

農舍重建地租地義務地主同意

台北縣樹林鎮村園街一段一一八號呂傳明先生問：

某甲不定期租用某乙一筆地已三〇餘年。因原建農舍現已不能使用，今擬重建，但須地主出具土地使用權同意書。

請問(一)某甲是否永遠享有地上權？

地上權人欲重建或新建房屋，土地所有權人可否阻止？

(二)土地所有權人有無出其土地使用權同意書給地上權人的義務？

(三)某甲如不出具同意書，如何補救？

本社轉請高瑞鐸律師答覆：

(一)租賃權與地上權，法律上性質互異。

簡單的說：租賃權是一種債權，而地上權則是一種物權。

物權有追及權、優先權、排他性。債權均無。

雖然，我國法律相當強化土地租賃權的權能。租用基地建築房屋者，承租人尚得請求出租人協同聲請該管地政機關為地上權的登記(土地法第一二〇條)。

但物權的取得，以登記為生效要件，某甲在未辦妥地上權登記前，只享有不定期土地租賃權，而非地上權。

(二)依民法第八三三條，地上權

具有使用土地建造房屋的權利。所以重建、新建或修建房屋，均不需取得土地所有權人的土地使用權同意書，即可申領建築執照。(內政部台五十內地字第五二二七三號函參照)。

(三)租用基地建築房屋，租賃契約有效存續期間內，如房屋已不堪使用，土地所有權人自有同意承租人重建的義務。如土地所有權人不出具同意書，可訴請法院判決。



法律問題解答

花蓮縣光復鄉中山路三三八號張阿洪先生問：

此地有一地主，其十二等則田地荒廢已三年，顯然違背政府政策。請問應如何處理？

本社轉請高瑞鐸律師答覆：

政府為貫徹維護良田，增產糧食政策，明令十二等則田地，不得移作其他用途，且不得任其荒蕪閉置。如經限期使用而不使用者，得依土地法第八九條規定，照申報地價收買。

本省各縣市已陸續完成農地廢耕情況調查，如因水利、勞力、資金等原因，以致廢耕者，應將分別情形協助解決。

如無正當理由廢耕者，將依規定處理。如有意見可向該管縣市政府反映。

良田不得荒廢

小雞無食欲

〔問〕：(一)雞剛孵出三天後，就一直消瘦不吃飼料，養到平斤時，又開始消瘦，直到死去，該怎麼辦？

(二)我家廚房螞蟻很多，應用什麼方法消滅？(高雄縣田寮鄉南安村一八八號洪明宗)

〔答〕：(一)小雞孵出後，需保溫，初生三六、四八小時後才給飼。因初生的小雞腹內還有未消化完全的蛋黃。

如孵化時溫度、濕度都調節得剛好，那麼孵出的小雞就很健壯，否則即屬弱雞。

發育不良的小雞，無法吸收腹內的蛋黃，缺乏食欲，可能會因消化不良而死。如沒死，發育也不正常。

買雞時，要選擇活潑、健康的，最重要的需選購部收縮良好的，才屬健雞。(弱雞臍部凸出)

(二)BHC粉及必安住等均可驅除螞蟻，但需注意安全性。洒過粉的地方，螞蟻不敢接近，但須注意避免被小孩吃到。(唐清奇)

牧草栽植與儲存

〔問〕：(一)盤古草、狼尾草種種方法及收割時期如何？

(二)收割後的牧草，應以何種方法才可保持鮮度與品質？牧草能放置多少時間？(台北縣鶯歌鎮中湖街二十一巷一號呂光耀)

〔答〕：(一)盤古草：用切成二、三節長的匍莖莖為苗，和種甘薯一樣扦插，但不要作畦。行距五〇公分，株距三〇公分。

如土壤水分適宜，在種後六〇日即可完全覆蓋，種植約九〇日可開始收割或放牧利用。

如有充分肥料，在每年四、十月間可利用五、六次。

每公頃一年的產量為六〇、〇〇〇、一二〇、〇〇〇公斤，十一月、翌年三月為休眠期。

本省北部可於每年十月左右，在盤古草地的中間播種紅燕麥。如以後土壤肥力提高後，可將紅燕麥改播義大利黑麥草。

狼尾草：用切成二節的莖扦插繁殖，像種甘蔗一樣，行距五〇公分，株距三〇公分，但不作畦，也不必培土。

每年三、十月為生長季節，在草高一公尺時即可收割。

盤古草可種於坡地，可青割也可直接放牧。狼尾草須種於平地肥沃地，只可供青割，最好不要放牧。

每年每公頃狼尾草有六〇、〇〇〇、二〇〇、〇〇〇公斤生草產量。

狼尾草水分含量高，乾物質含量只占一、七%，不如盤古草乾物質含量高，盤古草乾物質為二五、六%，所以養牛最好種盤古草，尤其是養肉牛更宜種盤古草。

(二)普通牧草保存可分青儲及乾草。盤古草可做青儲也可做乾草。狼尾草，只能做青儲保存。

牧草在保存過程中，多多少少有一部分營養會損失，損失的大小，依儲存方法及操作而定。

一般乾草以保存一年內供牛飼為宜，青儲草雖可維持二、三年，但仍以當年缺草季節飼牛較經濟。(林培旺)