

合併文章：優先購買權實例研習

生成時間：2025-05-02 19:23:17

相關關鍵詞：優先購買權

優先購買權實例研習, 許文昌老師

文章編號：421164

發布日期：2021/02/18

文章資訊

- 文章編號：421164
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/02/18
- 爬取時間：2025-02-02 21:04:15
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421164)

內文

甲、乙、丙三人共有A地，應有部分均等；甲另外擁有B地，設定地上權予丁。今，甲欲出售A地之應有部分及B地，試問乙、丙、丁得主張何種權利？乙、丙、丁所主張之權利在本質上有何不同？

【解答】

- (一) 乙、丙、丁依土地法之規定可以主張優先購買權。茲分述如下：
 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。」準此，乙、丙得依土地法第34條之1第4項主張優先購買權。
 2. 土地法第104條第1項前段規定：「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。」準此，丁若在甲之土地上有房屋存在，得依土地法第104條主張優先購買權。
- (二) 優先購買權之本質不同：

1. 乙、丙之優先購買權具有債權效力。亦即，出賣人甲未通知優先購買權人乙、丙，而為所有權之移轉登記者，其移轉登記仍然有效，此時優先購買權人乙、丙僅得向出賣人甲請求損害賠償。

2. 丁之優先購買權具有物權效力。亦即，出賣人甲未通知優先購買權人丁，而為所有權之移轉登記者，優先購買權人丁得主張移轉登記無效。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

優先購買權實例研習(三), 許文昌老師

文章編號: 414752

發布日期: 2019/03/07

文章資訊

- 文章編號: 414752

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/03/07

- 爬取時間: 2025-02-02 20:42:52

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414752>)

內文

甲在乙的土地上有三七五租約，乙擬將其土地出典於丙，甲是否有優先承受權？若丙設定典權登記後，乙擬將其土地出售於丁，何人有優先購買權？

【解答】

• (一) 耕地三七五減租條例第15條規定：「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15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。出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人。」準此，乙出典時，甲有優先承典權。

• (二) 乙出售土地時，甲依據耕地三七五減租條例第15條有優先購買權，丙依據民法第919條有優先購買權。二者皆具有物權效力。二者競合時，依成立先後，定其優先順序。因此，甲之優先購買權優先於丙。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

優先購買權實例研習(二), 許文昌老師

文章編號: 414308

發布日期: 2019/01/17

關鍵詞: 優先購買權

文章資訊

- 文章編號: 414308

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/01/17

- 關鍵詞: 優先購買權

- 爬取時間: 2025-02-02 20:41:13

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414308>)

內文

甲、乙二人共有一筆位於農地重劃區內之特定農業區農牧用地。應有部分相等。該土地上存在丙之三七五租約，目前由乙耕作使用，其毗鄰耕地之現耕所有權人分別為丁、戊、己三人。嗣甲將其應有部分二分之一出售於庚時，請問：(一)何人有優先購買權？優先購買權之順序為何？各優先購買權之效力為何？(二)各優先購買權人於回覆期限內均不表示者，甲與庚會同辦理買賣所有權移轉登記，應檢附何種證明文件？

【解答】

- (一) 本題之土地屬於農地重劃區之耕地。農地重劃條例第5條規定：「重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：一、出租耕地之承租人。二、共有土地現耕之他共有人。三、毗連耕地之現耕所有權人。」準此，出租耕地之承租人丙、共有耕地現耕共有人乙及毗鄰耕地之現耕所有權人丁、戊、己等五人均有優先購買權。
- (二) 優先購買權順序首先為丙；若丙不優先購買，再輪到乙；若乙不優先購買，再輪到丁、戊、己，並由丁、戊、己三人抽籤決定一人優先購買。
- (三) 丙之優先購買權有物權效力，乙之優先購買權有債權效力，丁、戊、己之優先購買權有債權效力。
- (四) 土地登記規則第97條第1項及第2項規定：「申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農

地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。」準此，丙於回覆期限內不表示者，視為放棄優先購買權，故應檢附出賣人甲已通知優先購買權人丙之證件並切結優先購買權人丙接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。又，乙、丁、戊、己於回覆期限內不表示者，視為放棄優先購買權，故應檢附出賣人甲之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

優先購買權實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 414281

發布日期: 2019/01/10

關鍵詞: 優先購買權

文章資訊

- 文章編號: 414281

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/01/10

- 關鍵詞: 優先購買權

- 爬取時間: 2025-02-02 20:41:08

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=414281>)

內文

甲、乙二人共有一筆土地，應有部分各二分之一。甲擬將其應有部分二分之一出售，就將自己所定價格通知乙，是否符合優先購買權之通知要件？又，甲與丙簽訂買賣契約，買賣價格1,000萬元，並就買賣條件通知乙。乙嫌價格太貴，主張願以900萬元優先購買，則效力如何？最後，乙願以1,000萬元優先購買，惟付款條件與買賣契約不同，其效力又如何？

【解答】

- (一) 土地法第34條之1第4項優先購買權之通知，須以所有權人與第三人有買賣契約之存在於要件，不得僅以自己所定價格通知優先購買權人。是以，甲將自己所定價格通知乙，不符合土地法第34條之1第4項優先購買權之通知要件。
- (二) 乙嫌買賣價格太貴，主張願以900萬元優先購買，等同拒絕優先購買。
- (三) 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。」所稱同一價格，指同一條件而言。準此，乙願以同一價格1,000萬元優先購買，惟付款條件與買賣契約不同，等同拒絕優先購買。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下