

房屋承租人可主张优先购买权获得司法救济 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/52/2021_2022__E6_88_BF_E5_B1_8B_E6_89_BF_E7_c36_52648.htm 家住某市甲区的潘某（甲方）与家住乙区的舒某（乙方）签订房屋租赁合同，舒某将位于丙区的一处500平方米的二层楼租给潘某经营饭馆。合同中除约定了有关租赁事项外，还约定：“甲方租赁过程中如果决定购卖该房，按每平方米2000元的价格购卖，具体事项另行协商。”潘某饭店开张后生意兴隆，遂决定将租赁的房屋买下长期经营。但因房价上涨，舒某不同意出卖。潘某将房价款100万元办理了提存公正。后舒某以每平方米2500元的价格与杏林公司签订了房屋买卖合同，合同中约定了仲裁条款，潘某为阻止舒某与杏林公司成交，向丙区人民法院提起诉讼，要求认定租赁合同中的买卖条款有效并判决舒某履行协助办理房屋过户手续的义务。法院受理后，舒某提出管辖权异议，法院审查后发出驳回通知书。一审法院经审理认定，原被告之间构成了预约合同关系，但尚不构成买卖关系，故判决驳回原告的诉讼请求。潘某不服提出上诉。该试题共有6个小问，其中第2问是：如果二审维持原判，潘某在遵守生效判决的基础上，还可通过何种诉讼手段获得法律救济？公布的参考答案是：可以起诉确认舒某负有订约义务，承担预约合同中的违约责任。这个考题除了公布的答案外，应有其他的答案，且更有法律依据的。即：潘某作为房屋承租人可主张优先购买权而获得法律救济。理由是：1、《中华人民共和国合同法》第二百三十条规定：“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

享有优先购卖的权利”。本案中潘某租赁舒某的房屋经营饭店，是承租人，依法享有承租人的合法权利，也就是优先购买租赁物的权利。舒某出卖的租赁物，属于法律规定的特定物，其不同意出卖给潘某的原因在于价格上涨，不愿意按原来约定的价格出卖。但不能否定潘某有与舒某以新的价格另行签订房屋买卖合同的权利。

2、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。”

本案中法院审理认定潘某与舒某之间形成预约合同关系，不构成买卖关系，故判决驳回原告的诉讼请求，而且潘某遵守法院的判决。潘某不能再依据双方的买卖关系主张权利，但可以依据当事人双方的租赁关系这一民事法律关系主张权利，从而得到司法救济。事实上，本案舒某在出卖房屋之前未通知潘某以2500元的价格购买租赁物，没有履行法律的强制性规定，侵犯了承租人潘某的合法权益，潘某当然可以主张优先购买权而获得司法救济。基于以上分析，笔者认为，该题答案为潘某作为房屋承租人可主张优先购买权获得司法救济更有法律依据，在司法实践中亦更容易操作，比公布的答案更容易理解。

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