112年度南金職字第36號 法院案號：111年度司執字第116976號　財產所有人：蔡文輝								
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	臺南市	仁德區	中洲東		928	220.67	99分之8	260,000元
	備考	鄉村區、乙種建築用地。						
2	臺南市	仁德區	中洲東		934	145.01	全部	2,360,000元
	備考	鄉村區、乙種建築用地。						

點交情形	點交否：不點交
使用情形	一、本件土地： （１）於查封時經地政人員到場指界並稱，二筆土地相連，９２８地號土地有圍籬，部分為道路使用，部分土地上有臨時活動式車棚，、部分土地種植火龍果棚架，另有水塔等占用；９３４地號土地上有一間磚造平房，門牌號碼為臺南市仁德區中洲一街１２９號，另部分土地為空地，部分土地有種菜。 （２）又據鑑價報告所載，９２８地號土地大部分為道路用地，東側有部分土地上有鐵皮建物、棚架坐落；９３４地號土地有一磚造廢棄建物坐落，南側有部分土地為雜草空地。 （３）惟就本件拍賣土地之實際使用現況為何及有無其他使用上之限制，仍請投標人或應買人自行查明注意之。 二、本件賣範圍僅只有債務人土地及土地之應有部分，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、本件拍定後均不點交。 四、本件優先承買權部分： （１）９２８地號土地：共有人有土地法第３４條之１之優先承買權。 （２）９２８及９３４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。 （３）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。 （４）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。 五、本件部分土地是否屬於既成道路、既成巷道及是否有成立公用地役關係等均不明，請應買人或投標人自行查明並注意之。
備註	一、上開不動產２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：貳佰貳拾柒萬柒仟元，以總價最高者得標。

	三、保證金新台幣：肆拾伍萬陸仟元。 四、本件土地之依照土地謄本所載，使用分區均為鄉村區，使用地類別均為乙種建築用地，該２筆土地之使用分區、使用地類別等，其開發使用是否受之相關法令、法規之限制，請應買人或投標人自行查明，又該使用分區、使用地類別等是否於本院拍賣過程中有所變更等，為主管機關之權責，亦請應買人或投標人自行向主管機關查明。另土地相關形狀、臨路情形、坡度等情亦請投標人自行持地籍圖至現場確認。均請應買人或投標人自行注意之。 五、本件拍定後需調查優先承買權人是否優先承買，有時耗時甚久，請應買人斟酌，並待優先承買權確定後，本院另行通知，拍定人再行繳納剩餘價金（勿先行繳納），本院始得依法核發權利移轉證書，請應買人、投標人等特別注意。 六、依照強制執行法第１１３條準用同法第６９條規定，買受人就拍賣物之瑕疵無擔保請求權，拍定人不得以物之瑕疵為理由，請求撤銷拍定。投標人或應買人對於標的物請自行查明，審慎投標。 七、本件網站上如有現況照片僅供參考之用，實際現況應買人請自行查證。 八、拍定（或承受或特拍應買)人應承擔拍定（或承受或准予應買)日至權利移轉證書取得前之地價稅、房屋稅。但如有因拍定（或承受或應買)成立與否而爭執者，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。 九、拍賣之土地如於查封後經地政機關實施重測或土地複丈，其面積應以重測或土地複丈結果為準。拍定後債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍賣。 十、拍賣之土地，如拍定之價格低於所核定之土地增值稅者，依土地稅法第５１條第２項規定，拍定人應代為繳足其差額，臺灣臺南地方法院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行查證並注意之。 十一、投標日期：中華民國１１２年4月１９日上午１０點３０分到１１點(第三次拍賣)。 十二、投標地址：高雄市前鎮區中山二路９１號１８樓之八；網址：ＨＴＴＰ://ＷＷＷ・ＴＦＡＳＣ・ＣＯＭ・ＴＷ

司法事務官　陳憲銘　　決行