

合併文章：土地法規定之物權性質優先購買權

生成時間：2025-08-14 19:02:14

相關關鍵詞：債權，優先購買權，土地法，地籍清理條例，物權，耕地三七五減租條例，農地重劃條例

土地法規定之物權性質優先購買權, 許文昌老師

文章編號：901909

發布日期：2021/10/07

關鍵詞：土地法，物權，耕地三七五減租條例，農地重劃條例，地籍清理條例

文章資訊

- 文章編號：901909
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/10/07
- 關鍵詞：土地法、物權、耕地三七五減租條例、農地重劃條例、地籍清理條例
- 爬取時間：2025-02-02 19:37:16
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901909>)

內文

- (一) 土地法第104條：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。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，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) 土地法第107條：出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。第104條第2項之規定，於前項承買承典準用之。
- (三) 土地法第73條之1第3項：未辦理繼承登記之土地，經國有財產署依規定標售土地或建築改良物，於標售前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者

，其優先購買權視為放棄。其中，繼承人及合法使用人之優先購買權屬於物權性質。

- （四）耕地三七五減租條例第15條：耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者，視為放棄。出租人因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。出租人違反規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。

- （五）

農地重劃條例第5條：農地重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如下：

1. 出租耕地之承租人。
2. 共有土地現耕之他共有人。
3. 毗連耕地之現耕所有權人。

上開，第1款之優先購買權屬於物權性質。

- （六）地籍清理條例第12條第1項：地籍清理時，由直轄市或縣(市)主管機關依規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：

1. 地上權人、典權人、永佃權人。
2. 基地或耕地承租人。
3. 共有土地之他共有人。
4. 地籍清理條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。

上開，第1款及第2款之優先購買權屬於物權性質。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法規定之債權性質優先購買權, 許文昌老師

文章編號: 901835

發布日期: 2021/09/30

關鍵詞: 土地法, 優先購買權, 債權

文章資訊

- 文章編號: 901835

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2021/09/30

- 關鍵詞: 土地法、優先購買權、債權

- 爬取時間: 2025-02-02 19:36:55

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901835>)

內文

• (一) 土地法第34條之1第4項: 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。他共有人於接到通知後十五日內不表示者, 其優先購買權視為放棄。

• (二) 土地法第73條之1第3項: 未辦理繼承登記之土地, 經國有財產署依規定標售土地或建築改良物, 於標售前應公告三十日, 繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者, 其優先購買權視為放棄。其中, 其他共有人之優先購買權屬於債權性質。

• (三) 土地徵收條例第59條第1項: 私有土地經依徵收計畫使用後, 依法變更原使用目的, 土地管理機關標售該土地時, 應公告一個月, 被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者, 其優先購買權視為放棄。

• (四)

農地重劃條例第5條: 農地重劃區內耕地出售時, 其優先購買權之次序如下:

1. 出租耕地之承租人。
2. 共有土地現耕之他共有人。
3. 毗連耕地之現耕所有權人。

上開, 第2款及第3款之優先購買權屬於債權性質。

•（五）地籍清理條例第12條第1項：地籍清理時，由直轄市或縣(市)主管機關依規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：

1. 地上權人、典權人、永佃權人。
 2. 基地或耕地承租人。
 3. 共有土地之他共有人。
 4. 地籍清理條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。
- 上開，第3款及第4款之優先購買權屬於債權性質。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下