

土地共有人不按協議分割

台北市興隆路2段217巷4弄8號劉嘉寧先生問：兄弟4人共同繼承父親所遺建築用地一筆，面積約1甲多，因未辦理分割登記，任由繼承人各据一方建屋自用。

後來以使用不均，且有占用原留空地蓋建工廠等，糾紛迭起。事經年長者居間協調決定，將全部土地劃出特定位置，縱橫開闢車道。原留空地按持分比例分配，至於其餘部分按房屋現狀實施測量而為分割，如所分得較其持分比例為多，依每坪新台幣3,000元補償不足之人。

目前四週通路已闢建完成，只以當初每坪3,000元的補償，衡諸時價每坪8,000元至10,000元，相距甚遠。致有占用空地之人，不願將空地騰出，迄仍僵持不下，請問：

(1)所指空地應如何分配？

(2)土地分割自行協調不成，應向法院提起何種訴訟？有無其他解決辦法？

高瑞珣律師答覆：



共有物分割的方法，有協議分割與裁判分割兩種，依民法第824條規定，應以協議分割為原則，而以裁判分割為例外。共有人先行協議，如不能協議決定者，法院得因任何共有人的聲請，為強制分割。

共有人間原已協議決定如何分割，徒因有人事後翻悔，拒不履行協議內容，辦理分割登記，以致相持不下時，其他共有人亦得向法院提起訴訟。但所提訴訟，應屬履行契約（分割協議）之訴，而非裁判分割之訴。

本件果已成立分割協議，全體共有人即應遵照履行。不能以原約定補償費偏低為詞恣意悔約。因此，其他共有人如能立証共有人全體曾已就分割方法，作成前述協議，即得訴請判令履行此項協議，包括劃出道路用地、房屋基地按現狀分割、空地按持分比例分配等。

分割共有物的方法，本諸契約自由原則，凡不牴觸法律規定，均得為之。所指空地，既經協議依持分比例分割，全體共有人均應受其拘束。

可訴請法院判令履行

花、菜、果農友們的好消息 最佳的植物肥料系列—— 任您《選擇》《配合》使用

園藝專家最愛用	速效水溶性·微量元素完全配合 花寶 HYPONeX	美國最老牌 風行數十年 五種配方
日本國內業者最廣用	緩效持續性粒肥·半年有效 愛美(1B) 10-10-10	三喜公司 世界專利 新法製造
造林·綠化最佳新武器	肥效持續三至五年·效果絕對卓著 愛美(1B) 23-2-0	三喜公司 世界專利 新法製造
海魚配製開花專用	促進花芽分化·效果宏大風評佳 ALASKA 0-10-10 魚精開花肥	美國製 精心配成
鮮魚精製純淨有機質	特適幼苗成長·肥性溫和可靠 魚精生長肥 5-2-2	美國製 特適蘭花等 高級植物
高磷酸配合最佳基肥	一至二年長效持續·清潔安全 魔肥 MagAmp-K	美國製 特適高 高級蘭花 高級蘭花
價格低廉的	水溶性肥料 五種配方 Peters® 百得肥	美國進口 大量供應

■全省各地蘭園、園藝店、花店、種苗店均有出售。
■經銷店如缺貨供應，請直接來信洽詢。

台灣總代理 **台和園藝企業股份有限公司**
台北市士林區中正路104巷1弄2號
電話：831-3302·831-3086
郵政劃撥：101360號

美國原裝進口

HOMELITE® 哈姆雷特牌 免刀片割草機

獨一無二

- 體輕、重量僅7.5磅。
- 不用刀片，採尼隆繩索割草，安全快速。
- 一台可抵20人工作效力。
- 使用二行程混合汽油。
- 省油、馬力強(1.3馬力)
- 割草範圍20英吋。
- 均可向各地農會購買。



《現貨供應·歡迎洽購》

台灣總代理
應求貿易有限公司
台北市柳州街82號
☎(02) 3066390·3815618·3061220