2020年修訂二版

不動產利用關係上的優先購買權

Rights of First Refusal of Relationship of Use of the Real Estate

學術專論

黃健彰 著

元照

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

不動產利用關係上的優先購買權

黃健彰　著

元照出版公司

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

二版序

本書初版於前年9月問世後，承蒙讀者愛戴，2年多即已銷售一空。本書本次改版，主要增補「民法上之用益物權2011年以後每年新設定登記件數」及最新實務見解、文獻，並將停止適用、不再援用之判例予以刪除或加註說明，尚依據最高法院105年度第12次民事庭會議決議，部分判例案號加列地方簡稱。另外，亦將2020年4月1日修正施行的日本民法與2021年1月1日施行的中國大陸民法典相關部分納入探討。陳冠甫、趙奕縣、吳昀臻、吳東諺、林育如等研究生協助筆者近期研究，在此一併致謝。

黃健彰

2020年10月

元照出版 搶先試閱版

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID□12368

自　序

不動產優先購買權的制度運作是理論與實務上的重要問題，不過，過去相關研究仍有不足。筆者近年受邀至北京理工大學法學院、清華大學法學院、台南律師公會、新北市公務人員訓練班、花蓮地方法院、東華大學財經法律研究所、政治大學公企中心、新北市政府財政局、桃園市八德地政事務所、台南市東南地政事務所、崑山科技大學房地產開發與管理系（以上依演講時間順序排列）演講不動產優先購買權議題，受邀至文化部文化資產局針對文化資產保存法中優先購買權的法律疑義表示意見，並發表十多篇關於不動產優先購買權的論文，該等論文多為筆者執行行政院國家科學委員會（現科技部）三年期計畫「優先購買權之研究」（NSC 102-2410-H-305-036-MY3）的成果。

筆者現將該等研究成果大幅改寫、調整結構、配合法規（例如2016年修正的文化資產保存法、2017年修正的土地法第三十四條之一執行要點）及修正草案等調整內容而重新彙整成有體系專書。由於篇幅較多，並希望保留未來如有機會改版時增補的空間，故預定出版三本，分別是「不動產優先購買權總論」、「共有不動產處分與優先購買權」與「不動產利用關係上的優先購買權」。筆者的研究向來結合民法與土地法規，本書「不動產利用關係上的優先購買權」為台灣第一本探討不動產利用關係上的優先購買權的專書，可供法律界與不動產界參考。

元照出版 試閱版

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

本書第一章主要改寫自黃健彰，「農育權人之優先購買權」，台北大學法學論叢，第106期，頁11-15，2018年6月（TSSCI）。

第二章第一節主要改寫自黃健彰，「以『建築物存在』作為基地地上權人、承租人先買權要件的探討」，財產法暨經濟法，第41期，頁1-27，2015年3月；黃健彰，「土地法第一〇四條與民法第四二六條之二先買權要件之爭議問題研究」，中正法學集刊，第52期，頁221-258，2016年7月（TSSCI）。第二節主要改寫自黃健彰，「優先購買權爭議問題研究」，財產法暨經濟法，第50期，頁22-24，2017年12月。

第三章主要改寫自黃健彰，「基地所有人於地上權人或典權人將房屋與權源出賣時之先買權——以該先買權之有無及客體為中心」，台灣土地研究，第19卷第2期，頁79-100，2016年11月（TSSCI）。

第四章主要改寫自黃健彰，「基地、耕地承租人優先購買權的通知：民法與土地法規的扞格」，台大法學論叢，第44卷第1期，頁163-221，2015年3月（TSSCI）。

第五章主要改寫自黃健彰，「農育權人之優先購買權」，台北大學法學論叢，第106期，頁1-10、15-48，2018年6月（TSSCI）。

第六章主要改寫自黃健彰，「房屋承租人優先購買權的承認與建構」，政大法學評論，第128期，頁79-142，2012年8月（TSSCI）。

本書以台灣法為中心，於相關處尚一併論及英國、美國、德國、瑞士、日本、中國大陸與其他國家法制。本書

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

對既有的學說與實務見解予以回應，並提出解釋論與立法論上的建議，希望既能合理實現優先購買權的意旨，又能顧及先買權人、出賣人與第三人的利益。本書酌採法律經濟分析方法，強調法規範功能與相關人的利益衡量，內容深入而豐富。書末尚有索引，以方便讀者依關鍵詞查找本書內容。本書全文在出版前尚經二位匿名學者專家審查，獲推薦而出版發行，並已斟酌審查意見修改與回應。

筆者研究優先購買權，感謝謝哲勝老師的啟迪；這幾年從事學術研究，還受到相當多老師們的提拔，以及近期助理林伯威、楊博為、廖啓彣等博碩士生的幫忙、元照公司協助出版敝人數本專書，在此一併致謝。

黃健彰

2018年9月

元照出版 搶先試閱版

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

作者簡介

黃健彰

現　職

- 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系教授
- 國立臺北大學亞洲暨泛太平洋地區研究中心紐澳研究組副召集人
- 新竹縣不動產估價師懲戒委員會委員
- 律師學院不動產法律專業學程委員會委員
- 台灣財產法暨經濟法研究協會理事
- 財產法暨經濟法期刊編輯委員

學　歷

- 國立臺灣大學法學士
- 國立中正大學法學博士

主要經歷

- 公務人員高考法制類科及格
- 公務人員保障暨培訓委員會保障處科員
- 國立臺灣大學法律學系博士後研究人員
- 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系助理教授、副教授
- 國立臺北大學教學發展中心主任
- 靜宜大學法律學系、世新大學法律學系兼任助理教授
- 律師考試、司法官考試、公務人員高普考試命題委員
- 國立中正大學法律學系105年傑出系友

試閱版

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID□12368

・台灣環境與土地法學雜誌諮詢委員
・美國威斯康辛大學、澳洲墨爾本大學及雪梨大學、
日本北海道大學及京都大學等法學院訪問學者
・美國芝加哥大學法律經濟學暑期學校課程結業
・中國人民大學、北京大學、清華大學等法學院研究

主要得獎紀錄

・社團法人台灣法學會博士論文獎
・財團法人勇源教育發展基金會博士論文獎
・科技部103～109年度補助大專校院獎勵特殊優秀人才
・國立臺北大學100～103、105～109年度學術研究獎
・國立臺北大學103、104學年度教學績優教師
・國立臺北大學101、105學年度績優導師

主要著作

獨著：承攬人抵押權（元照出版）
法定優先受償權（元照出版）
不動產優先購買權總論（元照出版，2版）
共有不動產處分與優先購買權（元照出版，2版）
不動產利用關係上的優先購買權（元照出版，2版）
不動產登記（元照出版）
合著：法律經濟學（五南出版）
中國民法（新學林出版）
不動產登記法律與政策（元照出版）
共有案例類型之探究（元照出版）
地上權法制之研究（元照出版）

元照出版 搶先試閱版

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

租賃專題研究㈡：買賣不破租賃、先買權與房地分離（元照出版）
最低服務年限約款探討（元照出版）
代位與詐害債權撤銷權（元照出版）

另有獨著TSSCI資料庫期刊論文二十多篇、澳洲Lexisnexis資料庫期刊論文一篇

研究方向

・民法、不動產法

元照出版 搶先試閱版

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

目　錄

二版序
自　序
作者簡介

第一章　導　論
——土地用益權人先買權在立法與解釋上的基礎理論

第一節　基本國策與基本權保障 1
第二節　選擇權法理論——補償法則的運用 3

第二章　土地法第一〇四條與民法第四二六條之二的先買權

第一節　要件的爭議問題 9
壹、建築物存在 11
貳、推定租賃、法定租賃契約承擔、法定地上權 31
參、基地承租人出賣其預售屋 41
肆、地上權人將基地出租 44
伍、主張買賣不破租賃與默示拋棄先買權 50
第二節　效力的爭議問題：已行使先買權而尚未取得基地所有權的承租人，於租期屆滿後有無占有權源 56

元照出版　搶先試閱版

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

第三章　基地所有人於地上權人或典權人將房屋與權源出賣時之先買權
——以該先買權之有無及客體為中心

第一節　引　言 61
第二節　地上物與權源一體處分的規範意旨與適用上應注意之處 63
壹、地上物與權源一體處分的規範意旨 64
貳、地上物與權源一體處分適用上應注意之處 65
第三節　基地所有人先買權的規範意旨與適用上應注意之處 72
壹、基地所有人先買權的規範意旨 72
貳、基地所有人先買權適用上應注意之處 74
第四節　基地地上權人或典權人將其房屋連同權源出賣時，基地所有人先買權的有無 75
第五節　基地地上權人或典權人將其房屋連同權源出賣時，基地所有人先買權的客體 77
壹、實務、學說見解 77
貳、本書分析 80
第六節　小　結 84

第四章　基地、耕地承租人先買權的通知
——民法與土地法規的扞格

第一節　引　言 87

元照出版　搶先試閱版

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

第二節　代表案例 92
壹、案例事實與訴訟過程 93
貳、法院見解 94
第三節　本書分析 97
壹、法定先買權的效益與成本 97
貳、現行法關於先買權通知方式的規定 100
參、書面通知規定的立法意旨與違反時之效力 101
肆、通知的內容 116
伍、若出賣人未以書面通知先買權人，先買權人得否行使權利 121
陸、通知義務人 125
柒、誠信原則 132
捌、民法與土地法的適用關係 135

第五章　農育權人的先買權
第一節　引　言 145
第二節　既有的不同見解 147
壹、修法時的討論 147
貳、修法施行後的實務與學說見解 150
第三節　本書分析 153
壹、採肯定見解的理由 153
貳、該先買權應具物權效力 174
參、現行法下採肯定見解的法學方法 177
肆、立法論上的明文規定方式 178

第六章　房屋承租人的先買權
第一節　引　言 183

元照出版　搶先試閱版

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

第二節　承認房屋承租人先買權的理由 187
壹、房屋承租人先買權的效益顯著 187
貳、房屋承租人先買權的成本有限 191
參、房屋承租人先買權符合體系正義 194
肆、房屋承租人先買權有立法例可循 197
第三節　房屋承租人先買權的建構 206
壹、承認房屋承租人先買權的模式 207
貳、房屋承租人先買權的通知 213
參、房屋承租人先買權的效力 215
肆、房屋承租人先買權的主體是否包括同居人與次承租人 221
伍、房屋承租人先買權的客體是否及於土地 227
陸、房屋承租人先買權與其他先買權規定的競合 228

第七章　結　論

壹、土地法第一〇四條與民法第四二六條之二的先買權 233
貳、基地、耕地承租人先買權的通知 236
參、農育權人的先買權 238
肆、房屋承租人的先買權 239

參考文獻 243

索　引 265

元照出版　搶先試閱版

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

第一章

導　論
——土地用益權人先買權在立法與解釋上的基礎理論

關於土地用益權人優先購買權（以下將優先購買權簡稱先買權）在立法與解釋上的基礎理論，主要是基於憲法基本國策與基本權保障，以及法律經濟學的選擇權法理論，以下分述之：

第一節　基本國策與基本權保障

按憲法第一四三條第四項規定：「國家對於土地之分配與整理，應以扶植自耕農及自行使用土地人為原則，並規定其適當經營之面積。」本條款可稱為憲法土地政策的「靈魂」[1]，而土地用益權人之先買權的諸多規定[2]即是相關立法。有認為：自行使用土地並非唯一的政策，使土地有效率利用才是最高的政策，故自行使用土地如無效率，就有藉助專業經營的必要；在專業經營日益重要的今日，扶助自行使用土地人的政

1　詳參陳新民，憲法學釋論，頁988，2015年5月，修正8版。

2　例如民法第426條之2與第460條之1；土地法第104條、第107條與第124條；耕地三七五減租條例第15條；地籍清理條例第12條第1項第1款與第2款；祭祀公業條例第52條第1項第1款與第2款；農地重劃條例第5條第1款。

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID□12368

策，相形之下，已失去重要性。[3]而本書以為，土地所有人之所以將土地交由用益權人使用，表示土地所有人不欲自行使用土地，與其讓土地荒廢或無效率使用，不如使土地所有與土地使用分離，由更有效率者使用土地，反而符合效率，因此，相較於土地所有人而言，由該等用益權人使用，較符合效率與專業經營；無論該用益權是否定有期限、期限是否即將屆至，在土地出賣時，該等用益權人得以同樣條件優先購買，既是扶助自行使用土地人，又符合專業經營，此在過去與今日均然。

但另一方面，在自願出賣時，法定先買權限制了出賣人的契約自由，而契約自由乃憲法保障的基本權[4]；然而應澄清者，法定先買權是限制出賣人的契約相對人選擇自由[5]，不是限制出賣人締約與否的自由，也不是限制出賣人契約內容的自由，對契約自由的限制程度相對上較低。在強制拍賣時，出賣人雖無契約相對人選擇自由，但此時債權人的債權應予保障，債權亦為憲法保障的基本權[6]，如因法定先買權而使標的物不易拍賣或對拍賣價格有不利影響，則是妨害債權人的債權實現[7]。而且，無論在自願出賣或強制拍賣，均應儘量避免「潛在買受人因有法定先買權人而怯於出價購買，使標的物不易移轉於對其評價最高的人」。

---

3 謝哲勝，土地法，頁20，2013年9月，3版。不過，謝哲勝教授於民法物權編修正時，仍力持於民法增設農用權人先買權的規定。

4 參閱司法院釋字第576號解釋與釋字第580號解釋。

5 關於法定先買權對契約相對人選擇自由應有的限制程度，詳參黃健彰，「土地法第三十四條之一他共有人優先購買權之競合——兼評內政部土地法修正草案相關規定」，東吳法律學報，第28卷第2期，頁65-66，2016年10月。

6 參閱司法院釋字第596號解釋理由書。

7 *See* David I. Walker, *Rethinking Rights of First Refusal*, 5 STAN. J.L. BUS. & FIN. 1, 55 (1999); Jonathan F. Mitchell, *Can a Right of First Refusal Be Assigned?*, 68 U. CHI. L. REV. 985, 990-91 (2001).

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

綜上，土地用益權人的先買權是基於憲法第一四三條第四項規定，於解釋論與立法論上，應儘量兼顧扶助自行使用土地人、專業經營、契約自由與債權人的債權實現。如能降低上開對交易不利影響的弊端，則承認該先買權即較無疑慮，而屬合憲的解釋與立法。[8]

第二節　選擇權法理論——補償法則的運用

針對上述法價值衝突的權衡，法律經濟分析提供了解決之道。從法律經濟分析中「選擇權法理論」[9]的觀點而言，先買

8　台灣高等法院花蓮分院90年度上字第73號民事判決（查無上級審裁判）：「按所有權之保障為憲法第十五條所明訂，且所有權之保障也是我國民法三大基本原理之一，雖然近代對於所有權之保障傾向於社會化或是相對化，但是對於所有權之保障仍然是以私有財產制建構之現代社會的基礎。我國台灣地區於光復之後，進行土地改革，陸續推動各種保障土地現使用人之法律制度，使得土地所有權之保障受到限制，在經過四十餘年之實行，土地改革已經獲有成效，台灣社會亦由農業社會轉入工商社會，法律之作為表彰時代法律規範之語言，身為法律解釋者之法院自應體察時代之變化，就其法律所使用語言做出符合時代變化之解釋。至於對於土地所有權之保障固然仍應注意土地使用人因使用土地而產生對於週遭人文環境之仰賴，但此種仰賴仍應導向與土地所有權之保障相一致之法律狀態，否則此種仰賴之保障不啻如建立在沙堆上之蜃樓，隨時都可能因遭到所有權之挑戰而傾頹。」此判決雖未論及先買權，但仍可供參照。本書後述農育權人的先買權「得預先拋棄或以特約排除」、「不適用於法院因執行金錢請求權而強制拍賣」與「自願出賣時賦予第三人提高價金的機會」，即在降低對交易不利影響的弊端，兼顧扶助自行使用土地人、專業經營、契約自由與債權人的債權實現。

9　*See generally* IAN AYRES, OPTIONAL LAW: THE STRUCTURE OF LEGAL ENTITLEMENTS (2005).
本書匿名審查意見提到：「一、英文的option，固然翻譯為選擇權，而optional為option的形容詞，則將optional law翻譯為選擇權

搶先試閱版　搶先試閱版

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

法，從文法表面推論似乎為符合原意的翻譯。二、然而optional一詞的相反詞是compulsory，後者指強制的，compulsory law指強行法，則optional law中文翻譯應為任意法。三、任意法一詞習法者熟悉易懂，選擇權法一詞對絕大多數法律人則是陌生的名詞，而有必要較詳細的解釋說明。四、Ian Ayres固然從選擇權理論出發，說明透過他方選擇權的行使，使一方當事人揭露其資訊，而有助於不動產的有效率配置，就此而言，翻譯為選擇權法也符合Optional law一書作者Ian Ayres的原意。五、如從任意法一詞配合補償法則的理解，則不動產產權人一方的不動產權利，也可在以補償為前提下被限制，他方可藉由補償取得一方的某種權利，則一方的權利對他方而言即非強行與絕對的，而是任意的與相對的。」

本書回應並補充如下：

首先，將option翻譯為選擇權，此選擇權是廣義的，不限於民法第208條之情形。再者，optional law原本指任意法，但至少從Ian Ayres以optional law指稱選擇權法之後，文獻中optional law的用法不一，有時宜翻譯為任意法，有時宜翻譯為選擇權法。按任意法一般是指「法律的適用與否，得由當事人意思所左右」，參閱鄭玉波（黃宗樂修訂），民法物權，頁7，2014年11月，修訂18版3刷；溫豐文，土地法，頁6，2017年10月，修訂版。就意定先買權而言，是當事人特約排除一方當事人原有的契約相對人選擇自由；就此而言，「契約相對人選擇自由」可謂任意法，而約定先買權是任意法的運用。不過，本書關注的是，在不動產利用關係上，何種情形應賦予法定先買權，此處所謂選擇權法，係指補償法則的運用，是著眼於先買權是選擇權的角度；如將此處的optional law翻譯為任意法，可能使讀者以為是在討論「法定先買權規定是否為任意法，得否以特約排除之」的問題。而張永健，物權法之經濟分析：所有權（第一冊），頁72、243，2015年9月，也將optional law翻譯為選擇權法理論。

附帶一提，有關任意法與強行法的英文，有使用enabling rule與mandatory rule一詞者，例如方嘉麟、朱德芳，「公司章程自治之界限—以章程置入反併購條款之可行性為核心」，政大法學評論，第143期，頁241、302，2015年12月；另有提到，英美契約法上，有預設規定（default rule）與強行規定（immutable rule）的區分，兩者的主要區別在於前者得以當事人的特約排除，後者則否，參閱王文宇，「論契約法預設規定的功能」，載：民商法理論與經濟分析㈡，頁169，2003年4月；而王文宇，「非典型（商業）契約的漏洞

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

權是一種買權（call option），而屬補償法則（liability rule）[10]的一種。亦即如無先買權，標的物所有人是產權人，得自由將標的物出賣於第三人，此為財產法則（property rule）的展現；而如有先買權，在標的物出賣於第三人時，則無論是具債權效力或物權效力的先買權人均得不經所有人的同意，以同樣條件優先購買標的物，而須支付價金，此為補償法則的展現。而依學者研究，補償法則要比財產法則有效率，須斟酌以下因素：一、高交易成本（transaction cost）；二、產權移轉可增加配置效率（allocative efficiency）；三、物的事前投資並不重要；

填補——論任意規定與補充解釋的擇用」，月旦法學雜誌，第164期，頁117，2009年1月，就任意法規的英文，是使用default rule一詞。

10 補（賠）償法則與財產法則源於Guido Calabresi & A. Douglas Melamed, *Property Rules, Liability Rules, and Inalienability: One View of the Cathedral*, 85 HARV. L. REV. 1089, 1089-1128 (1972). Liability rule一般翻譯為「賠償法則」或「補償法則」，而不翻譯為「責任法則」。因為即便僅就「民事責任」而言，「責任」一詞也可包括「履行責任」、「返還責任」與「損害賠償責任」等。其中，「履行責任」、「返還責任」及「損害賠償責任中的回復原狀」相當於property rule，「損害賠償責任中的金錢賠償」始相當於liability rule。本書基本上將之譯為「補償法則」，但在就其「違法」行為應負損害「賠償」責任的情形，本書將之譯為「賠償法則」，而不譯為「補償法則」。另有將property rule翻譯為「歸屬原則」，將liability rule翻譯為「歸責原則」者，參閱王文宇等，「從經濟觀點論保障財產權的方式——以財產法則與補償法則為中心」，載：民法研究③，頁389，1999年10月，蔡教授明誠的翻譯。

自1993年開始，部分學者認為補償法則是買權的一種型態，而買權是一種購買的選擇權，詳參IAN AYRES, OPTIONAL LAW: THE STRUCTURE OF LEGAL ENTITLEMENTS 14-15, 207 (2005). 亦即雖然有產權（entitlement）之人並無意願出賣於某人，某人如有買權，則仍得藉由支付價金的方式，強迫產權人出賣於某人。不過，先買權人的買權是有限制的，亦即僅在產權人出賣時，先買權人才能行使先買權；在產權人未出賣時，先買權人則無法行使先買權。

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

四、法院少犯錯。[11]

在土地用益權人行使先買權的情形，就上開第三因素，土地本來就要出賣，差別在於是由第三人或先買權人取得，故土地所有人對土地縱有事前投資，在此並不重要；而在出賣土地時，土地尚非第三人所有，第三人對土地尚未有事前投資[12]。

就上開第四因素，土地用益權人是以同樣條件優先購買，優先購買的金額係屬明確，法院不必另外計算補償的數額，屬「法院少犯錯」的情形。[13]縱使所有人將土地連同相鄰土地一併出賣，或原先僅將土地的特定部分設定用益物權（參閱土地登記規則第一〇八條），而事後出賣整宗土地，二者出賣的客體與用益權人使用的部分通常都是使用價值不可分，因為用益權人先買權的客體如僅為其使用的部分，則第三人基於使用價值的考量，很可能不願意購買其餘部分，故宜認為土地用益權人主張先買權時，購買的客體就是土地所有人出賣客體的全部，從而先買權人應支付的金額係屬明確，仍是「法院少犯錯」的情形；至於如所有人一併出賣與該土地使用價值可分的客體[14]，而土地用益權人主張先買權時，購買的客體僅有該土

---

11 參閱張永健，物權法之經濟分析：所有權（第一冊），頁68-73，2015年；Yun-chien Chang, *Optional Law in Property: Theoretical Critiques and a New View of the Cathedral*, 9 NYU J.L. & LIBERTY 459, 498-504 (2015). 另外，王文宇，「從經濟觀點論保障財產權的方式——以財產法則與補償法則為中心」，載：民商法理論與經濟分析，頁54-75，2000年，認為以補償法則取代財產法則，是基於一般利益衡量、緩和箝制問題、節省談判成本、鼓勵揭露資訊、減省執行成本等考量。

12 至於如第三人取得土地後，先買權人得否請求塗銷第三人的土地所有權移轉登記，是後述「先買權有無物權效力」的進一步問題。

13 至於如何證立出賣人與第三人間約定的價格，詳參黃茂榮，買賣法，頁91，2015年3月，增訂7版。

14 例如與土地無關的古董。

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID□12368

地，不含其他一併出賣的客體，此時先買權人僅應支付該土地的金額，當買賣契約未特別標明該土地的價金，或者雖分別標明該土地與其他客體的價金或比例，但該土地的價金與總價金的比例顯不合理而有詐害先買權人之虞，倘土地所有人與先買權人之間對於價金有爭議而提起訴訟，則法院須判斷價金的多寡，不過，一併出賣使用價值可分之客體且有上述情形者畢竟較少。再者，在「出賣人違反通知義務，而先買權人嗣後知悉買賣條件並欲主張先買權」的情形，先買權人本得以之前的同樣條件行使先買權而取得標的物所有權，標的物的漲跌應由其承受負擔，故先買權人以之前的同一價格行使先買權時，出賣人不得主張依物價指數等調整，法院無庸認定如何調整；此際，出賣人違反通知義務在先，故出賣人亦不得主張依情事變更原則提高價格，法院也無庸認定如何提高。[15]

從而，在解釋或增訂土地用益權人先買權時，應特別注意上開第一與第二因素。

本書就不動產利用關係上的先買權，選擇較重要的土地法第一〇四條與民法第四二六條之二的先買權、耕地承租人的先買權、農育權人的先買權、房屋承租人的先買權分別加以論述。

15　詳參黃健彰，「不動產先買權『同樣條件』之研究」，中原財經法學，第38期，頁238-255，2017年6月。

元照出版　搶先試閱版

購書請至：http://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=12368

國家圖書館出版品預行編目資料

不動產利用關係上的優先購買權／黃健彰著.
-- 二版. -- 臺北市：元照，2020.11
面；　公分

ISBN 978-957-511-440-4（平裝）

1.不動產所有權

584.212　　109016167

不動產利用關係上的優先購買權

5D489RB

作　　者　黃健彰
出 版 者　元照出版有限公司
100 臺北市館前路 28 號 7 樓
網　　址　www.angle.com.tw
定　　價　新臺幣 400 元
專　　線　(02) 2375-6688
傳　　真　(02) 2331-8496
郵政劃撥　19246890 元照出版有限公司
出版年月　2018 年 09 月　初版第 1 刷
2020 年 11 月　二版第 1 刷

Copyright © by Angle Publishing Co., Ltd.
登記證號：局版臺業字第 1531 號　　ISBN 978-957-511-440-4

本書簡介

作者近年常在學界、司法實務界與地政實務界演講「不動產利用關係上的優先購買權」議題，本書為作者長期研究此議題的成果，為台灣第一本關於此議題的專書，將近年相關各家學說及實務見解、最新修正規定及修正草案相關部分納入探討。本書以台灣法為中心，於相關處尚一併論及英國、美國、德國、瑞士、日本、中國大陸與其他國家法制，並提出不少解釋論與立法論上的新觀點，對學術界與實務界均有極高的參考價值。

ISBN 978-957-511-440-4
9 789575 114404
5D489RB
定價：400元

元照網路書店　元照讀書館

元照出版公司
地址：臺北市館前路28號7樓
電話：(02)2375-6688
網址：www.angle.com.tw