

2016
第1辑

总第75辑

判解研究

中国人民大学民商事法律科学研究中心◇主办

王利明◆主编

本辑要目

【专论】

王利明 / 共有人优先购买权若干问题

——对《物权法司法解释（一）》相关规则的评述

【法官论坛】

北京市第三中级人民法院课题组 / 关于“互联网+”新型客运业态
民事纠纷之司法应对的调研报告

【法学专论】

陈荣传 / 民法总则立法问题之研究：一般原则及民事主体

【判例评析】

齐晓丹 / 文艺评论侵害公众人物名誉权的认定

林 晨 赵怡璐 / 民间借贷纠纷中受领还款法律性质辨析

——从一则借款人诉请出借人受领还款的案例切入

中文社会科学引文索引（CSSCI）来源集刊

人民法院出版社

2016 年第 1 辑

总第 75 辑

判解研究

中国人民大学民商事法律科学研究中心 主办

王利明·主编

人民法院出版社

图书在版编目(CIP)数据

判解研究. 2016 年. 第 1 辑: 总第 75 辑/王利明

主编. —北京: 人民法院出版社, 2016. 9

ISBN 978 - 7 - 5109 - 1564 - 2

I. ①判… II. ①王… III. ①判例 - 研究 - 中国 - 丛刊
②法律解释 - 研究 - 中国 - 丛刊 IV. ①D920.5 - 55

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 219062 号

判解研究

总第 75 辑 (2016 年第 1 辑)

中国人民大学民商事法律科学研究中心 主办

王利明 主编

责任编辑 兰丽专

出版发行 人民法院出版社

地 址 北京市东城区东交民巷 27 号 邮编 100745

电 话 (010)67550626(责任编辑) 67550558(发行部查询)
65223667(读者服务部)

客服 QQ 2092078039

网 址 <http://www.courtbook.com.cn>

E - mail courtpress@sohu.com

印 刷 三河市国英印务有限公司

经 销 新华书店

开 本 787 × 1092 毫米 1/16

字 数 241 千字

印 张 14.75

版 次 2016 年 9 月第 1 版 2016 年 9 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 5109 - 1564 - 2

定 价 38.00 元

加強判解研究
推進司法改革

肖楊

二〇〇二年

七月一日

《判解研究》丛书编委会

编委会主任:王利明

编委会副主任:杨立新

编委会成员:(按姓氏笔画排序)

孔祥俊 王 轶 龙翼飞 叶 林
刘春田 张勇健 宋晓明 吴汉东
杨临萍 张益民 郑学林 姚 辉
郭明瑞

主 编:王利明

执 行 主 编:姚 辉 陈建德

编 辑:兰丽专 雷震文 张 璇 焦清扬

目录 CONTENTS

◇ 专论

共有人优先购买权若干问题

——对《物权法司法解释(一)》相关规则的评述 王利明(1)

◇ 法官论坛

关于“互联网+”新型客运业态民事纠纷之司法应对的

调研报告 北京市第三中级人民法院课题组(18)

刑民交叉案件基于“同一事实”处理机制

——从《民间借贷规定》切入 谷昔伟 张媛媛(34)

以不作为方式实施的行政垄断及其规制 杨 军(47)

◇ 法学专论

民法总则立法问题之研究:一般原则及民事主体 陈荣传(61)

保荐商人员突击入股合法性辨析 缪因知(83)

股份有限公司双层股权结构研究 汪 洋 吴楹婕(96)

带薪年假制度理论与我国法律实践 刘 甡(128)

◇ 判例评析

文艺评论侵害公众人物名誉权的认定 齐晓丹(140)

民间借贷纠纷中受领还款法律性质辨析

——从一则借款人诉请出借人受领还款的案例切入

..... 林 晨 赵怡璐(150)

“值班”劳动问题的实践之惑及制度构建

——基于“加班”与“值班”对比视角的案例分析 张心全(163)

诉讼标的物灭失案件的审判思路研究 崔永峰(177)

略论视觉艺术作品间的“挪用”

——以“从摄影到油画”的高精度临摹为视角 袁 博(187)

◇域外传真

从认定“婚内强奸罪”论点看韩国的妇女人权 金玄卿(197)

法国最高法院司法解释研究 种 林(214)

◇编辑后语 (227)

共有人优先购买权若干问题

——对《物权法司法解释（一）》相关规则的评述^{*}

王利明^{**}

依据《物权法》第101条的规定，共有人优先购买权（以下简称“优先购买权”），是指在共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额时，其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。2016年3月1日，最高人民法院颁发了《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》（以下简称《物权法司法解释（一）》），该司法解释准确地把握了《物权法》的立法精神、立法目的和意旨，通过明确相关规则，进一步贯彻、落实了这些立法目的，其相关规则也填补了《物权法》的一些疏漏，并完善了现有制度。但该司法解释也存在一些不足，值得在理论上进行探讨。

一、优先购买权仅适用于有偿转让的情形

关于优先购买权的适用范围，《物权法》第101条规

^{*} 本文为国家社科基金重大项目“法学方法论与中国民商法研究”（项目批准号13&ZD150）的阶段性成果。

^{**} 中国人民大学法学院教授、中国人民大学民商事法律科学研究中心研究员。

定：“按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。”该条并没有对共有人优先购买权的适用范围作出明确具体的规定。因此，《物权法司法解释（一）》第9条规定：“共有份额的权利主体因继承、遗赠等原因发生变化时，其他按份共有人主张优先购买的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。”依据该条规定，在因“继承”“遗赠”等原因引起共有份额变动时，其他共有人不得主张行使优先购买权。应当看到，该司法解释所列举的继承、遗赠等，都是无偿转让的情形，这实际上是确立了无偿转让时不适用优先购买权的规则。在此需要讨论的是，该条并没有明确规定赠与的情形能否适用优先购买权。笔者认为，按照同类解释规则，应当认定，在赠与的情形下不适用优先购买权。所谓同类解释规则（拉丁语为 Eiusdem Generis），是指如果法律上列举了具体的人或物，然后将其归属于“一般性的类别”，那么，凡是与法律规则具体列举的事项性质相似的事务，即可纳入该规则的调整范围，反之，则不应当适用该规则。因为赠与与该条所规定的“继承”“遗赠”属于同类情形，都属于无偿转让的情形，^①因此，即使该条中没有明确列举“赠与”，按照同类解释规则，也应当认定在赠与的情形下不适用优先购买权。

为什么优先购买权仅适用于有偿转让？笔者认为，主要有以下原因：

第一，从《物权法》关于共有人优先购买权的规定来看，其仅适用于有偿交易。从该条来看，只有按份共有人“转让”其共有份额时，其他共有人才能主张行使优先购买权。虽然从该条的文义来看，优先购买权适用于按份共有人“转让”其共有份额的情形，此处的“转让”在文义上包括有偿转让与无偿转让两种情形。^②但从该条第2句规定来看，其他共有人所享有的权利为优先“购买”的权利，因此，应当将优先购买权的适用范围限定为有偿转让的情形。

第二，从《物权法》第101条的规定来看，其他共有人只有在“同等条件下”才享有优先购买权。此同等条件主要是指价格条件，对无偿交换关系

^① 参见杜万华主编：《最高人民法院物权法司法解释（一）理解与适用》，人民法院出版社2016年版，第265页。

^② 参见房绍坤：《论按份共有人优先购买权的适用范围》，载《山东社会科学》2012年第5期。

而言,当事人之间无法判断条件的优劣,无法适用优先购买权。由于在无偿交易的情形下不存在同等条件的认定,因此,共有人优先购买权不适用于无偿交易的情形。

第三,在共有人无偿让与其共有份额时,其与受让方之间往往具有一定的亲属、血缘关系或者其他道德上的联系,这些关系很难简单地通过金钱价值予以衡量。^①因此,在因继承、遗赠、赠与等引起共有份额变动的情形,其他共有人不得主张行使优先购买权。

第四,符合比较法的通行做法。从比较法上来看,各国立法基本上都是将优先购买权的适用范围限定为有偿转让的情形,例如,《法国民法典》第815—14条第1款规定:“如共有人拟将其对整个共有财产或者其中一项或数项共有财产的权利全部或一部有偿让与共有人以外的其他人,应以司法外文书,将其拟定让与的价格和条件以及自荐取得这些财产的人的姓名、住所与职业,通知其他共有人。”《德国民法典》第463条规定:“对于某一标的有优先买受的权利的人,一旦义务人和第三人订立关于该标的的买卖合同,就可以行使先买权。”上述司法解释的规定可以说是借鉴了比较法的先进经验。

根据《物权法司法解释(一)》第9条的规定,“按份共有人之间另有约定的除外”,即在当事人有特别约定的情形下,即便是因继承、遗赠等原因发生共有份额的变动,当事人也可以主张优先购买权。按照该司法解释起草者的观点,转让可以包括有偿转让和无偿转让,在无偿转让的情形下,只要当事人有特别约定,应当允许此种意定优先购买权的存在。^②笔者认为,此种观点是值得商榷的,虽然转让也可能存在无偿的情形,但按照《物权法》第101条的规定,其必须在“同等条件”下行使,其主要是指价格条件,将无偿转让也视为此处的转让,与该规定存在一定冲突。如果共有人之间约定可以适用于无偿转让的情形时,可能导致转让人通过赠与等方式转让共有份额,从而规避共有人优先购买权的规定,这可能损害其他共有人的利益。因此,允许按份共有人之间通过约定的方式产生优先购买权,不符合

① 参见黄文煌:《按份共有人优先购买权制度之适用——〈物权法〉第101条的解释与完善》,载《法律科学(西北政法学报)》2010年第6期。

② 参见杜万华主编:《最高人民法院物权法司法解释(一)理解与适用》,人民法院出版社2016年版,第266页。

《物权法》第101条的规定。

在实践中,出卖人坚持以拍卖、招标方式出卖标的物的,是否应当排除其他共有人的优先购买权?对此存在不同观点:一种观点认为,拍卖作为一种特殊的买卖方式,以“价高者得”为原则,并不存在“同等条件”的问题,为保障拍卖程序的进行,不应当允许其他共有人行使优先购买权。^①另一种观点认为,在折价、变卖等情形下,其实都是买卖行为,不应排除按份共有人的优先购买权。^②笔者同意此种看法,在拍卖、招标等情况下,应当允许第三人参加竞买,但在同等条件下,仍应当保护其他共有人的优先购买权。对此,《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第16条规定:“拍卖过程中,有最高应价时,优先购买权人可以表示以该最高价买受,如无更高应价,则拍归优先购买权人;如有更高应价,而优先购买权人不作表示的,则拍归该应价最高的竞买人。”这就肯定了拍卖中的共有人优先购买权。因此,在以拍卖、招标方式出卖标的物的情况下,出卖人应当通知其他共有人参加购买,在同等条件下,共有人应当享有优先购买权。

二、关于“同等条件”的确定

依据《物权法》第101条的规定,优先购买权应当在“同等条件”下行使,这就对共有人优先购买权的行使条件进行了限制,其目的在于保障出卖人和买受人的利益:一方面,对出卖人而言,同等条件的限制有利于确定标的物的合理市价,同时,在确立优先购买权以后也并没有剥夺其他人的购买机会。^③要求优先购买权在同等条件下行使,有利于对其他共有人的权利进行必要的限制,^④在其他买受人参与购买的情形下,这有利于按价高者得的

① 参见戴孟勇:《先买权的若干理论问题》,载《清华大学学报(哲学社会科学版)》2001年第1期。

② 参见房绍坤:《论按份共有人优先购买权的适用范围》,载《山东社会科学》2012年第5期。

③ 参见杜万华主编:《最高人民法院物权法司法解释(一)理解与适用》,人民法院出版社2016年版,第275页。

④ 参见郑永宽:《论按份共有人优先购买权的法律属性》,载《法律科学(西北政法学院学报)》2008年第2期。

市场原则决定物的归属,因而不违反公平竞争的原则,有利于保护出卖人的利益。^①另一方面,对买受人而言,同等条件也有利于保障其按照市场交易规则取得相应的财产。从这一意义上说,《物权法》规定优先购买权应当在同等条件下行使,也有利于保护买受人的利益。

问题在于,如何理解该条所规定的“同等条件”?从比较法上看,对此存在不同做法:一是价格及条件相同说。依据《法国民法典》第815—14条的规定,优先购买权人应当按照让与人向其通知的“价格及条件”行使先取权。二是相同条款说。《德国民法典》第505条第2款规定:“行使先买权时,先买权利人和义务人之间的买卖,按照义务人与第三人约定的相同条款而成立。”由于“相同条款”的要求过于苛刻,德国司法实践随后作了变通规定。^②关于如何理解优先购买权中的“同等条件”,我国学者也存在不同看法:一种观点认为,应当借鉴德国法的上述经验,采用“相同条款说”作为先买权人行使权利的条件。^③另一种观点认为,要求先买权人与其他人之间订立的合同在内容上绝对一致是十分苛刻的,只要价格上相同即可。^④

笔者认为,不应当将此处的“同等条件”理解为条款完全相同,如果像德国法那样完全按照出让人与第三人之间的买卖合同的“相同条款”作为先买权人行使权利的条件,先买权在现实中恐有不能实现之虞。因为合同的内容是较为复杂的,涉及各种类型的条款,要求先买权人与出卖人之间订立的合同与出卖人与他人之间订立的合同在价格、履行期限、地点、交付方式等各个条款上都完全一致是很困难的。如果采“绝对等同说”,出卖人就会以某个次要条款的差别来否定先买人的先买权。事实上,要求两个合同的内容绝对一致也是毫无必要的,因为有一些条款可能涉及出卖人的重要利益,但有些条款也未必影响出卖人基于合同条款所享有的利益。即使就经济利益而言,如果其他买受人所提供的条件(如提供某种机会等)先买权人不能提

① 参见赖淑春:《优先购买权的法理分析及在执行程序中的适用》,载《法学论坛》2009年第2期。

② 参见《共有关系中的优先购买权研究》,载《法律适用》2005年第4期。

③ 张礼洪:《按份共有人优先购买权之实现——〈物权法〉第101条的法解释和适用》,载《法学》2009年第5期。

④ 参见郑永宽:《论按份共有人优先购买权的法律属性》,载《法律科学(西北政法学院学报)》2008年第2期。

供,但他可以用多付金钱的办法来弥补这些附加条件的不足时,也不应当苛求先买权人提出的条件必须与其他买受人的条件完全一致。^①因此,在法律上明确“同等条件”的内涵是十分必要的。

关于优先购买权中的“同等条件”,《物权法司法解释(一)》第10条规定:“物权法第一百零一条所称的‘同等条件’,应当综合共有份额的转让价格、价款履行方式及期限等因素确定。”依据这一规定,共有人优先购买权中的“同等条件”主要是指价格条件,但其又不同于价格数额这一条件,只要是对转让人的经济利益有重大影响的,都应当纳入“同等条件”的范畴。^②例如,如果受让人以提供劳务的方式作为对价,很难计价,则其他共有人无法主张优先购买权。因此,交易条件能够被替代,不应当包含无法被替代的给付。笔者认为,根据该司法解释的规定,“同等条件”的认定应当考虑如下因素:

第一,共有份额的转让价格数额。同等条件应当主要指的是价格条件,也就是说,先买权人支付的价格应当与其他买受人支付的价格条件相同。同等条件并不要求先买人和出卖人订立的合同与出卖人和他人订立的合同的条款完全相同。如果其他共有人愿意出更高的价格,则按“价高者得”的竞价原则。但如果共有人所提出的价格低于受让人所提出的价格,则共有人不得主张优先购买权。^③

第二,价款履行方式。除价款的数额外,是否属于“同等条件”还应当考虑价款的履行方式,如一次性支付与分期支付对转让人的经济利益会有不同影响。因此,在考虑同等条件时,也应当考虑价款的支付方式。^④当然,如果价款支付方式对转让人的利益没有重大影响的,则不应当影响共有人的优先购买权。例如,以现金方式还是银行转账的方式履行支付价款的义务,并不会对转让人的利益产生重大影响,此时就不应当影响共有人的优先购买权。

① 参见王凡:《试论按份共有人优先购买权》,载《法学杂志》2010年第S1期。

② 参见《共有关系中的优先购买权研究》,载《法律适用》2005年第4期。

③ 参见杜万华主编:《最高人民法院物权法司法解释(一)理解与适用》,人民法院出版社2016年版,第280页。

④ 参见崔建远:《论共有人的优先购买权》,载《河北法学》2009年第5期。

第三,价款支付期限。这主要是指履行的期限,支付价款的履行在多长时间之内完成。价款支付期限会对转让人的经济利益产生影响,由于共有人是否具有支付价款的能力并不确定,延期付款可能使转让人面临一定的风险。更何况,有的转让人可能急需资金,共有人主张延期付款时,可能会对转让人产生重大影响。因此,在判断共有人是否是在“同等条件”下行使优先购买权时,还应当考虑价款的支付期限。因此,共有人主张优先购买权时,其付款期限应当等于或者短于受让人的付款时间。^①当然,如果付款期限的轻微不同不会对转让人的经济利益产生重大影响时,则不会影响其优先购买权。

第四,其他情况。同等条件的确定是一个复杂的问题。同等条件确定的两项基本原则:一是公平交易,转让人、受让人之间的交易条件与转让人、其他共有人之间的交易条件应当是相当的,体现同等对待、公平交易的精神,从而使其他共有人有参与公平竞价的机会。二是不损害转让人利益。也就是说,其他共有人所提出的条件不应当低于受让人所提出的条件,其主要是价格条件,优先购买权并不意味着其他共有人有权以低价获得共有份额。按照这样一种标准确定其他条件,只要优先购买权人所提出的其他条件体现了公平交易的精神,没有损害转让人的利益,即应当认定符合优先购买权的行使条件。例如,受让人提出可以额外每天派车接送转让人,而优先购买权人无法提供此种条件,此种条件如果对转让人的利益有实质性影响,则其他共有人不得主张优先购买权。

“同等条件”的认定是一个复杂的问题,因为出卖人与第三人之间就转让事宜特别是价格问题可能会进行反复的协商,经过艰苦的讨价还价,支付相当交易费用。如果在谈好以后,再告诉先买权人其已经确定的价格,而先买权人又主张优先购买权,使得第三人不能买受该份额,第三人支付的交易费用就不能得到补偿,而使得先买权人坐享其成。如果出卖人分别与第三人和先买权人谈判,就会形成两个合同,出卖人的行为就可能构成双重买卖。因此在实际操作中,不妨将同等条件事先确定。笔者认为,出卖人应当事先确定一个出售份额的价格条件,可将该价格条件规定一个幅度,例如,将在

^① 参见杜万华主编:《最高人民法院物权法司法解释(一)理解与适用》,人民法院出版社2016年版,第280页。

某价款至某价款之间出售其份额,并将其价格条件告诉先买权人。如果先买权人表示在此价格条件内,其愿意优先购买,则出卖人在与第三人协商缔约时,只要是在该价格条款之内所确定的价款,在确定以后都应提前通知先买权人。如果超过这一幅度,就不必再通知先买权人。当然,也可以由先买权人事先确定一个价格幅度,通知出卖人。只要出卖人在该价格条款内达成的交易,都应当由先买权人优先购买。这就是说,应首先与优先权人协商一个大致价格,然后再寻找买方,由此也可避免或减少关于价格条件发生的纠纷。

需要指出的是,认定同等条件时是否要考虑亲属间的关系,我国有关司法实践历来认为应当考虑亲属间的关系。依据《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》第 24 条的规定,“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权。这是因为,家庭成员之间具有浓厚的人身色彩,此种房屋买卖关系与普通的买卖关系有很大区别,因此,此种情形下,承租人不得主张优先购买权。上述规定是就承租人优先购买权所作出的规定,关于按份共有人优先购买权“同等条件”的认定,我国现行立法并未对此作出规定。有观点认为,在转让人向自己的亲属出卖共有份额时,其他共有人不得主张优先购买权。^①但笔者认为,共有人优先购买权同等条件的认定,不需要考虑亲属间的关系:一方面,共有人的优先购买权不同于承租人的优先购买权,承租人的优先购买权涉及居住权的保障问题,出租人向其近亲属出让房屋时,能够更好地保护其近亲属的居住需求,而在共有份额的转让时,并不存在居住权的保障问题。所以,不当过多考虑亲属间的关系。另一方面,亲属关系过于宽泛和模糊,如果一概考虑当事人之间的亲属关系,可能使同等条件难以判断,这也会影响交易效率。

三、优先购买权的行使期限

(一) 优先适用当事人的约定

优先购买权为一种期待权,必须要受到期限的限制,而不能永远存续并

^① 袁锦秀:《优先购买权法经济学分析》,中国民主法制出版社 2006 年版,第 194 页。

在任何时候均可行使。如果允许优先购买权无限期地拖延,可能不利于交易的进行和经济的发展。^①因此,优先购买权应当在特定的期限内行使。关于优先购买权的行使期限,依据《物权法司法解释(一)》第11条的规定,“优先购买权的行使期间,按份共有人之间有约定的,按照约定处理”。据此,如果当事人对优先购买权的行使期限作出了规定,则应当按照约定处理,这也充分尊重了当事人的私法自治。^②此处的“约定”是指对优先购买权行使的期限所作的约定,包括对期限的起算点、具体期限的长短等所作出的约定。^③按照私法自治原则,优先购买权的行使期限可以由当事人约定,原则上在民事权利义务关系的设定上,如果不具有外部性,不涉及第三人利益和社会公共利益,通常都应当尊重当事人的意思自治。因为在具体到优先购买权的行使期限时,设立什么样的期限才有利于双方合理地转让和利用财产,按份共有人自己是最清楚的,在没有意思不自由等情形下,应当推定共有人之间的自主安排是最有效的。

在共有人约定了优先购买权行使期限后,各共有人都要受该约定的约束。即在当事人约定了优先购买权的行使期限时,其他共有人只能在约定的期限内主张优先购买权,期限经过没有行使优先购买权时,则视为其放弃了该权利。需要指出的是,此种约定限于按份共有人之间,转让人和受让人之间的约定不应优先购买权人产生效力。当然,即使在共有人之间,如果期间约定过短,对买受人是有利的,但如果约定的期限过长(如约定“可在1年内行使”),可能导致出卖人与买受人之间的买卖关系长期处于不稳定状态,极不利于对买受人权利的保护。据此,笔者认为,关于优先购买权的行使期限,完全交由出让人决定也是不妥当的,毕竟优先购买权是一项法定的权利,此种法定性不仅体现在权利的产生和内容方面,在行使期限方面也应当具有一定的法定性,其目的在于防止当事人约定的期限过短或者过长,从而影响优先购买权人行使权利,或者不利于保护买受人的利益。但该司法解

① 参见杨立新:《共有权研究》,高等教育出版社2003年版,第421页。

② 参见杜万华主编:《最高人民法院物权法司法解释(一)理解与适用》,人民法院出版社2016年版,第296页。

③ 参见杜万华主编:《最高人民法院物权法司法解释(一)理解与适用》,人民法院出版社2016年版,第296页。

释并没有对当事人所约定的优先购买权行使的最长期限和最短期限作出规定。因此,仍然有必要对此作出规定。

(二) 没有约定的适用司法解释规定

依据《物权法司法解释(一)》第11条的规定,如果当事人没有约定优先购买权的行使期限,或者约定不明的,则应当按照以下规则予以确定:

第一,转让人向其他按份共有人发出的包含同等条件内容的通知中载明行使期间的,以该期间为准。从该规定来看,在各共有人没有对优先购买权的行使期限作出约定时,则转让人可以单方面确定各共有人行使优先购买权的期限,但转让人单方面确定该期限必须具备如下条件:一是必须是向其他按份共有人发出通知。这就确立了转让人的通知义务,因为收到通知是共有人行使优先购买权的前提条件。如果未获通知,共有人可能并不知情,其将丧失行使优先购买权的机会。因此,出卖人应当向优先购买权人负有通知的义务。这种通知既可以是在出售时明确告知,也可以是在与第三人达成交易之前通知,告知的内容既包括要出售份额的情况,也包括价格及其他重要的交易条件。通知的到达是优先购买权权利期限计算的起点,也是优先购买权人知晓交易条件、行使优先购买权的前提。如果共有人收到通知后在法定期间内不行使优先购买权,则视为弃权。二是通知中必须包括同等条件。如果该通知中不包含同等购买的条件,则其他共有人无法决定是否行使优先购买权,优先购买权也将无法行使。优先购买权行使的前提条件是在同等条件下行使,而不需要转让人同意。三是确定优先购买权的行使期限。也就是说,如果转让人在通知中包括了同等条件,在此情形下,行使优先购买权的条件也已经具备,因此,转让人在通知中明确优先购买权的行使期限,这就确定了共有人优先购买权的行使期限。

第二,通知中未载明行使期间,或者载明的期间短于通知送达之日起15日的,为15日。该条实际上确立了最短的优先购买权行使期限,期限长短各国具体规定不同,期限过长不利于交易的便捷和安全,期限过短不利于优先购买权人。所以,如果通知能够确定期限,则可以确定共有人优先购买权的行使期限,但如果通知中没有确定该期限,或者通知中确定的期限过短,则不利于其他共有人行使优先购买权。因为共有人在决定是否行使优先购买权时,需要考虑自己的购买能力、房屋的市场价值和整个房地产的价格走势