

關鍵詞：優先承買權（共3篇文章）

生成時間：2025-05-17 16:37:49

公司共有人行使優先購買權是否需經全體同意：臺灣高等法院暨所屬法院111年法律座談會民執類提案第15號，曾榮耀老師

文章編號：907485

發布日期：2023/03/28

其他關鍵詞：共有人，優先購買權，公司共有物，肯定說

文章資訊

- 文章編號：907485
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/03/28
- 關鍵詞：共有人、優先購買權、優先承買權、公司共有物、肯定說
- 爬取時間：2025-02-02 19:57:17
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907485>)

內文

案例：法院拍賣甲之土地應有部分三分之一，拍定後依法對他共有人為優先承買權利行使之通知。其中有共有人乙行使優先承買權，然乙與丙、丁為共同共有關係。法院通知乙補正得丙、丁同意或代全體共同共有人行使優先承買權之委任書。然乙表示其欲單獨行使優先承買權。試問：法院應否准許？

• （一）過往通說

民法第828條第3項：「共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。」其中，所謂「其他之權利行使」包含甚廣，除處分行為（例如拋棄時效利益）以外，舉凡共同共有物之使用、收益、變更、保存、改良與管理行為、本於所有權對第三人之請求、清算帳目、行使優先承買權、代為意思表示、代受意思表示或通知、或係審判上、審判外之行使均包括在內。

依實務見解大多認為，公司共有物之其他權利（優先承買權）行使，除法律或契約另有規定外，須經全體公司共有人之同意，始得為之（參照最高法院69年度臺上字第1252號、87年度臺上字第174號等判決及謝在全著，民法物權論中冊，修訂二版，第19至20頁）。

•（二）臺灣高等法院暨所屬法院111年法律座談會民執類提案第15號

然而，在111年法律座談會的最後投票結果，卻改變了以往的看法。針對上述案例採肯定說。（即肯定公司共有人一得單獨行使優先購買權）

1. 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，此項優先承買權依同條第5項規定於公司共有準用之，公司共有人之一仍具共有人身分自得單獨以其名義行使優先承買權。

2. 土地法第34條之1規定共有人有優先承買權，其目的在消滅、簡化共有關係，如肯認公司共有人得單獨以其名義行使優先承買權符合法規範之目的。且各公司共有人不一定全體意志一致，也非每人均有優先承買之經濟能力，若採乙說可能肇致公司共有人之優先承買權之立法目的無法實現。

3. 依司法院76年2月20日（76）廳民二字第1884號函研究意見認公司共有人之優先承買權，係基於其為乙之分別共有人而當然發生，應可排除民法第828條規定之適用。亦即公司共有人之一得單獨行使優先承買權，不必經其他公司共有人同意，逕自為優先承購權之主張。

審查意見：採肯定說，理由如下：

1. 土地法第34條之1立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第3項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。不動產應有部分如屬公司共有者，其讓與得依土地法第34條之1第5項準用第1項規定（司法院釋字第562號解釋）。又依土地法第34條之1第5項準用第4項規定，他公司共有人於公司共有人出賣公司共有土地潛在之應有部分時，對於該公司共有人亦有請求以同樣條件訂立買賣契約之權（最高法院100年度台上字第1673號裁定意旨參照）。公司共有人依土地法第34條之1第5項準用第1項至第4項規定處分公司共有物或其潛在應有部分，為民法第828條第3項之除外規定，應排除「應得公司共有人全體之同意」之適用。至於他公司共有人行使優先承買權，乃為達簡化共有關係之目的，賦予個別公司共有人優先承買權，其權利行使與公司關係之人法結合關係維持無關，行使權利之結果歸於行使之人，無使其利弊歸於公司共有人全體公司共有之限制及必要。倘該權利之行使須經公司共有人全體同意，有致令優先承買權難以行使之虞，不符土地法第34條之1第4項規定之立法本旨。是應認此項權利之行使，非屬民法第828條第3項所定公司共有物之處分及其他之權利行使，無該條項「應得公司共有人全體之同意」之適用。此在分別共有人出賣應有部分，他共有人因公司共有他應有部分而得依土地法第34條之1第5項準用第4項規定行使優先承買權時，亦應為相同之解釋。

2. 本題甲所有土地應有部分三分之一經強制執行拍定，由執行法院通知他共有人行使優先承買權，其中乙、丙、丁因公司共有該土地他應有部分而受通知，其優先承買權利之行使因非屬民法第828條第3項所定公司共有物之處分及其他之權利行使，不受該條項「應得公司共有人全體之同意」規定拘束。乙表示欲單獨行使優先承買權，執行法院不得因其未得丙、丁之同意而予以否准。

研討結果：照修正後之審查意見通過（即同意肯定說）。

因此，目前按照最新的高等法院座談會研討結果，其認為公司共有人行使優先購買權不需其他公司共有人全體同意，而得單獨行之。然而，法律研討會並無拘束力，僅供後續各法官判決參考，後續仍須觀察判決走向。

參考資料：

1. 持分地主竟無優先購買權？專家點出關鍵在此-地產天下-自由電子報
2. 內政部93年11月30日內授中辦地字第0930016195號函，案經函准法務部93年11月16日法律決字第0930044292號函。
3. 臺灣高等法院暨所屬法院111年法律座談會民執類提案第15號

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

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

其他關鍵詞: 預先拋棄

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「不准預先拋棄」。

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上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，以特約排除此項規定，故應有解釋為「不准預先拋棄」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。(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，但同時亦可能有妨礙交易之疑慮，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項約定者，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。(誠二，2014)

• 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

假贈與真購地，蠶食鯨吞共有土地之判刑案例，曾榮耀老師

文章編號：905227

發布日期：2022/08/23

其他關鍵詞：假贈與，移轉登記

文章資訊

- 文章編號：905227
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2022/08/23
- 關鍵詞：假贈與、優先承買權、移轉登記
- 爬取時間：2025-02-02 19:48:12
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905227>)

內文

本次專欄說明有關假贈與真購地，蠶食鯨吞共有土地之判刑案例，參考臺灣高等法院106年度上易字第754號判決，可注意一下，刻意先以「贈與」一點點持分給買受人，使其成為共有人後，再將剩餘絕大部分持分出售，藉此規避其他共有人之優先購買權（共有人互為買賣無優先購買權適用），有偽造文書（使公務人員登載不實）之責：

案例事實

某不動產開發K公司業務乙經介紹而知悉丙有意出售不動產應有部分A，遂於民國101年間，向董事長甲報告A不動產應有部分收購事宜，甲評估後指示收購，嗣雙方成交，丙同意出售其名下之A不動產應有部分。

• （一）假贈與

甲、乙、丙均知悉依土地法第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買，如應有部分係因贈與或出賣移轉之對象為共有人之一，他共有人則不得主張優先承買權，然甲、乙、丙為架空訟爭不動產其他共有人之優先承買權，明知丙與該K公司、甲間並無贈與A不動產應有部分之真意，仍基於使公務員登載不實之犯意聯絡，與林國豐訂立不動產贈與契約書，約定：先偽以「贈與」為原因，辦理丙所有A不動產應有部分各1/3,000之所有權移轉登記，使甲、K公司成為該系爭不動產之共有人，再就丙所有之殘餘土地建物應有部分各

99/3,000，以共有人間相互買賣之方式，續行辦理所有權移轉登記，透過此二階段之過程，即不屬於土地法第34條之1第4項所定共有土地出售予共有人以外第三人之情形，致其他共有人無從主張優先承買權。雙方議定後，即委託知情之地政士丁辦理訟爭不動產應有部分過戶登記事宜。致使不知情之承辦公務員將此虛偽贈與之不實事項，於101年8月6日登載在職務上所掌土地登記簿公文書上，侵害共有人之優先承買權及損害地政事務所登記之公信力及正確性。

- (二) 真收購

前揭贈與登記完竣之翌日，即101年8月10日，乙代理K公司及甲，分別與丙及部分共有人簽訂訟爭地段土地及建物應有部分之不動產買賣契約，續由地政士丁於101年8月20日，以買賣為原因、原因發生日期為101年8月10日，向地政事務所申辦移轉登記，將各應有部分移轉至外觀上已具有共有人身分之甲、K公司名下，承辦公務人員於101年8月22日在登載土地登記簿公文書上。嗣其餘共有人戊發現該應有部分移轉登記予共有人以外之人，卻未獲通知行使優先承買，乃地政事務所申請閱覽及複印登記案資料，被地政事務所駁回後，再提起訴願經駁回，遂向高等行政法院提起行政訴訟。

法院判決重點摘要

- (一) 通謀虛偽侵害優先購買權

分別共有物其中1共有人得單獨行使優先承買權，倘共有人與第三人通謀虛偽買賣或贈與，或未告知他共有人，使他共有人因而喪失土地法第34條之1第4項之優先承買權，除影響地政機關對於土地管理、登記之正確性外，亦使他優先承買人喪失對共有土地優先承購之機會，損害該優先承買人之私人利益。

本件被告甲、乙、丙3人，罔顧其他共有人之利益，未循正常管道購買或尋求合作，以「假贈與」之方式移轉產權登記，以規避其他共有人優先承買權之行使，侵及其他共有人之財產權益，又被告甲與乙屢屢以虛偽贈與之不正方式，蠶食鯨吞取得多處不動產，損及地政機關對不動產交易資料管理之正確性，更破壞居住正義，雖應予嚴懲，…

- (二) 使公務員登載不實

刑法第214條使公務員登載不實罪，係以不實之事項使公務員登載於其所掌之公文書，並足以生損害於他人或公眾為構成要件；凡一經他人之聲明或申報，公務員即有登載之義務，並依其所為之不實聲明或申報予以登載，即足構成。而地政機關辦理土地所有權移轉登記，僅須審核形式上之要件是否具備即足，對於土地所有權移轉之實質是否真正，並無審認之責，倘行為人明知所申辦之土地所有權移轉登記，實質上並非真正，仍以該不實之事項向地政機關申辦登記，使地政機關承辦公務人員登載於職務上所掌之相關公文書，自與刑法第214條罪之構成要件相當。

- (三) 地政士被列為共同正犯

該地政士丁，其在本案訟爭地段土地建物登記過程，不僅提供土地登記之意見，更負責不動產買賣契約撰擬、處理土地建物登記申辦等重要事項，於被告甲所涉其他土地案亦受委任辦理以假贈與方式增加共有人數之土地登記案，則其以地政士之專業、與被告甲、K公司之合作關係，主觀上應認有使公務員登載不實之明知而參與本案，被告甲、乙、丙3人與地政士丁就本件犯行，有犯意聯絡及行為分擔，應論以4人為共同正犯。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下