

合併文章：法定優先購買權得否預先拋棄

生成時間：2025-05-01 14:27:51

相關關鍵詞：優先承買權，優先購買權，土地法第34之1，預先拋棄

法定優先購買權得否預先拋棄, 曾榮耀老師

文章編號：906482

發布日期：2022/12/27

關鍵詞：預先拋棄，優先承買權

文章資訊

- 文章編號：906482
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/12/27
- 關鍵詞：預先拋棄、優先承買權
- 爬取時間：2025-02-02 19:53:21
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906482>)

內文

所謂預先拋棄應係指買賣契約成立前，即終局放棄先買權之行使(黃健彰)。原則如法律並無禁止者，即得以預先拋棄；例外倘若基於公共利益或國家政策等保護特定對象之目的，則可透過解釋為「准預先拋棄」。

茲整理一些學者之論述如下：

- 權利是法律賦予個人享受特定利益的力量，原則上得為拋棄，但例外情形，為保護權利者個人利益或社會公益，法律設有權利不得事先拋棄的規定，例如民法規定權利能力、自由時效利益等不得預先拋棄。(王澤鑑)
- 如法定優先承買權賦予之目的在於保護法關係中弱勢之一方當事人者，囿於他方當事人可能以較強之經濟或知能以特約排除此規定，故應有解釋為「准預先拋棄」之必要，以免保護規範目的落空。例如大法官釋字第124號，其概念上主要基

於耕地三七五減租條例寓有保護耕地承租人、貫徹憲法保護自耕農之政策性目的，認為耕地承租人於耕地出賣或出典前所為之拋棄仍屬無效。（林誠二，2014）

- 於其他情形者，優先承買權之存在雖有促進財產之利用或減少紛爭之助益，但同時亦可能有交易之疑慮，故除有以定型化契約條款約定預先拋棄優先承買權時應受定型化契約之規範者外，自應容許當事人間預先約定拋棄或同意行使優先承買權，至於當事人間有無此約定者，除有明示約定者外，依民法第98條解釋意思表示之方式，亦應可由締約目的、財產約定之使用方式綜合判斷或探求之。（林誠二，2014）

- 土地法第104條規定乃係為保護地、典、租人之利益，尚不具公益色彩，地、典、租人與所人間訂立優購權拋棄特約，自具拘束力。基於公益或政策目的，若某項權利不得拋棄，通常均有法律明文；優購權雖尚未發生，亦屬期待權，既無不得拋棄之明文規定，基於契約自由原則，應屬有效。（臺灣高等84法律座談會民事類第17號提案；陳立夫，2022）

林誠二，2014，優先承買權之適用限制，臺灣法學雜誌，第248期。

陳立夫，2022，不動產優先購買權爭執諸議題，中華不動產仲裁協會講義。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

優先購買權是否得預先拋棄？，曾榮耀老師

文章編號：410569

發布日期：2017/12/26

關鍵詞：優先購買權，土地法第34之1

文章資訊

- 文章編號：410569
- 作者：曾榮耀
- 發布日期：2017/12/26
- 關鍵詞：優先購買權、土地法第34之1
- 爬取時間：2025-02-02 20:28:53
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410569)

內文

各位同學好

即將邁入2018年，先祝各位新年快樂，未來一年考運亨通~

今日專欄討論優先購買權是否得預先拋棄？

其分別就土34-1共有，土104基地、土107耕地來作說明：

優先購買權是否得預先拋棄？『106高考題相關』

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

總而言之，其思考原則就是，優先購買權是一種權利，而權利是法律賦予個人享受特定利益的力量，原則上得為拋棄，除非例外情形，為保護權利者個人利益或社會公益，法律設有權利不得事先拋棄的規定，例如民法規定權利能力、自由時效利益等不得預先拋棄。因此，優先購買權原則上都可以拋棄。

而為何耕地之優先購買權特別例外？係某項特定權利得否拋棄，除法律明定者外，法院尚應斟酌立法目的，依解釋方法，予以認定。耕地三七五減租條例規定承租人優先承買權，立法意旨既然本於憲法扶植自耕農的基本國策，而解釋法律原應貫徹憲法價值判斷，故為保護承租人的權利，解釋上此項優先承買權不得事先拋棄，似較妥適。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下