



卖房没有通知房客 房客要求买卖无效

公证人员：房东卖房前最好书面告知房客

“如果他起诉，这房屋买卖真的就无效了吗？”近日，余姚市公证处来了一对夫妇，他们担忧刚买的一套二手房被认定为买卖合同无效。原来，房客得知房子易主后，说卖房事先没有通知他们，他们有优先购买权，还声称要起诉新旧两任房东，请求法院认定房屋买卖合同无效。

李先生和妻子前段时间一直在余姚看房，后来看到这套房子，感到各方面都满意。当时，虽然老房东周先生告诉他们房子目前是出租状态，他之前与租客吴某夫妇签了3年租期，还剩大半年到期，但双方都觉得这不是什么大事，便约定好先办理过户手续，过户以后的租金由李先生收取。

随后，李先生与周先生顺利办完了过户手续。可令李先生没想到的是，当他向租客吴某夫妇收取租金时，吴某夫妇表示房子易主没有事先告知他们。吴某夫妇表示，他们也有购房打算，如果知道周先生要卖房，价格合适的话他们也会考虑买下这套房子，毕竟已经住习惯了，而且买这套房子也省去了搬家的周折。他们认为承租人可以优先购买这套房屋，现如今木已成舟，他们要将周先生与李先生的买卖合同告上法庭，通过起诉要求房屋买卖合同无效。李先生因此担心不已。

公证处工作人员告诉李先生，周先生作为出租人在出售租赁房屋前，的确需要通知承租人并征求其意见，因为承租人是具有优先购买权的。不过这个优先购买权是指在与

其他买受人同等的条件下，承租人享有优先于其他人购买该不动产的权利。如果出租人在履行了通知义务后15日内未收到承租人明确表示的，那么可以视为承租人放弃了优先购买权，出租人就可以放心地将房屋另行出售了。

如今，虽然周先生侵犯了吴某夫妇的优先购买权，但这并不意味着周先生与李先生的买卖合同是无效的。因为，周先生与李先生签订的买卖合同是双方真实意思的表示，房屋也是以合理价格转让的，在没有导致合同无效的其他情形出现时，买卖合同并不会因为周先生侵犯了吴某夫妇的优先购买权而无效，但吴某夫妇可以请求周先生承担赔偿责任。

余姚市公证处提醒，类似情况下，房屋所有权人与买受人在正式签订合同前，最好以书面形式将拟出售的价格、付款方式等告知承租人。在得到承租人不购买的答复或者自发出通知15天后承租人仍未有明确表示的情况下，再与意向买受人签订正式合同，避免因出售房屋时的疏忽给自己及承租人带来不必要的损失。

记者 殷欣欣 通讯员 蒋逸

法条链接

《中华人民共和国民法典》第七百二十六条：“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；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。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。”

《中华人民共和国民法典》第七百二十八条：“出租人未通知承租人或者有其他妨害承租人行使优先购买权情形的，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。”

情妇一人“扮演”10个角色 骗走情夫4000多万元投资款

近日，随着情妇陈韵(化名)被判入狱，53岁的李杰(化名)不得不面对被她骗走4000多万元的事实……

他每个月给情人5万元生活费

李杰是余姚人，他与陈韵这段感情纠葛始于9年前。那时，44岁的李杰事业有成，身家丰厚，不知不觉间有点“飘”了，开始不安于平淡的家庭生活。他通过社交软件“附近的人”认识了陈韵。

陈韵比李杰小12岁，老家安徽，彼时的她虽然离异，

但面容姣好，在余姚经营着一家精品女装店。两个人从线上聊到线下，渐渐发展为情人关系。后来，陈韵干脆关了服装店，靠李杰供养着，只管拿钱吃喝玩乐。李杰不仅对陈韵出手大方，每个月给5万元生活费，而且越来越信任她，以为遇到了人生的“真爱”。

“真爱”给他带来“投资商机”

2015年的一天，陈韵“无意间”告诉李杰说，她的父亲是一个拥有抗癌中药秘方的老中医，在江苏某地有一间诊所，最近正筹建一个中药材种植园。经商多年的李杰，立马嗅到了“商机”，便主动提出来可以投资中药种植园。陈韵一口答应，并提出日后还可以一起进行抗癌药研发、专利申请等。为表示诚意，陈韵让李杰分别添加了其父亲、在父亲诊所帮忙的远方堂嫂、药厂投资人孙某、药业同行老板雷某的微信，用于日后交流投资事宜。

“但是中药材种植园需要租用场地和购买设备，我最近手头拮据，一下子拿不出这么多钱。”陈韵提出问题后，李杰一口气给陈韵转了一大笔启动资金。

“亲爱的，我爸说要委托

上海某研究机构研发专利药，急需一笔试验费和厂房租金。”接到陈韵的电话，李杰又毫不迟疑地转了账。在此期间，陈韵还时不时以各种由头找李杰要钱。

过了数月，陈韵告诉李杰其父亲在北京看病时结交了给其看病的医生方某，方某非常有背景，其承诺可以通过其妻子倪某的关系网进行药品报批、过审、临床实验。陈韵还让李杰添加了方某、倪某的微信，并且从李杰处前前后后拿了几十万元资金用于打通关系。

之后，李杰还看到了方某、倪某与药监局办事员小王、中山医院院长丁某的微信聊天记录，以及在某次微信聊天中，药业同行老板雷某告诉李杰其花费的“疏通资金”已经算是比较低的了，让李杰进一步加深了对陈韵的信任。

迷恋网络赌博让她越走越远

然而，数月过去后，药品审批仍然久批未下，陈韵却突然失联。急得团团转的李杰在微信上追问倪某，却被告知是因为李杰这边不能继续追加投资导致药品过审事情败露，而陈韵及其父亲已被“控制”。

心存疑惑的李杰回忆起整个事情经过，发现所有的事情都只是听凭陈韵的一面之词，他前前后后共转账4000多万元，却从未见过任何第三人。李杰越想越觉得不对劲，遂报警。经过警方的追查，真相终于浮出水面。

原来，陈韵卖掉服装店后无所事事，经朋友介绍后，迷上了网络赌博，并将罪恶之手伸向了离她最近的财富之源——李杰。陈韵虚构了研究抗癌药的项目，设置了这个骗局……

在这场骗局中，李杰接触到的10个与投资有关的角色：老中医父亲、在其父亲诊所帮忙的远方堂嫂、药厂投资人孙某、药业同行老板雷某等等，全是陈韵一人“扮演”。

长袖善舞的陈韵甚至找来自己的前男友、现男友为其伪造中药种植园照片、诊所照片、中药公司网站、中药过审批文。为了使李杰相信自己的能力，陈韵还PS了其与重要领导、商界大佬、艺界明星等人的合影。

到案后，陈韵对所有犯罪事实供认不讳。2022年3月，经余姚市人民检察院提起公诉，余姚市人民法院以诈骗罪判处陈韵有期徒刑十三年十个月，并处罚金四十万元。

记者 殷欣欣
通讯员 赵喜林 王天成