| 111年司執字048676號 財產所有人：郭福明 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 西螺鎮 | 社東 | | 436 | 1116.06 | 800分之481 | 20,300,000元 |
| | 備考 | 住宅區、重測前：新社段285-1地號 | | | | | | |
| 2 | 雲林縣 | 西螺鎮 | 社東 | | 436-1 | 26.77 | 80分之37 | 76,000元 |
| | 備考 | 道路用地 | | | | | | |
| 3 | 雲林縣 | 西螺鎮 | 社東 | | 437 | 28.64 | 全部 | 174,000元 |
| | 備考 | 道路用地、重測前：新社段285-6地號 | | | | | | |

| 編號 | 建號 | 基地坐落<br>---<br>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）<br>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 | 215 | 雲林縣西螺鎮社東段436、436-1、437地號<br>---<br>雲林縣西螺鎮新安里10鄰新社113之3號 | 2層樓加強磚造、鐵皮鐵架造；住宅用 | 騎樓: 13.65<br>第一層（雨遮）: 22.30<br>第一層（住宅）: 69.16<br>第二層（住宅）: 86.45<br>屋頂突出物（樓梯間）: 6.12<br>合計: 197.68 | 陽台（加強磚造）3.64 | 全部 | 1,072,000元 |
| | 備考 | 未辦建物所有權第1次登記；除第一層（雨遮）之結構為鐵皮鐵架造外，其餘主體之結構皆為加強磚造 | | | | | |
| 點交情形 | | 點交否: 如備註或使用情形欄所示 | | | | | |
| 使用情形 | | 一、地政人員指界稱436、436-1、437地號土地相連，436及436-1號土地部分為道路，部分有多棟建物占用，部分為雜木林，437地號土地可能部分為道路，實際狀況需鑑界方知。<br>二、215建號建物屋內一樓前面為客廳，中間有一間房間，後面為廁所。二樓前面為神明廳及陽台，有三間房間，後面為廁所。頂樓有屋突，部分區域有積水。<br>三、茲因雲林縣警察局西螺分局之員警訪查，現為債務人之家屬自行使用，如上揭所載建物及土地現況及使用情形屬實，拍定後無他人主張正當占用權源，且無依法不得點交之情形，拍定後215建號建物得點交，436、436-1、437地號土地不點交。 | | | | | |
| 備註 | | 一、上開不動產4宗合併拍賣，請投標人分別出價。<br>二、拍賣最低價額合計新台幣：21,622,000元，以總價最高者得標。<br>三、保證金新台幣：4,325,000元。<br>四、抵押權於拍定後塗銷。<br>五、436、436-1地號土地之共有人有優先承買權，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，皆無優先承買權。又為使房地合一利用，優先承買權人行使優先承買權時，應就全部標的一併承買。 | | | | | |

| | |
|---|---|
| | 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。<br>七、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，應自行查證，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。<br>八、215建號建物為未保存登記建物，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。增建或未辦保存登記建物，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