弃权利。此时，出租人才能将房屋出售给第三人。

《中华人民共和国民法典》第726

条第2款规定，出租人履行通知义务后，承租人在十五日内未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。这一条款将承租人行使优先购买权的期限限定在收到出租人通知后的15日内。而且该期间为法定的除斥期间，不适用中止、中断或者延长的规定，经过该期间后，承租人未作出意思表示即丧失优先购买权。

如果出租人没有履行通知义务即与第三人签订房屋买卖合同，承租人是否可以主张合同无效或要求撤销合同？

《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21条规定，出租人出卖租赁房屋未在合理期间内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院应予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院不予支持。

另外，为保障承租人的居住利益，实现人民群众“住有所居”，《中华人民共和国民法典》创设了“承租人优先承租权”制度。《中华人民共和国民法典》第734条第2款规定，租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。租赁期限届满后，承租人要求续租，他人也要求承租的，原承租人在同等条件下享有优先承租权，可以优先于其他人与出租人签订租赁合同。

本报综合