

發文字號：法務部 92.03.07 法律字第 0920008002 號函

發文日期：民國 92 年 03 月 07 日

要 旨：關於出賣共有土地全部時部分共有人主張優先購買權之時效認定疑義乙案
主 旨：關於黃○孟先生等四人申請依土地法第三十四條之一規定出賣共有土地全部時，部分共有人主張優先購買權之時效認定疑義乙案，本部意見如說明二、三。請 查照參考。

說 明：一 復 貴部九十二年二月十四日內授中辦地字第○九二○○八一八四○號函。

二 按土地法第三十四條之一第四項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」上開徵詢他共有人是否優先承購之行為，其法律性質為意思通知，旨在促請他共有人行使優先承購權（最高法院七十八年度台上字第一八九六號、八十三年度台上字第三○二五號判決參照）。至於徵詢之程序，土地法第三十四條之一執行要點第十點第二款規定：「徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即優先購買權人於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。」上開出賣通知其生效時點之認定，前經本部於七十九年四月十一日以法七十九律字第四八八四號函釋略以：「按非對話而意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時發生效力，民法第九十五條第一項前段定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態而言。……關於基地或房屋所有權人依土地法第一百零四條規定，對於優先購買權人所為之出賣通知，雖非屬意思表示，而係屬準法律行為，惟得類推適用上開法條之規定。」準此，部分共有人依土地法第三十四條之一第四項規定出賣其應有部分時，他共有人接到出賣通知後十日內所為之優先購買與否之表示，其生效時點應類推適用民法第九十五條第一項前段規定採到達主義，亦即以該優先購買與否之表示達到相對人時始發生效力。

三 另行政程序法第四十九條規定：「基於法規之申請，以掛號郵寄方式向行政機關提出者，以交郵當日之郵戳為準。」其立法目的係因郵寄期間往往非申請人所能掌握，故將郵送期間予以扣除，俾免申請人因其延誤而遲誤法規規定期間或損及其他法律上之權益。惟上開規定適用之前提為人民基於法規向行政機關有所申請而言，而本件共有人間有關優先購買之通知為私權事項，並無行政程序法第四十九條規定之

適用，併此指明供參。

四 檢附本部前開七十九年四月十一日函影本一份供參。

附 件：

發文單位：法務部

發文字號：(79)法律字第 4884 號

發文日期：民國 79 年 4 月 11 日

資料來源：法務部法規諮詢意見(二)(下冊)第 897-898 頁

相關法條：民法 第 95 條

土地法 第 104 條

要 旨：按非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時發生效力，民法第九十五條第一項前段定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言。若表意人以書信為意思表示，該書信達到相對人，相對人無正當理由而拒絕接收時，該書信既已達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可了解其內容，應認為已達到而發生效力（參照最高法院五十八年台上字第七一五號判例及七十五年度台抗字第二五五號裁定）。關於基地或房屋所有權人依土地法第一百零四條規定，對於優先購買權人所為之出賣通知，雖非屬意思表示，而係屬準法律行為，惟得類推適用上開法條之規定。即以出賣通知已達到優先購買權人之支配範圍內，該優先購買權人隨時可了解其內容時，即發生效力。如該優先購買權人無正當理由而拒絕收受，其通知仍發生效力。本件基地所有權人依土地法第一百零四條規定，對地上權人所為之出賣通知，是否發生通知效力，宜由 貴部（內政部）本於上開法律見解依職權認定之。

全文內容：按非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時發生效力，民法第九十五條第一項前段定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言。若表意人以書信為意思表示，該書信達到相對人，相對人無正當理由而拒絕接收時，該書信既已達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可了解其內容，應認為已達到而發生效力（參照最高法院五十八年台上字第七一五號判例及七十五年度台抗字第二五五號裁定）。關於基地或房屋所有權人依土地法第一百零四條規定，對於優先購買權人所為之出賣通知，雖非屬意思表示，而係

屬準法律行為，惟得類推適用上開法條之規定。即以出賣通知已達到優先購買權人之支配範圍內，該優先購買權人隨時可了解其內容時，即發生效力。如該優先購買權人無正當理由而拒絕收受，其通知仍發生效力。本件基地所有權人依土地法第一百零四條規定，對地上權人所為之出賣通知，是否發生通知效力，宜由 貴部（內政部）本於上開法律見解依職權認定之。