

租房到期想续租,原承租人能优先承租吗?

□ 许贞敏 郑丽慧 张振方

一居民租城中村沿街房十余年,村里为盘活集体资产,对沿街房招租重新出租。该居民未中标却坚持续租,导致中标人无法收房签约——沿街房使用权归属、租金应收对象及标准成争议焦点。近日,日照市东港区法院审结一起因优先承租权引发的房屋租赁合同纠纷案件。

基本案情:

2013年1月,某经济合作社(甲方)与李某(乙方)签订商铺租赁合同,合同约定甲方将办公楼西侧门面房租赁给乙方使用,租期为3年,年租金6200元按年收取。合同到期后,双方未签订书面合同,李某继续承租。2024年12月,合作社通知李某解除租赁合同,在所属社区公示沿街房租赁期至当年12月31日届满,经“两委”决议将重新招租。

2025年1月初,合作社组织对外招标工作,规则为一次性密封出价、价高者得,开标即结束。本次招标中,涉案房屋由案外人赵某以最高报价中标。招标结束后,李某多次向合作社主张,称其应当享有同等条件下的优先承租权,同意按中标价续租,但合作社未采纳该主张。合作社向李某送达限期搬离通知无果后,诉至法院,

请求确认双方租赁关系于2024年12月31日解除,判令李某腾空交还房屋并支付房屋占用费及租金损失。

法院审理:

法院审理认为,双方签订的商铺租赁合同系真实意思表示,租赁关系合法有效。租期届满后,李某按口头约定标准继续使用房屋,应视为不定期租赁。不定期租赁情形下,合同随时可以解除,合作社将解除租赁合同的通知送达给了李某,即产生解除合同的效力。

根据《中华人民共和国民法典》第七百三十四条第二款“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”,合作社有出租意愿,李某有承租意愿,且招投标已明确租金等核心租赁条款。根据上述法律规定,李某在同等条件下对涉案房屋享有优先承租的权利。

优先承租权要求租赁期满拟续租之时,需以合理方式向原承租人全面告知续租核心条件,并保障其是否行使优先承租权的权利。本案中,合作社未能举证证明已全面通知李某续租条件,亦无法证明李某知晓后明确放弃承租,故李某的优先承租权抗辩成立。法院判令某经济合作社按中标条件与李某签订新租赁合同,房屋由李某继

续承租。

法官提醒:

在房屋租赁合同纠纷中,原承租人长期使用房屋后,会对房屋及周边环境形成稳定依赖,更换居住或经营场所成本较高。为平衡出租人财产处分权与承租人持续利用权益,《中华人民共和国民法典》第七百三十四条第二款关于优先承租权的规定,首次以法律形式确立优先承租权制度,赋予原承租人优先承租的权利。

优先承租权是指,房屋租赁期限届满后,出租人另行出租房屋前,应在合理期限内通知原承租人,原承租人享有以同等条件优先承租的权利。出租人与原承租人以外的第三人确定了租赁合同的核心内容,出租人应当将租赁合同主要条款在合理期限内尽可能向原承租人全面履行通知义务。原承租人需在同等条件行使优先承租权,“同等条件”一般以原承租人继续承租房屋不会给出租人的权利造成实质性影响作为判定标准,主要包括租金、租赁用途、租赁期限、支付方式及期限等关键要素。

正项且及时行使优先承租权,对于满足百姓的居住稳定性、安定性需求,保障经营者对生产经营投入及收益有稳定预期,具有重要意义。

区县法治传真

田间传来的敲锤声

□ 记者 牛文杰

“砰、砰、砰……”看着两家土地的灰槓一锤锤敲下去,老刘心里的石头也终于落地了。

老刘和老周的耕地相邻,关系也算融洽。近年来,却因地界不清经常发生争执,双方关系变得剑拔弩张,矛盾持续激化。今年夏天,老周的儿子从外地打工回家听到父亲说起自家的地越种越少,一气之下便把老刘家的玉米拔去了一排,老刘遂向成武县法院提起诉讼,要求老周停止侵占土地并赔偿玉米损失。

案件受理后,成武县法院九女法庭庭长袁照兰为了查清涉案土地的边界,多次深入田间地头进行现场勘察。

初秋时节,阴雨连绵。田间小路高低不平、积水较多,警车无法直接到达涉案土地。于是,法庭干警便同双方步行前往,路上法官认真倾听双方的诉

求,引导双方互谅互让。到达现场以后,法官用尺子仔细丈量涉案土地,查看双方提供的土地承包经营权证,了解两家的土地亩数和四至,并让双方各自指认了土地界线。经过测量发现,双方各自主张的地界相差20多公分,考虑到正值秋收时节,法官决定待地里的庄稼收割后再进行处理,以免双方因此次诉讼耽误耕种。

在双方收完庄稼后,法官再次来到了田间,向双方讲解了相关法律法规。“土地是咱老百姓的命根子,但你们是一个村里的老邻居,都说远亲不如近邻,不能让这20多公分的土地影响和谐的邻里关系呀。”法官耐心劝说。经过3个小时的沟通,双方最终同意由法官根据测量的情况确认双方的地界,法官随即为双方用铁钎打了灰槓。

望着钉好的灰槓,双方既开心又感动,目送法官离开了现场。

“暴躁”小伙改装电摩深夜炸街

东昌府交警依法查处

□ 吴霜

夜幕降临,本是市民休憩的宁静时刻,竟有一小伙改装摩托飙车“炸街”,轰鸣声不仅让周边居民不堪其扰,还给交通安全带来极大威胁。11月20日,东昌府交警大队联动广平派出所巡线追踪,依法查处了两名未成年人及一辆改装电摩,并连同家长一起严肃批评教育。

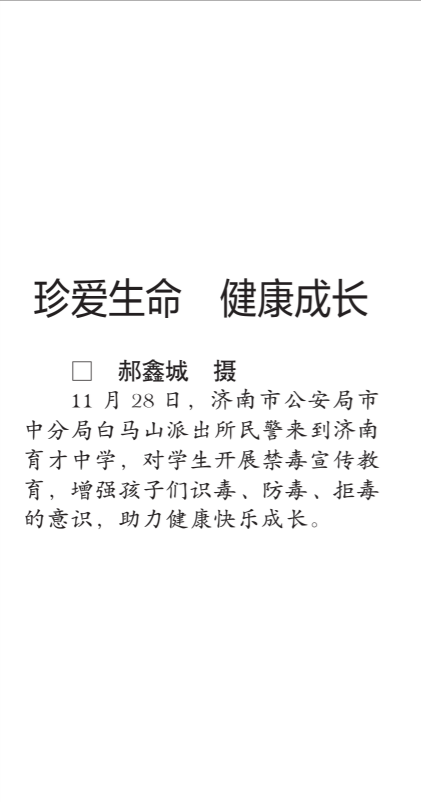
近日,东昌府区交通管理大队执勤二中队接到市民反馈线索,辖区广平镇到城区的路上,有一小伙经常夜间骑摩托车“炸街”,并将自己“翘头”等炫技的视频发到短视频平台炫耀。

梳理相关线索后,中队精准发力,锁定“炸街”小伙违法行为轨迹,通过线下实地摸排,很快找到违法小伙于某。于某交代,其骑的改装摩托为其朋友袁某所有,为了寻找刺激上街炫技。根据于某交代,民警很快找到涉案改装

电摩及其所有人袁某。在改装的电摩上,喷涂的“暴躁”二字十分显眼。

由于两人均为未成年人,民警分别喊来家长严肃批评教育。在通知袁某家长后,其家长开始还不敢相信,自己上初中的孩子竟然有改装摩托。原来,孩子之前借口要钱,背着父母买了一辆。得知实情后,气得当爹要把孩子教育一顿。民警现场对于某、袁某进行耐心教育,阐明“飙车炸街”行为的严重危害及法律后果,二人深刻认识到自身行为对公共安全构成极大威胁,当场表示悔意。教育孩子的同时,民警也对家长一并批评教育。目前,该案件正在进一步处理中。

为持续深化“飙车炸街”综合治理,东昌府区交通管理大队持续开展“飙车炸街”专项整治行动,紧盯“电摩”非法改装、无证驾驶、飙车炸街等交通违法行为,发现一起,严查一起,警示教育,全力遏制“飙车炸街”违法势头。



珍爱生命 健康成长

□ 郝鑫城 摄

11月28日,济南市公安局市中分局白马山派出所民警来到济南育才中学,对学生开展禁毒宣传教育,增强孩子们识毒、防毒、拒毒的意识,助力健康快乐成长。



庆云法院: 巡回法庭进校园 以案释法敲警钟

□ 李梦颖

11月28日,庆云县人民法院刑事审判庭将巡回法庭搬进庆云天中学,公开开庭审理一起盗窃罪、交通肇事罪案件。庆云县成德中学200余名师生与庆云中学1000余名师生“零距离”观摩庭审,直观感受法律的严谨与威严,接受了一堂沉浸式的法治警示教育。

庭审现场,庄重严肃。随着法槌敲响,被告人张某因涉嫌盗窃罪、交通肇事罪一案的庭审拉开序幕。在审判员的主持下,法庭调查、举证质证、法庭辩论等环节依法有序、严谨规范,全体师生凝神屏息,专注观摩每一个庭审环节。

庭审结束后,刑事审判庭庭长勾德超代表庆云法院教育与庆云天中学和庆云县成德教育集团共同

为“校园安全先议办公室”揭牌。

揭牌后,勾德超以《未成年人成长中的重要素养培育》为题,围绕未成年人法治素养提升,结合《未成年人保护法》和具体案例,向学生们讲解了成长过程中应当注意的提升同理心、敬畏规范、涵养正确价值观、学会沟通和表达四方面问题。教育和引导青少年“不做受害者、不做欺凌者、不做旁观者”,养成自觉守法、遇事找法、解决问题靠法的思维与习惯,做法治的忠实崇尚者、自觉遵守者、坚定捍卫者。刑事审判庭干警向学生们发放了涵盖常见法律知识、维权途径的普法宣传彩页,进一步巩固普法效果,切实将法治种子播撒进青少年心中,为学生健康成长筑牢法治屏障。

恒丰银行股份有限公司青岛分行与海南新创建资产管理股份有限公司债权债务转让暨催收联合公告

根据恒丰银行股份有限公司青岛分行与海南新创建资产管理股份有限公司签订的《债权转让合同(合同编号:QD2025)个人信用卡(批)转贷(第001号)》,恒丰银行股份有限公司青岛分行与海南新创建资产管理股份有限公司签订的《债权转让协议(编号:QD2025)个人信用卡(批)转贷(第001号)》,现恒丰银行股份有限公司青岛分行将其持有的公告清单所列借款人及相关责任人(如有)的债权债务依法转让给海南新创建资产管理股份有限公司,该债权债务包括但不限于:借款本金、利息、罚息、逾期违约金(如有)等。自本公告发布之日起,上述清单所列借款人及相关责任人(如有)应立即向海南新创建资产管理股份有限公司履行还款义务。

海南新创建资产管理股份有限公司接收还款的银行账户为:户名:海南新创建资产管理股份有限公司,账号:652852703000011,开户行:中国民生银行股份有限公司北京正义路支行。如有疑问或沟通还款请联系电话:14006688011,特此公告。

恒丰银行股份有限公司青岛分行、海南新创建资产管理股份有限公司 2025年12月4日

公告清单	单位:人民币元												
序号	借款人姓名	信用卡卡号	未偿本金	未偿利息	未偿费用	未偿总额	序号	借款人姓名	信用卡卡号	未偿本金	未偿利息	未偿费用	未偿总额
1	安*	6251916601740319	52589.36	12739.31	7179.48	22508.15	7	洪*	6251916600400550	40974.54	5125.71	1672.82	47773.03
2	柏*	6251916600528138	19999.57	1589.74	3645.81	25236.12	8	李**	6251916600970988	22963.57	71488.96	7078.57	71531.1
3	蔡*	6251916600619829	54244.14	14245.1	1959.99	70449.23	9	李**	6251916600143819	19793.93	2165.65	791.61	22751.19
4	曹**	625191660297669	19991.56	2001.4	777.02	22769.98	10	李**	6251916600593994	29232.2	2993.09	2907.73	34233.02
5	曹**	6251916601473010	17920.84	3278.01	981.3	32180.15	11	李**	625191000685355	8865.34	9807.24	8865.34	83572.58
6	曹**	6251916602244253	11632.2	1003.67	1614.57	14255.44	12	李**	6251916600970988	22963.57	71488.96	7078.57	71531.1
7	曹**	6251916602986820	10142.13	1332.68	488.06	11962.87	13	李**	625191001853226	22866	2482.99	1229.98	27578.97
8	曹**	6251916600561369	74977.47	5464.22	7884.3	137503.99	14	李**	6251916600484273	83854.63	10386.91	3317.53	97559.07
9	曹**	6251916600430400	33682	8230.83	3965.58	42878.41	15	李**	625191002374553	13701	1236.6	494.81	15432.41
10	曹**	6251916601431737	1317.29	259.26	51.74	1628.29	16	李**	625191102100063	52499.97	41189.64	5491.1	101948.71
11	曹**	625191100245680	17986.36	1008.55	3054.68	22049.59	17	李**	625191003405819	19999.32	1163.97	3699.3	24852.6
12	曹**	6251911002576586	14781.35	1515.7	1636.21	17933.26	18	李**	6251916601624562	28062.44	2887.54	7404.92	38764.9
13	曹**	6251916600550933	54422.8	8967.88	4199.08	65898.76	19	李**	625191002098866	16837.64	2017.44	856.46	19711.54
14	曹**	6251916710542010	10699.54	870.38	1873.33	13745.25	20	李**	6251911001088385	25965.64	1469.51	2772.79	30207.94
15	曹**	6251916602244253	11632.2	1003.67	1614.57	14255.44	21	李**	6251916600970988	22963.57	71488.96	7078.57	71531.1
16	曹**	625191003200442	1171.21	116.59	53.84	1341.64	22	李**	625191660005136	45093.76	3673.36	4214.86	60414.88
17	曹**	6251911001681106	18998.79	2510.82	510.4	22523.01	23	李**	625191100207861	34722.21	4531.26	10313.37	50345.84
18	曹**	6251916601277755	57964.2	14840.44	2634.48	75442.32	24	李**	6251916600379561	11473.37	1484.64	511.65	13499.66
19	曹**	625191100429583	13923.17	1781.7	909.2	16325.13	25	李**	625191001299088	27068.29	3801.84	3675.35	34045.48
20	曹**	625191100328895	11966.74	877.11	1102.99	13946.84	26	李**	625191002951953	2078.76	823.34	1599	3451.1
21	曹**	6251916601971289	29273.74	3822.98	3797.88	37045.57	27	李**	625191660260969	21674.65	1345.93	5148.97	34368.56
22	曹**	6251911001523693	18934.35	1396.2	1709.05	20748.63	28	李**	6251916710578390	21841.65	2999.57	956.78	25558.36
23 此客户已结清													
24	曹**	6251911700478531	27387.46	1878.09	143.03	29408.58	29	李**	6251911002834605	29848.58	2327.38	2725.24	34902.2
25	曹**	6251916600854095	21828.1	2548.59	883.15	25259.84	30	李**	6251916600235922	19296.57	1916.69	591.15	21804.36
26	曹**	6251916602986945	87987.01	16214.03	32013.32	117214.36	31	李**	6251916810002393	31836.8	4078.43	4370.77	40286
27	曹**	6251911700409486	13966.7	1295.53	1405.31	16687.54	32	李**	6251911002040033	20234.68	2127.22	2747.6	24388.5
28	曹**	6251916600838178	11016.83	877.54	1685.67	13830.04	33	李**	625191170002222	26988.22	1912.44	4422.12	33022.78
29	曹**	6251916600122613	57900.19	7601.13	7154.83	72656.15	34	李**	6251916600265056	14150.02	1376.36	415.76	15342.21
30	曹**	625191660166328	29983.63	2196.43	1360.6	33540.66	35	李**	625191700239632	28935.99	2998.94	1068.47	32973.4
31	曹**	6251916710516568	19965.66	1658.78	1995.62	23065.06	36	李**	6251911600325592	1466.55	3287.09	3006.97	35186.21
32	曹**	6251911002927631	37996	2193.58	3443.04	43863.62	37	李**	6251916601386287	11998.28	714.07	1856.82	14602.13
33	曹**	6251916710694639	13969.12	1802.18	1092.18	16863.67	38	李**	6251911700349153	5895.58	1795.23	2077.87	9285.68
34	曹**	6251911700394559	14999.46	868.48	2392.55	18269.49	39	李**	6251916602974537	22862.57	3793.73	3780.41	30365.14
35	曹**	6251916600924639	12142.51	2040.5	2486.21	16869.21	40	李**	6251916810002393	31836.8	4078.43	4370.77	40286
36	曹**	625191100272563	11256.43	1429.21	1714.7	13709.42	41	李**	6251911002040033	20234.68	2127.22	2747.6	24388.5
37	曹**	6251911600234238	22428.53	1950.54	737.57	25112.64	42	李**	625191170002222	26988.22	1912.44	4422.12	33022.78
38	曹**	6251916602855413	43490.83	3251.3	4340.68	51082.81	43	李**	6251916600265056	14150.02	1376.36	415.76	15342.21
39	曹**	6251916600494827	49973.78	5894.12	7107.53	63066.43	44	李**	6251911600325592	1466.55	3287.09	3006.97	35186.21
40	曹**	6251916601292763	19999.57	1589.74	3645.81	25236.12	45	李**	6251916601386287	11998.28	714.07	1856.82	14602.13
41	曹**	6251916601615000	10272.69	1549.47	523.77	12345.93	46	李**	6251911002838310	32191.32	2160.26	2057.54	34710.38
42	曹**	6251916710563206	14683.09	2822.23	615.63	17791.55	47	李**	6251916600930236	57906.6	10200.93	2961.23	70888.76
43	曹**	6251916810002393	2691.64	3343.69	1659.15	44971.48	48	李**	6251916602974537	22862.57	3793.73	3780.41	30365.14
44	曹**	6251916601202637	11966.74	877.11	1102.99	13946.84	49	李**	6251916600235922	19296.57	1916.69	591.15	21804.36
45	曹**	6251911700451157	22960	2318.81	894.93	26173.74	50	李**	6251916600235922	19296.57	1916.69	591.15	21804.36
46	曹**	6251911600235361	18263.78	3113.09	2430.41	23807.28	51	李**	62519170039767	29948.44	2248.6	2909.77	35106.81
47	曹**	625191100312008	49992.62	6160.75	2276.63	58430.2	52	李**	625191170039767	29948.44	2248.6	2909.77	35106.81
48	曹**	6251916601789670	29992.64	3135.9	4294.54	37422.38	53	李**	62519170039767	29948.44	2248.6	2909.77	35106.81
49	曹**												