

## 關鍵詞：優先購買權（共45篇文章）

生成時間：2025-05-22 20:26:16

## 共有土地分管下之優先購買權, 許文昌老師

文章編號：913460

發布日期：2025/02/27

其他關鍵詞：土地法第34條之1, 租賃權, 地上權, 典權

### ## 文章資訊

- 文章編號：913460
- 作者：許文昌
- 發布日期：2025/02/27
- 關鍵詞：優先購買權、土地法第34條之1、租賃權、地上權、典權
- 爬取時間：2025-03-08 10:08:50
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913460>)

### ## 內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分相等，甲、乙、丙三人訂立分管契約，分管之特定位置分別為該筆土地之A、B、C部分。今，甲將其分管之特定位置A設定地上權予丁，丁並於其上興建房屋一棟；乙將其分管之特定位置B出租予戊，戊並於其上興建房屋一棟；丙自行使用其分管特定位置C。

- （一）甲出售其應有部分三分之一，何人有優先購買權？
  1. 丁依據土地法第104條規定，得主張優先購買權。
  2. 乙、丙二人依據土地法第34條之1第4項規定，得主張優先購買權。
  3. 土地法第104條之優先購買權具有物權效力，土地法第34條之1第4項之優先購買權僅具債權效力，因此丁之優先購買權先於乙、丙二人之優先購買權而行使。
  4. 戊無優先購買權。因為戊與甲之間無地上權、典權或租賃權關係存在。
- （二）戊出售其房屋時，何人有優先購買權？

1. 乙依據土地法第104條規定，得主張優先購買權。
2. 甲、丙二人無優先購買權。因為甲、丙二人與戊之間無地上權、典權或租賃權關係存在。
  - (三) 甲、乙二人運用土地法第34條之1第1項規定，將該筆土地全部出售時，何人有優先購買權？
    1. 丁基於土地法第104條規定之「同樣條件」，得就該筆土地全部主張優先購買權。
    2. 戊基於土地法第104條規定之「同樣條件」，得就該筆土地全部主張優先購買權。
    3. 丙依據土地法第34條之1第4項規定，得就該筆土地全部主張優先購買權。
    4. 土地法第104條之優先購買權具有物權效力，土地法第34條之1第4項之優先購買權僅具債權效力，因此，丁、戊二人之優先購買權先於丙而行使。
    5. 丁、戊二人之優先購買權皆具有物權效力，依登記（指地上權）或成立（指租賃權）先後定其行使之優先順序。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 基地優先購買權之要件探討－合法建物, 曾榮耀老師

文章編號: 913419

發布日期: 2025/02/11

其他關鍵詞: 基地, 所有權人

## ## 文章資訊

- 文章編號: 913419

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2025/02/11

- 關鍵詞: 基地、優先購買權、所有權人

- 爬取時間: 2025-04-19 12:00:27

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913419>)

## ## 內文

假設某區已實施建築管理，其中一筆基地之所有權人甲，將其所有之A地租給乙興建建物，惟乙卻未依法申請建照，今甲出售基地所有權人時，試問該違章建築之所有權人乙得否按土地法第104條主張優先購買？

根據土地法第104條規定，「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(第一項)。」「前項優先購買權人，於接到出賣通知後10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(第二項)」。

爭議：該基地上之建物是否需以合法為必要？

• (一) 肯定說 需以合法為必要。 本條優先購買權具物權效力，其解釋適用上除維護權利人之利益外，並應兼顧交易安全與公共利益。由於違章建築有礙於公共安全，隨時有被拆除可能，與土地法第104條之立法意旨有間。 又如未辦竣保存登記，則登記審查時甚難注意，有辦竣登記則可防範糾紛。但亦有學者認為興建房屋屬於法律事實，依民法第759條不以登記為生效要件，故保存登記似非必要。

• (二) 否定說 不需以合法為必要。 違章建築並非不得為交易、讓與之標的，且具一定之經濟價值。然而，該受讓人權利僅為事實上處分權是否符合土地法第104條房地之「所有權」合而為一之立法意旨，尚有爭議。

學說通說原則以合法建築為必要（肯定說）。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第34條之1於共同共有準用之, 許文昌老師

文章編號: 912885

發布日期: 2024/11/14

其他關鍵詞: 土地法第34條之1, 共同共有, 共有人

## ## 文章資訊

- 文章編號: 912885

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2024/11/14

- 關鍵詞: 土地法第34條之1、共同共有、優先購買權、共有人

- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:14

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912885>)

## ## 內文

共同共有不動產得準用土地法第34條之1第1項（多數決）及第4項（優先購買權）。茲說明如下：

- （一）各共同共有人不得單獨出賣其潛在應有部分。惟部分共同共有人得依土地法第34條之1第1項規定出賣共同共有土地或建物全部。
- （二）共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算（執§7 II）。
- （三）他共同共有人得就該共同共有土地或建物主張優先購買權。如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之（執§13<sup>⑩</sup>）。
- （四）民法第830條第1項規定，共同共有之關係，因共同共有物之讓與而消滅。準此，數人主張優先購買後，該土地或建物之產權由共同共有關係轉變為分別共有關係。

例如：甲、乙、丙、丁、戊五人因繼承而共同共有一筆土地，應繼分各五分之一。甲、乙、丙三人依土地法第34條之1第1項將該筆土地出賣於庚，不同意共有人丁、戊二人主張優先購買權。優先購買後，該筆土地產權為丁、戊二人共有，應有部分各二分之一。

【附註】 執：土地法第三十四條之一執行要點

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 數宗土地或建物併同出售之優先購買權, 許文昌老師

文章編號: 912784

發布日期: 2024/10/31

其他關鍵詞: 併同出賣

## ## 文章資訊

- 文章編號: 912784

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2024/10/31

- 關鍵詞: 併同出賣、優先購買權

- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:09

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912784>)

## ## 內文

### • (一) 土地法第34條之1第1項出賣之優先購買權:

1. 部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地或建物時, 他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。前項情形, 於數宗土地或建物併同出賣, 他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者, 不在此限: (1) 部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。 (2) 依法令規定應併同移轉。 (執 § 12 I II)

2. 數宗土地或建物併同出賣, 部分共有人應記明各宗土地或建物價金。

3. 優先購買權人得僅就共有土地或建物行使優先購買權, 亦得就共有土地或建物及其併同出賣之土地或建物一併行使優先購買權。

### • (二) 土地法第104條出賣之優先購買權:

1. 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。 (土 § 104 I)

2. 土地法第104條第1項所稱「同樣條件」, 包括同樣標的。因此, 數宗土地或建物併同出賣時, 優先購買權人應就原有基地或房屋及其併同出賣之土地或建物一併行使優先購買權, 不得僅就原有基地或房屋行使優先購買權。

【附註】 土: 土地法 執: 土地法第三十四條之一執行要點

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 多數決創設地上權人、典權人後他共有人仍有優先購買權之意涵, 曾榮耀老師

文章編號: 912603

發布日期: 2024/10/15

其他關鍵詞: 土地法, 共有人, 地上權, 典權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 912603
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/10/15
- 關鍵詞: 土地法、共有人、優先購買權、地上權、典權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:15:54
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912603>)

## ## 內文

- (一) 土地法第34條之1與第104條規定
  1. 根據土地法第三十四條之一執行要點第12點第1項: 「部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時, 他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。」亦即多數共有人利用多數決出賣整筆共有不動產時, 為保障少數人權益, 仍給予其機會進行優先購買。
  2. 另外, 按土地法第104條規定: 「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 (第一項)。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 (第二項)。」
- (二) 優先購買權競合之處理原則
  1. 依照學說看法: 物權性質優先購買權優先於債權性質優先購買權。
  2. 依照執行要點第13點第6款, 土地法第34條之1之優先購買權與土地法第104條之優先購買權競合時, 應優先適用土地法第104條。
- (三) 多數決創設地上權人、典權人後他共有人仍有優先購買權之意涵

1. 執行要點第12點第4項：「部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。」

2. 修法理由：「本法條之立法意旨並非以損害少數共有人權益為目的，如先依本法條規定辦理土地之地上權或典權設定，部分共有人再依本法條第一項規定出售該共有土地時，考量該地上權人或典權人已取得之權利仍存在於該土地上，尚不因土地所有權人之不同而受影響，參照內政部八十七年九月九日台內地字第八七七八二六六號函意旨，仍應通知他共有人是否願意優先購買，爰增訂第四項規定。」

3. 87年台內地字第8778266號函：「查土地法第三十四條之一執行要點第10點第1款規定：共有土地之共有人依土地法第34條之1出售共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買，此係為平衡共有土地共有人間之權益所為之規定。本案共有土地之地上權係由部分共有人依土地法第34條之1所為之設定，現部分共有人擬依土地法第34條之1再出售共有土地予地上權人。鑒於前依土地法第34條之1為地上權設定時，少數他共有人並未有優先設定之權利，對他共有人權益之均衡，顯有立法上之缺失，且探究土地法第34條之1之立法意旨係為促進共有土地之合理利用，並非以損害少數共有人權益為目的，其為兼顧共有人間權益之均衡，乃設優先購買權之規定，又本案如由共有人優先購買取得全部所有權，該地上權人已取得之地上權仍存在於該土地上，尚不因土地所有權人之不同而受影響。復基於本案土地前後辦理地上權設定及出售均係依土地法第三十四條之一規定所為之設定及處分，自應依土地法第34條之1之立法意旨優先探究其共有人間權益之均衡，故本案共有土地雖已設定地上權，於部分共有人依上開規定再行出售其共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買，如有爭執，再循司法途徑解決。」

4. 綜上，本條主要意思應只有提到用多數決設定地上權、典權後，因為「有可能」是故意創造出土地法第104條的優先購買權人出來，然後用物權大於債權方式，讓共有人完全無主張機會，因為競合時原則上土地法第104條應優先適用，因而過去很多人利用此方式先多數決虛假創設地上權、典權人出來，然後就直接以他們欲優先購買而不需詢問其他共有人，等同於透過物權優先於債權的原則，架空共有人的優先購買權。換言之，此規定是說共有人仍有權利主張，但「並沒有」說就是違反競合原則，直接明確提到土地法第34條之1會優先於土地法第104條，而回到上述立法說明來看，只是強調多數共有人除地上權人外，也必須詢問他共有人是否願意優先購買（不可只問土地法第104條的地上權、典權人），當雙方都願意優先購買而產生爭議時（例如共有人認定多數人與少數共有人有通謀虛偽問題），就去訴訟決定。因此，物權大於債權之原則應並未突破。

5. 此外，應注意的是，如果地上權人、典權人當初是全體同意設定的，那多數決出賣共有土地時，倘若地上權人、典權人已主張優先購買，就不需依執行要點第12點第4項再通知少數共有人。其原因係該地上權、典權即無通謀問題。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 優先購買權之放棄及視為放棄, 許文昌老師

文章編號: 912485

發布日期: 2024/09/26

其他關鍵詞: 土地登記, 土地權利移轉

## ## 文章資訊

- 文章編號: 912485
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/09/26
- 關鍵詞: 優先購買權、土地登記、土地權利移轉
- 爬取時間: 2025-02-02 19:30:12
- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912485>)

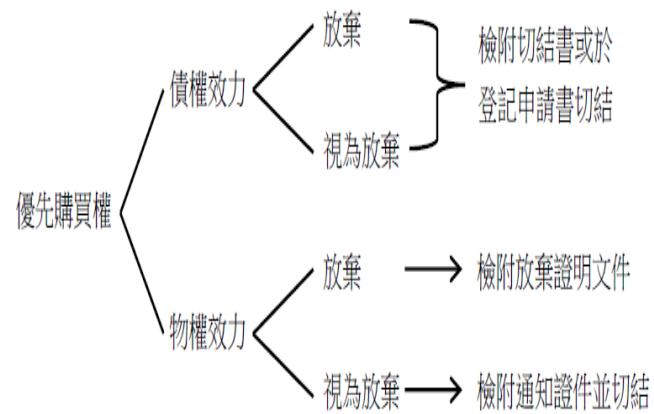
## ## 內文

- (一) 放棄與視為放棄之意義:
  1. 放棄: 指出賣人通知優先購買權人時, 優先購買權人於法定回覆期限內表示不願意購買。
  2. 視為放棄: 指出賣人通知優先購買權人時, 優先購買權人於法定回覆期限內不表示優先購買與否。
- (二) 放棄與視為放棄於土地登記應檢附之文件:
  1. 債權效力之優先購買權: (1)申請土地權利移轉登記時, 申請人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(登§ 97I)。(2)土地法第34條之1第4項之優先購買權, 優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者, 出賣人應依土地登記規則第97條第1項規定附具切結書之規定辦理, 切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」, 不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式(執§ 13)。
  2. 物權效力之優先購買權: (1)放棄: 申請土地權利移轉登記時, 申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件(登§ 97II)。(2)視為放棄: 申請土地權利移轉登記時, 申請人應檢附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(登§ 97II)。

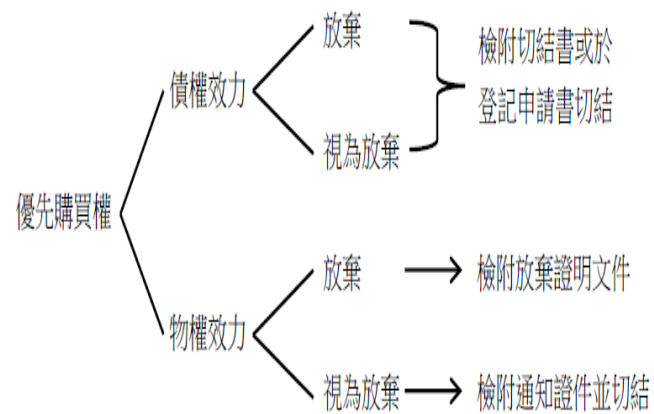
[圖片1]

【附註】 ①登：土地登記規則 ②執：土地法第三十四條之一執行要點

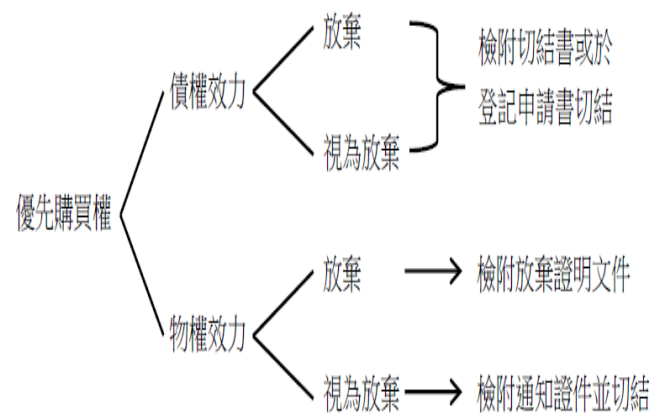
## 文章圖片



## 文章圖片



## 文章圖片



---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 未辦繼承土地標售之優先購買權資格, 曾榮耀老師

文章編號: 912468

發布日期: 2024/09/24

其他關鍵詞: 共有人

## ## 文章資訊

- 文章編號: 912468
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/09/24
- 關鍵詞: 優先購買權、共有人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:15:28
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912468>)

## ## 內文

案例:

甲乙丙三人分別共有一筆土地, 應有部分各1/3, 甲先死亡, 由ABC繼承並登記為公同共有, 應繼分均等。後乙死亡且未辦繼承登記被列冊管理15年, 今公開標售, 且由丁得標, 公同共有人A於30日內主張按決標金額優先購買, 試問:

1. 該公同共有人A得否主張優先購買權?
2. 該公同共有人A是否依民法第828條第3項規定應經全體公同共有人同意?

解析:

- (一) 按土地法第73條之1第3項規定, 因同條第1項及第2項原因而公開標售之土地或建築改良物, 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。查本條項規範目的, 係為使土地之使用與所有權能合一, 以利經濟效益。因此, 本條項所指之其他共有人, 自不以分別共有人為限, 包括公同共有人, 以公同共有人就該土地或建築改良物之所有權與使用權, 逐漸趨於合一之故。
- (二) 本條規定之優先購買權人, 係立法賦予其有取得優先購買權之資格, 得行使之權利係優先購買權, 該權利行使既係一種資格, 非行使全體公同共有人之公同共有權利, 自無需由公同共有人共同為之, 與公同共有人權利行使無涉。

參考來源: 最高法院109年度台上字第1546號民事判決

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 共有多數決處分之申請登記方式, 曾榮耀老師

文章編號: 912152

發布日期: 2024/08/06

其他關鍵詞: 移轉登記, 共有人

### ## 文章資訊

- 文章編號: 912152

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2024/08/06

- 關鍵詞: 移轉登記、優先購買權、共有人

- 爬取時間: 2025-02-02 20:14:27

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912152>)

### ## 內文

甲、乙2人共有A地一筆，其應有部分依序為四分之三及四分之一。甲將A地全部設定登記地上權予丙，丙並於該地上建築B房屋（非區分所有建物），且辦竣房屋之所有權第一次登記；之後，甲將A地出賣予丁時，其申辦買賣所有權移轉登記應注意什麼？

依土地法第34條之1規定，共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

爰此，甲以其應有部分超過三分之二方式出賣A地給丁，符合多數決規定，惟同時涉及乙、丙之優先購買權，故其買賣所有權移轉登記應注意下列事項：

#### • （一）多數決出賣之移轉登記應注意事項

1. 登記申請書及契約書內，應列明全體共有人。即甲、乙二人。
2. 登記申請書備註欄記明依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。



3. 提出已為書面通知或公告之證明文件。
4. 提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。
5. 申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人乙簽名或蓋章。

• (二) 涉及優先購買權之移轉登記應注意事項

1. 他共有人乙之優先購買權 (1)依土地法第34條之1執行要點規定，部分共有人甲依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人乙得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。(2)部分共有人甲依土地法第34條之1第1項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人乙仍有第1項優先購買權之適用。(3)申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項、土地法第34條之1第4項、農地重劃條例第5條第2款、第3款或文化資產保存法第32條規定之優先購買權人乙已放棄優先購買權者，應附具出賣人甲之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人乙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。(4)然而，根據新修訂的土地法第34條之1執行要點規定，優先購買權人乙已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人甲應依土地登記規則第97條第1項規定附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。

2. 地上權人丙之優先購買權 (1)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。(2)民法第426條之2、第919條、土地法第104條、第107條、耕地三七五減租條例第15條或農地重劃條例第5條第1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。

綜上，甲、丁所有權移轉登記之申請文件，應附上乙放棄優先購買權之切結書，以及附上丙放棄優先購買權之證明或已通知或公告的證明並切結其逾期不表示優先購買等字樣。又倘若乙、丙皆主張優先購買如有爭執，再循司法途徑解決。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 登記駁回之情形, 許文昌老師

文章編號: 911940

發布日期: 2024/07/04

其他關鍵詞: 登記, 權利人, 義務人

### ## 文章資訊

- 文章編號: 911940
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2024/07/04
- 關鍵詞: 登記、權利人、義務人、優先購買權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:13:45
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911940>)

### ## 內文

土地登記規則第57條第1項第3款規定, 登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執, 登記機關應以書面敘明理由及法令依據, 駁回登記之申請。所稱「登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執」之意涵如下:

#### • (一) 爭執之情形有三:

1. 登記權利人與登記義務人之間有爭執。如甲將一筆土地出售於乙, 甲與乙之間對買賣有爭執。
2. 登記權利人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。如甲以其土地設定典權於丙, 嗣甲將其土地出售於乙, 乙與丙之間對優先購買權有爭執。
3. 登記義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。如甲以其土地設定典權於丙, 嗣甲將其土地出售於乙, 甲與丙之間對優先購買權有爭執。

#### • (二)

對於該法律關係有爭執, 即已符合駁回之要件, 不以對其爭執已提起訴訟為必要。

• (三) 就申請登記之法律關係有爭執, 登記機關始得駁回登記之申請。如非屬申請登記之法律關係有爭執, 登記機關不得駁回登記之申請。換言之, 僅限於申請登記之法律關係有爭執, 而非泛指申請登記不動產之所有法律關係有爭執。如時效取得地上權登記審查要點第15點規定, 即是一例。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 優先購買權的「發生」與「行使」時點, 曾榮耀老師

文章編號: 911692

發布日期: 2024/06/25

其他關鍵詞: 土地法, 耕地

## ## 文章資訊

- 文章編號: 911692

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2024/06/25

- 關鍵詞: 優先購買權、土地法、耕地

- 爬取時間: 2025-02-02 20:12:55

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=911692>)

## ## 內文

1. 以土地法及耕地三七五減租條例而言, 法定優先承買權, 應於耕地租賃契約成立時, 隨即「發生」, 而於出租人出賣或出典時得為「行使」。權利發生與行使, 係屬不同層次概念, 似有嚴格區別之必要 (王澤鑑, 1998)。

2. 將其概念套用至共有不動產而言, 當共有人成立共有關係時, 即具有土地法第34條之1第4項所規定的優先購買權, 此為「優先購買權之發生」; 惟必須等到共有人出賣其應有部分時, 此時方得為「優先購買權之行使」。

3. 因此, 連結到優先購買權得否在共有人正式訂約前就「預先」告知拋棄, 以此概念是可以的。因為於共有時早就擁有優先購買權, 只是尚不能行使而已, 故得提前將已擁有的權利放棄掉。又從權益保障或目的來看, 優先購買權會影響交易時程, 且主要是為了保障他共有人, 假設他共有人提前告知放棄優先購買權 (不管什麼契約條件他都不會買), 並無損於其權益, 也會使交易更為順利, 那解釋上就應該可以預先拋棄的。

參考來源: 王澤鑑, 1998, 耕地承租人事先拋棄優先承受權之效力, 民法學說與判例研究第1冊。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 依土地法第34條之1第1項設定地上權或典權後再出賣土地之優先購買權, 許文昌老師

文章編號: 909682

發布日期: 2023/11/16

其他關鍵詞: 地上權, 典權, 土地法第34條, 土地法第104條

## ## 文章資訊

- 文章編號: 909682
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/11/16
- 關鍵詞: 地上權、典權、優先購買權、土地法第34條、土地法第104條
- 爬取時間: 2025-02-02 20:05:44
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909682>)

## ## 內文

部分共有人依土地法第34條之1第1項規定設定地上權或典權後, 再依土地法第34條之1第1項規定出賣土地, 他共有人有土地法第34條之1之優先購買權 (土地法第三十四條之一執行要點第12點第4項)。析言之:

- (一) 部分共有人依土地法第34條之1第1項規定設定地上權或典權, 他共有人無優先承受權。但, 部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣土地, 他共有人有優先承受權。
- (二) 上開優先購買權之行使, 如與土地法第104條或民法第919條之優先購買權競合時, 因土地法第104條及民法第919條之優先購買權具有物權效力, 土地法第34條之1之優先購買權僅具債權效力, 因此土地法第104條及民法第919條之優先購買權優先行使。

茲舉二例說明:

- (一) 甲、乙、丙三人共有一筆土地, 應有部分均等。甲、乙二人同意設定地上權於丁, 丙表示反對, 於是甲、乙二人依土地法第34條之1第1項多數決設定地上權於丁。嗣, 甲、乙二人同意出賣該土地於戊, 丙表示反對, 於是甲、乙二人又依土地法第34條之1第1項多數決出賣於戊。

1. 如丁在該土地上無房屋建築存在，則丁無土地法第104條之優先購買權。另，丙有土地法第34條之1之優先購買權。因此，優先購買權由丙行使。

2. 如丁在該土地上有房屋建築存在，則丁有土地法第104條之優先購買權。另，丙有土地法第34條之1之優先購買權。二者競合時，前者優先於後者而行使。因此，優先購買權由丁先行使。

• (二) 甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分均等。甲、乙二人同意設定典權於丁，丙表示反對，於是甲、乙二人依土地法第34條之1第1項多數決設定典權於丁。嗣，甲、乙二人同意出賣該土地於戊，丙表示反對，於是甲、乙二人又依土地法第34條之1第1項多數決出賣於戊。

1. 如丁在該土地上無房屋建築存在，則丁雖無土地法第104條之優先購買權，但有民法第919條之優先購買權。另，丙有土地法第34條之1之優先購買權。二者競合時，前者優先於後者而行使。因此，優先購買權由丁先行使。

2. 如丁在該土地上有房屋建築存在，則丁有土地法第104條之優先購買權及民法第919條之優先購買權。另，丙有土地法第34條之1之優先購買權。二者競合時，前者優先於後者而行使。因此，優先購買權由丁先行使。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第34條之1執行要點修正重點(七)：共有土地多數決之登記駁回情形, 曾榮耀老師

文章編號：909314

發布日期：2023/10/10

其他關鍵詞：部分共有人

## ## 文章資訊

- 文章編號：909314
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/10/10
- 關鍵詞：部分共有人、優先購買權
- 爬取時間：2025-02-02 20:04:11
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909314>)

## ## 內文

此次土地法第34-1執行要點新增第14點：「部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第97條第3項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第57條第1項第3款（私權爭執）規定予以駁回：（一）數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有第十二點第二項但書情形者，不在此限。（二）就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並附具已向法院起訴文件。（三）就書面通知不符第八點第二款至第四款規定有爭執。（四）其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。」

茲整理共有土地多數決涉及私權爭執而駁回之原因如下：

1.

於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。（土登97第3項）

藉此保障優先購買權之主張。

2.

數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有第十二點第二項但書情形者，不在此限。(執行要點14第1款)

按照新修訂的執行要點規定，部分共有人將數宗土地或建物併同出賣，應分別記明各宗土地或建物價金，以供他共有人考量是否就其共有之土地或建物優先購買。倘其未於通知或公告內記明各宗土地或建物價金致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權時，經他共有人提出異議，因是否記明價金非登記機關審查範疇，故除部分共有人能提出下列規定之文件外，登記機關應予駁回。

- (1) 部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。
- (2) 依法令規定應併同移轉。

3.

就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並附具已向法院起訴文件。(執行要點14第2款)

共有人間對於對價補償、買賣條件、抵押權處理、價金償付方法及期限等情形之爭執，如已向法院起訴者，屬民事法院審查範疇，登記機關不應再予處理，故予駁回。

4.

就書面通知不符第八點第二款至第四款規定有爭執。(執行要點14第3款)

因他共有人依修正規定以書面通知之處所，係由部分共有人自行查明，當事人間如有爭執，尚非登記機關可審認事項，故予駁回。

5.

其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。(執行要點14第4款)

由他共有人自行主張並檢附已向法院起訴文件。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



## 土地法第34條之1執行要點修正重點(四)：應有部分出賣之切結，曾榮耀老師

文章編號：909089

發布日期：2023/09/19

其他關鍵詞：共有人，出賣人

### ## 文章資訊

- 文章編號：909089
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/09/19
- 關鍵詞：共有人、優先購買權、出賣人
- 爬取時間：2025-02-02 20:03:17
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909089>)

### ## 內文

根據土地法第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。」另按土地登記規則第97條第1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三十二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。」

亦即應有部分出賣涉及他共有人優先購買權時，於辦理所有權移轉登記時，原須由出賣之共有人以下列兩種方式確認其優先購買權之放棄情形：

1. 另附一份切結書
2. 直接於土地登記申請書之備註欄切結

然而，為使出賣人確實知悉其應通知他共有人主張優先購買權之義務，並避免其未盡通知義務作出不實切結，致優先購買權人權益受損等情，爰於土地法第34條之1執行要點第13點增訂第11款：「優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。」

因此，此次修正係將原本土地登記規則第二種直接於申請書切結方式予以排除，以後僅能以另附切結書方式，並明確其切結內容。嗣後如有爭執，可作為優先購買權人事後救濟舉證用。至於其通知內容、送達情形雖屬當事人間內部關係，惟申請登記如有委託專業代理人時，該專業代理人應本於相關規定及業務上應盡之義務，告知當事人相關權益義務。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第34條之1執行要點修正重點(二)：多數決併同其他不動產出售，他共有人得僅就其共有部分優先購買，曾榮耀老師

文章編號：908951

發布日期：2023/09/05

其他關鍵詞：多數決，共有人

### ## 文章資訊

- 文章編號：908951
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/09/05
- 關鍵詞：多數決、共有人、優先購買權
- 爬取時間：2025-02-02 20:02:44
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908951>)

### ## 內文

此次修法，首先有關土地法第34條之1執行要點第12點第1項規範，「部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。」亦即多數共有人依據土地法第34條之1第1項多數決出賣整筆共有不動產時，少數不同意共有人得以「同樣條件」主張優先購買整筆共有不動產。

該優先購買需以「同樣條件」主張之要件，過去多有爭議，其中一種情況就是部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地或建築改良物時，並以同一買賣契約合併出賣非屬他共有人共有之土地或建築改良物，則他共有人行使優先購買權時，究竟應依買賣契約之同樣條件就出賣標的全部承購？抑或得僅就其共有之標的承購？

為明確此情形之規範，此次土地法第34條之1執行要點第12點第2項修法規範：「於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：

- （一）部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。
- （二）依法令規定應併同移轉。」

舉例而言，甲乙丙共有A地，甲乙以多數決方式將A地與另外3筆甲乙自己所有之土地，共4筆土地一併出賣給K。丙於多數決出售時有優先購買權已無爭議，但原則應以「同樣條件」主張而不得變更，因而以往常有爭議是否需一次購買除自己共有的A地以外之其他土地，也就是必須將4筆土地全部買下。然而，原本A地可能只要500萬，但加上其他4筆土地可能金額高達上億，產生侵害少數共有人優先購買權之疑慮，因而避免變相以比本法條更嚴苛的條件阻止他共有人行使優先購買權而增訂上述相關條文文字。確認以後丙得僅就其共有部分之不動產（A地）進行優先購買即可，除非有使用不可分+法院判決依據或依法應併同移轉有不宜拆分購買之情形。

因此，也於執行要點第八點針對多數決之書面通知內容加入此相關規定：「(六)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定 方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。」

假設未記明各宗價金，則依據執行要點第十四點，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。登記機關應依土地登記規則第57條第1項第3款規定予以駁回。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 逾期未辦繼承登記不動產標售時之優先購買權重點整理 ，曾榮耀老師

文章編號：907918

發布日期：2023/05/16

其他關鍵詞：繼承登記，共有人，不動產

## ## 文章資訊

- 文章編號：907918
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/05/16
- 關鍵詞：繼承登記、共有人、優先購買權、不動產
- 爬取時間：2025-02-02 19:58:59
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907918>)

## ## 內文

各位同學好

針對陳立夫教授於今年1月的月旦法學雜誌第332期（p. 227-236）：「逾期未辦繼承登記不動產標售時之優先購買權」文章，因屬我們土地法重要考試範圍，本期專欄針對幾個重要部分進行整理。詳細文章內容則請另行參考該期雜誌。

### • 一、土地法第73條之1第3項規定優先購買權之規定

「依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三個月，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三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。」

### • 二、優先購買權之立法目的

係為兼顧確保繼承人等有居住事實之現使用人得以繼續居住之權益；準此，則法解釋上，所定優先購買權人自須限於有居住事實之現使用人，且其得優先購買之範圍，僅限於其「使用範圍」。如無居住事實者，即不得主張行使優先購買權。

### • 三、優先購買權人之意涵

依序為：

#### 1. 繼承人

逾期未辦繼承登記不動產，於登記機關之登記簿所登載所有權人之法定繼承人。若有部分繼承人使用逾期未辦繼承登記不動產之全部或特定一部之情形，該繼承人之使用是否具合法權源並非所問，均得就其實際使用範圍行使優先購買權。

按實務上，依法標售之逾期未辦繼承登記不動產，並非僅限於是項不動產之全部，亦有僅標售未辦繼承登記不動產之應有部分者。於此情形，則土地法第73條之1第3項規定得優先購買之「使用範圍」，係依標售應有部分之比例計算。亦即，得優先購買之使用範圍＝優先購買權人之使用範圍面積÷不動產全面積×標售不動產之應有部分。

## 2. 合法使用人

- (1) 前述繼承人以外具使用權源之其他共有人 (2) 地上權等用益物權人 (3) 租賃之承租人 (4) 使用借貸關係之使用人

## 3. 其他共有人

當分別共有之不動產，其各應有部分有逾期未辦繼承登記情形時，與該逾期未辦繼承登記應有部分具共有關係之共有人（但不包含前開繼承人及合法使用權源之其他共有人），其不以分別共有人為限，亦包括共同共有人。

其他共有人只要有實際使用之情事即屬適格，其有無使用之合法權源，亦非所問。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 共有人優先購買權之檢討, 許文昌老師

文章編號: 907714

發布日期: 2023/04/27

其他關鍵詞: 共有人

## ## 文章資訊

- 文章編號: 907714
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/04/27
- 關鍵詞: 共有人、優先購買權
- 爬取時間: 2025-02-02 19:58:10
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907714>)

## ## 內文

- (一) 共有人出售其應有部分於其中之共有人, 則買受人以外之其他共有人無優先購買權。此時, 買受人以外之其他共有人之應有部分不會喪失。換言之, 買受人以外之其他共有人之權益不受影響。
- (二) 共有人依土地法第34條之1第1項多數決出售共有土地全部於其中之不同意共有人, 則買受人以外其他不同意共有人無優先購買權。此時, 買受人以外之其他不同意共有人之應有部分因而喪失。換言之, 買受人以外之其他不同意共有人之權益受到影響。
- (三) 綜上, 上開第一種情形, 買受人以外之其他共有人無優先購買權, 尚屬合理; 第二種情形, 買受人以外之其他不同意共有人無優先購買權, 則不合理。惟現行實務, 上開二種情形, 買受人以外之其他共有人皆無優先購買權。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 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，優先承買權，共同共有物，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、共同共有物、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，共同共有物之其他權利（優先承買權）行使，除法律或契約另有規定外，須經全體共同共有人之同意，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\*

# 主張逾期未辦繼承登記之優先購買權要件, 曾榮耀老師

文章編號: 907249

發布日期: 2023/03/07

其他關鍵詞: 繼承登記, 繼承人, 合法使用人, 其他共有人

## ## 文章資訊

- 文章編號: 907249

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2023/03/07

- 關鍵詞: 繼承登記、優先購買權、繼承人、合法使用人、其他共有人

- 爬取時間: 2025-02-02 19:56:29

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907249>)

## ## 內文

首先, 根據土地法第73條之1規定:

- (一) 土地或建築改良物, 自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者, 經該管直轄市或縣土地政機關查明後, 應即公告繼承人於三個月內聲請登記, 並以書面通知繼承人; 逾期仍未聲請者, 得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由, 其期間應予扣除。
- (二) 列冊管理期間為十五年, 逾期仍未聲請登記者, 由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者, 於標售後喪失其占有之權利; 土地或建築改良物租賃期間超過五年者, 於標售後以五年為限。
- (三) 依規定標售土地或建築改良物前應公告三個月, 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三十日內表示優先購買者, 其優先購買權視為放棄。

因此, 其主張優先購買權要件如下:

1. 主體: 繼承人、合法使用人或其他共有人
2. 使用: 必須於該未辦繼承土地上使用 (學者就其立法意旨, 主張應以有居住事實之現使用人為限)

3. 範圍：使用範圍（如標售應有部分，則得優先購買權範圍為該使用範圍占整筆土地之比例）

4. 順序：繼承人→合法使用人→其他共有人

5. 期限：決標後三十日內表示

6. 競合：本條之優先購買權與其他法律規定之優先購買權競合時，優先適用本條。不符本條優先購買權者，另依其他法律規定處理優先購買權。（未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點）

參考來源：陳立夫，2023，土地法裁判精選－逾期未辦繼承登記不動產標售時之優先購買權，月旦法學雜誌，第332期，第223-235頁

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法之優先購買權, 許文昌老師

文章編號: 907119

發布日期: 2023/02/23

其他關鍵詞: 土地法

## ## 文章資訊

- 文章編號: 907119

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2023/02/23

- 關鍵詞: 土地法、優先購買權

- 爬取時間: 2025-02-02 19:56:03

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907119>)

## ## 內文

土地法規定之優先購買權有下列三種:

• (一) 土地法第34條之1第4項之優先購買權: 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 (土 § 34-1IV)。

1. 立法意旨: 減少共有人數。

2. 行使要件: (1) 須為共有不動產: 僅限於共有不動產, 不包括共有動產。又, 共有包括分別共有與共同共有二種。前者, 各共有人得出賣其應有部分, 共有人亦得以多數決出賣共有不動產全部。後者, 各共有人不得出賣其潛在應有部分, 但共有人得以多數決出賣共有不動產全部。(2) 須共有人出賣其應有部分: 僅限於買賣 (包括標售、拍賣等), 不包括交換、贈與、設定他項權利等。另, 出賣其應有部分, 擴大適用於共有人依土地法第34條之1第1項多數決 (即人數過半, 且應有部分過半; 或應有部分逾三分之二, 人數不計) 出賣共有不動產全部。(3) 須出賣予共有人以外之人: 共有人出賣其應有部分予其中之共有人, 因已符合立法意旨, 其他共有人無優先購買權。(4) 須依同樣條件主張承購: 雖法條規定為同一價格, 然應擴大解釋為同一條件。亦即, 除買賣價格外, 其他如付款方式、付款期限、稅費負擔等皆須相同。(5) 須於接到出賣通知後15日內表示: 優先購買權屬於形成權。為避免買賣之法律關係懸而未決, 本項優先購買權之除斥期間為15日; 逾期不表示, 優先購買權視為放棄。

3. 法律性質（法律效力）：土地法第34條之1第4項之優先購買權，具有債權性質。申言之，出賣人未通知優先購買權人而為所有權之移轉登記，其移轉行為仍然有效，此時優先購買權人僅得向出賣人請求損害賠償。

•（二）土地法第104條之優先購買權：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（土§104 I）。

1. 立法意旨：房屋與其基地所有權合一。

2. 行使要件：（1）須地上有房屋存在：僅限於房屋，不包括工事或工作物。如地上為涼亭、游泳池、牆垣等，皆不得適用。（2）須房屋與基地之所有權人不同：房屋與其基地分屬不同所有權人，始得適用本項優先購買權。（3）須房屋所有人對基地有地上權、典權或租賃權：房屋所有人占有其基地之權源限於地上權、典權或租賃權，不包括無權占有及使用借貸。換言之，房屋所有人為該基地之地上權人、典權人或承租人。（4）須基地出賣或房屋出賣：僅限於出賣（包括標售、拍賣等），不包括交換、贈與等。另，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有優先購買之權；相反地，房屋出賣時，基地所有權人有優先購買之權。（5）須依同樣條件主張承購：所稱同樣條件指出賣人與第三人簽訂買賣契約書記載之條件，包括買賣價格、付款方式、付款期限、稅費負擔等。（6）須於接到出賣通知後10日內表示：優先購買權屬於形成權。為避免買賣之法律關係懸而未決，本項優先購買權之除斥期間為10日；逾期不表示，優先購買權視為放棄。

3. 法律性質（法律效力）：土地法第104條之優先購買權，具有物權性質。申言之，出賣人未通知優先購買權人而為所有權之移轉登記，優先購買權人得主張移轉行為無效。

•（三）土地法第107條之優先購買權：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（土§107 I）。

1. 立法意旨：扶植自耕農。

2. 行使要件：（1）須為出租耕地：限於土地法第106條所規定之耕地租用，始得適用。土地法第106條規定，以自任耕作為目的，約定支付地租，使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。（2）須耕地出賣或出典：包括出賣與出典二種情形。換言之，出租人出賣耕地時，承租人得主張優先承買；出租人出典耕地時，承租人得主張優先承典。（3）須依同樣條件主張承受：承租人應以出賣或出典之同樣條件主張。承租人如更改條件而主張承受，視同放棄優先購買。（4）須於接到出賣通知後10日內表示：優先購買權屬於形成權。為避免買賣或設定典權之法律關係懸而未決，本項優先購買權之除斥期間為10日；逾期不表示，優先購買權視為放棄。

3. 法律性質（法律效力）：土地法第107條之優先購買權，具有物權性質。申言之，出賣人或出典人未通知優先承受人而為所有權移轉登記或設定典權登記，優先承受人得主張移轉行為或設定典權行為無效。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第73條之1第3項優先購買權之性質, 許文昌老師

文章編號: 910262

發布日期: 2023/01/04

其他關鍵詞: 債權效力, 物權效力

## ## 文章資訊

- 文章編號: 910262
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2023/01/04
- 關鍵詞: 債權效力、物權效力、優先購買權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:07:46
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910262>)

## ## 內文

一般學者主張具有債權效力, 然亦有部分學者主張具有物權效力。

- (一) 主張債權效力之理由: 土地法第73條之1第3項未明定「出賣人違反規定而將所有權移轉者, 其移轉不得對抗優先購買權人。」準此, 土地法第73條之1第3項之優先購買權具有債權效力。
- (二) 主張物權效力之理由: 逾期未辦理繼承登記土地及建築改良物標售作業要點第13點規定: 「土地法第73條之1第3項之優先購買權與其他法律規定之優先購買權競合時, 優先適用土地法第73條之1之優先購買權。」準此, 土地法第73條之1第3項之優先購買權先於物權效力之土地法第104條及第107條而行使。因此, 土地法第73條之1第3項之優先購買權具有物權效力。
- (三) 主張兼具物權效力與債權效力之理由: 土地法第73條之1第3項優先購買權之次序為繼承人、合法使用人、其他共有人。第二次序為合法使用人, 其優先購買權類似土地法第104條, 因此具有物權效力。第一次序為繼承人, 其次序優先於合法使用人, 因此應具有物權效力。第三次序為其他共有人, 其優先購買權類似土地法第34條之1第4項, 因此具有債權效力。

綜上, 筆者主張第(三)說。亦即土地法第73條之1第3項之優先購買權, 第一次序繼承人及第二次序合法使用人皆具有物權效力, 第三次序其他共有人則具有債權效力。

----



\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 優先購買權之物權效力與債權效力, 許文昌老師

文章編號: 905845

發布日期: 2022/10/20

其他關鍵詞: 物權效力, 債權效力, 公共利益, 社會福利

## ## 文章資訊

- 文章編號: 905845
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/10/20
- 關鍵詞: 優先購買權、物權效力、債權效力、公共利益、社會福利
- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:34
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905845>)

## ## 內文

立法者賦予優先購買權物權效力或債權效力之考量, 在於若優先購買權對增進公共利益或社會福利較大者, 賦予物權效力; 若優先購買權對增進公共利益或社會福利較小者, 賦予債權效力。前者法條規定「出賣人未通知優先購買權人而將所有權移轉者, 其移轉不得對抗優先購買權人」, 後者則無此項規定。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第73條之1之優先購買權, 許文昌老師

文章編號: 905790

發布日期: 2022/10/13

其他關鍵詞: 土地法第73條之1, 繼承人, 合法使用人, 其他共有人

## ## 文章資訊

- 文章編號: 905790

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/10/13

- 關鍵詞: 優先購買權、土地法第73條之1、繼承人、合法使用人、其他共有人

- 爬取時間: 2025-02-02 19:50:18

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905790>)

## ## 內文

土地法第73條之1第3項規定, 標售土地或建築改良物前應公告三個月, 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三十日內表示優先購買者, 其優先購買權視為放棄。析言之:

- (一) 繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍有優先購買權。倘繼承人、合法使用人或其他共有人無使用範圍, 則無優先購買權。
- (二) 繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍主張優先購買。如使用範圍為土地或建物之一部分, 則應進行土地或建物分割。總之, 土地法第73條之1之優先購買權, 非如一般優先購買權以「同樣條件」優先購買 (如土地法第104條、第107條等)。
- (三) 優先購買權之順序為繼承人、合法使用人或其他共有人。合法使用人之使用範圍有重複時, 以物權登記先後順序及物權優於債權之原則認定之。
- (四) 土地法第73條之1之優先購買權與其他法律規定之優先購買權競合時, 優先適用土地法第73條之1之優先購買權。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第34條之1與土地法第104條之優先購買權競合， 許文昌老師

文章編號：905713

發布日期：2022/09/29

其他關鍵詞：競合

## ## 文章資訊

- 文章編號：905713
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/09/29
- 關鍵詞：優先購買權、競合
- 爬取時間：2025-02-02 19:50:00
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905713>)

## ## 內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分各三分之一。嗣經甲、乙、丙三人訂立分管協議，丙並以其分管土地出租於丁，丁於其上興建房屋一棟。今，甲、乙二人未經丙之同意，將該筆土地出售於戊，則何人有優先購買權？優先購買權競合時，如何處理？

### 【解答】

- （一）丙依土地法第34條之1第4項及土地法第三十四條之一執行要點第10點之規定，擁有優先購買權。
- （二）丁依土地法第104條之規定，擁有優先購買權。
- （三）丙、丁二人均有優先購買權，惟丁之優先購買權具有物權效力，丙之優先購買權僅具債權效力。因此，丁之優先購買權先行使；如丁不行使，始輪到丙行使。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第34條之1之優先購買權, 許文昌老師

文章編號: 905515

發布日期: 2022/09/15

其他關鍵詞: 共有人

## ## 文章資訊

- 文章編號: 905515

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2022/09/15

- 關鍵詞: 優先購買權、共有人

- 爬取時間: 2025-02-02 19:49:12

- 原文連結: [閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905515>)

## ## 內文

部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出售共有不動產全部於其中之不同意共有人時，其他不同意共有人有否優先購買權。有二說：

- (一) 否定說：共有人出售其應有部分於其中共有人，其他共有人無優先購買權。推而廣之，部分共有人出售共有不動產全部於其中之不同意共有人時，其他不同意共有人亦無優先購買權。

- (二) 肯定說：部分共有人故意出售共有不動產全部於預埋伏兵之不同意共有人時，其他不同意共有人如無優先購買權，將喪失衡平機制。因此，部分共有人出售共有不動產全部於其中之不同意共有人時，其他不同意共有人應有優先購買權。

綜上，實務採否定說，筆者認為應採肯定說。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 公司共有土地經拍賣無優先購買權適用, 曾榮耀老師

文章編號: 905387

發布日期: 2022/09/06

其他關鍵詞: 共有土地, 共有人

## ## 文章資訊

- 文章編號: 905387
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/09/06
- 關鍵詞: 共有土地、共有人、優先購買權
- 爬取時間: 2025-02-02 19:48:42
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905387>)

## ## 內文

各位同學好

今日針對共有土地全部被拍賣時, 是否有優先購買權適用予以說明, 可參考最高法院109年度台上字第3247號判決、臺灣高等法院 臺南分院108年度重上字第52號判決。

### 案例

• A. 地號土地（系爭土地）登記於曾大大祭祀公業所有, 屬全體派下公司共有, 經派下員大會通過同意設定抵押權登記給甲, 後因債務未清償, 故甲對抵押土地申請強制執行, 系爭土地由相對人丙拍定。然而, 該祭祀公業派下員之一某乙主張其為系爭土地之公司共有人, 依土地法第34條之1第5項準用第4項規定, 對系爭土地有優先承買權。請問是否有理由?

### 理由

土地法第34條之1第4項（對照土地法第34條之1執行要點第10點、第11點）係在規範「部分」共有人依同條第1項規定出賣共有土地或建物時, 他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買而言, 與本件係拍賣系爭土地所有權全部, 非僅部分公司共有人決定出賣系爭土地之情, 有所不同, 尚非得逕予準用之。

土地法第34條之1執行要點第11點: 「(十) 土地或建物之全部或應有部分為公司共有, 部分公司共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時, 他公司共有人

得就該公司共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。」即本件並無上開法條所定僅部分公司共有人決定處分，而其他未同意處分之共有人可主張優先承買權之情事存在，尚非得逕予準用之。

簡言之，部分共有人要主張優先購買整筆土地，必須是該筆土地被多數決出賣時方才適用。

----

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 耕地之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 905298

發布日期: 2022/09/01

其他關鍵詞: 耕地

### ## 文章資訊

- 文章編號: 905298
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/09/01
- 關鍵詞: 耕地、優先購買權
- 爬取時間: 2025-02-02 19:48:25
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905298>)

### ## 內文

甲有一筆一般農業區養殖用地，於民國110年6月20日出租於乙，今甲擬出售於台灣電力股份有限公司，是否可行？乙是否有優先購買權？

#### 【解】

- (一) 農業發展條例第33條前段規定：「私法人不得承受耕地。」又，按同法第3條第11款規定「耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。」準此，甲所有一般農業區養殖用地非屬農業發展條例第33條之耕地，故不受「私法人不得承受耕地」之限制。總之，甲出售該地給台灣電力股份有限公司，為可行。
- (二) 土地法第107條第1項規定：「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。」又，按同法第106條規定：「以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者，為耕地租用。前項所稱耕作，包括漁牧。」準此，甲所有一般農業區養殖用地屬於土地法第107條之耕地，故乙有優先購買權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 未辦繼承登記之合法使用認定案例, 曾榮耀老師

文章編號: 905315

發布日期: 2022/08/30

其他關鍵詞: 繼承登記, 土地所有權, 使用權分離

## ## 文章資訊

- 文章編號: 905315
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2022/08/30
- 關鍵詞: 繼承登記、優先購買權、土地所有權、使用權分離
- 爬取時間: 2025-02-02 19:48:28
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905315>)

## ## 內文

未辦繼承登記之合法使用認定案例, 參考臺灣高等法院臺中分院104年上易字第413號民事判決。

### 案例

系爭土地原為A所有, A死亡後因其繼承人逾期未辦理繼承登記, 致系爭土地遭財政部國有財產署拍賣, 經甲以新臺幣500萬元得標。於決標後10日內(注意現修法改為30日優先購買權行使期間), 乙以繼承人身份出面稱系爭土地上未辦理保存登記房屋(系爭房屋)為其占有使用, 主張就其實際使用範圍有土地法第73條之1之優先承買權, 然而乙並未居住於此, 而是將房間出租及保留作為經營零售食品之倉庫存貨使用, 而乙目前為該水電。試問未居住於該處的繼承人乙主張優先購買, 應否准許?

### 爭點

未辦繼承土地決標後的優先購買權行使, 是否以優先購買權人有無居住該地或實際在該地親自使用為斷? 或應以何標準作為判斷?

### 判決重點摘要

1. 就逾期未辦理繼承登記之土地, 由地政機關列冊管理15年, 逾期仍未聲請登記者, 經地政機關將該土地清冊移請國有財產局依土地法第73條之1第2項規定公開標售, 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, 土地法第73條之1第3項前段定有明文;

2. 上開法條所稱優先購買權人之使用範圍，依標售作業要點第11點第1項規定，則應以實際使用範圍為準。

3. 土地法第73條之1第3項之所以規定繼承人等就使用範圍有優先購買權，其目的無非在使辦理標售土地之所有人與使用人合歸一人，以盡經濟上之效用；並避免土地所有權與使用權分離，以杜紛爭。故在辦理標售土地上建有房屋之情形，房屋所有人或事實上處分權人如具有繼承人等身分時，不論其本身有無居住在該房屋內，以及有無將房屋出租或出借他人使用，就房屋占用位置應可認係土地之實際（占有）使用人，並得就其實際使用範圍主張優先購買權，此要為上開法條之文義解釋及目的解釋上所當然；又該房屋之借用人或承租人，既無土地所有權與使用權分離之問題，自無主張優先購買權之餘地。

4. 因此，是否有優先購買權，自應以優先購買權人是否為坐落其上之系爭房屋所有人或事實上處分權人以為斷，不以其有實際居住使用系爭房屋為限。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 民法第824條第7項之優先購買權與土地法第34條之1第4項之優先購買權之競合, 許文昌老師

文章編號: 903658

發布日期: 2022/03/24

其他關鍵詞: 土地法, 共有物, 民法

## ## 文章資訊

- 文章編號: 903658
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/03/24
- 關鍵詞: 優先購買權、土地法、共有物、民法
- 爬取時間: 2025-02-02 19:43:06
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903658>)

## ## 內文

- (一) 民法第824條第7項規定: 「變賣共有物時, 除買受人為共有人外, 共有人有依相同條件優先承買之權, 有二人以上願優先承買者, 以抽籤定之。」準此, 法院裁判共有物分割採變賣共有物時, 共有人有優先購買權。
- (二) 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。」須注意者, 共有人出賣共有不動產全部時, 不同意出售之共有人仍有優先購買權。
- (三) 兩者差異:
  1. 民法第824條第7項適用於共有物, 共有物包括共有動產及共有不動產。土地法第34條之1第4項僅適用於共有不動產。
  2. 民法第824條第7項僅限於法院變賣共有物。土地法第34條之1第4項適用於一般買賣及法院拍賣。
  3. 民法第824條第7項, 法院變賣共有物時, 無論同意分割或不同意分割之共有人, 均有優先購買權。土地法第34條之1第4項, 共有人依土地法第34條之1第1項多數決出賣共有不動產, 僅不同意出售之共有人有優先購買權, 同意出售之共有人無優先購買權。

4. 民法第824條第7項，共有人如有二人以上願優先承買者，依抽籤定之。土地法第34條之1第4項，共有人如有二人以上願優先購買者，應按各主張優先購買人之應有部分比例定之（土執§11）。

•（四）兩者競合：

1. 民法第824條第7項之優先購買權具有債權效力，土地法第34條之1第4項之優先購買權亦具有債權效力。兩者競合時，前者優於後者。因此，優先適用民法第824條第7項。

2. 兩者均規定共有人有優先購買權。惟共有物裁判分割，法院變賣共有物時，共有人多人主張優先購買，兩者規定不同。此時，應優先適用民法第824條第7項規定，以抽籤定之。

---

\*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

其他關鍵詞: 土地法, 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\*

# 債權效力優先購買權請求損害賠償之依據, 曾榮耀老師

文章編號: 901261

發布日期: 2021/08/05

其他關鍵詞: 債權效力

## ## 文章資訊

- 文章編號: 901261

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2021/08/05

- 關鍵詞: 債權效力、優先購買權

- 爬取時間: 2025-02-02 19:34:50

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901261>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄說明有關債權效力優先購買權請求損害賠償之依據。

首先, 依據土地法第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。而學說與實務上大多認為該優先購買權具有「債權效力(或性質)」, 其概念為: 僅屬賣方與優先購買權人間之權利義務關係, 如未通知而逕將應有部分出售予他人, 並已辦竣土地權利變更登記時, 他共有人不得主張該買賣契約對其無效而塗銷其依法所為之登記; 如受有損害, 僅得依法請求損害賠償。

而此處有一爭點在於, 是依哪一法條及學理來請求損害賠償? 茲整理說明如下:

### • (一) 依侵權行為請求損害賠償

\*民 § 184: 因故意或過失, 不法侵害他人之權利者, 負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法, 加損害於他人者亦同。

出賣之共有人違反通知義務, 致未受通知之他共有人無從行使優先承購權, 倘構成侵權行為致該共有人因此受有損害, 自得依侵權行為之法則請求出賣之共有人負損害賠償責任。土地共有人…未依…規定通知他共有人, 並辦畢所有權移轉登記時, 出賣之共有人就其應有部分已無從與他共有人成立買賣契約。他共有人於移轉登記後知悉上情, 自不得依給付不能之法律關係, 請求出賣之共有人賠償損害。(最高

法院民事大法庭109年度台上大字第2169號裁定)

- (二) 依債務不履行請求損害賠償

\*民 § 226: 因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。

他共有人之優先承購權，於出賣人與第三人「訂立買賣契約時」，即因法律規定而存在，該已存在之權利不因出賣人故意不通知或怠為通知，並將共有土地移轉登記與第三人所有，而趨於消滅或不得行使。他共有人「行使」優先承購權後，因出賣人之移轉行為而無法履行債務，不論該權利性質係屬請求權或形成權，均應使出賣人負損害賠償責任。…他共有人行使優先承購權後，仍與出賣人成立買賣關係，土地應有部分雖已移轉為第三人所有，如無法履行，乃為主觀不能，而非客觀不能。出賣人應為其先行之不當行為，負給付不能之損害賠償責任，始符合誠信原則。除債務不履行責任外，侵權行為規定是否能使他共有人獲得損害賠償？亦為應思考之問題。…惟查，有權利而無法行使，始有受害可能；倘他共有人因其「共有人」身分之喪失而不符取得優先承購權之要件，又何能認其權利受有侵害？（不同意見書1）

權利人行使優先購買權，與義務人就標的物成立買賣契約，對義務人前與第三人成立買賣契約之效力並無影響，而形成二重買賣之結果。於優先購買權僅具債權效力之情形，該二買賣契約效力等同，並無優劣之分，無論義務人對何者履行出賣人之給付義務，該受履行者之債權均獲清償，而未獲清償者，即得依債務不履行規定請求賠償。…惟權利人於原共有關係存在時，即取得優先承購權，於義務人與第三人訂立買賣契約時，其行使條件已成就，不以受通知為必要，且買賣契約不因義務人主觀自始不能致無法締結或影響其效力，是標的土地所有權縱已移轉，亦無礙優先承購權之存在及行使。…權利人之所以無法取得標的土地，實係因義務人逕自移轉土地所有權予第三人所造成，核其性質，乃義務人無法履行出賣人之給付義務，自屬給付不能。（不同意見書2）

綜上，兩者似都有理，但目前大法庭建立統一見解為依「侵權行為」請求損害賠償。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 變價分割之優先購買權, 曾榮耀老師

文章編號: 421459

發布日期: 2021/03/18

## ## 文章資訊

- 文章編號: 421459

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2021/03/18

- 關鍵詞: 優先購買權

- 爬取時間: 2025-02-02 21:05:14

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421459>)

## ## 內文

根據民法第824條規定, 分割之方法不能協議決定, 或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者, 法院得因任何共有人之請求, 命為下列之分配:

1. 以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者, 得將原物分配於部分共有人。
2. 原物分配顯有困難時, 得變賣共有物, 以價金分配於各共有人; 或以原物之一部分分配於各共有人, 他部分變賣, 以價金分配於各共有人。
3. 以原物為分配時, 如共有人中有未受分配, 或不能按其應有部分受分配者, 得以金錢補償之(民 § 824III)。
4. 以原物為分配時, 因共有人之利益或其他必要情形, 得就共有物之一部分仍維持共有。

又依同法條第7項規定, 變賣共有物時, 除買受人為共有人外, 共有人有依相同條件優先承買之權, 有二人以上願優先承買者, 以抽籤定之。

此項優先購買權之規定, 其立法目的在於變賣共有物分配價金時, 為使共有人仍能繼續其投資規劃, 維持共有物之經濟效益, 並兼顧共有人對共有物之特殊感情。因此實務上認為, 民法第824條第7款之優先購買權, 應優先適用於土地法第34條之1第4項之優先購買權。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 不動產所有權移轉之預告登記, 許文昌老師

文章編號: 420793

發布日期: 2020/12/31

其他關鍵詞: 意定優先購買權, 法定優先購買權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 420793
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2020/12/31
- 關鍵詞: 優先購買權、意定優先購買權、法定優先購買權
- 爬取時間: 2025-02-02 21:03:02
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420793>)

## ## 內文

優先購買權分為意定優先購買權與法定優先購買權二種。前者係由當事人約定成立之優先購買權，後者係由法律明文規定之優先購買權（如土地法第34條之1第4項、第104條、第107條等是）

意定優先購買權僅具有債權效力，而無物權效力。不動產所有權移轉之預告登記，其作用係將意定優先購買權之債權效力提升為物權效力。換言之，未經預告登記之意定優先購買權不得對抗第三人，經預告登記之意定優先購買權得以對抗第三人。

總之，預告登記屬於債權登記，藉由登記達成債權物權化之效果。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 債權性質優先購買權與物權性質優先購買權之比較, 許文昌老師

文章編號: 418088

發布日期: 2020/03/26

其他關鍵詞: 債權性質優先購買權, 物權性質優先購買權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 418088
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2020/03/26
- 關鍵詞: 優先購買權、債權性質優先購買權、物權性質優先購買權
- 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=418088>)

## ## 內文

優先購買權分為債權性質優先購買權與物權性質優先購買權二種。債權性質優先購買權, 亦稱債權效力優先購買權; 物權性質優先購買權, 亦稱物權效力優先購買權。兩者不同如下:

- (一) 法律效果不同: 債權性質優先購買權具有債權效力, 即出賣人未通知優先購買權人而為所有權之移轉登記, 其移轉行為仍然有效, 此時優先購買權人僅得向出賣人請求損害賠償。物權性質優先購買權具有物權效力, 即出賣人未通知優先購買權人而為所有權之移轉登記, 優先購買權人得主張移轉行為無效。另, 債權性質優先購買權與物權性質優先購買權競合時, 後者較前者優先行使。
- (二) 法條用詞不同: 法條如有「其契約或移轉不得對抗優先購買權人」之類的用詞, 則為物權性質優先購買權, 否則為債權性質優先購買權。所稱「其契約或移轉不得對抗優先購買權人」, 指優先購買權人得主張買賣契約或移轉登記無效; 優先購買權人亦得不主張, 則買賣契約或移轉登記仍然有效。
- (三) 適用情況不同: 債權性質優先購買權之適用情況包括土地法第34條之1、農地重劃條例第5條第2款及第3款、民法物權編施行法第8條之5第3項及第5項等。物權性質優先購買權之適用情況包括土地法第104條、土地法第107條、耕地三七五減租條例第15條、農地重劃條例第5條第1款、民法第919條等。

•（四）多人主張優先購買之處理方法不同：債權平等原則，無優先性，故債權性質優先購買權，如有多人主張優先購買則以抽籤決定，或按應有部分或專有部分比例定之。物權有優先性，故物權性質優先購買權，如有多人主張優先購買，除法律另有規定外，應依登記先後定其優先順序。

•（五）移轉登記應備文件不同：債權性質優先購買權，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。物權性質優先購買權，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（土地登記規則 § 97 I II）。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法104優先購買權之優先順序, 曾榮耀老師

文章編號: 416255

發布日期: 2019/08/29

其他關鍵詞: 土地法第104條

## ## 文章資訊

- 文章編號: 416255

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2019/08/29

- 關鍵詞: 土地法第104條、優先購買權

- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:44

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416255>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄為各位同學說明有關土地法第104條優先購買權之適用優先順序

首先, 土地法第104條第一項規定, 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。

當某基地所有權人甲就其土地「不同位置」「先後」給予不同人利用:

1. 左半部租給乙建築房屋
2. 中間部分設定地上權給丙建築房屋
3. 右半部設定典權給丁建築房屋

當甲將其基地整塊出賣給戊時, 按土地法第104條規定, 乙、丙、丁均有同樣的優先購買權, 順序則以登記先後定之。

然而, 租賃權並非土地登記客體, 僅有地上權及典權有登記, 因而學者就此條文的解釋, 認為應以這三種權利的「成立生效先後」定優先順序。

因此, 這邊常有許多同學認為承租人是債權、沒有登記, 故應先由有登記又是物權的地上權人及典權人主張, 如此一來, 等同於認為承租人優先購買權是次一級的, 此應非本條文之原意。應記得, 他們三種人的優先購買權是相同地位的才是, 其順

序看誰先成立生效誰優先。

故本擬題，甲既然是先租予乙建築房屋，則應先由乙優先購買該基地。

參考資料：陳立夫，土地法釋義（一），元照出版：第202-203頁。

---

\*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

### ## 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

## ## 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\*

# 土地法第104條之優先購買權可否擴大解釋或類推適用？, 許文昌老師

文章編號: 413454

發布日期: 2018/10/04

其他關鍵詞: 土地法第104條, 擴大解釋, 類推適用

## ## 文章資訊

- 文章編號: 413454
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/10/04
- 關鍵詞: 土地法第104條、優先購買權、擴大解釋、類推適用
- 爬取時間: 2025-02-02 20:38:24
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413454>)

## ## 內文

茲舉三例說明:

• (一) 基地所有權人甲將土地設定地上權於乙, 乙再將該土地出租於丙, 並由丙興建房屋。當甲出售基地時, 何人有優先購買權?

1. 未擴大解釋: 乙於該基地上無房屋產權, 故乙無土地法第104條之優先購買權; 另, 丙雖於該基地上有房屋產權, 但甲與丙之間無租賃權之關係存在, 故丙無土地法第104條之優先購買權。

2. 採擴大解釋: 乙為其占有該土地之使用人有房屋產權, 故乙有土地法第104條之優先購買權; 另, 丙雖與甲無直接租賃權關係, 惟經過「權利傳導」而與甲有間接租賃權關係, 故丙有土地法第104條之優先購買權。因此, 乙、丙二人均有優先購買權。依土地法第104條規定, 其順序以登記之先後定之。是以, 乙之優先購買權之行使優先於丙。此一結果, 恐違反土地法第104條房屋與其基地所有權合一之立法意旨。

• (二) 基地所有權人甲將土地設定典權於乙, 乙再將典物轉典或出租於丙, 並由丙興建房屋。當甲出售基地時, 何人有優先購買權?

1. 未擴大解釋: 乙於該基地上無房屋產權, 故乙無土地法第104條之優先購買權, 但仍有民法第919條之優先購買權。另, 丙雖於該基地上有房屋產權, 但甲與丙之間

無典權或租賃權之關係存在，故丙無土地法第104條及民法第919條之優先購買權。

2. 採擴大解釋：乙為其占有該土地之使用人有房屋產權，故乙有土地法第104條之優先購買權；另，丙雖與甲無直接典權或租賃權之關係，惟經過「權利傳導」而與甲有間接典權或租賃權關係，故丙有土地法第104條之優先購買權。因此，乙、丙二人均有優先購買權。依土地法第104條規定，其順序以登記之先後定之。是以，乙之優先購買權之行使優先於丙。此一結果，恐違反土地法第104條房屋與其基地所有權合一之立法意旨。

•（三）基地所有權人甲將土地設定典權於乙，乙再將典物出租於丙，並由丙興建房屋。當丙出售房屋時，何人有優先購買權？

1. 未類推適用：乙於基地上無所有權，故乙無土地法第104條之優先購買權；另，甲雖於基地上有所有權，但甲與丙之間無租賃權關係存在，故甲無土地法第104條之優先購買權。

2. 採類推適用：乙雖非土地所有權人，但日後有取得所有權之可能，故類推適用土地法第104條規定，乙有優先購買權。此一結果，恐違反土地法第104條房屋與基地所有權合一之立法意旨。

綜上，如果無法使房屋與其基地所有權合一，土地法第104條之擴大解釋或類推適用無存在之必要。況優先購買權雖有其政策功能，然優先購買權具強而有力之效力，除非法律有明文規定，實不宜擴大解釋或類推適用，以免扭曲市場機制及干擾交易秩序。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 違章建築地上權模擬試題, 許文昌老師

文章編號: 413366

發布日期: 2018/09/27

其他關鍵詞: 地上權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 413366
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/09/27
- 關鍵詞: 地上權、優先購買權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:38:07
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413366>)

## ## 內文

甲占有乙之一宗土地內特定位置, 興建房屋(此房屋為違章建築)居住達二十年之久, 甲可否主張時效取得該宗土地全部之地上權? 甲時效取得地上權並經登記完畢後, 乙擬出售該宗土地全部於第三人, 甲可否就該宗土地之特定占有位置主張優先購買權?

### 【解答】

- (一) 司法院釋字第291號解釋: 申請時效取得地上權登記, 其占有建物不以合法建物為限。換言之, 違章建築亦得主張時效取得地上權。
- (二) 甲僅得就該宗土地之特定占有位置主張時效取得地上權: 因主張時效完成, 申請地上權登記時, 應提出占有範圍位置圖。前項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈(登§108 II III)。準此, 甲占有乙一宗土地內特定位置, 應就該宗土地之特定占有位置申請土地複丈, 主張時效取得地上權, 不得就該宗土地全部申請時效取得地上權。
- (三) 甲應就該宗土地全部主張優先購買權: 優先購買權之行使應以同一條件為前提。今乙擬出售該宗土地全部於第三人, 則甲應就該宗土地全部主張優先購買權, 不得就該宗土地之特定占有位置主張優先購買權。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 優先購買權之要件整理, 曾榮耀老師

文章編號: 411543

發布日期: 2018/03/22

其他關鍵詞: 土地法34-1, 土地法104

## ## 文章資訊

- 文章編號: 411543
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/03/22
- 關鍵詞: 土地法34-1、土地法104、優先購買權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:32:06
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411543>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄整理土地法第34條之1與第104條之要件，一定要好好背起來，另外針對各項內容則請參考講義。

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

----

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 優先購買權之放棄與視為放棄, 許文昌老師

文章編號: 410570

發布日期: 2017/12/28

其他關鍵詞: 放棄優先購買權, 視為放棄優先購買權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 410570

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2017/12/28

- 關鍵詞: 優先購買權、放棄優先購買權、視為放棄優先購買權

- 爬取時間: 2025-02-02 20:28:53

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410570>)

## ## 內文

優先購買權人不願依同樣條件優先承受者, 其方式有放棄優先購買權與視為放棄優先購買權二種。

- (一) 放棄優先購買權: 指優先購買權人於接到出賣通知後於期限內表示不願意承受, 或優先購買權人擅自變更買賣條件後表示願意承受。優先購買權之放棄, 如為物權性質之優先購買權, 應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件。

- (二) 視為放棄優先購買權: 指優先購買權人於接到出賣通知後於期限於未表示承受與否。優先購買權之視為放棄, 如為物權性質之優先購買權, 應檢附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。

順便一提的是, 債權性質之優先購買權, 不論放棄或視為放棄, 檢附之文件皆為出賣人之切結書, 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。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 優先購買權是否得預先拋棄？，曾榮耀老師

文章編號：410569

發布日期：2017/12/26

其他關鍵詞：土地法第34之1

## ## 文章資訊

- 文章編號：410569

- 作者：曾榮耀

- 發布日期：2017/12/26

- 關鍵詞：優先購買權、土地法第34之1

- 爬取時間：2025-02-02 20:28:53

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410569>)

## ## 內文

各位同學好

即將邁入2018年，先祝各位新年快樂，未來一年考運亨通~

今日專欄討論優先購買權是否得預先拋棄？

其分別就土34-1共有，土104基地、土107耕地來作說明：

優先購買權是否得預先拋棄？『106高考題相關』

• T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

總而言之，其思考原則就是，優先購買權是一種權利，而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，除非例外情形，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。因此，優先購買權原則上都可以拋棄。

而為何耕地之優先購買權特別例外？係某項特定權利得否拋棄，除法律明定者外，法院尚應斟酌立法目的，依解釋方法，予以認定。耕地三七五減租條例規定承租人優先承買權，立法意旨既然本於憲法扶植自耕農的基本國策，而解釋法律原應貫徹憲法價值判斷，故為保護承租人的權利，解釋上此項優先承買權不得事先拋棄，似較妥適。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 優先購買權通知之回復期限, 許文昌老師

文章編號: 410530

發布日期: 2017/12/21

其他關鍵詞: 土地法, 回復期限

### ## 文章資訊

- 文章編號: 410530
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/12/21
- 關鍵詞: 土地法、優先購買權、回復期限
- 爬取時間: 2025-02-02 20:28:46
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410530>)

### ## 內文

民國106年12月1日修正「土地法第三十四條之一執行要點」，其中一項修正：「他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。」原修文之回復期限為十日，現修正為十五日。茲將其他優先購買權之回復期限整理如下：

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第13條 v. s. 優先購買權, 曾榮耀老師

文章編號: 410202

發布日期: 2017/11/09

其他關鍵詞: 土地法第13條, 岸地優先取得權

### ## 文章資訊

- 文章編號: 410202
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/11/09
- 關鍵詞: 土地法第13條、岸地優先取得權、優先購買權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:27:32
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410202>)

### ## 內文

各位同學好今日專欄針對同學有詢問研究所考題: 土地法第13條河川新生地鄰地所有權優先取得權與優先購買權 (如土法第34-1條、第104條等) 有何不同?

由於現在考試趨勢偏向應用與綜合比較題型, 因而這種考題一定得多注意! 茲提供思考方向, 彙整如下表所示:

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

參考資料: 李鴻毅, 1997, 土地法論: 69; 溫豐文, 2013, 土地法: 44。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 房屋屬區分所有建物得否適用土地法第104條之優先購買權？, 許文昌老師

文章編號：409878

發布日期：2017/09/28

其他關鍵詞：土地法第104條

## ## 文章資訊

- 文章編號：409878
- 作者：許文昌
- 發布日期：2017/09/28
- 關鍵詞：土地法第104條、優先購買權
- 爬取時間：2025-02-02 20:26:17
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409878>)

## ## 內文

### 【解答】

土地法第104條之優先購買權須具備下列三項條件：

- （一）基地上有房屋存在：基地如無房屋，或非為房屋而是工作物，無土地法第104條之適用。至於房屋為透天房屋或區分所有建物，則非所問。
- （二）房屋與基地之所有權人不同：土地法第104條之立法意旨在使房與地之所有權合一，因此房屋與基地分屬不同所有權人，始有土地法第104條之適用。
- （三）房屋所有人對基地有地上權、典權或租賃權：占有他人基地分為有權占有與無權占有二種。有權占有又分為地上權、典權、租賃權及使用借貸等四種。因此，房屋所有人對基地如為無權占有或使用借貸，無土地法第104條之適用。

總之，房屋為透天房屋或區分所有建物，均有土地法第104條之適用。土地法第104條所稱之房屋，不限於透天房屋，區分所有建物亦屬之。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 優先購買權之通知, 曾榮耀老師

文章編號: 409568

發布日期: 2017/08/10

其他關鍵詞: 土地法第104條, 書面通知

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409568
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/08/10
- 關鍵詞: 優先購買權、土地法第104條、書面通知
- 爬取時間: 2025-02-02 20:25:07
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409568>)

## ## 內文

各位同學好

有關優先購買權, 相關規定頗多, 依土地法第104條, 租用基地建築房屋為例, 其規定優先購買權行使, 須於出賣通知到達後十日內表示, 逾期不表示者, 視為放棄。

上述土地法第104條就文義而言, 並未要求須書面, 而解釋上多認為書面或非書面皆可。但相對而言, 民法第426條之2, 同樣規定租用基地建築房屋之優先購買權, 但其第2項規定出賣人應將出賣條件以「書面」通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者, 視為放棄。

因此, 今日專欄要討論者, 為優先購買權通知究竟是否須書面為之?

通知方式雖民法規定應以書面通知, 但土地法第104條第二項未予明定, 並不以書面為要件, 且土地法為特別法, 從而無論係書面或書面以外方式均無妨, 但均應足使優先購買權人知悉買賣條件始可。

茲將相關法條是否須書面彙整如下表, 供各位同學參考:

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*