

優先承購權（一）—簡介及土地法第104條

文·張博洋（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-13

本文

何為優先承購權？

一、優先承購權簡介

優先購買權指權利人依法律規定或依契約約定得就義務人之特定財產，當義務人出賣給第三人時，享有與第三人相同條件優先承購的權利^[1]。以下會分篇介紹土地法第104條與土地法第34條之1的優先購買權。

二、土地法第104條優先承購權

在臺灣，土地和建築物為獨立的不動產。所以會發生土地及建築物的所有人不同的情況。

（一）簡介

土地法第104條^[2]規定，當基地所有權人要把基地賣掉的時候，承租基地建築房屋的承租人、基地的典權人或地上權人，有優先購買基地的權利^[3]，並請見圖1。相反的，房屋所有權人出售房屋時，其基地所有權人也同樣有優先購買權，並請見圖2。

此規定在於促進基地與房屋所有權合歸同一人所有，進而減少交易成本，而使土地經濟效用增加，也避免租賃關係消滅後，建物因無使用土地權限遭拆除還地，防杜紛爭^[4]。當圖1基地所有人A要賣基地時，若有承租該基地的承租人、基地的典權人或地上權人，會享有本條優先購買權^[5]。

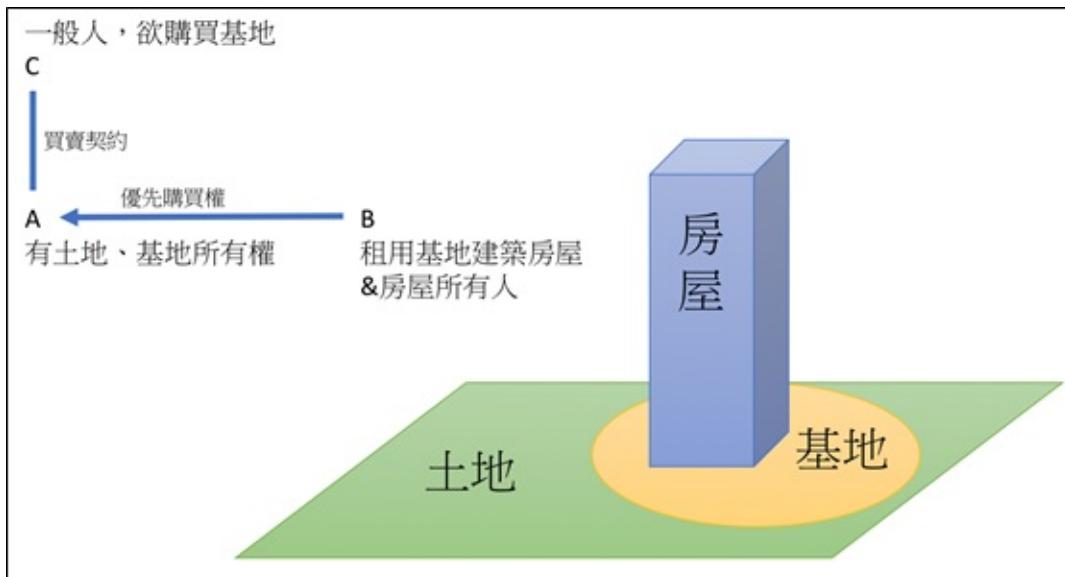


圖1 土地法104條圖示1；B可代換成基地的地上權人或典權人。

作者自製

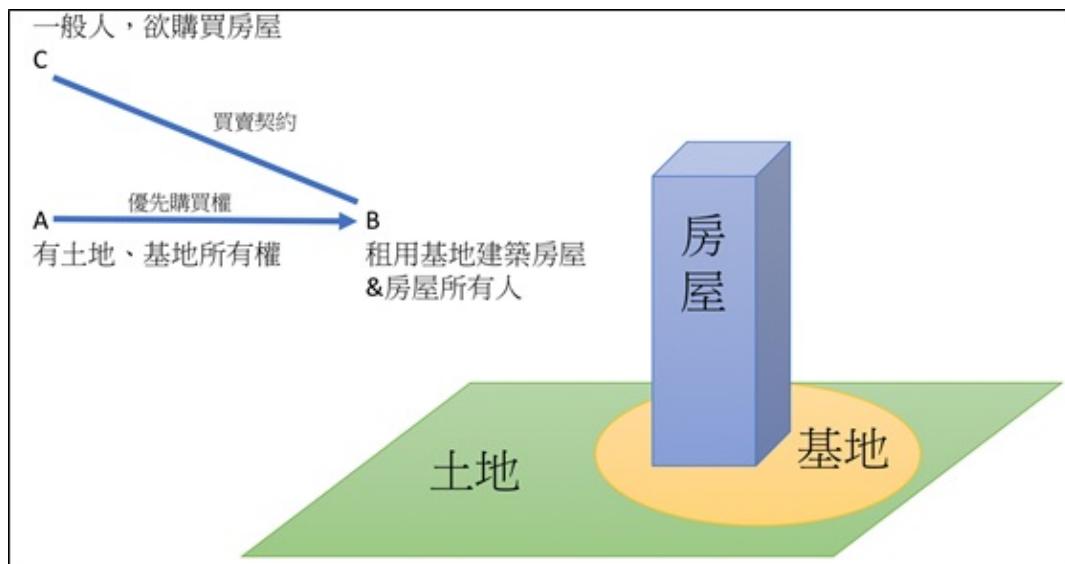


圖2 土地法104條圖示2；B可代換成基地的地上權人或典權人。

作者自製。

(二) 要件

1. 基地出賣時，在基地上必須是建有房屋的租賃權人、地上權人或典權人；或於房屋出賣時，必須為基地所有權人^[6]

需要注意本條主體，僅限於基地上的租地建屋承租人、基地地上權人或典權人；或是基地的所有人。因此，基地要出賣時，房屋的借用人則不能適用本條；房屋出賣時，基地的借用人也不能適用本條。

2. 須依出賣人與第三人所訂買賣契約的「同樣條件」行使優先購買權^[7]

依照同樣條件行使優先購買權是指：主張優先於第三人而購買的交易條件須與第三人所與出賣人相同^[8]。交易條件包含買賣價格、給付時期、給付方式等交易條件，若是條件不同，則無法主張優先購買權^[9]。

3. 須以登記的先後，決定先買權人之行使順序^[10]

依照本條第1項規定「其順序以登記之先後定之」，可知若有數人欲主張優先購賣權，則他們的順序應依照登記先後順序來決定。

4. 須於接到通知10日內表示行使優先購買權^[11]

出賣人有義務通知優先購買權人。優先購買權人若要行使優先購買權，則應在接到出賣通知10日內向出賣人表示，否則視為放棄優先權。當優先購買權人為優先購買的通知後，就產生效力（因為優先購買權是形成權），不用再等出賣人的回覆^[12]。

(三) 本條優先購買權具有物權效力

具有物權效力的意思是指本條第2項後段規定：「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」。縱使出賣人（不論是圖1的A或圖2的B）已經移轉所有權給第三人C並已踐行移轉登記，享有優先購買權的人仍能對出賣人主張優先購買權，請求塗銷移轉權登記，並以同樣條件補訂買賣契約並移轉所有權給自己。

註腳

[1] 陳立夫（2016），〈第八講基地、房屋優先承購權〉，《土地法釋義（一）》，第182頁。

[2] 土地法104條：「

I 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。

II 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。」

[3] 陳明燦（2015），《土地法學》，第494頁。

[4] 臺灣高等法院臺中分院99年度重上字第153號民事判決。

[5] 陳明燦（2015），《土地法學》，第494頁。

[6] 陳明燦（2015），《土地法學》，第495頁。

[7] 陳明燦（2015），《土地法學》，第497頁。

[8] 陳明燦（2015），《土地法學》，第497頁。

[9] 陳明燦（2015），《土地法學》，第497頁。

[10] 陳明燦（2015），《土地法學》，第497頁。

[11] 陳明燦（2015），《土地法學》，第498頁。

[12] 陳明燦（2015），《土地法學》，第498頁、最高法院67年度第5次民事庭庭推總會議決議（一）。

延伸閱讀

《優先承購權（二）—土地法第34條之1》。

標籤

► 優先承購權，基地，土地法第104條，形成權