

市井法案

“买卖不破租赁”

生活中的法

雇凶杀父的女儿

许健是个盲人按摩师，一天，老客户老张对许健说：“老许啊，你手艺那么好，给别人打工可惜了。我正好有房子要出租，地段又好，要不便宜点租给你，你开个店自己当老板得了！”许健有些心动，是啊，反正现在也有了一点积蓄，对自己的手艺又相当有自信，便和老张签了一年的租房协议。

按摩店开业后一直经营得不错。没想到有一天，几个流氓模样的中年人突然冲进店里，又是骚扰客人，又说这房子已经是他们的了，让许健赶快收拾收拾走人。许健这下懵了，他赶忙去找老张，可老张却怎么也找不着了。这究竟是怎么回事？

原来，老张把房子租给许健之后，又把房子抵押给了高利贷！但他根本还不起，人也躲了起来，高利贷的人就来收房子了。那伙人天

天来闹事，甚至还在店门口的墙上泼油漆。被他们这么一闹，顾客都被吓跑了。

那么，许健的损失该找谁负责？租房者又该如何规避这种情况呢？

【专家点评】

华东政法大学 傅鼎生教授

高利贷放款人实施高利贷借款行为属于违法行为，其高出法律允许范围的利息之债，与法相悖，不受保护。当借款人不能履行还款义务时，债主只能通过合法途径追索受法律保护之债，不能采取极端手段上门泼漆、闹事，故意妨害他人合法经营活动。许健应当及时报案，通过公权力维护自己的尊严和合法权利。

许健与房东建立的房屋租赁关系受法律保护。为了维护房屋承租人的房屋使用利益，

《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。”交易中将这一规定称为“买卖不破租赁”。本案房东举债时将自己的房屋抵押给债权人。尽管在房东不能履行还债义务时，债权人有权实现抵押权，有权请求法院拍卖抵押物并将拍卖所得抵债，但是，依据“买卖不破租赁”的法则，法院在实施拍卖抵押物时不得影响许健对房屋的承租权，抵押物被拍卖后，新的房主仍不能影响许健对该房的租用权。

值得一提的是，如果房东将房屋抵押在先，出租在后，则房屋承租人的承租权不敌债权人的抵押权。据此，承租人与房东订立房屋租赁合同时，应当前往交易中心查询该房屋的房地产登记信息。如果发现该房屋已经设定抵押，则须三思而行。

陈舒芸

崔丽今年 17 岁，正在念高二，但这个花季少女竟然花钱雇凶，要杀死自己的亲生父亲！这究竟是怎么回事？

她的父亲崔刚是一家房地产公司的副总经理，母亲刘英是家庭主妇。近年来，随着崔丽父亲的工作越来越忙，崔丽父母关系越来越冷淡生疏。而导致夫妻二人关系最终破裂的原因，是崔刚在外面有了小三。一开始他一直瞒着妻子，后来愈演愈烈，崔刚向刘英摊牌想要离婚，但刘英坚决不同意，她决定拖死崔刚。于是夫妻俩貌合神离，彼此满怀怨恨地凑合着夫妻关系。

这些事崔丽都很清楚，她在网上找了一个自称侦探、叫“网络柯南”的人，调查父亲和小三的行踪，这样可以帮助妈妈收集证据维护权利。可崔丽为何一定要杀了父亲呢？

原来，这个侦探告诉崔丽，他监听了她父亲的电话，她父亲竟然要杀了崔丽和她母亲！

年少的崔丽一下子懵了，她不知道怎么办，这时“网络柯南”告诉她，既然她的父亲如此狠心要干掉她们母女，崔丽何不先下手呢？他能联系到杀手，替她解决这个难题。崔丽同意了，并汇了 2 万元到了对方卡里，作为佣金。

此后的崔丽每天提心吊胆，她不知道该期待父亲回来还是不回来。然而，警察却不约而至。难道崔丽雇凶杀父的事情暴露了？

原来，崔丽根本无法承担“网络柯南”的侦探费和杀手费，她是从父亲的橱柜里偷拿出来的钱。父亲发现后以为家里来了小偷，便报警了。

警察看到崔丽的眼神中充满了惶恐，觉得很有可能是她拿的，便对崔丽进行了询问。在专业的警察和巨大的压力面前，崔丽将整件事都说了出来。

警方立即展开了调查，发现这个“网络柯南”其实是一名诈骗惯犯，他利用崔丽对父亲的仇恨，要报父亲的心理，说是帮她监视父亲，监听父亲的电话，甚至还帮她杀掉父亲，层层设套让她上钩，其实都是子虚乌有的事情。这个骗子叫罗小军，他最终因诈骗罪被判有期徒刑 3 年。

至于崔丽，公安机关认为，崔丽雇凶杀父，涉嫌构成故意杀人罪未遂。父亲崔刚不是好好的吗？根本没死，这本来就是一场小小闹剧而已，怎么是故意杀人呢？未遂又是什么意思？

犯罪未遂是指已经着手实行犯罪，由于犯罪分子意志以外的原因而未得逞的行为。崔丽在网上找杀手并支付雇凶费，就已经实施了犯罪，由于那个杀手实际上是个骗子，导致崔丽意志以外的原因而未得逞，即构成了杀人未遂。崔丽已经 17 岁，犯故意杀人罪只要年满 14 岁就可以追究刑事责任。

法院审理时，根据崔丽的年龄不满 18 岁，又是犯罪未遂等这些法定从轻、减轻处罚的情节，判决崔丽构成故意杀人罪未遂，判处有期徒刑 2 年，缓刑 2 年。

洁蕙

（本栏由 CCTV12《法律讲堂》供稿，文中人物均为化名，陈一苇整理）

律师手记

法律关系莫混谈

“停车！停车！”一个青年男子边敲打公交车，一边叫嚷着，公交车驾驶员一脸的狐疑将车停下了，打开了车门，青年男子一个箭步从前门上了车，将怀中的狗放在座位上，小狗身上血迹斑斑，已经死了。“追你，你为什么不停车，我的狗被你压死了！”这时，一个女青年也冲上公交车，抱着小狗的尸体放声痛哭。

驾驶员根本不知道压到了狗，售票员小乔也上前告诉那对青年是不是有误会？话音未落，女青年突然冲向小乔，拿着手机说“你们压死了狗，还不承认，我把你们这些人的照片都传到网上去，让大家看看！”小乔忙挡住女青年，不让她拍照，女青年一时失控，拿着手机就照着小乔的脸上砸去……

小乔报警后双方都到了派出所，民警告诉她对方不愿意道歉，医疗费损失可以赔，其他的免谈。派出所也只能对方作出 500 元罚款的行政处罚。听到此话，小乔委屈的泪水顺着脸颊往下流，狗是不是他们的车辆压死

的还不知道，就算是也是驾驶员压的，自己却无缘无故被人打了。车队领导得知此事，多次与派出所联系，希望对方能给小乔一个说法。等了近两个月对方仍没有道歉的意思。小乔心想，自己作为公交司乘人员，工作辛苦收入又低，其中的艰辛不被社会大众所理解，类似被冤枉、被漫骂的事情在他们身边层出不穷，为了自己也为了千千万万同行，小乔来到申达律师事务所找到我，希望能帮她讨回公道。

庭审当日，对方认为自己的狗被压死，过错在小乔这边，而且自己也被公安机关处以 500 元的行政处罚，不应再为小乔的伤承担任何责任。我针对这个说法，精准地点破了对方的破绽：对方把不同的法律关系混同到了一起。首先，公交车碾压小狗，致使小狗死亡的事情，因司乘人员在履行职务应由公交公司承担民事责任，与小乔个人无关。其次，对方被公安机关处以 500 元行政处罚，系基于对方出手打人并出现一定后果的情况作出



的，属于行政法范畴，适用的是《中华人民共和国治安管理处罚法》，是公安机关为维护社会稳定，依法行使行政权。这与小乔的人身损害赔偿没有关系。最后，对方的行为与小乔的人身损害之间存在因果关系，对方应当对小乔承担损害赔偿责任。

最终，法院接受了我的主张，支持小乔的诉求，判决对方赔偿小乔包括医疗费、营养费、误工费和护理费在内的 6000 余元。沈东骏

专家论道

如果手枪也能打印

最近，3D 打印已经成为广为流行的热词。有人认为，不仅形形色色的创意和设计可以通过 3D 打印迅速地生产出样品，似乎只要物理意义上客观存在的东西都可以通过 3D 打印机复制出来。3D 打印技术的神奇在于逐层增加材料的方式，以最为低廉的成本，将数字模型制造成三维实体物件。当客观上还没有的东西在电脑上完成设计之后，打印出实体只需要“睡一小觉”的时间，仿制物的生产只需点击鼠标即可启动。其实，我们现在没有必要对 3D 打印的应用领域作过于细致的预测。随着 3D 打印技术的不断成熟，其应用范围的扩展已经是不争的事实。更为重要的是，3D 打印技术将开启人类智慧和创造能力的空前释放，成为产业革命的引领者。

但据媒体报道，在美国，只要拥有一台电脑和一台 3D 打印机，只需几个小时就可以制

造一支半自动枪。报道说，“打印”制造半自动枪能够发射 600 发子弹，网上的图纸已被下载一万次。当未成年人在卧室里“打印”枪支时，他们的父母可能认为他们是在“玩电脑”，而孩子们则很快就成了枪支拥有者。这种像是科幻小说的现实存在，对未成年人和别有用心之人具有极大诱惑力和便捷性。由于对用 3D 打印机制造枪支的人没有年龄限制，无需接受背景调查，可能隐匿身份登记，将会出现枪械产生的源头失控。用 3D 打印机制造的枪支一没有品牌注册，二没有生产企业注册，三没有序列号登记，四没有销售记录，流转环节会完全失控。

可见，3D 打印技术异常使用的社会危害是明显且可以预见的。随着 3D 打印技术使用领域的扩展，其潜在的 harm 还会进一步释放。正如任何技术都是双刃剑，3D 打印技术也是一柄双刃剑。特别需要强调的是，越是

应用面广的新兴技术，其从实验室进入“小众市场”，走向“大众市场”的过程也会越快。在 market 需求的刺激下，各有优势的竞争主体又力图以低廉的价格、快捷的服务争取占有更大的市场份额，由于产量巨大，售价在高位运行的时间也会相应缩短。新生事物的发展必然伴随着违法犯罪乃至挑战人类道德底线的异端行为，我们应当做的不是扼制技术发展，而是未雨绸缪，以前瞻眼光、务实态度防范 3D 打印技术的发展走偏方向。

汤啸天（作者系上海政法学院编审）

致读者

东方法治文化研究中心与纪实频道共同推出《我要找律师》节目，节目每周一至周六 19:30 首播。现向全市优秀律师征集已结案的案件或当事人的法律咨询，节目组将对案件进行跟踪报道。参与节目不收取任何费用。详情请登录 www.faz365.cn。报名电话：50135895，邮箱：anli@faz365.cn。

上海市申房律师事务所

“东方大律师”节目总法律顾问

孙洪林主任

以案说法

0910941102861

090897110125

问：公房动迁，承租人与动迁组签订动迁协议后未对我进行安排，并声称我不在被安置人范畴。我户口一直在房子里，也一直住在里面。我有权要求分割动迁款吗？

孙主任：《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》规定：“公有房屋承租人所得的货币补偿款、产权调换房屋归公有房屋承租人及其共同居住人共有。”若承租人未按规定给予共同居住人相应的拆迁补偿，共同居住人可以通过诉讼要求分割。

法律热线：021-63546661

天目西路 218 号嘉里不夜城 2 座 3101 室

上海欧瑞腾律师事务所

婚姻房产专业律师团队

王常栋 合伙人 律师

1310120101079435

2310120101039676

律师格言：维护当事人的权利，是我一生的追求。

房产问答：问：婚前双方共同出资购房，房产证仅登记一方的名字，离婚时，房屋如何分割？

答：应视为房产证登记一方向另一方借款。离婚时，另一方可以主张成立债权债务关系，要求对方偿还其婚前为购房而出资的同等金额。如果房屋升值，另一方无权要求按目前的市场价进行分割。

婚姻问答：问：夫妻之间的财产约定对第三人有效约束力吗？

答：为了保护交易安全和第三人的利益，夫妻对财产约定归各自所有的，夫妻一方对外所付的债务，只有在第三人明知的情况下才对第三人具有约束力。

王律师预约咨询热线

021-56380187、56383005

地址：花园路16号嘉和国际大厦17楼（近虹口足球场）

★优秀律师、律师事务所信息快报★

一流法律服务团队

郭为忠 首席律师

君都所上海分所 [091506101710] [0920041106756]

★专长：房产（各类纠纷）、公司证券、婚姻继承、刑事辩护、债务、再审案

电话：13370071878

021-62893868

地址：北京西路1399号信达大厦10楼D座（近静安寺）

资深专业律师团

蔡建·首席律师

13101200510391234

0920051103352

★专长：各类房产·建筑工程·动迁·公司·婚姻继承·重大案件诉讼·疑难执行

咨询：021-32070807（工作时间）

手机：13818527711

网址：www.caijian999.com

地址：长宁路855号亨通国际大厦19楼B/C座（中山公园对面）

房地产专业律师团

郑健主任·资深律师

13101199810763080

090407108832

上海市第九届律师代表大会代表·律师事务所负责人

★专长：各类房地产·动迁安置·确权·继承·析产·买卖·租赁

公益咨询：021-51712901

主任热线：13918935558

上海敬诚普律师事务所

（斜土路1223号8楼，地铁4号线近大桥路出口）

东方大律师

24小时法律服务热线

16841764

本版面优秀律师/律所

宣传报名电话

021-34010983