

主張優先購買權應注意事項

優先購買權人及優先順序

代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：

- 一、 地上權人、典權人、永佃權人。
- 二、 基地或耕地承租人。
- 三、 共有土地之他共有人。
- 四、 地籍清理條例施行前已占有達 10 年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。

（地籍清理條例 97 年 7 月 1 日施行）

前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。

主張優先購買權之時機

主張優先購買標售土地者，應以同一條件為之，並於決標後 10 日內，預繳相當於保證金之價款，檢附下列文件，以書面向本縣為承買之意思表示，逾期視為放棄優先購買權：

- 一、 身分證明文件。
- 二、 符合地籍清理條例第 12 條第 1 項得主張優先購買權之證明文件。
- 三、 申請人為土地占有人者，另檢附第 10 條規定之證明文件。
- 四、 其他經中央地政機關規定之證明文件。

優先購買權人應檢附哪些文件

- 一、 地上權人、典權人、永佃權人：
 1. 申請書。
 2. 預繳相當於保證金價款。
 3. 地上權人、典權人、永佃權人身分證明文件。但權利人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現在戶籍謄本及繼承系統表。
- 二、 基地或耕地承租人：
 1. 申請書。
 2. 預繳相當於保證金價款。
 3. 承租人身分證明文件。
 4. 租賃契約書正本、影本或經法院判決確定租賃關係之相關文件（耕地三七五租約者，以鄉鎮市區公所之租約登記資料為準）。

三、 共有土地之他共有人：

1. 申請書。
2. 預繳相當於保證金價款。
3. 他共有人身分證明文件。但權利人已死亡者，應檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現在戶籍謄本及繼承系統表。

四、 地籍清理條例施行前已占有達 10 年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人：

1. 申請書。
2. 預繳相當於保證金價款。
3. 占有人身分證明文件。
4. 至標售時，占有已達 10 年以上且繼續占有事實之證明文件，如下所列各款文件之一：

(1) 土地四鄰、村（里）長、土地共有人（含繼承人）等證明書及印鑑證明。

(2) 戶籍謄本。

(3) 其他足資證明文件。

占有期間以現占有人之占有期間計；其為繼承或繼受占有者，占有之期間得合併計算。占有土地四鄰之證明人於占有人占有之始至標售時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者，且於占有人占有之始已具有行為能力為限。

優先購買權有 2 人以上之處理

同一順序優先購買權人有二人以上申請優先購買者，由本縣通知申請人先行協議，並於接到通知之日起 10 日內提出全體申請人購買權利範圍協議書；無法達成協議者，由本縣依下列原則計算其優先購買權利範圍及應繳價款：

- 一、 地上權人、典權人、永佃權人，基地或耕地承租人，共有土地之他共有人之優先購買權人，按各申請人土地權利面積與全體申請人土地權利總面積之比例計算。
- 二、 占有人優先購買權人，按各申請人占有土地面積與全體申請人占有土地總面積之比例計算。

依前項第一款及第二款計算之優先購買權利範圍及應繳價款，部份優先購買權人拒絕接受者，其優先購買權利範圍由本縣按其餘優先購買權人之土地權利面積比例併入計算。