

### 租約期限

#### 需有証明

台南縣關廟鄉深坑村六十號張正信先生問：

我與我友人共有一養魚池，於五十八年二月底，以投標方式公開招租，結果由劉君出價年租一萬元得標，口頭約定租期六年，每年先付後用。前四年均能依約付租，但自第五年起即分文不付。此項租約於本(六四)年三月底屆滿，承租人有不交還養魚池，請問應如何處理？又養魚池共有八大部分已亡故，本人經向各該繼承人洽購其持分，如何完成合法登記？

本社轉請高瑞鐸律師答覆：

(一)關於所租指租賃契約訂有期間，其期間為六年，請你設法舉証，如確無書面租約或其他書証，可請當初招租決標時在場的人事先出具証明，以備涉訟之用。因如無法立証曾約定期間，法律上即將認其為不定期租賃契約，而不定期租約，對出租人是十分不利的。

(二)土地法第一〇六條規定：「以自任耕作爲目的，約定交付地租，使用他人之農地者，爲耕地租用。前項所稱耕地包括漁牧。」因此，本件租賃適用民法、土地法及耕地三七五減租條例有關耕地租賃條

款。

依民法第四五一條，土地法第一〇九條，你務必在租期屆滿前，以郵局存証信函通知劉君，表示不願繼續出租，應如期交還養魚池，否則因未表示異議，將當然成爲不定期租賃，徒增困擾。

(三)耕地租約期滿時，如有下列情形之一者，出租人不得收回：

(1) 出租人不能自任耕作者。

(2) 出租人所有收益足以維持一家生活者。

(3) 出租人因收回耕地致承租人失其家庭生活依據者。



### 法律問題解答

(4) 出租人如確不能維持其一家生活而有上開(8)情事同時發生時，得申請鄉鎮(區)公所耕地租佃委員會予以調處(耕地三七五減租條例第十九條)，請注意以上消極條件的限制。

(四)耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件，以書面通知承租人，承租人在十五日內未以書面表示承受者，視爲放棄(同條例第十五條第一項)。

欲受讓其他共有人的持分，須先踐行此一通知義務，然後依法向地政事務所辦理持分移轉登記，或爲保全該土地權利移轉，辦理預告登記(土地登記規則第九六條)。

### 果園綠肥

[問]：(一)目前本省何處有紫雲英種子可買？價格如何？

(二)如在農林廳種苗繁殖場買不到營多藤種子時，可向何處買？

(三)水田種植荔枝，爲了防止雜草生長，同時兼作綠肥與牧草，除了播種紫雲英、營多藤外，還可種那些牧草(須不影响荔枝的生長)？(埔里萬大發電廠陳炎成)

[答]：(一)紫雲英種子在桃園、新竹兩縣各地種子店均有出售，今年市價比往年貴，據聞每台斤約需六〇元。

(二)營多藤種子如農林廳種苗場買不到，可逕向台南縣新化鎮台灣省畜產試驗所洽購。如再買不到種子，可想法自己用扦插繁殖。

(三)埔里、台中地區荔枝園覆蓋綠肥可種營多藤、山珠豆、熱帶葛藤。但山珠豆及熱帶葛藤均爲纏繞性草本，須定期割刈，以防纏繞荔枝樹。上述三種都是優良綠肥，且莖葉柔嫩，營養價值極高，家畜又喜食。所以除供綠肥用外，尚可作家畜飼料用。(林培旺)

### 非洲荳葉挿繁殖

[問]：(一)「非洲紫羅蘭」是否苦苣苔科植物，學名爲何？

(二)繁殖方法如何？

(三)培植注意事項如何？(台北市敦化北路一五五巷六六弄六〇號李秉芳)

[答]：(一)李農友所謂的「非洲紫羅蘭」是屬於苦苣苔科植物不錯。然而正確的名字應叫做「非洲草」，

因爲她所開的花和香草很相像，原產非洲。

一般人稱非洲紫羅蘭，是由於英文名字是 African violet，把 violet 誤譯成紫羅蘭，其實英文所謂的 violet 是香草，而紫羅蘭的英名是 stock。

非洲草的學名有二種寫法：

- (1) Saintpaulia spp.
  - (2) Saintpaulia hybrida Hort.
- (一)爲目前一般栽培的非洲草，有很多品種 (species)。
- (二)爲園藝上的非洲草，通常是人工交配改良種。

非洲草繁殖方法：通常使用葉插法，先插於水中，待自葉柄處發根後再移植於培養床或盆中。也可分株繁殖。播種法是爲了培育新品種。

(三)培植非常容易。非洲草爲好蔭性植物，澆水最應注意，如用過低於氣溫的冷水，很容易傷害葉片。(王才義)

### 仙人掌藥用

[問]：(一)仙人掌學名如何？

(二)在中醫界有何用途？

(三)如何種植？(屏東縣新埤鄉南豐村一〇九號邱獻宗)

[答]：(一)仙人掌學名是 Echinopsis multiplex Preiff et Otto. 俗名八卦瘡。

(二)中醫界聽說可當消炎、退熱用，可治肝炎、氣管炎、肺炎。用刀削去皮及刺，搗汁，沖冬蜜服用。

(三)種植方法：將仙人掌擲下，種植於沙質土，不必澆太多水，它有耐旱的特性。成活率高，容易栽培。(劉連勝)