



房东未通知租客直接出售房屋，是否需承担赔偿责任？

案情概要

原告(承租人/租客)与被告(出租人/房东)于2019年1月签订房屋租赁合同,被告将其名下房屋出租给原告使用,租期三年。后被告交付房屋,原告按约支付租金。

2020年初,原、被告就出租房屋出售事宜进行过洽谈,未达成一致,后被告另找买方。2020年4月,被告将上述房屋出售给第三人,案外人付清全部房款,并于2020年5月签署房屋交接书。

原告于2020年5月诉至法院,以被告侵害其优先购买权为由要求判令被告赔偿系争房屋实际销售价格与目前销售价格之间的差额。

争议焦点

- 被告出售房屋的行为是否侵害了原告作为标的房屋承租人的优先购买权?
- 损失范围如何确定?

各方观点

原告认为：

1.双方在系争房屋出售前经过协商,未达成一致意见,当被告最终欲将房屋出售时,应在合理期限内书面通知出售条件。被告未履行通知义务,损害了原告作为承租人的优先购买权。

2.审理中,法院委托房地产估价公司对系争房屋市场价格进行了评估,市场价为332万元,实际支付价格为310万元,两者差额部分应属于原告损失,被告应予赔偿。

被告认为：

1.被告多次与原告沟通房屋买卖事宜,原告对标的房屋出卖是明知的,其价格折扣等条件与实际购房人相比,不符合优先购买权构成要件中的同等条件,原告无有效购买权。

2.即使存在优先购买权,其也无实际损失,房屋价格上涨的所谓损失本身不可预计。

健康科普

这“碘”事,虹桥人要知道哦!

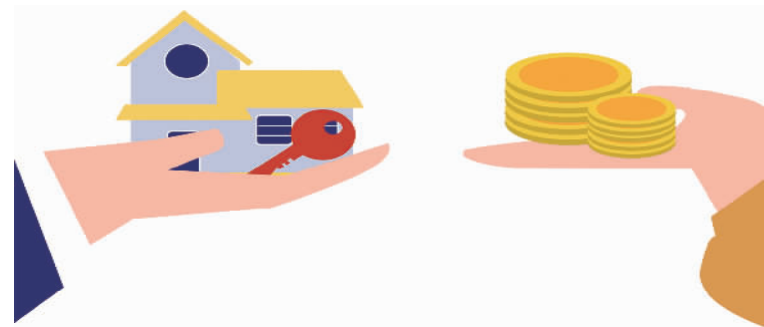
2021年5月15日是我国第28届“防治碘缺乏病日”。这“碘”事,虹桥人要知道哦!

什么是碘?碘有哪些生理功能?

碘是人体的必需微量元素之一,有“智力元素”之称。碘有促进生物氧化、调节蛋白质合成和分解、促进糖和脂肪代谢、调节水盐代谢、促进维生素的吸收利用、增强酶的活力和促进生长发育的功能。

什么是碘缺乏病?缺碘有哪些危害?

由于缺碘造成的人体功能障碍称为碘缺乏病。碘是甲状腺素的原料,如果缺碘,容易有甲状腺素不足。



法院判决

法院认为,实际履行中,虽然被告曾就系争房屋买卖与原告进行过磋商,但被告实际出售时,未将该次房屋出售条件通知原告,应认定构成侵害承租人优先购买权。必须指出,优先购买权的通知内容,在无相反约定情况下,应包含标的房屋的出售条件或至少是时间、价格、标的物范围等交易基本内容。通常情况下,在内容的时间性限制上,其应至少体现为最终或最后一次出售之条件而非仅被告主张的中期交易条件。应该认为,惟有如此才能给予一般性优先购买权权利人平等的、实质性的标的房屋购买机会,满足优先购买权之公平保护,而被告显然在履行中未能达到此等通知的要求,其该部分主张不能采信。

关于本案损失范围,法院认为,优先购买权保护确定的损失范围并非所谓实际发生金钱损失,而系交易机会的损失。本案中标的房屋在售出后实际发生了上涨,原告因被告通知缺失实际丧失了购买机会,客观形成了交易利益的丧失,满足了损失确定的法定客观性、关联性条件。评估价与实际价格差额应认定为原告损失。

以案说法

- 什么是承租人的优先购买权?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。

- 承租人优先购买权是否有例外?如出租人将租赁房屋出售于该房屋的按份共有人或者出租人将房屋出卖给近亲属的,无须通知承租人。

- 对承租人有何限制?

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。

- 出租人妨害承租人优先购买权可能承担哪些责任?

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。

律师建议

实践中,如出租人出售在租房屋前,未按法律规定通知承租人,则承租人可就此产生的直接损失及间接损失主张赔偿。其中,直接损失通常包括但不限于有证据证明的:承租人另行租赁房屋产生的租金损失、房屋的装饰装修费损失、搬迁安置费损失、经营类损失、误工费以及其他租赁合同中事先约定的赔偿。间接损失通常指可期待利益。作为出租人,如想要出售正在租赁期的房屋,建议务必提前书面通知承租人,并保留证据,以避免今后产生不必要的纠纷和损失。

(上海孜求律师事务所 巩慧律师)

如何判定人体内碘营养状况?

- 在人体碘平衡的条件下,一个人的尿酸排泄量近似于碘摄入量
- 尿碘水平<100微克/升,表示碘缺乏
- 碘营养正常,不会出现碘缺乏危害

如何预防碘缺乏病?

食用碘盐是防治碘缺乏病的最好方法,我国目前主要使用的补碘方法有:食盐加碘(主要补碘措施);口服或注射碘油;水源加碘;吃含碘药物;吃富碘食物:如海产品;含碘保健品和碘强化食品

(闵行虹桥社区卫生服务中心 颜丹丹)

【一缕书香】

少儿新书推荐

1 《再见男孩丁小点》

ISBN: 978-7-5063-9535-9
责任者: 李一锋
索书号: I287.45/4418
出版社: 作家出版社
内容简介:

冰心奖得主李一锋长篇小说新作,寻诗男孩丁小点,跟随妈妈来到日本,这次他面对的不仅是文化和环境的冲突,还有亲情友情的,在这过程中,丁小点将得到怎样的成长,又将寻找到什么样的诗呢?

作家用跳脱的童言勾勒出一个略显沉重的故事,少年与母亲远赴异国,因为有爱与友情,少年并不孤独。成长道路上会遇到各种不如意,心存感恩与爱能帮我们接通心灵的电源。



2 《加油,健忘小姐!》

ISBN: 978-7-5560-9133-1
责任者: 宫川比吕等
索书号: I313.85/3622-11
出版社: 长江少儿出版社
内容简介:

妈妈住院了,麻由美搬到了姨妈家里去,因而转学了。

麻由美在新学校总是闷闷不乐,很担心妈妈。新老师却对麻由美说:“变成健忘的人吧!”

当麻由美渐渐走出心里的阴霾,忽然有,妈妈打电话来说很快就会出院。看来,麻由美的“健忘症”可以恢复了。



3 《风工厂的秘密》

ISBN: 978-7-5560-9241-3
责任者: 水野良惠等
索书号: I313.88/1963-1
出版社: 长江少儿出版社
内容简介:

这是“猫的风工厂”系列的第三册。离小镇不远的小山坡上有一座工厂,工厂里从早到晚不时地发出“咣当咣当”和“嗡——嗡——”的声响,猫员工们整天忙忙碌碌。那里有大大的建筑物,圆圆的罐子,还有伸向四面八方的管道。从管道里穿过的,原本应该只有刚生产好的新鲜的风……这个大大的罐子和长长的管道中有什么秘密呢?



纠错有奖 欢迎大家来做“啄木鸟”

如果您在阅读本月《社区晨报》时发现任何差错,可关注微信公众号“上海社区发布”并于后台直接留言,将您发现的问题发送给我们(注明报纸名称、所在版面、文章名称、差错细节,本期截止日期为2021年6月1日)。本月纠错质量最高的一位读者,将成为最佳“啄木鸟”,并获得100元的现金奖励;本月纠错质量相对较高的另外十位读者,则将成为优秀“啄木鸟”,并各获得纪念品一份。

2021年4月优秀“啄木鸟”:王金荣、刘童、李群、许国平、李志明、陈龙根、路永敏、王小熙、小班张(昵称)、赵水生

2021年4月最佳“啄木鸟”:唐金虎



扫描二维码关注
“上海社区发布”