

<<民法原理与案例分析>>

图书基本信息

书名：<<民法原理与案例分析>>

13位ISBN编号：9787511805171

10位ISBN编号：7511805175

出版时间：2010-3

出版时间：法律出版社

作者：崔建远

页数：335

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<民法原理与案例分析>>

### 内容概要

《民法原理与案例分析》一书为“学理与判例”系列丛书中的一册。全书通过司法实务中的典型案例解析民法上的重要问题，涉及民法物权、合同、侵权等领域，通过法律评释，法律原理结合立法和实务分析，来对案件判决做出评论，并得出结论。

<<民法原理与案例分析>>

书籍目录

物权法 承租人优先购买权：实践运作与理论评析 典当行超经营范围抵押及抵押共有财产对抵押合同效力的影响——评D典当行诉B公司抵押贷款纠纷抗诉案 抵押权效力及于期待权？——由德国《联邦最高法院民事判例集》第35卷第85页以下所引发的问题 论强制规范对存单效力的影响——评A公司与C银行存单兑付纠纷抗诉案 私卖共有财产的法律结构——以擅自出卖夫妻共有房屋为中心进行分析 德国法上三角关系的指令取得(Geheimwerb)合同法和侵权法 无产权证房屋买卖合同的法律后果 合同履行抗辩权的案例分析 合同债权人的撤销权 悬赏广告的案例分析 租赁合同的效力、解除方式与承租人的优先购买权 租赁合同的案例分析 融资租赁合同的案例分析 企业公司化改造中的债务承担 合同解除权行使条件与方式的具体问题 论委托合同的任意解除权及其限制 性骚扰行为的认定及司法规制 关于道路交通事故侵权行为归责原则变迁的考察 “死者生前扶养的人”范围的确定与法律解释方法 在判决中的应用民法其他 “老鼠爱大米”案及其在方法论上的意义 论确权之诉的程序选择——以不动产登记的法律性质为中心 反诉的成立及审理

## &lt;&lt;民法原理与案例分析&gt;&gt;

## 章节摘录

其实，在出租人将房屋整体出售的情况下，反对部分房屋的承租人就其承租的部分房屋或者整体出售的全部房屋行使优先购买权的主要理由，不过是担心这样会过分限制出租人对其房屋的所有权和处分权。

应当看到，在现行法明确将承租人的优先购买权作为一项法定权利加以规定的立法背景下，只要出租人将其房屋予以出租，不论是出租部分房屋还是出租一幢楼房，也不论是出租给一人还是数人，出租人都要受到承租人优先购买权的限制。

但这种限制主要是一种交易程序上的限制，即出租人出卖租赁房屋时应提前合理期限通知承租人，而非对出租人的具体交易条件的限制。

这种程序性限制不会因承租人是对其所承租的部分房屋还是对整体出售的全部房屋行使优先购买权而有轻重之别，也不会加重出租人的负担或损害其经济利益，因为承租人仍要以“同等条件”来行使优先购买权。

从逻辑上来说，既然在出租人将承租人承租的部分房屋单独予以出售的场合，其对房屋的处分权要受到优先购买权的限制，那么在出租人将房屋整体出售时，让其仍然承受同样的限制，即提前合理期限通知承租人，就没有什么不合理之处。

反过来说，如果因出租人实行整体出售而否定部分乃至全部承租人的优先购买权，对出租人而言不过是免去了其提前通知承租人的义务这种程序性的限制，但对承租人来说，却被完全剥夺了法律所赋予的优先购买权。

两相比较，权衡优劣，显然以承认部分房屋承租人在出租人整体出售房屋的情况下仍得行使优先购买权的做法更为可取。

3.对最高人民法院相关司法解释及意见的评析2004年，针对江苏省高级人民法院关于承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否享有优先购买权问题的请示，《最高人民法院关于承租部分房屋的承租人在出租人整体出卖房屋时是否享有优先购买权的复函》（[2004]民一他字第29号）答复如下：第一，从房屋使用功能上看，如果承租人承租的部分房屋与房屋的其他部分是可分的、使用功能可相对独立的，则承租人的优先购买权应仅及其承租的部分房屋；如果承租人的部分房屋与房屋的其他部分是不可分的、使用功能整体性较明显的，则其对出租人所卖全部房屋享有优先购买权。

<<民法原理与案例分析>>

编辑推荐

《民法原理与案例分析》学理与判例

<<民法原理与案例分析>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>