| 110年司執字032300號 財產所有人：楊振昇 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 雲林縣 | 土庫鎮 | 秀潭 | | 526 | 1512 | 80分之1 | 461,888元 |
| | 備考 | 鄉村區、乙種建築用地、所有權人楊振昇、重劃前：糞箕湖段639地號 | | | | | | |
| 2 | 雲林縣 | 土庫鎮 | 秀潭 | | 527 | 1169 | 2880分之42 | 28,000元 |
| | 備考 | 鄉村區、乙種建築用地、所有權人楊振昇、重劃前：糞箕湖段638地號 | | | | | | |

| 編號 | 建號 | 基地坐落<br>---<br>建物門牌 | 建築式樣主要建築材料及房屋層數 | 建物面積（平方公尺）<br>樓層面積合計 | 附屬建物主要建築材料及用途 | 權利範圍 | 拍定金額（新臺幣元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 39 | 雲林縣土庫鎮秀潭段526地號<br>---<br>雲林縣土庫鎮秀潭路121之4號 | 住家用、二層加強磚造 | 合計: 153.87 | 陽台5.57 | 2分之1 | 159,000元 |
| | 備考 | 所有權人楊振昇 | | | | | |
| 2 | 147 | 雲林縣土庫鎮秀潭段526地號<br>---<br>雲林縣土庫鎮秀潭路121之4號 | 梯間、磚牆石棉瓦斜頂 | 三層: 7.79<br>合計: 7.79 | | 2分之1 | 10,000元 |
| | 備考 | 未辦建物所有權第1次登記(增建)、所有權人楊振昇 | | | | | |
| 點交情形 | | 點交否: 如備註或使用情形欄所示 | | | | | |
| 使用情形 | | 依地政人員指界，526地號土地上除坐落拍賣建物外，另有未在本次拍賣範圍內之建物多棟;527地號土地上有未在本次拍賣範圍內之建物多棟;經檢視拍賣建物屋況，拍賣建物為連棟2層樓建物之邊間，屋突為增建，客廳與2樓陽台與鄰棟互通，室內有壁癌，木作裝潢已破舊掀落，牆壁泛黃斑駁，茲因拍賣房地均係應有部分，查無債務人現實占有部分，共有人間亦無分管契約，且依雲林縣警察局虎尾分局房屋現況調查表所載拍賣建物現為第三人楊明致占有使用中，故拍定後均不點交。債權人代理人稱建物無海砂屋、輻射屋、地震、火災、水災、非自然死亡等足以影響交易之情事，惟實際上是否有海砂屋、輻射屋、地震、火災、水災、非自然死亡等足以影響交易之情事，應買人於投標前仍應自行查明，審慎投標，以免受損，若拍賣標的有上述足以影響拍賣標的之情事，請關係人儘速檢附相關證明資料陳報法院，以供法院即時審酌。另依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵本無擔保請求權，不得於拍定後據此請求撤銷拍定。 | | | | | |
| 備註 | | 一、無他項權利。<br>二、房屋出賣時：基地所有權人如有地上權、典權、或租賃關係（含法定租賃關係及意定）租賃關係者，應提出相關證明文件，有優先承買權。（通知後10日內，民法第425條之1第1項及民法第104條第1項規定參照）<br>三、基地出賣時：地上權人、典權人或承租人（租地建屋）應提出證明文件，始有優先承買權。 | | | | | |

| | |
|---|---|
| | 四、共有人有優先承買權，但得標人如為共有人時（如係共同投標，投標人均應係共有人），則其餘共有人，即無優先承買權。惟主張優先承買權之共有人，應就其擁有之應有部分一併行使之，不得僅就其中一筆或數筆為之；但主張優先承買權之共有人就其餘部分標的因無應有部分，而不得行使優先承買權時，拍定人或承受人就該部分標的不得拒絕買受或承受。<br>五、依臺灣高等法院暨所屬法院66年度法律座談會民事執行類第21號之見解，如土地與房屋之共有人各不相同，而均主張優先承買時，基地共有人無優先購買權，應以房屋共有人有優先承買權。<br>六、拍定人或承受人恐因建物基地共有人行使優先承買權而僅取得建物所有權，建物得標人應自行負擔日後被請求「拆屋還地」之危險。<br>七、未保存登記建物或增建部分，得標人應自行負擔不能為所有權移轉登記及被拆除之危險。增建或未辦保存登記建物，面積以實測為準，且債權人、債務人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金或撤銷拍定。<br>八、拍賣之不動產，如有欠繳重劃工程費、差額地價或工程受益費等，拍定人應繳清後始得辦理所有權移轉登記，請應買人自行查明注意。 |

附 錄：

※土地法第34條之1第3項、第4項：

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

前四項規定，於公同共有準用之。

※辦理強制執行事件應行注意事項第44項第1款前段、第2款：

(一)不動產經拍定或交債權人承受時，如依法有優先承買權利人者，執行法院應通知其於法定期限或執行法院所定期限內表示願否優先承買。

(二)共有物應有部分於拍定後，如執行法院已盡調查之能事，仍無法查悉優先承買權人或無法送達，致不能通知其優先承買者，無須公示送達。