

优先购买权遭侵犯怎么办

法援故事



小冯最近决定买房子,他最想买买的房子,就是自己租住的房子。可他和房东说自己想买租住的房子时,房东说房子不卖,要留着给孙子,小冯也只好做罢。就在小冯四处看房的期间,突然收到了房东寄给他的信件,打开一看,是一份告知书。内容大致是说,房东想要出售小

冯承租的房屋,出售价格为350万元,首付要五成以上,给小冯3天时间考虑,到期不表示视为小冯放弃优先购买权。小冯看了以后马上给房东打电话说自己想买房子,但是房东总是以各种借口推拖。后来经过调查才知道,原来房东在给小冯发告知书之前,已经与其他人签订了合同,合同价为330万元,并于发出告知书后没几天,就将这套房屋过户给了他人。于是小冯找到房东,希望能协商解决此事,但房东认为,他给小冯发过告知书,小冯在期限前没有明确表示要购房,所以他将房屋出售是合法的。协商无望,小冯

只有起诉至法院,认为房东将房屋出售他人侵害了他的优先购买权,要求房东赔偿他一定的经济损失。《合同法》第二百三十条明确规定,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。本条是关于房屋租赁的承租人对租赁的房屋优先购买权的规定。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。承租人的优先购买权则是指承租人在出租人出卖租赁物时,在同等条件下优先购买该租赁物的权利。根据本

条规定,承租人对租赁物的优先购买权仅限于房屋。依据规定,出租人出卖租赁房屋未在合理期限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。本案中,显然房东在向小冯发生告知书之时,已与他人签订了合同,在之后不久即将房屋过户给他人,其行为本身已构成了对作为承租人的小冯所享有的优先购买权的侵害。关于房东应承担的赔偿责任,作为出租人房东应赔偿由此对承租人小冯造成的损失,包括直接损失和可得利益

损失。其中房屋升值损失的确定,应以守约方小冯的请求为基础,结合侵犯承租人小冯优先购买权之日、承租人小冯知悉或应当知悉权利被侵害之日等的房屋市场成交价格变化等情况。本案最终在法院的主持下小冯与房东达成调解协议,房东向小冯支付了一定金额的赔偿金。上海市申房律师事务所主任 孙洪林 律师



申房律师事务所
法律咨询热线:
021-63546661



你讲我评

今年87岁的费阿婆拄着拐杖在女儿的陪同下,来到电视台要求调解家庭矛盾,看着她颤颤巍巍的身影真让人心生同情。费阿婆生有5个女儿一个儿子,平时她与儿子、孙女一起生活,住在一套两居室的房子里。子并非费阿婆亲生。当年已经有了5个女儿的费阿婆,再次怀孕并生下一个女儿后,恰巧与她同病房生孩子的产妇,正在为又生了个儿子发愁。原来,这位产妇已经生了4个儿子,满心想要个女儿,谁知又是个“带把的”,两人几乎未加思考,就对换了孩子。从此,出生才3天的费先生就成了费阿婆的养子,虽然不是费阿婆亲生,但费阿婆始终把费先生当亲生儿子一样对待。也许是过于宠爱,儿子平时不思进取,不仅在工作上没什么建树,而且对费阿婆也不敬不孝。后来,妻子一气之下与他办理了离婚手续。费阿婆退休工资本来就不多,从此还要负担儿子与孙女的生活费用,不想再被儿子“啃老”的她,赌气住进了养老院。尽管费阿婆断了几子的啃老路,但儿子还是想着法子揩母亲的“油”。费阿婆平时身体不好,需要去医院看病,费先生对陪母亲看病很“起劲”,每次向费阿婆报销医药费时,少则几百,多则数千。让费阿婆不敢去看病,宁可自己硬挺着。后来才发现,原来一切都是费先生在“搞鬼”。调解现场,费阿婆的女儿出示了一张医药费凭据,看病配药的收据上写的是279元,因为有医保,实际支付55元。可是费先生却划去实际要支付的费用,向费阿婆要279元。不仅如此,他还想方设法多占费阿婆的其他医药费、检查费等,总是找借口让费阿婆多付钱,然后中饱私囊。但费先生还强词夺理地争辩道:“亲生女儿不来照顾母亲,我思想没那么好,现在市场经济,有回报是应该的。”我指责他,母亲看病只要50多元,你却要她200多元,哪是回报,分明是“贪污”。姐姐指责弟弟,无业无收入,毫无廉耻地啃老,连父亲单位发的数千元丧葬费也一人独吞,用于自己吃喝玩乐。费先生当场承认自己拿走父亲的丧葬费,但称是因为外甥女结婚,要给红包,自己那时候囊中羞涩,而且父亲生病的时候都是他在照顾,理直气壮地认为,这些钱就是应该自己拿去。我告诉费先生,丧葬费是政府给死者办理丧事所用,应该用于父亲的丧事开支,费先生顿时语塞。其实,费阿婆和养子费先生在

1988年曾经解除过收养关系,并分开居住。不久,为了改善居住条件,又将各自的两套住房置换成现在两居室的租赁房,重新恢复了收养关系,房子的承租人也换成了费先生。费阿婆现在后悔当初将自己的产权房换成现在的租赁房,欲要回自己的房子。我告诉费阿婆房子是使用产权房,不能继承。要将现在的房子换成两套产权房,不仅难以在短时间内找到合适的,而且目前租赁房的承租人是费先生,如果他不同意换房的话,就不能换。费阿婆听了我的劝告,愿意回家住,费先生也同意母亲回家,并承诺自己一定好好照顾母亲。这次矛盾与女儿从中挑唆也有关系,她认为如果母亲有产权房,今后自己可以继承遗产。我告诉女儿,要面对现实,多关心母亲生活。房子和赡养是两回事,不要分不到房子就不照顾母亲,赡养是子女应尽的义务。目前费阿婆已经住回了家中。上海市人大代表 柏万青 【律师点评】

儿子「贪污」母亲医药费

《收养法》规定,自收养关系成立之日起,养父母与养子女间的权利义务关系,适用法律关于父母子女关系的规定;养子女与养父母的近亲属间的权利义务关系,适用法律关于子女与父母的近亲属关系的规定。养子女与生父母及其他近亲属间的权利义务关系,因收养关系的成立而消除。也就是说,在法律上,自费阿婆与养子成立收养关系之日起,费阿婆与养子的关系就等同于亲生子女,适用于法律上关于亲生父母与子女的规定。这样,养子当然有赡养费阿婆的义务,而且这个义务是法定的,养子不应以其他非正当的理由来推脱。另外还要普及一下关于收养的法律知识。收养关系解除后,经养父母抚养的成年养子女,对缺乏劳动能力又缺乏生活来源的养父母,应当给付生活费。也就是说,即使养子女与养父母解除收养关系的,也不是说由养父母抚养的成年养子女可以置养父母于不顾,对缺乏劳动能力又缺乏生活来源的养父母,养子女应当给付生活费。因养子女成年后虐待、遗弃养父母而解除收养关系的,养父母可以要求养子女补偿收养期间支出的生活费和教育费。因此身为养子女,不要以为不是父母亲生的,相关的权利和义务就与亲生子女有区别。在收养关系成立期间,养子女与亲生子女的权利义务在法律上是一致的,养子女不能以非亲生子女,来逃避对养父母的赡养义务。孙鸣民 律师

外甥与舅舅的征收利益之争



律师手记

孟先生前段时间收到了外甥小刚的起诉材料,这是他人生第一次和法院打交道,当时不知如何处理。孟先生找到我们,给我们讲起了他们的家事。孟先生的父母一共有5个子女,孟先生是家里的老么,一直和父母住在老房子里。家里的老房子是公房,原来承租人是母亲,母亲过世后,承租人变更为了父亲,后来在父亲同意的情况下,承租人又变更成了孟先生的名字。期间,外甥小刚因为想到老房子处的学校读书,户口就迁到了老房子里,但实际上他并没有在老房子居住过一天。在户口迁来老房子前,小刚的父亲单位给他们

一家三口分了一套公房,分房时,小刚是受配人员之一。小刚和父母就住在他父亲分的公房处。一年前,小刚结婚,父母又给他买了一套商品房。今年初,老房子遇到征收,孟先生作为承租人,与征收单位签订了房屋征收补偿安置协议。小刚知道后,就和舅舅孟先生提出,征收利益他也有份,而且他还说,自己之前是住在老房子里,后来因为居住困难,才搬了出去。其实,本来孟先生作为舅舅,也想着不管法律上小刚有没有份,他也是要分给他一份的。可没想到,小刚狮子大开口,竟然不光想要征收补偿款,还想要安置房。孟先生当然不同意,这样,小刚就将孟先生告上法庭,要求分割征收补偿利益。在开庭前,我们就调查了小刚父亲曾经有过单位分房的材

料,其中明确将小刚列为受配人员之一,以此来证明小刚有过福利分房。庭审中,我们提出对于公有住房,有权取得征收补偿利益的应为承租人和共同居住人。依据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》的规定,共同居住人,是指作出房屋征收决定时,在被征收房屋处具有常住户口,并实际居住生活一年以上(特殊情况除外),且本市无其他住房或者虽有其他住房但居住困难的人。小刚虽然户口在被征收房屋处,但他并不居住在此处,而且他处也有住房,因此不属于共同居住人,故无权取得征收补偿利益。在法院的主持下,双方达成了调解协议。舅舅孟先生原谅了外甥小刚,按自己最初的设想,给了外甥小刚一些补偿款。黄华明 律师

扫一扫,房产律师在线答疑



线上线下

新民法谭,既是您手中这份沪上著名纸媒的法治类周刊,又是新媒体时代您的“掌上法律顾问”。新民法谭已推出“房产律师”和“婚姻律师”两个专栏,法谭君邀请沪上多位知名律师,组成栏目强大的顾问团,回答粉丝

在房产和婚姻方面的各类法律问题。本报读者如果有房产方面的法律问题希望咨询律师,如今也多了一个新渠道,可以扫一扫,关注新民法谭微信公众号,并给法谭君留言,律师会在



更多精彩内容,请关注新民晚报法治类微信公众号“新民法谭”(微信号“xmft2013”)

老伴留下的书面说明有用吗?

曾老伯与老伴是再婚的,老夫妻俩相敬如宾,恩爱有加。可一场突如其来的疾病夺去了老伴的生命。当曾老伯还沉浸在丧妻之痛中时,老伴与前夫所有的3个子女找到曾老伯,提出要继承老伴的遗产,包括曾老伯现在住的这套房子。要说这房子,其实老伴没有出过一分钱,当初是曾老伯把他婚前的一套老房子卖了以后,女儿又出了点钱,买下来的。本来这套房子的产权证上要写曾老伯和女儿的名字,但女儿说怕限购,以后她再买房子有问题,就只写了曾老伯一

个人的名字。现在老伴的子女就说这套房子是婚后买的,即使是曾老伯一个人的名字,也是夫妻共同财产,老伴就有一半份额,他们是老伴的亲生子女,就有继承权。曾老伯看到这一幕,就想到老伴在生前给自己写的一张纸头,当时是看了一个电视节目有感而写,老伴说怕自己万一走在曾老伯的前面,子女们来找曾老伯的麻烦。这张纸头上写的内容是,如果有一天,老伴走在曾老伯前面,有些话就要说清楚,他们住的这套房子,老伴没有出过钱,所以这套房子与她是没有关系

的,以后涉及到继承问题,老伴有的财产也全部由曾老伯继承,与其他人无关。这些内容全部都是老伴写的,老伴还签了名字和日期。可当曾老伯给老伴的子女看这张纸头时,老伴的子女却说这个纸头没有公证过,也没有见证人,是无效的。听了曾老伯的讲述后,白青昕律师对他遇到的问题进行了法律分析,并根据《继承法》的有关规定和审判实践提供了相应的法律意见。最后,白青昕律师表示,若以后曾老伯有需要,将为他提供免费法律服务。本报记者 江跃中