

此案被告不享有优先购买权 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/53/2021\\_2022\\_\\_E6\\_AD\\_A4\\_E6\\_A1\\_88\\_E8\\_A2\\_AB\\_E5\\_c36\\_53765.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/53/2021_2022__E6_AD_A4_E6_A1_88_E8_A2_AB_E5_c36_53765.htm) 基本案情：1996年6月16日，某银行与螺帽厂、多服公司签订"抵押担保借款合同"一份，某银行为螺帽厂在两年内提供最高额贷款108万元，螺帽厂、多服公司均为该笔借款设定抵押并负连带责任，其中多服公司的抵押物包括818加油站的开票室一间及加油罐等物，当时杨某任多服公司门市部主任兼管加油站。合同签订后随即办理了抵押物登记手续，1997年3月，某机械公司与螺帽厂、多服公司的上级主管部门某镇政府签订租赁协议一份，由机械公司租赁螺帽厂、多服公司的财产开展经营，租赁期限至1999年9月止，该协议第三条明确约定：机械公司为了落实原企业的银行债务，必须与有关银行签订借款手续和还款计划。1998年1月15日，某银行与螺帽厂、多服公司及机械公司签订协议一份，载明：借款人螺帽厂于1996年6月16日以螺帽厂、多服公司设定抵押，作为在某银行的108万元借款的抵押担保，并进行了登记。根据《担保法》的有关要求，经当事人四方协定：机械公司承租时，偿还螺帽厂在某银行的借款，原设定的抵押物继续作为机械公司偿还债务、抵押权人实现债权的抵押担保。1998年5月11日，螺帽厂被注销，其清算单位为某镇政府。2000年8月，多服公司更名为物资经营部。2001年4月30日，物资经营部与杨某签订租赁协议一份，当时物资经营部事先未征得抵押权人某银行的同意，亦未书面告知杨某在租赁物上已设定抵押的事实，协议约定：物资经营部将818加油站出租给杨某经营，并向其提供合法经营手续

和证件，租赁期暂定为两年，每年租赁费为2万元。2001年12月，因机械公司未能归还借款本息，某银行将机械公司、镇政府、物资经营部推上被告席，后经法院主持调解达成还款协议，协议明确某银行对物资经营部设定抵押的财产包括818加油站的房屋及其他机械设备享有优先受偿权。因机械公司未能自觉履行还款义务，2002年4月，某银行向法院申请强制执行，执行过程中，某银行与物资经营部达成协议将抵押物折价抵偿债务，并办理了有关执行款物交接手续。2002年6月15日，某银行委托某拍卖行对抵押物进行公开拍卖，拍卖行刊登了拍卖公告，并于6月22日如期举行拍卖会，环某竞拍成功，取得了拍卖物品的所有权。2003年4月28日，杨某以物资经营部、环某作为被告向法院提起诉讼，认为物资经营部在处分其抵押财产时未能提前三个月通知即通过拍卖的方式将818加油站的房屋及其他机械设备出售给自己选择的第三人环某，物资经营部与环某之间显然存在相互串通，侵犯了其作为承租人应享有的优先购买权，故要求法院确认原告对所承租的818加油站房屋及其他机械设备享有优先购买权。本案在审理过程中，存在着截然不同的两种意见：第一种意见认为，本案原告对租赁物享有优先购买权，理由是：优先购买权是承租人的一项重要权利，无论是在先设定抵押权后成立租赁权，还是先成立租赁权后设定抵押权的情况下，承租人的优先购买权都应受到法律的保护，因为承租人的优先购买权是在同等条件下进行的，并不影响抵押权人实现其债权。抵押权人的抵押权是价值权，而不是支配权，法律赋予抵押权人的是从抵押物的交换价值优先受偿的权利，而不是任意处分抵押物的权利。因此只要承租人的出价与抵押权人出价

相同，抵押权人就只能以抵押物的交换价值清偿自己的债权。所以承租人的优先购买权和抵押权人行使自己的抵押权并不冲突。租赁关系不继续存在有可能是影响抵押物的价格从而损害抵押权人的利益，但是承租人的优先购买权无论如何都不会影响抵押权人的利益。否认承租人的优先购买权可能导致抵押权人滥用权利，把抵押物出售给自己选择的第三人，损害承租人的利益。本案中，抵押人物资经营部在设定租赁权时，并未书面告知抵押的事实，后在租赁关系存续期间，未及时通知承租人又将抵押物交由法院给抵押权人折价抵偿债务，从而侵犯了承租人在同等条件下享有的优先受偿权。第二种意见认为，本案原告不享有优先购买权，其理由如下：1、所谓承租人的优先购买权，是指在房屋租赁期间，出租人如欲出卖所租房屋，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。《中华人民共和国合同法》第二百三十条对房屋承租人的优先购买权作了特别规定，优先购买权的设定有利于维护房屋承租人的居住利益，使承租人有可能获得一个稳定的居所，这是立法本意所在，本案中租赁物818加油站的房屋及其他机械设备，乃是一个完整的经营实体，开票室仅是其中一部分，亦属营业用房，并非典型的房屋租赁，原告据此认为其对整个租赁物享有优先购买权，缺乏法律依据。2、从抵押权与租赁权的关系来看，抵押权和租赁权在性质上是相容的，原则上应按照两权成立的时间确定两者之间的对抗关系，以抵押财产出租的，不适用“买卖不破租赁”规则，抵押权优于租赁权，虽然租赁权具有物权的属性，仍然不能优于担保物权的效力。3、最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》

若干问题的解释第六十六条第一款规定：抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。据此可以认为：抵押人将抵押财产出租的，如果办理了抵押物登记，抵押权完全可以对抗租赁权。在抵押权人行使抵押权时，可以对抵押物协议取得所有权，或将抵押物变卖、拍卖。取得抵押物所有权的受让人可以终止租赁关系，承租人不得以租赁权对抗抵押权。综上分析，本案中抵押人物资经营部的前身多服公司以财产为主债务人借款设定抵押后，又办理了相应的抵押登记手续，在某银行申请本院强制执行后，物资经营部与抵押权人协商一致，以抵押物抵偿部分债务。至此，抵押权人已依法取得物资经营部相关抵押物的所有权，而所有权是一种绝对权，具有排他性，作为承租人的原告，在与物资经营部签订租赁协议时，应当知道租赁物上存在抵押权的事实，而自愿地接受和承担了因抵押权实现而使租赁权终止的风险，其当然不能以后成立的租赁权与抵押权相对抗，对租赁物亦不享有优先购买权。笔者同意第二种意见。 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)