

會議次別：最高法院 67 年度第 5 次民事庭庭推總會會議決議（一）

決議日期：民國 67 年 05 月 23 日

決議：

土地法第一百零四條所定之優先購買權，為物權之先買權。先買權人於該不動產出賣於第三人時，有權向不動產所有人以意思表示，使其負有移轉其不動產於自己，而自己負有支付所有人原與第三人所約定代價之義務，故亦為形成權之一種。此形成權之行使，須以行使時所有人與第三人間有買賣契約之存在為要件。（同甲說）

參考法條：土地法 第 104 條 (64.07.24)

提 案：民五庭提案：土地法第一百零四條（下稱該條）所定之優先購買權，是否須以所有人與第三人間有買賣土地或房屋契約之存在為要件？

有甲、乙兩說：

討論意見：甲說：該條所定之優先購買權，為物權之先買權。先買權人於該不動產出賣於第三人時，有權向不動產所有人以意思表示，使其負有移轉其不動產於自己，而自己負有支付所有人與第三人所約定代價之義務，故亦為形成權之一種。此形成權之行使，須以行使時所有人與第三人間有買賣契約之存在為要件。

乙說：所有人出賣不動產時，但將自己所定價格通知先買權人為已足，不須先有與第三人間之有效買賣契約存在。此就該條第二項後段「出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者」一語觀之甚明。

以上兩說，究以何說為是？

請公決

決 議：土地法第一百零四條所定之優先購買權，為物權之先買權。先買權人於該不動產出賣於第三人時，有權向不動產所有人以意思表示，使其負有移轉其不動產於自己，而自己負有支付所有人原與第三人所約定代價之義務，故亦為形成權之一種。此形成權之行使，須以行使時所有人與第三人間有買賣契約之存在為要件。（同甲說）

資料來源：最高法院民刑事庭會議決議彙編（上冊）第 238、770 頁

最高法院民刑事庭會議決議暨全文彙編（90年9月版）上冊

第 872 頁

最高法院民刑事庭會議決議暨全文彙編（92年9月版）上冊

第 920 頁

最高法院決議彙編（民國 17-95 年民事部分）第 773 頁