

租賃關係

繼承有效

桃園縣大溪鎮員林里八十八號江宗杉先生問：

祖父曾以口頭向人租得茶園、田園各一筆，其中茶園，在石門水庫通水時已變更為水田。現原出租人去世，家父想與其繼承人訂立書面租約，彼等藉詞尚未辦理繼承拒絕，請問：一、他們未辦繼承前，可否任意收回土地？二、付租收據是否就是承租証據？三、似此口頭承租不續訂書面，將來會不會發生問題？

本社轉請高瑞鏗律師

答覆：
繼承人是自被繼承人死亡即承受被繼承人財產上的一切權利義務，換句話說，雖然未辦理繼承登記，繼承人仍已取得該不動產物權（民法第一一四八條、七五九條）。所以，你父親因繼承當然承受你祖父承租人地位，對方亦因繼承當然承受其先人出租人地位。原租賃契約仍繼續有效存在，不因原出租人或承租人過世，而有絲毫影響，對你們來說，是否另行更新租約，都無所謂。

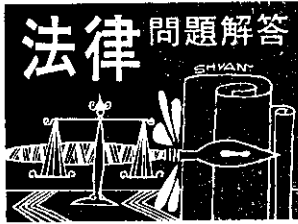
當事人相互約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金，租賃契約即告成立，並非一定要立有書面租約，不定期限不動產租賃契約也是一樣的（民法第四二一條、四二二條）。你們執有付租收據，就是一有力承租証據。為避免將來雙方就租賃關

係是否存在發生爭執，你們可依台灣省耕地租約辦法第二條規定，片面向鄉鎮公所陳明對方不能會同申請理由，填具保證書，辦理耕地租約登記。

共有農地

禁止分割

彰化縣和美鎮新庄里東發路二五〇號黃天色先生問：



答覆：

自從民國六十二年間農業發展條例頒布實施後，依該條例第二二條規定，以及內政部所為解釋，除因繼承等情形外，為防止農地細分，現有每宗耕地均不得分割及移轉為共有。你欲辦理耕地分割，在目前顯有困難。你與某甲間的買賣契約，對於雙方有拘束力，某甲如竟擅自將土地變分，你自然可追究他背信及損害賠償等民刑責任。但不得對抗善意第三人，譬如該第三人已取得所有權或設定抵押權，你不得請求第三人塗銷移轉或設定登記。

我於民國五二年與某甲出資各半，合購耕地一筆，計四分多，因故只登記為某甲名義，我執有預定土地買賣契約書，契約上載明承買人為某甲與本人，事隔十餘年。該地為自耕地，有意辦理分割，是否由兩人持有關證件至地政機關辦理分割？或以我向某甲承購一半方式處理？將來如發生土地侵占糾紛，我所持有買賣契約，在法律上是否能證明我的權利？

本社轉請高瑞鏗律師

農業知識的寶庫……

豐年叢書 #761 瓜類栽培

主要內容：

冬瓜 節瓜 胡瓜 西瓜 瓜子西瓜
無子西瓜 梨瓜 甜瓜 苦瓜 南瓜
扁蒲 絲瓜 蛇瓜……
栽培技術 病蟲害防治 營養成分表

全書152頁，圖片與插圖多

定價70元

函購另加掛號郵資8元

郵政畫撥儲金5930號豐年社

豐收?! “豐收年”的秘訣

就請採用王中之王，保證功效的果菜，果樹花卉專用有機質肥料



タキイ (TAKII) 濃縮液體有機肥料

特長：

※植物三要素外另含獨特配方即亞米諾酸、核酸，其相乘效果，植物直接吸收生長迅速，使您的果實加大，增加您的收穫量。

用法：

※以清水稀釋500-1000倍施噴澆灌葉根部均可。

◎說明書備索或逕向各大農藥、種子、肥料、種苗店、蘭園購用。

日九實業股份有限公司
北市吉林路12巷14號 TEL. 5110464