

利用“买卖不破租赁”钻法律空子？ 虚构租赁关系逃避债务，无效！

本报记者 杨 珂

买卖不破租赁，即在租赁关系存续期间，即使所有权人将租赁物让与他人，对租赁关系也不产生任何影响，承受人不能以其已成为租赁物的所有人为由否认原租赁关系的存在并要求承租人返还租赁物。这是很多人所熟知的原则，也是债权物权化的典型表现，是对承租方的一种保护。但一些人却因此钻了空子，提前以租赁的形式对资产进行掏空规划，达到逃避债务的目的，而对于债权人而言，要举证证明租赁合同系虚假合同则十分困难。近期，孟州市人民法院审理了一起当事人恶意串通虚构长期低价租赁关系，企图利用“买卖不破租赁”原则逃避债务的案例。

【基本案情】

2016年6月至2017年11月期间，孟州某生物科技有限公司多次向刘某借款共计1200万元，双方签订《抵押合同》，约定某公司以其名下的土地使用权及地上附着物对上述债务承担抵押担保责任，并办理了抵押权登记。

因该生物科技有限公司怠于偿还债务，刘某向孟州市人民法院提起诉讼，法院判决该生物科技有限公司偿还刘某借款本金及利息共计1595万余元及之后的债务利息。

案件进入执行程序后，法院对该生物科技有限公司名下的土地使用权及地上附着物进行司法拍卖，刘某以1693万余元的对价以物抵债接收了上述资产，并将上述资产入股焦作某公司。后刘某及焦作某公司经调查发现，该生物科技有限公司的实际控制人魏某甲借用魏某乙的名义注册成立孟州某某有限公司，孟州某某有限公司于2018年3月15日就涉案资产与该生物科技有限公司签订了租金明显低于市场价格、租赁期限为法律许可的最长期限20年的《厂房租赁合同》，企图以“买卖不破租赁”的原则来长期占有使用案涉资产、逃避对刘某的还款责任，该行为严重侵害了刘某和焦作某公司的利益，遂诉至法院，要求确认该生物科技有限公司与孟州某某公司之间的《厂房租赁合同》无效。

【法官判决】

孟州市人民法院审理后认为，本案是一起典型的关联公司实际控制人利用公司法人独立地位，通过操纵关联公司以虚构长期且明显低于市场价格租赁关系的方式侵害债权人合法权益的案件，原告提供的证据从财务混同、人员混同、业务混同、财产混同等方面证实了该生物科技有限公司与孟州某某公司人格混同，所签订的《厂房租赁合同》系二公司恶意串通虚构的法律关系。

一审法院判决二公司恶意串通虚构租赁关系逃废债务行为无效。二公司遂向市中级人民法院提出上诉。市中级人民法院于近日作出判决：驳回上诉，维持原判。

【法官说法】

《中华人民共和国公司法》第3条第1款规定：公司是企业法人，有独立的法人财产，享有法人财产权。公司以其全部财产对公司的债务承担责任。《中华人民共和国民法典》第154条规定：行为人与相对人恶意串通，损害他人合法权益的民事法律行为无效。《中华人民共和国合同法》第52条规定：有下列情形之一的，合同无效：一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；以合法形式掩盖非法目的；损害社会公共利益；违反法律、行政法规的强制性规定。

良法善治，法治是最好的营商环境。“买卖不破租赁”制度的立法本意是保护合法的租赁关系中处于弱势的承租方的利益，维护交易的稳定。但司法实务中，常有恶意串通虚构租赁合同关系，利用这一制度逃避债务的行为发生，这种行为严重破坏了商业的诚实信用原则、扰乱了市场经济秩序。同时，它还直接侵犯了当事人的债权，与该制度的立法价值背道而驰，有违诚实守信的社会主义核心价值观的内在要求。



停车别忘落锁 当心被小偷“开盲盒”

本报讯(记者杨珂)不开锁、不砸窗、不撬门，只待夜深人静之时，凭着自身“好运气”，拉开一辆一辆车门“开盲盒”。这种“开盲盒”式盗窃，专门针对不上锁的汽车实施。近日，解放区人民法院就依法公开审理了这样一起盗窃案。

今年2月15日，因犯盗窃罪的石某被刑满释放。出狱后，石某一直待在家中无所事事，正值爱玩年龄的他很想出去娱乐一下，看着空空的口袋他十分不甘，于是决定重操“旧业”。

2月20日18时，石某打车来到了市中心的一家商场，因天还没黑，石某坐在商场的门口玩起了手机。直到次日1时许，石某

开始了自己“开盲盒”行动。第一站，他来到了商场地下停车场，立即开始“地毯式”的“开盲盒”行动，但是所有的汽车都上了锁，石某行动落空。他不甘心，开始沿着街边搜索。2时许，石某终于在一家饭店门口打开了一辆越野车的车门，并从车内盗走了3000元现金。但法网恢恢，疏而不漏，没过两天，石某便被公安机关抓获。

法院审理后认为，被告人石某以非法占有为目的，盗窃他人财物，数额较大，其行为已构成盗窃罪。被告人石某自愿如实供述自己的罪行，承认指控的犯罪事实，愿意接受处罚，可以依法从宽处理。被告人石某曾因故意犯罪被判处有期徒刑，刑

罚执行完毕后5年以内再犯应当判处有期徒刑以上刑罚之罪，系累犯，依法应当从重处罚。综上所述，判决被告人石某犯盗窃罪，判处有期徒刑8个月，并处罚金2000元。

审理此案的法官说，现在一些车主习惯性将一些现金、首饰等贵重物品放置在车内，方便自己取用，加之有些车主粗心大意忘记给爱车上锁，导致有些不法分子通过“碰运气”“开盲盒”等手段实施盗窃。法官在此提醒广大车主，一定要增强防范意识，不要将现金等贵重物品存放在车内，做到停车后及时上锁，确保车窗、车门、后备厢处于关闭状态，不给犯罪分子任何可乘之机。

逃避责任玩“失踪” 穷追不舍终结案

本报讯(记者李征)“法官，您可要帮帮我呀！我发现被执行人在附近修车，你们能马上过来一趟吗？”4月13日一早，周法官接到申请执行人何某的电话。

原来，何某借钱给好友丁某周转，没想到丁某“玩失踪”拒不还钱，何某遂诉至法院，要求丁某还清14.07万元欠款。该案进入执行阶段，马村区人民法院立即对被执行人丁某的账户、房产、车辆和公积金等财产进行了查询，并将丁某传唤至法院告知

其拒不履行生效判决的法律后果。丁某畏于执行压力，现场还款5万元并就剩余案款与申请人何某达成和解协议。但之后丁某不仅未按和解协议履行，还玩起了失踪。直到这天，申请人何某发现丁某位置线索后立即联系承办人周法官。考虑到时间紧、任务重，接到电话的周法官立即联系马村区人民法院指挥中心协调该案执行。随即，执行指挥中心协调出警，3名执行干警奔赴现场，第一时间将丁某拘传至法院。最终，在执行干

警的释法明理下，丁某现场履行8.72万元。至此，该案执行完毕。

执行和解不是拖延执行的手段，如果义务人未按和解协议履行，申请执行人可向法院申请恢复执行。恢复执行后，法院仍可采取强制执行措施，包括限制高消费、将被执行人纳入失信被执行人名单等；如果发现被执行人有能力履行而拒不履行的，法院将根据情节轻重予以罚款、司法拘留；构成拒不执行判决、裁定罪的，将依法追究刑事责任。

报纸+微信

生活资讯

8797222
15839166889
一个电话 上门办理

欢迎咨询办理

个人住宅	仓库厂房出租 我公司在焦作北站(腾飞雕塑东300米)院内有仓库厂房对外出租，可分租，价格优。电话：13803914084、13782796770	房屋出售 现出售峰尚国际小区精装复式楼一套，建筑面积79.5平方米，六楼，证件齐全，与焦作万达广场北门和锦祥商业街隔丰收路相对。小区配套设施齐全，家具、家电齐全，拎包入住。电话：13503911215	劳务输出	韩国大量招工 主招餐饮、制造业、食品加工、装修建筑等人员，月薪1.5万元以上，每年有半个月的探亲假，合同期是3年至5年，期满后雇主会每年返还2万元左右的国民年金。18岁至39岁，身体健康，无犯罪记录的男女均可报名。资质公司办理，安全可靠。有意者请咨询：15839123398尹老师	
如果您没有在这里找到所需要的房屋，请刊登求租广告，让房主直接和您联系。	厂房仓库	厂房土地出租 我公司在高新区文丰路有厂房6400余平方米、土地1.5万平方米，对外出租，价格优。电话：13782610532	生活服务	疏通 维修马桶水电暖 清洗空调 维修燃气灶 电话：13083843399	如果您有好的服务请通过我们告诉广大读者