

房东卖房被租客告侵权，谁之过？

本报记者 徐艳红

浙江杭州，房东彭女士准备出售自己的出租屋，曾询问租客李先生要不要买。李先生起初表达了想要购买的意向，表示要考虑几天，可之后一直没有回复。彭女士又主动联系李先生，表示挂牌价是190万元。李先生一听价格就拒绝了。彭女士急用钱，降到180万元时又问李先生，李先生说，“你是房主你做主，我只是个租客而已！”最终，彭女士以170万元将房子卖给了他人。李先生得知后，既不搬走，还以房东侵犯了自己的权益为由将彭女士告上法庭，索赔20万元。彭女士为此很是生气，上门向李先生讨要说法，并指责李先生想“讹”人，“我自己的房子还不能卖吗？”

租客享有以同等条件优先购买的权利

湖北省荆州市政协委员、长江大学法学院副院长杨春磊说，民法典第十四章“租赁合同”专门对租赁合同的概念、主要内容、期限、合同形式、出租人和承租人的权利义务作了具体规定。这些规定对于包括房屋在内的租赁物同样适用。其中关于租客的权利主要包括，使用房屋取得收益的权利、要求出租人履行维修义务的权利、符合合同约定或者法定条件时解除合同的权力、同等条件优先购买房屋的权利和同等条件优先承租房屋的权利等。

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。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。”第727条规定：“出租人委托拍卖人拍卖租赁房屋的，应当在拍卖五日前通知承租人。承租人未参加拍卖的，视为放弃优先购买权。”第728条规定：“出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，承租人可以请求出租人承担赔偿责任。但是，

出租人与第三人订立的房屋买卖合同的效力不受影响。”

上述民法典中的规定属于房屋承租人优先购买权程序性保障和救济的规定。杨春磊表示，所谓优先购买权是指民事主体在特定买卖的同等条件下，依法享有优先于他人购买财产的权利。房屋承租人优先购买权属于其中一种。房屋承租人的优先购买权具有四项基本特征：第一，房屋承租人享有的优先购买权具有法定性。第二，它是承租人所享有的对出租人出卖房屋的请求权，因此出租人出卖租赁的房屋时必须及时通知承租人。第三，行使对象具有特定性，只能向房屋租赁关系中的相对方即出租人主张该项权利。第四，该权利是一种具有限制性的权利。也就是说，优先购买权在赋予租客权利的同时，也给房东设定了义务，对房东在同等条件下选择买房人的自由进行限制。但是，为了平衡保护房东的合法利益，租客需在同等条件下以及一定期限内及时行使优先购买权。

相应的，房屋承租人优先购买权的适用也必须满足以下三方面条件：第一，存在合法有效的房屋租赁合同关系，即双方的房屋租赁合同依法成立并生效。第二，在同等条件下行使。所谓同等条件是指承租人与其他购房人在买卖条件上等同，这需要综合考虑售价的高低、付款期限的长短、一次性付清还是分期付款、有无担保等因素。第三，必须在一定期限内行使。

此外，民法典还明确规定了承租人优先购买权行使的限制情形：第一，房屋按份共有人的优先购买权与承租人优先购买权行使的竞合。该情形下，法律明确规定按份共有人的优先购买权优先于承租人行使。第二，近亲属之间的房屋买卖具有浓厚的人身色彩，与纯粹的买卖关系存在较大区别。杨春磊表示，出租人若将租赁房屋出售给其近亲属，则与一般意义上的房屋买卖存在较大区别，主要体现在低于市场价格出售房屋、延长交易分期付款期限等，这种情况下，无法作为承租人优先购买权行使的同等条件，故法律确认出租人将租赁房屋出卖给近亲属的，承租人不得主张优先购买权。当然，这里所说的“近亲属”应根据民法典第1045条来确定，

仅限于配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女，而不是“七大姑、八大姨”都包括在内。

房东若侵权需承担一定的赔偿责任

本案中房东是否侵犯了租客的权利，取决于房屋承租人对所租赁房屋享有的优先购买权是否受到了房东的侵害。

国浩律师（上海）事务所合伙人律师朱奕奕表示，本案中，房东欲出卖房屋时，虽然多次询问租客李先生，但彭女士询问李先生的最终报价为180万元，而最终实际售价的170万元并未询问李先生的意见，根据“承租人在同等条件下享有优先购买权”的规定，李先生无法行使同等条件下的优先购买权，该情形下房东涉嫌侵害租客的优先购买权。

朱奕奕说，租客李先生对于房东的询问给出了“你是房主你做主，我只是个租客而已！”的回复，该回复客观上容易产生歧义，房东可能会认为，李先生拒绝购买自己的房屋，所以后续也就不再再行询问了，否则，在房东具备一定法律知识且前期已反复询问的前提下，如果李先生愿意购买，房东后续大概率会再行询问。因此，关于房东是否侵犯了房客的优先购买权，还需结合其他事实进一步判断确定。

关于租客索赔的20万元，朱奕奕认为，案情描述中未明确该数额的计算依据。关于赔偿责任范围的认定，实践中存在争议。有法院认为优先购买权受侵害的损失范围为，争议时系争房屋可能的市场价与真实售价的差额，但也有法院认为优先购买权不等于房屋必然会出卖给租客，不能以实际售价和市场价格之间的差价来计算损失赔偿，而应由法院根据案件实际情况、当事人的主观状态等因素综合酌定损失数额。

杨春磊表示，就该案来说，房东应该没有提前15天征求租客降价为170万元的购买意愿，但也不代表租客一定能得到这10万块钱的差价赔偿。对这种情形法院存在矛盾的判例，有的法院认为应当酌情判赔几万元，有的法院则认为是否购买房屋只是租客的一种

选择权，只是可能性，不代表必然会发生。因为有的租客没有购买意愿，有的租客就没有购买实力。有可能会判断租客租赁与现租住同类房屋多支付租金的差价、租客寻找新房屋产生的中介费、租客搬家产生的费用等。

切忌忽视“同等条件”的限制

那么，对于房东而言，最为保险的做法是什么？

朱奕奕建议，房东应当在有第三人愿意出价170万元购买时，将该价格及时通知和询问租客，是否愿意以同等价格、同等支付方式等同等条件购买，若租客愿意，则以该条件将房屋出售给租客；若租客明确表示拒绝购买，或者十五日内未明确表示购买的，视为租客放弃优先购买权，房东就可以将房屋以该条件出售给第三人。

本案而言，房东知道“租客享有优先购买权”这一法律知识，但之所以仍产生纠纷争议，归根结底是房东忽视了“同等条件”的限制，导致“无意”之间涉嫌侵害租客的优先购买权。

为此，朱奕奕提醒房东，要增强法律意识，细化对法律、合同条款的理解，全面依法依规履行相关义务，如对相关法律规定、合同条款存疑，建议及时咨询律师，避免产生侵权或违约事件，引发讼争。

杨春磊也认为，对于此类涉及房屋优先购买权的纠纷，无论是房东还是租客都应秉承诚实守信的基本原则友好协商、理性沟通，依法依规行使权利、履行义务。在不存在房屋按份共有和近亲属购买的情形下，房东应将售房意向、售价、付款方式、付款周期等信息至少提前15日告知租客，供其思考决定。租客应从房东或看房意向向购买人那里充分了解解房信息的变化，采取竞价或限价的方式保证其与其他购买人在买卖条件上符合同等条件的法定情形。当然，认定事实的关键在于证据。我们在生活中都应当提高证据意识，上述各环节的行为方式与信息内容都可以采取书面文字、电子信息、录音录像、无利害关系人见证等方式予以固定留存，以便在发生争议时使自己处于合理、合法的有利境地。

云南马关县政协：

“院坝协商”破解基层社会治理难题

李美昌 李茜茜 本报记者 吕金平

“终于要成立联合新村了，我们终于可以变成九龙山村民了。”不久前，刚参加完一场“院坝协商”议事会的云南省马关县古林箐乡九龙山村的村民徐开贵，脸上露出了灿烂的笑容。

九龙山村位于文山州、红河哈尼族彝族自治州交界处，说它是一个村，其实并不准确，因为在现行行政区划中尚未将九龙山划分为一个自然村。这里的村民是由马关县古林箐乡团结村委会10个村民小组搬迁而来的，共63户267人。“一村跨两州连十寨，谁也不服谁管。”这是该村的真实写照。

为帮助九龙山村解决社会治理难题，马关县政协在充分调研和反复研究的基础上，决定以“院坝协商”来找出解题思路。

当天，马关县政协以“村联建寨联管业联兴 深度融合育新风”为议题，组织县级有关部门负责人、部分政协委员、村民齐聚一堂，围绕主题各抒己见，为打造一个由“乱”到“治”的九龙山新村共同“把脉开方”。

会上，团结村党总支书记盘文武直指问题：“九龙山未被划分为自然村，片区内群众户口未随着搬迁而迁移，给管理造成不便。加之，户籍所在地距离九龙山片区较远，管理比较混乱。”

“九龙山是几个村搬迁聚居的大寨子，未统一制定村规民约，片区内10个村民小组的群众分别遵守户籍地村民小组的村规民约，执行起来十分困难。”徐开贵也说出了自己的看法。

“九龙山自然条件虽然好，但环境卫生差，村民家门前物品乱摆、衣服乱挂、柴草乱堆，有些家花台变荒台，无人管理、无人维护。”村民赵应明表达了意见。

“同住一个村，就是一家人，不要分彼此。”县政协委员、古林箐乡党委副书记贺艳婷认为，应对九龙山村实行“村联建、寨联管、业联兴”管理，号召全村63户村民积极参与联合村规民

约的讨论制定。

针对九龙山规范户籍管理的问题，古林箐乡派出所所长袁思云回答说：“团结村委会组织九龙山片区群众召开会议，只要60%以上的群众同意，就成立九龙山自然村，由乡政府上报县民政局备案，派出所负责报文山州公安局备案，争取在今年内规范户口管理，为村民重新制作新的户口本、门牌号和身份证证。”

袁思云的话音刚落，会议现场响起阵阵掌声。经过深入协商讨论，会议达成“统一村规民约、环境卫生联合整治、户口统一管理、产业融合发展、法治宣传联合开展”等共识，一个“联”字串起了九龙山村美好的发展图景。

县政协相关负责人表示，此次“院坝协商”是政协助推基层社会治理能力提升的一次有益尝试。九龙山村要进一步完善制度建设，夯实自治、法治、德治“三治融合”的社会基础，提升治理效能，为乡村振兴提供制度基础和重要保障。

情况下，远东公司有权要求海寓公司、景阁公司连带赔偿相应损失。民法典第178条第三款规定，“连带责任，由法律规定或者当事人约定”，故远东公司有权要求海寓公司、景阁公司连带赔偿经济损失，并要求景阁公司支付服务费172万元及相应逾期付款违约金。

该案作为保理合同纠纷于2020年8月19日立案，景阁公司主张按照2020年8月20日发布的《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的解释》的规定，按照一年期LPR的四倍计算利息，于法无据，不予支持。

据此，区法院作出一审判决：涉案《有追索权保理合同》于2020年9月11日解除；海寓公司、景阁公司连带赔偿远东公司经济损失，包括回收款损失2680万元及相应违约金；景阁公司支付远东公司服务费172万元及相应违约金；合滨公司对上述第二项付款义务承担连带清偿责任，在履行上述清偿义务后，有权向景阁公司追偿；若景阁公司未按期履行上述第二项付款义务，远东公司可与海寓公司协议，以其持有的景阁公司49%的股权折价，或者申请以拍卖、变卖该股权所得价款在最高债权限额4400万元的范围内优先受偿；驳回远东公司其余诉讼请求。

（本文摘自全国政协社会和法制委员会委员读书成果《学好用好民法典》一书）

离异后“抢注”信息致孩子无法入学？

北京朝阳法院：配合办理入学手续

黄硕 本报记者 徐艳红

开学季，小学入学需要注册登记，闫先生离婚后用过期的户籍信息为孩子小星（化名）抢注了入学注册信息，致使孩子母亲邵女士无法为孩子办理入学手续。无奈之下，邵女士将闫先生诉至北京市朝阳区人民法院。

2022年，邵女士与闫先生离婚，法院判决孩子小星由母亲邵女士抚养。邵女士带着小星离开了原来的家，到北京另一城区居住生活，并将小星的户籍做了变更。

今年5月，邵女士为小星办理小学入学信息注册时发现无法注册，后来发现，原来是闫先生用已过期的户籍信息将小星的人学信息注册在朝阳区。因填报的户籍信息错误，小星入学信息未能审核通过，但闫先生拒绝撤销已注册的信息，导致邵女士无法为小星办理入学手续。

邵女士认为闫先生的行为损害了小星的受教育权利及邵女士的监护权。双方多次沟通未果，邵女士以监护权纠纷为由将闫先生诉至法院，要求闫先生立即撤销报名信息平台中小星的注册信息，向自己提供孩子最新的人学注册事宜及后续上学事宜。

庭审中间先生表示，法院判令小星归邵女士抚养后，邵女士拒绝透露孩子的实际住址、户籍所在地在内的一切信息。闫先生向法院提出反诉，要求邵女士按照市教委关于报名入学注册的规定，向自己提供孩子最新的人学注册信息、真实住址等信息，依法履行监护人承担的义务。

此案主审法官黄河认为，依据民法典规定，父母与子女间的关系，不因父母离婚而消除。离婚后，子女无论由父或者母直接抚养，仍是父母双方的子女。离婚后，父母对子女仍有抚养、教育、保护的义务。父母是未成年子女的监护人。未成年人的父母应当尊重未成年人受教育的权利，履行保障适龄未成年人依法接受并完成义务教育的监护职责。

黄河强调，邵女士与闫先生虽然

10名从事法律工作的委员轮流坐班服务群众 重庆北碚区在信访办设立委员工作室

两个月来已化解各类矛盾纠纷近10起

本报讯（记者 凌云）“何律师，太感谢您了……”近日，重庆北碚区政协常委、重庆泰和泰律师事务所律师何巧接到了群众的感谢电话。

这通来电并非缘于某起官司，而是得益于北碚区政协和区信访办携手打造的“政协委员工作室”，何巧正是在该工作室接访群众时解决了上访群众的烦心事，得到了群众认可。

今年7月4日，在《信访工作条例》实施一周年之际，北碚区政协和区信访办携手创新“政协+信访”工作机制，在北碚区信访办这一了解社情民意的重要“窗口”设立了“政协委员工作室”，听民声、察民情、解民忧、护民利，不断增强群众的获得感幸福感安全感。

据北碚区信访办负责人介绍，该工作室由北碚区政协社会法制和民族宗教委员会牵头，司法指导员、法官、律师、西南大学法学教授等10名从事法律工作的专家委员为成员，采取固定到区信访办轮流坐班的工作方式，服务广大群众。

政协委员坐班过程中，一方面向群众宣传党的方针政策、法律法规，弘扬正能量；另一方面以接受群众咨询为切入点，开通答复式为群众提供法律咨询服务，引导和帮助来访群众知法、用法，积极营造办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法的良好氛围。



近日，在江苏省镇江市金里社区，七里甸司法所工作人员向居民宣讲防范电信诈骗及网络安全知识，引导市民加强个人信息保护，增强网络安全意识，提升网络安全防护能力。

石玉成 摄

书政协 学好用好民法典 XUEHAOYONGHAOMINFADIAN

基本案情：

2019年10月15日，远东国际融资租赁有限公司（下称远东公司）与海寓公寓管理有限公司（下称海寓公司）、景阁远寓公寓管理有限公司（下称景阁公司）签订了《有追索权保理合同》。同时，远东公司与海寓公司签订了《应收账款转让登记协议》，约定海寓公司将其与景阁公司签订的基础合同项下的应收账款2970万元转让给远东公司。远东公司还与景阁公司签订《服务协议》，约定由景阁公司向远东公司支付服务费。

通过以上约定，三方形成了保理合同法律关系，远东公司为保理商，海寓公司为应收账款转让方，景阁公司为应收账款债务人。根据约定，远

东公司须向海寓公司支付应收账款受让款，作为其受让该应收账款的对价，景阁公司应向远东公司分期支付回收款及服务费。

同日，合滨投资管理有限公司（下称合滨公司）与远东公司签订《保证合同》，承诺为景阁公司在保理合同项下向远东公司应付的债务承担连带保证责任。海寓公司也与远东公司签订了《最高额股权质押合同》，约定将海寓公司合法享有的景阁公司的49%股权质押给远东公司，用以担保景阁公司在保理合同项下向远东公司应付的债务。

此后，远东公司办理了应收账款转让登记，并依约向海寓公司支付了应收账款转让对价。然而，除第一期回收款及服务费用外，远东公司至今未收到其余已到期款项。同时，海寓公司、景阁公司经营状况、财务状况显著恶化，海寓公司合法持有的景阁公司的49%股权亦被冻结。远东公司遂向上海浦东法院起诉，请求依约解除合同，并获得经济赔偿。

庭审中景阁公司辩称，同意解除涉

案保理合同，支付远东公司回收款损失2680万元、服务费172万元，但不认可逾期付款违约金利息的计算方式。海寓公司、合滨公司未出庭应诉。

法律评析：

本案系保理合同纠纷，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》规定，应当适用民法典关于保理合同的规定。保理合同系具有担保功能的合同，远东公司作为自贸区内的融资租赁公司，在经营范围内开展相关的商业保理业务，不违反法律和行政法规的禁止性规定，依法具有保理业务经营资质。

本案中，景阁公司未按约支付回收款，远东公司有权按照合同约定，要求解除涉案保理合同。远东公司选择以起诉的方式主张解除，故该合同已于起诉判决书送达之日起解除。远东公司在审理中明确，合同解除后，合同项下对应的应收账款所有权仍归海寓公司所有，远东公司不再主张。

涉案保理合同约定，在解除合同的