

共有土地使用現況 不影响將來分割權益

台南縣新營鎮
武昌街34之1號王
美金先生問：

我與另外4人共有一筆土地，土地靠後側不臨接街道部分，我建有木造屋乙棟。請問這筆土地若要分割時，我是否限於分得房屋座落位置部分？

高瑞鏗律師答覆：

共有物在未分割以前，共有人間常有相互約定各就一定範圍而為使用的情形，此一情形俗稱「分管」。

將來共有物如何分割，並不受既有分管位置的拘束，仍應斟酌土地形狀價值等予以公平分配。

當然，共有人於共有物分割前，相互約定各就一定範圍分別使用時，間亦有言明將來分割共有物時，悉按既有分管位置而為分割者。在此情形，法律上認已成立分割協議，依民法第824條第1項的規定，即應受其拘束。

共有物的分割，原則上依共有人協議方法行之。如不能成立協議，得依法提起訴訟請求裁判分割。

你在共有土地後側建有木屋一棟，當初如僅屬分

管性質而非出於任何分割協議，於將來共有土地分割時，即不受影響。換言之，你未必限於分得目前房屋位置部分。



三重市自強路2段23號邱顯富先生問：

公寓式建築物內分別有數戶人家居住，建物屋頂是否由最上層住戶單獨使用，或全部住戶共同使用？最上層住戶可否在樓上樓梯出口私自加裝門鎖使其他住戶不得自由通行？

高瑞鏗律師答覆：

在法律上，所有權與使用權為兩種不同的概念，所有權未必就是使用權，反之亦然。屋頂陽台為建物公共設施之一部分，應屬建物全體業主所共有，如無任何約定，那麼全體業主均有使用之權，但如事先約明，由最上層住戶管理使用，最上層住戶在樓梯出口加裝門鎖禁止他人任意出入，仍無不可。

**公寓樓頂陽台
應依約定使用**

台北市溫州街14號 **豐年社** 代售 **農業書籍** 每次郵購另收掛號郵資9元 郵政劃檢儲金5930豐年社

書名	編譯者	價格	內容
中草藥彩色圖鑑	鄭元春著	(精) 450元 (平) 400元	中英對照，介紹百餘種常用中草藥之特徵、生長環境、採集加工、性味功能、主治用法、方例、主要成份，每種均附有彩色圖法。 15×21.5 (公分) · 214頁
台灣的高山	陳世空著	(精) 400元	作者完成登百岳累積起來的遊記，內容包括山岳彩圖，通俗近人。 19.5×27 (公分) · 255頁
台灣的野生食用植物	鄭元春著 張之俊	(精) 400元	彩圖200餘幀，介紹台灣的野生食用植物，學術兼實用。 19.5×27 (公分) · 288頁
台灣的蝴蝶	賞蝶人著	(精) 400元	彩圖千幀，介紹台灣的鳳蝶科、粉蝶科、斑蝶科、蛇目蝶科、環紋蝶科、蛺蝶科、天狗蝶科、小灰蝶科。 195×27 (公分) · 231頁
台灣的鳥類	謝顯著	(精) 400元	介紹台灣的各種野生鳥類，包括習性及分佈。 19.5×27 (公分) · 236頁