

房屋交易后强赶租客

卖家买家谁之过？法院这么判

“买卖不破租赁”是房屋买卖中一条重要的法律原则。发生在重庆市渝北区的一起侵权纠纷案中，房屋买方吴女士因听信卖方程先生言辞，单方面对尚有租约的房屋破门入室，强行装修。随后，承租人温女士和吴女士分别向法院提起多起诉讼维权。日前，随着该系列案最后一一起二审案件在重庆市第一中级人民法院审结，这场官司终于画上了一个句号。

2017年8月，程先生与吴女士签订房屋买卖合同，将位于重庆市渝北区的一套住宅以238万元的价格出售给吴女士，卖方收到购房款3日内交房。程先生告知吴女士，该房屋已于2017年2月出租给温女士，租期为三年。双方口头约定吴女士半年后接房。当年9月21日，吴女士缴齐购房款，程先生将房屋过户给吴女士。

但是，承租房屋的温女士明确表示希望继续执行租约，无论程先生如何软硬兼施都不愿腾房。2018年2月，吴女士致函程先生，表示希望在当年3月1日接房，并要求程先生将房屋收回后再行交付。无计可施的程先生遂告知吴女士其将于3月1日正式通知温女士处理个人物品，之后吴女士可以直接雇请装修队破门进行装修，如果温女士有异议可以对程先生提起诉讼。2月28日，程先生委托律师对温女士发出律师函，以温女士擅自改变房屋用途为由要求解除租赁合同。温女士则于3月14日亦委托律师向程先生发出律师函，驳斥了程先生的说法并要求继续履行租约。正在双方你来我往之际，3月29日，吴女士对诉争房屋强行换锁，破坏室

内原装修，并开始自行装修房屋。

2018年5月9日，温女士向渝北区人民法院提起诉讼，将程先生和吴女士告上法庭，要求解除合同，两被告支付违约金并赔偿其经济损失。法院经审理判令吴女士向温女士支付违约金108960元。在执行过程中双方达成执行和解，吴女士向温女士支付了违约金6万元。

随后，吴女士于2019年2月27日再次向渝北法院提起诉讼，认为程先生教唆其强行换锁入室，属于共同侵权。吴女士还认为，程先生的教唆行为与自己承担违约责任之间存在直接因果关系，程先生明显存在严重过错，应对自己承担侵权赔偿责任。渝北法院一审驳回了吴女士的诉求，吴女士不服，上诉至重庆市第一中级人民法院。

重庆一中法院经审理认为，原告吴女士与被告程先生签订的房屋买卖合同中虽未表明诉争房屋系带租约出售，但双方在签订合同之前，程先生已将房屋租赁之事告知了吴女士，原告仍与被告签订房屋买卖合同，并于2018年9月21日办理了房屋过户手续，此后吴女士即成为诉争房屋的所有权人。法院在审理中还查明，2018年4月27日，吴女士向渝北法院提起诉讼，诉请程先生支付逾期交房违约金。在审理中双方达成调解，程先生支付了违约金3.6万余元。2019年2月26日，吴女士再次向渝北法院提起诉讼，诉请程先生将温女士2018年9月后支付的租金转交给自己。在审理中双方达成调解，程先生向吴女士支付了租金2.4万元。

据此，法院于近期对该案二审宣判，驳回吴女士的上诉。

租赁期间所有权变动不影响租赁合同效力

根据我国合同法第二百二十九条“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”的规定，房屋所有权转移后，设定在该房屋上的租赁合同的效力仍然延续，房屋买受人与承租人之间无须另订立租赁合同，而是在取得房屋所有权时当然地与承租人产生了租赁合同关系，成为一个新的出租人，受该租赁合同的约束。故在房屋过户后，房屋卖方程先生已不再是房屋租赁合同的相对人。因此，在本案中，程先生除因未能履行双方在购房合同中约定的如期交房义务，必须按照合同约定承担违约责任以外，诉争房屋自房屋过户后的租金收入也应当支付给吴女士。而按照权利和义务相对应原则，吴女士也必须对自己在与承租人温女士之间的租赁合同中的违约行为承担相应的法律后果。

针对吴女士起诉程先生共同侵权之诉，二审法官表示，因程先生与温女士的房屋租赁合同并未到期，租赁合同仍然有效，只是出租人变更为吴女士。原告作为出租人有权自行决定是否继续履行其与承租人之间的租赁合同，并自行承担相应的法律责任，原告在未与承租人解除双方之间的房屋租赁合同情况下强行将承租人赶出去，该违约行为是其作为出租人自主决定之结果，应当向承租人承担违约责任，原告作为具有完全行为能力的人，有权自主决定是否解除合同，被告的行为尚不构成教唆或帮助侵权，故无需向其承担侵权损害赔偿责任。

《法制日报》12月22日报道

岁末年初
警惕五大电信网络诈骗

新华社广州12月22日电 记者22日从广东省公安厅获悉，今年10月以来，电信网络诈骗警情持续高发，务工人员、服务人员和在校大学生成为主要受侵害群体。警方提醒，岁末年初是电信网络诈骗高发期，广大民众需增强防骗意识，警惕贷款、冒充客服、婚恋交友、刷单扫码、虚假购物等五大主要骗术。

今年1至11月，广东警方实施智慧新警务战略，破获电信网络诈骗案件21760余起，同比上升34.16%。广东省市两级反诈中心累计劝阻疑似被骗事主63.8万余名，挽回经济损失逾70亿元。

时近年底，电信网络诈骗犯罪进入活跃期，各种犯罪手法花样翻新，令不少群众蒙受经济损失。记者从广东警方了解到，当前电信网络诈骗有5种方式较为活跃。

一是贷款诈骗。作案人员利用借款人急于用钱的心理，以先收取各种手续费再放款为理由骗取钱财，收取“保险费、保证金、激活费/解冻费、验证费、服务费”等。

二是冒充客服诈骗。作案人员冒充网站客服，以网购商品“存在质量问题”“订单有误”“快递丢失”等为理由让事主配合办理“退款理赔”或“取消业务”，在后台实时获取事主的账号、密码、验证码，导致事主钱财损失。

三是俗称“杀猪盘”的婚恋诈骗。诈骗团伙在婚恋交友、社交、同性论坛等渠道物色潜在对象，诱骗受害者参与虚假赌博网站或投资平台，骗取财物后再“拉黑”事主。

四是刷单扫码诈骗。诈骗之初，作案人员往往返还一笔小额资金以获取事主信任，后续加价加量，要求事主连续刷单才能返还本金和佣金，事主为了返本投入大额资金后便被骗子“拉黑”。

五是虚假购物诈骗。诈骗分子开设虚假购物网站或发布虚假购物图片，受害人下单转账后，犯罪分子不发货或者发送砖头、废纸等价值低于所购商品的物品，然后将受害人“拉黑”。

广东省公安厅新型犯罪研究中心负责人提醒说，广大民众要提高警惕、增强防骗识骗意识，不要轻易给陌生人转账，遇到可疑转账要求时应及时向公安机关报警求助。

庆祝半岁生日

12月22日，饲养员怀抱大熊猫宝宝到户外运动。

当日，重庆动物园为4只大熊猫宝宝“双双”“重重”“喜喜”“庆庆”举行半岁生日庆祝活动。4只半岁大熊猫在饲养员的照料下，在熊猫馆运动场内玩耍、嬉戏，与市民游客一同过冬至。 新华社 发



内蒙古侦破一起28年前的命案积案

新华社呼和浩特12月22日电 记者从内蒙古自治区赤峰市公安局元宝山区分局获悉，办案民警日前侦破一起28年前的命案积案，成功抓获在逃28年的命案犯罪嫌疑人张某。

1991年9月15日深夜，犯罪

嫌疑人张某在赤峰市元宝山区平煤矿务局水泥厂附近，用木棍将被害人王某打死。

案发后，公安机关立即介入侦查，并持续组织警力对该案进行攻坚。针对该案侦破难度大、时间跨度长的特点，办案民警于今年充分

利用智慧公安建设成果及有关科技手段，对案件进行重新研判，不断发现新的侦查线索，成功锁定藏匿在黑龙江省同江市的高山即为已“漂白”身份的犯罪嫌疑人张某，并于近日将张某抓获。

经讯问，张某对其杀害王某的犯罪事实供认不讳。目前，涉嫌故意杀人的犯罪嫌疑人张某被依法刑事拘留，案件正在进一步侦办中。