111年司執字025952號 財產所有人：林文献、黃良智，黃宏智，吳素幸							
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	998-5	雲林縣古坑鄉東興段1647地號 ---------- 雲林縣古坑鄉古坑村15鄰中華路34號	加強磚造、鐵架鋅板造；住宅、神明廳用	騎樓: 13.20 第一層: 39.60 第二層: 51.48 第三層: 67.84 合計: 172.12	陽台（加強磚造）14.77	全部	582,000元
	備考	未辦建物所有權第1次登記；權利範圍：林文献33,333/1,000,000、黃良智33,334/100,000，黃宏智33,333/100,000，吳素幸299,997/1,000,000					
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、據地政人員指界稱：古坑鄉中華路34號之未保存登記建物坐落東興段1647地號土地上。拍賣之未保存登記建物位於三棟合併房子的最右邊，一樓前面為客廳，後面為廚房，前往2樓須借用中間棟之樓梯，其並無自有之樓梯。2樓內有3間房間，隔間裝潢均為老舊，前往3樓亦須經由中間棟之樓梯。3樓中間有一鐵皮架搭建之神明廳，此樓水泥地部分裂開，拍賣之建物牆面壁癌嚴重。又經現場第三人表示拍賣之建物並無廁所及浴室，須借用隔壁棟之廁所及浴室使用。因出入拍賣建物之2、3樓需經由中間棟之樓梯，得標人於得標後，就出入拍賣建物之2、3樓與中間棟所有權人間之法律關係需自理，請應買人注意。另據債權人稱：拍賣之不動產由債務人自己使用，無出租、出借等情形，實際情形應買人仍應自行查明，如上揭所載均無誤，拍定後得點交。 二、本案拍賣建物，尚無顯著資料顯示拍賣建物有發生非自然死亡事故、輻射污染、海砂屋、地震受創或火災受損等情事，應買人如有其他欲明瞭之情事，請自行查證。 三、另拍定後若查得有應不點交之事由，本院亦無法點交，請應買人注意。					
備註		一、上開不動產1宗拍賣，請投標人分別出價。 二、拍賣最低價額合計新台幣：554,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：111,000元。 四、房屋出賣時：基地所有權人（租地建屋）有優先承買權。（土地法第104條） 五、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。 六、未保存登記建物或增建部分(面積以實測為準)，得標人應自行負擔不能為所有權移轉登記及被拆除之危險。 七、建物占用未併付拍賣之土地上，應買人應自行負擔被土地所有人請求拆除之危險。					

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。