

摘要:房产交易的安全关乎百姓的生活幸福指数。作为买房人,如果遭遇“一房二卖”如何维权?《民法典》为百姓安居保驾护航,本文从导入案例入手,运用《民法典》的法理及法律规定,对买卖合同的效力、房屋所有权的归属、购房人权利救济加以分析;并对防范“一房二卖”的预告登记制度做了阐述。

关键词:一房二卖;登记生效;预告登记

房产交易对我们普通老百姓来说,不仅是非常重大的经济事件,甚至影响一生的安定生活,关乎我们的生活幸福感。现实中,作为买房人,我们很担心遭遇售房人“一房二卖”,合法权益遭受侵害。如果遭遇“一房二卖”如何维权?《民法典》在多编、从多方面为我们的安居提供了法律保障。

一、基本情况

原告林某与被告胡某曾签订一份房屋买卖合同。约定胡某将自有房屋以110万元的价格出卖给林某,林某先支付80万元,余款在办理房屋变更手续后支付,并约定在半年内办妥产权变更登记。合同签订后,胡某依约履行,并住进了涉案房屋。之后三个月,当地房屋行情看涨,胡某又将涉案房屋以130万元的价格卖给了不知情的刘某,双方在签订买卖合同后,将房屋变更至刘某名下。

胡某向法院起诉,请求法院确认其与胡某的房屋买卖合同有效,要求胡某继续履行合同;并诉请法院确认房屋归其所有,理由是:自己已支付大部分购房款且已实际占有房屋。被告胡某抗辩称,由于双方房屋买卖合同未办理登记,主张合同无效,根本不存在合同履行的问题。

二、案情分析及法律维权

本案是典型的“一房二卖”。房屋出卖人胡某先后与两个买受人林某及刘某就同一套房屋签订了两份买卖合同。而房屋只有一套,依据物权法律“一物一权”原则,房屋的所有权只能转移给其中一个买受人,必然使另一个买受人陷入履行不能的境地,致使其合同目的落空。

“一房二卖”时房屋究竟归谁所有?买受人的权利如何救济?这就涉及买卖合同效力的认定、房屋所有权变动规则等诸多法律问题。对此,《民法典》在其总则编、物权编、合同编就相关问题作了规范,为当事人维权提供了法律保障。

(一)买卖合同效力的认定

胡某先后与林某、刘某就同一套房屋签订了两份买卖合同,虽然违背诚信原则,但只要这两份合同均符合我国《民法典》(总则编)规定的民事法律行为的有效要件,依据债权具有兼容性的原理,两份合同都可以有效。即在合同主体都具有民事行为能力,意愿表达真实且与法律、行政法规的强制性规定以及公序良俗不相抵触的情况下签订了合同,合同都依法有效。针对本案,法院应认定胡某与林某、刘某的房屋买卖合同均有效。

被告胡某以其与第一买受人林某的房屋买

卖合同未办理登记为由,主张合同无效,理由成立吗?对此,《民法典》(物权编)第215条采取了合同效力与物权登记相区分的原则,规定当事人之间订立的有关房屋买卖的合同,无特别约定时,自合同成立时即生效;是否办理房屋所有权变更登记,关乎房屋所有权变动,合同生效与否与此无关。因此,林某请求法院确认房屋买卖合同有效的诉求应得到支持,胡某的抗辩理由不成立。

(二)房屋所有权的归属

房屋是典型的不动产,依据《民法典》(物权编)第209条的规定,对于不动产所有权的取得,采取登记生效规则,只有在登记机关办理了登记手续,所有权才发生转移;且所有权“自登记于不动产登记簿时发生效力”,而不是合同生效后。

本案中,原告林某虽然签订合同在先,已支付大部分购房款,甚至住进了涉案房屋,但因为没有办理房屋产权变更登记,因此不能取得涉案房屋的所有权。法院应驳回林某要求确认房屋归其所有的诉求。而另一购房人刘某不仅和胡某签订了买卖合同,且已将房屋变更登记在自己名下,刘某取得涉案房屋的所有权。

需要注意的是,本案中,如果第二个买受人刘某是在明知林某已经和胡某签订了买卖合同

且住进了涉案房屋的情况下,又与出卖人串通,签订买卖合同且办理过户登记,可以认定双方主观上具有恶意。根据《民法典》(总则编)第154条的规定,当事人恶意串通订立合同,致使他人的合法权益受到损害,合同应归于无效。

(三)原告权利救济途径

胡某“一房二卖”,违背诚信原则,违反了合同约定的义务,无法继续履行合同中“在半年内办妥产权变更登记”的约定,林某的权益如何得到保障呢?

虽然法院一审判决驳回林某要求法院确认房屋归其所有的诉求,但林某可以依有效的买卖合同享有债权。根据《民法典》(合同编)第580条规定,非金钱债务的出卖人对买受人不履行或者履行不符合约定且在法律上或者事实上不能履行,致使不能实现合同目的,当事人可以请求人民法院解除合同,同时追究对方的违约责任。具体到本案,合同标的物房屋已经归另一买受人刘某所有,实际履行已不可能,法院亦无法进行强制履行。此时,合同的履行债务转化为损害赔偿的债务,第一买受人林某可要求出卖人胡某承担违约责任,赔偿相应的损失。

三、防患于未然——预告登记

如上分析,最终林某虽然可以依有效合同追

究胡某的违约责任,但是当初订立房屋买卖合同的目的已无法实现。作为购房人,如何防患于未然,避免遭遇“一房二卖”,是亟待解决的问题。

《民法典》(物权编)第221条规定了预告登记,从制度上遏制开发商或者房屋所有人“一房二卖”情形的出现。具体是指当事人在签订了房屋买卖合同后,依约定、持房屋预售或买卖合同即向登记机构申请办理登记,此即预告登记。与普通的物权登记不同,预告登记不能产生当事人直接取得合同标的物所有权的后果,而是对依合同取得的债权请求权的登记,其目的在于保障将来物权的实现。虽然登记的是一项债权请求权,但《民法典》赋予该登记物权排他效力。合同当事人在办理预告登记后,其中一方,通常是出卖人,没有经过另一权利方同意又处分合同标的物的,不发生物权效力,即该变动无效。这就从根本上解决了售房人“一房二卖”的恶意处分产生的问题。

综上所述,《民法典》将保护民事主体的合法权益、弘扬社会主义核心价值观作为立法宗旨,是新时代中国特色社会主义法治建设的重大成果。当我们遭遇“一房二卖”时,《民法典》在多编,从多角度——房屋所有权的归属、合同效力的认定、防范措施等方面做了规范,切实起到了为百姓安居保驾护航的作用。

参考文献:

- [1]代焰兴.一房二卖法律研究[J].法制博览,2020(21).
[2]吕雯霏,田婧.论我国不动产预告登记的效力[J].商品与质量(科教与法),2011(08).
(作者单位:山西省财政税务专科学校)

指向语用的部编版小学语文“1+X”阅读教学实践研究

■ 刘爱萍

摘要:在小学阶段的语文教学活动中,阅读教学一直是教学上的重要环节。在阅读教学的过程中,学生不仅能够看到不同的文章内容,而且还可以在阅读的过程中掌握生字词、遣词造句的应用以及文章基本表达和结构等等。因此,在阅读教学过程中,教师不能就文章教学,而是要从指向语用“1+X”的角度入手,加强学生在阅读教学中的学习获得感。

关键词:指向语用;小学语文;“1+X”阅读教学

前言:在小学语文新课程标准中指出,语文阶段的教学,要让学生掌握语言文字运用的综合性、实践性。通过课程的学习,让学生无论是在课堂上,还是在生活中,都能够做到灵活运用。而教师需要通过自己的教学活动引导学生学习语言文字的运用,并结合课堂上的实践,设计出具有指向性的语用教学环节,实现学生语言运用能力的提升。

一、指向语用下的小学语文“1+X”阅读教学的意义

在小学语文教学中,结合部编版教材阅读单元训练目标,以课文为中心,搜集整理不同布局、不同开头、不同结构的名篇范文全文或选段,形成系统的阅读指导“1+X”,设计更科学实用的特色化阅读环境。根据学生实际,制定详实的阅读训练计划,以便分阶段分步骤实施,创建一套阅读训练模式,有效进行阅读教学。

二、小学语文阅读教学现状

一是阅读思维不够开阔。对于走马观花这类阅读方式来说,它根植学生心中,对学生的阅读态度影响深远。在学生还没有正式进行系统阅读学习的时候,学生就已经接触过阅读了。只是在以前的阅读活动中,都是由学生自己选择阅读内容,自主开展阅读活动,不会对阅读中的相关细节和内容进行再一次的思考和分析。由此所带来的后果便是学生阅读的时候走马观花。这种不好的阅读习惯等到正式进行阅读的时候,会对手后续的学习造成不好的影响,同时也会为教师的教学带来困惑。

二是对阅读的重要性不认可。对于学生来说,他们当前的阅读效果不好,最主要的原因之一,就是学生自己没有认识到阅读的重要性。认知不强,在一般的学生看来,阅读就是为了完成学校布置的任务,对于自己的成长来说并没有太大的影响,其实这种观念是不对的。在阅读的过程中,不仅能够锻炼学生的文字表达能力,而且对于学生的思维来说,也有极大的发展。在阅读的过程中,学生需要将一件事情完整地说清楚,就需要从事情的起因、经过、结果这几个方面进行全面地思考。但是在实际的学习过程中,学生并不会进行这一方面的思考,从而就影响了学生的阅读效果。

三、指向语用的部编版小学语文“1+X”阅读教学

(一)选择合适主题

小学语文教师为了做到将指向语用与“1+X”相结合,需要选择合适的主题。所谓的合适主题,实际上强调的就是对整个教学核心进行整理。小学生虽然接受能力很快,但是他

们的发散性思维还未完全形成,针对一些比较繁复的内容,不容易形成明确的已知点,这个时候就需要教师帮助学生找准一个核心,从核心出发,形成环环相扣的知识链,从而实现学生学习思维上的提升。因此,在这样的教学思路的指引下,教师需要对教材的单元进行重新梳理,形成新的思考方式,推动学生取得进步。

(二)丰富阅读内容

根据指向语用与“1+X”相结合的要求,教师在开展阅读教学设计的时候,需要给学生丰富阅读的内容。在以往的阅读教学活动中,比起语言运用,教师更多的是进行文章篇幅内容的讲解,目的是让学生掌握文章的结构,形成文段细节分析的意识。虽然这一方面工作也很重要,但是从指向语用的角度来看,为了更加符合教育的需求,教师应该要从语言的角度入手,通过进一步丰富阅读文章中的遣词造句内容,由此来加强学生对于课程知识的分析,从而有效地推动学生语用能力的提升。

(三)加强阅读指导

小学语文教师设计阅读教学时,立足指向语用与“1+X”相结合的要求,要做到加强对学生的阅读指导。从小学生本身的发展情况来看,文章的基本内容,学生自己应该都能读懂,但是其中一些细节或者是核心思想方面的内容,就需要通过教师的指导才能够有更深刻的体会和感受。因此,教师在授课的过程中,为了要让学生能够有“哦,原来是这样”的恍然大悟的感觉,就需要落实对学生阅读的指导。并且在指导的过程中还需要注重学生的学习兴趣,尽可能选择学生喜欢的方式助推指导的作用。

针对前面的情形说讲,我们以部编版小学五年级上册第一单元为例。在这一单元的教学中,比如说教师的主要目的是让学生掌握好课文里面提到的好词好句,那么教师可以通过微课,先在网上找一些相关的图片,然后根据这些图片配上相应的课文里面的句子,然后制作成十分生动的小视频,在课堂教学的时候,引导学生进行思考,从而提高学生阅读能力。

结语:

总的来说,以课标为方向,以部编版教材“1+X”课程体系为契机,以探索出适合小学生学情的、有层次的、有序的阅读训练主题和题目,以及能指导教师有目的、有方法教学阅读的教案和课件为具体目标,以培养在社会主义核心价值观引领下三观端正、有国家意识、有大局观念、有思想、有远见的学生为宏观目标,真正用好部编版语文教材。

参考文献:

- [1]周伟.小学语文“1+X”课外拓展阅读的开展策略分析[J].考试周刊,2023(05):46-50.
[2]陈瑜.回归本体,指向语用——小学语文阅读教学的实践[J].小学时代,2019(12):16-17.

(作者单位:白水县教师进修学校)

新时期下企业文化与政工党建工作的融合策略研究

■ 智佩瑶

在新时期环境下,企业文化与政工党建工作的融合已经成为企业的必然方向,企业文化是企业的灵魂和核心竞争力,而政工党建工作是党组织对企业员工进行教育和管理的重要方式。在融合探究实践中,要将企业文化与政工党建工作之间的密切关联体现出来,实现二者相互促进、相互渗透,共同推动企业的发展和进步。

一、企业文化与政工党建之间的关系

企业文化是指企业在内部建立党组织,发挥党的领导作用,推动党的路线方针政策在企业内部的贯彻落实,企业文化则是企业内部形成的一种共同的价值观、行为规范和精神风貌,企业党建与企业文化有着密切的联系和相互影响。

(一)企业党建推动企业文化正向发展

推进企业党建有助于推动企业文化的正向发展,因为党建工作以党的理论和方针政策为指导,引导企业内部形成积极向上、奋发进取的文化氛围,加强党员的思想引领和业务培训,促进了员工的道德修养和职业素养提升,推动了企业文化的积极发展。尤其是在二者的融合中,企业党建和企业文化在高度融合中保持一致性,企业党建追求企业的长远目标,在企业文化中融入党的先进理念和价值观,使企业文化与党的路线方针政策保持一致,形成共同的价值共识和行为准则。

(二)党建工增强企业文化感染力

党建工工作通过党组织开展的面向党员和职工的政治工作,包括组织管理、思想教育、业务培训等方面的工作,党建工工作丰富了企业文化的形成,增强了企业文化的感染力。组织党员会议、党日活动、集体学习等形式的活动,加强党员的政治理论学习和业务知识培训,为企业文化注入了充实的内容和形式,增强了企业文化的感染力。在党组织的引领和组织活动的开展下,可以激发员工的归属感和凝聚力,增强员工对企业的认同和忠诚度。

二、新时期下企业文化与政工党建工作的融合策略

(一)坚持实事求是,营造良好氛围

以实现企业文化与政工党建工作的融合为目的,应根据企业的实际情况和员工的需求,设计多样化的思政培训课活动,将业务知识、道德文化和理论知识有机融合,开展培训、讲座、研讨会,帮助员工增长知识、提升素质,培养正确的职业道德和价值观。

建立健全的奖惩机制,将思想政治工作与企业绩效和个人发展相结合,对积极参与政工党建工作、表现出色的员工给予肯定和奖励,激励员工积极投身于企业文化建设和党建工作中,对违反道德准则和价值观的行为给予批评和纠正,维护企业文化的健康发展。建立良好的沟通渠道和交流平台,让员工参与到政工党建工作中,开展座谈会,员工代表大

会,听取员工的意见和建议,让员工参与决策和规划,鼓励员工之间的互动与分享,促进思想交流和相互学习。

(二)创新政工党建工作方式,提高员工思想觉悟

在创新政工党建工作方式方面,应不断提高员工的思想觉悟,增强其对企业文化和党建工作认同感,提高员工参与度,让员工更具互动性和吸引力,有效地传递党的理论和方针政策,推动企业文化与政工党建工作的深度融合。利用微信、微博等新媒体平台,建立企业内部微信公众号或微博账号,发挥党建工工作相关内容,包括党的理论知识、方针政策、优秀党员事迹等,及时传递信息和宣传党建工工作,组织在线学习、讨论和互动,促进员工对政工党建工作的思考和参与。

鼓励员工创作和分享,以书面形式或多媒体方式创作作文、演讲稿、微视频等,分享员工对党建工和企业文化的理解与体会,设立员工作品展示平台,让员工展示自己的创作成果,并鼓励其相互学习和交流,对优秀作品给予肯定和奖励,激励员工积极参与企业文化与党建工工作。

(三)发挥组织优势,制定企业的长远战略目标

企业应发挥组织优势,制定具有长远战略目标,并将其纳入政工党建工作中,以推动企业文化与政工党建工作的融合,激发员工的学习热情和参与意愿,提高员工对企业文化和政工党建工作的认同感,增强归属感,形成良好的文化氛围,推动企业的可持续发展。明确长远的战略目标,包括发展方向、核心价值观等,并将其纳入政工党建工作的规划中,使企业文化与党建工工作相互协调,使得企业文化建设更加有针对性和长远性。

拓宽政工党建途径,融合企业文化与政工党建工工作,除了常规的培训、宣传等方式,还可以引入新的工具和方法,如在线学习平台、移动学习应用等,以提供便捷和多样化的学习途径,让员工能够随时随地获取相关知识和信息。组织各类文化活动,如文艺演出、体育竞赛、读书分享会等,鼓励员工积极参与,丰富员工的业余生活,增强员工之间的交流和团结。为了鼓励员工参与政工党建工和文化活动,企业可以建立相应的奖励机制,例如,设立优秀员工奖、团队合作奖等,以表彰那些在党建工作和文化活动中做出杰出贡献的员工和团队,激发员工的积极性和创造力。

结语:

综上所述,企业文化与政工党建工工作是相辅相成的关系,在融合实践中,企业的政工党建工要找到企业文化建设的切入点,明确二者之间互相促进的关系,发挥出党员干部的先锋模范作用,营造良好的企业文化环境,促进政工党建工工作的创新,推动企业文化的传承和发展。

(作者单位:山西五建集团有限公司)

《民法典》为百姓安居保驾护航 ——“一房二卖”法律维权

■ 吴彩云

卖合同未办理登记为由,主张合同无效,理由成立吗?对此,《民法典》(物权编)第215条采取了合同效力与物权登记相区分的原则,规定当事人之间订立的有关房屋买卖的合同,无特别约定时,自合同成立时即生效;是否办理房屋所有权变更登记,关乎房屋所有权变动,合同生效与否与此无关。因此,林某请求法院确认房屋买卖合同有效的诉求应得到支持,胡某的抗辩理由不成立。

(二)房屋所有权的归属

房屋是典型的不动产,依据《民法典》(物权编)第209条的规定,对于不动产所有权的取得,采取登记生效规则,只有在登记机关办理了登记手续,所有权才发生转移;且所有权“自登记于不动产登记簿时发生效力”,而不是合同生效后。

本案中,原告林某虽然签订合同在先,已支付大部分购房款,甚至住进了涉案房屋,但因为没有办理房屋产权变更登记,因此不能取得涉案房屋的所有权。法院应驳回林某要求确认房屋归其所有的诉求。而另一购房人刘某不仅和胡某签订了买卖合同,且已将房屋变更登记在自己名下,刘某取得涉案房屋的所有权。

需要注意的是,本案中,如果第二个买受人刘某是在明知林某已经和胡某签订了买卖合同

三、防患于未然——预告登记

如上分析,最终林某虽然可以依有效合同追

初中数学课堂教学时效性分析

■ 于连敏

在初中数学课堂上,教师要注重教学工作的方式方法,引导学生参与课堂上的学习活动,以提升课堂时效性。

一、践行现代化教学理念

学生对数学知识的理解记忆一方面源自教师的讲解,一方面依赖于学生的自我吸收,用以衡量学生是否牢固掌握数学知识的重要指标就是数学课堂的时效性。学生是否能通过课堂学习全面掌握知识点,学生的理解程度与学习进度的具体情况,学生所掌握的有效知识结构占比情况,学生能否在生活中实现知识迁移,数学课堂能否对学生的思维提升起到促进作用等,针对这些内容我们无法从衡量标准上给出精准的定性,但从数学教师的角度来说,可以利用现代化的教学理念,提升课堂时效性,最终促成学生有效学习,使其对数学知识的掌握更加扎实、稳固。

事实上,教师在数学课堂上的教学言行会对初中生的学习意识、学习行为产生影响,为了强化数学课堂的时效性,教师需要在课堂上践行全新的教学理念,发挥出引导者角色的育人作用,及时帮助学生纠正学习过程中遇到的问题。教师教学行为中表现出的是其自身秉承的教学理念,若想要提升学生对数学课堂的认可,就需要教师以身作则,以现代化教学理念设计课堂教学活动