113年司執字041921號 財產所有人：吳鴻暉、劉文浩、吳智豪、吳智誠								
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	中山區	中山	一	912	143	4分之1	19,210,000元
	備考	吳鴻暉權利範圍:240分之38；劉文浩權利範圍:240分之2；吳智豪權利範圍:公同共有12分之1；吳智誠權利範圍:公同共有12分之1						

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	2853	臺北市中山區中山段一小段912地號 --- 中山北路二段115巷27號四樓	4層樓鋼筋混凝土造	四層: 106.25 合計: 106.25	陽台:11.26	全部	920,000元
	備考	吳鴻暉權利範圍:60分之38；劉文浩權利範圍:60分之2；吳智豪權利範圍:公同共有3分之1；吳智誠權利範圍:公同共有3分之1					
點交情形		點交否: 點交					
使用情形		1、2853建號格局為四房二衛一廚，屋內堆放許多雜物且有布滿灰塵之家電、衣物、桌椅等物，沙發、床鋪已損壞發霉，無水電，牆壁、天花板斑駁發霉且油漆剝落，似無人居住使用，建物頂樓有遮雨棚，無增建物，本件拍定後點交。 2、本件拍賣標的，經向主管機關查詢結果，表示皆無海砂屋、地震、火災受創等足以影響交易之特殊情事，依強制執行法第69條規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，請應買人自行查明，不得於拍定後主張。 3、依本院111年訴字第5024號判決本件拍賣標的應予變價分割，依民法第824條第7項規定，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。故本件債權人及債務人對執行標的均有優先承買權。					
備註		一、上開不動產2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：20,120,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：4,030,000元。 四、抵押權拍定後均塗銷。					

院　　長　黃　○　○

司法事務官　莊以馨　　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：火股

擬　　判：擬　　判