標別：乙

<table>
<tr><td colspan="9">111年司執字065700號 財產所有人：林永承</td></tr>
<tr><td rowspan="2">編號</td><td colspan="5">土　　地　　坐　　落</td><td>面　積</td><td rowspan="2">權　利
範　圍</td><td rowspan="2">拍定價格
(新臺幣元)</td></tr>
<tr><td>縣　市</td><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>小段</td><td>地號</td><td>平方公尺</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td>臺南市</td><td>左鎮區</td><td>菜寮</td><td></td><td>109</td><td>1217.00</td><td>12分之1</td><td>100,000元</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="7">一般農業區、丙種建築用地。</td></tr>
<tr><td>使用情形</td><td colspan="8">一、本件乙標土地（109、115地號）：
（1）於查封時經地政人員到場指界並稱，109地號土地有三合院、鐵皮屋及果樹等占用；115地號有香蕉樹、龍眼樹。
（2）又據債權人陳報，115地號為109地號旁之農地，上有數根香蕉樹，應為共有人所種植，109地號上有一磚造建物，門牌為左鎮區菜寮142號，建物後有小塊果園，應為共有人所有。
（3）又依109地號土地謄本記載，有地上建物建號共1棟，請投人或應買人仍應自行查明釐清處理並注意之。另因本標土地之實際佔有使用狀況及使用上限制，投標人或應買人仍應自行前往查明釐清處理，請投標人應買人注意之。
二、本件乙標拍賣範圍僅只有債務人土地之應有部分，其上若有建物、地上物、工作物、農作物或定著物等，均不在本件拍賣範圍內，且土地共有人間有無訂立分管協議不明，倘拍定後，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（含占用權源）等，均由拍定人自行處理，請應買人或投標人注意。
三、本件乙標係拍賣債務人土地之應有部分，拍定後不點交。
四、本件乙標拍賣之115地號土地係屬農業發展條例第3條第11款規定之「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），應受同條例第33條前段「私法人不得承受耕地」限制；但符合農業發展條例第34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。（私法人如符合同條例第33條但書規定，應於投標時將許可證明置入標袋內，或聲明承受時當場提出，否則視為廢標或聲明不合法，均不許嗣後補正）。
五、本件乙標投標人或承受人是否符合農業發展條例之相關規定，請自行注意，如因資格不符或法令規定等相關情事致無法辦理所有權移轉登記，由拍定人或承受人自行負責，與法院權責無涉。
六、本件乙標優先承買權部分：
（1）109及115地號土地共有人就各該共有之土地有土地法第34條之1之優先承買權，但是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。
（2）115地號土地租用之承租人如符合土地法第107條或民法第460 條之1第1項規定，亦就該土地有優先承買權，惟承租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相關法律規定</td></tr>
</table>

	之優先承買權資格，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。 （3）**109地號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**。 （4）又倘公同共有人欲主張優先承買權者，需以公同共有人全體之名義為之，或提出經全體公同共有人同意行使優先承買權之證明資料。 （5）若其中一筆土地經優先承買權人主張優先承買權後，拍定人或承受人就剩餘之未行使優先承買之土地不得拒絕購買或承受。

司法事務官　陳憲銘　　決行

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。

函 稿 代 碼：5.23.2 公告共有人優先承買（土34-1Ⅳ、強注44①前）

股　　別：正股

擬　　判：擬　　判