114年司執字033440號 財產所有人：賴欽銓、陳宥瑋、陳威成								
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	雲林縣	二崙鄉	二崙		1330-1	1879	全部	3,151,000元
	備考	特定農業區、農牧用地、54年土地重劃、陳威成、陳宥瑋之權利範圍為4分之1、賴欽銓之權利範圍為2分之1						
點交情形		點交否: 如備註或使用情形欄所示						
使用情形		據地政人員指界稱，拍賣之土地現種農作，據在場之所有權人賴欽銓稱為自行種植，無出租、出借之情形。又據所有權人陳宥瑋具狀陳報，土地為賴欽銓及其父共同耕作種植農作。本件僅拍賣土地，土地上之作物，依法為土地之部分，倘拍定後有收取權人主張權利，需買受人與收取權人自行協議補償事宜，請應買人自行查明注意。又土地實際情形如何，仍請應買人自行查明。若土地確係由賴欽銓及其家屬占有使用，無出租出借等情且亦未有其他權利人主張占有使用權利，拍定後得依現況點交，但如有其他依法不點交之情事，本院得不點交。						
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：3,032,000元，以總價最高者得標。 三、保證金新台幣：607,000元。 四、優先承買權：㈠本件是變價分割共有物事件，依民法第824條第7項規定，變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。㈡拍賣之土地為重劃區內耕地，依農地重劃條例第5條規定：重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如下：〈1〉出租耕地之承租人。〈2〉共有土地現耕之他共有人。〈3〉毗連耕地之現耕所有權人，但僅能對直接相毗鄰之標的主張優先承買。倘同順序有2人以上主張優先承買權時，定期抽籤決定之，但得標人為共有土地現耕之共有人或直接毗連耕地之現耕所有人時，其餘共有土地現耕之他共有人、直接毗連耕地之現耕所有權人，即無優先承買權。㈢耕地承租人（需提出證明文件）有優先承買權（土地法第107條、民法第460條之1）。如就優先承買權之有無或優先承買之範圍有所爭執，均應提起實體訴訟確認，執行法院並無實體審查權限。 ㈣如有數優先承買權人主張優先承買，將依法律規定認定優先權之順序，如有爭議，應提起確認訴訟救濟。 五、他項權利：無。 六、其他事項：㈠拍賣標的為耕地，私法人投標應將主管機關許可之證明文件附於投標書，未附於投標書內者，投標無效。㈡應買人於投標前仍應自行查明注意拍賣標的現況（如向主管機關查詢拍賣土地之最新土地使用分區及土地相關使用限制及法令限制、土地是否經套繪管制等）及占有使用情形是否與拍賣公告相符（如與拍賣公告所載不符，請速告知本院，俾利後續處理）。						

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：卯股

擬　　判：製稿人　　書記官　　司法事務官