

臺北市府地政局主辦
115年台北市政府地政講堂

不動產優先購買權
實務暨相關問題解析

主講人：黃志偉

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

台灣金融研訓院菁英講座

中華不動產仲裁協會常務理事

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

中華民國115年5月22日

不動產優先購買權 實務暨相關問題解析



主講人：黃志偉

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

台灣金融研訓院菁英講座

中華不動產仲裁協會常務理事

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

電話：02-25073887 傳真：02-25076874

地址：台北市中山區長春路182-1號2樓

信箱：cw3887@ms61.hinet.net

網址：<http://web.landoffice.com.tw/>

簡報題綱 1/2

- 壹、不動產優先購買權之意義
- 貳、不動產優先購買權之分類
- 參、不動產優先購買權之法律依據態樣
- 肆、債權優先購買權與物權優先購買權之比較表解
- 伍、不動產優先購買權行使之要件
- 陸、不動產優先購買權競合之順序

- 柒、不動產優先購買權行使期限
- 捌、不動產出賣通知優先購買權方式
- 玖、不動產優先購買同樣條件
- 拾、不動產優先購買權相關實務案例解析

壹、不動產優先購買權之意義

□不動產優先購買權也稱為「不動產優先承購權」或「不動產優先承買權」、或簡稱為「不動產優購權」、不動產優先購買權是一種特定情況下，賦予具有優先購買不動產標的物之權利：目的在促進不動產有效利用並保護特定人之利益，避免因出賣人任意處分不動產相關當事人而受到不利的損害。

貳、不動產優先購買權之分類

- 不動產優先購買權之分類，依其發生原因之不同，可分為約定優先購買權與法定優先購買權，若依其效力之強弱，區分為債權之優先購買權與物權優先購買權。

一、約定優先購買權與法定優先購買權之區別

約定優先購買權是基於當事人之間的合意而產生，通常會在契約中明確約定。相對地；法定優先購買權則是直接由法律規定賦予。兩者的區別在於成立的基礎不同，一種源自當事人的意思表示，一種則直接來自法律的規定。

二、債權效力與物權效力之優先購買權差異

優先購買權依其效力的強弱，可分為具債權效力和具物權效力兩種。僅具債權效力的優先購買權，僅能對出賣人主張，無法對抗已經取得所有權的第三人；具物權效力的優先購買權，則可對抗第三人，即使出賣人已經辦妥所有權移轉登記第三人，權利人仍可主張優先購買。兩者的差異在於是否能夠對抗善意第三人，影響權利實現的可能性，債權優購辦妥登記完畢第三人不可訴請塗銷，物權優購已辦妥移轉登記他人，仍可依法訴請塗銷。

參、不動產優先購買權之法律依據態樣

一、變賣共有物，共有人有優先購買權(民法第824條第7項)

變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。

二、共有人一人出賣應有部分，其他共有人有優先購買權(土地法第34-1條第4項)

共有人出賣其應有部分時，他共有人得同一價格共同或單獨優先承購。

三、租地建屋之承租人，有優先購買權(民法第426-2條第1項)


租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。

四、地上權人、典權人或承租人有基地的優先購買權
，基地所有權人有基地上房屋的優先購買權(土地法
第104條第1項)

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。


五、耕地的承租人有優先購買權(土地法第107條第1項)

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。另外亦有耕地三七五減租條例第15條第1項的規定，耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者，視為放棄。



六、重劃區耕地出售時，該地承租人、他共有人、毗連耕地的所有權人有優先購買權(農地重劃條例第5條)

重劃區內耕地出售時，其優先購買權的次序依序為出租耕地之承租人、共有土地現耕之他共有人、毗連耕地之現耕所有權人。



七、古蹟、歷史建築或紀念建築及定著土地，主管機關
有優先購買權(文化資產保存法第32條)

古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地所有權移轉
前，應事先通知主管機關；其屬私有者，除繼承者外
，主管機關有依同樣條件優先購買之權。

八、未辦繼承登記之優先購買權(土地法第73-1條第2項)

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。

九、土地徵收政府未依計畫使用原地主之優先購買權(土地徵收條例第59條)

私有土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

依第八條第一項規定一併徵收之土地，須與原徵收土地同時標售時，適用前項之規定。

前二項規定，於區段徵收不適用之。

十、農村社區重劃內土地所有權人優先購買權(農村社區土地重劃條例第29條第1項第2項)

依第十一條第四項折價抵付之土地，扣除共同負擔公共設施用地後之土地，應訂定底價公開標售，並得按底價讓售為國民住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地。

前項土地公開標售時，經農村社區更新協進會決定，得賦予重劃區內土地所有權人或該重劃核定時已設籍者，有依同樣條件優先購買之權。

十一、建築基地畸零狹小，無法建築申請人依法定程序辦理之優先購買權(建築法第45條)

前條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，得申請調處，直轄市、縣（市）（局）政府應於收到申請之日起一個月內予以調處；調處不成時，基地所有權人或鄰接土地所有權人得就規定最小面積之寬度及深度範圍內之土地按徵收補償金額預繳承買價款申請該管地方政府徵收後辦理出售。徵收之補償，土地以市價為準，建築物以重建價格為準，所有權人如有爭議，由標準地價評議委員會評定之。

十一、建築基地畸零狹小，無法建築申請人依法定程序辦理之優先購買權(建築法第45條)

徵收土地之出售，不受土地法第二十五條程序限制。

辦理出售時應予公告三十日，並通知申請人，經公告期滿無其他利害關係人聲明異議者，即出售予申請人，發給權利移轉證明書；如有異議，公開標售之。但原申請人有優先承購權。標售所得超過徵收補償者，其超過部分發給被徵收之原土地所有權人。

第一項範圍內之土地，屬於公有者，准照該宗土地或相鄰土地當期土地公告現值讓售鄰接土地所有權人。

十二、政府代為收買土地，移轉後違背使用之，政府接原價優先收買之權(都市計畫法55條)

直轄市、縣（市）政府代為收買之土地，如有移轉或違背原核准之使用計畫者，直轄市、縣（市）政府有按原價額優先收買之權。私人或團體未經呈報直轄市、縣（市）政府核准而擅自移轉者，其移轉行為不得對抗直轄市、縣（市）政府之優先收買權。

十三、祭祀公業代為標售土地，優先購買權人之順序(祭祀公業條例第52條)

依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：

一、地上權人、典權人、永佃權人。

二、基地或耕地承租人。

三、共有土地之他共有人。

四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。

前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。

十四、政府未按徵收計畫使用，政府標售該土地原所有權人之優先購買權(土地法第219條第4項、土地徵收條例第59條)

私有土地經依徵收計畫使用後，經過都市計畫變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，應公告一個月，被徵收之原土地所有權人或其繼承人有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

十五、區分所有建物，專有部分之所有人之基地應有部分不足者；按其專有部分面積比例計算其應有部分，有優先購買之權利(民法物權篇施行法第8之5條)

同一區分所有建築物之區分所有人間為使其共有部分或基地之應有部分符合修正之民法第七百九十九條第四項規定之比例而為移轉者，不受修正之民法同條第五項規定之限制。

民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第七百九十九條第五項規定之限制。


區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。

前項情形，有數人表示優先承買時，應按專有部分比例買受之。但另有約定者，從其約定。

區分所有建築物之專有部分，依第二項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利。

前項情形，有數人表示優先承買時，以抽籤定之。但另有約定者，從其約定。

區分所有建築物之基地或專有部分之所有人依第三項或第五項規定出賣基地或專有部分時，應在該建築物之公告處或其他相當處所公告五日。優先承買權人不於最後公告日起十五日內表示優先承買者，視為拋棄其優先承買權。



十六、被徵收之原土地所有權人或其繼承人有優先購買權 (土地徵收條例施行細則第64條)

原徵收之土地嗣因分割、合併、重測或重劃等原因，致無法維持原標示或位置者，其辦理標售土地所坐落之原徵收地號土地之原所有權人或其繼承人有依同樣條件優先購買權。

肆、債權優先購買權與物權優先購買權之比較表解

	債權優先購買權	物權優先購買權
法條	土地法第34-1條、民物施8-5條第3項、第5項、農地重劃條例第5條第2款、第3款、文資法32、55條	土地法第104條、第107條 民426-2、民919、民460-1、耕地375第15條、農地重劃條例第5條第1)。
優先購買權人	共有人、建物移轉無基地、毗連耕地、古蹟、歷史建築、考古遺跡。	土地—地上權人、典權人、承租人、耕地承租人。 建物—基地所有權人。
權利性質	債權性質。(最高法院68台上3141判例)。	物權性質。(65年台上2701判例)。
原因發生	買賣契約發生日 (契約簽立才能主張優先購買權)，但有學者主張買賣契約簽立前先行通知，簽立後再通知。	
優先條件	同價格、同條件之優先。(最高法院65台上853判例)	同左。
出賣人義務	買賣契約成立後應通知優先購買權人。	同左。
視為放棄	(一)土地法第34條之1執行要點，民物施行法優先購買權人經接到通知後15日內，土地法第104條、民法426之2條10日內，不主張優先購買者。 (二)耕地為15日 (耕地三七五減租條例第15條)。	同左。



視為放棄	<p>(一)土地法第34條之1執行要點，民物施行法優先購買權人經接到通知後15日內，土地法第104條、民法426之2條10日內，不主張優先購買者。</p> <p>(二)耕地為15日 (耕地三七五減租條例第15條)。</p>	同左。
公信力	優先購買權人不得對抗已登記完畢之買主，訴請塗銷登記。	優先購買權人尚得對抗已登記完畢之買主，訴請移轉登記無效。
出賣人移轉登記時處理方式(義務人)	由出賣人依內政部函釋切結書範例方式「切結」移轉登記。	<p>(一) 應檢附優先購買權之拋棄書及印鑑證明或法院提存書申辦移轉登記。</p> <p>(二) 視為放棄情事下，由出賣人檢附證明並切結。</p> <p>(三) 有無「承租人」應由出賣人自行切結。</p>
競合處理	<p>(一) 共有人二人以上主張優先承買者其優先購買之部分，應按各主張優先購買權之專有部分比例定之。</p> <p>(二) 共有人間相互買賣，他共有人無優先購買權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。</p>	<p>(一) 以地上權、典權登記日與租賃契約日之先後來定優先順序。</p> <p>(二) 與共有人優先權競合時，物權有優先購買之權。</p> <p>(三) 依各法律規定優先購買權競合時之先後順序。</p>
例外	共有人之優先購買權，於區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉予同一人所有之情形，不適用之。	

伍、不動產優先購買權行使之要件

一、必須是擁有優先購買權的特定權利身分

依出賣人所出賣的不動產性質差異，具有一定身分的人始能主張優先購買權，包含地上權人、典權人、永佃權人、農育權人、基地或耕地承租人、毗連耕地之現耕所有權人，共有土地的他共有人等。

二、賣方需已經與第三人簽訂買賣契約

當賣方已和第三人談妥買賣契約條件之後，已經簽立存在生效之買賣契約，依法需要通知優先購買權人，且必須將契約之所有條件告知優先購買權人，而契約當中通常也會約定「如有特殊情形之優先購買權人主張優購時，應依相關法令規定及程序處理，並可解除買賣契約」，讓承買人知悉若優先購買權人主張優先購買權時，第三人原已簽訂的買賣契約可能會因此產生影響，附條件買賣原買賣契約解除，防止不動產糾紛的發生。

三、需依「同樣條件」行使優先購買權

符合優先購買權之人主張優先購買權，需要依照原本買賣契約之「同樣條件」優先購買，包含契約當中的買賣標的、範圍、價金、付款方式、稅費負擔、瑕疵擔保等，符合保持相同條件，若有部分不接受或擅自變更、附加買賣另外條件，即非合法行使優先購買權，因此將不生優先購買的效力。

四、有人主張優先購買權人時，依權利性質或登記順序決定

有時會出現多位優先購買權人的情形，如果是同時出現不同權利而生的優先購買權人，例如一筆地同時存在地上權人與共有人。

當優先購買權人為地上權人、典權人、永佃權人時，就會依據登記的先後順序，來決定誰可以先行主張優先購買權。而多共有人主張優先購買權時，依土地法第三十四條之一執行要點第12條第3項之規定，優先購買的部分應按各主張優先購買人的應有部分比例定之。

五、需於時效內主張行使優先購買權

賣方合法通知優先購買權人，優先購買權人想要依同樣條件購買不動產，依土地法第104條規定，接到出賣人通知後10日內表示優先購買權，但共有土地有不同規定，依執行要點13條第1款出賣人通知後15日內不表示視為放棄，各種不同的法律有不同法律時效規定，尤應予以注意。

陸、不動產優先購買權競合之順序

一、地籍清理條例第12條、祭祀公業條例第59條規定

1. 代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：

一、地上權人、典權人、永佃權人、農育權人。

二、基地或耕地承租人。

三、共有土地之他共有人。

四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。

2 前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。

二、依土地法第104條規定

1. 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。
2. 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。

三、民法第824條第7項變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。

四、土地法第34條之1執行要點第12點，部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。


前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：

(一)部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。

(二)依法令規定應併同移轉。

多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。

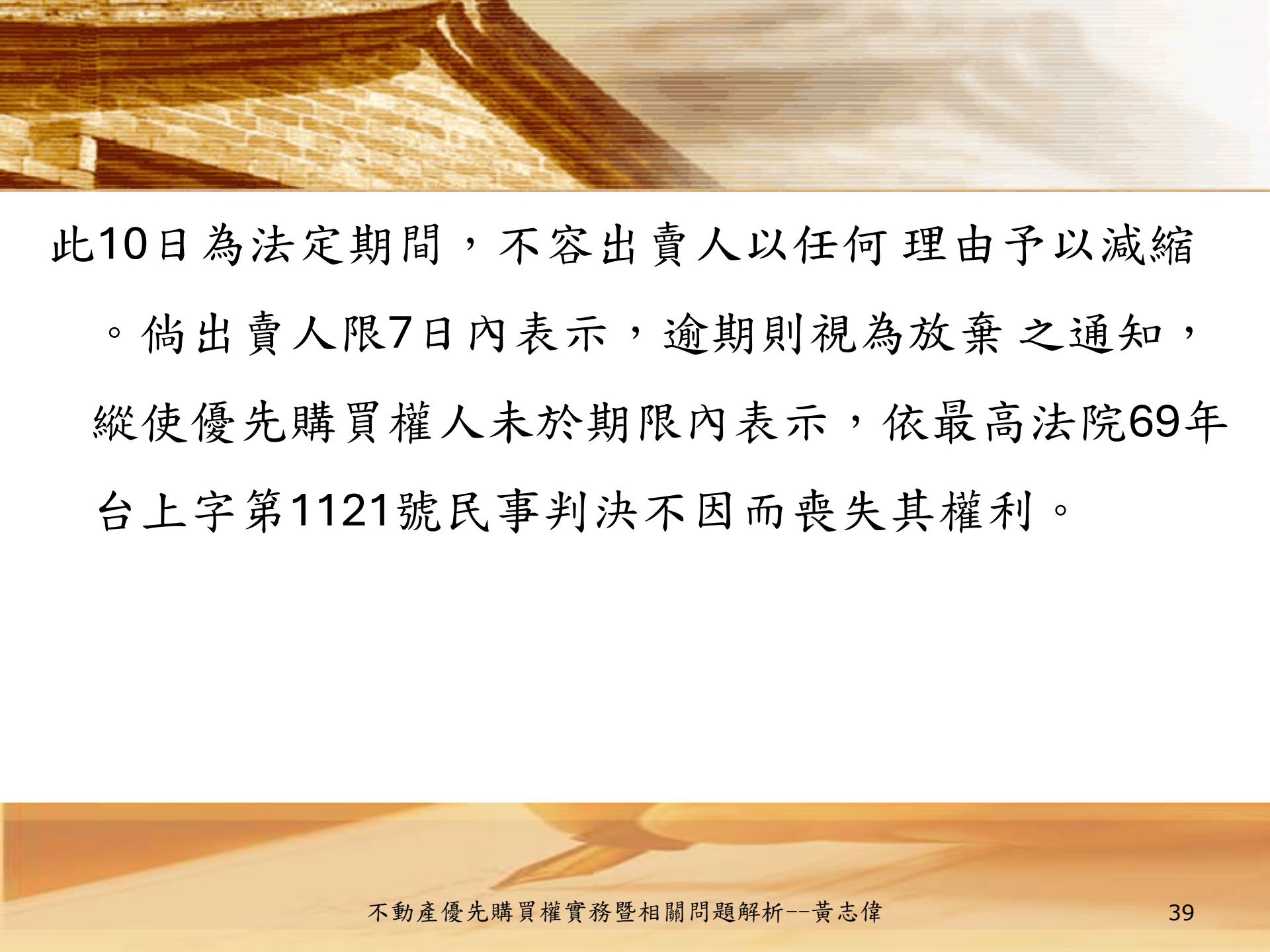


五、土地法第73條之1第3項，依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

柒、不動產優先購買權行使期限

優先購買權須俟出賣人將買賣之事實通知，始得行使，出賣人負有通知優先購買權人之義務。至於優先購買權人受通知後，不於法定之期間行使，其優先購買權即為消滅，依最高法院44年台上字1370民事判決，此為法律所賦予之效果，優購人得不負確答之義務，但通知人即已完成法定程序，優購人視為放棄。

優先購買權人行使權利期間，其中耕地承租人之優先購買權，準用土地法第104條第2項之規定，係於接到出賣人通知後10日內表示。共有人之優先購買權，土地法雖無行使期間之規定，112年8月22日修正後之執行要點第13點第1款，通知後15日內不表示視為放棄。農地重劃條例施行細則第37條之規定：本條例第23條第3項規定毗連土地之現耕所有權人，有依同樣條件優先購買之權，以地段相連，且於公開標售或出售後10日內，以書面申請者為限，解為受通知後10日內表示。



此10日為法定期間，不容出賣人以任何理由予以減縮。倘出賣人限7日內表示，逾期則視為放棄之通知，縱使優先購買權人未於期限內表示，依最高法院69年台上字第1121號民事判決不因而喪失其權利。

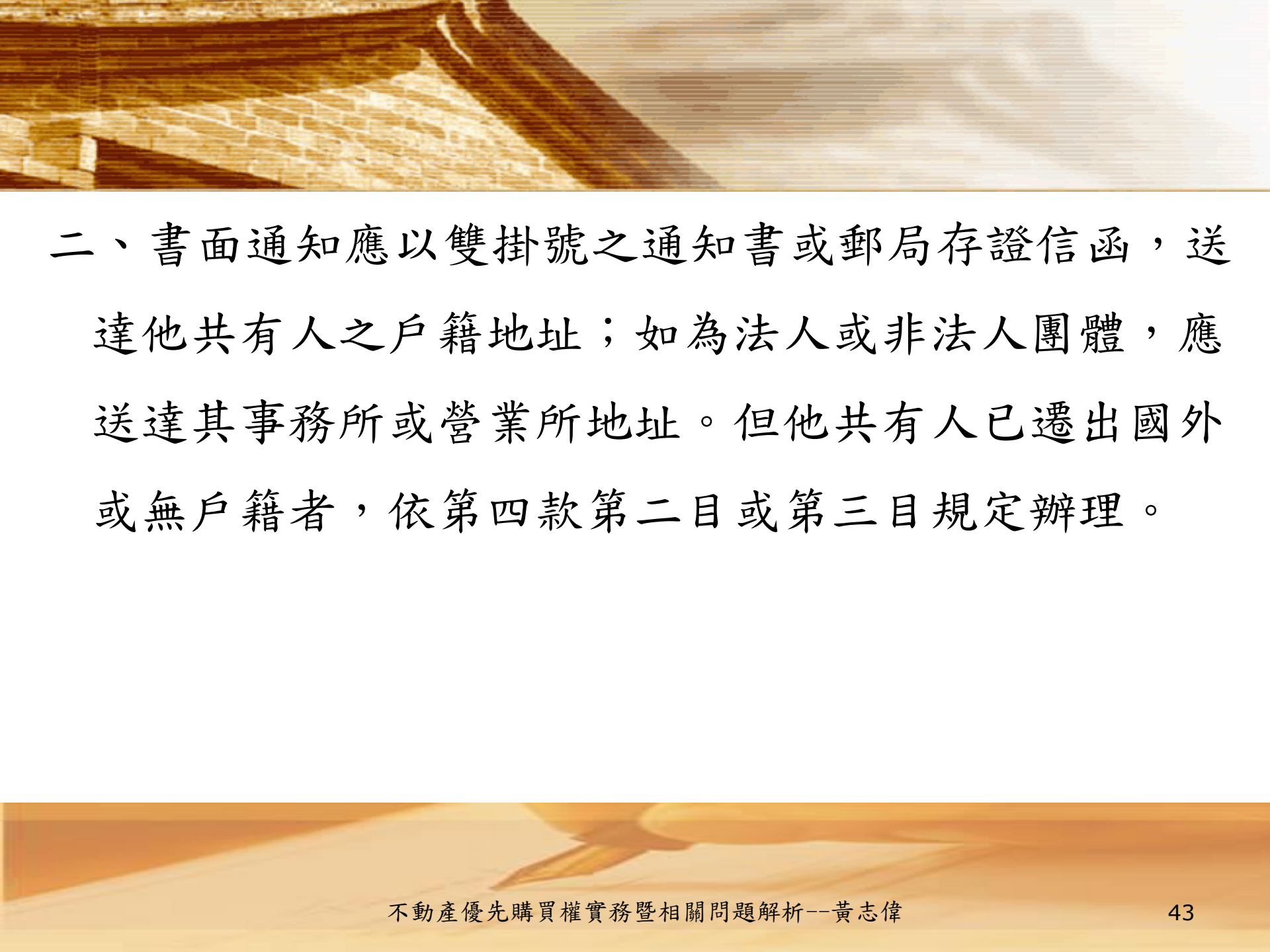
捌、不動產出賣通知優先購買權方式

耕地三七五減租條例第15條第1項，優先購買權之通知，應以書面為之，乃基於扶植自耕農，並貫徹憲法基本國策之精神，故要求出賣人應書面通知，以表慎重，且承租人之放棄，亦應以書面為之，兩者為相對應之制度設計。土地法第34條之1、第107條與農地重劃條例第5條，對於通知之方式並無限制，倘認非書面通知不生效力，文義解釋上恐有疑義。以效力之強弱，作為是否書面通知之區分，亦欠法理上之堅強理由。

司法裁判上優先購買權之訴訟中，通知方式與內容之爭議，占有相當比例，當事人間往往各執一詞，顯見條文設計之不當。民國88年4月21日新增之民法第426條之2，無論出賣人之通知，或優先購買權人之承買答覆，均改採書面，立法者應有意以較為嚴謹之方式，杜絕紛爭之產生。職是，有關優先購買權之通知方式，與優先購買權人承買之確答，建議應改採書面通知之立法避免爭議，較為妥適。

民國112年8月22日修正土地法第34條之1執行要點第8點，本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

一、部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。（依執行要點第一條規定，處分應就共有物之全部為之）




二、書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，送達他共有人之戶籍地址；如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依第四款第二目或第三目規定辦理。

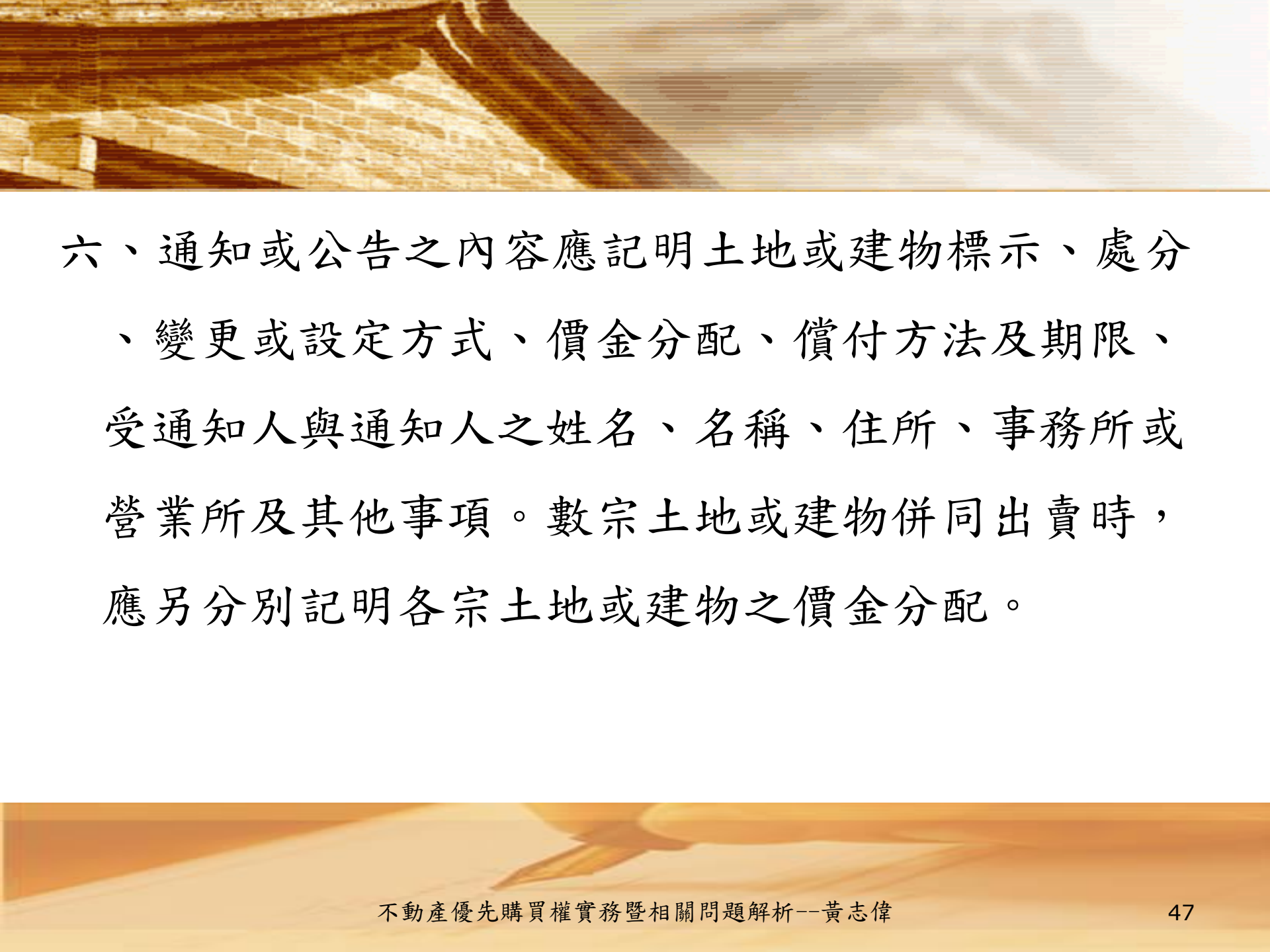
三、他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。

四、不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：

- 1.他共有人住所不明或依前二款規定通知無法送達。
- 2.他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。
- 3.他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理。



五、公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之，並自布告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。



六、通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。

七、他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。

八、委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。通知之內容應詳細明確，不得隱匿任何交易條件，使優先購買權人產生錯誤判斷。故出賣人之通知義務，非僅止於出賣事實之告知，尚應包含出賣之所有條件，舉凡不動產優先購買權之研究買賣標的、價金、付款、瑕疵擔保等。權利人放棄優先購買權，亦必須知悉買賣條件後，始能為之。

玖、不動產優先購買同樣條件

所謂同樣條件，係指出賣人與買受人所訂買賣之相同條件。

土地法第107條第1項與農地重劃條例第23條第3項，規範優先購買權人，須以同樣條件，購買出賣人之標的物。申言之，乃限制優先購買權人，不得以較低的價格或對自己更有利之條件，主張其權利。然土地法第34條之1第4項，係規定共有人得以同一價格共同或單獨承購，此處之同一價格，其與上開同樣條件，兩者內涵是否一致？

最高法院97年度臺上字第1339號民事判決，認為系爭規定係以同一價格說，而非同一條件作為優先承買之要件，進而認為優先購買權人僅須支付相同價金即可，縱當事人間訂有其他違約條件或條件期限者，亦無害優先購買權人得自由適法行使優先購買權。

最高法院97年台抗字第602號裁定：

按土地法第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，此乃共有人之法定優先承買權，為法律所明定，不得任意創設。執行法院雖將數執行標的合併拍賣，惟並無創設優先承買權之效力，自不得要求僅對部分標的有優先承買權之共有人承買全部標的，縱執行法院於拍賣公告載明「本件合併拍賣之部分標的之共有人主張優先承買權時，應連同合併拍賣其他標的一併購買」之條件，亦不得拘束該合併拍賣之部分標的有優先承買權之共有人，而駁回其僅對該共有部分標的行使優先承買權。

但學說及法院判決多數認為，所謂同一價格，宜解為具備相同於買賣、互易、拍賣或類似買賣之同一條件。亦即包括價格以外之其他條件，否則執行上必產生困擾。在不動產交易上，價格固為買賣契約之重要條件，惟仍須就給付方式、給付期限及其他從給付義務作約定，倘將同一價格限定於買賣價格，恐將有礙於不動產之流通。基於類似規定，應作相同之處理，將同一價格解釋為同樣條件，較為合理。

最高法院98年台上字第1285號判決：「按土地法第三十四條之一第四項規定之優先承購權，係指他共有人於共有人出賣共有土地之應有部分時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權，故出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人必須均表接受，始有合法行使優先承購權可言，倘有部分不接受或擅加予變更買賣條件時，即非合法行使優先承購權。」

最高法院106年台上字第36號判決：所謂「依同樣條件優先購買」，乃指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。易言之，在承租人行使優先購買權時，對基地之出賣人而言，僅買賣契約之相對人即買受人變更為承租人而已，其餘因基地買賣契約所生之相關法律關係、所得行使與負擔之權利及義務，要與原與第三人成立買賣契約所生者並無任何不同。故基地承租人行使優先購買權時，應接受出租人與他人所訂原買賣契約之包含標的、價金等一切條件，不得部分不接受或予以變更。如優先購買權人未能以同樣條件購買，自難謂已合法行使優先購買權。

」

拾、不動產優先購買權相關實務案例解析

- 一、未經建物所有權第一次登記之建物，基地出賣時，建物所有權人是否有優先承買權？
- 二、共有人之應有部分被查封，是否仍可就他共有人出售之應有部分行使優先承買權？
- 三、共同共有人數人僅其中一人主張優先承買權，登記機關如何處理？
- 四、因行使優先承買權而起訴，應如何訴之聲明？

五、 共有人出賣土地，依法應通知他共有人但未通知，並於土地登記申請書上切結「優先購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任。」向地政事務所申請移轉登記第三人完妥，有否偽造文書刑責？

六、 出賣人與買受人間之買賣無效，是否仍可行使優先承買權？

七、 共有土地出賣，出賣人是否應附具內政部切結書範例辦理移轉登記？

八、出賣人與買受人間解除契約，是否仍可行使優先承買權？

九、公私共有土地符合土地法及土地法第34條之1執行要點各項規定，申請所有權變更登記，地政機關應如何處理？

十、共有人依土地法第34條之1第1項出售共有物全部，他共有人有無優先承買權？

十一、不動產信託行為、交換所有權、共有物分割、抵押權設定，得否適用土地法第34條之1規定辦理？

十二、在強制執行程序中，因優先承買權發生爭執，應以訴訟或聲明異議救濟？

十三、共有人出售不動產未通知他共有人之法律責任為何？

十四、出賣二筆以上不動產時，優先承買之範圍為何？

十五、土地法第34條之1通知他共有人之「同樣條件」意含為何？

十六、債權之優先承買權與物權之優先承買權之法源及區別各為何？

十七、共有人出賣應通知共有人期限多久，共有人不表示願意承買即視為放棄承買？

十八、土地上有多數承租人，於出租人出售土地時，如何優先承買權？

十九、共有之土地有分管協議，共有人甲就其分管之土地出租他人建物，他人於甲出賣應有部分有無優先承買權？

二十、優先承買權可否讓與或指定登記第三人名義？

二十一、多數共有人同意設定地上權與第三人，未同意設定地上權之土地共有人是否有優先設定地上權之權利？

二十二、共有土地權利人持法院判決單獨申辦所有權移轉登記時，判決主文與內容均未提及優先購買權人已放棄優先購買，登記機關得否受理登記？

THE END

謝謝各位
敬請指教

