

买了套房,里面住着原房主的债主

房屋租赁事实先于房屋买卖,“买卖不破租赁”了解一下

许军向赵强购得一套住宅后,发现因赵强拖欠其表哥刘威的债务,之前一直把该房租给刘威夫妻居住,直到赵强还清债务为止。多次交涉无果后,许军将刘威夫妇诉至法院,要求二人立即腾空并搬离案涉房屋。近日,南通市中级人民法院对此案作出维持一审的终审判决,租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力,驳回许军的诉讼请求。

2018年3月,赵强向表哥刘威借款150万元,后双方签订房屋租赁合同,约定赵强将其所有的人民路20号房屋出租给刘威,以借款150万元的利息为租金,在赵强未还清借款时,刘威有权居住或者转租、转借。此后,刘威夫妻一直居住于该套房屋内,并按时缴纳水电、物业费。

2020年5月,赵强与许军签订房屋买卖合同,约定将该房屋出售给许军,购房总价款为120万元。许军在支付30万元定金后,询问能否看房,赵强回复该房屋现由其表哥刘威夫妇居住,暂不便看房。对此,许军未表示异议,在支付了剩余款项后,与赵强一起至不动产登记中心办理变更登记,并领取了该房屋的不动产权证书。

因赵强未归还借款,案涉房屋一直由刘威夫妇居住。后许军便与赵强签订了退房退款协议,约定若赵强一个月内未将房屋交付其使用,则应当退还购房款120万元,否则其有权自行开锁入住。但一个月后,赵强未交房也未退款。于是许军将刘威夫妇诉至海安市人民法院,要求二人立即腾空并搬离案涉房屋。

海安法院经审理认为,许军系通过与赵强签订买卖合同的方式继受取得案涉房屋,虽然办理了不动产权变更登记,起到了权利公

示的作用,但是出卖方自始未交付,可见许军从未实现对房屋的占有、使用,未能完全取得房屋的所有权。而当事人主张物权排除妨害的前提是其已经取得相应的物权,因此在所有权与占有权能相分离的情况下,尚不能认定许军有权基于房屋所有权人地位而要求房屋的实际占有人排除妨害。

此外,刘威夫妻在房屋买卖前就已与赵强签订房屋租赁合同,二人对房屋的使用不属于非法侵占。在许军支付定金、要求看房时,赵

强便告知刘威夫妻居住于此,不便看房。依据“买卖不破租赁”原则,许军在明知该房屋已被出租的情况下仍然购买,应当承担相应后果,无权要求刘威夫妻搬离房屋。

同时法院释明,若许军认为因未能实际取得对房屋的实际占有致使自身权利受损,可依法向合同相对方赵强主张损害赔偿。

一审判决后,许军提起上诉。南通中院审理后维持了原判。

(文中涉案当事人均为化名)

通讯员 顾建兵 吴振宇
现代快报+记者 严君臣

法官说法 所有权变动不影响租赁合同的效力

《中华人民共和国民法典》第七百二十五条规定:“租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的,不影响租赁合同的效力。”本条为“买卖不破租赁”原则,即在租赁合同的有效期限内,出租人将租赁物的所有权转让给第三人时,承租人的权利不因租赁物所有权的转移而消灭或者受到妨碍。一般认为,租赁权是物权化的债权,承租人行使租赁权主要体现在对租赁物的使用、收益,故对人的

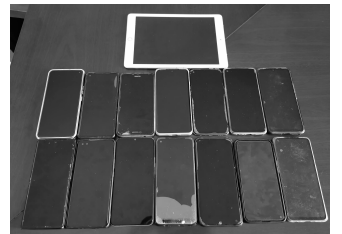
依赖较弱而对物的依存较强。从保护承租人利益和维护交易秩序出发,在租赁期限内发生租赁物所有权转移即“先租后卖”的,受让人在受让该租赁物的所有权时就与承租人产生了租赁合同关系而成为一个新的出租人,继承原出租人的权利和义务。

本案中,因为房屋租赁事实先于房屋买卖,根据买卖不破租赁的原理,即使许军完成了产权变更登记,仍不影响赵强与刘威的房屋租赁合同效力,刘威仍然

享有房屋的使用权。在此情况下,许军欲维护自身权益,可向赵强主张合同损失。

承办法官提醒,卖房人应当诚实守信,将房屋租赁情况如实告知购房人,也就是说让购房人了解购买房屋以后必须承担的租房义务,从而提前避免房屋买卖后引起的租赁纠纷。同时对于购房人来说,买房前也应该充分了解房屋是否存在租赁的情况,租期是否到期,以免发生买了房子自己却住不进去的情况。

民警上门反诈劝阻 竟揪出“跑分”团伙



警方查获的手机 通讯员供图

快报讯(通讯员 王夏 记者 严君臣)11月1日,现代快报记者了解到,近日南通市公安局崇川分局幸福派出所民警找到一名反诈劝阻对象,不料结局大反转,“受害者”竟变成了“嫌疑人”,甚至带出一个“跑分”团伙。

10月20日,幸福派出所接到反诈中心紧急预警指令:辖区一居民个人账户转账异常,其名下的银行卡向涉嫌诈骗的账户转账一万元。民警接到指令后,立即联系该居民并上门当面进行反诈劝阻。同时民警发现,此前在7月31日也对该居民开展过反诈劝阻,其当时告诉民警转款系帮朋友还网贷,并与其朋友通话核实。民警查看该居民手机有多款不正规投资平台软件,便对其进行反诈宣传教育,并帮助删除可疑软件、关闭境外呼入,与其女儿联系加强普法。为了避免该居民继续向诈骗账户转账,确保其资金安全,民警前往其住处了解情况,并进一步开展反诈宣传。

到达该居民家中之后,民警意外地发现其总共有九部手机,且拿不出转账的手机,无法提供转账记录。在民警的追问下,该居民终于坦白,自己是在某家酒店房间内进行转账的,并带着民警前往该酒店。进入酒店房间后,民警看到四名男子形迹可疑,桌上还摆放着一个适合各种电子设备充电的充电器,现场有多部手机和一台iPad。民警在这些手机内发现了多款疑似用来“跑分”的软件。

民警初步判断这是一个“跑分”团伙,随即将这四人及反诈劝阻对象一同带回派出所审查。

目前,嫌疑人因涉嫌帮助信息网络犯罪,已被崇川公安分局依法采取刑事强制措施,案件还在进一步办理之中。

警方提示

不要为了一点蝇头小利随意出租出借自己的银行卡、信用卡、身份证件等,不要用自己的账户替他人提现,以免成为犯罪分子的帮凶。

自家住址被商户冒用注册 业主想租房都租不出去

“我们2017年买了这处商业住宅,最近想出租给别人开公司,结果在企查查上一查,我们这个住址已经被商户注册了,房子也租不出去了!”最近,张先生夫妻俩遭遇一件怪事——自家的房子成了陌生人注册的个体工商户住址,夫妻俩竟毫不知情。

现代快报记者了解到,因冒用地址注册的某建材经营部已注销,夫妻俩只好将建材经营部实际经营者郁某诉至苏州市虎丘区人民法院。而郁某大呼冤枉,称建材经营部是花了3500元委托朋友代办,完全不了解注册过程。

材料并非本人签字,代办伪造租房合同

为查明事实,法院依法调取了某建材经营部营业执照办理内档材料。内档材料显示,郁某委托朱某某办理个体工商户登记,并提供了租房合同。租房合同显示,租赁

房屋为张先生夫妻所有的某商务广场1幢305室房屋,并有张先生妻子吴女士与郁某的签名。另有一份郁某签字的经营场所使用承诺书,承诺书中明确使用住址作为经营场所征得业主同意。

可对于租房合同、承诺书上的签名,吴女士与郁某均称并非本人签字。郁某同时称,找的代办朋友并不是朱某某,自己不认识朱某某,也不愿意向法院提供其朋友的身份信息。考虑到朱某某是实际注册人,夫妻俩申请追加朱某某作为共同被告,法院依法予以准许。

“我就是找人代办个营业执照,还花了3500块钱。说起来,我也是受害人,实际侵权人应该是代办公司!”谈及被告,郁某有些郁闷。

“我们了解过情况的,正常代办营业执照也就500元左右,只有这种要用虚假地址的才会增加到3500元到4000元左右。”张先生称,

郁某从事建材行业生意,此前多次注册个体工商户,应该了解行情。

代办背后,侵权还是被害引发争议

实际诉讼过程中,双方存在不少争议焦点。首先,朱某某未经张先生夫妻俩同意,使用虚假租房合同为某建材经营部注册个体工商户,侵犯了什么权利?

法官认为,本案中,虽然企业信息公示系统等公开平台展示的信息无法将房屋住址信息与原告直接联系,但朱某某在办理工商登记时使用伪造《租房合同》,其中披露的房产所有人、房产地址以及办理过程中原告姓名、房产信息、办理结果三者相互印证,信息与个人互相关联,且已经流转至其他识别主体,具备“可识别性”,属于法律所保护的“个人信息”。根据《信息安全技术个人信息安全规范》附录B认定房产信息属个人敏感信

息,朱某某违反“告知同意”原则,提交虚假材料骗取注册登记,属于非法使用原告敏感信息。

其次,自称不了解注册过程的郁某是否要承担责任?法官认为,案涉营业执照办理中,使用伪造租房合同存在违法行为。本案中,郁某虽称其对注册使用原告信息不知情,但郁某此前两次注册个体工商户,对办理个体工商户登记住所的来源应清楚。在代办过程中,郁某花了3500元代办费用,远超正常代办费用,应当知道其注册所使用的地址未经房产所有人同意,该代理行为违法,但其未作反对表示,因此应与朱某某承担连带责任。

最终,本案判决结合合理代办费用与被告使用虚假注册地址花费代办费用差额,综合考虑个人信息类型、侵权结果持续时间、信息主体可能损失、社会治理等因素,酌定被告赔偿原告损失3000元。

现代快报+记者 徐晓安

