

有關古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地所有權移轉前，主管機關有依同樣條件優先購買之權，所衍生之相關實際執行疑義

發文機關：文化部

發文字號：文化部 107.04.17. 文授資局綜字第1073004103號

發文日期：民國107年4月17日

說明：

一、略。

二、按文化資產保存法（以下簡稱文資法）第32、55、75條規定，古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地、考古遺址定著土地以及國寶、重要古物等文化資產，其屬私有者，除繼承者外，於所有權移轉前，主管機關或公立文物保管機關（構）有依同樣條件優先購買之權；惟前述規定均未規範主管機關回復之行使期限，本部將於未來文資法修法時一併考量。

三、另有關徵詢主管機關是否優先購買之行為，參照內政部92年 3月18日內授中辦地字第0920003570號函及法務部92年 3月 7日法律字第0920008002號函，其法律性質為意思通知，旨在促請他共有人行使優先承購權（最高法院78年度台上字第1896號、83年度台上字第3025號判決參照），「按非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時發生效力，民法第95條第 1項前段定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態而言。……對於優先購買權人所為之出賣通知，雖非屬意思表示，而係屬準法律行為，惟得類推適用上開法條之規定。」。惟優先購買權回復期限之長短恐影響人民財產權之行使，行政機關若無法於出賣人所定期限內回復者，亦應函請出賣人同意展延回復之期限（最高行政法院88年度判字第 169號行政判決參照）。

四、復土地登記規則第97條規定「申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第 8條之 5第 3項、第 5項、土地法第34條之 1第 4項、農地重劃條例第 5條第 2款、第 3款或文化資產保存法第28條（修正後為第32條）規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。」，並予敘明。