

關鍵詞：土地法第104條（共8篇文章）

生成時間：2025-04-22 20:21:03

依土地法第34條之1第1項設定地上權或典權後再出賣土地之優先購買權, 許文昌老師

文章編號：909682

發布日期：2023/11/16

其他關鍵詞：地上權，典權，優先購買權，土地法第34條

文章資訊

- 文章編號：909682
- 作者：許文昌
- 發布日期：2023/11/16
- 關鍵詞：地上權、典權、優先購買權、土地法第34條、土地法第104條
- 爬取時間：2025-02-02 20:05:44
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909682>)

內文

部分共有人依土地法第34條之1第1項規定設定地上權或典權後，再依土地法第34條之1第1項規定出賣土地，他共有人有土地法第34條之1之優先購買權（土地法第三十四條之一執行要點第12點第4項）。析言之：

- （一）部分共有人依土地法第34條之1第1項規定設定地上權或典權，他共有人無優先承受權。但，部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣土地，他共有人有優先承受權。
- （二）上開優先購買權之行使，如與土地法第104條或民法第919條之優先購買權競合時，因土地法第104條及民法第919條之優先購買權具有物權效力，土地法第34條之1之優先購買權僅具債權效力，因此土地法第104條及民法第919條之優先購買權優先行使。

茲舉二例說明：

• (一) 甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分均等。甲、乙二人同意設定地上權於丁，丙表示反對，於是甲、乙二人依土地法第34條之1第1項多數決設定地上權於丁。嗣，甲、乙二人同意出賣該土地於戊，丙表示反對，於是甲、乙二人又依土地法第34條之1第1項多數決出賣於戊。

1. 如丁在該土地上無房屋建築存在，則丁無土地法第104條之優先購買權。另，丙有土地法第34條之1之優先購買權。因此，優先購買權由丙行使。

2. 如丁在該土地上有房屋建築存在，則丁有土地法第104條之優先購買權。另，丙有土地法第34條之1之優先購買權。二者競合時，前者優先於後者而行使。因此，優先購買權由丁先行使。

• (二) 甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分均等。甲、乙二人同意設定典權於丁，丙表示反對，於是甲、乙二人依土地法第34條之1第1項多數決設定典權於丁。嗣，甲、乙二人同意出賣該土地於戊，丙表示反對，於是甲、乙二人又依土地法第34條之1第1項多數決出賣於戊。

1. 如丁在該土地上無房屋建築存在，則丁雖無土地法第104條之優先購買權，但有民法第919條之優先購買權。另，丙有土地法第34條之1之優先購買權。二者競合時，前者優先於後者而行使。因此，優先購買權由丁先行使。

2. 如丁在該土地上有房屋建築存在，則丁有土地法第104條之優先購買權及民法第919條之優先購買權。另，丙有土地法第34條之1之優先購買權。二者競合時，前者優先於後者而行使。因此，優先購買權由丁先行使。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法104優先購買權之優先順序, 曾榮耀老師

文章編號: 416255

發布日期: 2019/08/29

其他關鍵詞: 優先購買權

文章資訊

- 文章編號: 416255

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/08/29

- 關鍵詞: 土地法第104條、優先購買權

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:44

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416255>)

內文

各位同學好

今日專欄為各位同學說明有關土地法第104條優先購買權之適用優先順序

首先, 土地法第104條第一項規定, 基地出賣時, 地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時, 基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。

當某基地所有權人甲就其土地「不同位置」「先後」給予不同人利用:

1. 左半部租給乙建築房屋
2. 中間部分設定地上權給丙建築房屋
3. 右半部設定典權給丁建築房屋

當甲將其基地整塊出賣給戊時, 按土地法第104條規定, 乙、丙、丁均有同樣的優先購買權, 順序則以登記先後定之。

然而, 租賃權並非土地登記客體, 僅有地上權及典權有登記, 因而學者就此條文的解釋, 認為應以這三種權利的「成立生效先後」定優先順序。

因此, 這邊常有許多同學認為承租人是債權、沒有登記, 故應先由有登記又是物權的地上權人及典權人主張, 如此一來, 等同於認為承租人優先購買權是次一級的, 此應非本條文之原意。應記得, 他們三種人的優先購買權是相同地位的才是, 其順

序看誰先成立生效誰優先。

故本擬題，甲既然是先租予乙建築房屋，則應先由乙優先購買該基地。

參考資料：陳立夫，土地法釋義（一），元照出版：第202-203頁。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第104條之優先購買權可否擴大解釋或類推適用？, 許文昌老師

文章編號: 413454

發布日期: 2018/10/04

其他關鍵詞: 優先購買權, 擴大解釋, 類推適用

文章資訊

- 文章編號: 413454
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/10/04
- 關鍵詞: 土地法第104條、優先購買權、擴大解釋、類推適用
- 爬取時間: 2025-02-02 20:38:24
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413454>)

內文

茲舉三例說明:

• (一) 基地所有權人甲將土地設定地上權於乙, 乙再將該土地出租於丙, 並由丙興建房屋。當甲出售基地時, 何人有優先購買權?

1. 未擴大解釋: 乙於該基地上無房屋產權, 故乙無土地法第104條之優先購買權; 另, 丙雖於該基地上有房屋產權, 但甲與丙之間無租賃權之關係存在, 故丙無土地法第104條之優先購買權。

2. 採擴大解釋: 乙為其占有該土地之使用人有房屋產權, 故乙有土地法第104條之優先購買權; 另, 丙雖與甲無直接租賃權關係, 惟經過「權利傳導」而與甲有間接租賃權關係, 故丙有土地法第104條之優先購買權。因此, 乙、丙二人均有優先購買權。依土地法第104條規定, 其順序以登記之先後定之。是以, 乙之優先購買權之行使優先於丙。此一結果, 恐違反土地法第104條房屋與其基地所有權合一之立法意旨。

• (二) 基地所有權人甲將土地設定典權於乙, 乙再將典物轉典或出租於丙, 並由丙興建房屋。當甲出售基地時, 何人有優先購買權?

1. 未擴大解釋: 乙於該基地上無房屋產權, 故乙無土地法第104條之優先購買權, 但仍有民法第919條之優先購買權。另, 丙雖於該基地上有房屋產權, 但甲與丙之間

無典權或租賃權之關係存在，故丙無土地法第104條及民法第919條之優先購買權。

2. 採擴大解釋：乙為其占有該土地之使用人有房屋產權，故乙有土地法第104條之優先購買權；另，丙雖與甲無直接典權或租賃權之關係，惟經過「權利傳導」而與甲有間接典權或租賃權關係，故丙有土地法第104條之優先購買權。因此，乙、丙二人均有優先購買權。依土地法第104條規定，其順序以登記之先後定之。是以，乙之優先購買權之行使優先於丙。此一結果，恐違反土地法第104條房屋與其基地所有權合一之立法意旨。

•（三）基地所有權人甲將土地設定典權於乙，乙再將典物出租於丙，並由丙興建房屋。當丙出售房屋時，何人有優先購買權？

1. 未類推適用：乙於基地上無所有權，故乙無土地法第104條之優先購買權；另，甲雖於基地上有所有權，但甲與丙之間無租賃權關係存在，故甲無土地法第104條之優先購買權。

2. 採類推適用：乙雖非土地所有權人，但日後有取得所有權之可能，故類推適用土地法第104條規定，乙有優先購買權。此一結果，恐違反土地法第104條房屋與基地所有權合一之立法意旨。

綜上，如果無法使房屋與其基地所有權合一，土地法第104條之擴大解釋或類推適用無存在之必要。況優先購買權雖有其政策功能，然優先購買權具強而有力之效力，除非法律有明文規定，實不宜擴大解釋或類推適用，以免扭曲市場機制及干擾交易秩序。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

農舍單獨移轉是否有土地法第104條之適用？, 許文昌老師

文章編號：412221

發布日期：2018/05/17

其他關鍵詞：農舍單獨移轉，農業用地

文章資訊

- 文章編號：412221
- 作者：許文昌
- 發布日期：2018/05/17
- 關鍵詞：農舍單獨移轉、土地法第104條、農業用地
- 爬取時間：2025-02-02 20:34:20
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412221>)

內文

依據農業發展條例第18條第4項規定，農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權。惟該規定修正施行前（即民國89年1月27日前），農舍與農業用地分屬不同所有權人，基於法律不溯既往，仍允許農舍單獨移轉。

若農舍與農業用地已分屬不同所有權人者，農舍於拍賣或移轉時，農舍坐落用地之土地所有權人宜有依同樣條件優先購買之權，以符合土地法第104條及農業發展條例第18條第4項之立法意旨與政策目的（93.10.27農企字第0930150054號函）。由此可知，農舍單獨移轉有土地法第104條之適用，惟仍須以農舍與農業用地之間存在地上權、典權或租賃權為前提。

同理，若農舍與農業用地已分屬不同所有權人者，農業用地於拍賣或移轉時，農舍所有權人有依同樣條件優先購買之權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第104條實例解析, 曾榮耀老師

文章編號: 410529

發布日期: 2017/12/21

文章資訊

- 文章編號: 410529
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/12/21
- 關鍵詞: 土地法第104條
- 爬取時間: 2025-02-02 20:28:46
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410529>)

內文

各位同學好

因有許多同學詢問104年普考的一題土地法實例如何回答, 本週專欄統一予以說明, 提供同學參考:

[考題]

甲、乙、丙三人分別共有基地一筆, 應有部分均等且三人定有分管 約, 茲甲將其應有 (特定) 部分土地 (下稱系爭土地) 設定典權予丁, 丁未建屋旋即出租予戊, 戊依法於其上建有建物一棟 (下稱系爭建物)。試依據土地法第104條相關規定, 回答下述問題: (一) 甲於典權與租賃存續期間擬出售系爭土地予第三人時, 乙、丁與戊均欲 使先買權, 誰之先買權優先? 由為何? (二) 戊於典權與租賃存續期間擬出售系爭建物予第三人時, 甲、丙與丁均欲 使先買權, 誰之先買權優先? 由為何?

[圖片1]

[曾榮耀老師擬答]

1. 確認各關係人: 甲、乙、丙分別為共有人; 丁為典權人; 戊為典物承租人及建物所有權人。(根據民法 § 915 典權存續中, 典權人得將典物轉典或出租於他人)
2. 今甲於典權與租賃存續期間擬出售系爭土地予第三人時, 認為應以戊之優先購買權為最優先, 乙次之: (1) 乙為共有人, 其優先購買權權源為土 § 34-1, 根據土 § 34-1 第四項..., 效力屬於債權效力。(2) 丁為典權人, 其優先購買似有所疑義, 可從兩

個面向討論：

1. 從文義上解釋，其優先購買權權源為土 § 104，根據土 § 104...，因具有土地利用之考量，屬於物權效力。而當物權與債權之優先購買權競合時，以物權優先，故丁應優先於乙。

2. 然而，從目的上而言，依70年台上字第4312號、86年台上字第1251號基地承租人或地上權人，如於基地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適用，係因土 § 104之意旨在於基地與其上使用之房屋能同屬一所有權人，而丁並非該建物之所有權人，應無適用之餘地。

• (3) 戊應為土 § 104之優先適用對象，可從兩個面向討論：

1. 以文義解釋，根據土 § 104所適用之優先購買權人為地上權人、典權人及承租人，而該承租人從文義似限縮為租用基地建築房屋之承租人。此外，基地所有權人甲與基地上建物所有權人戊，兩者間並無直接租賃關係，以此為解釋則戊無優先購買權。

2. 然而，由目的而言，戊應可適用土 § 104，係該規定旨在確保房地一體化，促進土地利用，而典權人轉租後由戊興建建物並擁有所有權，符合該立法意旨，俾使基地與其地上之房屋合歸一人所有，土地之利用與所有權併於同一主體，充分發揮土地之利用價值，並杜當事人間之紛爭而有保障之必要。因此，優先購買權之順序，不宜單以登記先後定之，似應依基地上之房屋所有權之歸屬為妥，而認為戊方為土 § 104之優先適用對象。

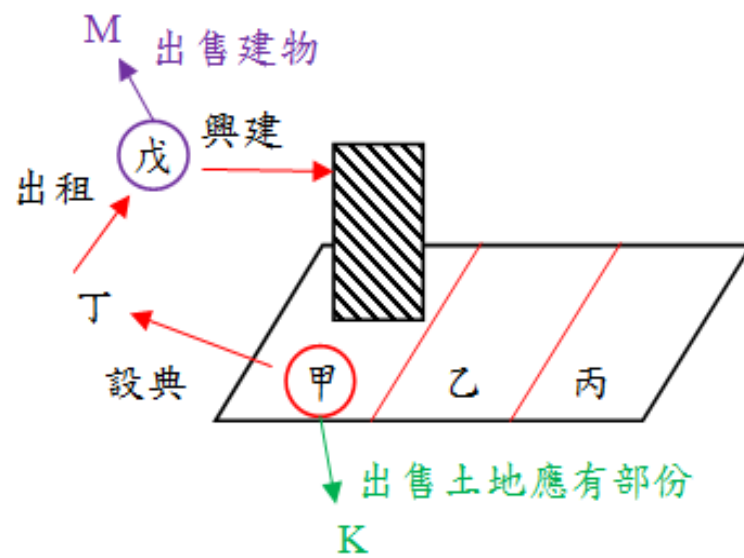
• (二) 戊於典權與租賃存續期間擬出售系爭建物予第三人時，甲之優先購買權為最優先行使，丙與丁則無法主張，其理由如下：

1. 甲於共有分管之土地上設定典權，並由戊最終興建房屋，成為房屋所有權人，故基於土 § 104房屋與基地所有權人合一之立法精神，戊出售時，當以分管土地之所有權人甲具有優先購買權，方符合土地與建物利用及其所有權同為一人之要旨。

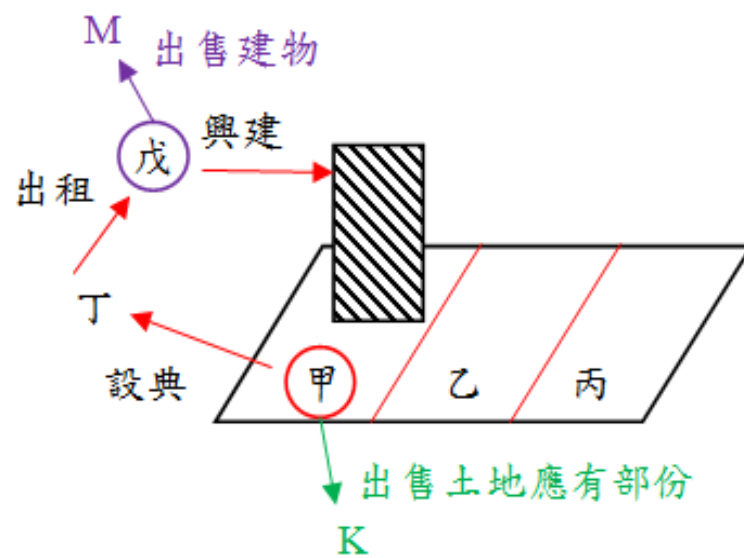
2. 丙為共有人之一，其優先購買權權源包括土 § 34-1IV及土 § 104，前者係共有人出賣其應有部分之優先購買權，於本題情況不符，故無法適用；後者則因甲、乙、丙之共有土地業經分管協議，故各自對特定分管土地具使用收益之權，而戊之典權並非存在於丙之分管土地上，與房地所有權及利用同屬一人以促進地用之要旨不符，故亦無法主張土 § 104之優先購買權。

3. 丁為甲特定分管土地之典權人，非土 § 104所適用之基地所有權人，故亦無法主張土 § 104之優先購買權。

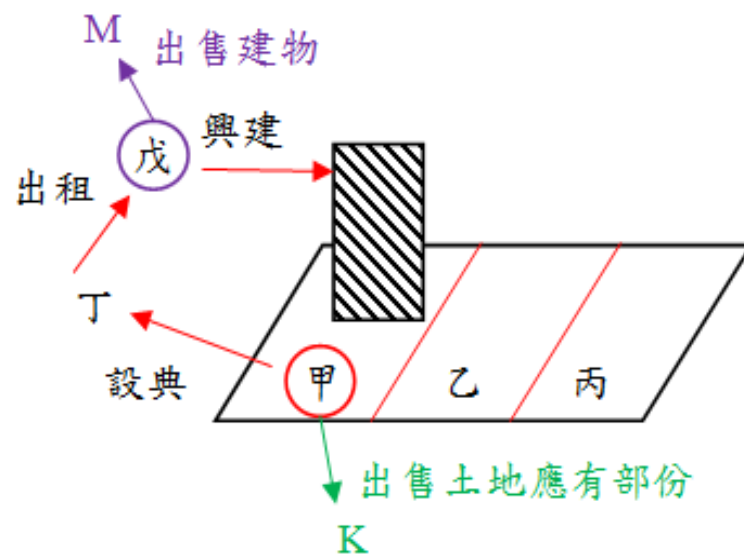
文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

房屋屬區分所有建物得否適用土地法第104條之優先購買權？, 許文昌老師

文章編號：409878

發布日期：2017/09/28

其他關鍵詞：優先購買權

文章資訊

- 文章編號：409878
- 作者：許文昌
- 發布日期：2017/09/28
- 關鍵詞：土地法第104條、優先購買權
- 爬取時間：2025-02-02 20:26:17
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409878)

內文

【解答】

土地法第104條之優先購買權須具備下列三項條件：

- （一）基地上有房屋存在：基地如無房屋，或非為房屋而是工作物，無土地法第104條之適用。至於房屋為透天房屋或區分所有建物，則非所問。
- （二）房屋與基地之所有權人不同：土地法第104條之立法意旨在使房與地之所有權合一，因此房屋與基地分屬不同所有權人，始有土地法第104條之適用。
- （三）房屋所有人對基地有地上權、典權或租賃權：占有他人基地分為有權占有與無權占有二種。有權占有又分為地上權、典權、租賃權及使用借貸等四種。因此，房屋所有人對基地如為無權占有或使用借貸，無土地法第104條之適用。

總之，房屋為透天房屋或區分所有建物，均有土地法第104條之適用。土地法第104條所稱之房屋，不限於透天房屋，區分所有建物亦屬之。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

時效取得地上權與土地法第104條之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 409750

發布日期: 2017/09/07

其他關鍵詞: 地上權, 地上權登記, 地上權實例

文章資訊

- 文章編號: 409750
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/09/07
- 關鍵詞: 地上權、土地法第104條、地上權登記、地上權實例
- 爬取時間: 2025-02-02 20:25:53
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409750>)

內文

• A. 地為甲所有, 乙以行使地上權之意思在A地的二分之一部分興建一棟違章建築, 無權占有長達20年, 乙對A地全部得否主張時效取得地上權登記。不久, 甲將A地全部出售於丙, 則乙對A地全部有否優先購買權?

【解答】

• (一) 乙以行使地上權之意思在A地的二分之一部分, 興建一棟違章建築, 無權占有長達20年。依司法院釋字第291號解釋, 其占有建物不以合法建物為限, 違章建築亦得主張時效取得地上權, 準此, 乙得主張時效取得地上權。但僅得對A地的二分之一部分, 而非A地全部。

• (二)

甲將A地全部出售於丙, 則乙對A地全部有否優先購買權? 茲分下列二種情形說明:

1. 地上權登記尚未完成: 乙尚未取得地上權, 乙仍是無權占有甲之A地, 故乙不得主張土地法第104條之優先購買權。

2. 地上權登記已完成: 乙因時效完成取得地上權, 乙與甲之間存在地上權關係, 縱地上建物屬違章建築, 乙仍得主張土地法第104條之優先購買權。又, 因優先購買權應以同一條件為之, 故乙對A地全部有優先購買權, 而非僅對A地的二分之一部分。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

優先購買權之通知, 曾榮耀老師

文章編號: 409568

發布日期: 2017/08/10

其他關鍵詞: 優先購買權, 書面通知

文章資訊

- 文章編號: 409568
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/08/10
- 關鍵詞: 優先購買權、土地法第104條、書面通知
- 爬取時間: 2025-02-02 20:25:07
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409568>)

內文

各位同學好

有關優先購買權, 相關規定頗多, 依土地法第104條, 租用基地建築房屋為例, 其規定優先購買權行使, 須於出賣通知到達後十日內表示, 逾期不表示者, 視為放棄。

上述土地法第104條就文義而言, 並未要求須書面, 而解釋上多認為書面或非書面皆可。但相對而言, 民法第426條之2, 同樣規定租用基地建築房屋之優先購買權, 但其第2項規定出賣人應將出賣條件以「書面」通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者, 視為放棄。

因此, 今日專欄要討論者, 為優先購買權通知究竟是否須書面為之?

通知方式雖民法規定應以書面通知, 但土地法第104條第二項未予明定, 並不以書面為要件, 且土地法為特別法, 從而無論係書面或書面以外方式均無妨, 但均應足使優先購買權人知悉買賣條件始可。

茲將相關法條是否須書面彙整如下表, 供各位同學參考:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下