110年司執字036149號 財產所有人：林承逸(即林明輝之繼承人)、林思瑤(即林明輝之繼承人)、陳麗霞(即林明輝之繼承人)								
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	華興	一	71	124	公同共有40分之1	418,999元
	備考							

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）		權利範圍	拍定金額(新臺幣元)
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	2038	臺北市文山區華興段一小段71地號 --- 台北市文山區興隆路四段8巷7弄6號未登記部分	4層樓主要建材(空白)	第一層未登記部分:35.02 合計: 35.02		公同共有100000分之10000	11,000元
	備考						
點交情形		點交否: 不點交					
使用情形		一、拍賣標的71地號土地為門牌號碼臺北市文山區興隆路4段8巷7弄6號4層樓建物坐落之基地，部分為前開建物前方之通道；標的2038建號建物為1樓之未辦保存登記建物，現由建物共有人林家軍居住使用，無地下室，並據其陳稱該建物之前有漏水情形，現已修繕完畢。71地號土地使用分區為第一種商業區(原屬第三種住宅區)。 二、依臺北市建築管理工程處111年9月28日北市都建查字第1116048294號函所示，標的2038建號建物為位於一樓之水平增建違章建築，經調閱83年度航照圖遭建物遮蔽難以辨識，復經現場勘查，現況材質非屬新穎，將現況予以拍照存證辦理，請投標人注意。 三、本件係拍賣土地及建物所有權之應有部分，拍定後不點交。另拍賣之2038建號建物因未辦理建築物所有權第一次登記，拍定後無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登記，並須負擔或有被拆除之風險，請投標人注意。 四、本件71地號土地、2038建號建物之共有人可主張土地法第34-1條第4項之優先承買權，如有多數共有人行使優先承買權，則依共有人之應有部分比例共同承買之。惟主張優先承買權之共有人，須提出其為共有人之證明。如行使優先承買權之共有人同時為71地號及2038建號之所有權人，並須就其擁有應有部分之標的一併行使，不得僅就其中一筆為之。 五、又臺北市文山區興隆路4段8巷7弄6號各層建物所有權人如就71地號土地有租地建屋之契約者，則有民法426-2條或土地法第104條之優先承買權，其權利優先於土地法第34-1條第4項之優先承買權，惟應提出相關資料證明之。 六、多數人行使優先承買權時，應以物權效力者為優先。如性質相同，法律有定其順序者，依法律之規定。如法律未定其順序，亦無先後之分者，則由其等按權利比例共同承買之。 七、主張優先承買權之共有人就其餘部分標的因無應有部分，而不得行使優先承買權時，拍定人或承受人就該部分標的不得拒絕買受或承買。 八、本件如因行使優先承買權之結果，導致土地與建物所有權非屬於同一人所有之情形，土地與建物之法律關係應由拍定人、承受人、應先承買權人等自行解決。						

	九、本件拍賣標的物倘非優先承買權人拍定，須相當時日踐行優先承買之通知，嗣程序完備後始得核發權利移轉證書，請投標人注意。

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：智股

擬　　判：擬　　判