111年司執字051809號 財產所有人：楊清燦							
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	248	雲林縣東勢鄉明倫段193地號 ---------- 雲林縣東勢鄉月眉村6鄰1之1號	1層磚造瓦頂、住家用	一層: 152.19 合計: 152.19		2分之1	300,000元
	備考	未辦建物所有權第1次登記					
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、經地政人員測量指出，拍賣建物坐落於東勢鄉明倫段193地號土地上，建物占用土地之權源不明，且為未辦保存登記建物，債務人稱建物現為共有，伊占有使用建物正身右邊兩間房間，出入房屋有柵欄，需開啟柵欄門才得通行至馬路，又建物有漏水、房屋支撐梁柱有破損、地震嚴重受創且白蟻嚴重侵蝕等語；該建物中間擺放神明廳，為共同使用區域。惟實際情形是否有海砂屋、輻射屋、地震受創、白蟻侵蝕、漏水、火災、水災、非自然死亡等足以影響交易之情事，請應買人於投標前仍應自行查明注意，審慎投標，以免受損。另依強制執行法第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵本無擔保請求權，不得於拍定後據此請求撤銷拍定。 二、本件係拍賣建物之應有部分，查無共有人間有分管契約，拍定後之法律關係請自理，拍定後不點交。					
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：277,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：56,000元。 四、建物共有人有優先承買權。得標人如為共有人之一（如係共同投標，需均為共有人），其他共有人即無優先承買權。 五、房屋出賣時，基地所有權人如有地上權、典權或租賃關係(租地建屋)，應提出相關證明文件始有優先承買權，且其優先權優於建物共有人。(民法第425條之1、第426條之2、土地法第104條規定參照) 六、如就優先承買權存否爭執並經起訴，須待訴訟確定，始依訴訟結果核發權利移轉證書。 七、本件建物坐落之土地非拍賣範圍，得標人應自行負擔被請求「拆屋還地」之危險。 八、未辦保存登記建物及增建部分，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。未辦保存登記建物及增建之面積以實測為準，且債權人、債務人及拍定人均不得以面積不符，請求增減價金或撤銷拍定。					

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：丁股
擬　　判：製稿人　　書記官　　司法事務官