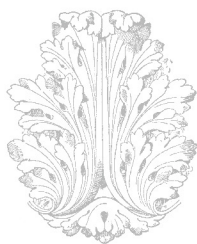


2026年1月增修四版

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

黃健彰
著



學術專論

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18397>

不動產利用關係上的 優先購買權

黃健彰 著



元照出版

搶先試閱版

元照出版公司

四版序

基地承租人優先承買權在理論與實務上均甚為重要。例如最高法院111年度台上字第2832號民事判決一案，此最高法院判決將原判決廢棄（第六次發回更審），特別值得重視；尤其此最高法院判決於司法實務上首次提出「在承租人之優先承買權範圍僅有部分基地之情形，所謂同樣條件，係指實質相同」的見解，已被其他判決引用，頗具影響力。有鑑於此，筆者於詹森林前司法院大法官召集的民法研究工作坊、國立臺北大學法律學院民事法中心主辦的民事理論與實務論壇、臺灣橋頭地方法院（以上依時間排序），發表對此最高法院判決的評析。感謝林金吾（此最高法院判決主筆法官）、張譯文、呂彥彬、歐陽勝嘉、周伯峰、林慶郎、張韻琪、黃朝琮等與會先進提供卓見。筆者以之為基礎，撰寫以下三文：

黃健彰，「基地承租人的先買權——以評析最高法院111年度台上字第2832號民事判決為主(一)」，新學林法學，第6期，頁93-112，2024年12月。

黃健彰，「基地承租人的先買權——以評析最高法院111年度台上字第2832號民事判決為主(二)」，新學林法學，第7期，頁73-91，2025年2月。

黃健彰，「基地承租人的先買權——以評析最高法院111年度台上字第2832號民事判決為主(三)」，新學林法學，第8期，頁118-132，2025年4月。

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18397>

本書本次改版，主要即是將以上研究成果改寫後置於本書第四章。另外，亦將最新修正法規（例如電子簽章相關法規）與最新實務見解（包含2025年9月之判決）納入說明，並增補「民法上之用益物權2011年以後每年新設定登記件數」，且於書末增加英文索引。李政霖、洪品毅、張善綸與許絃愷協助筆者近期研究，在此一併致謝。

黃健彰

2025年12月



元照出版

搶先試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18397>

三版序

本書本次改版，主要將最新法規（例如2023年地籍清理條例關於農育權人先買權的增訂規定，以及即將於2024年1月1日生效的土地法第三十四條之一執行要點最新規定）納入說明，並增補「民法上之用益物權2011年以後每年新設定登記件數」及2023年最新文獻。國立臺灣大學法律學系碩士生洪品毅與國立政治大學法律學系碩士生高祥閔協助筆者近期研究，在此一併致謝。

黃健彰

2023年11月



元照出版

搶先試閱版

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18397>

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

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。

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18397>

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：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18397>

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、廖啓玟等博碩士生的幫忙、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

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專任教授兼學術委員會召集人
- 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
- 桃園市政府地政局損害賠償事件處理委員會委員
- 台灣財產法暨經濟法研究協會理事
- 「台灣法學」期刊編輯委員暨執行編輯
- 「月旦律評」學術編輯委員
- 「當代法律」當代主筆群
- 華文商管教育認證組織（ACCBE）「不動產管理領域」認證審查委員

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

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18397>

- 靜宜大學法律學系、世新大學法律學系兼任助理教授
- 新竹縣不動產估價師懲戒委員會委員
- 財團法人台灣法學基金會都市更新法律研究中心執行主任
- 律師學院不動產法律專業學程委員會委員
- 考試院國家考試召集人、典試委員
- 法官學院講座
- 國立中正大學法律學系105年傑出系友
- 國立中正大學法學院112年傑出校友
- 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、日本北海道大學等法學院訪問學者（國家科學及技術委員會補助）
- 日本京都大學大學院法學研究科招聘之外國人學者（公益財團法人日本台灣交流協會補助）
- 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

- 中華民國第29屆地政貢獻獎（學術研究類）
- 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
- 國家科學及技術委員會（原科技部）103～111年度補助大專校院獎勵特殊優秀人才
- 國立臺北大學100～103、105～114年度學術研究獎
- 國立臺北大學103、104、108、109、113學年度教學績優教師
- 國立臺北大學109學年度教學創新績優教師
- 國立臺北大學101、105學年度績優導師

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18397>

主要著作

1.獨 著

- 承攬人抵押權（元照出版）
- 法定優先受償權（元照出版，2版）
- 不動產優先購買權總論（元照出版，3版）
- 共有不動產處分與優先購買權（元照出版，4版）
- 不動產利用關係上的優先購買權（元照出版，4版）
- 不動產登記（元照出版）
- 不動產登記損害賠償（元照出版）

2.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）
- 共有關係法律問題研究（下）——共有人之優先購買權、
 共同共有債權之行使（元照出版）
- 地上權法制之研究（元照出版）
- 租賃專題研究(二)：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）
- 公寓大廈管理組織之實體法與程序法（元照出版，2版）

研究方向

- 不動產私法、不動產登記、公寓大廈法制、民事財產法

目 錄

四版序

三版序

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
---	----

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 基地承租人先買權個案評析

——以評析最高法院一一一年度台上字 第二八三二號民事判決為主

第一節 更五審判決的基本事實認定與法律見解	87
第二節 此最高法院判決基本見解	93
第三節 本書評析	94
壹、基地承租人先買權的立法目的與解釋適用方針	94
貳、基地承租人先買權規定增訂前所定租約是否 適用該規定	103
參、違章建築有無基地承租人先買權的適用	116
肆、承租範圍內的空地是否為基地承租人先買權的 客體	124
伍、僅承租基地一部分之人行使先買權的購買客體	128
陸、同樣條件是否指實質相同的相關問題	145
柒、基地承租人得否請求買受人辦理系爭特定部分 土地分割登記	157
捌、基地承租人之一行使先買權是否應得其他公司 共有人同意	160
玖、事後合意變更基地承租人先買權的客體範圍	161

第五章 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	167
第二節 代表案例	172
壹、案例事實與訴訟過程	173
貳、法院見解	174

第三節 本書分析.....	177
壹、法定先買權的效益與成本.....	177
貳、現行法關於先買權通知方式的規定	180
參、書面通知規定的立法意旨與違反時之效力.....	181
肆、通知的內容	197
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	202
陸、通知義務人	206
柒、誠信原則	212
捌、民法與土地法的適用關係.....	216

第六章 農育權人的先買權

第一節 引 言	225
第二節 既有的不同見解	227
壹、修法時的討論	227
貳、修法施行後的實務與學說見解	230
第三節 本書分析.....	233
壹、採肯定見解的理由	233
貳、該先買權應具物權效力.....	254
參、現行法下採肯定見解的法學方法	257
肆、立法論上的明文規定方式.....	258

第七章 房屋承租人的先買權

第一節 引 言	263
第二節 承認房屋承租人先買權的理由	267
壹、房屋承租人先買權的效益顯著	267
貳、房屋承租人先買權的成本有限	271

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18397>

參、房屋承租人先買權符合體系正義	274
肆、房屋承租人先買權有立法例可循	277
第三節 房屋承租人先買權的建構	286
壹、承認房屋承租人先買權的模式	287
貳、房屋承租人先買權的通知	293
參、房屋承租人先買權的效力	295
肆、房屋承租人先買權的主體是否包括同居人 與次承租人	301
伍、房屋承租人先買權的客體是否及於土地	307
陸、房屋承租人先買權與其他先買權規定的競合	308
 第八章 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	313
貳、基地、耕地承租人先買權的通知	316
參、農育權人的先買權	318
肆、房屋承租人的先買權	319
 參考文獻	323
 中文索引	345
 英文索引	355



元照出版

搶先試閱版

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。

2 不動產利用關係上的優先購買權

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。搶先試閱版

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).

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，應盡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當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頽。」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

購書請至：<https://www.angle.com.tw/Book.asp?BKID=18397>

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．

-- 四版．-- 臺北市：元照，2026.01

面；公分

ISBN 978-626-369-391-3（平裝）

1.CST：不動產所有權

584.212

114016552

不動產利用關係上的 優先購買權

5D489RD

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 500 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 9 月 初版第 1 刷
2026 年 1 月 四版第 1 刷

Copyright © by Angle Publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-626-369-391-3

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，建議與作者「不動產優先購買權總論（3版）」與「共有不動產處分與優先購買權（4版）」二書，一併閱讀。本書本次改版，增加3萬多字，主要增補對於最新最高法院相關判決的評析。



元照網路書店



月旦品評家



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