

“一房数卖”房子该给谁

□上海君澜
律师事务所
朱静亮

在司法实践中，“一房数卖”往往是比较棘手的问题。我就曾碰到过一个“一房二卖”的案子，房主先将房屋卖给第一个买家，双方通过网签合同约定房款分两笔支付，合同签订后先支付第一笔，用于卖家偿还涉案房屋上设立的抵押贷款。卖家取得还贷凭证并提供给第一个买家后，买家再支付剩余房款。

但交易过程中由于卖家提供的还贷凭证存在一定问题，第一个买家提出质疑，并因此未按合同约定时间付款。卖家因急于用钱，就将房屋卖给了第二个买家，并告知第二买家，房屋因贷款问题不能网签，也不能马上过户。第二个买家表示不着急过户，但要先住进去，然后双方就签了一份合同，约定次年网签并过户。随后第二个买家按合同约定支付了全部房款，并住了进去。

此后卖家和第一个买家因房屋买卖合同纠纷诉至法院。在这个案件中，卖家违约是毋庸置疑的，但房子到底应该给第一个买家还是第二个买家呢？

其实这问题在实践中颇为复杂，牵涉到的关键问题是对“一物数卖”中数个合同保护的优先顺序。

因为买卖合同牵涉的权利都是债权，而各个债权是平等的，通常裁判机构会基于公平原则和经济原则的考量，保护履行程度相对较高的合同。

而履行程度相对较低的一方，则可以向卖方主张违约责任，这样可以保证相对的公平。

因此在“一房数卖”纠纷中，如果数份买卖合同均有效且买受人均要求卖方履行合同，法院会如何判决呢？一般来说，法院大概会按照下面的顺序进行判断：

首先，保护已经办理过户手续的合同。因为如果房屋已经过户，这就不仅仅是合同履行程度的问题，而是物权优于债权的问题。

其次保护的，应该是实际占有该房屋一方的合同。如前所述，因为实际占有房屋的一方，可能因履行该合同有了大量花费。如果不对其进行保护的话，可能造成一个“多输”的局面。

最后，如无以上情况，法官就可能需要对合同履行的实际状况进行综合考量，比如合同签订的前后顺序（包括网签和实际签署等）、付款、贷款等，并作出一个判断。

当然，以上总结的只是大方向，比如我们在实践中曾经碰到这样一种情况：涉案的是一套动迁房，根据规定在一定期限内不得进行买卖，双方因此无法进行网签，只得先按双方约定的版本签订了合同，约定待房屋可以买卖后再进行网签，卖方先将房屋交给买方居住。

当房屋可以过户后，卖家见房价大涨，就将房屋过户给了自己的亲戚。

此时，买家虽然可以按照周边房价向卖家主张损失，但同样可以以卖家和第三方恶意串通侵犯自己利益为由主张撤销该合同，并要求卖家实际履行与自己签订的合同。也就是说，即使第三方实际取得了房屋的产权，最终保护的也有可能是善意买方的合同。

此外还有一个问题，就是网签合同和普通纸质合同的效力问题。虽然从道理上来说，网签合同和普通合同都只属于一般债权，应该是一样的。但毕竟网签合同后，该房屋就无法签订其他网签合同了。法院会否赋予网签合同以准物权的效力？这我也不敢断言。

直到我看到了最高人民法院在一起执行异议之诉中，明确网签合同与纸质合同是同等效力，才对前述问题有了判断。

最高人民法院认为：网签备案行为并未产生变动物权的法律效果，也不改变网签方作为买受人仅享有请求交付房产之债权的客观事实，其基于前述合同享有的债权亦不因办理网签备案手续而具有优于一般债权的效力。

因此基于上述案件，可以推断：一般合同的签订方如果签订了合法有效的合同且实际占有该房屋的，那么法院也会相对倾向于保护该方而非网签备案方的合同。

当然，如果一般合同的签订方没有实际占有房屋的话，那么我相信法院还是会更倾向于保护网签备案方的合同的。

最后需要指出的是，以上总结的只是一般规律，但现实中纠纷的情况千差万别，法院会根据具体状况作出判断。

性骚扰保护的不应仅是女性

□上海通乾
律师事务所
朱慧 陈慧颖

最近一段时间“性骚扰”再次成为热点话题，在性骚扰事件中，绝大部分是男性骚扰女性，性骚扰的受害人则绝大部分是女性。

因此，我国现行法律也是从保护女性的角度来对性骚扰进行立法。

比如我国《妇女权益保障法》第40条规定：禁止对妇女实施性骚扰。第58条也规定，对妇女实施性骚扰可以向人民法院提起民事诉讼。

我们认为，性骚扰受害者确实主要是女性，但在实践中，也存在少数女性或者男性对男性进行性骚扰的现象，这部分受害人是男性，对他们也应给予法律保护。

从现实情况来看，性骚扰不仅包括男性对女性的骚扰，也包括女性对男性的骚扰，还包括同性之间的骚扰。

我们就曾碰到过这样一个现实中的案例：女秘书性骚扰男主管。

某公司的一名高级主管是已婚男性，公司为其安排了一名女秘书，开始工作还算正

常，但没过多久，这个秘书就开始给主管发暧昧微信，平时上班也时常挑逗该主管，甚至动手动脚。

该主管申明自己早已结婚，家庭和谐，希望其自重，该秘书还是没有收敛，弄得该主管无法正常工作，不仅影响家庭和睦，还遭到同事调侃，令其苦不堪言。

最后该主管实在没有办法，只能把情况反映给公司。公司在对该秘书劝告无效的情况下，与该秘书协商解除了劳动合同。

现实中，女性对男性进行性骚扰更多的是女上司骚扰男下属，女秘书骚扰男主管大概也算一个特例吧。

我们认为，当男性在职场或者其他场合受到女性性骚扰的情况下，男性也是受害人，切不可认为在这种情况下是男性“占了便宜”，无需给予保护。

总之我们认为，将来我们应当对相关法律加以完善，男性如受到性骚扰也应得到切实有效的保护。

“直播”不能任性妄为

□北京中闻
律师事务所
赵虎

不知何时，“直播”变得特别火。刚开始听到“直播”这个词，我还以为是电视台的节目主持人，后来才知道特指直播平台的“主播”。很快，热钱开始流入直播行业，许多新的直播平台陆续出现，有的社交平台也开始转型做直播。但是，直播行业中的话题、语言、着装低俗化的问题也被一再提起。

其实，大部分企业家都是非常在意法律规定的，在进入某一业务领域或者创造某种商业模式之前，很多企业家都会咨询律师。多年以前，我也遇到过一个做直播的客户。

当时手机网络还没有这么快速，有一个做网络聊天直播的公司曾跟我谈合作，希望我担任他们的法律顾问，并请我到公司去参观。

当时我发现一个问题：他们与主播之间没有雇用关系，都是合作关系，而这些聊天室主播与公司之间除了利润分成之外很少联系，公司连他们在哪里做直播都不知道，这就意味着管理起来很难。

当时我担忧的是：怎么保证这些女主播在金钱蛊惑下能拒绝“涉黄”呢？好像风险很大。

对于我的这个问题，他们回复说与这些主播签订的合同中有相关约定，但也承认光靠合同约定杜绝不了这方面的风险。

我告诉他们，这个风险不是一般风险，因为一旦涉黄，企业会有灭顶之灾。最终，他们没有达成合作。

几年过去了，随着手机上网的发展，直播行业变得更加风生水起。同时，也出现了特别针对直播行业的法律规定。

2016年，国家互联网信息办公室出台了《互联网直播服务管理规定》，其中第三条

规定：“提供互联网直播服务，应当遵守法律法规，坚持正确导向，大力弘扬社会主义核心价值观，培育积极健康、向上向善的网络文化，维护良好网络生态，维护国家利益和公共利益，为广大网民特别是青少年成长营造风清气正的网络空间。”

但或许是因为没有明确规定相应的法律责任，直播平台对于违反价值导向的直播话题有时会睁一只眼闭一只眼，各种低俗直播内容才能大行其道。

在国外也有直播这种形式，不过多数直播平台以分享为主，并非以营利为主要目的。

如果以分享为主要目的，则平台方和主播会更为平和地对待直播这件事，强调倾诉和理解；反之，如果以牟利为主要目的，则吸引眼球就至关重要了。

然而行业发展至今，直播企业理应更为关注社会责任。一个不愿意承担社会责任的企业是走不长远的，不愿意承担社会责任的行业也是没有前途的，直播企业必须加强对主播的管理。

如果管理不到位，出现问题后，管理部门的板子必然打在直播企业身上。平台对主播的管理不应仅停留在双方分成问题上，还应该对主播的行为进行规范，并在管理上作出更多的努力。

另外，如果我们法律工作者给直播企业做法律顾问或者法务，一定要深刻理解《互联网直播服务管理规定》以及相关的其他法律规定，帮助直播企业贯彻落实到工作的方方面面。

只有严格遵守法律规定，在法律的框架内经营企业，直播企业才能走得长远。



资料图片