

房屋出售時

苗栗縣三義鄉雙潭村雙連潭57號賴福雲先生問：
我有1塊土地，地目旱，面積約40坪。20多年前
出租與甲建築房屋，甲在3年前將房屋賣
給乙，乙在1年前又轉售給丙，這兩次買
賣都未通知地主，請問：

甲或乙欲出售房屋，是否須通知地主
？地主有無優先購買權？甲乙丙3人之買
賣程序是否合法？

高瑞錚律師答覆：

現行土地法第104條第1項，後段規
定：「房屋出賣時，基地所有權人有依同
樣條件優先購買之權。」同條的第2項規定：「前項
優先購買權人，於接到出賣通知後10日內不表示者，
其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與
第3人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權
人。」

現行土地法是於64年7月21日修正，其中第104

條第2項後段：「出賣人未通知優先購買權人而與第
3人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人
。」句，為原土地法所無，乃修正時新增入者。

因此，在適用上應注意：依法令不溯及既往的原
則，於64年修正前，如有出賣人未通知優先購買權人
，逕自出賣與第3人並已辦妥所有權移轉登記時，優
先購買權人固僅能請求賠償損害不得遽指
此項買賣契約無效。

於64年修正後，出賣人如未踐行通知
義務，縱已辦理移轉登記，優先購買權人
仍得循法律程序行使優先購買權。

本件甲、乙欲出售房屋時，依法必須
通知你，因為你有優先購買權。至於你對
甲或乙僅得請求損害賠償，或得請求確認
優先購買權存在，取得房屋所有權，須視

買賣日期，應否適用於土地法第104條第2項後段而
定。

地主有優先承購權

法律問題解答

富民素

有機質化成肥料
最佳土壤改良劑

功能：

- ※改良土壤，使土壤變為黑褐及至黑色，增加土壤之緩衝性，防止植物養分之溶失。
- ※連結土粒，促進團粒之形成造成良好物理狀態，使農作物得以迅速成長。
- ※對於農作物容易滲透吸收，使葉莖濃黑強韌根部旺壯，不致倒狀，與增大果實之效。
- ※增加各種病蟲害抵抗力，幫助有益菌之生育。
- ※對於土壤中因缺乏氧氣，及生成硫化氫還原物質等引起之「窒息病」有防止之效。
- ※保持長久肥效，促進開花結實，着色良好，果皮薄，特種香味增加。
- ※使用簡便，價格低廉，效能最大，是經濟實惠的肥料。



愛豐收

有機質化成植物營養劑
葉面噴洒用

功能：

- ※促進種子萌芽，育成強苗。
- ※促進生長，防止落花、落果。
- ※強化細胞組織，抗病能力強，有防寒力，防止樹體老化。
- ※休眠時間縮短，健全樹勢茂盛。
- ※增加果實糖分，防止果實腐爛，保持鮮度、顏色、香味具佳。
- ※收成提早，產量增加，果實豐美。

[注意] 結球葉菜類需要提早噴霧，
以免收成延慢。

適用作物：※蔬菜、茶葉、蘆筍、柑桔、楊桃、釋迦、瓜類、花卉、玉米、番石榴、草莓、苦瓜、西瓜、
蘋果、葡萄、木瓜、梨樹、蓮霧、香蕉、芒果、荔枝、枇杷、鳳梨、雜作等任何作物皆適用。

經濟部工廠登記工證(台建字第22195-1號)

台灣省農林廳肥料登記證農肥字第0054號

誠徵全省各縣市經銷商

總公司：青松化學工業股份有限公司

地址：台北縣五股鄉興珍村四維路104巷2號

電話：(02) 9890203 · 9891239