

優先購買權人申請優先購買權注意事項及應附文件

地籍清理條例第 12 條(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、本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。

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，以書面向直轄市或縣(市)主管機關為承買之意思表示，逾期視為放棄優先購買權：

- 一、身分證明文件。
- 二、符合本條例第 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。
- 五、另參照土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 9 款規定，依地籍清理條例代為標售之共有土地建物，倘共有土地建物之他共有人即為得標買受人者，其他共有人應不得主張優先購買。

提醒：

辦理地籍清理代為標售總計 2 次，第 2 次標售底價酌減約 10%，爰土地第 1 次標售時，優先購買權人得選擇是否投標，如該土地有決標售出，再依上述規定申請優先購買權；又土地第 2 次標售時，建請優先購買權人應主動參與投標，否該土地流標則無法主張優先購買權，惟他人價高得標，再依上述規定申請優先購買權。

優先購買權人申請優先購買權注意事項及應附文件

優先購買權人之應附文件

款次	優先購買權人	應附文件
第一款	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之文件。 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。
第二款	基地或耕地 承租人	1. 申請書。 2. 預繳相當於保證金價款之文件。 3. 承租人身分證明文件。 租賃契約書正、影本或經法院確定判決租賃關係之相關證明文件（耕地三七五租約者，以鄉鎮市區公所之租約登記資料為準。）
第三款	共有土地 （建物）之 他共有人	1. 申請書。 2. 預繳相當於保證金價款之文件。 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。
第四款	本條例施行 前已占有達 10年以上， 至標售時仍 繼續為該土 地之占有人 （即至少自民國 87年6月使用該 筆土地）	1. 申請書。 2. 預繳相當於保證金價款之文件。 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) 其他足資證明之文件。 占有期間以現占有之占有期間計；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。 （註：上述證明書之(村)里長為現任者，得以(村)里辦公處印信及其印章為之，無須再附印鑑證明。）

優先購買權人申請優先購買權注意事項及應附文件

優先購買權有二人以上之處理

同一順序優先購買權人有 2 人以上申請優先購買時，由本府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，由本府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(建物)之他共有人，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，部分優先購買權人拒絕接受者，其優先購買權利範圍由直轄市或縣(市)主管機關按其餘優先購買權人之土地權利面積比例併入計算。

優先購買權補正事項

申請優先購買者檢附之文件，如經本府審查應予通知補正，而其未於通知之日起 10 日內補正者，視為放棄優先購買權；又按其檢附之證明文件無法認定時，本府應通知申請人限期循司法途徑處理，逾期未提起者，視為放棄優先購買權。倘因主張優先購買者於前揭規定期限內提起訴訟，致標售機關於開標後 6 個月內無法通知得標人繳納價款者，因非可歸責於得標人，得標人得向標售機關申請無息退還保證金，解除標售契約。