111年司執字082788號 財產所有人：謝育庭(原名：謝明雄)							
編號	建號	基地坐落 ---------- 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） 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	638	臺北市文山區博嘉段三小段 234、235、 236、237、238地號 ---------- 和平東路4段155巷3號	1層土角造	1：94.08 合計：94.08		40分之1	
	備考	辦理保存登記之範圍，建物現坐落地號及面積以地政測量查封之暫編建號648建號為準。					
2	648	臺北市文山區博嘉段三小段 222、223、 241、243、 244、250地號 ---------- 和平東路4段155巷3號未登記部分		第一層未登記部分: 207.77 合計：207.77		40分之1	211,000元
	備考	總面積207.77平方公尺，其中207.77平方公尺占用鄰地。					
點交情形		點交否：不點交 本件建物係拍賣應有部分，因查無債務人占有部分，拍定後不點交。					
使用情形		一、111年8月26日現場查封時，現場有門牌號碼和平東路4段155巷3號之房屋，惟現況係磚造，並非土角造，據現場一位劉先生表示該房屋約65年前由父親翻修改建，以前的房屋是土造的。 二、111年10月14日測量增建時，共有人林O隆在場稱房屋原為曾祖父林O火起造，後由林O水繼承，林O水死亡後，由5位子女繼承，其後部分由小孩再繼承，約於60幾年颱風來襲，房屋由祖父及父親進行翻修成磚造房屋，再於5、6年後再增建水泥造房屋部分，經現場檢視磚造及水泥造部分內部相通，共用磚造房屋部分之大門。房屋目前由共有人林O隆及其家屬居住使用，房屋後側有漏水、壁癌情形。另據地政人員表示原土造房屋（即編號1之保存登記之638建號建物）無保存登記複丈成果圖，今日僅係以實際磚造及水泥造房屋實際面積為測量，測量查封範圍為40分之1。 三、共有人林O隆於111年10月18日具狀陳報原土角造房屋（即編號1之建物）業以好47年因颱風癱毀不存在，該土角造屋原為祖父時代，38年許所建，後由父輩及孫輩相繼繼承，惟現今該屋早已不存在，已申辦房屋毀損滅失程序。嗣臺北市古亭地政事務所於111年11月8日函通知其於111年10月26日以書面撤回申請。本件依保存登記之建物登記謄本，債務人為所有權人並無違誤，共有人林O隆陳述建物滅失涉及實體爭執，應另循訴訟解決，請投標人注意。 四、臺北市建築管理工程處111年11月24日函復編號2未登記建物部分違章處理情形，為整幢違建，第二種住宅區及道路用地。違建處理項目為既存違章建築。 五、本件係拍賣編號1之保存登記之638建號建物，因增改建實測為編號2未保登建物部分，拍定人不得持權利移轉證書辦理編號2未保登建物部分之所有權第一次登記。若經建築主管機關認定係屬違章，拍定人應自行承受拆除之危險。且本件拍賣以建物現況拍賣，當事人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金。					

	六、臺北市古亭地政事務所111年7月22日查封函覆編號1之建物非屬區分所有建物。
備註	一、本件因編號1保登建物有增改建，現實際測量為編號2未保登建物，兩建物同一，請投標人注意。 二、拍賣最低價額合計新台幣：30,000元，以出價最高者得標。 三、保證金新台幣：6,000元。 四、拍賣之不動產無抵押權設定。 五、本件僅拍賣建物，占用土地權源不詳，占用之土地亦不在拍賣範圍，拍定人應自行承受土地所有權人主張拆屋還地之危險。請投標人注意。 六、本件係拍賣建物應有部分，倘非共有人拍定，共有人有優先承買權。 七、拍賣建物坐落之土地未一併估價拍賣，建物占用土地之法律關係由拍定人自理。拍賣建物坐落之土地所有權人如符合土地法第104條規定或有其他法定優先承買權者，得聲明優先承買，且優先於共有人，請應買人注意。建物坐落土地之所有權人如主張就拍賣建物有優先承買權，應於本件核發權利移轉證書前，提起訴訟確認，並向本股陳報，則於優先承買權訴訟確定後，再依確定判決結果通知拍定人、承受人或優先承買權人繳足價金，始核發權利移轉證書。 八、拍定後，如依法准由優先承買權人優先承購時，所繳保證金無息退還。

附 錄：

※土地法第104條：

基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。

前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。