

關於共有財產份額的優先購買權

(文章內容以見報日的法例為依據)

NO. 1192 —— 2022.06.26 見報

甲、乙兩兄弟早年聯名買入A單位，查屋紙上顯示每人各占二分之一業權。現在，甲想出售A單位套現，但乙不同意。甲想知道，在此情況下，他可否將其擁有的業權（即A單位的一半業權）出售？

答案是可以的。按照《民法典》第1307條的規定，一般情況下，各共有人均可處分其在共有財產中所占的全部份額或部分份額，但在未經其餘共有人同意時，不得轉讓共有物的特定部分（例如不能只出售A單位的房間）或在其上設定負擔（例如將A單位抵押給銀行）。

不過，甲在出售有關份額時，必須注意的是，由於根據《民法典》第1308條的規定，任何共有人向第三人出賣其份額或以其份額作代物清償時，其他共同權利人享有優先權，且優先於其他法定優先權人。所以，當甲要出售其擁有的二分之一份額業權時，乙是享有優先購買權。而根據《民法典》第410條的規定，甲須將其出售A單位的有關計劃及有關合同條款通知乙，乙則須於接獲通知後八日內行使其權利，否則該權利失效。但屬權利人須遵守的期間較短或義務人所給予的期間較長的情況除外。

然而，如果乙就甲出賣有關份額時未獲通知，根據《民法典》第1309條第1款的規定，只要乙自知悉有關轉讓之基本內容時起六個月內向法院提出聲請，並在法院命令傳喚的批示作出後八日內，將應支付的價金連同按其受益程度而應支付的有關公證及登記手續費與相關的取得稅開支作出存放，乙即有權取得已轉讓之份額。

註：本文內容主要參閱《民法典》第 410 條、第 1307 至 1309 條的規定。



民法典全文