114年司執字052756號 財產所有人：朱昱嘉								
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	新北市	新店區	香坡		72	14326.97	10000分之1	60,000元
	備考							

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	921	新北市新店區香坡段72地號 ---------- 新北市新店區安祥路109巷2號	2層樓鋼筋混凝土造	第1樓層：89.25 第2樓層：52.76 合計：142.01		100000分之124	50,000元
	備考	含共同使用部分923建號(權利範圍10000分之5495)					
點交情形		點交否：如備註或使用情形欄所示					
使用情形		一、拍賣標的經本院現場查封，由綠中海2期保全人員導往現場，921建號坐落於72地號，門牌號碼為新北市新店區安祥路109巷2號，現為管理中心使用。本件係拍賣建物之應有部分，故拍定後不點交，建物共有人有優先承買權；若共有人之一到場應買拍得，其餘共有人無優先承買權；如有多數共有人行使優先承買權，則依共有人之應有部分比例共同承買之。 二、1203建號坐落於77地號，門牌號碼為新北市新店區安祥路109巷51之1號地下1樓，為社區內A區停車場。1203建號建物為停車位，係拍賣應有部分，因停車位為類似區分所有建物，可獨立使用，故拍定後依現況點交，建物共有人無優先承買權。 三、1120建號坐落於76地號，門牌號碼為新北市新店區安祥路109巷85弄3之1號地下1樓，為社區內B區停車場。1120建號建物為停車位，係拍賣應有部分，因停車位為類似區分所有建物，可獨立使用，故拍定後依現況點交，建物共有人無優先承買權。 四、1295建號、1327建號、6268建號坐落於81地號。1295建號門牌號碼為新北市新店區安祥路109巷90弄31號，現為債務人及其家人自行使用，另有編號D區36號停車位，拍定後點交，經檢視車庫旁有部分增建即6268建號，惟經新北市政府違章建築拆除大隊函表示，尚無違章建築認定紀錄，此部分拍定後是否被拆除不明，請拍定人注意；1327建號門牌號碼為新北市新店區安祥路109巷90弄63之1號地下1樓，為社區內C區停車場，係拍賣應有部分，因停車位為類似區分所有建物，可獨立使用，故拍定後依現況點交，建物共有人無優先承買權。 五、1277建號坐落於79地號，門牌號碼為新北市新店區安祥路109巷90弄74之1號地下1樓，為社區內D區停車場，係拍賣應有部分，因停車位為類似區分所有建物，可獨立使用，故拍定後依現況點交，建物共有人無優先承買權。 六、據地政人員指界稱，下列土地皆為綠中海社區2期之公設地。71地號係位於門牌號碼新北市新店區安祥路109巷2號建物(下稱前揭建物)南方，有地上物新北市新店區安祥路109巷6弄55號建物部分坐落；73地號係位於前揭建物北方20公尺處之雜木林；75地號係位於前揭建物北方約105公尺處之雜木林；78地號係位於前揭建物東北方約30公尺處之雜木林；80地號係位於前揭建物東北方約310公尺處之雜木林；82地號係位於前揭建物東南方約130公尺處之雜木林；85地號係位於前揭建物東南方約235公尺處，有地上物福國宮全部坐落；87號係位於前揭建物東南方約165公尺處之雜木林。上開建物不在拍賣範圍，基地					

	與建物間之法律關係請拍定人自行解決，請應買人注意。本件係拍賣應有部分，拍定後不點交，土地共有人有優先承買權；若土地共有人之一到場應買拍得，其餘土地共有人無優先承買權；如有多數共有人行使優先承買權，則依共有人之應有部分比例共同承買之。惟71、75、78、80、85、87地號土地為山坡地保育區之林業用地，按土地法第17條規定不得移轉於外國人，故外國人不得承受，請應買人注意。 七、拍賣標的經查相關主管機關後，地政機關函覆71、73、75、78、80、82、85、87地號土地雖非債務人所有建物之建築基地，惟迭次皆併同辦竣買賣及抵押權設定登記，且土地係坐落於集居地區周圍，為確保產權利用之完整，宜併同拍賣移轉，請應買人注意。 八、拍賣標的經查相關主管機關後，並無發生非自然死亡情形，亦無發生過火災事件，亦非屬列管之海砂屋、輻射屋、地震受損屋，請應買人注意。
備註	一、上開不動產20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：14,975,400元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：3,000,000元。 四、拍定後抵押權均塗銷。

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：辰股

擬　　判：擬　　判