

合併文章：土地法第104條優先購買權之實例研習(四)

生成時間：2025-08-14 19:02:15

土地法第104條優先購買權之實例研習(四), 許文昌老師

文章編號：418055

發布日期：2020/03/19

文章資訊

- 文章編號：418055
- 作者：許文昌
- 發布日期：2020/03/19
- 爬取時間：2025-02-02 20:53:49
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418055)

內文

甲有一筆建地，其中一部分土地為未建成地，甲將其設定地上權於乙，乙隨即興建一棟建物。另一部分土地為建成地，地上有一棟透天房屋，甲僅將其建物設定抵押權於丙，但其基地未一併設定抵押權，經拍賣由丁拍定而取得建物所有權。乙設定地上權在先，丙設定抵押權在後。不久，甲擬將該筆土地全部出售於戊，請問何人有優先購買權？如多人主張優先購買時，如何處理？

【解答】

- (一) 未建成地：甲將該筆土地之未建成地部分設定地上權於乙，乙隨即興建一棟建物。依土地法第104條第1項規定，基地出賣時，地上權人有依同樣條件優先購買權。因此，甲擬將該筆土地全部出售於戊，乙有優先購買權。
- (二) 建成地：民法第876條第1項規定：「設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。」準此，甲僅將建物設定抵押權於丙，經拍賣由丁取得建物所有權，則視為丁已有地上權之設定，此種地上權稱為法定地上權。又土地法第104條第1項規定，基地出賣時，地上權人有依同樣條件優先購買之權。因此，甲擬將該筆土地全部出售於戊，丁有優先購買權。

•（三）優先順序：乙、丁二人均有優先購買權。如二人皆主張優先購買，則依土地法第104條第1項規定，其順序以登記之先後定之。又，乙之優先購買權係基於意定地上權，意定地上權須登記始生效力。丁之優先購買權係基於法定地上權，法定地上權無須登記，即生效力。法定地上權所衍生之優先購買權未必優先於意定地上權所衍生之優先購買權，應視法定地上權與意定地上權之成立或登記之先後定之。因此，意定地上權以登記日期定其優先順序，法定地上權以成立日期定其優先順序。本題，意定地上權在先，法定地上權在後，因此乙之優先購買權之行使優先於丁之優先購買權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第104條優先購買權之實例研習(三), 許文昌老師

文章編號: 418021

發布日期: 2020/03/12

文章資訊

- 文章編號: 418021

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/03/12

- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:42

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418021)

內文

甲有一筆建地，其中一部分土地為建成地，地上有一棟透天房屋，甲僅將其建物出售於乙，但其基地未出售。另一部分土地為未建成地，甲將其設定地上權於丙，丙隨即興建一棟建物。乙購買建物在先，丙設定地上權在後。不久，甲擬將該筆土地全部出售於丁，請問何人有優先購買權？如多人主張優先購買時，如何處理？

【解答】

- (一) 建成地：民法第425條之1規定：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。」準此，甲保留基地而僅將建物出售於乙，則甲與乙之間推定有租賃關係。又土地法第104條第1項規定，基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。因此，甲擬將該筆土地全部出售於丁，乙有優先購買權。
- (二) 未建成地：甲將該筆土地之未建成地部分設定地上權於丙，丙隨即興建一棟建物。依土地法第104條第1項規定，基地出賣時，地上權人有依同樣條件優先購買之權。因此，甲擬將該筆土地全部出售於丁，丙有優先購買權。
- (三) 優先順序：乙、丙二人均有優先購買權。如二人皆主張優先購買，則依土地法第104條第1項規定，其順序以登記之先後定之。因債權無須辦理登記，即生效力，故債權以成立先後定之。本題，乙購買建物在先，丙設定地上權在後，因此乙之優先購買權之行使優先於丙之優先購買權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第104條優先購買權之實例研習(二), 許文昌老師

文章編號: 417986

發布日期: 2020/03/05

文章資訊

- 文章編號: 417986

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/03/05

- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:36

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417986>)

內文

甲有一筆建地，等分為三部分，先將右邊部分設定地上權於乙，乙隨即興建房屋一棟；再將中間部分設定地上權於丙，丙隨即興建房屋一棟；最後將左邊部分設定地上權於丁，丁隨即興建房屋一棟。不久，甲趁房地產高漲，擬將該筆土地全部出售於戊。此時，乙、丙、丁三人協議就各自占有部分同時主張優先購買，是否可行？

【解答】

- (一) 乙、丙、丁三人就各自占有部分同時主張優先購買，雖然可以達成各自之房屋與其基地所有權合一。然，土地登記規則第108條規定：「於一宗土地內就其特定部分申請設定地上權、不動產役權、典權或農育權登記時，應提出位置圖。因主張時效完成，申請地上權、不動產役權或農育權登記時，應提出占有範圍位置圖。前二項位置圖應先向該管登記機關申請土地複丈。」準此，該筆土地經過土地複丈以界定各地上權之使用範圍，惟該筆土地並未經過土地分割，故只有一個地號，而非三個地號。無法就一個地號同時移轉於各優先購買權人單獨所有。
- (二) 土地法第104條規定，優先購買權人有依同樣條件優先購買之權。換言之，優先購買權人應依甲將該筆土地「全部」出售於戊之同樣條件主張優先購買，而非「乙優先購買該筆土地之右邊部分，丙優先購買該筆土地之中間部分，丁優先購買該筆土地之左邊部分」。
- (三) 依土地法第104條之立法意旨，應由各優先購買權人之其中一人優先購買，而非各優先購買權人優先購買各自占有部分。因此，有明定優先購買順序之必要。據此，土地法第104條明文規定以登記先後定其優先順序。本題，甲擬將該土地出售於戊，則乙、丙、丁三人均有優先購買權，其優先購買順序為乙、丙、丁。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第104條優先購買權之實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 417921

發布日期: 2020/02/27

文章資訊

- 文章編號: 417921

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/02/27

- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:22

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417921>)

內文

甲有一筆建地，等分為三部分，先將右邊部分出租於乙，乙隨即興建一棟建物；再將中間部分設定地上權於丙，丙隨即興建一棟建物；最後將左邊部分設定典權於丁，丁隨即興建一棟建物。不久，甲因經商失敗，需款孔急，擬將該筆土地全部出售於戊。此時，丙主張其優先購買權優先於乙及丁，其理由如下：

• (一) 優先於乙之理由：

1. 乙成立租賃權，租賃權屬於債權。丙成立地上權，地上權屬於物權。物權效力優於債權，因此，丙之優先購買權優先於乙。

2. 乙成立租賃權，租賃權屬於債權，故乙之優先購買權僅具債權效力。丙成立地上權，地上權屬於物權，故丙之優先購買權具有物權效力。二者競合時，物權效力之優先購買權優先於債權效力之優先購買權。

• (二) 優先於丁之理由：依據土地法第104條第1項所稱「其順序以登記之先後定之」，丙之地上權登記在先，丁之典權登記在後，因此丙之優先購買權優先於丁。

試評論上開理由是否正確？

【解答】

• (一) 優先於乙之理由為錯誤：土地法第104條之優先購買權具有物權效力，不因所成立者為租賃權（屬於債權）或地上權（屬於物權）而有所影響。又，優先購買權之效力，非依其成立之法律關係為債權即為債權效力，為物權即為物權效力，而是依其法條之立法精神，如有「其契約或移轉不得對抗優先購買權人」，則為物權效力，否則為債權效力。

- （二）優先於丁之理由為正確：土地法第104條規定，以登記先後定其優先順序。因租賃屬於債權，無登記可言，故租賃以成立日期與物權之登記日期定其優先順序。本題，丙之地上權登記在先，丁之典權登記在後，因此丙之優先購買權優先於丁。
- （三）結論：甲擬將該土地出售於戊，則乙、丙、丁三人均有優先購買權，其優先購買順序為乙、丙、丁。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第104條優先購買權實例研習, 許文昌老師

文章編號: 417123

發布日期: 2019/12/05

文章資訊

- 文章編號: 417123

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/12/05

- 爬取時間: 2025-02-02 20:50:33

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417123)

內文

甲將其所有之建地，設定典權於乙，乙再將該建地轉典於丙，丙於該建地上興建房屋一棟。試問：(一)甲將其所有之建地出售時，乙、丙二人是否有優先購買權？(二)丙將其所有之房屋出售時，甲、乙二人是否有優先購買權？

【解答】

• (一) 甲出售建地：

1. 未擴張解釋：乙在該建地上有典權，但無房屋存在，乙雖不得主張土地法第104條之優先購買權，但仍得主張民法第919條之留買權（即優先購買權）。另，丙在該建地上有房屋存在，但甲與丙之間無地上權、典權或租賃權存在，故丙無土地法第104條及民法第919條優先購買權之適用。

2. 擴張解釋：就乙、丙二人整體對外關係而言，乙擁有典權，丙擁有房屋，兩者結合，故乙、丙二人均有土地法第104條優先購買權之適用。就乙、丙二人內部關係而言，依土地法第104條第1項規定，其順序以登記之先後定之，乙之典權登記在先，丙之轉典權登記在後，故乙之優先購買權先於丙而行使。值得一提的是，擴張解釋之結果，仍無法達成土地法第104條房屋與基地所有權合一之立法意旨。

• (二) 丙出售房屋：

1. 未類推適用：甲於基地上有所有權，但甲與丙之間無地上權、典權或租賃權存在，故甲無土地法第104條優先購買權之適用。另，乙與丙之間雖有轉典權存在，但乙於基地上無所有權，故乙無土地法第104條優先購買權之適用。

2. 類推適用：乙於基地上無所有權，但有典權存在，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。值得一提的是，類推適用之結果，

仍無法達成土地法第104條房屋與基地所有權合一之立法意旨。

- （三）綜上，通說採擴張解釋及類推適用。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下