

共有地持分出售

彰化縣田中鎮大崙里興裕路 837 號
卓樹林先生問：

某甲與某丙共有 1 筆建地，因不知土地法規定共有人有優先承買權，未經徵求某丙同意，即與第 3 人某乙訂立買賣契約。嗣某丙聞訊以郵局存證信函通知，願以同一條件優先承買。管轄地政事務所且以公函通知某甲，如有出售這筆土地持分，須先徵詢某丙。某甲因而與某乙協商，但某乙堅持某甲履行契約，否則加倍返還定金，請問：

(1) 契約中有因可歸責於出賣人的事由，致不能履行時，出賣人應加倍返還其所受價金的條款，某乙可否依此請求？

(2) 某甲若將移轉登記必要書件（但無共有人放棄證明書）棄交某乙，某乙可否辦理過戶？某甲是否觸犯土地法第 34 之 1 條？

(3) 契約約定於地政事務所測量完畢時，辦理移轉登記。如今地政事務所又無法測量，若某乙提出訴訟，某甲有無法律上責任？

高瑞鈺律師答覆：

共有人出賣其應有部分（持分）時，他共有人

法律問題

須先徵詢他共有人 ——願否優先承購

得以同一價格優先承購，土地法第 34 之 1 條第 4 項著有明文。某丙主張優先承購，依法有据。某甲某乙買賣雙方亦應同受此一規定的拘束。因某丙願以同一條件優先承購，以致某甲依法不能履行原定買賣契約，尚難謂屬可歸責於某甲的事由致不能履行，某乙不得要求某甲加倍返還已付價金。

事實上，某丙既未出具放棄證明書，而該管地政事務所又經通知須先徵詢某丙願否優先承購，某甲縱將其餘過戶必要書件交付某乙，仍無法辦理所有權移轉登記（雖然，某丙的優先承購權，依最高法院判例，僅具債權效力，質言之，如已移轉登記為某乙名義，某丙不得對之主張其買賣無效，僅得請求某甲損害賠償）。

來函未說明所指地政事務所的測量，是何種測量。如是項測量，確仍無法進行，則某乙移轉登記請求權，即尚未發生，基本上不能起訴請求履行契約。

本件情形，某甲應定期催告某丙與之訂立買賣契約，雙方依約履行。另一方面須將已受定金返還某乙，如某乙拒絕受領，則向法院辦理提存。

合肥料，着果後，可施用 5 號或 2 號複合肥料。

(2) 單質肥料調配成與 2 號或 5 號複合肥料，比例近似時，換算量如下：2 號複肥的三要素比 11:9:18，調配時須用硫酸銨 40 公斤、過磷酸石灰 36 公斤、氯化鉀 22 公斤。

5 號複合肥料三要素比 16:8:12，調配時，須用硫酸銨 40 公斤、過磷酸石灰 22 公斤、氯化鉀 10 公斤。

(2) 夏油在溫度太高時不可使用，一般冬季防治膠虫時，稀釋倍數 150 倍。（鄧永興）

砂地種稻 宜選分蘖力強的品種

問 我有淺砂地的田種稻，可能是施肥不當，成績不理想。請問應如何改善？種何品種較適宜？

（台東縣池上鄉慶豐村 4 鄰 46 號謝安翔）

答 淺砂地水稻生長不佳，推斷可能原因有：

(1) 砂地漏水較厲害，如未客土，土壤保水保肥

能力較差。因此肥料應採用「分次多施」的方式，即將每公頃的施肥量，一般田一次施用 4 次（基肥、一追、二追、穗肥）時，砂地稻田應分 6 次施用（將總量均分為 6 次），可防肥料流失，裨益水稻吸收。

(2) 或許所採用品種分蘖較差。因砂地稻田肥力較差，無法促進分蘖，以採用分蘖力強的品種為宜。

除改善肥料施用法外，品種選擇，可採用台農 67 號、台中 189 號等品種。（江瑞拱）



（朱義朝 攝）