

關鍵詞：債權效力（共3篇文章）

生成時間：2025-04-20 21:33:33

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：物權效力, 優先購買權

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3

4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: 優先購買權, 物權效力, 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

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: 優先購買權

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