

租期还有一年多,却把房卖了 侵害租客优先购买权 房东赔偿11万余元

以案释法

本报讯(记者 谭心怡 通讯员 海法官)黄先生和房东签了5年的租房合同,后将房子转租了出去。没想到,离租期截止时间还有一年多,房东将房子卖了。黄先生认为房东此举侵害了自己作为承租人的优先购买权,将其告上法院。

法律赋予了承租人“优先购买权”,但这一权利应如何行使呢?近日,海沧法院法官以案释法,提醒市民注意相关问题。



制图 张平原

厦门地区空军招飞昨初检 想当飞行员 要啥样的身体?

134名学生参加,63人过关 后续还有复选、定选等环节

2023高考直通车

本报讯(记者 余峰 通讯员 方晰)厦门地区空军招收飞行员学员初检昨天举行,134名高三学生参加,63名即47%通过初检。

初检合格的学生还要到南京参加更加严格的复选,再参加高考,最后参加定选。



空军招飞体检。(本报记者 林华鸣 摄)

需经历初选复选等环节 比考北大清华更难

空军招飞号称“万里挑一”,一个证据是从2009年有空军招飞以来,到2022年,厦门被录取的空军飞行员学员总共24人,有人因此形容为“比北大清华更难考”——厦门地区每年考取北大清华的高中生人数一般都在四

五十人。

之所以这么难,是因为空军招飞工作选拔需要经过初选、复选、定选等多个环节,选拔内容涉及身体素质、心理品质、思想品德、政治审查等多项内容。

不要以为光身体好就行,过

了体检关,还要参加高考,空军招飞的高考成绩达到“特招线”(即特殊类型招生录取控制分数线,就是过去俗称的“本一线”)以上。也就是说,能考上空军飞行员的学生,都是品学兼优、万里挑一的佼佼者。

初检是身体素质检查 实行单项淘汰制

昨天厦门有134名高三学生到了初检现场,都是男生。从学校看,海沧实验中学报考人数最多,有二十余人,其次,厦门外国语学校、科技中学和厦门实验中学也各有十余名学生报名。

受访的学生说,他们从小就埋下想当飞行员的梦想,还有一

些人把参加空军招飞作为给自己的一个挑战,也有学生认为,空军招飞也是给自己增加一次升学机会。

昨天初检都是身体素质检查,总共有三关:第一关:眼科(视力、外眼、隐斜),第二关:耳鼻喉科,第三关:外科(身高、体

重、坐高、臂长),而且,实行单项淘汰制——每一关只有过关的人才能进入下一关检查,不过关的直接淘汰。

市教育招考中心昨天中午发布消息,63人通过初检,通过率为47%。

链接

身体素质检查要过三关

1

要迅速读出C字视力表开口方向

常有人问:视力要达到多少才能当飞行员?昨天的初检揭开了谜底:C字表双眼裸视分别在0.8以上,相当于E字表的5.0。

空军招飞采用的视力表并非常见的E字表,而是C字表。

C字表难在哪里?E字表开口

4个,C的开口朝向多达8个(米字),学生要迅速读出主检医生所指字母的开口方向,速度不能慢。

不过,从昨天看,视力的淘汰率没有大家想象得那样高,大约在30%左右,这可能是因为学校已经过了一关。

2

“地包天”不行 “倒睫毛”也不行

视力过关的人,才会进入耳鼻喉科的检查。其中一项是要看牙齿咬合情况,主要侧重于反颌的检查,反颌就是“下牙包上牙”,也就是我们常说的“地包天”。

昨天,一位男生在经过严酷的视力关后,没想到居然止步于“地包天”——初检过程中发现有反颌的学生会直接淘汰。牙齿上

下排咬合不起来的,淘汰。医生介绍,开合超过4对,咬合面距离在3毫米以上就不行,龅齿、缺牙超过4颗也不行。

招飞工作人员介绍,上下牙齿咬合不紧,会影响咀嚼功能,从而影响吸收;同时也影在军容仪表。

除此之外,“倒睫毛”和上睑下垂也不行,会影响视力。

3

太高太矮 都不行 手臂平举要70厘米以上

男生的外科检查最神秘——清场,关起门来查,因为外科检查要脱衣服,全裸上场,大家赤诚相见。

招飞工作人员介绍说,这关主要检测身高、体重、皮肤、脊柱、四肢、生殖器等。

譬如说,坐高检查。医生说,战斗机里空间有限,坐着不能太高。标准是:坐着不能超过100cm。身

高也不能太矮,要在165cm以上,但也不能太高,不能超过185cm。

还要检测手臂,手臂平举,要70cm以上。原因也很简单:飞机的仪表盘,要够得着。

主检医生说,经常有初检不合格的家长来申诉:我们带孩子去医院检查,都合格啊。但是,我们这是职业体检,不是常规体检。

案件 租的房还有一年多到期 却被要求清空房屋

2015年10月,黄先生租下了邹先生的一套房子,并签订了一份《房屋租赁合同》,租期为5年,月租金4100元。合同上写明,双方不能以任何理由解除合同,若当事人任何一方有正当理由要求解除合同,必须提前1个月告诉对方,经同意后才能解除合同,由提出解除合同的一方来支付1个月租金作为违约金。

此外,房东如果在房屋租赁期间违约,赔偿金要按照5万元来算,每年1万元折算。房屋的租金5年内不增加,黄先生拥有转租权。

2019年2月,黄先生当起了“二房东”,将这套房

租给赵先生。没想到同年6月,邹先生将房子卖给了别人,7月19日通知黄先生必须清空房屋。黄先生非常气愤,认为房东邹先生此举侵害了自己作为承租人的优先购买权,将其告上法庭。

“2019年3月,我通过中介转告黄先生要出售楼涉房屋,他是限购对象,又把房子转租出去了,不符合购房条件。”邹先生说,自己在收取购房人定金的前两天,再次通过中介告知黄先生房屋即将出售,询问他是否购买。黄先生不同意,他这才和购房人签订了合同。

审理 无法证明提前通知了租客 房东要赔11万余元

法院经审理认为,本案邹先生未提供证据证明其出售案涉房屋时在合理期限内通知承租人黄先生,侵害了承租人黄先生优先购买权。邹先生也没有证据证明其与黄先生交易时,黄先生属于限制交易对象,应当承担不利的后果。因此,黄先生以其优先购买权

受到侵害主张损害赔偿,应予支持。

综上,邹先生应于判决生效之日起十日内赔偿黄先生经济损失共计11万余元,并返还押金及租金共计1万余元。一审判决后,被告邹先生不服提起上诉,二审维持原判。

法官说法 什么是承租人优先购买权?

承租人优先购买权是指出租人出卖不动产时,基于租赁合同关系,承租人在同等条件下,依照法律规定享有优先于其他人购买该不动产的权利。

许多国家均规定承租人的优先购买权,其意义在于在民事合同关系中,租赁房屋一般是为了满足实际

生产生活的需要,承租人在对房屋长时间占有使用后,与租赁房屋形成密切的信赖关系,并据此形成了稳固的社会生活关系,为避免物权变动中出租人任意处分房屋给承租人的合法权益带来侵害,法律有必要赋予承租人优先购买的权利。

关于“同安新城吕厝社区何厝里用地项目”房屋搬迁补偿事宜的通知书

福建省厦门市同安区西柯街道吕厝社区何厝里64号房屋相关权益人:

根据《关于下达同安新城吕厝社区何厝里用地征收工作任务的通知》(厦同重大办【2020】79号),位于福建省厦门市同安区西柯街道吕厝社区何厝里64号角点坐标 X=29186.231、Y=65868.058;X=29171.745、Y=65874.111;X=29169.181、Y=65867.975;X=29175.504、Y=65865.333;X=29183.860、Y=65862.384;(东至何厝、西至何通、南至门口、北至何泰);(东至何安、西至何上安、南至祖厅、北至何泰)房屋因同安新城吕厝社区何厝里用地项目建设需要,应予搬迁拆除。请未接到书面商谈通知书的该房屋相关权益人(产权人、继承人、代管人等利害关系人),于本通知书送达之日起5日内,到同安新城吕厝社区何厝里用地项目西柯镇工作点(吕厝社区吕厝里633号)商谈该房屋的搬迁补偿事宜(联系人:洪衡斌,电话:13950009768)。届时请携带身份证、产权证或合法有效的继承析产手续等相关证明材料以便核对。若委托他人前来商谈的,受托人还应提交《授权委托书》(《授权委托书》应写明委托人、受委托人的身份信息和具体的委托权限)及受委托人的身份。若未能在要求的期限内前来协商征收补偿事宜,或未能达成补偿共识的,届时我单位将根据产权不明房屋的相关规定,提出具体的补偿安置方案,报区政府审核同意后,组织实施搬迁,腾空交地;相对应的补偿款项给予提存公证,并由厦门市同安区人民政府西柯街道办事处代管。

特此通知!

厦门市同安区人民政府西柯街道办事处
厦门市同安区房屋征迁服务有限公司
2023年1月10日

关于“同安新城吕厝社区何厝里用地项目”房屋搬迁补偿事宜的通知书

福建省厦门市同安区西柯街道吕厝社区何厝里66号房屋相关权益人:

根据《关于下达同安新城吕厝社区何厝里用地征收工作任务的通知》(厦同重大办【2020】79号),位于福建省厦门市同安区西柯街道吕厝社区何厝里66号角点坐标 X=29181.902、Y=65854.761;X=29168.007、Y=65853.543;X=29166.645、Y=65853.540;X=29180.540、Y=65849.758;左起第二栏(东至何木、西至何上安、南至什地、北至何返)房屋因同安新城吕厝社区何厝里用地项目建设需要,应予搬迁拆除。请未接到书面商谈通知书的该房屋相关权益人(产权人、继承人、代管人等利害关系人),于本通知书送达之日起5日内,到同安新城吕厝社区何厝里用地项目西柯镇工作点(吕厝社区吕厝里633号)商谈该房屋的搬迁补偿事宜(联系人:洪衡斌,电话:13950009768)。届时请携带身份证、产权证或合法有效的继承析产手续等相关证明材料以便核对。若委托他人前来商谈的,受托人还应提交《授权委托书》(《授权委托书》应写明委托人、受委托人的身份信息和具体的委托权限)及受委托人的身份。若未能在要求的期限内前来协商征收补偿事宜,或未能达成补偿共识的,届时我单位将根据产权不明房屋的相关规定,提出具体的补偿安置方案,报区政府审核同意后,组织实施搬迁,腾空交地;相对应的补偿款项给予提存公证,并由厦门市同安区人民政府西柯街道办事处代管。

特此通知!

厦门市同安区人民政府西柯街道办事处
厦门市同安区房屋征迁服务有限公司
2023年1月10日

关于“同安新城吕厝社区何厝里用地项目”房屋搬迁补偿事宜的通知书

福建省厦门市同安区西柯街道吕厝社区何厝里66号房屋相关权益人:

根据《关于下达同安新城吕厝社区何厝里用地征收工作任务的通知》(厦同重大办【2020】79号),位于福建省厦门市同安区西柯街道吕厝社区何厝里66号角点坐标 X=29179.057、Y=65844.310;X=29178.493、Y=65844.113;X=29180.540、Y=65849.758;X=29166.645、Y=65853.540;X=29165.074、Y=65847.765;左起第一栏(东至何木、西至门口、南至滴水、北至何返)房屋因同安新城吕厝社区何厝里用地项目建设需要,应予搬迁拆除。请未接到书面商谈通知书的该房屋相关权益人(产权人、继承人、代管人等利害关系人),于本通知书送达之日起5日内,到同安新城吕厝社区何厝里用地项目西柯镇工作点(吕厝社区吕厝里633号)商谈该房屋的搬迁补偿事宜(联系人:洪衡斌,电话:13950009768)。届时请携带身份证、产权证或合法有效的继承析产手续等相关证明材料以便核对。若委托他人前来商谈的,受托人还应提交《授权委托书》(《授权委托书》应写明委托人、受委托人的身份信息和具体的委托权限)及受委托人的身份。若未能在要求的期限内前来协商征收补偿事宜,或未能达成补偿共识的,届时我单位将根据产权不明房屋的相关规定,提出具体的补偿安置方案,报区政府审核同意后,组织实施搬迁,腾空交地;相对应的补偿款项给予提存公证,并由厦门市同安区人民政府西柯街道办事处代管。

特此通知!

厦门市同安区人民政府西柯街道办事处
厦门市同安区房屋征迁服务有限公司
2023年1月10日

关于“同安新城吕厝社区何厝里用地项目”房屋搬迁补偿事宜的通知书

福建省厦门市同安区西柯街道吕厝社区何厝里95号房屋相关权益人:

根据《关于下达同安新城吕厝社区何厝里用地征收工作任务的通知》(厦同重大办【2020】79号),位于福建省厦门市同安区西柯街道吕厝社区何厝里95号角点坐标 X=29147.763、Y=65875.714;X=29152.811、Y=65887.333;X=29139.178、Y=65879.444;X=29144.226、Y=65891.063;(东至何川、西至门口、南至何泰、北至何幸)房屋因同安新城吕厝社区何厝里用地项目建设需要,应予搬迁拆除。请未接到书面商谈通知书的该房屋相关权益人(产权人、继承人、代管人等利害关系人),于本通知书送达之日起5日内,到同安新城吕厝社区何厝里用地项目西柯镇工作点(吕厝社区吕厝里633号)商谈该房屋的搬迁补偿事宜(联系人:洪衡斌,电话:13950009768)。届时请携带身份证、产权证或合法有效的继承析产手续等相关证明材料以便核对。若委托他人前来商谈的,受托人还应提交《授权委托书》(《授权委托书》应写明委托人、受委托人的身份信息和具体的委托权限)及受委托人的身份。若未能在要求的期限内前来协商征收补偿事宜,或未能达成补偿共识的,届时我单位将根据产权不明房屋的相关规定,提出具体的补偿安置方案,报区政府审核同意后,组织实施搬迁,腾空交地;相对应的补偿款项给予提存公证,并由厦门市同安区人民政府西柯街道办事处代管。

特此通知!

厦门市同安区人民政府西柯街道办事处
厦门市同安区房屋征迁服务有限公司
2023年1月10日

关于“同安新城吕厝社区何厝里用地项目”房屋搬迁补偿事宜的通知书

福建省厦门市同安区西柯街道吕厝社区何厝里100号房屋相关权益人:

根据《关于下达同安新城吕厝社区何厝里用地征收工作任务的通知》(厦同重大办【2020】79号),位于福建省厦门市同安区西柯街道吕厝社区何厝里100号角点坐标 X=29134.865、Y=65863.749;X=29128.943、Y=65864.827;X=29128.280、Y=65861.187;X=29134.203、Y=65860.109;(东至何泰、西至滴水、南至何泰、北至何灯)房屋因同安新城吕厝社区何厝里用地项目建设需要,应予搬迁拆除。请未接到书面商谈通知书的该房屋相关权益人(产权人、继承人、代管人等利害关系人),于本通知书送达之日起5日内,到同安新城吕厝社区何厝里用地项目西柯镇工作点(吕厝社区吕厝里633号)商谈该房屋的搬迁补偿事宜(联系人:洪衡斌,电话:13950009768)。届时请携带身份证、产权证或合法有效的继承析产手续等相关证明材料以便核对。若委托他人前来商谈的,受托人还应提交《授权委托书》(《授权委托书》应写明委托人、受委托人的身份信息和具体的委托权限)及受委托人的身份。若未能在要求的期限内前来协商征收补偿事宜,或未能达成补偿共识的,届时我单位将根据产权不明房屋的相关规定,提出具体的补偿安置方案,报区政府审核同意后,组织实施搬迁,腾空交地;相对应的补偿款项给予提存公证,并由厦门市同安区人民政府西柯街道办事处代管。

特此通知!

厦门市同安区人民政府西柯街道办事处
厦门市同安区房屋征迁服务有限公司
2023年1月10日