

發文字號：臺北市政府法規委員會 97.12.05 北市法秘字第 09733200800 號函

發文日期：民國 97 年 12 月 05 日

要 旨：土地法第 104 條第 1 項規定係在使基地與其地上之房屋合歸一人所有，如土地地上權人經繼承、拍賣、買賣等原因陸續移轉予他人而無建物所有權，則不符土地法第 104 條第 1 項優先購買權規定

主旨：有關 貴局函詢○○○君申購本市大同區圓環段一小段○○地號照價收買市有土地乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復 貴局 97 年 11 月 27 日北市財管字第 09733265900 號函。

二、查土地法第 104 條第 1 項規定，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其立法意旨旨在使基地與其地上之房屋合歸一人所有，土地之利用與其所有權併於同一主體，以求其所有權之完整，使其法律關係單純化，並藉以充分發揮土地之利用價值，盡經濟上之效用，並杜當事人間之紛爭。

三、次查，內政部 89 年 6 月 8 日台（八九）內地字第 8907933 號函釋略以：地上權人、典權人或承租人於基地如尚未為房屋之建築者，縱有其他工作物或竹木於該基地上，於該基地出賣時，仍無該條項之優先購買權。另最高法院 69 年台上字第 945 號判例要旨略以：土地法第 104 條第 1 項規定，係指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在之情形而言。

四、故本案市有土地地上權人○○○（已去世）雖曾為市有土地上建物所有權人，惟前開建物業經繼承、拍賣、買賣等原因陸續移轉予他人，其繼承人並無前開建物所有權，核與上開土地法第 104 條第 1 項優先購買權之規定，似有未符，自毋庸先徵詢其購買意願。

五、以上意見，敬請卓參。

正本：臺北市政府財政局

副本：