

房屋租約期內不得調整租金

問：某乙向某甲租用違建店面一棟，雙方議定租約期間為六個月。甲在出租四個月後，就提出增加租金的要求，聲明如果乙方不接受，就要強制收回，這樣是否合理？

乙在承租後曾花錢修理內部，如甲方收回房屋時，甲方是否應該賠償修理費？乙能不能請求甲方在找到適當房子時再遷出？乙方如果不遷出而繼續繳納租金，是不是合理？

警察電台法律顧問譚培榮律師答覆：

第一、不動產的租賃契約訂有期限，在期限未滿前，出租人依法不得增加租金，更不得因為承租人拒絕增加租金，而強制收回房屋。

第二、訂有期限的租賃，到期時租賃關係消滅，如果要繼續租用，應該另訂新約。如果雙方對新約的意見不能一致時，出租人甲自然可以收回出租的房屋；如果承租人乙拒絕遷讓，甲就可以本於所有權，向法院起訴。

第三、承租人乙所作店舖內部的裝修，如果不能增加房屋本身的價值，乙所用的修理費，就不能向出租人甲請求賠償。

第四、訂有期限的租約，期滿

台中市鳳鳴先生來信

問：

某乙向某甲租用違建店面一棟，雙方議定租約期間為六個月。甲在出租四個月後，就提出增加租金的要求，聲明如果乙方不接受，就要強制收回，這樣是否合理？

乙在承租後曾花錢修理內部，如甲方收回房屋時，甲方是否應該賠償修理費？乙能不能請求甲方在找到適當房子時再遷出？乙方如果不遷出而繼續繳納租金，是不是合理？

時如果續約不能成立，承租人應遷讓房屋。如果是請求暫緩遷讓，要得到出租人的同意。
第五、在租約期滿時，出租人要收回出租的房屋，是合法的。
第六、承租人在租約期滿後，仍然按時繳納租金，如果出租人收受，就視為新的不定期租約，但是出租人可拒絕收受。
第七、乙現在除了能和出租人甲繼續訂立新約外，就只有依約遷讓，把房屋交還出租人。



法律問題解答

• 警察廣播電台提供 •

新竹市吳建台先生問：

甲、乙、丙三兄弟共有六分地。現在乙想分割登記，可是甲已失蹤好幾年沒有音信了，而丙遷居外鄉也沒有來往，乙應該怎麼辦？

警察電台法律顧問胡顯謨律師答覆：

第一、臨時性的行方不明，可以報請警察機關查尋。

第二、失蹤人失蹤滿十年後，法院可以因利害關係人的聲請為死亡之宣告。

失蹤人七十歲以上的，可於失蹤滿五年後，為死亡之宣告。失蹤人如為遭遇特別災難的，可以在失蹤滿三年後，為死亡之宣告。死亡宣告應向住所在地管轄法院民事庭聲請。

財產共有人失蹤
可聲請死亡宣告

台灣花卉協會

經辦蘭花外銷

〔問〕：(一)蘭花最好施用什麼肥料較好？

(二)辦理外銷蘭花全省有幾處？
(三)貴刊是否有出售種蘭花的書刊？
(四)台北三峽鎮有木里六號王煜達

〔答〕：(一)蘭花的施肥種類，應依蘭花的類別而定。
(1)氣生蘭類：如嘉德麗亞、萊麗亞、蝴蝶蘭等，宜用美國特製的蘭肥「海波乃克司」(原名為 Hyponex)，花店、農產企業公司均有出售。
(2)地生蘭類：如報歲蘭、素心蘭、鶴頂蘭等，宜用含有氮、磷、鉀的腐熟豆餅水較好。

(二)蘭花的外銷，以前只有高雄、台中幾家零星辦理，且時有時無。現在台灣區花卉發展協會(地址台北市南京東路三段一四六號三樓，電話五八九八二三號)作有計畫的企業性外銷工作，若有意辦理蘭花外銷，可直接與該會聯絡，當可獲得協助。
(三)本社現在不經售蘭花叢刊，台北市重慶南路一段中華書局有重新室編著的「養蘭學」。(呂淑濤)

鹿仔樹皮

可造紙漿

〔問〕：(一)構樹造林(俗稱鹿仔樹皮)每公頃能種多少株？每公頃收穫量多少？幾年收穫一次？
(二)鹿仔樹皮可製造什麼？現在每公頃價格多少？何處有人收買？本省年消費量多少？

(三)有專門機構在收購？可否合約種植？(高雄六龜鄉荖濃村二九九號 陳溪川)

〔答〕：(一)構樹造林每公頃可栽植五至六千株，栽植後滿二年即可採伐剝皮，使萌芽更新，此後每二年可收穫一次。
集約栽培(有施肥)的構樹林，每公頃每次可收乾皮量約一萬公斤。
(二)構樹樹皮多含纖維，可製造紙漿，專供特殊用途的手抄紙(棉紙或稱宣紙)，葉可作家畜飼料。目前台灣構樹皮製紙工廠，多設在埔里鎮，大小工廠計約十家，年需原料構樹皮數十萬公斤，但供應量不足。
(三)目前構樹皮(乾燥的)收購價格為：
一至三年皮：每公斤五·五至五·七元。
四至七年皮：每公斤五至五·四元。

七年以上的不收購。
構樹皮收購處如下：
(1)長春棉紙股份有限公司(埔里鎮中山路六三四號)
(2)台灣棉紙股份有限公司(埔里鎮中山路六三三號)
(3)新光華造紙股份有限公司(埔里鎮新生路一三號)

至於有無合約種植，請直接和各收購處接洽。(林文鏡)

讀者請注意：來信詢問農業問題信件，請註明訂戶號碼，附回信信封並貼回郵。不同類的問題，最好分寫幾張信紙。

雙年讀者服務部