

学校编码: 10384

分类号 _____ 密级 _____

学号: 13620101150222

UDC _____

业主优先购买权制度研究

厦门大学

硕士学位论文

业主优先购买权制度研究

Study on the Right of Owners' Preemption

袁立真

指导教师姓名: 朱泉鹰 副教授

专业名称: 法学 硕士

论文提交日期: 2013 年 月

论文答辩时间: 2013 年 月

学位授予日期: 2013 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

袁立真

指导教师

朱泉鹰副教授

厦门大学

2013 年 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外，该学位论文为()课题(组)的研究成果，获得()课题(组)经费或实验室的资助，在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称，未有此项声明内容的，可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文(包括纸质版和电子版)，允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

() 1.经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文,于
年 月 日解密，解密后适用上述授权。

() 2.不保密，适用上述授权。

(请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。)

声明人(签名)：

年 月 日

摘要

随着我国汽车工业的发展和居民收入的不断增长，城市居民拥有私家车的数量急剧增加，由于车库、车位规划不足，城市住宅小区车库、车位普遍紧张，导致有的业主只得将汽车停放在小区道路上，甚至在小区内无处停车。而现实中，有的开发商还将车库、车位出售、出租给小区以外的人。我国《物权法》规定，建筑区划内，规划用于停放汽车的车库、车位应当首先满足业主的需要。该条款的规定对小区内车库、车位的流转施加了必要的限制，在一定程度上保障了小区业主的权益。最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》对其作了进一步解释，但该解释在内容上仍存在不合理的因素，在确定“首先满足业主的需要”法律责任时仍有很多问题亟需解决。面对业主优先购买权立法层面的规范不周、司法层面的保护不足，使得人们生活中的相关纠纷得不到及时、有效解决的现实问题，本文认为该条款赋予了业主优先购买权，进而分析业主优先购买权的性质、行使条件以及行使效力和救济方式，便于确定该权利所生的法律现象的法律适用，以期对实践具有指导意义。

本文共分为四章。

第一章是业主优先购买权概述，包括优先购买权的内涵、性质以及优先购买权制度的价值功能。这部分是全文的理论铺垫，其后就业主优先购买权的讨论都以此为基础而展开。

第二章是业主优先购买权的行使问题，通过解释现行法律的规定，为业主行使权利提供更为明确、合理且具可操作性的规则。

第三章探讨的是业主优先购买权行使效果和权利人救济的内容，本部分对切实保障业主的权益而言，意义重大。

最后一章以我国现行相关立法为基础，对业主优先购买权制度中存在的问题提出几点建议。

关键字：优先购买权；业主；物权法

ABSTRACT

With the development of China's automobile industry and the growing of the residents' income, there is sharp increase in the number of urban residents to own a car. Urban Residential parking spaces, garage generally tight due to the lack of parking spaces, garage planning which resulting in some owners had to park the car on the road to the district, even nowhere to park within the district. But in reality, some developers sale or rent the parking spaces or the garage to a person out of the district. "Property Law" provisions, within the building area, the planning for parking places, garages should first meet the needs of the owners. The provisions of the terms of the restrictions on residential parking spaces, garage circulation necessary, to some extent, protect the interests of the residential property owners. But the interpretation of the content still exist unreasonable factors. There are still many problems need to solve when to define the liability of the terms "first meet the needs of the owners". Under this background, I want to define the normative nature of the terms of this article, to analyze the nature of the owners' preemption which contained in the terms. In order to determine the application of law for rights of the legal phenomena, I hope it will be guiding significance to the practice.

There are four chapters.

The first chapter is about the overview of the owners of pre-emption, including the content and nature of pre-emptive rights, as well as the value and the characteristics of the system of preemption.

The second chapter is the exercise of the owners' preemptive rights. Through the interpretation of the provisions of the existing law, the owners will have a clear, reasonable and practicable rule.

The third part discusses the effect of the owners' exercising pre-emptive rights and rights holders' remedies.

Based on the current rules of our country, the last part attempted to give some suggestions to the problems that exist in the system of the pre-emptive rights of owners.

Key words: Preemptive Rights; Owners; Property Law

廈門大學博碩

目 录

引 言.....	1
第一章 业主优先购买权概述	2
第一节 业主优先购买权概念	2
一、业主优先购买权的内涵	2
二、业主优先购买权的功能	4
第二节 业主优先购买权的性质	5
一、学术界各种学说及评析	6
二、业主优先购买权的特征	10
第二章 业主优先购买权的行使	13
第一节 出卖人出卖车库、车位	13
一、“出卖人”的界定	13
二、“出卖”的界定	14
三、拍卖时业主优先购买权的适用可能	17
第二节 出卖人的通知	18
一、通知义务的履行期限	19
二、通知义务的履行方式	20
三、通知的内容	21
第三节 同等条件	22
一、“同等条件”的确定标准	23
二、“同等条件”的确定方式	25
三、“同等条件”的确定因素	25
第四节 业主优先购买权的行使期限	27
一、行使期限的性质	27
二、行使期限的长度	28

三、行使期限的起算点	28
第三章 业主优先购买权的行使效力和救济方式	30
第一节 行使效力	30
一、对内效力	30
二、对外效力	31
第二节 业主的救济	33
一、债权法上的救济及其局限	33
二、物权法上的救济及其意义	34
第四章 业主优先购买权制度的完善	37
第一节 我国的立法现状	37
一、物权法的相关规定	37
二、现行法规定的不足	39
第二节 我国法律规定的完善	39
一、物权法相关规定的完善	39
二、业主优先购买权的完善	40
结 语	43
参考文献	44

CONTENTS

Introduction.....	1
Chapter 1 Overview of the Owners' Preemption	2
Subchapter 1 The Concept of the Owners' Preemption.....	2
Section 1 The Connotation of the Owners' Preemption	2
Section 2 The Function of the Owners' Preemption.....	4
Subchapter2 The nature of the Owners' Preemption	5
Section 1 Various Theories and Comments in Academia	6
Section 2 The Characteristics of the Owners' Preemption	10
Chapter 2 The Exercise of the Owners' Preemption.....	13
Subchapter 1 The Seller sells Garage or the Car Parking Spaces	13
Section 1 the Definition of "Seller"	13
Section 2 the Definition of "betray"	14
Section 3 the application of the Owners' Preemption	17
Subchapter 2 The Notification of Seller.....	18
Section 1 the Time Limit for Performance of the Obligation to Notify	19
Section 2 the Way to Fulfill the Obligation to Notify	20
Section 3 Content of the Notice	21
Subchapter 3 the Equal Conditions.....	22
Section 1 the Standard of "Equal Conditions"	23
Section 2 the Way to Determine the " Equal Conditions "	25
Section 3 the Factors to Determine the " Equal Conditions "	25
Subchapter 4 The Exercise Period of the Owners' Preemption	27
Section 1 the Nature of the Exercise Period	27
Section 2 the Length of the Exercise Period.....	28

Section 3 the Starting Point of the Exercise Period	28
Chapter 3 Exercise Effectiveness and Remedies of the Owners'	
Preemption.....	30
Subchapter 1 Exercise Effectiveness	30
Section 1 the Effectiveness of Internal	30
Section 2 the Effectiveness of External	31
Subchapter 2 The Remedies of the Owners.....	33
Section 1 Remedies and Limitations on the Debt Law	33
Section 2 Remedies and Significance on the Property Law	34
Chapter 4 Perfection of the Owners' Preemption	37
Subchapter 1 The Status quo of China's Legislative.....	37
Section 1 the Relevant Provisions of the Property Law	37
Section 2 the Deficiencies of the Existing Law	39
Subchapter 2 The Improvement of Our Law.....	39
Section 1 the Improvement of the Relevant Provisions of the Property Law.....	39
Section 2 Improve the Owners' Preemption.....	40
Conclutions	43
Bibliograghy	44

引言

《物权法》第七十四条第一款规定：“建筑区划内，规划用于停放汽车的车库、车位，应当首先满足业主的需要。”这一规定主要是针对现实生活中有的开发商将车库、车位高价出售给小区以外的人停放的现象而对车库、车位的归属和流转做出的必要限制。“首先”一词在不同的实践运用中会产生不同的理解，导致适用同一法条会产生不同的法律后果。在理论讨论中，对该条款的“首先”是否界定为优先权，也会对法条的具体适用产生影响。《湖南省实施<物业管理条例>（草案）》第14条明确规定业主对购买、承租、使用车库、车位享有优先权，可见已有实例将其界定为优先权。笔者认为该条款规定了小区业主对本小区车库、车位的优先购买、承租、使用权。本文拟对业主对小区车库的优先购买权进行理论探讨，对业主的优先购买权的性质界定为形成权。对业主的优先购买权的性质界定，将关系到该权利的行使方式、行使期限、行使效果、侵害可能及救济途径等问题。明确了业主优先购买权的性质，便于确定该权利所生之法律现象的法律适用。

第一章 业主优先购买权概述

第一节 业主优先购买权概念

一、业主优先购买权的内涵

(一) 业主优先购买权的含义

优先购买权是民法上一项重要的法律制度，各国立法对此均有相应的规定。我国现行立法也有对此进行规定，只是缺乏一个有效的体系，存在许多不完备之处。优先购买权是指特定人，依法律规定，在特定的买卖关系中，于所有人出卖财产（动产或不动产）时，依法享有在同等条件下，优先于其他人购买的权利。^①

我国《物权法》第七十四条第一款规定了在建筑区划内，规划用于停放汽车的车库、车位，应当首先满足业主的需要。如何理解该规定，法学理论和司法实践主要有以下几种观点：

第一种观点认为根据车库、车位的属性，物权法第七十四条第一款应当理解为“在房屋土地使用权年限内，均应当优先满足业主的需要。只有在业主需要被优先满足的条件下，建设单位方可以出租或赠送等方式将富余车库、车位提供给业主以外的人临时使用或者留作建设单位自用。并且一旦业主有新的增加的车位需求，建设单位仍应遵照规划文件中有关车库、车位配比的规定给予满足。”^②

第二种观点认为，“首先满足业主的需要，可以从两个层次来设计，一是合理的期限内只有业主有权购买和租赁；二是在任何情况下，业主都有同等价格条件下的优先购买或者租赁权”，故建议将《司法解释》的相关条件修改为“建设单位随同房屋预售车位的，在预售之日起一年内，应向业主销售或者出租；房屋交付使用以后现售车位的，自公开发售之日起

^①蔡福华.民事优先权研究[M].人民法院出版社,2000.59.

^②曹文銜.对于最高人民法院<关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释>(征求意见稿)的修改建议[EB/OL]. <http://www.dyjlawyer.com/news/2008-9-27/2008927134231-1.htm>,2008/9/27.

六个月内，应面向业主销售或者出租。”^①

第三种观点认为，所谓“首先”，应是业主对车库、车位取得优先购买权或优先承租权，该权利相当于房屋承租人对房屋享有的优先购买权。开发商或者其他产权人出售、出租车位时，应通知业主，在同等条件下，业主优先于本小区业主之外的第三人购买或承租。^②

笔者认为，该条款赋予了小区业主享有优先购买权、优先承租权，开发商或者其他产权人出售、出租小区停车库、车位时，应通知小区业主，在同等条件下，小区业主优于小区外的人购买、承租。未经通知业主，擅自将小区停车库、车位出售、出租给小区外的人的，小区业主可以依法维护自己的权利。该条款的规定赋予了业主对车库、车位的优先购买权或优先承租权，并且应当是包含在优先购买权制度体系之中。因此，业主优先购买权是指车库、车位所有权人在出卖车库、车位时，业主享有在同等条件下优先购买车位车库的权利。

（二）业主优先购买权的法律关系主体

业主优先购买权法律关系涉及三方主体，包括出卖人、优先购买权人和第三人。

“出卖人”是对车库、车位出享有处分权的人，一般情况下是指开发商。除了开发商，本款的规定对已取得车库、车位的所有权人的出卖行为是否依然具有约束力？笔者认为，虽然已经取得车库、车位的所有权人对其车位、车库享有占有、使用、收益、处分的权利，但基于车库、车位是其主体建筑物的配套设施，与其主体建筑物之间关系的特殊性，应当秉持同一事项作同一处理的法治原则，对已经取得车库、车位的所有权人出售、出租行为亦应受本款约束。同时，本款规定的目的在于满足业主的需要，若业主单独将车库、车位对外处分，则表明其并不需要车库、车位停车，而其他业主的现实需要也许还未得到满足。因此只要是建筑区划内的车库、车位，无论所有权归属于开发商，还是业主或非业主，其行使处分权能的，

^①颜雪明.对最高人民法院<关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释>、<关于审理物业服务纠纷案件具体应用法律若干问题的解释>（征求意见稿）的学习体会和粗浅意见[EB/OL].

<http://www.civillaw.com.cn/Article/default.asp?id=40109,2008/7/16>.

^②高圣平.“首先满足业主需要的”的规范意义[J].法学,2009(2):157.

均应受限制，否则本款“首先满足业主的需要”也达不到目的。^①

“优先购买权人”是指依法而享有优先购买权的人，即业主。有学者认为，如果本款所称“业主”既包括购买了商品房的业主，也包括未购买商品房但购买了车库、车位的业主，那么只要购买了建筑区划内的车库、车位即成为本小区的业主。^②《物权法》第七十条规定业主是“对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权”的人，这里的“等”字是否包括单独购买车库、车位的人呢？笔者认为，车库、车位作为建筑区划内整体环境的一部分，其建造目的是为了服务于整个建筑区划内业主的便利，因此其利用应该服从于业主的需要。如果允许只购买车库、车位的人作为“业主”而参与其他区分所有建筑物的维修义务、享有选举业主委员会权利等重大事项的决策权，对其本人和其他业主都是不公平的。因此根据立法目的，“业主”应限缩解释为“对建筑物内的住宅、经营性用房享有所有权的人”。

“第三人”是指除优先购买权人之外，欲与出卖人就车库、车位订立买卖合同的人。^③第三人是业主优先购买法律关系中一个比较特殊的主体，其身份经历了一个从不特定到特定化的过程。出卖人出卖车库、车位或转让其权利的过程，实际上就是寻找购买人的过程。对第三人来说，在这一过程中，其仅是一个将来买卖法律关系可能的买受人。

二、业主优先购买权的功能

（一）促进社会秩序稳定

在业主优先购买权法律关系中，无论是出卖人或者是优先购买权人都存在法律的限度内追求和获取自己最大利益的正当权利，也有在法律的限度内维护和保护自己利益的正当权利。由于二者是基于一定的基础法律关系联结起来的，出卖人所有权的行使，哪怕是正当的行使，也可能会与优先购买权人的某些权益的行使产生冲突。因此，赋予一个业主以优先购买权就是一个理性的、合乎解决冲突原则的现实选择。否则，如果第三人得

^①甘晓琳.车位、车库权属登记的法律适用-兼谈对物权法第74条第1款的理解[J].房地产行政管理,2012(3):44.

^②舒舒心.对<物权法>第六章第七十四条的理解[J].现代物业,2007(7):36.

^③丁春艳.论私法中的优先购买权[J].北大法律评论,2005(6):651-652.

到车库、车位的所有权，将有可能形成同一个财产上的多元主体并存的现象，并不一定有利于主体间权利行使冲突的减少与解决。^①同时，业主优先购买权基础法律关系中，业主对车库、车位已形成了一定的法律关系，如果赋予业主以优先购买权，那么在财产所有人出卖车库、车位时，业主行使优先购买权，就能维持对该车库、车位的利用关系，不会因第三人的介入而有损于既定的法律关系，影响秩序的稳定。

（二）保护弱势群体利益

现代民法承认社会上、经济上强者和弱者的存在，抑制强者、保护弱者。法律从将人作为自由行动的立法者、平等的法律人格者抽象地加以保护的時代，转变为坦率地承认人在各方面的不平等及其结果所产生的某种人享有富者的自由而另一种人遭受穷人、弱者的不自由，根据社会的经济地位以及职业的差异把握更加具体的人，对弱者加以保护的時代。^②而设立优先购买权制度在一定程度上保护了弱势群体的利益。小区车库、车位的数量和出售信息都掌握在开发商手中，个体业主作为弱势群体一方，是无法了解到其使用状况的，而为了追求利益的最大化，开发商完全可能隐瞒真实情况，告知业主车库、车位已经售完，实际以高价出售给业主以外的第三人。业主相对于第三人而言，可能对车库、车位的依赖程度更大，更容易受到开发商或者其他业主处分车库、车位这个行为带来的侵害。为了维护业主的权利，便于对开发商或其他业主加以一定的限制，这是合乎社会需求的。

第二节 业主优先购买权的性质

探讨权利性质的意义在于：首先，有助于对特定权利的分析 and 理解。以优先购买权为例，其权利性质将关系到优先购买权的行使方式、行使期限、形式效果、侵害可能性以及相应的救济方式等问题。其次，明确了权利的性质，则便于确定以该权利为基础而产生的法律现象的法律适用，尤

^①许尚豪,单明.优先购买权制度研究[M].中国法制出版社,2006.46.

^②朱晓喆,唐启光.民法基本原理研究-以大陆法系民法传统为背景[M].中国方正出版社,2005.37.

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

廈門大學博碩