

## 8. 優先購買權

### # 1. 適用之共有人

#### \* 1. 部分共有人出賣共有物之全部

部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 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。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 10 點）

#### \* 2. 共有人出賣應有部分出賣

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；於共同共有準用之。（土地法第 34 條之 1 第 4 項）

#### \* 3. 全部或應有部分為共同共有出賣

土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依土地法第 34 條之 1 規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點（十））

#### \* 4. 部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定處分共有土地，共同共有人之一已於法定期間內主張優先承買權，並於事後檢附其他共同共有人之同意證明文件，符合共同共有人全體同意之要件。（內政部 93 年 11 月 30 日內授中辦地字第 0930016195 號函）

#### \* 5. 共同共有人得單獨以其名義行使優先承買權

債權人甲查封拍賣債務人乙與他人共有之不動產，該不動產共有人丙之應有部分三分之一，另應有部分三分之一由丁、戊 2 人基於繼承之法律關係而共同共有，拍定後共同共有人丁或戊得否單獨以其名義行使優先承買權？

臺灣高等法院暨所屬法院 102 年法律座談會民執類提案第 20 號

（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。此項優先承買權依同條第 5 項規定於共同共有準用之。共同共有人之一仍具共有人身分，自得單獨以其名義行使優先承買權。

（二）土地法第 34 條之 1 規定共有人有優先承買權，其目的在消滅、簡化共有關係，如肯認共同共有人得單獨以其名義行使優先承買權符合法規範之目的。且各共同共有人不一定全體意志一致，也非每人均有優先承買之經濟能力，若採乙說可能肇致共同共有人之優先承買權之立法目的無法實現。

（三）依司法院 76 年 2 月 20 日（76）廳民二字第 1884 號函研究意見認共同共有人之優先承買權，係基於其為乙之分別共有人而當然發生，應可排除民法第 828 條規定之適用。亦即共同共有人之一得單獨行使優先承買權，不必經其他共同共有人同意，逕自為優先承購權之主張。

#### \* 6. 遺產管理人得主張其優先購買權

共有土地之部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定出售全部共有土地，其他共有人死亡絕嗣，該遺產管理人得主張其優先購買權。（內政部 89 年 8 月 18 日

台（89）內中地字第 8915895 號函）

\*7. 分別與公司共有人誰優先

甲、D 共有一筆土地，應有部分各 1/2。嗣甲死亡，該地由 A、B、C 共同繼承，因協議分割不成，經 A 訴請法院判決變價分割。今 A 持變價分割共有物之確定判決聲請執行法院拍賣公司共有之部分，於第一次拍賣時拍定，何人得行使優先承買權？

會議次別：臺灣高等法院暨所屬法院 104 年法律座談會民執類提案第 15 號  
拍賣共有土地之共有人應有部分，但執行名義係變賣共有物判決，自應考量民法第 824 條第 7 項之立法目的，其拍賣應有部分之共有人即 A、B、C，得先依民法第 824 條第 7 項規定行使優先承買權。而其他應有部分之共有人 D，唯於 A、B、C 不行使上開優先承買權時，始得依土地法第 34 條之 1 第 4 項規定行使優先承買。因此拍賣公告宜為適當之註明，以免爭執。

\*8. 共有與單獨所有土地一併出售

甲、乙二人共有 A、B 二筆土地，應有部分各為二分之一；乙另與丙共有 C 土地，應有部分各二分之一。乙將其就 A、B、C 土地之應有部分合併出售予丁，買賣價金各為 30 萬、40 萬、50 萬元，甲經通知後，僅就 A、B 土地應有部分各二分之一，買賣價金 70 萬元部分為優先承購之意思表示，並言明拒絕購買 C 土地應有部分，試問甲是否已合法行使其優先承購權？

臺灣高等法院暨所屬法院 104 年法律座談會民事類提案 第 23 號

(一) 按土地法第 34 條之 1 之立法意旨在於兼顧共有人權益之範圍內，促進共有物整體之開發及有效利用，以增進公共利益，且為簡化或消滅共有關係，規定共有人出賣應有部分予第三人時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。是就共有人行使優先承購權時，是否須連同共有物外之其他標的合併購買一節，宜參照上述立法理由斟酌個案是否符合「土地之整體開發與利用」為斷。

(二) 如買賣契約之數宗標的具有開發利用上之不可分關係（如 C 土地須經 A、B 土地始得與公路為適宜之聯絡，或 A、B、C 三筆土地相鄰，整體出售經濟效益較高），倘令甲得僅購買 A、B 土地，出賣人將無法以同一價格再出賣 C 地，且有礙於 A、B、C 三筆土地之開發利用，自不宜將買賣標的物割裂為二，甲行使共有人優先承購權時，應合併購買 C 地應有部分，方與土地法之立法目的相符。

(三) 如買賣標的之數宗標的物於開發利用上無一體性，而可個別單獨利用時（如 A、B 土地相鄰，C 土地則位於數公里外），應使甲得單獨就 A、B 土地行使優先承購權，否則乙得藉由其經濟上之優勢，以合併出售甲無使用需求之非共有 C 土地，變相限制甲行使其優先承購權，對甲誠屬不公。

#2. 主張優先購買期限

他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。

他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點（一））

### #3. 受有關法律之限制

他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點（二））

### #4. 區分所有建物之專有部分為共有出賣

2.區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點（四））

### #5. 違反規定出賣

土地法第 34 條之 1 之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點（五））

### #6. 優先購買權競合之適用

土地法第 34 條之 1 之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用土地法第 34 條之 1 之優先購買權。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點（六））

### #7. 已設定地上權共有土地出售

共有土地部分共有人處分已設定地上權之應有部分，他共有人得依土地法第 34 條之 1 第 4 款規定優先購買

本案土地前後辦理地上權設定及出售均係依土地法第三十四條之一規定所為之設定及處分，自應依土地法第三十四條之一之立法意旨優先探其共有人間權益之均衡，故本案共有土地雖已設定地上權，於部分共有人依上開規定再行出售其共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。（內政部 87 年 9 月 9 日台(87)內地字第 8778266 號函）

### #8. 應有部分經限制登記

共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點（七））

### #9. 不檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件

權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點（八））

### #10. 有異議

申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。（土地登記規則第 97 條第 3 項）

#### # 11. 無優先購買權

- \* 1. 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與同一人者，他共有人無土地法第 34 條之 1 優先購買權之適用。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點（三）、土地登記規則第 98 條）
- \* 2. 交換與買賣性質不同，自不適用旨揭土地法條文關於優先購買權之規定，內政部 93 年 12 月編印之土地登記審查手冊第 4 章第 3 節交換登記，肆、審查二亦有說明。（內政部 100 年 4 月 28 日內授中辦地字第 1000724241 號函）
- \* 3. 共有人間互為買賣應有部分，其他共有人自不得依土地法第三十四條之一第四項規定主張優先購買權。（內政部 92 年 7 月 4 日內授中辦地字第 0920010188 號函）
- \* 4. 部分基地所有權人將基地應有部分移轉與無基地之建物所有權人，其他基地共有人無優先買權。（內政部 85 年 12 月 17 日台內地字第 8511432 號函）
- \* 5. 地下室停車位或攤位連同所屬基地應有部分一併移轉時，參依內政部 95 年 1 月 3 日內授中辦地字第 0950724908 號函釋意旨，如該停車位或攤位均登記有建物持分、獨立權狀及特定位置可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分者，其性質類似區分所有建物，得適用土地登記規則第九十八條之規定。（內政部 95 年 1 月 17 日內授中辦地字第 0950724925 號函）
- \* 6. 祭祀公業之不動產依規約為處分者，其派下員應無準用本條第 4 項規定之餘地，即不得依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 4 項規定主張優先購買權。（內政部 107 年 10 月 11 日台內地字第 1070440426 號函）