

## 民事法判解

## 優先承買權之效力與行使期間

## 最高法院99年度台上字第1699號民事判決

## 【實務選擇題】

甲承租乙之土地建築房屋，其後乙將土地出售與丙，但並未以書面通知甲而將土地所有權移轉登記與丙，其移轉之效力為何？

- (A) 不得對抗甲。
- (B) 效力未定。
- (C) 無效。
- (D) 得撤銷。

**答案：**A

## 【裁判要旨】

按民法第426條之2及土地法第104條所定之「基地承租人之優先承買權（優先購買權）」，係基於各該法律之規定，對「基地出賣人」而生「先買特權（先買權）」之形成權，此項優先承買權對出賣人具有相對之物權效力，承租人一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按其與第三人約定之同樣出賣條件補訂書面契約。是以上揭二條文所稱之「出賣條件以書面通知」及「出賣通知」者，係專指「出賣人」將同樣出賣條件（諸如：買賣標的、範圍、價金、付款、瑕疵擔保等是）對優先承買權人而為通知而言，不包括買受該基地第三人之通知在內，此觀民法第426條之2第2項增訂「前項情形，『出賣人』應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄」，並於第三項增設「『出賣人』未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人」，暨土地法第一百零四條第二項規定「前項優先購買權人，於接到『出賣通知』後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。『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」等文字，並參照八十八年四月二十一日增訂民法第426條之2及六十四年七月二十四日修正土地法第104條規定時，所揭鑿「為達到使用與所有合一之目的，促進物之利用並減少糾紛，爰參照土地

法第104條規定，增訂本條」及「為保護現有基地或房屋所有權人、承租人或其他合法使用人之權益」之立法意旨自明。

### 【學說速覽】

一、優先承買權之意義：係指權利人依法或依約得就義務人之特定財產，於義務人出售予第三人時，享有與第三人同一條件優先承買之權利。故優先承買權之發生，應以義務人對於第三人實際有出售特定財產之法律行為做為要件，倘義務人係以無償方式將特定財產移轉予第三人者，除有構成違反誠信原則之情形外，權利人即無由主張優先承買權。

#### 二、優先承買權之適當性

(一)約定之優先承買權：縱義務人未使權利人有優先承買之機會，解釋上亦認為僅生債務不履行之責任，第三人如已取得特定財產權利者不受影響，而義務人願意違反優先承買權之約定，亦係評估得失後所為之最佳決定，因此特定財產之最終歸屬仍可能由最具使用效率之人取得，承認此種約定並未明顯影響物之使用之經濟效益。

(二)法定之優先承買權：如違反效果亦係僅生債務不履行責任時，與上開說明無異，惟如優先承買權之效力法律明定得之以對抗第三人者，即有使經濟上最具有使用效率之人可能無法取得系爭財產權利，倘未有超越於經濟效益之法律理由，難認此種優先購買權具有存在價值。

#### 三、優先承買權之類型

(一)約定、法定優先承買權：參上開說明即足。

(二)債權性質、物權性質之優先承買權：債權性質優先承買權係指義務人未以法定或約定方式通知優先承買權人行使權利者，應構成義務人就優先承買權人行使權利後所形成買賣關係之債務不履行，權利人得向義務人請求損害賠償，原則不具對抗第三人之效力；物權性質優先承買權係指義務人未通知權利人而逕將系爭財產移轉予第三人者，權利人得主張移轉效果不得對抗權利人。

#### 四、優先承買權之效力

(一)優先承買權對於義務人之效力：

屬於形成權，權利人一旦行使該權利後，無須經義務人之同意，權利人與義務人間即形成買賣關係，僅該買賣關係之權利義務應與義務人與第三人所訂買賣契約一致，從而權利人即可直接於訴訟上向義務人主張因買賣關係所生

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

之權利。

(二) 法定優先承買權對於第三人之效力：

民法第426-2條、土地法第104條均有規定「不得對抗優先承買權人」之效力，林誠二老師認為此意義係為義務人與第三人間之買賣契約以及物權移轉行為對於優先承買權人均不生效力，即對於權利人而言，第三人未取得系爭不動產所有權以及不動產登記之法律上原因。

**【相關法條】**

民法第426-2條、土地法第104條

**【高點法律專班】**

版權所有，重製必究！