租的房子被抵押，

律师：租房在前，抵押在后，且抵押时

YMG全媒体记者 徐鲲 金海善
通讯员 纪宁 姜帅 摄影报道

10月24日上午，由烟台晚报、芝罘区慈善总会携手芝罘区世回尧街道大东社区举办的“老于帮办”进社区活动第429站在小东夼路富甲逸品小区西侧广场如期举行。

晚报“老于帮办”栏目记者、芝罘区慈善总会“老于帮办”慈善义工服务分队的18名慈善义工、参与活动各单位的工作人员和热心志愿者帮助市民解决了一系列难题。免费理发、“老物件”维修、法律咨询、健康义诊、家政服务、家电清洗等惠民项目受到市民欢迎。

房屋抵押给银行，承租人还能居住吗？

上周的“老于帮办”进社区活动，有不少市民咨询法律方面的问题。当天上午，山东龙湃律师事务所高旭东律师先后接待了10位市民。市民提出的问题以劳动纠纷、遗产继承、租赁合同等方面居多。

小李从2022年起就一直租住在高女士的一套房屋中，租期为5年。2026年9月，高女士为了扩大公司规模，向银行贷款100万元，银行要求高女士提供担保。迫于无奈，高女士只能将这套房屋抵押给银行。小李得知此事后，感到十分担心，害怕自己无法继续在该套房屋内居住。她向律师咨询，房屋被抵押后对承租人有影响吗？

高旭东律师听了小李的陈述后表示，小李无须担心，她可以继续居住在这套房屋里。根据《中华人民共和国民法典》第四百零五条规定，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。具体到小李的情况，高女士先将房屋出租给小李，且小李实际居住在该房屋内，后来高女士将房屋抵押给银行。由于小李的租赁权先于银行的抵押权，后设立的抵押权不能对抗小李的租赁权，因此，小李可以继续承租该房屋，不受银行抵押权的影响。

根据《中华人民共和国民法典》第四百零五条规定，房屋出租之后成立的抵押权不影响原来的租赁关系，先设立的租赁权优先于后设立的抵押权。需要注意的是，此规定要求在抵押权设立之前，房屋已经被承租人实际占有，也就是说租客已经实际住进房屋之内。如果租赁合同签订后，租客没有住进房屋中，那么在设定抵押时抵押权人很难知晓租赁关系的存在。此种情形下，租赁权人主张在先成立的租赁关系优先于后设立的抵押权，显然对抵押权人不公平。而除了房屋等不动产租赁需要满足此条件，其他动产适用这一规则时也要求承租人实际占有所租赁的财产。

“老于帮办”现场办公，倾听市民诉求

活动现场，烟台晚报“老于帮办”栏目记者现场接受市民求助和投诉。从上午9点到11点，先后有9位市民找“老于”求助，其中3位市民带着提前写好的反映材料，找栏目记者和现场工作人员反映问题。有人反映城市环境和安全隐患问题，有人反映邻里纠纷问题，还有人反映消费维权方面的问题，对市民遇到的烦心事，栏目记者和现场慈善义工均做了详细记录。

宫女士反映，今年6月底她看到一份保健品销售信息，便根据上面的电话联系到销售人员。销售人员承诺，如果服用无效可以退款。她花900元买了几盒药。服用之后，感觉身体状况没有任何好转，她打电话给销售人员要求退货，对方一直拖延，后来干脆连电话也不接了。栏目记者第一时间联系了销售人员，对方承诺将尽快联系宫女士，并为她办理退货手续。

迟女士反映，她所住的楼栋北山墙墙缝开裂，一下雨，居民家的卫生间和楼顶的水就顺着墙体往下流，现在这些裂缝越来越大，漏雨情况越来越严重。她希望找专业队伍修理一下。

蔡先生反映，他去年找装修公司装修新房，并支付了全款，但装修质量不合格，卫生间和厨房的墙砖、客厅的地砖多处翘起，他要求装修公司返工，或赔偿自己的损失，但对方不予理会。

此外，还有市民向记者反映城市环境卫生、劳动争议和家庭矛盾等问题。目前，市民反映的这些烦心事，大部分已经得到妥善解决，还有小部分暂未解决的难题，栏目记者、“老于帮办”慈善义工服务分队的慈善义工正在抓紧联系相关部门，争取早日给市民一个合理答复。