

学理与判例 T&C

民法原理与 案例分析

崔建远 等著

Theory and Case Analysis on Civil Law

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

民法原理与案例分析

崔建远等 著

撰写人(以姓氏笔画为序)

王 成 王 轶 王天凡 关淑芳

龙 俊 吴光荣 庄加园 杨明刚

钟向春 崔建远 戴孟勇



法律出版社

www.lawpress.com.cn

法律门
Access To



www.falvm.com.cn

图书在版编目(CIP)数据

民法原理与案例分析 / 崔建远等著. —北京: 法律出版社, 2010. 4

ISBN 978 - 7 - 5118 - 0517 - 1

I. ①民… II. ①崔… III. ①民法—法的理论—中国
②民法—案例—中国 IV. ①D923

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 035956 号

民法原理与案例分析

崔建远等 著

责任编辑 刘彦洋
装帧设计 乔智炜

© 法律出版社·中国

开本 A5

印张 10.625 字数 332 千

版本 2010 年 3 月第 1 版

印次 2010 年 3 月第 1 次印刷

出版 法律出版社

编辑统筹 学术·对外出版分社

总发行 中国法律图书有限公司

经销 新华书店

印刷 北京北苑印刷有限责任公司

责任印制 陶松

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn

销售热线/010-63939792/9779

网址/www.lawpress.com.cn

咨询电话/010-63939796

中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)

全国各地中法图分、子公司电话:

第一法律书店/010-63939781/9782

西安分公司/029-85388843

重庆公司/023-65382816/2908

上海公司/021-62071010/1636

北京分公司/010-62534456

深圳公司/0755-83072995

书号:ISBN 978 - 7 - 5118 - 0517 - 1

定价:28.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

目 录

物 权 法

| | | |
|--|-----|-----|
| 承租人优先购买权:实践运作与理论评析 | 戴孟勇 | 001 |
| 典当行超经营范围抵押及抵押共有财产对抵押合同 效力的影响 | | |
| ——评 D 典当行诉 B 公司抵押贷款纠纷抗诉案 | 杨明刚 | 029 |
| 抵押权效力及于期待权? | | |
| ——由德国《联邦最高法院民事判例集》第 35 卷 第 85 页以下所引发的问题 | 庄加园 | 041 |
| 论强制规范对存单效力的影响 | | |
| ——评 A 公司与 C 银行存单兑付纠纷抗诉案 | 杨明刚 | 060 |
| 私卖共有财产的法律结构 | | |
| ——以擅自出卖夫妻共有房屋为中心进行分析 | 吴光荣 | 074 |
| 德国法上三角关系的指令取得(Geheimwerb) | 庄加园 | 098 |

合同法和侵权法

| | | |
|-----------------|---------|-----|
| 无产权证房屋买卖合同的法律后果 | 崔建远 | 112 |
| 合同履行抗辩权的案例分析 | 关淑芳 王天凡 | 128 |
| 合同债权人的撤销权 | 关淑芳 王天凡 | 138 |

| | | | |
|-----------------------------------|-----|-----|-----|
| 悬赏广告的案例分折 | 关淑芳 | 王 轶 | 151 |
| 租赁合同的效力、解除方式与承租人的优先 购买权 | | 龙 俊 | 162 |
| 租赁合同的案例分析 | 关淑芳 | 王天凡 | 178 |
| 融资租赁合同的案例分析 | 关淑芳 | 王天凡 | 187 |
| 企业公司化改造中的债务承担 | | 杨明刚 | 200 |
| 合同解除权行使条件与方式的具体问题 | | 钟向春 | 210 |
| 论委托合同的任意解除权及其限制 | 崔建远 | 龙 俊 | 222 |
| 性骚扰行为的认定及司法规制 | | 王 成 | 245 |
| 关于道路交通事故侵权行为归责原则变迁的考察 | | 王 成 | 264 |
| “死者生前扶养的人”范围的确定与法律解释方法 在判决中的应用 | | 王 成 | 282 |

民法其他

| | | | |
|--------------------------------|--|-----|-----|
| “老鼠爱大米”案及其在方法论上的意义 | | 吴光荣 | 295 |
| 论确权之诉的程序选择 ——以不动产登记的法律性质为中心 | | 吴光荣 | 308 |
| 反诉的成立及审理 | | 杨明刚 | 325 |

承租人优先购买权:实践运作与理论评析*

戴孟勇

| 基本案情 ① |

原湖北省建始县长梁区自来水厂,在建始县长梁乡陇里村集贸市场四化路口处有砖混结构一层两间的房屋一栋(建筑面积为65平方米,附有通道一间),后该水厂并入原建始县长梁乡水利电力管理站。1999年5月,原建始县长梁乡水利电力管理站又进行分立,原建始县长梁区自来水厂的资产划归建始县长梁水利管理站。2001年4月,所争房屋划归被上诉人(原审被告)建始县兴泉供水有限责任公司(以下简称兴泉公司)。1991年10月,上诉人周其成(原审原告)与原建始县长梁自来水厂签订《租用房屋据附件》,周其成承租了现所争议的房屋,租期一年,租赁期间届满后,未再签订租赁合同。1995年,周其成经出租人同意,将所承租的房屋其中一间(临209国道)以及通道让给被上诉人(原审被告)李清清的母亲唐继芳和姨唐继琼共同租赁,亦未签订租赁合同。周其成的房屋租费已交至2002年8月。2002年11月22日,兴泉公司与李清清的法定代理人李平祥签订《产权转移协议书》,将整栋房屋以25000元的价款出售给李清清。同年12月1日,出租人通知周其成,出租房屋已出售。2003年3月3日,买方领取了《房屋所有权证》。同年7

* 本文系教育部社科研究基金一般项目“优先购买权制度研究”(项目编号06JC820014)的阶段性成果,感谢资助。

① 有关本案的事实及判决,参见“周其成与建始县兴泉供水有限责任公司等房屋优先购买权纠纷上诉案”,湖北省恩施州中级人民法院(2004)恩州中民终字第61号民事判决书。本文引用的案件,除有特别说明者外,均来自北大法宝(<http://vip.chinalawinfo.com/>)网站。

月 22 日,周其成诉至法院,请求宣告两被告的房屋买卖合同无效。

| 法院判决 |

(一) 一审判决及理由

一审法院经审理认为,承租人只能对租赁房屋有优先购买权,而不是租赁房屋以外的其他房屋。出租人兴泉公司出售整体房屋,故周其成对该整栋房屋不享有优先购买权,其要求宣告被告买卖合同无效的理由不成立。遂判决:驳回周其成的诉讼请求。

(二) 二审判决及理由

一审宣判后,上诉人周其成对上述判决不服,提起上诉。二审法院经审理认为,上诉人周其成承租被上诉人兴泉公司位于建始县长梁乡陇里村集贸市场四化路口处砖混结构房屋一间十余年,出租人出卖该出租房屋时,周其成在同等条件下享有优先购买权,出租人应提前三个月通知承租人。出租人兴泉公司以通知了承租人周其成的抗辩理由及证据均不充分,原审法院认定的事实清楚,采信的证据正确。但适用法律错误,故导致判决结果有误。承租人在同等条件下均享有优先购买权,出租人剥夺了其中任何一方承租人的优先购买权,将房屋出卖给他人,均侵犯了他人的合法权利。兴泉公司未按法定程序,将房屋卖给李清清的行为是错误的,其房屋买卖合同无效。上诉人提出的上诉理由成立,本院予以支持。依照《民事诉讼法》第 153 条第 1 款第②项和《合同法》第 230 条、最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见(试行)》第 118 条之规定,判决撤销建始县人民法院(2003)建民一初字第 108 号民事判决,兴泉公司与李清清的房屋买卖合同无效。

| 法律评释 |

本案涉及房屋承租人(下文如无特别说明,“承租人”均是指房屋承租人而言)优先购买权制度的几个重要问题,例如承租人行使优先购买权的条件,房屋整体出售时承租人可否行使优先购买权,出租人出卖租赁房屋时违反通知义务的法律后果,以及法院应如何裁判承租人行使优先购买权的案件,等等。下文将结合本案判决以及相关审判实践,对这些问题逐一进行评析。

(一)承租人行使优先购买权的基本条件

所谓承租人的优先购买权,是指在房屋租赁合同关系中,承租人按照法律规定所享有的,在出租人将租赁房屋出卖给第三人时,承租人得以同等条件优先于他人而购买的权利。最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的意见(试行)》(1988年1月26日公布)(以下简称《民法通则意见》)第118条规定:“出租人出卖出租房屋,应提前三个月通知承租人。承租人在同等条件下,享有优先购买权;出租人未按此规定出卖房屋的,承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。”^①《合同法》第230条规定:“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。”根据这两条规定的内容,结合司法实践中对该规定的理解^②,可知承租人欲行使其优先购买权,应当具备以下条件:

1. 承租人与出租人之间存在有效的房屋租赁合同

承租人的优先购买权乃是基于房屋租赁合同产生的一种法定的优先购买权,其行使自应以承租人与出租人之间存在着有效的房屋租赁合同为前提。在房屋租赁合同不成立、未生效、无效,或者虽已生效但却因期限届满、提前解除等原因而消灭的场合,因房屋租赁合同不复存在,所谓的“承租人”自然不能享有和行使优先购买权。反之,只要房屋租赁合同合法有效,无论承租人是否实际占有房屋,也不管出租人是否实施了出卖租赁房屋的行为,承租人对租赁房屋都自动享有优先购买权。至于房屋租赁合同究竟采取书面形式还是口头形式,属于定期租赁还是不定期租赁,均不影响承租人享有的优先购买权。在房屋借用关系中,借

^① 2008年12月8日最高人民法院审判委员会第1457次会议通过的《最高人民法院关于废止2007年底以前发布的有关司法解释(第七批)的决定》(法释[2008]15号),以“与物权法有关规定冲突”为由,废止了《民法通则意见》第118条的规定。不过,因本文讨论的相关案件均产生于该规定被废止之前,并且绝大多数案件都援引该规定作为判决依据,故在论述相关问题的过程中,本文仍以该条规定作为分析对象。希望读者留意。

^② 在司法实践中,有判决认为,根据《合同法》第230条和《民法通则意见》第118条的规定,承租人行使优先购买权,应当具备以下条件:(1)承租人与出租人之间必须存在合法有效的租赁合同。(2)优先购买权只能在出租人决定出卖租赁房屋后享有,并且必须在接到出卖通知后三个月内行使。(3)承租人必须是在同等条件下享有优先购买权。参见“杨巧丽诉中州泵业公司优先购买权侵权纠纷案”,载《中华人民共和国最高人民法院公报》2004年第5期。

用人就其借用的房屋不得享有优先购买权。^①

在本案中,周其成、唐继芳和唐继琼与兴泉公司之间虽未签订租赁合同,但两者分别使用兴泉公司所有的一栋房屋中的两间,并向兴泉公司支付租金。根据《合同法》第236条关于“租赁期间届满,承租人继续使用租赁物,出租人没有提出异议的,原租赁合同继续有效,但租赁期限为不定期”的规定可以认定,周其成、唐继芳和唐继琼就其使用的房屋,与兴泉公司之间分别存在着不定期租赁合同关系。对于不定期租赁合同,虽然出租人可以提前合理期限通知承租人解除合同(《合同法》第232条),但在本案中,因兴泉公司出卖租赁房屋时,并未解除与周其成等承租人之间的租赁合同,不定期租赁关系持续存在,故周其成、唐继芳和唐继琼对于各自承租的房屋仍然享有优先购买权。

2. 须出租人出卖租赁房屋

所谓“房屋”,根据原建设部颁发的《房地产统计指标解释(试行)》(2002年3月20日)的规定,一般是指上有屋顶,周围有墙,能防风避雨,御寒保温,供人们在其中工作、生活、学习、娱乐和储藏物资,并具有固定基础,层高一般在2.2米以上的永久性场所;根据某些地方的生活习惯,可供人们常年居住的窑洞、竹楼等也应包括在内。所谓“租赁房屋”,一般是指通过租赁合同出租给承租人使用的房屋,承租人须向出租人支付相应的租金;借用的房屋不包括在内。至于承租人所承租的究竟是成套房屋、整栋楼房还是楼房中的部分楼层或者部分房间,则非所问。在本案中,周其成、唐继芳和唐继琼所承租的房屋,就是兴泉公司所有的一栋房屋中的两间,这并不妨碍各承租人就此承租的房屋分别享有优先购买权。所谓“出卖租赁房屋”,是指出租人将承租人所承租的房屋出售给他人并收取价金。在基于赠与、遗赠、继承以及法人的合并、分立等买卖以外的原因导致租赁房屋的所有权发生转移的情况下,因其并非“出卖租赁房屋”,故而承租人不得主张行使优先购买权。在司法实践中,对于房屋被强制征收、以招标形式出卖或者被强制执行的情形,也不

^① 关于借用人对其借住的房屋不得主张优先购买权的判决,可参见“吴文明诉贵州省修文县扎佐镇兴红村村民委员会案”,贵州省修文县人民法院(2000)修民初字第917号民事判决书,贵州省贵阳市中级人民法院(2001)筑民二终字第210号民事判决书。

允许承租人行使优先购买权。^①另据最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释[2009]11号)(以下简称法释[2009]11号)第24条第2项的规定,出租人将房屋出卖给近亲属,包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女的,承租人不得主张优先购买房屋。此一规定可资赞同,因为近亲属之间的房屋买卖,看重当事人之间的身份关系,与一般人之间的买卖相比,在房屋价格、付款时间及方式等方面难免有所优惠,故不宜允许承租人行使优先购买权。

在本案中,周其成、唐继芳和唐继琼所承租的房屋,其所有权归属虽然因有关单位的合并、分立而几经更迭,但均不属于出租人“出卖租赁房屋”的情形,故两承租人无从主张优先购买权。直到兴泉公司将诉争房屋整体出售给承租人之一唐继芳的女儿李清清时,才产生另一承租人周其成可否行使优先购买权的问题。二审法院之所以判决兴泉公司与李清清的房屋买卖关系无效,正是为了保护另一承租人周其成的优先购买权。

3. 须承租人以“同等条件”表示购买

此所谓“同等条件”,包括“同等条件”标准的确定和“同等条件”的内容两方面。关于“同等条件”标准的确定,一般认为是指以出租人与第三人订立的买卖合同中约定的条件为“同等条件”。^②关于“同等条件”的内容,在司法实践中,有的法院认为应当作宽泛理解,不仅包括价格条件,也包括付款条件以及出卖人提出的其他条件要等同。^③这种观点无疑是正确的。具体来说:首先,也是最重要的是,价款条件要等同,即承租人所支付的价款数额应等同于第三人在合同中允诺支付的价款。其次,关于价款的支付方式,原则上也应等同于第三人允诺的方式。例如,第三人允诺一次付清者,承租人不得主张分期支付。不过,若出租人允许第三人分期付款,则承租人除非为出租人提供了充分而适当的担保,否则不得请求分期付款,以便保障出租人的利益。最后,“同等条

^① 参见《上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法律适用问题的解答》(沪高法民一[2005]16号)第18条。

^② 王泽鉴:“优先购买权之法律性质”,载王泽鉴:《民法学说与判例研究》(第1册),中国政法大学出版社1998年版,第507页。

^③ 参见《山东省高级人民法院民事审判工作座谈会纪要》(鲁高法[2005]201号)。

件”还应包括其他交易条件的等同。例如,第三人允诺对出租人负担从给付义务的,除非该从给付可以用金钱作价,或无此从给付出租人与第三人的合同亦能成立,否则承租人不得行使优先购买权。^①

在本案中,二审法院虽然承认在房屋整体出售的情况下,包括周其成在内的两承租人均得享有优先购买权,并据此判决兴泉公司与李清清的房屋买卖合同无效,以保护周其成的优先购买权,但并未指出在出租人整体出售房屋的情况下,承租人应如何行使其优先购买权,从而为将来发生新的纠纷埋下了隐患。

(二)房屋整体出售时,部分房屋的承租人能否行使优先购买权

1. 司法实践

就本案而言,其所涉及的核心问题是,在出租人将房屋整体出售的情况下,仅承租部分房屋的承租人能否行使优先购买权?这一问题具体包括两个方面:一是承租人可否就整体出售的房屋行使优先购买权;二是承租人可否仅就其所承租的那部分房屋行使优先购买权。在我国的司法实践中,对此问题历来存在着争议。

早在1951年,最高人民法院东北分院即曾针对部分房屋的承租人能否就整体出售的房屋行使优先购买权的问题,专门向最高人民法院发函请示。^②具体案情是:某机器染厂为了扩大生产,买妥与工厂相毗连的房屋,原20家租户的一部分(十余家)先未表示购买,迨染厂买妥后,部分房户起诉主张优先分买承租部分或为全部之承买。于此情形,法院是应当依据房屋不适于分割及照顾发展生产经济建设为由而否认几个人的优先购买权呢,还是应根据法律条文而绝对化地保护房户的优先购买权?请示函中介绍了两种不同的意见。甲说认为:人民政权下所反映出来的财产关系和所有权,是与人民整体利益、社会整体利益分不开的。法定权利,应在不妨害人民利益和社会利益的条件下行使。该房产既不

^① 在“邓柱基与广州工艺品进出口集团公司等房屋优先购买权纠纷上诉案”(广东省广州市中级人民法院(2004)穗中法民四终字第3685号民事判决书)中,法院认为,出租人向第三人出售讼争房屋的条件有二:一是首层整体出售;二是第三人应为出租人解决其他三个地段房屋的历史遗留问题及交纳相关税费。承租人只同意按上述部分条件购房,并非在出租人要求的“同等条件”下购买房屋,故判决驳回其行使优先购买权的诉讼请求。

^② 参见最高人民法院东北分院《关于处理房户行使优先购买权案件发生疑义请示请解释的函》(法总发字第2194号)。

适于分割,而某机器染厂又是为了扩大生产发展经济而购买与它相毗连的房屋,这种为了提高生产、合于群众要求的买房行为是需要支援的。零住户要买这项房屋,不但妨碍了有利于国计民生的企业之发展,并且把不适于分割的房子零碎地卖给各租户,甚至超越了各人所租的范围,既有损于房东的利益,又形成了新的多数房东将来无法避免的纠纷,所以法院不能片面地去看房户一面的利益,去保护房户的优先购买权。乙说则主张:《东北城市房产管理暂行条例》明确规定房户有优先购买权,即应受绝对的保护,不能因保护搞生产的,而忽视法律所规定的先买权。房产虽不适合分割,尚可以共有关系来补救,各房户买房后相互间可以保持共有关系。如系一些房户放弃优先购买权,则由其余房户购买房屋之全部,亦与房主利益无损,应予许可。最高人民法院在解答中表示同意甲说,并指出:“城市房屋,即使是私人的资金所建筑,也属于社会财产的一部分。允许房户有优先承租、承典、承买的权利,就是说房主行使产权,也须服从社会利益,如房屋不宜分割出售,承买人虽不是房户之一,但买下全幢房屋确有利于工商业的发展,同时又能适当照顾原房户的居住或迁让等困难问题,这样处理是适当的。否则,仅着眼于房户行使优先购买权而忽视了对社会的利益,就违背了城市房屋管理暂行条例的基本精神。”^①可见,在当时,最高人民法院实际上系以私权的行使须服从社会公共利益为由,既不承认承租人就整体出售的房屋享有优先购买权,也不承认承租人可以就自己承租的部分房屋行使优先购买权。

改革开放以后,对待此问题,在很长一段时间内,司法实践中的基本做法是:在房屋整体出售的情况下,部分房屋的承租人就整体出售的房屋不享有优先购买权。其主要理由是,承租人承租的部分房屋与出租人整体出售的房屋并非同一标的,故而承租人不得就整体出售的房屋主张

^① 最高人民法院解答《关于处理房户行使优先购买权案件,发生疑义的问题的函》(1952年5月17日法监字第8012号)。

优先购买权。^① 例如,在“郑文俊诉金坛市计量测试技术研究所向他人出售其曾承租部分的整栋房屋侵犯优先购买权案”^②中,法院认为,因计量所转让的系其所有的新花街 98 号整幢楼房,而原告仅实际承租计量所该楼房中的两间房屋,故原告对新花街 98 号整幢楼房的转让不享有优先购买权。在广州市天河区人民法院(2002)天法民初字第 2431 号判决书^③中,法院认为,“原告作为承租人是对其所承租的房产有优先购买权,而不是对被告所拥有的全部讼争房产有优先购买权。原告对其所承租房产的优先购买权,不能对抗和干涉被告对讼争房产所有权的行使,即原告不能要求被告必须将讼争房产分销……”在“成都市龙泉驿区名景实业有限公司诉中国农业银行成都经济技术开发区支行房屋租赁合同优先购买权纠纷案”^④中,法院认为,“被告出售的是龙泉旅游培训中心 16876.52 平方米的房屋及 21973.31 平方米的土地使用权,原告仅承租 3000 多平方米房屋,不对龙泉旅游培训中心整体房地产享有优先购买权”。

对于部分房屋的承租人可否就整体出售的房屋行使优先购买权的问题,有司法界的人士认为:如果局部承租人对出售的整栋房屋不享有优先购买权,那么对承租了整栋房屋 99% 份额的承租人而言,未免有失公平。因此,应“根据公平原则和类推适用方法对于局部承租人优先购

① 可参见“新亚航空服务公司诉长春房地(集团)有限责任公司将出租房屋进行重置换建侵害其优先购买权案”,载《人民法院案例与评注·民事六卷》,中国法制出版社 2006 年版,第 3~187 页;“郑文俊诉金坛市计量测试技术研究所向他人出售其曾承租部分的整栋房屋侵犯优先购买权案”,载《人民法院案例与评注·民事六卷》,中国法制出版社 2006 年版,第 3~205 页;“成都市龙泉驿区名景实业有限公司诉中国农业银行成都经济技术开发区支行房屋租赁合同优先购买权纠纷案”,四川省成都市中级人民法院(2006)成民初字第 464 号民事判决书;《上海市高级人民法院关于处理房屋租赁纠纷若干法律适用问题的解答》第 18 条。新闻媒体对此类案件的报导,可参见张斌、王燕珍:“承租户要阻止房东卖屋,告上法庭诉请被法院驳回”,载《新快报》2003 年 8 月 20 日;钱骏:“小份额租赁户不享有优先购买权”,载《西部法制报》2003 年 9 月 17 日;徐宇红、俞惠中:“商厦整体出售后的优先购买权之争”,载《人民法院报》2003 年 8 月 27 日;王发强:“优先购买权能否及于涵盖租赁物的整栋房屋”,载《人民法院报》2004 年 10 月 9 日。

② 载《人民法院案例与评注·民事六卷》,中国法制出版社 2006 年版,第 3~205 页。

③ 该判决书系本人通过私人途径获得。在该案中,原告不服一审判决,提起上诉。可惜本人未能获知二审判决的结果。

④ 四川省成都市中级人民法院(2006)成民初字第 464 号民事判决书。

买权对出售的整栋房屋的效力进行限制,并非每个局部承租人均享有整栋房屋的优先购买权,至少承租了整栋房屋 50% 以上(不包括 50%)面积的承租人,才可享有优先购买权。此时,承租了超过 50% 面积的承租人,虽然亦是局部承租人,但事实上他已与全部承租人相近。根据‘相近的事物应当同样处理’的类推适用原理,可赋予其优先购买权及于出售的整栋房屋。”^①这种观点只是缓和了司法实践中认为部分房屋的承租人就整体出售的房屋不享有优先购买权的流行做法,并未解决部分房屋的承租人可否仅就其承租的部分房屋行使优先购买权的问题。

从司法实践来看,在房屋整体出售的情况下,否认部分房屋的承租人可就整体出售的房屋享有优先购买权的法院,往往也不承认承租人可单独就其承租的部分房屋行使优先购买权。不少法院常常以出租人整体出售的房屋与承租人所承租的房屋并非同一标的为由,直接驳回承租人行使优先购买权的诉讼请求,而不解释为何承租人不得就其所承租的部分房屋行使优先购买权。^②也有个别法院从利益衡量的角度出发,否认承租人可就其所承租的部分房屋行使优先购买权。例如,在“上海瑞花衬衫厂与上海春生机械制造有限公司等财产所有权纠纷上诉案”^③中,一审法院认定,“农工商联合社出售给春生公司的厂房是一个厂区的整体,讼争房屋在整体出售的厂房中只是其中的少部分,分割整体而出售,将影响其使用价值和交易价值,也不利于买受人统一行使权利,从利益关系上考虑,舍大求小不符合公平原则和利益衡量原则,故从实际情况来看,瑞花衬衫厂不具有在‘同等条件’下优先购买的权利”。

不过,在司法实践中也有相反的做法。在“赵宗文诉肥城市湖屯镇董庄铺二街居民委员会等确认民事行为无效纠纷案”^④中,法院认为,董二街居委会出卖该租赁房屋时,应当在出卖之前的合理期限内通知承租人赵宗文,承租人赵宗文享有在同等条件下优先购买的权利。董二街居委会未提供证据证明其在出卖之前的合理期限内通知过承租人赵宗文,

① 参见冯彦彬、杨洪逵对“新亚航空服务公司诉长春房地(集团)有限责任公司将出租房屋进行重置换建侵害其优先购买权案”所作的评注,载《人民法院案例与评注·民事六卷》,中国法制出版社 2006 年版,第 3~189 页。

② 可参见前文引述的有关判决。

③ 上海市第一中级人民法院(2005)沪一中民二(民)终字第 334 号民事判决书。

④ 山东省肥城市人民法院(2007)肥民初字第 834 号民事判决书。

违反了《合同法》的有关规定,因此董二街居委会将商品房折价处理给赵宗田、赵进而签订的合同涉及赵宗文承租的2间应为无效。故依照《合同法》第52条、第230条的规定,判决董二街居委会与赵宗田、赵进签订的《商业街商品房占地使用合同》涉及赵宗文所承租的2间房屋的部分无效。显然,该判决实际上承认,在出租人整体出售房屋的情况下,承租人仍得就其承租的部分房屋行使优先购买权,但不能就整体出售的房屋主张优先购买权。

在本文讨论的“周其成与建始县兴泉供水有限责任公司等房屋优先购买权纠纷上诉案”中,一审法院以承租人只能对其承租的房屋享有优先购买权,对于出租人整体出售的房屋则无优先购买权为由,驳回了周其成的诉讼请求。这种观点与实践中的多数法院的做法如出一辙。与此不同的是,二审法院认定,在兴泉公司整体出售房屋的情况下,“(两)承租人在同等条件下均享有优先购买权,出租人剥夺了其中任何一方承租人的优先购买权,将房屋出卖给他人,均侵犯了他人的合法权利。建始县兴泉供水有限责任公司未按法定程序,将房屋卖给李清清的行为是错误的,其房屋买卖合同无效”。这一判决结果接近于“赵宗文诉肥城市湖屯镇董庄铺二街居民委员会等确认民事行为无效纠纷案”的判决,但不同的是,前者认为出租人与买受人的房屋买卖合同应全部无效,后者则认为在出租人与买受人的房屋买卖合同中,仅涉及承租人所承租房屋的部分内容无效。

毫无疑问,如果出租人出卖的房屋与承租人承租的房屋并未产生任何交叉或者重合关系,那么承租人当然不得就出租人出卖的房屋行使优先购买权。目前的司法实践也是承认这一点的。^①然而,在本案以及其他涉及出租人整体出售房屋的案件中,出租人整体出售的房屋并非与承租人承租的房屋全然无关,而是包括这部分房屋在内。于此情形,虽然承租人原则上不得就整体出售的房屋享有优先购买权,但对其所承租的部分房屋还能否行使优先购买权,则需要法院表明态度并说明理由。如果答案是肯定的,还需要进一步明确部分房屋的承租人如何就其所承租的部分房屋行使优先购买权。本案的二审判决实际上承认,在房屋整体

^① 参见“杨巧丽诉中州泵业公司优先购买权侵权纠纷案”,载《中华人民共和国最高人民法院公报》2004年第5期。

出售的情况下,承租人仍得就其所承租的部分房屋行使优先购买权。这种做法背后的理由何在?显然需要从理论上加以分析。

2. 理论分析

从前文的介绍中可以看出,在我国的司法实践中,因出租人整体出售房屋引起的承租人优先购买权纠纷为数不少。由于《合同法》第230条及《民法通则意见》第118条对此问题缺乏直接而明确的规定,故需在探求立法精神、参考国外立法的基础上,通过解释现行法的有关规定,寻求相应的解决办法。

一般而言,出租人决定将自己的房屋进行整体出售(此所谓整体出售,既包括将一幢楼房作为一个整体予以出售,例如本案中的情形,也包括将一幢楼房中的几层或者几间房屋捆绑在一起出售,还包括将一幢楼房或者楼房中的部分楼层或部分房间与房屋的其他附属设施捆绑在一起出售)时,往往具有正当的理由,例如期望获得比分割出售更高的价钱、减少分别出售的成本或者更容易找到买主,等等。显然,决定将房屋进行分割出售还是整体出售,乃是出租人作为房屋所有人自由行使所有权和处分权的表现,包括承租人在内的任何人都无权加以干涉。不过也要看到,如果像本案的一审法院那样,仅仅因出租人将房屋整体出售就否定部分房屋承租人的优先购买权,就会损害承租人的利益。原因在于,在现代社会中,租赁他人所有的房屋从事生产经营或生活居住者日益增多。对于这些房屋租赁关系来说,出租人可以轻而易举地将承租人所承租的部分房屋与出租人所有的其他房屋或者附属设施捆绑在一起进行整体出售。如果仅因出租人将房屋整体出售而否定部分房屋承租人的优先购买权,将导致为数众多的房屋承租人都无法得到优先购买权制度的保护,由此会大大削弱该制度本应起到的保护承租人的作用,违背该制度的主要立法目的,因而不应允许。以本案为例,如果法院以房屋整体出售为由而否认承租人的优先购买权,则无论兴泉公司将整栋房屋出卖给唐继芳与唐继琼还是出卖给周其成,都会剥夺另一个承租人原本享有的优先购买权,造成对该承租人明显不公平的结果。

从比较法的角度来看,《德国民法典》^①第 467 条规定:“第三人将与先买权有关的标的连同其他标的一起按总价款买受的,先买权人必须支付总价款的合比例部分。义务人可以请求将先买权扩及不使义务人受不利益就不能分离的全部物。”可见,在整体出售的情况下,德国民法不但承认优先购买权人得就其享有优先购买权的那部分标的行使优先购买权,而且在将作为优先购买权客体的标的从整体出售的全部标的中进行分离会使义务人受到损害时,还允许义务人请求优先购买权人就整体出售的全部标的行使优先购买权。这种做法既可以实现优先购买权制度的立法目的,起到保护优先购买权人的作用,也不会损害买受人的利益(因为买受人不过是以较少的价款购买到较少的标的物而已),同时还能够保护出卖人的利益(因为优先购买权人仍须以“同等条件”来行使优先购买权),故而值得肯定。

笔者认为,在房屋整体出售的情况下,由于《合同法》第 230 条及《民法通则意见》第 118 条没有明文禁止承租人行使优先购买权,故首先应根据文义解释,肯定承租人仍得享有并行使优先购买权。至于行使优先购买权的范围及方式,在现行法没有明确规定时,可适当借鉴《德国民法典》第 467 条的规定,并结合房屋整体出售的具体情况以及承租人优先购买权制度的立法目的,区别不同情形作出如下处理:

其一,如果承租人所承租的部分房屋在法律上可以作为独立的房屋来办理单独的所有权登记,并且将其从整体出售的房屋中分割出来既不会影响出租人的利益(例如,不会降低房屋的总体售价,不会增加其他房屋出售的难度或者出售成本),也不会影响承租人的利益(例如,不会因房屋的分割导致承租人无法通行),则出租人宜尽量采取分割出售的方式来出卖房屋,以便各承租人能够就其所承租的部分房屋行使优先购买权。不过要看到,出租人对其所有的房屋究竟采取分割出售还是整体出售的方式,完全取决于出租人的意愿,承租人不得为便于自己行使优先购买权而强求出租人采取分割出售的方式,否则就会对出租人行使房屋所有权构成不当限制。无论如何,在出租人整体出售房屋的情况下,仍应允许承租人就其所承租的部分房屋行使优先购买权,以实现该制度保

^① 本文引用的《德国民法典》条文,均出自陈卫佐译注:《德国民法典》(第 2 版),法律出版社 2006 年版。