110年司執字121403號 財產所有人：李政明								
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	臺北市	中山區	吉林	二	137	91	35分之3	2,920,000元
	備考							

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	472	臺北市中山區吉林段二小段137地號 --- 松江路194巷37號	2層樓加強磚造	一層：75.54 二層：75.54 合計：151.08		35分之3	248,000元
	備考						
2	3731	臺北市中山區吉林段二小段137地號 --- 松江路194巷37號頂樓未登記部分		第二層頂樓未登記部分：75.54 合計：75.54		35分之3	24,000元
	備考						
點交情形	點交否：不點交						
使用情形	一、拍賣標的472建號建物為一兩層樓建物，在場人為建物共有人李ＯＯ表示1、2樓各有獨立出入口，均由另一建物共有人李ＯＯ分別出租他人使用。1樓部分現由第三人沈ＯＯ承租使用，沈ＯＯ另來文表示，出租人為債務人，每月租金15,000元，並自86年6月25日起承租迄今，惟無提出租賃契約書，該1樓廚房牆壁有漏水及壁癌情形；2樓部分據租戶陳ＯＯ陳稱已承租20幾年，現由其兒子林ＯＯ居住使用，並與建物共有人李ＯＯ簽訂房屋租賃契約書，租期自110年8月15日起至111年8月14日止，每月租金15,000元，有提供租約為據，無漏水情形。標的3731建號之頂樓增建部分，僅為鐵皮雨遮，現堆置有些許雜物及水塔。 二、本件拍賣標的經向主管機關查詢有無海砂屋、地震或火災受創及建物內有非自然死亡等足以影響交易之特殊情事，經臺北市政府消防局111年1月24日北市消調字第1113004718號函覆，自95年至今無發生火災紀錄；經臺北市政府警察局中山分局111年2月7日北市警中分刑字第1113029745號函覆，未發現有非自然死亡情事；經臺北市建築管理工程處111年2月7日北市都建使字第1116106733號函覆，標的472建號建物即1、2樓部分非該處列管之海砂屋或震損建築物，至於標的3731建號建物即頂樓未登記建物部分，非屬依法興建之建築物，本處無相關列管資料。另債權人債務人若有影響交易之情事，應檢附相關文件到院以利發布公告。依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，請應買人自行查明，不得於拍定後主張。 三、本件係拍賣建物所有權之應有部分，拍定後不點交，倘非建物共有人拍定，建物共有人有優先承買權。拍賣之3731建號建物因未辦理建築物所有權第一次登記，拍定後無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記；另依臺北市建築管理工程處111年1月26日北						

	市都建查字第1116017542號函文所示，標的3731建號建物為垂直增建違章建築(違建位置：屋頂)，並列入第三軌排序執行，請投標人注意。
備註	一、上開不動產3宗合併拍賣，請投標人分別出價。 二、拍賣最低價額合計新台幣：2,992,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：600,000元。 四、拍賣之不動產無設定抵押權。

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：荒股

擬　　判：擬　　判