



共有地持分出售

彰化縣田中鎮大崙里興略路 837號
單樹林先生問：

我家兄弟3人自家父繼承取得建地1筆，經登記每人持分各 $\frac{1}{3}$ 。家兄欲出賣其持分，因兄弟間價格未談妥，上經與某甲訂立買賣契約，以當初我所要求價格出賣與某甲，請問：

- (1)土地共有人有無優先承購權？如何行使？
- (2)根據家兄與某甲所立買賣契約，家兄須與我們協議分割。如協議不成，家兄請求法院強制分割時，我與舍弟可否就特定位置請求分割？
- (3)分割後，共有人於分得的土地上如有他人建物時，可否請求拆除？
- (4)建地經分割，是否即脫離共有關係？

高瑞鏗律師答覆：

「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。」土地法第34條之1第4項著有明文。本件情形，你可以單獨或與你弟弟共同行使優先承購權。你最好以郵局存証信函向你哥哥及某甲聲明願以同一條件買受所指 $\frac{1}{3}$ 持分。必要時，可聲請法院裁定准予假處分，禁止此項

他共有人有優先承購權

持分移轉與某甲所有，再提起訴訟，請求法院判令你哥哥以同一條件與你訂立買賣契約，並辦理移轉登記。

共有物的分割，原則上應依共有人協議的方法行之。如不能協議決定，任何共有人得聲請法院為強制分割。共有物分割之訴，雙方均得提出自己認為相宜的分割方法（方案），但法院將斟酌共有物的性質、經濟效用及全體共有人的利益與公平決之，不受當事人主張的拘束（民法第824條，最高法院69年台上字第3100號判例）。

共有物的分割，目的即在消滅共有關係。建地經分割後，共有人就所得部分，取得單獨所有權。依民法第825條的規定「各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之担保責任。」質言之，各共有人對於他共有人均負有與出賣人相同的担保責任，使其就分得部分取得完整所有權。準此，除另有約定外，在他共有人分得土地上原有建物，自應予以拆除（最高法院51年台上字第2461號判例，同法院51年7月10日第4次民刑庭總會決議）。

黑珍珠蓮霧 就是粉紅南洋種

問 貴刊35卷第14期中所提到的林邊「黑珍珠」蓮霧，種苗何處有售？（宜蘭縣員山鄉峯巷村7鄰82-3號曾炎儀）

答 (1)所謂「黑珍珠」蓮霧，並非『品種』名，而與其他地方所栽培的蓮霧同為「粉紅色南洋種」。只因土質及肥培管理的不同，生產出果皮色特別暗紅、糖分高、肉質脆的蓮霧，俗稱「黑珍珠」。

(2)苗木可逕向林邊地區或其他地區種苗商洽購。（王德男）

兔子脚癬 可以牛豬安防治

問 兔子前脚潰爛，日漸消瘦，也會傳染其他兔子。請問如何防治？（桃園縣中壢市內厝里10鄰

164號曾慶鐘）

答 (1)病兔患的是脚癬，是已比較嚴重的病例，症狀並非潰爛，乃因患部劇癢而病兔自己啃食的結果。

(2)脚癬是會傳染，可用6%「牛豬安」水溶液浸洗患處，有傷口時再塗藥膏。最好能早期治療，在患處掉毛有紅斑點或痂皮出現時即處理。（李茂盛）



（沈安麗 攝）