

洛 阳 网

——洛阳人的网上家园

WWW.LYD.COM.CN

点击生活 服务无限

广告热线:

0379-65233618

地址: 洛阳新区开元大道报业大厦22层

律师答疑

侵害优先权的救济途径

刘先生问: 我从2005年6月开始租赁王某的门面房, 现合同还没到期, 王某在没有告知我的情况下, 将该房卖给了孙某, 我能否要求确认王某与孙某签订的买卖合同无效?

河南大进律师事务所左鑫、姬军龙: 我国《合同法》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。现王某将房屋卖给了孙某, 在合理期限内没有通知你, 侵害了你的优先购买权。但根据最高人民法院相关的司法解释, 王某和孙某签订的买卖合同是有效的, 对王某侵害你优先购买权的行为, 你只能要求他承担损害赔偿, 不能要求确认买卖合同无效, 否则, 法院不予支持。

物的担保先于人保

张先生问: 2009年8月, 某公司向银行贷款300万元, 除用其自身房屋评估抵押外, 我公司也为其提供了保证。因该公司经营不景气, 没有还清贷款, 银行要求我公司承担连带责任。我公司应承担哪些责任?

河南大进律师事务所左鑫、刘须华: 我国《担保法》规定, 同一债权既有人的担保又有物的担保的, 保证人对物的担保以外的债权承担保证责任, 也就是物的担保优先适用于人的担保。对该公司所欠银行的债务, 应首先拍卖或者变卖抵押财产来清偿债务, 不足部分由你公司承担。但如果物的担保合同被确认无效或者被撤销, 你公司应承担自己所承诺的保证责任, 不能再以自己只应对物的担保以外的债务承担保证责任为由, 拒绝履行保证责任。

一房两租的处理

王女士问: 我于今年3月2日与刘某签订协议, 租赁其房屋一间, 租期3年。协议签订后, 我有事外出, 但回洛后发现, 该房已被租给黄某卖光碟。黄某是于3月10日和刘某签订协议的, 我和刘某签订的合同是否有效?

河南大进律师事务所左鑫、刘保莲: 出租人对同一房屋订立两份以上租赁合同的, 属于多重租赁。在合同都有效的情况下, 承租人均主张履行合同的, 按照下列顺序确定承租人: ①已经合法占有租赁房屋的; ②已经办理登记备案手续的; ③合同成立在先的。从来信看, 你和刘某签订的合同早于黄某, 由于刘某在你外出期间和黄某又签订了协议, 且黄某已占有租赁物, 因此你便不能获得租赁权。对此, 你只能按照我国《合同法》的规定, 与刘某解除合同, 并追究刘某的违约赔偿责任。