

出租人轉售土地 租賃權不受影響

新竹寶山鄉深井村二鄰十六號蔡雲勝先生問：(一)某甲向某乙承租耕地一筆，未訂立「三七五租約」，某乙後將此地出售某丙，某丙又出售某丁。業主與主辦人員勾結，偽立「三七五租約」，意欲排斥某甲。請問如何解決？

(二)共有土地出售，買受人未過戶，又無能力耕作，坐視該地成為「荒地」。近奉政府通知：「如不復耕，本年二期田賦加征三倍，至六十五年仍未復耕者，政府將予收購。」該買受人如何向政府申請承買或承租？

本社轉請高瑞鐸律師

答覆：(一)出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。(民法第四二五條)。所以，不管該地所有權已讓給何人，對於某甲的租賃權都無影響。

當然，某甲與某乙既未訂有「三七五租約」，某甲必須能證明他確有向某乙租賃的事實，否則本身自始未有租賃權，當不能獲得法律的保障，也就不能對抗他人。

(二)政府為防止耕地荒廢，影響糧食生產。依土地法等有關規定限令「荒地」復耕。否則加徵田賦，並或照價收買。

該買受人雖未登記取得所有權，但根據買賣契約，買受人原有使用收

益其買受土地之權利。如今之計，該買受人宜及早雇工復耕，以免被照價收買，遭受損失。

台中縣后里鄉公館村三豐路三七八號黃司庫先生問：

我家有四甲左右私有山坡地，鄰近人家也有十數甲地，土質尚佳。惟因出入必經附近一家農場的進路。入口處安有鐵鏈，通行機車固無大碍，貨運車則須該農場經理同意，打開鐵鏈，才能通行。出入如此不便，以致該地難為正常耕作，目前仍然一片荒蕪。

近年來，國際糖價上升，很想種植甘蔗，如何解決此一難題？可否申請產業道路？

本社轉請高瑞鐸律師

答覆：你所有山坡地，如無其他適宜通路，以致無法正常使用者，可逕洽該農場，容許通行其道路。必要時可聲請貴鄉調解委員會調解或訴請法院確認你的通行權。

因民法第七七七條明文規定：「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用者，土地所有人得通行周圍地以至公路，但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。」

開闢產業道路，須估量該道路所具經濟上效益，以及開闢所需費用等才能決定，請洽縣政府或鄉公所。

鄰近出入
需留通路



第二次世界大戰以來

美軍的軍用蔬菜肥料

綜合肥料與微量元素的完全配合!!

——蔬菜苗的最佳葉面撒佈劑——

花寶一號 HYPONEX

ハイポネックス

- 最適合各種蔬菜類及果樹之育苗及成長。
- 縮短育苗期間、提高成活率。
- 促進根群旺盛、育成強健良苗。
- 提高品質、增加收成。
- 用法簡便、最安全、最有效。

*使用1,000倍水溶液，用量省、效果大。

- ▲包裝份量：60, 200, 500公克，五磅裝。
- ▲各地農藥行、種子店、花店、蘭園均有出售。
- ▲樣品、說明書、訂購辦法，來信即寄。

製造元 美國HYDROPONIC化學公司
台灣總代理 台和園藝企業股份有限公司

台北市士林區中正路104巷1弄2號
(玫瑰花推廣中心 同地址)
電話：831-3302·831-3086
郵政劃撥：101360號

最新開發

果菜、果樹專用有機質肥料

タキイ (TAKII) 濃縮液體有機肥料

特長：

- (1) 除三要素外另含有核酸、亞米諾酸的獨特配方，其相乘效果，可使作物增加果數，增大果實，增加收量。
- (2) 植物生育成長上不可欠的有機物形成液體，養分從葉葉根完全吸收，並可改善土質，增進肥力。
- (3) 由於有用微生物的作用，根發育活潑，發育健全，生長快速，效果超群。

用法：

以清水稀釋500~1,000倍施噴澆灌。

◎用過的農友都一致讚揚、

敬請大家告訴大家保證滿意◎

日本タキイ種苗株式會社榮譽出品

總代理：旭輝企業股份有限公司

總經銷：日九實業股份有限公司

台北市吉林路12巷14號 電話：511-0464
定價100g裝25元 600g裝90元 另有20kg的特價裝
郵政畫撥第105178號「謝旭萃」 另加郵包費14元