

## 土地法第 104 條 相關文章

共 1 篇文章

### 1. 土地法 § 104 | 優先購買權

發布日期：2022 年 4 月 14 日

摘要：優先購買權-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。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e5%84%aa%e5%85%88%e8%b3%bc%e8%b2%b7%e6%ac%8a/>

優先購買權的意義

立法目的在於使建物與基地所有權合一

優先購買權的要件

1. 須對於基地有設定地上權、典權或租賃關係之存在。
2. 須有房屋建築。
3. 須基地或房屋出賣。
4. 義務人須與第三人締結買賣契約，並依出賣於第三人之同一條件，來行使優先購買權。
5. 出賣通知到達 10 日表示是否行使優先購買權。
6. 地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權，其順序以登記之先後定之。

實例明

Q：土地法第 104 條之優先購買權，請明其意義、性質、要件及效力。

A：

(一)意義：

1. 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。
2. 優先購買權人，於接到出賣通知後十日不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。

(二)性質：

優先購買權屬於形成權。

(三)要件：

上述規定。

(四)效力：

土地法第 104 條優先購買權具有物權效力，出賣人若未通知優先購買權人，而與第三人訂立買賣契約，優先購買權人得主張該買賣契約無效。

Erin 老師提醒

先釐清意義，並熟記構成一般侵權優先購買權有相當多種，共分為債權效力與物權效力的優先購買權，大家要釐清各自的概念。