111年司執字143158號 財產所有人：陳俊才								
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	文山區	木柵	四	25	362	100分之1	256,010元
	備考							
點交情形	點交否: 不點交							
使用情形	一、本件土地查封時，據古亭地政事務所人員現場指界稱:土地位於臺北市文山區保儀路157-1號至恆光街17巷7號間之道路，部分為保儀路147-1號、恆光街17巷7號及9-1號建物增建占用，巷尾保儀路147-1號建物旁之供電設施上有鐵皮加蓋，上開建物占有人及占有使用本件土地權源不明，應由拍定人自行釐清，請應買人注意。本件土地經查使用分區為本件土地使用分區為第三種住宅區，相關使用限制請應買人自行向主管機關查明。 二、因本件土地係拍賣應有部分，拍定後不點交，倘非共有人之一應買拍得，共有人有優先承買權，惟主張優先承買權之共有人，須提出其為共有人之證明；倘為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。又依臺北市政府都市發展局112年2月3日北市都建授字第1126008288號函所示，本件土地係67使字第1461號使用執照(66建(木柵)字第32號建造執照)之建築基地，因係拍賣建物之基地，故依民法物權篇施行法第8-5條第3項規定，專有部分之所有人即建物所有人無基地應有部分或基地應有部分不足者，於按其專有部分之面積比例計算其基地之應有部分之範圍內，有優先承買權，其權利並優先於其他共有人，如有多數專有部分之所有人行使優先承買權，則按專有部分比例承買之，專有部分之所有人行使優先承買權後剩餘之權利範圍，拍定人或承受人就該部分不得拒絕買受或承買。如有多數人主張優先承買權，因承買計算比例及法律關係複雜，確認承買比例可能須多時日，故拍定人有無法於短時間取得不動產權利移轉證書之可能，請應買人注意。又本件如有土地法第104條或民法第426之2條規定之承租人，則該承租人有優先承買權。 三、本件拍賣土地未經鑑界，確切土地位置及有無建物占用等占用情形應買人應自行前往查證，拍定後不得以現況與拍賣公告記載不符請求撤銷拍定，買受人應自行負擔向地政機關申請指界或鑑界之費用。								
備註	一、上開不動產1宗拍賣，請投標人出價。 二、拍賣最低價額合計新台幣：256,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：52,000元。							

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：卯股
擬　　判：擬　　判