113年度彰金職字第194號 法院案號：113年度司執字第52854號　財產所有人：童寶雄

編號	土地坐落 縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	地目	面積 平方公尺	權利範圍	拍定金額 (新臺幣元)
1	彰化縣	埔鹽鄉	義和		594		9193	24分之2	696,000元
	備考								
2	彰化縣	埔鹽鄉	義和		595		478	24分之2	37,000元
	備考								

點交情形	點交否：不點交
使用情形	據地政人員指界稱５９４、５９５地號土地上為雜木林及部分三合院建物；５９６地號土地上為雜林、空地及部分三合院建物。債權人代理人稱上開土地係共有人使用中。本件土地上地上物非本件拍賣範圍，使用土地法律關係由拍定人自理，且應以實際測量結果為準，請投標人注意。本件係拍賣土地應有部分，拍定後不點交。
備　註	一、拍賣之土地使用分區及類別：５９４、５９５地號土地均為特定農業區農牧用地；５９６地號土地為特定農業區甲種建築用地。 二、非共有人拍定，共有人有優先承買權。惟主張優先承買之共有人，需就其擁有應有部分之標的一併行使，不得僅就其中一筆或數筆為之；但主張優先承買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標的不得拒絕買受或承受，共有人及拍定人均不得異議。 三、本件拍賣之５９４、５９５地號土地為農地發展重劃區之土地，適用農地重劃條例第５條之規定，重劃區內耕地出售時，優先購買權人之次序如下：一、出租耕地之承租人。二、共有土地現耕之他共有人。三、毗連耕地之現耕所有權人。倘同順序有２人以上主張優先承買權時，定期協調決定之，協調不成，共有人依比例應買，毗連耕地所有人依抽籤決定之。但得標人為現耕之共有人或毗連耕地之現耕所有人時，則其餘現耕之共有人或毗連耕地所有人，即無優先承買權。如有第三人就優先承買權有爭議時，須俟該異議之訴判決確定後，本院再依訴訟結果通知勝訴一方繳納價金，並核發權利移轉證書，請應買人注意，相關風險自行承擔。 四、民法第４２６－２條規定：「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。」承租人或基地所有人如主張優先承買應提出書面租賃契約或足資證明租賃關係資料到院始可主張（單純建物或基地所有權人無優先承買權）。如有第三人就優先承買權有爭議時，須俟該異議之訴判決確定後，本院再依訴訟結果通知勝訴一方繳納價金，並核發權利移轉證書，請應買人注意，相關風險自行承擔。 五、本件５９４、５９５地號土地使用分區為特定農業區農牧用地，屬農業發展條例第３條第１１款規定之耕地，私法人符合農業發展條例第３４條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構承購耕地者，應當場提出主管機關許可證明，許可證明文件應一併附於投標書，未一併檢附者投標無效。 六、如本件土地於本院核發權利移轉證書前經分割共有物判決確定，拍定人將不能持權利移轉證書辦理所有權移轉登記，投標人投標前應自行查明前開事項並承受相關風險。