

權所有產不動 效力生效始登

宜蘭縣三星鄉大洲村九八之四號林拱輝先生問：
日據時期，某甲向農會購買一筆建地，訂有契約。光復後，這筆土地未辦過戶，某甲即又賣給某乙，且將契約交給某乙收執。

四十四年某乙又賣給某丙。現在某甲已死。本(六五)年一月，農會為清理房地產，囑某丙提供日據時期有關契約證件給理事會，但某乙拒不交出。請問買賣契約有效期間多少年？

本社轉請高瑞鐸律師答覆：

物的出賣人，有使買受人取得該物所有權的義務。而不動產物權，依法律行為取得者，又非經登記，不生效力(民法第三四八條、七五八條)。

因此，依據不動產買賣契約，買受人有所有權移轉登記請求權。此項請求權適用民法第一二五條規定，因十五年間不行使而消滅。契約請求權如已因時效而消滅，法理上叫做「自然債務」。債務人得行使消滅時效抗辯權，拒絕辦理移轉登記。也可不行使抗辯權，依然將所有權移轉登記給債權人(買受人)。

來函所述，某丙與農會間並無



直接買賣關係。除非某丙與農會重新另立買賣契約，否則原訂買賣契約既分別立於農會與某甲、某甲與某乙、某乙與某丙之間，縱使農會仍願辦理過戶，也應先由農會移轉登記與某甲之全體繼承人。再移轉與某乙，最後移轉與某丙。層層相承，順序辦理。藉符法律，而免漏稅之嫌。

台北縣永和鎮保平路十八巷四號鄭金生先生問：

私有耕地面積約一甲，栽植長期作物，內有豬舍一棟，一併出租，訂有半年租約。期間中，承租人行方不明，致作物荒廢。請問：收回再出租別人的法律途徑？

本社轉請高瑞鐸律師答覆：

耕地租約在租佃期限未屆滿之前，承租人得終止租約(耕地三七五減租條例第一七條第二款)。

終止，應以意思表示，向承租人為之。承租人行方不明，戶籍所在地也無此人踪跡者，得依民事訴訟法，以公示途達為意思表示通知(民法第九七條)。

承租人放棄耕作 出租人可終止租約

六月間開花，但至種子完熟約需六〇天。因開花時間不整齊及莖葉上有很多長刺，作業不便，需待葉莖枯死腐爛，種子落下泥土中後，用特製竹器撈起。

種子用水洗淨後曬乾，然後用銳利的菜刀切斷為二片，成為生藥。每公頃收量約一、〇〇〇公斤，現市價每公斤為三〇、八〇元。

經調製的芡實容易吸濕或虫蛀，應用麻袋或紙袋包好，裝入木箱內放於乾燥冷涼處貯存。

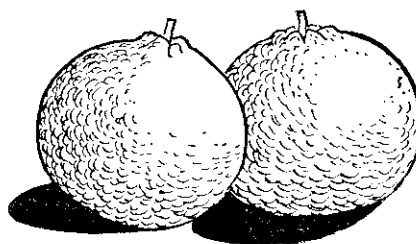
(二)種子請向台中市林森路七七、四號藥用植物生產合作社趙梓芳先生洽購。(楊永裕)

柑桔改接柳橙

〔問〕：我有一片十二年生柑桔園，位於嘉義中埔鄉柳丁專業區鄰傍。因本地是柳丁優良產地，栽植柑桔者甚少，所以栽培管理、出售上增加許多困難。我打算全部予以改接(高接)柳丁(即柑桔為中間台)是否可行？(嘉義市吳鳳北路三九〇號林宗禧)

〔答〕

：柳橙樹勢較柑桔為旺，以酸桔為砧木，柑桔為中間砧木，高接柳橙時，由於樹冠易變過大，影響樹姿，生產量低，壽命短，不甚適宜。



如果必須改接時，請盡量低接(中間砧木留少)為宜。(翁仁祿)

果園灌溉設施

〔問〕：我所經營的荔枝園，長約二五〇公尺，打算增設灌溉設施。請問：

(一)以水塔為水源，採高壓式散水器而將水塔高建，是否可行？如可行，安裝水塔高度應如何估計？

(二)輪機式邦浦是否即深水式邦浦？散水器何處有售？(屏東長治鄉復興村新興一〇二一號鄭席儒)

〔答〕：(一)以水塔作高壓式散水器的水源，如屬經濟，當為可行。水塔的高度，視散水器作用壓力、送水管路特性(包括管徑、長度、開關、彎頭、接頭等數目)及送水量而定。最簡易的估計方法是以散水器的水壓(公斤/平方公分)乘以一三、一六，即為水塔距散水器出水口的高度(公尺)。例如使用五公斤/平方公分壓力散水器，水源(水塔)應高於出水口約六五公尺(八〇公尺)。若改用低壓或普通式者，可減少水塔的高度。

(二)輪機式邦浦是邦浦內葉輪外圍有用以導水的導引葉輪(Guide vane)者，英文名Diffuser Pump，日文稱タービンポンプ(Turbine Pump)。深水式邦浦是屬於多段式輪機邦浦的特殊形式。單段式輪機邦浦不叫做深水式邦浦。

(三)高壓式散水器在台北市松江路三六號泉和企業有限公司有售；例如N A A N牌二八一二型，使用水壓為一〇公斤/平方公分，有效作業面積為九二五平方公尺(合三〇五七坪)。此外有SOLO牌等。低壓式者各地皆有售。(黃陽仁)