

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、農育權人。
 - 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 5-20%，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、農育權人	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、農育權人身分證明文件。 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。 （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、農育權人、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。