

按份共有人优先购买权制度研究

马雅文

上海海事大学法学院, 上海

收稿日期: 2023年12月25日; 录用日期: 2024年1月31日; 发布日期: 2024年2月20日

摘要

我国《民法典》第305条、第306条规定了按份共有人的优先购买权制度。转让人有权向按份共有人之外的第三人转移其对共有物享有的共有份额, 但对其他按份共有人需承担通知义务。其余的按份共有人可以在相同条件下享有购买共有份额的优先权, 并且应当在合理期限内行使。优先购买权属于形成权, 一旦行使即在转让人和其他按份共有人之间产生以同等条件为内容的转让合同。优先购买权存在形成效果和优先效果。在拍卖情况下, 按份共有人对优先购买权的行使有其自身适用规则。明确以上问题, 有助于提高该制度的可操作性, 实现立法目的。

关键词

按份共有人, 优先购买权, 形成权, 强制拍卖, 任意拍卖

Study on Preemption Right System of Co-Owners by Share

Yawen Ma

Law School, Shanghai Maritime University, Shanghai

Received: Dec. 25th, 2023; accepted: Jan. 31st, 2024; published: Feb. 20th, 2024

Abstract

Article 305 and 306 of the Civil Code of our country stipulate the system of preemption right according to the share of the co-owner. The assignor shall have the right to transfer its share of the common property to a third party other than the co-owners, but shall bear the obligation to notify the other co-owners. The remaining co-owners by share may enjoy the right of priority to purchase the shares under the same conditions and shall exercise it within a reasonable period of time. The right of preemption belongs to the right of formation, and once exercised, an assignment contract with the same conditions will be generated between the assignor and other co-owners by

文章引用: 马雅文. 按份共有人优先购买权制度研究[J]. 争议解决, 2024, 10(2): 899-905.

DOI: 10.12677/ds.2024.102122

share. The preemption right has the forming effect and the preemption effect. In the case of auction, co-owners by share have their own applicable rules for the exercise of preemption right. To clarify the above problems is helpful to improve the operability of the system and realize the legislative purpose.

Keywords

Co-Owner by Share, Preemption Right, The Right to Form, Compulsory Auction, Arbitrary Auction

Copyright © 2024 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. 引言

原先的《物权法》只在第 101 条明确规定了按份共有人享有对共有份额购买的优先权。¹《民法典》颁布实施后在第 305 条、306 条中明确了按份共有人的优先购买权制度。其中第 305 条规定了按份共有人可以将自己对共同财产享有的比例转移给他人，其他按份共有人享有对共有份额购买的优先权益，并且规定了其他按份共有人行使优先购买权的前提是按照“同等条件”。第 306 条明确了转让人转移其共有份额对其他按份共有人应承担的告知义务，以及其他按份共有人行使优先购买权应当在“合理期限”内行使。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释(一)》第 10 条和第 11 条对“同等条件”的认定和优先购买权的行使期间进行了完善和补充[1]。本文主要分为四个部分，第一部分是对《民法典》第 305 条、第 306 条的规定进行分析，并结合《民法典》中关于承租人优先购买权的相关规定进行比较，明确按份共有人优先购买权的适用范围、条件、行使期限以及共有人的优先购买权竞合等问题。第二部分阐述按份共有人优先购买权的实施途径及法律效果。第三部分对于拍卖情形中按份共有人行使优先购买权的特殊规则进行论述。最后进行相关论点的总结。

2. 《民法典》中关于按份共有人优先购买权的规定

《民法典》第 305 条规定了只有在按份共有人将自己对共有物享有的共有份额对外转让的情形下，其他按份共有人才可以向该共有人主张行使自己作为其他按份共有人享有的对共有份额购买的优先权。《民法典》第 306 条规定了按份共有人在将共有份额转让给第三人时，应当及时通知其他按份共有人，由其他按份共有人自主决定是否购买该转让共有份额。其他按份共有人主张购买的优先权应当在合理期限内向转让人主张，否则权利归于消灭。此外，当出现两个或者两个以上的共有人都向该转让人主张行使购买的优先权时，应该由想要购买该共有份额的各个按份共有人之间先进行协商，协商不成的，按照转让时各自的共有份额比例行使优先购买权。

2.1. 《民法典》第 305 条的理解

2.1.1. 按份共有人转让其共有份额

《民法典》第 305 条规定了其他按份共有人享有优先购买权的前提是存在按份共有人向第三人将其共同份额进行转让的情形。首先需要明确的是，这里的“转让”区别于通过登记或者交付发生物权变动

¹《物权法》第 101 条规定：“按份共有人可以转让其享有的共有的不动产或者动产份额。其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。”

效果的转让行为，而是指共有份额的转让人与受让人达成了转让共有份额的合同，而非已经发生了共有份额转让的物权变动的效果。由此可知，对于通过事实行为而产生的共同份额的转让，任何按份共有人均不能行使购买的优先权，比如因继承、政府征收、企业合并等情形下引起的共有份额发生转让。具体表现为《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释(一)》第9条²的规定。该条明确规定了共有份额的权利主体如果是因为继承、遗赠等法律事实而发生变更，除非按份共有人之间达成了约定，否则其他按份共有人不可以向共有份额的持有者主张行使该共有份额的优先购买权。除此之外还应当注意的是，共有份额的享有者在将共有份额进行转让时必须是将共有份额有偿转让给第三人享有，也就是说不包括通过赠与、遗赠的方式进行的转让^[2]。这是因为其他按份共有人行使优先购买权的一个重要条件就是其应当按照转让人与第三人达成的交易条件，以“同等条件”主张行使其对共有份额购买的优先权。而在无偿出让的情况中，由于不具备对具体价值的客观估量，所以法院往往基于无具体的裁量依据，而判定其他按份共有人不可以向转让人主张自己先买权的行使。

通过上述内容可以得知，行使优先购买权应当以存在共有份额转让合同为前提，因此需要对转让合同的当事人进行界定。转让合同的当事人应当是转让人与第三人，也就是说其他按份共有人行使优先购买权的前提是共有份额的对外转让，而非按份共有人之间的内部转让。按份共有人之间对共有份额的转让，由共有份额转让人与受让该共有份额的共有人通过协议的方式达成份额的转让，其他按份共有人对该转让共有份额不享有优先购买权。其次，优先购买权的标的是共有份额，而非共有物。擅自对外转让共有物属于无权处分，其他按份共有人对共有物不存在优先购买的问题。具有体现为《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释(一)》第13条的规定。该条明确规定了除非按份共有人之间另有约定，否则按份共有人之间对共有份额进行转让，其他按份共有人不享有对该转让份额的优先购买的权利。之所以将优先购买权的行使限定在按份共有人的外部转让情形下，原因是为了符合优先购买权制度的立法目的。法律赋予其他按份共有人以优先购买权这一形成权，目的在于尽量减少同一物上存在的共有关系，有利于减少共有人之间的纠纷，维护财产秩序，使得物上的共有关系尽可能简单化，促进物的利用和流转。此外，对于这里的第三人，应当排除转让人的近亲属。即如果转让人将共有物共有份额转让给自己近亲属的，其他按份共有人也不得享有优先购买权。参考适用《民法典》第726条的关于承租人的优先购买权的限制。³

2.1.2. 同等条件行使优先购买权

《民法典》的第305条规定了其他按份共有人在满足“同等条件”的情形下，都可以向共有份额的转让人主张其对共有份额购买的优先权。此处的“同样条件”是指其他按份共有人实施购买优先权的必要条件，而并非其他按份共有人之所以享有对共有份额购买的优先权的原因。优先购买权属于法律赋予对于同一物上具有共有关系的各个主体的一项形成权，该权利存在的前提是各个主体之间对同一物构成了共有关系。至于实践中对于相同条件的标准如何判定，应当根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释(一)》第10条⁴的规定，即应当根据转让人与第三人达成的关于共有份额的转让价格、价款履行方式以及期限等方面的约定综合认定。

需要注意的是，其他按份共有人向转让人主张行使对共有份额的优先购买权的重要依据是转让人与第三人所签订的关于转移共同份额的合同条款。如果该合同失效或被废除，则其他按份共有人也就不

²《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释(一)》第9条规定：“共有份额的权利主体因继承、遗赠等原因发生变化时，其他按份共有人主张优先购买的，不予支持，但按份共有人之间另有约定的除外。”

³《民法典》第726条第1款规定：“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；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。”

⁴《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释(一)》第10条规定：“民法典第三百零五条所称的‘同等条件’，应当综合共有份额的转让价格、价款履行方式及期限等因素确定。”

能再以该合同条款中约定的相同的交易条件作为行使优先购买权的标准。例外情况下，在转让人与第三人之间存在恶意串通的情况下，如果双方达成的转让协议中规定了较高的交易条件，目的是为了限制其他按份共有人的优先购买权的行使，则该合同尽管被确认为无效，但仍应当准许其他按份共有人向转让人主张优先购买权，否则既不能限制转让人的违法活动，又无法充分保障各按份共有人的合法权益^[3]。

2.2. 《民法典》第 306 条的理解

2.2.1. 转让人的通知义务

《民法典》第 306 条第 1 款明确规定了转让人的通知义务。⁵转让人在与第三人签订共同份额的转移协议之后，必须告知其他按份共有人有关对外的转移事实，特别是转让条款内容，以便于其他按份共有人独立判断是否购买转让人的共同份额。其中告知义务产生的时间必须是转让合同成立的时间。区别于《民法典》第 726 条中明文规定的出租人必须在出卖以前的合理有效期限内告知承租人。⁶告知义务的内容是转让人与第三人订立合同的内容，即共同份额的转让条款，也就是《民法典》第 305 条明文规定的“同等条件”。转让人对其他按份共有人的通知义务区别于出租人的告知义务的具体内容。法律明文规定，出租人必须在房屋出售以前的合理期限内告诉承租人，但此时出租人还未与受让人就房屋买卖合同的内容达成一致，故出租人告知义务的具体内容并不包含房屋买卖合同的具体内容。告知义务的完成日期，应当是转让合同成立后“及时通知”其他按份共有人，其判断标准应当是自客观上能够通知起开始履行。转让方违反告知义务的相关后果，大致包括二类情况。一种情况为转让人虽未尽到告知义务，但其他按份共有人仍然知晓该转让情况，此时转让人告知义务的违反并不影响其他按份共有人的优先购买权利的履行。并且如果该按份共有人已经在合理期限内行使了优先购买权，则可请求转让人承担违反告知义务所带来的风险。第二类情况就是由于转让人不履行告知义务，使得其他按份共有人不能清楚了解对外转让的事实，从而影响其他按份共有人优先购买权的履行。针对以上情况，法律规定如果转让人违反了告知义务，就会造成优先购买权的履行时间不开始计算，以充分保障其他按份共有人的合法权益。

2.2.2. 按份共有人优先购买权的行使时间

按份共有人的优先购买权是形成权，其权利行使受除斥期间的影响。《民法典》第 306 条规定了其他按份共有人必须在合理期限内行使对共有份额的优先购买权。对于“合理期限”应如何认定是实践中所要注意的重点问题。根据转让人告知义务的完成状况不同，按份共有人合理期限的起算和长短也不同。1) 转让人及时通知其他按份共有人对外转让的事实并告知共有份额的转让条件，则其他按份共有人行使优先购买权的合理期限应当以转让通知载明的时间为准，但是不得少于 15 天；通知中未载明时间的，自通知送达之日起 15 天；2) 转让人未告知其他按份共有人对外转让共有份额的事实，或已经告知对外转让事实但未告知对外转让的条件，则其他按份共有人因无法得知“同等条件”的内容而无法确定是否行使对该共有份额的优先购买权，此时对其他按份共有人行使优先购买权的计算时间应采取主观标准，即从其他按份共有人知晓之日起的十五日内行使。也可采用客观标准，只要其他按份共有人自转移完成之日起六个月内没有使用优先购买权的，则该优先购买权消失。这两个标准，任意一个届满，优先购买权消灭。转让完成之日的认定为，不动产共有份额的转让完成过户登记之日或者动产共有份额的转让合同订立之日。《民法典》第 726 条所规定的，承包人行使优先购买权的合理时限确定为承租人获得通知的 15 日。

⁵《民法典》第 306 条规定：“按份共有人转让其享有的共有的不动产或者动产份额的，应当将转让条件及时通知其他共有人。其他共有人应当在合理期限内行使优先购买权。”

⁶《民法典》第 726 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，承租人享有以同等条件优先购买的权利；但是，房屋按份共有人行使优先购买权或者出租人将房屋出卖给近亲属的除外。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，视为承租人放弃优先购买权。”

2.2.3. 按份共有人优先购买权的竞合

共有份额的享有者在对外转移其共有份额之后，将会发生多个按份共有人同时向转让人行使优先购买权的情形，即发生了优先购买权的竞合。此时共有份额在按份共有人内部之间应当如何分配？《民法典》第 306 条第 2 款对优先购买权的竞合问题作出了明确规定。该条款规定，当出现两个以上按份共有人同时向转让人主张行使对共有份额的优先购买权时，应当由主张行使优先购买权的按份共有人之间进行协商，通过协商的方式来确定自己对共有份额的购买比例。如果各主张购买的共有人之间不能就共有份额的购买比例达成一致的，此时法律规定各共有人应当按照转让时自己对共有物享有的共有份额的比例来向转让人行使自己对共有份额购买的优先权，由此化解按份共有人行使优先购买权竞合情形下发生的纠纷。针对上述规范的应用，实践中所出现的问题是，享有优先购买共有份额权利的按份共有人之间应该先协议后分别向转让人主张行使自己依法享有的优先购买权，还是应当先向转让人主张自己享有优先购买权，然后再对共有份额的比例进行协商。多数学者都主张第二种看法，原因在于符合形成权的行使方法。按份共有人享有的优先购买权的特性属于形成权，而形成权的行使属于单方法律行为，即行为人凭单方意思表示就可以引起相应的法律效果。所以，行使优先购买权并不以与各按份共有人之间进行协商为必要条件，不符合形成权的特征。此外，在发生优先购买权竞合的情况下，多个按份共有人与同一转让人基于同一共有份额形成了多个转让合同，而合同标的只有一个，因此此时优先购买权竞合形成的是多数人之债、按份之债，多个按份共有人之间应当按照各自的份额取得共有份额。

3. 按份共有优先购买权的实施途径及法律效果

3.1. 按份共有优先购买权的实施途径

《民法典》第 305 条、第 306 条规定了其他按份共有人优先购买权的行使条件和行使期限，但并未对优先购买权行使的具体方法进行规范，相关司法解释对此也无明确规定。对按份共有优先购买权的行使方法加以分析时，应当从优先购买权的法律性质出发，类推适用其他法条。对于优先购买权的法律性质，目前主要有优先缔约请求权说、附强制缔结义务的请求权说、物权说、债权说、期待权说等各种观点，其中多数人支持形成权说和附条件的形成权说，即认为共有人享有的共有份额的优先购买权本质上属于一种形成权，按份共有人购买共有份额的意思表示自送达转让人之时，在该按份共有人与转让人之间就构成了以同等条件为内容的购买协议^[4]。而关于优先购买权的行使方法，可以类推适用《民法典》第 565 条⁷中有关将合同解除的条款^[5]。按份共有人优先购买权的行使方法，具体包括以下二种情况：1) 其他按份共有人直接向转让人主张行使优先购买权的，有权在合理期限内将自己所提出的愿意购买共同份额的意思表示传递至转让人，意思表示自送达至转让人时生效，按份共有人不得随意撤销该意思表示；2) 其他按份共有人采用诉讼或仲裁方式向转让人主张行使优先购买权的，其意思表示自起诉状副本或仲裁申请副本交付转让人时生效。实践中常见的行为还包括在转让人在与第三人签订共同份额转让协议以前，事先将已拟定的转让情况和信息告知给其他按份共有人，并询问其他按份共有人是否有受让该共同份额的意向。而一旦其他按份共有人同意受让该共同份额的，则双方就是根据要约、承诺签订而形成的买卖合同，而不是由其他按份共有人行使优先购买权的结果。

⁷ 《民法典》第 565 条规定：“当事人一方依法主张解除合同的，应当通知对方。合同自通知到达对方时解除；通知载明债务人在一定期限内不履行债务则合同自动解除，债务人在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。对方对解除合同有异议的，任何一方当事人均可以请求人民法院或者仲裁机构确认解除行为的效力。当事人一方未通知对方，直接以提起诉讼或者申请仲裁的方式依法主张解除合同，人民法院或者仲裁机构确认该主张的，合同自起诉状副本或者仲裁申请书副本送达对方时解除。”

3.2. 按份共有优先购买权的法律效果

按份共有人的优先购买权的法律性质为形成权，优先购买权具备形成权的形成效果和法律赋予的优先效果。

3.2.1. 优先购买权的形成效果

按份共有优先购买权的法律性质为形成权，所以按份共有人行使优先购买权的法律后果表现为自购买共有份额的意思表示到达转让人时，该按份共有人和转让人之间便产生了以同等条件为主要内容的转让合同。这属于形成权的权利特征，所以叫做优先购买权的形成性作用。而这种通过行使优先购买权签订合同的形式构成了《民法典》第 471 条规定的合同订立的“其他方式”。⁸

3.2.2. 优先购买权的优先效力

立法者为促进物上共同关系的简单化、减少物上纠纷、促进物的使用与流转，因此针对转让人将共有份额对外转让的情形中，赋予其他按份共有人在同等条件下对于该转让的共有份额以优先购买的权益。优先购买权行使的前提条件为转让人和第三人之间签订了转让协议。具体实践中又分为两种情形：1) 转让人与第三人只签订了共有份额的转让合同，但是转让行为还未完成，即不动产共有份额转让还未办理过户登记、动产共有份额转让还未完成交付。此时，第三人根据与转让人之间的转让协议对出让人行使请求权，其他按份共有人则通过行使对共有份额的优先购买权所产生的与转让人之间的转让合同而获得了对转让人的请求权。优先购买权也具有债权性质，类似“一物二卖”。但因为按份共有人优先购买权具有对抗第三人的效力，因此当第三人与其他按份共有人同时要求转让人履行义务时，其他按份共有人先于第三人获得共同份额，这就是其他按份共有人对共有份额享有购买的优先效力的表现；2) 在转让人已将共同份额全部移转给第三人的前提下，其他按份共有人也可以通过购买权的优先效力获得共同份额，这一问题在实践中尚存争议。目前我国立法和有关司法解释中对这一情况并没有进行明确规定。按份共有人优先购买权产生了针对第三人的对抗效力，与经过预告登记的债权请求权的对抗效果很相似，所以在司法实务上应对这种情况的主要做法是类推适用了我国《民法典》第 221 条有关预告登记的效力规则。⁹

4. 拍卖情况下按份共有优先购买权的行使规则

转让人除了通过与第三人订立合同方式转让共有份额外，实践中常见的还包括转让人通过拍卖的方式转让其对共有物享有的共有份额。从上述内容可以得知，按照《民法典》第 305 条、第 306 条的有关条款，其他按份共有人行使优先购买权的必要条件为需要具备转让人与第三人的转让合同中约定的“同等条件”。转让人通过拍卖方式转移共同份额的情况下，“同等条件”难以确定，其他按份共有人行使优先购买权需按照特殊规定。

4.1. 强制拍卖中按份共有优先购买权的行使规则

《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》中规定了强制拍卖中优先购买权的行使规则。第 11 条明确规定了法院对优先购买权人的告知义务；第 13 条规定了在拍卖过程中，当出现多个优先购买权人同时提出购买请求时，以抽签方法确定买受人。上述拍卖情形下优先购买权的有关规定与《民法典》中规定的按份共有人行使优先购买权的条件存在一定差别，实践中应当加以区分适用。

⁸ 《民法典》第 471 条规定：“当事人订立合同，可以采取要约、承诺方式或者其他方式。”

⁹ 《民法典》第 221 条规定：“当事人签订买卖房屋的协议或者签订其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起九十日内未申请登记的，预告登记失效。”

另外,有关利用互联网进行拍卖共有份额的行为,应当适用《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》的有关要求。如该规定第6条第5款规定,通过网络方式进行司法拍卖的,人民法院应当告知当事人和优先购买权人;第13条规定,人民法院必须在拍卖公告发布当日,通过网络司法拍卖平台公布优先购买权主体及其权利性质、告知或无法告知当事人、已知悉的优先购买权人的情况;第16条规定,有关网络司法拍卖的相关事项,应当以合理途径明确告知已知优先购买权人;第21条规定,对于同一拍卖财产,当出现多个优先购买人以同样的价格作为竞买者的情形下,由顺序在前的优先购买权人竞得;顺序相同,则由出价在前的优先购买权人竞得。

4.2. 任意拍卖中按份共有优先购买权的行使规则

任意拍卖的情形中,按份共有人优先购买权的行使,可类推适用《民法典》第727条规定的拍卖情形下承租人的优先购买权的行使规则。该条文规定:出租人委托拍卖人拍卖出租房屋的,必须于拍卖5日前告知承租人。承租人被告知后未参加拍卖程序的,则视作放弃行使优先购买权。必须特别注意的是,不管是在强制拍卖或者任意拍卖的情形中,其他按份共有人均享有优先购买的权利,只不过在行使方式与适用规则上存在自身特点。主要体现在如下一些方面:1)关于转让人的通知义务不同。一般情形下按份共有人的通知义务为转让合同成立之日起15天内。但在强制拍卖中的通知主体主要是通过法院,且通知时限在拍卖5日前通知其他按份共有人。而任意拍卖中,转让人也应当在拍卖5日前通知其他按份共有人;2)参加拍卖程序的其他按份共有人必须进行报名并且需要交纳竞买保证金才可以参加拍卖程序,后续才可以行使购买的优先权;3)拍卖情形中其他按份共有人行使优先购买权的前提是第三人的竞价为最高价格,而非转让人与第三人之间成立共有份额转移合同;4)在拍卖会流程中,按份共有人行使优先购买权的条件并非基于单方意愿表达,而是以竞拍和成交作为要约和承诺订立合同方式行使优先购买权;5)拍卖情形中出现按份共有人优先购买权竞合,是以抽签方法确定受让人或者由出价在前的共有人竞得。以上规定都与《民法典》第305条、第306条规定的按份共有优先购买权的行使规则有所不同,实践中应当加以辨别。

5. 结语

按份共有人的优先购买权制度是民法中的一项重要制度。《民法典》颁布实施后,对于第305条、第306条的深刻认识有助于提高司法实践中对于该制度的正确适用,提高该制度的可操作性,实现法律使物上共有关系简单化、以减少物上纠纷、促进物的利用和流通的立法目的。明确转让人与第三人成立共有份额转让合同后对其他按份共有人具有的通知义务、按份共有人应当在合理期限内行使优先购买权,否则权利归于消灭。明确按份共有人的优先购买权的法律性质为形成权,具有形成效果和优先效果。拍卖情形中按份共有人的优先购买权的行使规则不适用《民法典》第305条、第306条的规定。深刻掌握按份共有人优先购买权制度的内涵、法律意义以及行使规则,有助于司法实践中更好地解决争议,发挥制度的价值功能和实现立法目的。

参考文献

- [1] 杨立新,李怡雯.民法典物权编对物权规则的修改与具体适用[J].法律适用,2020(11):3-40.
- [2] 戴孟勇.先买权的若干理论问题[J].清华大学学报(哲学社会科学版),2001(1):53-59+88.
- [3] 戴孟勇.论按份共有人优先购买权的行使规则[J].法学杂志,2020,41(9):51-61.
- [4] 李文莉.浅析按份共有人优先购买权[J].法制与社会,2017(17):101-103.
- [5] 戴孟勇.约定优先购买权的理论构造和法律适用[J].清华法学,2021,15(6):98-115.