

论房屋承租人的优先购买权

曾 时

长春理工大学法学院, 吉林 长春

收稿日期: 2023年9月12日; 录用日期: 2023年9月21日; 发布日期: 2023年11月20日

摘 要

随着房地产市场的蓬勃发展,房屋租赁需求急速增长,然而这也伴随着一系列与承租人权益相关的问题。为了保护承租人的权益,赋予承租人优先购买权,优先购买权的法律性质应当属于形成权,且权利的行使主体应为居住用途的承租人,出租人需要在出卖前的合理期限内通知承租人。在同等条件下,承租人享有优先购买权,但房屋承租人行使优先购买权时存在例外情形。

关键词

房屋承租人, 优先购买权, 行使条件

On the Right of First Refusal for Housing Tenants

Shi Zeng

School of Law, Changchun University of Science and Technology, Changchun Jilin

Received: Sep. 12th, 2023; accepted: Sep. 21st, 2023; published: Nov. 20th, 2023

Abstract

With the booming development of the real estate market, the demand for housing rental is growing rapidly; however, this is also accompanied by a series of problems related to the rights and interests of the lessee. In order to protect the rights and interests of the lessee, the lessee is given the right of first refusal, the legal nature of the right of first refusal should belong to the formation of the right, and the exercise of the right of the main body of the lessee for residential purposes, the lessor needs to be notified of the lessee within a reasonable period of time before the sale. Under the same conditions, the lessee has the right of first refusal, but there are exceptions to the exercise of the right of first refusal by the lessee of a dwelling.

Keywords

Housing Tenant, Right of First Refusal, Conditions for Its Exercise

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 案例引入

岳某与马某签订了住房租赁合同，而后马某与第三人丁某签订了住房买卖合同，约定将马某名下的一套房屋于 2022 年 6 月 1 日交付给丁某，并告知岳某在 2022 年 5 月 31 日前腾出所租住房。岳某起诉马某与丁某的房屋交易行为侵害了自己作为房屋承租人的优先购买权，且岳某在 2022 年 11 月才搬离。关于岳某主张马某未将同等条件告知，只通知了卖房的信息不属于履行了通知义务，法院对此做了调查。在审理后查明马某在签订租房合同时就已经告知承租人该房处于待售状态，并在合同中明确约定该房屋出售前会保障承租人一定时间用于找房腾房，就合同解除的其他事项也做了约定。在出租人与第三人协商看房期间，承租人也一直予以配合，出租人马某将房屋买卖交易的进程及时通过微信告知了承租人岳某，岳某回复“好的”表示知悉、和中介签订了对案涉房屋自愿放弃优先购买权的声明，并手写了放弃房屋优先购买权的金额范围。因此法院认为岳某关于出租人未履行通知义务以及承租人优先购买权被侵害的主张不成立。出租人已经完成通知义务，双方租赁合同截止于 2022 年 5 月 31 日，因为岳某未及时搬离出租房屋所以其需要承担一定的违约责任¹。

我国房地产市场近年来发展迅速，房屋租赁市场逐渐成为房地产行业以及基本生活需求中不可忽视的重要部分。然而，在租赁市场中，房屋承租人的权益保护问题一直备受关注。在许多情况下，当房屋出售时，房屋承租人常常面临被迫搬离的困境，为保护承租人的权益而设立优先购买权。前述案例涉及的对出租人是否履行通知义务的认定问题，与优先购买权的行使条件密切相关。为了保护房屋承租人的权益，建立并完善房屋承租人的优先购买权制度具有重要意义。

2. 房屋承租人优先购买权的概述

2.1. 房屋承租人优先购买权的定义

房屋承租人的出现是因为有出租人选择把房出租，不特定的第三人经由出租人订立租房合同后成为房屋承租人。房屋承租人的优先购买权的定义是指双方签订的房屋租赁合同在存续期间，出租人若是想要将自己有权处分但已经租出去的房屋出售时，签订了租赁合同的房屋承租人在同等条件下，相对第三人而言，享有优先购买该房屋的权利。房屋承租人的优先购买权的权利主体是特定的人，显而易见权利的客体是承租人与出租人所签订了租赁合同的房屋，且该权利的行使是在一定条件成就时才能行使。

2.2. 我国相关法律规定

我国最早在《城市私有房屋管理条例》中规定了承租人的优先购买权，这是我国首次在立法上对优先购买权作出规定。而后在 1988 年，《民通意见》也在第 118 条中作出规定，《民通意见》完全吸收了前述管理条例中的规定，并在此基础上对出租人未提前三个月通知承租人的法律效果做出新增规定。1994

¹北京市第二中级人民法院(2023)京 02 民终 6230 号民事判决书。

年发布的《城市公有房屋管理规定》中还对公有房屋承租人的优先购买权做出规定。1999年,《合同法》第230条明确规定:“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。”2009年,《城镇房屋租赁合同解释》第24条规定:“具有下列情形之一,承租人主张优先购买房屋的,人民法院不予支持:1)房屋共有人行使优先购买权的;2)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;3)出租人履行通知义务后,承租人在十五日内未明确表示购买的;4)第三人善意购买租赁房屋并已经办理登记手续的。”

《民法典》第726条对房屋承租人优先购买权的规定继承了《合同法》第230条的规定,以及对《城镇房屋租赁合同解释》第24条规定做了吸收和改造。《民法典》在历经一、二审稿的确认后在第726条对优先购买权做出了明确规定,对于优先购买权制度的建立和完善有重要意义。

2.3. 优先购买权的法律性质

关于承租人的优先购买权的性质,目前主要形成了两种观点。第一种观点为附强制缔约义务的请求权说,第二种观点为形成权说。

附强制缔约义务的请求权说认为在房屋承租人对出租人提出购买房屋的请求时,出租人有作出承诺的法定义务,该种义务是法律直接明确规定的,因此应将承租人优先购买权视为直接强制缔约的一种类型,出租人没有正当理由不能将房屋出卖给第三人[1]。如果出租人违反强制缔约义务和第三人进行房屋买卖交易,房屋承租人便可以请求法院强制出租人对承租人的购买请求做出承诺。支持该学说的观点认为对于承租人的要约,出租人有强制承诺的义务,但这会导致房屋买卖合同的确立时间,与第726条规定的承租人需要在15日内做出是否行使优先购买权的期间相矛盾,影响诉讼[2]。

支持形成权说的观点认为,出租人表达出欲将房屋出售的意思表示后,承租人做出购买房屋的意思表示,双方就成立了房屋买卖合同[3]。即使出租人与第三人协商好了房屋买卖的事宜并订立了买卖合同,承租人可同样就该合同行使优先购买权,此时,相当于承租人做出了愿意以同等条件购买该房屋的意思表示。若出租人否认承租人有权行使优先购买权,承租人可以请求法院确认自己行使优先购买权的房屋买卖合同成立。我国学界所主张的形成权说,是受到德国和我国台湾地区学说影响的结果。德国认为债权性质的优先购买权是一种可以通过单方权利的行使来设立合同关系的形成权,权利人做出自己要行使优先购买权的单方意思表示,就能与出卖人成立买卖合同,因此认为承租人的优先购买权属于形成权。我国台湾地区的通说也采纳形成权说的观点,认为房屋承租人通过单方意思表示即可形成出租人与第三人订立的同等条件为内容的合同,因此优先购买权应属于形成权[4]。笔者赞同优先购买权属形成权的观点,承租人只有在出租人出卖房屋时才能行使优先购买权,且是以同等条件进行购买,权利的实现不须出租人同意更符合保护承租人权益的立法本意。

3. 房屋承租人优先购买权的行使条件

3.1. 优先购买权的权利主体

优先购买权行使的客观基础是出租人与承租人签订了合法有效的房屋租赁合同,合同成立后优先购买权得以成立,且只有在出租人将房屋进行出售时,承租人作为优先购买权的权利主体才能行使该权利。但是该权利的保护应根据实际情况进行讨论,房屋承租人是权利行使的主体是毫无疑问的,但是根据房屋租赁的情况来说,笔者认为应当是居住用途的房屋承租人能行使该权利。

按用途区分,房屋租赁可以分为商用和民用,商业用途通常是租赁商铺、写字楼等赚钱,而民用常是租赁住宅作为生活起居的落脚点。从我国国情来看,绝大部分家庭在买房时首选购买住房,保障自己

的生活需求后才会考虑买商业用途的房屋作为投资的一个途径。房屋的价格一直以来都是高居不下的,能够轻而易举就能买住房的人群仍是少数群体,因此许多人会选择租房,也因为该种情况的普遍性,所以优先购买权制度的出现主要是为了保障人基本的生存权。保障承租人稳定的居住环境,这既是国家保障民生的体现,也是维护社会秩序的重要方式。随着经济发展,城市发展配套了便利的生活设施,选择在城市里生活的人越来越多,商品房的买卖交易在不断增多。房屋买卖市场的繁荣同样带动了房屋租赁市场的发展。在商业性租赁中,承租人租房是为了谋利,不再是只求生活保障的弱势群体,商业租房关系中承租人在意的是房屋的经营权而非基本的生存权,保障人民基本生活需求的目的在此时并不存在,因此商业用途的出租人不应享有和行使优先购买权。且对于商用承租人而言,我国已经有“买卖不破租赁”的法律制度进行保护,房屋所有人的更换不影响出租人在租赁期内对商铺的使用,其商业经营的稳定性不易受到影响。

3.2. 优先购买权的同等条件

我国《民法典》第 726 条明确规定了承租人须在同等条件下行使权利。对于同等条件的认定应主要从价款、支付方式履行期限等方面进行展开^[2]。承租人在出租人与第三人签订买卖合同前主张优先购买权的,出租人应当就房屋买卖事宜与承租人做好通知,最终的同等条件此时虽未完全确立,但承租人在知晓售卖消息后可以根据自已的情况对房屋买卖做出判断并与出租人商议交易条件,商议后承租人可决定是否继续行使优先购买权。若在通知时,出租人已经与第三人在商谈,出租人可就与第三人磋商的买卖信息告知承租人,此时,买卖信息应当包括价格、支付方式、履行期限等方面的内容。此时承租人与第三人是同时与出租人对房屋交易进行协商,不存在任何一方处于不平等地位的情况,出租人卖房的首要目的是钱,若是为了保障承租人的权益不允许出租人与第三人接触协商可能会损害出租人的利益,出租人不能掌握自己房屋的买卖价格,同等条件变成了承租人主导的价格,对出租人则显失公平。同时,不排除有卖家为了快速处理房屋而选择降价但必须一次性支付等情况,所以除了价款,同等条件还包括支付方式、履行期限等约定,承租人在主张权利时需要与卖家确认好上述信息。

承租人若是在出租人与第三人已经签订买卖合同后才知晓卖家出售房屋并主张优先购买权的,同等条件则是根据该份买卖合同来确定。

3.3. 优先购买权的时间条件

优先购买权制度的时间条件涉及出租人通知要在合理期限内以及承租人要在被通知后的 15 日做出明确表示。出卖人应在出卖前的合理期限内通知承租人,承租人需要在 15 日内做出表示,超过 15 日未明确表示购买的视为承租人放弃优先购买权。关于“合理期限”的时间起算点,也即是何时通知的问题,有两种观点,一种是出租人在决定出售房屋时即告知,另一种是在出租人与买受人签订了房屋买卖合同后再通知。两种观点均被提出有局限之处,第一种观点认为通知的内容只能是出租人想要卖房的出售意图,此时尚未存在房屋买卖条件,承租人也就不知同等条件具体为何,让其在 15 日内做出表示于承租人而言比较匆忙^[4]。第二种观点是在出租人已经与第三方买受人就房屋买卖达成了合同约定后才告知,该种情况下,承租人可以就确定的“同等条件”做出明确的是否购买的意思表示,15 日的期间起算日能够得以确定^[5]。

笔者认为第一种观点更具有可行性,出租人在决定卖房时就应当告诉承租人。出租人若对市场交易价格了解或是自己有心理预期价格,应当同时告知,承租人在得知房屋将要被出卖的信息时,有购房需求的承租人会主动查询价格并与卖家保持沟通,双方对交易条件沟通后可以较快的完成房屋买卖。若是房屋承租人对价格不认可,其也可在 15 日内做出是否购买以及在何种价格范围内行使优先购买权的意思

表示。若是在出租人与第三人已经签订合同后才对承租人告知，承租人对该合同认可的话直接“横刀夺爱”，不需要付出精力便能签订房屋买卖合同，虽保障了承租人的优先购买权，却让第三人与出租人白白耗费精力协商，对于亟需买房的第三人而言易引起其情绪的愤懑。长期以往，买房者会对有租赁权的房屋敬而远之，有租赁权的房屋也会因此被压价，使得出租人的利益受损。

4. 房屋承租人优先购买权的例外情形

根据法律规定，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人选择把房屋出售给自己的近亲属时，承租人将不能主张优先购买，此种排除适用的情形是在不同群体利益冲突时做出的平衡。

首先，有观点认为按份共有人的优先购买权是基于对房屋享有的物权而拥有的优先性，承租人的优先购买权则是债权关系的建立而成立的优先性，根据物权优先于债权的规则，房屋共有人行使优先购买权时，承租人的购买权失去优先级^[6]。也有观点赞同房屋共有人行使优先购买权的，承租人将不能行使该权利，但认为不需要对二者的权利的优先级做出比较，认为作为房屋共有人的其中一个，其在选择出售房屋时出售的是自己对该房屋的份额，而非房屋，承租人的优先购买权是针对房屋的而非份额，因此共有人的优先购买权不存在和承租人的购买权竞合的可能^[7]。上述两种观点虽然论证的角度不同，但都一致地认可了一个房屋有两方主体享有优先权时的处理结果，有利于裁判标准的统一。优先购买权制度的设立是在同等条件下，出卖人将房屋出售给任何人都是在一定的利益基础之上，同等条件下，出租人与承租人因租赁关系已经对彼此有所了解，赋予承租人优先购买权能减小交易的风险。而房屋共有人相比承租人与出租人建立了更为紧密的联系，房屋共有人行使优先购买权使得房屋买卖的交易主体更简单，对于交易效率而言更有利。

其次，出租人的近亲属购买房屋的优先性在紧密关系上与房屋共有人类似，除此之外，基于“亲不间疏”的原理，其购买权优先于承租人。中国亲情关系在人们的心中具有重要地位，有时出租人与近亲属交易会因亲情关系在交易价格以及交易方式上有所让步，若此时承租人主张同等条件购买房屋，出租人的合法利益会受损。因此，出租人将房屋出买给自己的近亲属的，承租人不可主张优先购买权。

最后，除了法律明文规定的两种例外情形下，在大多数情况下房屋承租人的权益仍然可以通过优先购买权制度得到保护^[8]。若其权益受到侵害，承租人可以向法院请求实现优先购买权，在无法实现的情况下，承租人可以向出租人主张损害赔偿，而损害赔偿的范围常包括承租人购买相似房屋需要多支付的钱款或是承租人无法实现优先购买权后不得不另行找房搬家的合理支出等费用。

参考文献

- [1] 唐诗瑾. 论承租人优先购买权的行使与限制[D]: [硕士学位论文]. 南京: 南京大学, 2017.
- [2] 杨会. 论房屋承租人优先购买权的行使——以《民法典》第 726 条为中心[J]. 成都理工大学学报(社会科学版), 2022, 30(3): 65-76.
- [3] 刘欣婷. 谈房屋承租人优先购买权[J]. 合作经济与科技, 2021(15): 188-189.
- [4] 贾玉敏. 对房屋优先购买权相关问题的认识[J]. 人民司法(应用), 2016(22): 89-93.
- [5] 沈勇杰. 承租人优先购买权的外部对抗效力[J]. 东南大学学报(哲学社会科学版), 2022, 24(S2): 76-80.
- [6] 赵俊芳. 我国物权法特殊动产物权变动生效要件的解释与完善[J]. 法律科学(西北政法大学学报), 2017, 35(4): 111-123.
- [7] 张鹏. 民法典背景下我国优先购买权制度内涵——兼评最高人民法院实施民法典相关司法解释的修订[J]. 东方法学, 2022(1): 132-146.
- [8] 严桂珍. 房屋承租人优先购买权制度适用中的法律问题探析[J]. 同济大学学报(社会科学版), 2016, 27(3): 117-124.