

私下購買部分共有地

在法律上有效

新竹縣芎林鄉新鳳村倒別牛路3鄰3號彭仁豪先生問：

甲、乙、丙3人共有92地號建地乙筆，某丁向某甲訂約承買毗鄰91地號田地乙筆。契約內約明，某甲並應將92地號中0.0004公頃分割，一併轉讓與某丁，請問：

(1)某丁對此0.0004公頃土地有無永久的使用權或所有權？

(2)某甲已經過世，乙丙是否有權向某丁收回上開0.0004公頃建地？

(3)某丁如無上述(1)的權利，是否可主張相當於此0.0004公頃共有權利(應有持分)進而請求分割土地？

高麗輝律師答覆：

共有物的處分，應得全體共有人的同意，民法第821條第2項雖有明文，與有共有土地的全部或一部，應得共有人的處分同意，如未經共有人全體同意，對於其他共有人，不生效力。

不過，根據最高法院的55年台上字第3367號判例，受讓人對於締約的共有人，有債權請求權，除得向共有人追償定金或損害賠償外，亦得請求取得按約定數量計算的應有部分(持分)與他共有人繼續共有的關係。

本件，某甲未得乙、丙2共有人的同意，私自將共有土地中特定之0.0004公頃建地出讓與某丁。此一行為，乙、丙2人應不受拘束。

某丁為保護自己的權益，可按上開判例，以某甲繼承人全體為對象，請求將92地號土地相當於0.0004公頃比例計算於某甲名下持分，辦理繼承登記後移轉為某丁所有。

某丁取得92地號土地持分，在法律上即與乙、丙等具有共有關係。依民法第823號、824條，各共有人原得隨時請求分割共有物。某丁自得請求乙、丙等其他共有人分割，取得0.0004公頃建地。如乙、丙等不允，並得訴請法院裁判分割。

樣、枳殼等，日後會有葡萄柚植株小、單株產量低或樹齡縮短等缺點。

根據一般砧木試驗結果，以廣東檸檬作柑桔砧木，果實風味淡(可溶性固形物及果酸均低)，汁液少及較不耐貯藏等現象。(范念慈)

梅花盆栽

梅花盆栽應如何管理？(新竹縣湖口鄉鳳山村20鄰36號劉培忠)

梅花盆栽的管理要點如下：

(1)上盆：梅的繁殖是以嫁接法為主，而梅杏即土梅，則是播種繁殖。雖可扦插繁殖，不過很少應用，扦插時間是在秋分後1週內。盆栽梅的苗木，以選取嫁接成活後1年生苗為佳。

(2)用土：稻田土加3分腐植土為盆栽梅的理想用土。

(3)換盆：花謝後，於3月初將植株由盆中取出，並除去根部的土，同時視全樹之形態，將無用的枝一併剪除，剪口與幹平或留半寸許，其上留有1~2芽，並要隨樹幹的姿態而定枝條的形狀，若為懸崖形，

枝梢也當有倒垂之勢。

(4)澆水與施肥：因梅喜乾濕相宜的氣候，所以當盆栽之際，盆土未乾不必澆水，待葉芽長定後，當施追肥。所用肥料以豆餅液為主，盆土略乾即澆水，量宜少。火伏暑天之時，土壤宜濕，到了秋季盆土宜潤，待落葉後需要施用豆餅液或草木灰等補充肥料，有助於花芽的發生。

(5)修剪：開花之後即發新芽，所以凡生長旺盛而長的枝條，必需剪去枝梢抑其長勢。同時枝條生長不良者，也要加以修剪，以增加自然的美態。過密之枝，生長勢過強之枝均得剪掉。(楊紹澤)

