

合併文章：土地法第73條之1之優先購買權

生成時間：2025-04-24 19:12:02

相關關鍵詞：優先購買權，其他共有人，合法使用人，土地法第107條，土地法第73條之1，繼承人

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

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

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107條之優先購買權, 許文昌老師

文章編號: 415618

發布日期: 2019/06/13

關鍵詞: 土地法第107條

文章資訊

- 文章編號: 415618
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2019/06/13
- 關鍵詞: 土地法第107條
- 爬取時間: 2025-02-02 20:45:40
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415618>)

內文

- 一、甲、乙二人共有一筆耕地，應有部分各二分之一，丙承租該筆耕地種植稻米。今甲出售其應有部分於丙，則乙是否有優先購買權？

【解答】

- (一) 土地法第107條規定：「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。第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。」其立法意旨在創設自耕農。準此，甲出售其應有部分於丙，足以達成土地法第107條之立法意旨，故乙無優先購買權。
- (二) 況土地法第107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有債權效力。因此，前者優先於後者。
- 二、甲、乙、丙三人共有一筆耕地，應有部分各三分之一，丁承租該筆耕地種植果樹。今甲出售其應有部分於乙，則丙、丁二人是否有優先購買權？

【解答】

- (一) 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。」其立法意旨在減少共有人數。準此，甲出售其應有部分於其中之共有人，足以達成土地法第34條之1第4項之立法意旨，其他共有人無優先購買權，故丙無優先購買權。

•（二）土地法第107條規定：「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。第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。」準此，甲出售其應有部分於其中之共有人乙，丁仍有優先購買權。況土地法第107條之物權性質優先購買權優先於土地法第34條之1第4項之債權性質優先購買權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下