

合併文章：共有優先購買要件之案例解析(四)

生成時間：2025-05-17 16:37:55

相關關鍵詞：共有優先購買權

共有優先購買要件之案例解析(四), 曾榮耀老師

文章編號：418220

發布日期：2020/04/09

關鍵詞：共有優先購買權

文章資訊

- 文章編號：418220
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2020/04/09
- 關鍵詞：共有優先購買權
- 爬取時間：2025-02-02 20:54:21
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418220>)

內文

各位同學好

土地法第34條之1第4項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」今日針對共有土地優先購買要件中所謂的「同一價格」優先承購予以說明：

[案例] 假設甲乙丙三人分別共有A地，應有部分均等，今甲因缺錢急售其應有部分(1/3)，並與K訂定買賣契約，其契約內容為價金新台幣500萬元，且須於申辦土地登記前一日匯款全額價金，否則解除契約。試問乙與丙接獲甲該出賣契約詢問是否優先購買時，能否主張以同一價格500萬購買，但因無法一次全額支付，而表示須採分期付款？其優先購買權是否有效？

[說明]

1. 所謂同一價格，於學說及實務上，多解釋為「同一條件」，除買賣價格外，有關買賣標的、價金給付方式、期限、瑕疵擔保等其他條件皆須相同(最高法院台上第853號判例、100年台再第46號)。亦即優先購買權人須表示接受出賣應有部分之共有人與第三人所訂契約之一切條件。
2. 倘有部分不接受或擅加予變更買賣條件時，即非合法行使優先承購權，於出售土地共有人所定之期限經過後，其優先承購權即行消滅(86年台上字第3122號民事判決、98年台上字第1285號)。
3. 如其他共有人未遵期以原所訂之同樣條件簽約，並依約一次付清價金，而以不願接受原所訂價金交付期限、方式等條件，擅加予變更，其優先承購權已喪失，於法洵無違誤(最高法院102年台上字第141號民事判決)。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

共有優先購買要件之案例解析(三), 曾榮耀老師

文章編號: 418212

發布日期: 2020/04/01

關鍵詞: 共有優先購買權

文章資訊

- 文章編號: 418212

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/04/01

- 關鍵詞: 共有優先購買權

- 爬取時間: 2025-02-02 20:54:19

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418212>)

內文

各位同學好

本週專欄持續為各位同學說明有關優先購買權要件之內容: 優先購買權是否能預先拋棄?

[案例] 甲與乙分別共有A地, 應有部分均等, 甲於出賣其應有部分時, 乙依土地法第34條之1有優先購買權。然而, 試問甲在還未確定出售土地前, 乙是否能主動表示預先拋棄優先購買權? 亦即因乙確定自己將來無意願或無力購買而預先告知甲將來不需通知, 逕為出售即可, 是否可以?

[討論]

應可預先拋棄, 茲說明如下:

1. 查土地法第三十四條之一第四項規定共有人出賣其共有土地或建築改良物之應有部分時, 他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購, 旨在簡化共有關係與公益無關。共有人之優先承買權雖係於他共有人就其應有部分與第三人成立有效之買賣時始發生, 但共有人於他共有人即將成立買賣之際, 預先拋棄其即可取得之優先承買權, 尚非法之所禁。(最高法院80年台上第2529號判決)
2. 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。(王澤鑑教授)
3. 優先承買權之存在雖有促進財產之利用或減少紛爭之助, 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 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。（ 誠二教授）

4. 但應注意先買權之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，如先買權人僅係陳稱其目前無資力購買，並未明確表示其將來如有資力亦不願購買，也無其他事證足以顯示原告當時確有終局放棄先買權之意，則不應解為先買權之預先拋棄（黃健彰教授）。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

共有優先購買要件之案例解析(二), 曾榮耀老師

文章編號: 418087

發布日期: 2020/03/26

關鍵詞: 共有優先購買權

文章資訊

- 文章編號: 418087
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/03/26
- 關鍵詞: 共有優先購買權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:55
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418087>)

內文

各位同學好

本次談談土地法第34條之1, 有關共有優先購買要件中, 出賣人通知優先購買權人於10日內表示是否優先購買之情形, 予以說明:

[主要問題點] 甲乙丙三人分別共有一A地, 三人應有部分均等, 甲今欲出賣其應有部分時, 是否有主動通知乙及丙之義務? 是否需等待兩人回覆後, 方得出售?

[討論]

問題1: 徵詢他共有人是否優先購買是否屬出賣人之義務? 共有人出賣應有部分時, 對他共有人有無通知義務, 法無明定, 惟他共有人既有優先購買權, 則在解釋上自應解為出賣人負有通知之義務。且為使他共有人得以同樣條件購買, 故應將其與第三人所訂買賣契約條件全部告知, 不得僅以買賣土地之事實通知, 即謂已盡通知之義務(最高法院85台上第2118號判決)

問題2: 該徵詢究竟屬於「要約」或是「意思通知」? 兩者性質及效果有何不同? 徵詢他共有人是否優先承購, 為意思通知, 旨在促請他共有人行使優先承購權。他共有人如已行使其優先承購之形成權, 則原有之權利義務即已變更。(83年台上字第3025號民事判決)。換言之, 徵求他共有人是否優先承購與向他人為出賣之要約, 其性質及法律上之效果均不相同。前者為意思通知, 旨在促請他共有人行使優先承購權, 他共有人如未於限期內行使優先承購權, 即生失權之效果; 後者為意思表示, 旨在與要約之受領人訂立一定之契約, 要約之受領人如不為承諾, 契約即無由成立。(

78年度台上字第1896號判決)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

共有優先購買要件之案例解析(一), 曾榮耀老師

文章編號: 418054

發布日期: 2020/03/19

關鍵詞: 共有優先購買權

文章資訊

- 文章編號: 418054

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/03/19

- 關鍵詞: 共有優先購買權

- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:49

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418054>)

內文

各位同學好

今日專欄來探討土地法第34條之1第4項有關共有優先購買權之相關概念。首先，假設案例如下：甲乙丙三人分別共有A地，各自應有部分為1/3，今甲將其應有部分（1/3）出賣給K，並已訂定契約完畢，而該契約訂價為100萬元。甲隨之通知乙、丙二人該契約價金與相關條件，詢問其是否主張優先購買，乙即表示願意優先承購。然而，甲不願被乙優先購買，爰與第三人合意解除契約，並且擇日又再次訂定更高價契約1000萬元，再次詢問乙、丙，兩人皆表示無力購買。

試問：究竟經優先購買權人主張優先購買後，出賣人隨即與第三人合意解除原契約，該優先購買權是否一併無效？是否得以藉此測試優先購買權人底限，當其無力購買時，再以該價格出售，以避免被其優先購買？

思考：

• （一）肯定說：原契約無效則優先購買權無效

1. 實務上，有人係以當優先購買權人主張優先購買時，破解招數就是解除與第三人契約，使優先購買權人無法以該無效契約進行主張。而後再將契約價金提高至優先購買權人無力購買時，再予出售。

2. 理論上，以土地法第34條之1的優先購買權要件而言，須以共有人有效出賣其應有部分與第三人為基礎，苟共有人與第三人間之出賣行為根本無效，亦即自始不存

在，則所謂優先購買權即無從發生。(65年台上字第2113號判例、104年台上字第1573號判決)

- (二) 否定說：原契約無效並不影響已另行成立的優先購買契約

其主張優先購買權為形成權，即優先購買權人向應有部分之出賣人為優先購買之意思表事實，兩人買賣關係旋即成立，亦即契約關係已重新成立於出賣人與優先購買權人，自無法由出賣人與第三人再予解除之餘地。

相關概念可參考84年台上字第2134號：土地法第三十四條之一第四項所定之他共有人優先承購權，固應以共有人「有效」出賣其應有部分與第三人為基礎。惟如共有人與第三人間之買賣契約已合法存在，於他共有人主張優先購買權後，出賣之共有人與第三人為避免他共有人之行使優先承購，始合意解除買賣契約者，該「合意解除」既在他共有人單獨為「優先承購」之意思表示而行使其優先承購之形成權之後，則共有人與第三人間之原有權利義務關係已有變更，能否再任由渠等合意解除契約，以規避上開法律所定他共有人所得行使之優先承購權之適用？非無疑義。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下