

## 關鍵詞：租賃權（共4篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:01:57

## 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：優先購買權，土地法第34條之1，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\*

# 債權物權化, 許文昌老師

文章編號: 419380

發布日期: 2020/08/13

其他關鍵詞: 債權物權化, 三七五租約, 物權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 419380
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2020/08/13
- 關鍵詞: 債權物權化、三七五租約、租賃權、物權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:58:23
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419380>)

## ## 內文

耕地三七五租約屬於租賃權，他項權利屬於物權。物權效力原本大於債權效力，惟三七五租賃因物權化結果，而與物權立於同等地位，此即債權物權化。因此，判斷三七五租賃與他項權利（如抵押權）之優先性，應視三七五租約之訂立日期與他項權利之登記日期而定。

倘三七五租約之訂立日期先於他項權利之登記日期，則三七五租賃之效力優先於他項權利；倘三七五租約之訂立日期後於他項權利之登記日期，則他項權利之效力優先於三七五租賃。再者，倘三七五租賃之效力優先於抵押權，則承租人優先受償（即受償補償地價減除土地增值稅後餘額三分之一）；如有餘額，始由抵押權人受償。倘抵押權之效力優先於三七五租賃，則抵押權人優先受償；如有餘額，始由承租人受償。

此外，三七五租賃與一般租賃同屬於租賃權，雖然兩者皆具有「買賣不破租賃」之效力（詳見民法第425條及耕地三七五減租條例第25條）；然，法律對三七五租賃與一般租賃之承租人保護仍有所區隔。前者（如平均地權條例第63條）保護程度遠大於後者（如平均地權條例第63條之1）。總之，三七五租賃之效力與物權立於同等地位，而一般租賃之效力尚不及物權。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 區段徵收權利清理, 曾榮耀老師

文章編號: 415013

發布日期: 2019/04/11

其他關鍵詞: 區段徵收

## ## 文章資訊

- 文章編號: 415013
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/04/11
- 關鍵詞: 區段徵收、租賃權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:43:43
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=415013>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄為各位說明有關「區段徵收申請發給之抵價地，其既存於該土地上之租賃權、他項權利分別該如何處理？」

• 一、限期自行清理：土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，除土地徵收條例第42條另有規定外，直轄市或縣(市)主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。

• 二、清理方式則因應權利性質不同而有不同規定：

### 1. 租賃權

1. 耕地租賃權：依土地徵收條例施行細則第45條，由原土地所有權人及該耕地承租人協議終止，並提出補償承租人之證明文件。如協議不成，土地所有權人得請求主管機關邀集該承租人協調。其中，土地徵收條例對耕地承租權消滅補償金額未設規定，故適用其他法律，而依平均地權條例第55-1條規定，原有租賃關係及他項權利準用市地重劃有關規定處理，故承租人得向出租人請求按區段徵收公告當期該土地之公告土地現值1/3之補償。

2. 其他出租土地：土地徵收條例並未規定，其清理方式有以下兩說：

1. 採法條文義解釋：適用平均地權條例第55-1條，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。

2. 採法規體系解釋：抵價地與市地重劃後重新分配於原土地所有權人之土地「視為其原有之土地」性質不同。即法律並未將之擬制為被徵收土地之原有土地，因而並不當然繼受原有土地上之法律關係，故解釋上該租賃權因徵收而消滅，對出租人而言，係不可歸責於雙方當事人之事由致給付不能，承租人亦免對待給付之義務，雙方之法律關係因而消滅。承租人如已為全部或一部之對待給付租金者，得依民法第266條不當得利之規定請求返還。

## 2. 他項權利

1. 地上權、農育權、永佃權及不動產役權：根據土地徵收條例施行細則第45條，由原土地所有權人及該他項權利人協議終止，並提出同意塗銷他項權利之證明文件。如協議不成，土地所有權人得請求主管機關邀集該他項權利人協調。依平均地權條例第55-1條規定，原有租賃關係及他項權利準用市地重劃有關規定處理，即得請求相當補償。

2. 抵押權或典權：根據土地徵收條例第42條，土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。依規定於發給之抵價地設定抵押權或典權，其權利範圍、價值、次序等內容，由原土地所有權人及他項權利人協議定之。設定之抵押權或典權，應於抵價地登記時，同時登記；並應於登記後通知該他項權利人。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 優先取得所有權模擬試題, 許文昌老師

文章編號: 413357

發布日期: 2018/09/20

其他關鍵詞: 地上權, 典權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 413357
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/09/20
- 關鍵詞: 地上權、典權、租賃權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:38:04
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413357>)

## ## 內文

當房屋出賣時, 基地所有權人優先購買取得房屋所有權後, 地上權、典權或租賃權是否消滅?

### 【解答】

- (一) 地上權因混同而消滅: 地上權與其建築物或其他工作物, 不得分離而為讓與或設定其他權利 (民 § 838III)。準此, 當房屋出賣時, 其所依附之地上權應併同出賣。故行使優先購買權後, 基地所有權人亦為該基地之地上權人, 此時地上權因混同而消滅。
- (二) 典權因混同而消滅: 典物為土地, 典權人在其上有建築物者, 其典權與建築物, 不得分離而為讓與或其他處分 (民 § 917II)。準此, 當房屋出賣時, 其所依附之典權應併同出賣。故行使優先購買權後, 基地所有權人亦為該基地之典權人, 此時典權因混同而消滅。
- (三) 租賃權因移轉於基地所有權人而消滅: 租用基地建築房屋, 承租人房屋所有權移轉時, 其基地租賃契約, 對於房屋受讓人, 仍繼續存在 (民 § 426-1)。準此, 當房屋出賣時, 並由基地所有權人行使優先購買權, 則租賃權歸屬基地所有權人, 租賃權因無存在之必要而消滅。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

