112年司執字013440號 財產所有人：黃正洋								
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	雲林縣	東勢鄉	東南		855	1570	6分之1	1,660,000元
	備考	住宅區、重測前：東勢厝段377號						
2	雲林縣	東勢鄉	東南		855-1	6	6分之1	5,100元
	備考	農業區						
3	雲林縣	東勢鄉	東南		855-2	62	6分之1	85,000元
	備考	道路用地						
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示						
使用情形		據地政人員稱855、855-1、855-2地號土地相連，855地號土地上有數棟平房座落，部分為空地，855-1地號土地為雜草，有無建物占用需鑑界方知，855-2地號土地部分為空地，部分為道路，有無建物占用需鑑界方知。建物所有權及占用權源不明，且不在拍賣範圍內，惟現在實際情形如何，仍請應買人自行查明注意。拍賣之土地之所有權為共有狀態，共有人間查無分管約定，查無債務人現實占有部分，拍定後之法律關係請自理，故土地拍定後不點交。						
備註		一、上開不動產3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：637,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：128,000元。 四、共有人有優先承買權，但得標人如為共有人時（如係共同投標，投標人均應係共有人），則其餘共有人，即無優先承買權。又主張優先承買權之共有人，應就其擁有之應有部分一併行使之，不得僅就其中一筆或數筆為之；但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受。如有多數共有人行使優先承買權時，由本院定期通知到院協調，協調不成時，按原有持分比例共同承買。 五、基地出賣時：地上權人、典權人或承租人（租地建屋）應提出證明文件，始有優先承買權，其優先承買權並優於共有人。 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、抵押權拍定後塗銷，地上權拍定後不塗銷。 八、拍賣之土地如有欠繳重劃工程費、差額地價、工程受益費等費用，拍定人應繳清後始得辦理所有權移轉登記。惟應買人或承受人仍應自行查明，實際欠繳數額應以主管機關之資料為準。						

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