

## 處分或變更共有地

桃園縣龍潭鄉黃厝村5鄰黃泥塘30號李春芳先生問：

我與另3人共有農地1筆，每人持分各 $\frac{1}{4}$ 。其中1人原為地主，與其餘共有人就其持分有三七五耕地租約關係，所以實際上這筆土地，是由3位按持分位置分別耕作。多年來，相安無事。

最近，我想蓋建農舍1棟約100平方公尺，雜項農機室1棟約30平方公尺。3位實際耕作人（包括我自己）都已簽章同意，但據建築師說，需經全體共有人同意，才能申領建築執照。問題是，上面原為地主的共有人去世多年，其子孫四散，要一一尋求同意，大有困難。請問：

(1) 共有土地經 $\frac{1}{2}$ 共有人的同意，可否申領農舍建照？

(2) 共有人的同意書，須否公證，始生效力？

(3) 農舍及農機室的建築面積，有無明文限制？

高瑞鏗律師答覆：



(1) 共有土地，其處分、變更，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾 $\frac{3}{4}$ 者，其人數不予計數。共有人依前項規定為處分、變更時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之，土地法第34條之1第1、2項著有明文。另參照最高法院67年台上字第949號判決，來函所指情形，共有土地已逾 $\frac{3}{4}$ 以上共有人的同意，出具書面，應得申領建築執照。不過，你須踐行以書面通知或公告另一已故共有人的全體繼承人。

(2) 共有人的同意書，毋庸經過公證。當然經過公證更好。

(3) 於各種用地內，申請建造自用農舍（含農機室）者，其總樓地板面積不得超過495平方公尺，建築面積不得超過其耕地面積10%，建築物高度不得超過3層樓，並不得超過10.5公尺（實施區域計畫地區建築管理辦法）。

## 應書面通知或公告他共有人

含量非常低。不過還是建議你改用矽酸鹼渣，它含有32%左右的氧化鈣，20%左右的二氧化矽及3~5%的氧化鎂，還有錳、鐵等微量元素。每包售價72元（1.8元/公斤），向農會申請由糧食局配售。二氧化矽及氧化鈣都是細胞壁的主要成分，細胞壁厚，相信對病虫害的抵抗力會加強。（陳富英）

## 製造堆肥

### 氰氮化鈣不宜添加過量

**問** (1) 製造堆肥所添加的氰氮化鈣，那裏可以買得到？若添加過多對作物是否有影響？

(2) 貴社出版的「專業栽培蔬菜30種」菠菜篇裏，施肥中有1種叫熔磷，市面上買不到，可用何種肥料代替？（基隆市安樂區外寮里武嶺街202號江一山）

**答** (1) 製造堆肥添加氰氮化鈣用量，速成堆肥為稻稈500公斤對20公斤。氰氮化鈣在「台北市新生北路2段31~1號600室德城行有限公司」，或「台北市敦化南路57號606室名方有限公司」有出售。

添加量過多，會影響作物營養吸收的平衡，且氰

酸有極毒，使用上要小心，不要喝酒吸煙，工作後隨即洗澡、洗手。

(2) 熔磷為磷礦石與蛇紋石或鹼基性苦土（鎂）含有物混合，而以高溫熔融，在水中急冷細碎乾燥而成，不易被水溶解而非速效性，在火山灰土磷固定性強的土壤中，可由根酸溶解而被吸收。

栽植菠菜可採用複合肥料或過磷酸鈣代替，而不一定要用熔磷。（王錦堂）



花椰菜運銷（楊文振攝）