110年司執字071597號 財產所有人：李陳浮香即李新賢之繼承人、李俊德即李新賢之繼承人、李重德即李新賢之繼承人、李美慧即李新賢繼承人、李貞慧即李新賢之繼承人、李幸祝即李新賢之繼承人、李榮祿、李典芳、李金棟、李金洋、李金城、李金鞭、李麗芬、楊美美								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	拍賣價格（新臺幣元）
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	臺北市	信義區	虎林	三	132	44	全部	18,100,000元
	備考	所有權人持分比例：李新賢4分之1、李榮祿6分之1、李典芳4分之1、李金棟180分之6、李金洋180分之6、李金城180分之6、李金鞭180分之6、李麗芬18分之2、郭淑敏18分之1、楊美美180分之6						
點交情形		點交否: 不點交						
使用情形		一、本件拍賣標的132地號據地政人員現場指界稱，位於臺北市信義區松隆路215巷7號建物外至人行道間之土地，設有鐵皮棚架作為停車空間，約可停放3台車輛。本院於111年11月2日至現場履勘時有兩台車輛停放其上，土地共有人李金鞭在場稱車輛為其所有並固定停放於此，另一部車輛則為李幸祝（即共有人李新賢之繼承人）所停放。至於鐵皮棚架則不知何人所搭建，年代久遠已不可考察。132地號之範圍除該鐵皮棚架外，尚包含與門牌號碼臺北市信義區市民大道6段220號建物間之磚牆與該建物前方亦搭有鐵皮棚架之部分停車空間。 臺北市信義區市民大道6段220號建物所有權人稱其使用權源係其父親基於與地主之間口頭約定之租賃契約，惟無法提出書面租約為證。132地號上兩處鐵皮棚架之占有使用權源不明，第三人占用土地於查封前，拍定後不點交。且本件僅拍賣土地，不包含上列鐵皮棚架，應買人應自行解決土地占用問題，請應買人注意。 二、本件係變價分割共有物案件，依民法第824條第7項規定，除買受人為共有人外，共有人有優先承買權，有二人以上行使優先承買權者，以抽籤定之。 三、地上建物所有權人如有主張土地法第104條或民法第426之2條之優先承買權，應檢附相關證明文件具狀向本院陳明，其順位優先於土地共有人之優先承買權。但主張優先承買權之建物所有權人就超過租地建屋範圍部分標的因不得行使優先承買權時，拍定人或承受人就該剩餘部分標的不得拒絕買受或承受。						

附 錄：

※民法第824條第7項：

變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有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。

※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：樂股
擬　　判：擬　　判