

合併文章：土地法第104條實例研習(二)

生成時間：2025-05-07 20:41:56

土地法第104條實例研習(二), 許文昌老師

文章編號：420043

發布日期：2020/10/22

文章資訊

- 文章編號：420043
- 作者：許文昌
- 發布日期：2020/10/22
- 爬取時間：2025-02-02 21:00:32
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420043)

內文

甲有一筆建地，甲於民國109年10月9日訂立合約將該地右下角部分出租於乙，乙隨即興建透天房屋一間。甲又於民國109年10月12日訂立合約將該地左上角部分出租於丙，丙隨即興建透天房屋一間。今，甲將該地全部出售於丁，乙、丙二人均主張優先購買各自承租土地部分，是否可行？

【解答】

- (一) 土地法第104條第1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。」準此，乙、丙二人均有優先購買權。
- (二) 土地法第104條第1項明定「同樣條件」。亦即優先購買權之行使須以甲出售之同樣條件。鑑於甲出售該地全部，因此乙、丙主張優先購買均須以該地全部為之，而不得以各自承租土地部分為之。故乙、丙二人均主張優先購買各自承租土地部分，為不可行。
- (三) 乙、丙二人優先購買權競合時，依土地法第104條第1項規定「其順序以登記先後定之」。然，租賃權為債權，無須辦理登記，因此以訂立租約之先後定之。乙於民國109年10月9日訂立租約，丙於民國109年10月12日訂立租約。乙之租賃權成立

在先，丙之租賃權成立在後，因此乙之優先購買權先於丙而行使。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第104條實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 419975

發布日期: 2020/10/15

文章資訊

- 文章編號: 419975

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/10/15

- 爬取時間: 2025-02-02 21:00:18

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419975>)

內文

甲有一筆建地，乙於民國109年9月10日在該地右上角部分辦竣地上權登記，並興建透天房屋一間。丙於民國109年9月15日在該地左下角部分辦竣地上權登記，並興建透天房屋一間。不久，甲將該地全部出售於丁，則何人有優先購買權？優先購買權競合時，何人優先？優先購買權人主張優先購買該地之全部，抑或僅限於各自設定地上權之範圍？

【解答】

• (一) 土地法第104條第1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。」準此，甲、乙二人均有優先購買權。

• (二) 土地法第104條第1項明定「其順序以登記之先後定之」。亦即優先購買權競合時，優先購買之順序以登記之先後定之。準此，乙於民國109年9月10日辦竣地上權登記，丙於民國109年9月15日辦竣地上權登記。乙之登記先於丙，因此乙之優先購買權先於丙而行使。換言之，甲應先通知乙是否按同樣條件優先購買；倘乙放棄或視為放棄優先購買權，甲再通知丙是否按同樣條件優先購買；倘丙放棄或視為放棄優先購買權，甲始得將該地出售於丁。

• (三) 土地法第104條第1項明定「同樣條件」。亦即優先購買權之行使須以甲出售之同樣條件。鑑於甲出售該地全部，因此乙、丙主張優先購買均須以該地之全部為之，而非以各自設定地上權之範圍。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

