

拍卖成交价不一定是优先购买价 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/206/2021\\_2022\\_\\_E6\\_8B\\_8D\\_E5\\_8D\\_96\\_E6\\_88\\_90\\_E4\\_c36\\_206814.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/206/2021_2022__E6_8B_8D_E5_8D_96_E6_88_90_E4_c36_206814.htm) 江苏吴江法院判决一优先购买权纠纷案 裁判要旨拍卖条件下承租人行使优先购买权还有一定条件：优先购买权人应于拍卖日到场，对出现的最高应价表示以该最高价买受。案情 肖云华等11名原告与原金装色织集团公司存在多年的店面房及厂房租赁关系。租赁期间，因原金装色织集团公司用包括上述租赁物在内的抵押物向建行吴江支行抵押担保的借款到期未能清偿，在抵押权的实现过程中，上述房产于2003年12月20日经法院裁定归建行吴江支行所有。2004年5月30日，建行吴江支行通知11名原告缴付尚欠租金，并由该行七都分理处与11名原告分别签订了新的租赁协议。2004年11月20日，建行吴江支行所属的建行苏州分行委托吴门拍卖有限公司等6家拍卖机构拍卖一批抵债房产，其中包括涉诉房产。2004年11月28日，被告丁广进以84万元的价格竞得上述房产，并于同年12月2日支付了上述房款及拍卖佣金4万元。2004年12月25日，丁广进通知11名原告出示和登记租房协议，做好交接工作。2005年1月5日，丁广进又要求11名原告于2005年1月15日前退房。11名原告遂以建行吴江支行和丁广进侵犯其优先购买权为由，诉至法院，要求确认二被告间买卖合同无效，按同等价格84万元购买所租赁的店面房及厂房。裁判 江苏省吴江市人民法院经审理后认为，11名原告的房屋租赁协议虽是与建行吴江支行七都分理处签订的，但原告是按照被告建行吴江支行通知要求至七都分理处处理有关事宜的，11名原告有理由相信七都分理处

是代表被告建行吴江支行与其签订新的租赁协议的，因此该协议对房屋的实际所有人被告建行吴江支行有约束力。被告建行吴江支行出卖各原告租赁房产的行为发生在租赁合同期间内，故各原告对其租赁房产享有优先购买权；虽然被告建行吴江支行是将上述租赁物整体拍卖，但11名原告形成一个整体并明确不在分割整体房产情况下行使优先购买权，11名原告共同行使优先购买权未损害整体房产的价值及所有人权益的实现，故11名原告形成一个整体后可以行使整体的优先购买权。法院同时认为，在拍卖条件下如何实现优先购买权，法律、法规没有做过明确的规定。最高人民法院于2004年11月15日公布的《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第十四条规定：“人民法院应当在拍卖五日前以书面或者其他能够确认收悉的适当方式，通知当事人和已知的担保物权人、优先购买权人或者其他优先权人于拍卖日到场。”第十六条规定：“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。”该规定虽于2005年1月1日起施行，且主要针对民事执行中的拍卖作出规定，但由于之前相关的法律、法规未就拍卖条件下优先购买权实现的方式作出过规定，而本案纠纷又发生于该规定生效之后，因此依照法律适用的一般原理，该规定在本案中可以参照适用。依据上述规定，如果原告欲行使优先购买权，应于拍卖日到场，对出现的最高应价可以表示以该最高价买受，但包括丁广进在内的各竞拍人仍可有更高应价，而原告方也可继续表示买受的意见。只有当任一方不作表示时，才能确定拍卖房产的

最终购买价。而本案拍卖房产的成交价84万元，是在优先购买权人未到场依照相关法律规定的方式行使优先购买权的情况下产生的，因此并非可行使优先购买权的同等价格，故原告要求以该价格买入拍卖房产，法院不予支持。据此，法院判决：两被告之间的买卖合同关系无效；驳回原告的其他诉讼请求。（本案案号为[2005]吴民一初字第0741号）

100Test  
下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问  
[www.100test.com](http://www.100test.com)