

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

黃健彰*

〈摘要〉

制定在前的土地法並未規定基地、耕地出租人出賣土地時，通知先買權人的方式，但增訂在後的民法則規定應以「書面」通知先買權人，究竟土地出租人以書面以外的方式通知先買權人時，其效力為何，在實務上已有重大爭議，該問題殊值探討。

本文挑選實務上的代表案例並闡述「法定先買權的效益與成本」為論述的基礎，整理「現行法關於先買權通知方式的規定」、討論「通知內容」、探討「書面通知規定的立法意旨與違反時之效力」、深究「若出賣人未以書面通知先買權人，先買權人得否行使權利」、剖析「通知義務人」、「誠信原則」及「民法與土地法的適用關係」等相關問題。

書面通知有保護先買權人及證據保全等功能，先買權人得依前述民法規定請求出賣人以「書面」通知；但出賣人以書面以外的方式將重要買賣條件通知先買權人，先買權人未請求以書面通知，且未於法定期日內表示優先購買，其先買權視為放棄。

關鍵詞：優先購買權、先買權、承租人、通知、書面、特別法、誠信原則

* 國立臺北大學公共事務學院不動產與城鄉環境學系副教授、台灣財產法暨經濟法研究協會理事。感謝助理張琿榆、曾允君協助研究，並感謝期刊匿名審稿人提供寶貴意見。E-mail: clement905@yahoo.com.tw

• 投稿日：10/09/2013；接受刊登日：09/29/2014。

• 責任校對：曾子晴、劉晏如、王柏硯。

• DOI:10.6199/NTULJ.2015.44.01.03