

律师信箱

民法典关于房屋租赁的相关规定

刘律师：

现实生活中，租房者若遭遇被迫搬家会带来很多麻烦，尤其是怕房东不打招呼就把房子卖给了别人；有时候租房到期还想续租，结果房东已经和别人签了租赁合同，感觉租房居住特别不稳定。请问民法典有没有针对这类问题的解决办法？

贵阳读者 李楠

李楠读者：

你好，以下是关于你提出的民法典中关于维护房屋租赁合同稳定性的相关解答。

在城市住房紧张、工作区域流动性大的情况下，房屋租赁就成为城市生活的重要方式之一。然而，租赁关系的不稳定性也给房屋承租人带来很多困扰。为此，民法典在合同法的基础上完善了“买卖不破租赁”制度和承租人的“优先购买权”制度，并且新增“优先承租权”制度，有利于稳定租赁关系、保护承租人的利益。

租房期间房屋被转卖怎么办

根据民法典第七百二十五条的规定，租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。

例如，小李与老王签了房屋租赁合同，小李承租老王的一套房子，租期从今年8月到明年8月。如果在2021



房屋租赁合同

百度图片

年3月份，老王把这套房子卖给了张三，张三要求小李从这套房子搬走，那么小李可以理直气壮地说自己有权继续住在这里。因为即便这个房子的所有权已经从老王变成了张三，小李和老王之间的房屋租赁合同仍然有效。这就是“买卖不破租赁”制度，避免了承租人因为租赁期限内承租的房屋被转卖而被迫搬走的情况，保障了承租人的合法权利。

房东要卖房，承租人是 否有优先购买权

出租人如果要卖出租房屋，根据民法典规定，同等条件下承租人有优先购买的权利。这里的“同等条

件”主要包括购房的价格、付款的方式是分期付款还是一次性支付等都一样的情况下。比如，小李租了老王的房子，明年1月份到期。老王打算到期后，小李就不能引用“买卖不破租赁”制度继续占有房子了，但是这时候小李觉得这房子不错，自己已经住习惯了，不想搬走，于是小李想买下这套房子。为了保障小李住房的稳定性需求，民法典赋予小李享有同等条件下的“优先购买权”。也就是说，如果张三和小李都出150万元买这套房子，而且支付方式一致，那么小李作为承租人有优先于其他人购买这套房屋的权利。如果张三出160万元购买这套房子，而小李出150万元购买这套房

子，那么小李就没有优先于张三购买这套房屋的权利了。

“同等条件下的优先购买权”也有例外的情形，即承租人没有优先于房屋的共有权人和房东近亲属购买的权利。延续上述的例子，如果老王打算在租赁合同到期以后把这套房子卖给老王的姐姐，那么就算老王的姐姐出的价格比小李出的价格低，小李也没有优先于老王姐姐购买这套房屋的权利。这也是民法典充分考虑老百姓需求做出的十分具有人情味的法律设计。

承租人是否有优先承租权

上面说的优先购买权适用于房屋租赁合同到期后房东想卖掉房屋的情况下，但是如果房屋租赁合同到期后，房东还想继续出租这套房屋，这种情况下，民法典同样赋予了承租人同等条件下的优先承租权。

民法典第七百三十四条第二款规定：“租赁期限届满，房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。”

这条法律规定的是，小李和老王之间的租赁合同到期后，老王在网上发布了招租信息，要继续出租这套房子。这种情况下，如果小李接受了老王给出的新的招租条件，那么小李有优先于其他人以同样条件承租这套房子的权利。

(北京市尚公律师事务所高级合伙人刘兴燕律师、律师助理王晨)

海外纪闻

美国的新冠肺炎疫情持续得不到有效控制，使得海内外华人对在美数十万中国留学生的安危担忧不已。全美浙江总商会及时在纽约、芝加哥、洛杉矶等30多个美国主要城市建立起“家庭医生联络点”网格，为中国留学生的身心健康“保驾护航”。

“家庭医生联络点”网格，由全美浙江总商会会长林光负责统筹，设立应急热线，邀请医学专家担任顾问，为各个联络点提供服务。

该联络点得到了浙江省侨办、浙江省侨联的支持和关怀，长期在“浙江侨联”公众号上宣传推送相关信息。浙江省侨办、侨联还多次给各个联络点运送“爱心健康包”等抗疫物资，让医生、联络员更好地为留学生提供医疗服务。

联络点由执业医师、专家教授、侨社代表当联络员。留学生一旦身体不适，立刻请联络点医生诊治并跟踪治疗，大大方便了留学生就近求医就诊。联络点网格建立以来，已接到近千通留学生的求助或咨询电话。

丁凌医师就经常在线上为洛杉矶的中国留学生做医疗咨询，解答相关问题，诸如发烧、头痛、乏力、胸闷、咳嗽、腹泻等症状，怎样就

家庭医生联络点 服务中国留学生

卢威（寄自美国）

医、怎么对症下药等。有的留学生害怕感染了新冠肺炎，产生心理恐慌，丁医师就运用20多年的临床经验，指导留学生做好补水、降温、增加蛋白质等，密切关注病情。

联络员谢巧玲的电话、微信总是响个不停。虽然洛杉矶实行“居家令”，但她比之前任何时候都要忙碌。有留学生出现身体不适，她先了解该学生的诉求，然后转给相关家庭医生，并给有需求的留学生寄送防疫物资。

密歇根大学一位留学生突发心肌炎，密歇根州联络员蔡敏请好几位医生在微信群讨论该学生的病情，分析胸片和血检报告等。乔治亚州联络员金瑾为人诚恳热心，对需要帮助的留学生总是尽力施予援手。印第安纳州联络员丁沪生不分昼夜工作，受到众多留学生和家长的好评。

联络点顾问丁璇是纽约皇后区长老会医院内科医生，她投身于抗疫第一线，在急诊室、重症监护室和住院部参与救治了不少新冠肺炎患者。在繁重的工作之余，她还为留学生录制防疫抗疫的视频，通过视频会议与留学生和家长对话等。

“家庭医生联络点”网格建立以来，热忱服务、精准救治，对留学生的心理、生理方面均提供了及时帮助，让留学生安心、家长放心。

(作者为美国洛杉矶华文作家协会荣誉会长)

领事服务

最珍贵的生日礼物

——中国驻大阪总领馆关爱确诊中国留学生

新冠肺炎疫情在日本还时有发生，中国公民的安全和健康始终是中国驻大阪总领馆最为牵挂的事，特别是为不幸确诊的中国公民第一时间提供协助，成为“疫”时领事保护工作的头等大事。

日前，通过有关信息报备平台，总领馆得知大阪

女留学生小韩（化名）不幸确诊新冠肺炎。据了解，小韩是一名高中生，只身一人赴日本求学，在外打工时被感染新冠病毒。突如其来的疾病既打乱了她的学习计划，也影响了日常的生活节奏。在何振良总领事关心下，主管领事第一时间和小韩取得了联系，详

细了解其病情和需求。

不幸中的万幸，小韩症状较轻，且已在当地医院住院隔离，病情平稳正常。“病毒无情人有情。”为了让她安心治疗，踏实养病，总领馆在征得医院同意后，为小韩寄去了若干口罩和连花清瘟胶囊，并提醒其遵照医嘱服用有关药物。

得知当天恰逢小韩20岁生日，何振良总领事还专门以亲笔署名的慰问信向其表达慰问和送去生日祝福。

收到总领馆的来信和防疫物品，看着这份来自祖国的关爱，小韩非常感动，通过微信表示感谢：“这是我今年收到的最珍贵的生日礼物。祝我的祖国越来越繁荣昌盛！”

(据外交部领事直通车)

「疏朗」跟「稀疏」的用法

杜老师：

某媒体刊文说：“雨声疏朗，恰好汇成主调中的和弦。”请问其中的“疏朗”用得是否妥当？谢谢！

江苏读者 骆文思

骆文思读者：

“疏朗”常用来指“稀疏而清晰”。例如：

- (1) 老李对它那精美的纹饰、疏朗的格局赞叹不已。
- (2) 于家村不是很大，却布局规范，疏朗有序。
- (3) 整体版面视觉疏朗、和谐美观、端庄大气。
- (4) 夜空中闪烁着疏朗朗朗的几点星光。
- (5) 这些建筑之间不用墙来隔绝，比常见的园林显得更为疏朗开阔，气度不凡。

从上面的例子可以看出，“疏朗”指事物分布得不稠密，比较分散，用于空间方面。

提问中的“雨声疏朗”，是想表达“雨水落下的声音不密集，稀稀拉拉”，属于时间方面的情状。表示这个意思时，可用“稀疏”等。

“稀疏”可用于空间方面。例如：

- (6) 时间还早，街上人影稀疏，只有环卫工人吕大娘正在忙碌。
- (7) 导游介绍说，这里以前很荒凉，整片滩涂只有一些稀疏的芦苇。
- (8) 望着眼前的树林，老李回忆道，以前只在村东头稀疏地长着几棵柳树。

“稀疏”也可以用于时间方面。例如：

- (9) 快到村子时，村边传来几声稀疏的狗叫声。
- (10) 这时已经是年夜饭的后半夜了，偶尔传来几声稀疏的鞭炮声。
- (11) 由于距离很远，他俩见面的次数比以前稀疏了。

从上面的例子可以看出，“疏朗”只用于空间方面，不用于时间方面；“稀疏”可用于空间方面，也可用于时间方面。因此，“雨声疏朗”宜改为“雨声稀疏”等。

另外，“疏朗”有时也用来指性格开朗，如“他性格疏朗潇洒。”

《语言文字报》原主编 杜永道



礼仪漫谈

塞舌尔习俗

马保奉

塞舌尔是非洲陆地面积小、领海面积大的群岛国家，115座岛屿明珠般地散落在印度洋西部的广阔海域。这里在非洲属于富足之地，有蔚蓝的海水、晶莹的白沙、蜿蜒的海岸线，环境优美，适宜居住，是世界著名的旅游度假胜地。这里有郁郁葱葱的森林和植被，是热带动植物、特别是鸟类的天堂。

首都维多利亚街道整洁，幽静秀丽，乳白色的楼宇掩映在绿树繁花之中。这里的旅游设施高雅、别致、奢华，但因物产匮乏，生活必需品仰赖进口，使得物价相当昂贵，普通的酒店住一晚也要100美元以上，高档的动辄要上千美元。

居民

塞舌尔居民属于克里奥尔人(Creole)。其先人在200多年前从欧、亚、非三洲漂洋过海来到这里，因此肤色多不相同，白、黑、棕、黄色均有。经过多年通婚，逐渐形成一个新的种族——克里奥尔人。他们既讲法语、英语，也讲克里奥尔语（以法语词汇为主的混合语言）。“克里奥尔”原意就是“混合”的意思。

这里多数人信奉天主教，也有少量印度教和伊斯兰教的信徒。不同宗教信仰的人彼此和睦相处，没有隔阂。他们性格温和，生活悠闲

自在，一切都可以慢慢来。

由于自然环境优越，引得各国游客如织，当地百姓热情友好、彬彬有礼地欢迎来客。为了保护好这一块得天独厚的旅游胜地，塞舌尔政府颁布法律，禁止捕鸟、捕鱼、钓淡水鱼，即使砍一棵树，也得上报国家环境部门审批。

饮食

鱼虾等海产品是塞舌尔人日常饮食的主要食材。由于塞舌尔曾长期是法国殖民地，所以当地的饮食习惯受法国影响较深。现如今，当地的克里奥尔餐饮更为大众化，其特点是原汁原味或略偏辛辣。当地人擅长鱼类和贝类的烹饪，名菜有鸚鵡鱼糊、芒果汁生鲷鱼片、茄子咖喱鸡等。名贵的龙虾和石斑鱼，在当地的价格相对便宜，深受游客青睐。

塞舌尔常见的蔬菜有茄子、葫芦、木瓜。水果丰富，有香蕉、芒果、鳄梨、菠萝、柚子、荔枝、菠萝、瓜类、酸橙等。饮料有葡萄酒、啤酒、茶水等，啤酒以英国产的黑啤酒 guinness 最为流行。这里禁止在公共场合饮酒，可以在有营业许可证的旅馆里畅饮一番。

服饰

塞舌尔虽然属于海洋性气候，



塞舌尔海滨一景。

去哪儿网

但因地近赤道，还是比较炎热的。人们平时着装比较简约，在大街上、商场里，看到大多数人穿着短袖、短裤，穿拖鞋、凉鞋。在有空调的地方，人们穿薄外套或者披一条纱巾。当地官员会见外宾时，很少穿西装、打领带。出席各类交际活动，穿短袖衬衫可通行无阻。

习俗

当地习俗，常有女人戴一只耳环，据说可避邪。当地人很重视女子婚前的贞操。

结婚游行是塞舌尔的传统习俗。新婚夫妇赴婚宴途中，行走在乡间小道上，前面有乐队伴奏，中间有宾客伴送，吹吹打打，好不热闹。婚礼后，新郎父母必须探洞房，据说这一习俗来自法国农村。探洞房时，新郎父母携新郎新娘和宾朋们一起分享蛋糕、公布新娘的贞洁喜讯。

现如今，塞舌尔人举办西式婚礼更为常见。

狂欢节

塞舌尔人热爱音乐，人人能歌善舞，常常在夜间点燃篝火，在“Sega”音乐伴奏下，跳穆蒂舞、四组舞，轻轻摇摆，热情奔放。

每年的狂欢节，是人们在火舞才能的好机会。塞舌尔维多利亚国际狂欢节每年4月举行，持续3天，邀请世界各地的艺术家前来参加。届时，首都维多利亚成为欢乐的海洋，除了激情的歌舞之外，还有形式多样的、风格各异的花车巡游，尽显世界各地的灿烂文化，如欧洲的滑稽小品、印度的音乐舞蹈、印尼的武士表演、中国的杂技绝活等，都给观众留下难忘印象。

忌讳

在塞舌尔与人握手，若软弱无力或懒洋洋的，会被视为不礼貌。女士独自出门逛街、出入戏院和餐厅，会被视为品行不端。

(作者为外交部礼宾司原参赞)