114年司執助字002814號 財產所有人：劉明豪								
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	土溝		2975	3400	全部	5,059,178元
	備考	農地重劃。農牧用地。特定農業區。						
點交情形		點交否: 點交						
使用情形		查封時，據債權人代理人及地政指界人員稱：查封土地為稻田。另據鑑定報告書所載，該土地為水田。經向債務人調查有無出租或出借他人，債務人未予陳報。應買人請自行查證，上開地上作物不在本件拍賣範圍之內，拍定後俟當季作物收成後，按債務人占有現況點交。						
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：5,048,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：1,010,000元。 四、有抵押權設定，拍定後全部塗銷抵押權登記。 五、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。 六、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，且本件需俟當季作物收成後始得點交，應買人投標前請審慎評估。 七、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。 八、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。 九、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57年度後壁農地重劃區內，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、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。 十一、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。 十二、本件訂於民國115年1月14日下午3時30分第2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