臺灣臺南地方法院公告（稿）

發文日期：中華民國110年2月4日
發文字號：南院武108司執坤字第103154號

主旨：公告徵詢共有人之繼承人限期表示優先承買如附表所示強制執行由債權人承受不動產相關事項。

依據：土地法第34條之1第4項、辦理強制執行事件應行注意事項第44項第1款前段。

公告事項：

一、本院108年度司執字第103154號債權人翁美玲與債務人林俊皓即林延泉之繼承人間給付票款強制執行事件，已於民國110年2月3日將債務人林俊皓即林延泉之繼承人所有如附表所示不動產，以總價新台幣460,800元由債權人翁美玲承受在案。

二、查共有人鄭双位、鄭番、鄭國治、蔡福壽、鄭寶春業已死亡，其繼承人未辦繼承登記，經檢索其死亡之除戶戶籍登記資料，仍不能通知其繼承人優先承購。

三、該不動產現今由債權人承受如上，特此公告該共有人之繼承人得於本公告揭示日起20日內，檢具所有權證明文件及戶籍謄本具狀向本院聲明願照由債權人承受之同一價格優先承買。逾期不為聲明，即將拍賣標的物交由債權人承受。

附表：標別：乙

108年司執字103154號 財產所有人：林俊皓即林延泉之繼承人								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	拍定金額（新臺幣元）
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	臺南市	新化區	礁坑子		296	339	96分之68	92,160元
	備考	山坡地保育區、農牧用地						
2	臺南市	新化區	礁坑子		295	1062	96分之82	332,800元
	備考	山坡地保育區、農牧用地						
3	臺南市	新化區	礁坑子		300	679	8分之1	35,840元
	備考	山坡地保育區、農牧用地						
點交情形		點交否：不點交						

使用情形	查封時，經會同地政人員指出應查封土地之位置及範圍，現場：系爭三筆土地現況均為竹、樹林雜生。另依前案（108司執21953）拍賣公告及鑑價報告所載，系爭三筆土地均為袋地，難以進入，其中296地號有溪流穿越。上開土地之使用情形、地上物占有土地之法律關係及土地有無分管契約均不明，地上物不在拍賣範圍內，拍定後不影響原有法律關係，拍定後不點交。如符合土地法第107條規定，承租人有優先承買權。
備註	一、上開不動產3宗合併拍賣，請投標人分別出價。 二、拍賣最低價額合計新台幣：460,800元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：93,000元。 四、本件不動產分甲、乙標拍賣，債務人得於拍賣期日到場指定開標順序，如未到場，則由本院指定，拍賣所得價金於足以清償債權總額及債務人應負擔之費用時，其餘部分即不予拍定，縱經拍定，本院亦得撤銷。 五、有抵押權設定，拍定後全部塗銷抵押權登記。 六、係拍賣不動產應有部份，倘拍定人非共有人，共有人就各該共有之土地有優先承買權，主張優先承買之人須就其有優先權之部分一併行使，不得僅就其中一筆或數筆為之，且應按本拍賣同一條件一併行使，不得僅就同一標之一部分行使，共有人主張優先承買權時，拍定人或承受人就剩餘之土地不得拒絕購買或承受。 七、本件第一拍價格引用前案（108司執21953）第三次拍賣底價。 八、依農業發展條例第三條第十一款明定「耕地」指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地，故如屬上開耕地定義範圍，應受同條例第三十三條前段「私法人不得承受耕地」限制。 九、私法人不得承受耕地，但符合農業發展條例第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。 十、本件拍定(或承受或特拍應買)人應承擔拍定(或承受或准予應買)日至權利移轉證書取得前之地價稅。但如有因拍定(或承受或應買)成立與否而爭執者，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。 十一、拍賣之土地，如拍定之價格低於所核定之土地增值稅者，依土地稅法第51條第2項規定，拍定人應代為繳足其差額，本院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行注意。 十二、拍賣之土地如於查封後經地政機關實施重測，其面積應以重測結果為準。拍定後債權人、債務人、拍定人或其他利害關係人均不得以面積增減為由請求增減價金或撤銷拍賣。 十三、本件網站上現況照片僅供參考之用，實際狀況應買人請自行查證。 十四、依強制執行法第113條準用同法第69條之規定，法院拍賣，不負物之瑕疵擔保責任，拍定人不得以物之瑕疵請求撤銷拍定。 十五、本件訂於民國110年2月3日下午3時30分特別拍賣。 十六、投標單請投入第五至八號標匭內。　坤股乙標

民事執行處
司法事務官　孫慈英

股別：坤股

函 稿 代 碼：5.24.4 共有人(或其繼承人)優先承買公告(土34-1Ⅳ、強注44①前)
股　　別：坤股
擬　　判：擬辦　　決行