<table>
<tr><td colspan="8">114年司執字073164號 財產所有人：黃銘泰</td></tr>
<tr><td rowspan="2">編號</td><td rowspan="2">建號</td><td rowspan="2">基地坐落<br>----------<br>建物門牌</td><td rowspan="2">建築式樣主要建築材料及房屋層數</td><td colspan="2">建物面積（平方公尺）</td><td rowspan="2">權利範圍</td><td rowspan="2">拍定金額<br>(新臺幣元)</td></tr>
<tr><td>樓層面積合計</td><td>附屬建物主要建築材料及用途</td></tr>
<tr><td rowspan="2">1</td><td>475</td><td>臺南市關廟區新埔段587-29、588-4、588-5、588-8地號<br>----------<br>臺南市關廟區新光街211號</td><td>木石磚造、層數：1層</td><td>一層：132.84<br>合計：132.84</td><td>雨遮3.36</td><td>2分之1</td><td>488,000元</td></tr>
<tr><td>備考</td><td colspan="6">本建物部分逾越鄰地587-29、588-4、588-8地號。</td></tr>
<tr><td colspan="2">點交情形</td><td colspan="6">點交否：不點交</td></tr>
<tr><td colspan="2">使用情形</td><td colspan="6">一、勘測時，據在場人黃德淋稱：伊為債務人姪子，系爭建物由其居住使用，債務人未居住。另據鑑價報告記載，建物坐落土地為裡地(鄰現有巷道或計畫道路18公尺以內之裡地)。<br>二、本件僅拍賣建物應有部分，未併同拍賣坐落基地，建物占用基地之法律關係不明，日後若遭土地所有權人請求拆屋還地或占用土地之不當得利，均與本院無涉。<br>三、共有人就建物有無分管協議未明，應買人請自行查證，拍定後不點交。</td></tr>
<tr><td colspan="2">備註</td><td colspan="6">一、上開不動產1宗拍賣，請投標人分別出價。<br>二、拍賣最低價額合計新台幣：486,000元，以總價最高者得標。<br>三、保證金新台幣：98,000元。<br>四、本件係拍賣建物應有部份，倘非共有人拍定，建物共有人有按同一條件優先承買權。<br>五、建物坐落之土地所有權人如符合土地法第一０四條規定，有優先承買權。惟聲明優先承買時，應併同提出建物占有使用土地之法律關係證明文件；且上開土地所有權人是否有土地法第104條規定之優先承買權，請投標人自行注意、查證，嗣後如有爭議，以實體確定判決為準。<br>六、拍賣之建物係未辦保存登記之建物，可否辦理第一次建物登記，由拍定人自行向地政機關洽辦，與本院權責無關。如系爭建物有違反建築法規遭主管機關認定為違章建築，拍定人應自行承擔被拆除之風險。<br>七、拍賣建物部分占用新埔段587-29、588-4、588-5、588-8地號土地，建物占用上開土地法律關係不明，日後若遭土地所有權人請求拆屋還地或占用土地之不當得利，均與本院無涉。<br>八、拍定(或承受或特拍應買)人應承擔拍定(或承受或准予應買)日至權利移轉證書取得前之房屋稅。但如有因拍定(或承受或應買)成立與否而爭執者，致未能核發權利移轉證書時，則以訴訟確定日為止。<br>九、依強制執行法第113條準用同法第69條，買受人就拍賣物之瑕疵無擔保請求權。<br>十、本件網站上之照片僅供參考之用，實際現況應買人應自行查證。<br>十一、本件訂於民國115年5月20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</td></tr>
</table>

司法事務官　黃尹貞　　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：北股

擬　　判：擬　　判