114年司執字047044號 財產所有人：羅敏鳳								
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	臺南市	後壁區	長短樹		2161	1249	全部	1,816,888元
	備考	農地重劃。特定農業區。農牧用地。						
點交情形		點交否: 不點交						
使用情形		查封時，查封土地上有鐵皮建物、豬舍及平房(門牌號碼菁寮1之20號)各1間，部分為空地。應買人請自行查證，上開地上物不在本件拍賣範圍內，拍定後不點交。						
備註		一、上開不動產1宗拍賣，請投標人分別出價。 二、拍賣最低價額合計新台幣：1,805,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：361,000元。 四、有抵押權設定，拍定後全部塗銷抵押權登記。 五、上開建物所有權人(債務人以外)如符合土地法第104條規定，有優先承買權。惟優購權身分之有無以拍定時為準，且主張優購權人須於優購期間內提出有優購權之證明文件(如租賃契約等)以供審查後，始得優先承買。 六、土地法第107條規定，出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。惟優購權身分之有無以拍定時為準，且主張優購權人須於優購期間內提出有優購權之證明文件(如租賃契約等)以供審查後，始得優先承買。 七、有優先承買或點交案件，拍定後仍需進行調查、通知及執行，耗時較久，應買人投標前請審慎評估。 八、拍賣之土地屬農業發展條例第三條第十一款規定之「耕地」，應受同條例第三十三條前段「私法人不得承受耕地」限制（私法人如符合同條例第三十三條但書規定，應於投標時將許可證明置入標袋內，或聲明承受時當場提出，否則視為廢標或聲明不合法，均不許嗣後補正）；但符合農業發展條例第三十四條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。 九、查封之土地係經重劃之耕地，依農地重劃條例第五條規定：重劃區內耕地出售時，其優先購買權依序為出租耕地之承租人、共有土地現耕之他共有人、毗連耕地之現耕所有權人。次序在後之優先權人，縱前來本院應買，本院亦依前開次序通知。 十、查封之土地係經重劃，惟據臺南市政府地政局函稱：拍賣之土地係屬56年度白沙屯農地重劃區內，無欠繳工程費用及差額地價，為69年農地重劃條例公布施行前已辦竣地區，依內政部77年2月22日台內地字第571084號函釋，無重劃條例第36條規定，其工程費用及差額地價未繳清者不得移轉之適用。						

	十一、拍賣之土地如於查封後經地政機關實施重測或土地複丈，其面積應以重測或土地複丈結果為準。拍定後債權人、債務人、拍定人或其他關係人均不得以面積增減請求增減價金或聲請撤銷拍賣。請應買人投標前自行查明並審慎投標。 十二、拍賣之土地，如拍定之價格低於所核定之土地增值稅者，依土地稅法第51條第2項規定，拍定人應代為繳足其差額，本院始能發給權利移轉證明書，應買人應自行注意。 十三、本件訂於民國115年1月14日下午3時30分第3次拍賣。投標單請投入第一至四號標匭內。北股

院　　長　陳　　○　　○

司法事務官　黃尹貞　　決行

股別：北股

函 稿 代 碼：5.23.4 公告優先承買（民物施8-5Ⅶ）
股　　別：北股
擬　　判：擬　　判