

買賣契約中出賣人的優先權與買受人的優先權*

黃健彰**

〈摘要〉

美國法承認「出賣人優先權」與「買受人優先權」，日本法則僅承認「出賣人優先權」。基於效率與公平的考量，我國法應承認「出賣人優先權」與「買受人優先權」。而買賣優先權的承認與否，與物權變動是否採取「意思主義」並無絕對必然的關係。關於「出賣人優先權」，2009 年民法物權編增訂有關「不動產分割應受補償人優先權」的規定，與其有共通的法理；關於「買受人優先權」，不動產交易法草案二版本均有規定，且承認買受人優先權後，將能更妥適地解決一物二賣的問題。

在不危害交易安全的前提下，買賣優先權優先於抵押權，劣後於承攬人抵押權。當抵押權人善意而無重大過失不知有買賣優先權存在時，買賣優先權則無優先於抵押權的效力。

關鍵詞：買賣優先權、出賣人優先權、買受人優先權、優先權、先取特權、優先受償、次序、意思主義、交易安全

* 作者十分感謝謝哲勝老師與匿名審稿人提供寶貴意見。

** 臺灣財產法暨經濟法研究協會副秘書長，曾為靜宜大學法律學系兼任助理教授。
Email: clement905@yahoo.com.tw

• 投稿日：2008/12/25；接受刊登日：2009/02/27