

■本期嘉宾

- 吴 斌 上海第一中级人民法院执行局民商事执行团队负责人
- 王传伟 上海徐汇区人民法院执行局办案团队负责人
- 李卓宏 上海第一中级人民法院执行局二级法官助理

我国《民法典》第 726 条规定，出租人出卖租赁房屋时，应当在出卖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。

而在司法拍卖程序中，常常会遇到一些特殊情况，比如同时存在承租人和次承租人、房屋租赁前已经被人民法院查封等，此时该如何适用优先购买权的规定呢？

次承租人 不享有优先购买权

李卓宏：我国《民法典》第 726 条规定：出租人出卖租赁房屋时，应当在出卖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。

在执行案件中，经常遇到一个租赁房屋上既存在承租人，又存在次承租人的情况，对于他们是否都能享有优先购买权存在不同观点。

王传伟：第一种观点认为只有承租人享有优先购买权；第二种观点认为只有次承租人享

有优先购买权；第三种观点认为承租人和次承租人都享有优先购买权。各种观点都有一定的理论基础和判例支持。

我个人比较倾向于第一种观点，也就是只有承租人享有优先购买权，次承租人不享有优先购买权。因为我们都知道，优先购买权是一项法定权利，是专属权，我国现行法律并没有明确赋予次承租人享有优先购买权。

合同具有相对性，租赁合同的双方当事人是出租人和承租人，并不包括次承租人，因此法律并没有明确赋予次承租人享有优先购买权。

优先购买权 必须得到法院确认

王传伟：在司法拍卖程序中，承租人的优先购买权必须得到人民法院的确认，未经法院确认，不得行使。

承租人如果想主张优先购买权，需要根据拍卖公告记载的要求，向法院提交相关的申请材料，由法院进行审核，法院审核确认承租人具有优先购买权的，承租人可以与优先购买权人的身份，报名并交纳拍卖保证金参与竞拍。

在竞价过程中，承租人和普通竞买人共同出价，如果最高价是由承租人和普通竞买人共同出具的，这个时候相关的房屋就是由承租人竞得；

如果最高价是由普通竞买人报出的，而并不是承租人，在这种情况下，相关的房屋就会由普通竞买人竞得。

吴斌：在实际执行过程中，涉拍房屋的实际居住使用人往往并不

是承租人本人，在这种情况下法院该如何通知承租人呢？

在司法拍卖中，法院是行使公权力的执行启动和实施方，不能完全等同于出卖方。法院在强制执行过程中，不一定能完全掌握拍卖房产中设定租赁的具体情况。

而且，被执行人往往处于下落不明的状态，因此要求法院找到并未实际居住在拍卖房产里的承租人进行通知，会严重影响执行效率。而且法院在现场张贴拍卖公告，同时也委托拍卖机构在媒体上刊登了拍卖公告，这就已经有公示的作用了，即已经向承租人履行了通知义务。

在现实中也有这样的生效判例，承租人仅仅以没有接到法院的司法拍卖通知，侵害了他的优先购买权为由，主张拍卖无效或要求撤销拍卖的，最终法院也都是不予支持。

我有优先购买权



资料图片

先查封后租赁 承租人不享有优先购买权

王传伟：我们在执行工作中还遇到过“房屋租赁前已经被人民法院查封”的情况。

比如有这样一起 A 公司和 B 公司的借款合同纠纷案，执行过程中，法院查封了被执行人 B 公司名下的房产，该处房产被法院查封之后，被执行人 B 公司又擅自将该处房产出租给了案外人 C。

后来，法院在准备对这套房产进行拍卖时，案外人 C 向法院提交了他与被执行人 B 公司的租赁合同，要求主张优先购买权。

在这种情况下，我认为案外人 C 是不享有优先购买权的。

根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第 24 条：被执行人就已经查封、扣押、冻结的财产所作的移转、设定权利负担或者其他有碍执行的行为，不得对抗申请执行人。

承租人在人民法院对被执行人名下的房产进行查封之后，与

被执行人签订租赁合同，这是一种典型的先查封后租赁的情况。

被执行人在执行程序中就被查封的财产设立这种权利负担，是有碍执行的行为，无论他的租赁行为还是租赁合同，均不得对抗申请执行人。

因此，在司法拍卖的时候，也就无需再考虑他的优先购买权了。

吴斌：我也同意这一观点，另外我再补充几点。

首先，查封是法院基于国家的公权力，对被执行人采取的强制性的执行措施，它具有对世的效力。

其次，法院在查封现场，要张贴封条和公告，同时还要通知登记机关办理查封登记手续，因此具有相当强的公示力。

最后，被执行人在法院执行过程中，擅自出租已被法院查封的房产，会妨碍法院处置资产，同时房产上带有租约的话，也会对房产的评估价值产生一定的影响，不利于债权的顺利实现。

所以，在先查封后租赁的情况下，承租人与出租人签订的租赁合同，不得对抗申请执行人，法院可依申请或者依职权解除承租人对房屋的占有或者排除其妨碍，那么在这种情况下，承租人还主张优先购买权，法院当然不予支持。