



論區分所有人優先承買權之效力 —以基地用益權人優先承買權為比較

張 紓 萍 *

目 次

壹、前言	(三)小結
貳、法院案例與問題意識	二、區分所有權人優先承買權解為「物權效力」之可能性
一、案例事實	(一)與土地法第 104 條具相似之規範狀態與目的
二、法院見解	(二)以「區分所有建物存在」作為債權物權化之公示外觀
三、問題意識	
參、評析	肆、結論
一、土地法第 104 條之優先承買權	
(一)規範意旨	
(二)該優先承買權所具有之「物權效力」	

關鍵詞：基地用益權人優先承買權、物權效力、土地法第 104 條、物權編施行法第 8 條之 5、區分所有人優先承買權

Keywords：Right of First Refusal in the Building Site, the Effect of Rem Right, Article 104 of the Land Law, Article 8-5 of Taiwan Enforcement Act of the Part of Rights In Rem of the Civil Code, Unit Owner's Right of First Refusal

* 國立臺灣大學法律學院法律學系民法組碩士生，律師、司法官特考及格，國立臺北大學法學學士。本文初稿係於 110 學年度第 2 學期「民法專題研究—財產法」課堂中發表，後續進行多次修改。作者誠摯感謝顏佑紘副教授、張譯文助理教授及匿名審查委員給予本文的指正與意見，惟一切文責仍由作者本人承擔。

投稿日期：2022 年 8 月 26 日；接受刊登日期：2023 年 6 月 8 日。

摘 要

最高法院 107 年度台上字第 1180 號民事判決認為民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項僅具有債權效力之優先承買權。本文自系爭判決出發，透過與土地法第 104 條優先承買權之比較，聚焦討論該條優先承買權之效力應如何解釋。關於基地用益權人優先承買權，規範目的在使房地合一，提升房地利用之經濟效益，而立法者欲貫徹此一目的，便賦予其具有所謂的物權效力。再者，其物權效力之意義，在使其具有對非契約關係之第三人主張之權利，為債權物權化之規定。債權物權化之標的非優先承買權本身，應為行使優先承買權後所形成之買賣契約，並以房屋或建物存在作為其公示外觀。

區分所有人之優先承買權，其規範意旨源自處理處分一體性之新舊法適用問題，其背後目的在於盡量使房地利用關係合一、促進利用效益。且該規範狀態與基地用益權人優先承買權皆係針對「基地所有權人」與「對於該基地上存在之房屋建物具有使用收益權之人」。因此本文認為二者具有相當類似性，基於體系與客觀目的解釋，區分所有人優先承買權亦應解為物權效力，以符合規範上一致性，貫徹背後立法目的。又將此一優先承買權解為物權化之規定，此時得以區分所有建物存在作為公示外觀，使第三人對此亦具可知悉性。

The Effect of the Right of First Refusal of Unit Owner: In Comparison to the Right of First Refusal in the Building Site

Chang, Shu-Ping

Abstract

According to Supreme Court Fiscal Year 107 Civil Judgment No. 1180, right of first refusal that is formulated in Article 8-5 Paragraph 3 of Taiwan Enforcement Act of the Part of Rights In Rem of the Civil Code only has the effect of obligations. This article focuses on the interpretation of the right of first refusal in Article 104 of the Land Law by comparing it with the decision