

房屋优先购买权中的利益衡量

——兼论法律解释在审判实践中的作用*

熊 琰

(南京大学 法学院,江苏 南京 210093)

[摘要]我国法律中有关房屋优先购买权的规定存在模糊和空白,需要运用解释方法明确法律的涵义、填补漏洞。优先购买权的规定不应一味保护承租人,也应保障所有权人的处分权和收益权。这体现在个案中对“同等条件”进行解释时,不应仅解释为价格相同,要将影响交易和价格的因素都考虑在内;裁判时不应一概判令出租人与承租人签订买卖合同,应顾及所有人的意思自由。实践中,尽管解释是法律适用必不可少的环节,但基于我国法制现状,为避免、减少法官在法律解释时的随意性,应通过最高院定期总结、公布典型判例、提供立法建议、进而完善立法的方式来规范法律解释权的行使。

[关键词]优先购买权;案例评析;法律解释;利益衡量

[中图分类号]D920.5 [文献标识码]A [文章编号]1672-0598(2007)01-081-05

引言

随着我国市场经济的发展,房地产交易日益升温,大量的法律问题随之涌现,承租人的优先购买权即是产生法律纠纷的一个常见原因。但与此相对应的是,我国法律关于房屋承租人优先购买权的规定不够完善,存在模糊规定甚至法律漏洞,需要法官在审判实践中运用法律解释做出裁判。本文试图通过对几个涉及房屋优先购买权(以下如无特别说明,均指承租人对承租房的优先购买权)案例的分析,探讨法律解释方法在审判中的运用,并在案例讨论的同时对法律解释的若干理论问题进行探讨。

一、问题的提出

(一)案例比较

1、案例一

程某于1994年将所有的4间房屋租给魏某使用。1995年1月,程某向其好友丁某借款2万元。1995年7月,程某因急需用钱,遂决定将租给魏某的4间房屋卖给丁某。双方在协商中,程某提出,因经常得到丁某帮助,特别是在妻子住院时丁某凑齐2万元借给他,未要求利息,所以决定将房屋以较为优惠的价格卖给丁某,后双方经过协商决定以

4万元价格转让此4间房屋,并于8月10日到房屋部门办理了过户登记手续。8月中旬,丁某找到魏某,要求魏某腾出所租房屋,魏某不同意,并提出自己愿意以4万元价格购买该房屋。双方发生争执,丁某遂于同年9月10日向法院起诉,要求魏某腾出房屋。魏某提出异议,认为程某和丁某侵害其优先购买权,因此其买卖行为是无效的。

2、案例二

原告潘某,个体工商户,长期租赁被告城关粮管所的一幢四层综合楼北起第四、五两间门面房经营家用电器。2003年6月17日,被告以企业改制整体公开竞价出售的名义,将该综合楼转让给庄开井、胡新明等11人,但未在出卖之前的合理期限内通知原告。竞价后11人分割该综合楼,庄开井、胡新明分别就原告承租的门面房各一间与被告签订了房地产买卖契约,并取得了房屋所有权证。原告认为被告的行为侵犯了自己依法享有的优先购买权,请求法院确认被告与第三人签订的房地产买卖契约无效,并判令被告以其与第三人签订的房地产买卖合同约定的同等价格将两处房地产出卖给原告。

法院认为,原被告之间的房屋租赁行为合法有

* [收稿日期]2006-11-20

[作者简介]熊琰(1982-),女,广西桂林人,南京大学法学院民商法专业,硕士研究生。

效。被告以公开竞价的方式、将包含原告承租的房屋在内的整栋综合楼出卖,未在合理期限内依法通知原告,侵犯了原告的优先购买权。原告对承租房屋享有优先购买权是法定的权利,不附加任何条件,不因被告出卖房屋超出原告承租范围而改变。公开竞价本质上也是一种买卖,承租人的优先购买权应当在买卖中得以实现。因此,原告要求确认被告与第三人签订的房屋买卖合同无效,应予以支持。原告要求被告以其与第三人签订的房地产买卖合同的同等价格将房屋出卖与原告,不予支持,因为原告应在同等条件下享有优先购买权。

3、案例三

樊某于 2001 年 5 月 21 日与乙公司签订租赁合同,约定乙公司将一建筑面积 100 平方米的房屋出租给樊某,租赁期限自 2001 年 6 月 23 日起至 2003 年 6 月 22 日止。2002 年 3 月 22 日,乙公司向樊某发出《意见征询书》:“您所承租的 * * 号商铺,我司已决定出售,现定单价 7500 元,总价 805725 元。根据我司与您签订的租赁合同的规定,在同等条件下您有优先购买权,故发此函以征询意见。如您决定购买,请至君临花园售楼处办理相关手续(支付定金 2 万元);如您放弃优先购买权,则请书面回复。在我司将该商铺售给第三方后,您前来办理转租手续,我司于您签订的租赁合同中的权利义务一并转给第三方。”3 月 25 日,乙公司与杨某就该房屋签订了认购书,约定杨某向乙公司购买樊某承租的房屋,单价 7500 元,总房价 805725 元(如采用一次性付款方式仅需付 98%,支付定金 1 万元),三个月内如原租赁业主购买该房,此认购书自动失效。同年 5 月 16 日乙公司与杨某正式签订了商品房出售合同。8 月 15 日,杨某办妥该房屋的产权证。同年 11 月 7 日,樊某以乙公司与杨某之间的买卖行为侵犯其优先购买权为由提起诉讼,要求法院判令乙公司与杨某的房屋买卖合同无效,并以乙公司与杨某签订的合同条款与其签订房屋出售合同。

一审法院认为,樊某在接到通知后三个月内没有主张权利,她对涉讼房屋的优先购买权已丧失。而二审法院则认为,乙公司在出卖争议房屋前,给予樊某三个月的合理期限,但并未将其与杨某签订房屋买卖合同时给予的优惠条件(一次性付款可以免交 2% 价款、定金可付 1 万元)告知樊某,致使樊某丧失享受同等条件的权利,所以乙公司的行为侵犯了樊某的优先购买权。同时,乙公司在给予樊某三个月的期限未届满时与杨某签订买卖合同也违反了法律规定其与杨某签订的房屋买卖合同无效,樊某在乙公司给予杨某的买房条件下,仍享有优先购买权。承租人的优先购买权是一种形成权,只要

条件相同,承租人的单方面意思表示就能使承租人与出租人之间形成以出租人与第三人的同等条件为内容的合同。为切实有效地保护承租人的优先购买权,减少讼累,法院确认樊某与乙公司就系争房屋的转让关系成立,双方应严格按照乙公司与杨某签订的《上海市商品房出售合同》之条款履行。

(二) 上述案件中的焦点问题

分析上述案件和判决理由,其中至少有两个问题值得探讨。

首先,法条中规定的“同等条件”的涵义。“同等”是主要考虑价格,还是包括付款方式、付款时间等条件都相同?以案例 1 为例,有学者认为程某之所以以四万元的优惠价格将房屋卖给丁某,是因为他曾受过丁某的帮助,而魏某不具备这一条件,因此他主张优先购买权时的“同等条件”不能以四万元为准。案例二中,承租人只租赁了楼房的一部分,而出租人要将楼房整体出卖,承租人主张优先购买权时,是否必须与第三人一起竞买整栋楼房以体现“同等条件”?在判决中,法官以原告的主张不符合“同等条件”为由,驳回了原告要求被告与其以同等条件签订卖房合同的诉讼请求,因“同等条件”包括一同参与买卖活动,此时已不具备这一条件。案例三则支持了樊某要求与乙公司订立房屋转让合同的请求。可见,司法实践中情况复杂,对“同等条件”的认定标准不一。

第二,在认定应当支持承租人优先购买权时,是否应同时判决承租人与出租人签订房屋转让合同?对此,案例二与案例三做了截然不同的回答,除了在“同等条件”问题上的不同意见外,也反映出法官对优先购买权性质的不同理解。

要解决上述问题,理解法律解释在审判中的作用很重要。

二、本案中适用目的解释的必要

(一) 法律解释的必要

广义的法律解释包括三种情形:一是在有可适用的法律规范的情况下确定法律规范意义内容,即狭义的法律解释;二是在个案没有相应的法律规范的情况下进行漏洞补充;三是在法律规定因过于一般抽象而不确定的情形下进行价值补充。

法律解释之所以被学者们公认为法律适用的前提条件,与法律的特点尤其是其局限性密切相关。首先,法律条文具有规范性、概括性,在遇到个案时,经常会出现法律没有涵盖到的情形。第二,法律具有滞后性,法治的确定性和稳定性使得法律同社会发展必然的不同步,立法时没有预见(也无法完全预见)的案件类型将层出不穷。第三,法律漏洞的存在。法律是人的理性对客观事物认知的

产物,人的认知能力有限,立法者在必要时会有意采用模糊、不确定性的语词,将具体情形下的案件交由法官自由裁量。这些因素的存在,使法官不能像自动售货机似的通过三段论的推理直接得出判决结果,他不得不对法律条文的含义进行解释,在法律太抽象或有空白的情形下进行价值补充或者漏洞补充。

(二) 前述案例中涉及的法解释问题

反思前述优先购买权案件中出现的裁判理由的分歧,与法律解释的不统一密切相关。我国法律法规中涉及房屋承租人优先购买权的主要有三条:一是《中华人民共和国合同法》(以下简称《合同法》)第 230 条规定“出租人出卖出租房屋的,应当在出卖之前的合理期间内通知承租人,承租人享有以同等条件优先购买的权利”;二是最高人民法院《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)》(以下简称《民通意见》)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。出租人在同等条件下,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”;三是国办发《城市私有房屋管理条例》(以下简称《条例》)第 11 条规定:“房屋所有人出卖出租房屋,须提前三个月通知承租人,在同等条件下承租人享有优先购买权。”三个条文均强调了“同等条件”,但并未详细阐明同等条件的涵义。对于在涉及交易第三人的诉讼中,应当如何支持承租人的优先购买权,《合同法》和《条例》均未作具体规定,仅肯定了承租人享有优先购买权。《民通意见》则肯定当出租人未按规定出卖房屋的,承租人可以请求人民法院宣告该房屋买卖无效。至于是否要在裁判中直接判令出租人与承租人签订房屋转让协议以实现优先购买权,三个法条均保持了沉默。这里属于立法空白,需要通过解释进行漏洞补充。

笔者认为,在上述案件的法律适用中,应当首先对优先购买权的有关法律进行目的解释。通说认为承租人优先购买权的目的,在于保护房屋承租人的利益,反映了租赁权的物权化趋势。买卖关系本应尊重当事人的意思自治,但由于房屋租赁通常涉及承租人的生存利益,法律破除一般的平等原则,赋予承租人以对抗第三人的优先购买权。原因之二在于保护承租人已经投入的利益,即“余存利益”,以鼓励承租人在租赁期间对标的物的投资,防止短期行为。这体现了节约社会资源、避免重复投资的理念。

然而,应当注意到,上述解释只从承租人一方的角度出发,没有兼顾到出租人与交易第三人的利益。笔者认为,在房屋优先权案件中,不仅要保护

承租人的权益,而且也要兼顾对房屋所有人利益的保护。承租人依法取得的并非交易条件上的任何优惠,而是在同样的交易条件下优先取得交易机会。承租人要想受让房屋,也必须与第三人竞争,房产所有人的利益由此得以最大化,所有权权能中的收益权得以实现。也就是说,尽管法律通过优先购买权给承租人以特别的保护,在一定程度上限制了所有人的处分权,但不能因此无视所有人的权益和意志。

因此,在个案中对“同等条件”进行解释时,不能单从价格角度出发,要考虑到个别案件中影响价格和交易的其他因素,在裁判时要尊重所有人的处分权。下面笔者将运用上述目的解释的方法对前面三个案例和裁判进行评析。

三、个案中的法律适用

了解优先购买权制度的目的后,再来反思前面三个案例和判决理由,可以看到正确解释法律、理解立法目的的重要性。

(一) 对“同等条件”的合目的性解释

(1) 案例一——应以市场价格作为同等条件

在案例一中,笔者认为魏某不可以 4 万元的价格主张优先购买该房。法律规定的“同等条件”应当指市场交易下的第三人给出的“同等条件”。本案中,房屋所有人出于对好友曾经提供帮助的感激,以较为优惠的价格将房屋卖给朋友,这是包含“好意施惠”因素在内的法律行为,不是该房产正常市场价格的反映。倘若支持承租人以 4 万元价格购买该房,必然会损害房屋所有人的利益。而且,本案中所有人卖房是为筹钱给妻子治病,必定不愿将房产低价出售给任意第三人。法院如支持魏某提出的以 4 万元购买的诉讼请求,必将造成对所有人意思自治的粗暴侵犯。从法律解释的角度看,可以认为魏某提出的价格没有达到法律要求的“同等条件”,不能支持他的优先购买权。有学者提出一个变通的方法,可以例外地以“市价计算法”来确定“同等条件”,将市价视为第三人已出的价格,如魏某愿意出此价格即可视为具有同等条件。笔者认为这个方案可行,既能保护承租人的优先购买权,又不至于损害所有人的收益权。

(2) 案例二——分割出售情形下对同等条件的解释

本案中原告承租了被告所有的四层综合楼中的两间门面房,出租人在未于合理期限内通知原告的情形下,将整栋综合楼以公开竞价的方式卖给 11 个人,竞价后该 11 人又分割了该综合楼,其中两个人分别就原告的两间门面房与出租人签订了房地产买卖合同。该案中,承租人仅仅租赁了整栋

楼房的一部分,而所有权人在租赁期间意欲将房屋整体出售时,此时应如何界定优先购买权的范围和“同等条件”?体现为两种不同情形:一是在承租人只对租赁部分主张优先购买时是否要支持?二是承租人能否对整栋楼房主张优先购买权?

该案中,二审法院认为优先购买权是法定的权利,不附加任何条件,不因被告出卖房屋超出原告承租范围而改变,因此在楼房整体出售情形下,也应当支持承租人对租赁部分的优先购买权。但笔者认为这种解释没有考虑到房屋所有权人的利益。出租人作为房屋所有权人,有对房屋的处分权和收益权,而所有权人对房屋处分方式的选择极有可能影响到他的收益,例如在有些情况下第三人为商业目的可能愿意出更多的价钱购买整栋楼房,如果将其中的两间划出来卖给他人,所获的利润可能会比整体转让低(当然这只是一情形,在经济生活中也可能出现分别出售卖得更好的情况,这时出租人利益与优先购买权就没有矛盾,因此这里不予讨论)。另外,该案涉及的标的物是“门面房”即经营用房,经营用房对承租人的重要性不如居民住房,其余存利益是否比所有权人的收益权更值得保护呢?笔者认为,承租人利益并非永远“至上”,可以通过从立法目的上解释“同等条件”,来阻却承租人主张对部分单元的优先购买权:因为出租人与第三人达成的是就整栋房屋的转让协议,承租人仅仅主张购买其中的一部分不符合“同等条件”的要求,因此不予支持。

那么在这种情形下是否承租人的优先购买权就没有意义了呢?并非如此,承租人仍然可以在“同等条件”下享有优先于第三人的交易机会,这里的“同等条件”体现为购买整栋楼房。因为尽管承租人只承租了一部分房间,但他在整栋楼房上还是存在余存利益的,与第三人相比与该房屋有着更紧密的联系,因此保护他的优先购买权符合该制度设立的目的。另一方面,房屋所有权人的利益也能得到保护,因为承租人和第三人之间能够实现充分的竞争,所有权可以得到利润最大化的实现,而一般情形下交易对象是谁对出租人的利益没有太大的影响。因此,笔者认为承租人在这种情形下可以对整栋楼房主张优先购买权,这不仅符合目的解释,也符合对“同等条件”的文义解释。

(3) 案例三——优惠条件影响同等的认定

案例三中“同等条件”的解释问题不是很突出,因为出租人尽管尽到了通知义务,但他给第三人的购房条件明显优于承租人,不仅定金风险减少了一半,购房款在一次付清的情形下也优惠了一万六千多元,缔约条件的差别还是很明显的,原告可以以侵犯了他在“同等条件”下的优先购买权为由

获得法律的保护。

(二) 是否应当强制缔约——对优先购买权性质的不同解释

比较案例二和案例三的诉讼请求和判决结果,虽然都认可被告违反了优先购买权的规定,但结果上仍有明显区别。在案例二中法官没有支持原告要求以同等价格购买房屋的请求,除了法院认为情况改变不符合“同等条件”外,还有一个重要原因是所有权人表示不再出卖该房产;在案例三中,二审法院明确认定优先购买权是一种形成权,只要承租人愿意提供同等条件,其单方面意思表示就能使承租人与出租人之间形成以出租人与第三人的交易条件为内容的合同,因此法院直接判决承租人与出租人之间的转让关系成立。

笔者认为,导致这一分歧的深层次原因与法官对优先购买权性质的解释不同。有观点认为,对租赁房屋的优先购买权是一种优买权,这种优买权具有排他性,不受他人干涉,具有物权性质,并以《日本民法典》将先取特权编在物权法的立法例加以佐证。1、将优先购买权定性为物权可以使承租人享有对抗第三人的权利,也有利于防止出卖人与第三人串通侵害优先购买权。因此,承租人的优先购买权是一种附条件的形成权,他只需要依自己一方的意思,形成以义务人(出租人)与第三人同等条件为内容的契约,无须义务人的承诺。2、在案例三中二审法院即采纳的是这种观点。另一种观点将优先购买权看作一种财产请求权,是一种期待权,它不直接地表现出价值,具有不确定性,根据权利人的诉讼请求不同,法院支持的结果也不一样。

笔者认为,将优先购买权视为物权、形成权的观点有过分保护承租人利益之嫌,忽视了所有权人应有的处分权。法律规定优先购买权在一定条件下限制了所有权人转让房产的对象,但并不能限制所有权人转让房产的自由,否则会造成对所有权人意思自治的过分干涉。在案例二中,被告即房屋所有权人在诉讼中表示不愿出卖该房产,若法院为彻底实现优先购买权强制被告与原告缔约,就违背了所有权人的意思自治。在大多数案例中,只要保证同等条件,所有权人将房屋卖给谁差别不大(这里有可能会损失为与第三人缔结交易已支付的费用,但这是由于侵犯了承租人的权利招致的损失),因此仍然会与承租人缔约。但不排除存在这种情况:当承租人提起诉讼后,出租人出于某些原因或单纯为了跟承租人“较劲”而不愿出卖房产,这时法院强迫转让是否符合意思自治的精神?如法律完全倒向承租人一方,很可能导致所有权人不愿出租房屋、避免引“麻烦”入室。

因此,笔者认为优先购买权不是物权,在诉讼

中不能依承租人的单方意思判决转让合同成立。尽管法律突破了平等原则赋予承租人在交易机会上以优先地位,但承租人享有的仍然是一种可能实现的、不确定的债权,只有出租人在租赁期限内有意愿出售了,承租人的优先购买权才可能实现。因此,对于是否应当在裁判中直接判决出租人与承租人签订房产转让合同的问题,法院要尊重出租人即所有权人的意思表示。在案例二中,城关粮管所表示不再出售该房产,潘某请求缔约的要求就不应得到支持;在案例三中,如乙公司仍愿意出售房产,可以支持原告请求,即与乙公司成立买卖合同,依与第三人签订的合同的条款履行。

小结

通过结合法律解释理论对以上三个案例的分析,可以看到尽管在一些裁判中,结果是可以接受的,但裁判理由中对法律条文的解释存在不统一的地方,对法律解释方法的运用也不多见,这容易导致法官对法律条文的任意解释,造成判决结果的不统一。法律解释是法律适用必不可少的前提,尤其在我国法律规范还比较粗的情况下,法官不得不发挥他的司法能动作用。那么,我们应当如何统一法律解释的规则呢?笔者认为通过判例来弥补法律的不足、规制法官的能动性是一条可行的思路。像本文所引的三个案例,都有比较典型的理论意义,可以在裁判理由中详述对条文的解释方法,经最高院审核后,予以公布以指导司法实践。另一方面,针对立法不足以指导实践的弊端,可以通过最高院向人大提供立法建议的形式来完善立法,可以从一

定程度上缩小法官司法解释的范围。

[参考文献]

- [1]王利明.关于房屋买卖中的优先购买权[EB/OL].<http://www.civillaw.com.cn/weizhang/default.asp?id=21096>.
- [2]灌民二初字第14号民事判决书(2004),为叙述简明个别语句有删减,张静波.从两份民事判决再谈房屋承租人优先购买权的实现[EB/OL].www.cnlaw.net,2005-02-03.
- [3]出自(2003)沪一中民二(民)终字第430号民事判决书,为叙述简明个别语句有删减,张静波.从两份民事判决再谈房屋承租人优先购买权的实现[EB/OL].该案经历了一审和二审www.cnlaw.net,2005-02-03.
- [4]梁慧星.民法解释学[M].中国政法大学出版社,1995.192.
- [5]蔡福华.民事优先权研究[M].人民法院出版社,2000.18-21.
- [6]王利明.关于房屋买卖中的优先购买权[EB/OL].<http://www.civillaw.com.cn/weizhang/default.asp?id=21096>.
- [7]尹暹宾.租赁房屋优先购买权问题研究[EB/OL].http://www.hicourt.gov.cn/theory/artilce_list.asp?id=2598.
- [8]蔡福华.民事优先权研究[M].人民法院出版社,2000.63-64.
- [9]尹暹宾.租赁房屋优先购买权问题研究[EB/OL].http://www.hicourt.gov.cn/theory/artilce_list.asp?id=2598.

(责任编辑:杨 睿)

Benefit measurement in the preemption right of buying an apartment

—On the role of lawful explanation in trial practice

XIONG Yan

(School of Law, Nanjing University, Jiangsu Nanjing 210093, China)

Abstract: There are fuzzy and blank points in China's law about preemption right of buying an apartment, which need to use explanation method to clearly explain the meaning of the law and to fill the vacancy. The stipulation of preemption right should not completely protect lessees and should also protect disposition right and usufruct of owners. This is reflected in a case, when "equal condition" is explained, it should not only be explained as equal price but should consider all factors which influence transaction and price, when a judgment is made, a lessor and a lessee should not completely be judged to sign sale contract but should consider free will of all people. In practice, although the explanation is necessary step of law application, the supreme people's court should periodically summarize and promulgate typical precedents, provide legislation suggestions and complete legislation method to standardize the implementation of lawful explanation right based on current situation of China's legal system in order to reduce arbitrary explanation of a judge.

Keywords: preemption right; case analysis; lawful explanation; benefit measurement