標別：甲

<table>
<tr><td colspan="9">112年度南金職字第86號 法院案號：111年度司執字第132294號　財產所有人：邱天德</td></tr>
<tr><td rowspan="2">編號</td><td colspan="5">土　　地　　坐　　落</td><td>面　積</td><td rowspan="2">權　利
範　圍</td><td rowspan="2">最低拍賣價格
(新臺幣元)</td></tr>
<tr><td>縣　市</td><td>鄉鎮市區</td><td>段</td><td>小段</td><td>地號</td><td>平方公尺</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td>臺南市</td><td>仁德區</td><td>崑崙</td><td></td><td>858</td><td>2188.70</td><td>12分之1</td><td>551,735元</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="7">特定農業區、農牧用地。引用89執全1341假扣押。</td></tr>
<tr><td colspan="2">點交情形</td><td colspan="7">點交否：不點交</td></tr>
<tr><td colspan="2">使用情形</td><td colspan="7">一、本件甲標土地：
（1）於履勘時經地政人員到場指界並稱，該土地上有果樹、數幾門墳墓，土地地形成不規則。
（3）惟就本標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、本件甲標拍賣範圍僅只有債務人土地之應有部分，其上若有建物、地上物（墳墓）、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（墳墓）、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、本件甲標係拍賣債務人土地之應有部分，拍定後不點交。
四、本件甲標拍賣之土地係屬農業發展條例第3條第11款規定之「耕地」（指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地），應受同條例第33條前段「私法人不得承受耕地」限制；但符合農業發展條例第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。（私法人如符合同條例第33條但書規定，應於投標時將許可證明置入標袋內，或聲明承受時當場提出，否則視為廢標或聲明不合法，均不許嗣後補正）。
五、本件甲標投標人或承受人是否符合農業發展條例之相關規定，請自行注意，如因資格不符或法令規定等相關情事致無法辦理所有權移轉登記，由拍定人或承受人自行負責，與法院權責無涉。
六、本件甲標優先承買權部分：
（1）共有人有土地法第34條之1之優先承買權。
（2）土地租用之承租人如符合土地法第107條或民法第460 條之1第1項規定，亦就該土地有優先承買權，惟承租人需提出相關資料到證明其符合該優購之資格。
（3）惟上開優先承買權人是否有相關法律規定之優先承買權資格，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。
（4）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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">備註</td><td colspan="7">一、上開不動產１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：肆拾玖萬貳仟元，以總價最高者得標。
三、保證金新台幣：玖萬玖仟元。</td></tr>
</table>

	四、本件不動產共分甲、乙標拍賣，債務人得於拍賣期日到場指定開標順序，如未到場，則由本院指定，拍賣所得價金於足以清償債權總額及債務人應負擔之費用時，其餘各標即不予拍定，縱經拍定，亦得撤銷。 五、本件甲乙標土地之依照土地謄本所載，使用分區均為特定農業區，使用地類別為農牧用地，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。 六、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。 七、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。 八、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。 九、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。 十、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。 十一、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。 十二、投標日期：中華民國１１２年7月１２日上午１０點３０分到１１點(特別減價拍賣)。 十三、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

標別：乙

112年度南金職字第86號 法院案號：111年度司執字第132294號　財產所有人：邱天德

編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	臺南市	仁德區	崑崙		871	91.18	2分之1	137,910元
	備考	特定農業區、農牧用地。引用89執全1341假扣押。						
點交情形	點交否：不點交							
使用情形	一、本件乙標土地：							

	（1）於履勘時經地政人員到場指界並稱，該土地上有雜草叢生、部分為空地。 （3）惟就本標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、本件乙標拍賣範圍僅只有債務人土地之應有部分，其上若有建物、地上物（墳墓）、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（墳墓）、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、本件乙標係拍賣債務人土地之應有部分，拍定後不點交。 四、本件乙標拍賣之土地係屬農業發展條例第3條第11款規定之「耕地」（指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地），應受同條例第33條前段「私法人不得承受耕地」限制；但符合農業發展條例第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。（私法人如符合同條例第33條但書規定，應於投標時將許可證明置入標袋內，或聲明承受時當場提出，否則視為廢標或聲明不合法，均不許嗣後補正）。 五、本件乙標投標人或承受人是否符合農業發展條例之相關規定，請自行注意，如因資格不符或法令規定等相關情事致無法辦理所有權移轉登記，由拍定人或承受人自行負責，與法院權責無涉。 六、本件乙標優先承買權部分： （1）共有人有土地法第34條之1之優先承買權。 （2）土地租用之承租人如符合土地法第107條或民法第460 條之1第1項規定，亦就該土地有優先承買權，惟承租人需提出相關資料到證明其符合該優購之資格。 （3）惟上開優先承買權人是否有相關法律規定之優先承買權資格，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。 （4）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。
備註	一、上開不動產１宗合併拍賣，請投標人分別出價。 二、應拍賣最低價額合計新台幣：壹拾參萬陸仟元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：貳萬捌仟元。 四、本件不動產共分甲、乙標拍賣，債務人得於拍賣期日到場指定開標順序，如未到場，則由本院指定，拍賣所得價金於足以清償債權總額及債務人應負擔之費用時，其餘各標即不予拍定，縱經拍定，亦得撤銷。 五、本件甲乙標土地之依照土地謄本所載，使用分區均為特定農業區，使用地類別為農牧用地，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。

	六、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。 七、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。 八、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。 九、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。 十、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。 十一、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。 十二、投標日期：中華民國１１２年7月１２日上午１０點３０分到１１點(特別減價拍賣)。 十三、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　蔡育庭　　決行

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：正股

擬　　判：擬　　判