

# 房屋承租人优先购买权探析

严 庆

贵州大学法学院, 贵州 贵阳

收稿日期: 2023年4月27日; 录用日期: 2023年5月9日; 发布日期: 2023年7月13日

## 摘 要

房屋是当代人最重要的生活保障, 居者有其屋是维护社会稳定的根本。居住支出在生活消费总支出当中占据着重要的比例, 房屋承租人优先购买权制度对维护社会秩序, 促进市场交易起着重要作用, 本文通过对《民法典》颁布后有关我国房屋承租人优先购买权规定的研究, 针对我国法律中对于该制度还存在的问题进行罗列、分析, 尝试着提出解决问题的思路, 更加深刻认识该制度。

## 关键词

房屋承租人, 优先购买权, 出租人义务

# Analysis of Preemption Right of House Lessee

Qing Yan

School of Law, Guizhou University, Guiyang Guizhou

Received: Apr. 27<sup>th</sup>, 2023; accepted: May 9<sup>th</sup>, 2023; published: Jul. 13<sup>th</sup>, 2023

## Abstract

Housing is the most important livelihood guarantee for contemporary people, and housing for people is fundamental to maintaining social stability. Residential expenditure occupies an important proportion in the total expenditure of living consumption. The system of preemption right of house lessee plays an important role in maintaining social order and promoting market transactions. This paper, through the promulgation of the Civil Code of the provisions on preemption right of house lessee, puts forward the problems existing in the system in Chinese law to list and analyze, trying to put forward the idea to solve the problem, with more profound understanding of the system.

## Keywords

### House Lessee, Preemptive Right, Lessor's Obligation

Copyright © 2023 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

房屋租赁合同的需求在社会快速发展的今天越来越迫切，房租租赁合同保障着合同双方的权利行使和义务的履行。其中，承租人的优先购买权值得深入研究探讨，我国法律制度规定了承租人的优先购买权，但实际上这项规定不仅涉及到房屋承租人与出租人，还涉及到与出租人签订房屋买卖合同的第三方，那么在这种情况下，更应该重视法律制度的完善程度，保障公平正义，维护社会秩序。对于总结出的问题进行分析 and 反思，通过借鉴相关资料，查询相关文件，结合我国实际，希望能推动该项制度向前向上发展。

## 2. 房屋承租人的优先购买权的概述

### 2.1. 优先购买权的性质

房屋承租人的优先购买权是指：房屋出租人出卖租赁房屋时，在合理期限内，房屋出租人应当通知房屋承租人，承租人享有法律规定的与第三人在同等条件下优先购买的权利。房屋承租人之所以享有优先购买权在于当权利人与房屋出租方签订了房屋租赁合同时，承租人就享有限制出租方随意越过承租人与第三人签订房屋买卖合同的监督责任，这项监督责任所体现的就是承租人的优先购买权不能别忽视，不能受到出租方的侵害，也就是说，在理想状态下，承租人就获得了与出租方就优先购买权而签订的房屋买卖合同，双方形成了房屋买卖的所有权变动的法律关系，这符合形成权的定义，因此承租人的优先购买权属于形成权[1]。

### 2.2. 承租人优先购买权的价值

#### 2.2.1. 保护弱者利益

优先购买权的条件之一就是承租人与第三人具有同等购买力，这意味着双方是在平等的价格条件下，有与出卖人签订买卖合同的相等的机会，可是在法律实务中，房屋出租方有时并不重视承租人的优先购买权。在房屋租赁关系中，承租人与出租人通过签订房屋租赁合同，形成以租赁合同为基础的平等关系，房屋承租人与出租人签订的房屋租赁合同实际上是建立在出租人是标的物房屋所有者的前提下，但是出租方作为标的物房屋的所有人，有权处置房屋。当出租人将房屋出卖给第三方时，房屋所有者的改变可能会影响租赁合同中承租人利益的实现，那么作为承租人对租赁房屋的使用权就会受到损害。因此，在租赁合同中，对于后续出租人可能出卖房屋而导致承租人的利益受到损害的情况，应当为承租人设定权利救济保障承租人的权益。承租人的优先购买权可以达到保护承租人权利的这一目的，在房屋出租人有出卖标的物房屋的意向时，应当及时通知房屋现有的承租人，并向承租人明确表达出卖意图，在与第三人享有同等条件下，标的物房屋的现有承租人依法享有《民法典》规定的优先购买权。这样规定使得出租人在行使权利时有保障承租人利益的意识，也可以避免出租人直接跳过承租人与第三人签订合同时，

承租人无权主张救济[2]。

### 2.2.2. 稳定社会秩序

法治社会高于人治社会，中国实行法治管理社会，人治社会虽然也有既定的标准，可是人治社会中标准的制定是根据金字塔小部分人的意愿所制定的，体现的是少部分人的利益，且人在社会中扮演的是服从的角色，虽然看起来稳定，可是因为长期的压迫与对所采取的规则的不信任，人治社会的灭绝是天翻地覆的、必然的。但法治社会不同，其规则的制定是代表大多数人的共同利益，所制定的惩罚措施是普遍认同的实行应该受到惩戒行为所要承担的责任，因此罪犯是受到大多数人的谴责，整个社会中人扮演的是评价的角色，是主动参与者，而非被动参与者，在这样既定规则受到敬仰的社会，当每个人都相信法律会给予我们保护时，才会有秩序的社会。在承租人的优先购买权设定中就体现出严密的秩序，房屋的所有权和使用权可以属于不同的主体，那么当承租人依照合同约定取得房屋的使用权时，如果法律没有对承租人权利进行保护，那么当房屋的所有权转移时，承租人的利益就将受到损害，法律关系就将存在漏洞，没有形成闭环，不利于社会秩序的稳定[3]。

### 2.3. 我国关于承租人优先购买权的法律规定

我国关于承租人优先购买权的规定，《民法典》第 726 条，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。《房屋租赁合同司法解释》第 15 条规定，出租人与抵押权人协议折价、变卖租赁房屋偿还债务，应当在合理期限内通知承租人。承租人请求以同等条件优先购买房屋的，人民法院应予支持。关于我国承租人优先购买权的优先顺序劣后于房屋的共有人与向亲友出卖租赁房屋的情况，房屋的共有人基于按份共有房屋，根据《民法典》第 305 的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的，其他共有人在同等条件下享有优先购买的权利。与房屋承租人优先购买权相比，共有人的优先购买权的保障更有利于发挥共有物的效能、保障共有人之间的稳定关系[4]。我国法律上对于近亲属的优先购买权也做出了规定，《民法典》第 726 条第一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。本条应当解释为出租人基于亲属关系而将房屋出卖给近亲属的，对于承租人来说不是基于同等条件下，因此近亲属的优先购买权优先于承租人的优先购买权[5]。据此，承租人优先购买的约定具有特定性[6]，应当在排除共有人的优先购买权以及近亲属的优先购买权的范围内进行讨论。综上所述，我国承租人优先购买权主要包括以下内容：

#### 2.3.1. 优先购买权的行使主体条件

优先购买权中应当履行通知义务的主体为房屋的出租方，包括房屋的所有人，以及房屋的合法占有人都应当履行通知义务。接受通知的对象分为两类，第一类是与出租人签订房屋租赁合同的承租方，具备以下条件：1) 承租人与出租人已经签订了房屋的租赁合同，并依照合同规定内容按时缴纳房租；2) 承租方的出价不低于市场价格和第三方的出价。第二类是没有签订租赁合同，但实际上与出租方存在租赁关系的承租方，其条件是按时缴纳房租，并合理合法使用房屋的承租人。

#### 2.3.2. 优先购买权的行使价格条件

在承租人与第三方有着同等的条件下，标的物房屋的承租人享有法律规定的优先购买权，承租人优先购买权能够有效行使的价格条件就是具有同等购买力。在不具有相同条件下时，承租人的优先购买权不成立，因此承租人与第三人具有同等条件视为优先购买权的基础条件之一。同等条件的含义是指标的

物房屋的承租人与出租人所要出售房屋的第三人在买卖房屋的各项条件上均等同，包括交易前对标的物房屋买卖的定价、交易后的付款期限和付款方式等等，并且不应该再以其他因素为买卖合同订立的必要条件，房屋承租人的条件均满足法律规定的优先购买权行使的条件，与第三人具有相同资质。

### 2.3.3. 优先购买权形成的时间期限

在出租人与承租人租赁合同的存续期间，承租人优先购买权的行使有一定的期限限制，主要是规定的出租方的通知期限和承租方的答复期限。对于出租方来说，在一定期限内通知承租人优先购买权的行使；对于承租方来说，在十五日内对出租方其是否行使优先购买权进行答复，承租人在法律规定的合理期限内并没有做出购买租赁房屋的意思表示，那么承租人的优先购买权面临丧失，这说明承租人没有购买房屋的意图，自动放弃了优先购买权，法律也就没有必要对其优先购买权的行使进行保护了。

## 3. 承租人优先购买权的法律规定目前存在的问题

### 3.1. 行使优先购买权的承租人主体范围不明确

实践中我国承租人的范围主要包括以下六种：

第一，根据租赁的标的物房屋的所有权人的性质为标准，房屋的承租人可以分为公房承租人和私房承租人。租赁标的物房屋是国家作为所有者与不特定相对人签订房屋租赁合同的，承租人为公房承租人；标的物房屋为私人所有的，与其签订租赁合同的为私房承租人。

第二，根据所租赁标的物房屋的使用范围不同进行划分，承租人可以分为非住房承租人和住房承租人两种。住房承租人就是以租住为目的使用房屋，房屋用途特定；非住房承租人可以是以营利办公为目的的租赁使用房屋，如用于经营、存放货物、开设工作室等。

第三，承租人可以分为以政府定价为标准的承租人和当事人双方自主协商定价为标准的承租人，这是以标的物房屋租金的定价为区分标准。政府定价为标准的承租人在行使优先购买权时一定是不能超出政府所制定的定价标准，在这个标准内行使优先购买权，承租人的权利相对安全，但在自主协定为标准的承租人行使优先购买权时，根据《房地产管理法》第55条规定，住宅用房的租赁，应当按照国家标准和标的物房屋的所在地人民政府规定执行定价政策。

第四，把承租人分为因国家政策原因形成的承租人和因市场原因自发形成的承租人也是其中一种类型，这是以承租人与出租人所形成租赁关系是何种原因为标准进行分类的；政策原因形成的承租人是国家政策为标准，主要是偏向于国家给予政策保障的廉价公租房等社会公共服务类住房项目而承租房屋的人，市场原因形成的承租人以市场竞争为主导因素而承租房屋的人，例如北京、上海、广州等一线城市的房屋租金与该地区的房价、地理条件等成正比。

第五，根据承租标的物房屋人员的多寡，分为单一承租人与共同承租人。单一承租人是一房一户的形式，出租人与房屋使用者签订一份租赁合同，标的物房屋为一个整体；共同承租人是一房多户合租的形式，出租人与各个承租人分别签订房屋租赁合同，标的物房屋做出一定区域划分。

第六，以房屋用途变化为依据分为居改非房屋承租人与非改居房屋承租人。居改非是指承租人租赁房屋前为居住房屋，租赁后改变房屋用途作为非居住房屋；非改居承租人则是租赁后，使房屋用途从之前非居住用房改为居住用房。

以上六种分类中的不同的承租人的权利义务不相同，但是现行法律中没有具体规定哪种承租人享有优先购买权，例如国有土地、集体所有的土地及其地上附着物归国家和集体所有的，不允许私自买卖，显然个人无法作为承租人直接取得国有房屋所有权。法律关于承租人的定义过于广泛，未进行明确细致的划分，这导致承租人的优先购买权的主体认定也将存在漏洞，在实践中产生争议时就很难认定，导致



当事人权利受到损害,甚至侵害国家利益,因此明确何种承租人享有优先购买权是十分必要的。

## 3.2. 出租人义务不明确

### 3.2.1. 出租人通知范围的缺失

为了保障优先购买权的顺利实行,基于诚实原则应当对出租人设立通知义务<sup>[7]</sup>。我国现行法律中没有规定出租人出售房屋时应当将哪些事项通知承租人,出租人通知义务的范围包括哪些内容。

承租人应当对标的物房屋有更加深入且全面的了解,出租人有义务就房屋的基本情况告知承租人,例如房屋出售的起始与终止期限、房屋出售的价格、购买标准、房屋的构造情况(包括与原毛坯房相比是否有改装,是否有加盖)等,这些因素都会影响承租人对房屋价值的判断。如果出租方在实践中未通知房屋出售的起始与终止期限、房屋出售的价格、购买标准、房屋的构造情况的,将导致承租方无法了解房屋出售条件,对于是否购买以及何种条件购买房屋无法做出准确判断。

因此明确规定出租人的通知义务范围,能够帮助房屋承租人行使优先购买权时更好评估房屋的价格,做到公平协商,公平定价。利于社会安定,显示法律的公平正义,为了维护社会秩序,完善法律规范,应当对出租人的义务范围进行补充。

## 3.3. 损害认定的举证困难

《房屋租赁合同司法解释》中明确规定标的物房屋的出租人出卖不动产时,如若出租人未对享有房屋使用权的承租人履行必要的通知义务,从而致使承租人无法行使法律规定的优先购买权的,出租人应就其不履行义务的行为承担赔偿责任,可是实际中对于承租人损害的认定却很困难。

房屋承租人主张自己的优先购买权受到损害,并请求赔偿。基础是该权利受到侵害,但在实践中要确认承租人优先购买权是否已经受到侵害,要弄清楚以下两个问题:第一,出租人是否存在将标的物房屋出卖给第三人的出售行为,在出租人与第三人订立房屋买卖合同后才有证据证明承租人的优先购买权确实受到侵害,此时承租人在协商未果的情况下只能寻求法律救济,在第三人与出租人买卖合同落成前,双方已经默认房屋出售,承租人的优先购买权实际上已经受到侵害,可是却无法证明,在权利受到威胁的初期并不能就认定承租人的优先购买权受到侵害,无法预防。第二,出租人是否履行了通知义务,出租人隐瞒性通知或虚构通知都会使得承租人的优先购买权受到侵害,在实务中承租人很难就出租人的隐瞒性通知和虚构通知举证。

法律对承租人优先购买权可以给予多方面的保护,加强事先预防,完善事后救济,更好保障承租人权利。

## 4. 我国房屋承租人优先购买权的法律制度的完善

### 4.1. 明确优先购买权的形成期限

承租人在接到出租人出卖通知后,15日内未作出答复的视为承租人自动放弃优先购买权,关于优先购买权形成的时间期限,有两种理论分析,将其分为直接获得或间接获得。前者意思是,承租人的优先购买权的性质是形成权,其形成于承租人与出租人签订房屋租赁合同之时。因为合同的生效就表明了当出租人作出出卖该房屋的意思表示时,承租人有权直接单方面以优先购买权为理由阻止出租人与第三人签订房屋买卖合同,并可以主张与出租人签订房屋买卖合同,双方之间的法律关系就会由租赁合同关系变更为所有权转让关系,且在合同签订之时一直到双方法律关系转变之后,承租人一直享有优先购买权。后者理论分析是,优先购买权形成于出租人意思表示之后,这就意味着在承租人与出租人签订房屋租赁合同时,承租人不具备预先要求出租人在出卖房屋时优先考虑将房屋出卖给承租人的权利,只能是在合

同签订之时，承租人享有对房屋的优先购买的期待权。这不能使承租人直接获得优先购买权，而是先取得优先购买权的期待权，当在出租人有出卖的意思表示后，承租人取得优先购买权，且承租人只有在出卖人有意思表示时才享有优先购买权，在此之前其只享有优先购买权的期待权。

两种分析都有一定道理，但是更认同第一种说法，优先购买权的形成时间自双方签订完租赁合同之后，这样能够更加有效保障承租人的权益。出租人从一开始就必须受到承租人优先购买权的限制，促使出租人必须履行通知义务，有利于提高社会和谐程度和运行的效率，有利于维护民法的诚实信用原则，体现法律自律的精神。

房屋承租人单方面的行为就能使法律关系发生变更，这体现了优先购买权作为形成权的特征。但是，在承租人 15 日内未对出卖人作出行使优先购买权购买租赁标的物房屋的意思表示时，法律对承租人的优先购买权就不再予以保护，其所拥有的优先购买权归于消灭，不能再以优先购买权为由请求法院宣判出卖人与第三方的买卖合同无效。

## 4.2. 确定承租人优先购买权主体条件与价格条件的认定标准

### 4.2.1. 确定主体条件的认定标准

承租人优先购买权的主体条件是对承租人性质的定位，即与出租方签订租赁合同的当事人，称为民事关系中的承租方。承租方有租赁合同中标的物的使用权，并按照租赁合同的约定行使权利或者履行义务。怎么对优先购买权进行认定，需要制定一定的标准：

首先第一步应该确定承租人是否符合主体条件，根据对承租人进行的分类，依法享有优先购买权的承租人应当首先是私房承租人，其次是以市场关系形成的承租人；第二，由于承租人的优先购买权是形成权，出租人与承租人的租赁合同应当不违反法律关于合同无效的规定，且出租方与承租方不得违反双方所签订的租赁合同中权利义务的约定，若双方违反合同约定的权利与义务，应当根据合同约定承担违约责任，但承租方的优先购买权依然存在；第三步，确定出租方要出卖的租赁房屋标的物的意思表示，只要存在意思表示，且意思表示到达承租人，就应当视为出租方履行了通知义务，那么承租人的优先购买权就开始行使。

为加强承租人优先购买权的行使，还应该从承租方与出租方两个角度，双管齐下，同时监管。同样，为了使双方乃至三方的利益都受到保障，且维护社会交易安全和社会秩序公平，法律规定中还应当对于出租方签订房屋买卖合同的第三方设定一定的义务，在与出租方签订合同的时候，第三方应尽到询问的义务，询问出卖方房屋的基本情况，做到自觉进行公平交易，维护社会秩序，只有做好自己，才能既不侵犯他人权益也不使自己陷入纠纷当中。

### 4.2.2. 运用法律规定限制主体行为规范

在我国现行的法律中，除了《民法典》第 726 条关于出租人通知的规定，在《城市私有房屋管理条例》第 11 条规定的出租人通知承租人的期限做了规定，至于优先购买权的定义等问题也是在现行法律规范中零散、碎片的，并没有对承租人与优先购买权的具体规定，并且也应当对第三方的具体权利义务作出规定，例如将第三方购买标的物房屋的询问义务作为必要义务在法律规定中体现，这样能够从三方得到保障。如此全面的规定，才是我国法律所需要的，且要符合法理的观点，在此基础上制定出法律规范。

### 4.2.3. 确定价格条件的认定标准

房屋承租人优先购买权制度的宗旨是为了使承租人居者有其屋，但它是限制房屋所有人的所有权自由行使为代价的，因此，代价不应过高，否则会造成利益失衡。如何对承租人优先购买权的价格条件进行认定，首先优先购买权行使的背景是房屋出租人作为房屋所有者享有处分房屋的权利，与第三人签

订房屋买卖合同。但在同等条件下，承租人应该享有优先购买权，因此优先购买权的主体条件是在有同等购买力相互竞争的情况下，承租人应该获得先于有购买力的第三人的购买权利。其次，能作为同等购买力的评价标准是价格，怎样能确定是同等购买力，这一定是建立在平等的基础之上，这也体现了民法平等自愿的原则。出卖方对全社会不特定人，针对标的物有统一的定价标准，并且不以其他因素作为合同订立的必要条件时，且优先购买权人也具有与第三人相同的资质时，法律则保护承租人优先购买权利。

### 4.3. 明确出租人通知义务范围、对象的规定

#### 4.3.1. 出租人通知义务范围规定

在本文第二章中对我国存在的问题中就已经提出我国租赁合同中出租人的通知义务范围未做规定，法律中对出租人通知义务的要求过于低，使得承租人处在权利受到损害的高风险之下。

《民法典》第 726 条规定，出租人出卖租赁的标的物房屋的，出租人应当在出卖标的物房屋前合理期限内通知房屋承租人，尽到通知义务，但由于我国法律没有对期限做出具体规定，在《房屋租赁合同司法解释》第 15 条中，将出租人的通知义务期限规定为十五日，在其他法律规范中除了日期，也没有别的关于范围的规定，竟然称为范围，那么应该就不止只有期限的限制。

范围一词，语出《易·系辞上》：“范围天地之化而不过。”即指界限、限制，一定的时空间限定。因为我国法律规定中没有明确的限制，并且为了使我国法律规范更加全面严密，所以从其他方面对通知义务范围进行限制是有必要的。除了法律已经有的期限范围规定以外，还应当对通知的内容范围、通知的对象以及出租人作出意思表示的期限来限定出租方的义务。另外，房屋承租方可以要求出租方公开房屋的具体信息，核对市场价格，再对房屋重新进行评估，这样做不仅保护了承租人自己的利益，同时也对享有同等条件的善意第三人的权利有所保障，这样可以避免就算承租人最后放弃租赁房屋的优先购买权，可是从自己角度保障了交易更加公平。第二，就出租人作出的意思表示的期限这一方面，首先在意表示传达的方式，应当在事前就进行约定，或许邮件送达为意思表示到达、或许是信件签收为意思表示送达。

#### 4.3.2. 明确出租人通知对象

对于通知的对象方面，应该分为两种情况来说：第一种情况应该是出卖方对房屋标的物承租方的通知义务；第二种情况应该是出卖方对于第三方的通知义务，其中包括第三人应当知道承租人的存在，以及承租人的优先购买权问题。从前者来看，法律已经有所约定，但现实中很少有租赁合同强调承租人的优先购买权，直至出现侵权问题时才后知后觉，所以应当在实务中强调双方签订的租赁合同中优先购买权的规定。后者却更应该加强，在现实社会中，出卖方与善意第三人签订的房屋所有权转让协议，有时并不能体现出善意第三人的善意，实务中也无法认定其是否为善意，在这样的情况下，如果从源头就解决善意第三人的问题，那么就能从多方面来保护正义<sup>[8]</sup>。出租方应当对第三人同样实行通知义务，因为出租方对第三人的通知义务有利于提高交易的效率，第三人在知道存在优先购买权的情况后，能够更好的决定其是否迫切需要，不会存在“蒙在鼓里”的情况，因此这应当制定在法律规范当中。

其次，是出租人的通知未到达通知对象的两种情况，第一种情况是出租人未将通知送达给租赁合同的另一方当事人，即承租人的，应当视为出租人违反了规定，其中双方在租赁合同中有明确规定承租人优先购买权和出租方通知义务的，则出租方承担违约责任；第二种情况是出租方对“同等购买力”的第三人的通知义务，未对第三方实施通知义务的，其中通知义务包括通知房屋出售的起始与终止期限、房屋出售的价格、购买标准、房屋的构造情况这些与出租方通知承租人的内容相同以外，还应当对将标的物房屋的承租人优先购买权通知给第三人，未对第三方实施通知义务的，第三方有权在与出卖人签订所

有权转让合同之前无条件终止交易。最后,是出租人实行通知义务的期限方面,出租方应当提前十五日通知承租人和第三人,从承租人和第三人知道或者应当知道出租人履行通知义务开始,如果出租人未在十五日内通知承租人与第三人,或者出租方已经履行通知义务但没有收到承租人与第三人的回复,因此双方应当通过协商解决或进行延期,协商不成时,可以通过法律途径解决。

#### 4.4. 赔偿标准的完善

因为出租人阻碍承租人优先购买权,应当承担侵权责任与违约责任的竞合,在实务中对违约人责任的认定采取的是受损害方利益最大化的原则,违约责任之诉中,举证对于受侵害人来说更为容易,那么加害方的侵权责任就不用承担了。在我国刑法中存在法条竞合时数罪并罚原则、吸收原则等,无论何种责任,在归责之时都应当有其正当的说明。在出租人阻碍承租人优先购买权的责任认定中,既然即存在侵权责任又存在违约责任,那应当对其认定做更加严格的规定[9]。自我国2020年颁布《民法典》之后,相继颁布了《关于〈民法典〉物权编的解释(一)》,以及通过修改重新颁布的《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》之中对于民法典以前的时代关于房屋承租人优先购买权的规定进行详尽规定和重新解释,明确了出卖人侵害优先购买权的所承担的“赔偿责任”性质为“违约损害赔偿”[10]。

### 5. 结语

通过对房屋承租人的优先购买权进行了深入的理论学习,提出我国的法律规范中的问题,并针对出租人的义务方面的问题提出了改进措施,房屋承租人的优先购买权与房屋承租人,以及与交易相对方善意第三人合同利益之间的冲突在所难免,现《民法典》已经对出租人的通知期限做出了规定,但现行法律和司法解释中仍然存在价格认定标准不明、通知范围不明的问题,通过对文献的研读、理论的分析,对存在的问题做出了理论建议,希望可以完善相关规定。

### 参考文献

- [1] 严桂珍. 房屋承租人优先购买权制度适用中的法律问题探析[J]. 同济大学学报(社会科学版), 2016, 27(3): 117-124.
- [2] 李少伟, 张晓飞. 合同法理论与实务[M]. 北京: 法律出版社, 2019.
- [3] 崔建远. 强制缔约及其中国化[J]. 社会科学战线, 2006(5): 214-221.
- [4] 张鹏. 共有人优先购买权和房屋承租人优先购买权竞合之证伪——兼评《房屋租赁司法解释》第24条第1项的理解和适用[J]. 法学, 2014, 397(12): 32-42.
- [5] 陈天琪. 论房屋承租人的优先购买权[J]. 学理论, 2019, 792(6): 89-90.
- [6] 张鹏. 民法典背景下我国优先购买权制度内涵——兼评最高人民法院实施民法典相关司法解释的修订[J]. 东方法学, 2022, 85(1): 132-146.
- [7] 戴孟勇. 论优先购买权中的通知义务[J]. 云南社会科学, 2019, 230(4): 118-126.
- [8] 杨会. 再论侵害承租人优先购买权的救济[J]. 政法论丛, 2020, 194(1): 90-101.
- [9] 王丽莎. 承租人优先购买权的损害赔偿研究[J]. 河北法学, 2010, 28(5): 39-48.
- [10] 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.