110年司執字039050號 財產所有人：謝家善、謝政道、謝顯裕、謝育源、謝嘉蓉、謝惠卿								
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	鹽水區	下中	牛稠子	191	2716	謝家善、謝政道、謝顯裕、謝育源、謝嘉蓉、謝惠卿等人公同共有1分之1	6,142,000元
	備考							
點交情形	點交否: 不點交							
使用情形	一、本件土地： （1）查封時，經地政人員到場指界並稱，該土地有三個建物坐落其上，其中一建物為廟宇（蔡婆主帥廟），一間掛有招牌為為金讚KTV複合式餐飲，另一間未懸掛門牌或招牌； （2）又依鑑價報告所載，該土地現為數棟建築物、廟宇，部分空地。 （3）惟本件拍賣土地之實際使用現況為何及有無其他使用上之限制，仍請投標人或應買人自行查明注意之。 二、本件執行事件為代位變價分割共有物事件，依照確定判決予已變價分割部分僅有債務人等人所繼承之土地，則本件拍賣範圍僅有土地，拍賣範圍不包括土地上之任何、全部之建物、地上物、工作物、農作物或定著物等，且上開建物、地上物、工作物、定著物等之坐落土地之法律權源不明，故拍定後，土地與建物、地上物、工作物、農作物或定著物等間之各項法律權利義務關係，均由拍定人自行處理，請應買人或投標人注意。另本件拍定後不點交。 三、優先承買權部分： （1）依照民法第824條之規定，變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人（即本件債務人）有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。 （2）本件土地上之建物所有權人若符合土地法第104條或民法第426條之2第1項之規定者，亦有優先承買權，惟建物所有權人需提出相關資料到證明其符合該優購之資格。惟上開優先承買權人是否有土地法第104條或民法第426條之2第1項規定之優先承買權，請投標人自行注意、查證，嗣後如有爭議，以實體確定判決為準。							
備註	一、上開不動產1宗拍賣，請投標人分別出價。							

	二、拍賣最低價額合計新台幣：6,142,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,229,000元。 四、依登記謄本記載，有欠繳書狀費，繳清後發狀，請應買人注意 五、本件拍賣之土地依照臺南市鹽水區公所都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書所載，使用分區屬農業區，該土地開發使用是否受之相關法令、法規限制，請應買人或投標人自行查明，又該使用分區及使用地類別是否於拍賣過程中有所變更等，為主管機關之權責，亦請應買人或投標人自行向主管機關查明。另土地相關形狀、臨路情形、坡度等情亦請投標人自行持地籍圖至現場確認。均請應買人或投標人自行注意之。 六、本件拍定後需調查優先承買權人是否優先承買，有時耗時甚久，請應買人斟酌，並待優先承買權確定後，本院另行通知，拍定人再行繳納剩餘價金(勿先行繳納)，本院始得依法核發權利移轉證書，請應買人、投標人等特別注意。 七、依照強制執行法第113條準用同法第69條規定，買受人就拍賣物之瑕疵無擔保請求權，拍定人不得以物之瑕疵為理由，請求撤銷拍定。投標人或應買人對於標的物請自行查明，審慎投標。 八、本件網站上如有現況照片僅供參考之用，實際現況應買人請自行查證並注意之。 九、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、房屋稅。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、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、拍定人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍賣。 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，臺灣臺南地方法院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行查證並注意之。