

# 人所有權地產時可優先購買

南投縣埔里鎮西寧路一之五號陳永亨先生問：

某甲所住房屋是他服務公司所有，基地為某乙、丙、丁三人共有。近因公司負債，房屋遭債權人某已聲請法院查封拍賣，公司從未向某乙、丙、丁繳付地租。請問：

(一)房屋拍賣時，何人有優先購買權？  
(二)如果由他人拍定承購時，可否強制執行要某甲遷出？  
(三)某甲有兒子在營中服役，可否申請暫緩執行？

(四)承購房屋後，須否向土地所有權人繳付租金？  
(五)房屋所占基地三分之二為都市計畫道路用地，於道路拓寬時，房屋承購人能否領取補償金？

本社轉請高瑞鐸律師答覆：  
(一)土地法第一〇四條第一項規定：基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人亦有依同樣條件優先購買之權。  
如公司與某乙、丙、丁間就基



地有租賃關係，房屋拍賣時，法院將通知土地所有權人某乙、丙、丁限期十日內依拍定價格優先承買。逾期不買，再通知拍定人繳價，取得所有權。某甲依法並無優先購買權。

(二)房屋拍定後，法院是否負責點交與拍定人，於拍賣公告上會註明。某甲是債務人(公司)的受僱人，應在負責遷讓之列。

(三)軍人及其家屬優待條例第一〇條雖有動員時期，應徵召服役之軍人，於在營服期間，其家屬賴以維持生活所必須的財產，債權人不得請求強制執行之規定。

但這條只適用於「金錢請求權」，並不包括「物的交付請求權」業奉最高法院民庭總會決議在案。何況就本件言，某甲本身並非債務人(公司為債務人)，無異議之餘地。

(四)公司與土地所有權人之間，如原有租賃關係，因拍賣後，拍定人是繼承公司的地位，而為承租人，對於土地所有權人負有繳租的義務。

(五)因都市計畫拓寬道路而拆除房屋，房屋所有人能領取補償費。  
(六)如某乙、丙、丁曾出租土地與公司，則可向公司請求償還欠租，向拍定人請求付租。否則，不宜收租。

## 雞場衛生

〔問〕：(一)據說：「海蘭雞由於體形較小，食量也少。為防發育不良，影響將來產蛋率。所以在育成期不無限飼」。不知此說法是否正確？  
(二)我曾自別雞場引進一批三個月大「秀拔」產蛋雞，現在雞齡四二周。不久以前，曾發生白血症，損失達一五%以上。目前有四、四〇〇隻，日產三二〇斤雞蛋(不含軟壳蛋與破損蛋)。產蛋率不佳，而且蛋壳質地差——太薄且易有縫隙，容易破裂，這種破損蛋每天高達一四或一五斤左右。會喂給鈣粉及鵝蛋壳粉，但仍不見效，軟壳蛋依舊，破損蛋不減。這種情形應如何處理？  
(三)有無治療可利查或傳染性支氣管炎或CRD的特效藥？  
(四)雞的頸項向後屈扭，次數頻頻，每次發作時間很短暫，產蛋率不減。是何原因？  
(五)雞的全身除羽毛外，全變成黃色，不產蛋。這種雞是否應予立即淘汰？(台南關廟鄉東勢村一四鄰一三八、五號蘇經洲)

〔答〕：(一)蛋雞在健康狀況良好時，仍有限飼，飼料效率好。可採隔日給飼法，產蛋率一成後，才改換蛋雞料。  
(二)白血病是蕪卵傳染，發現病雞應淘汰，以除去污染源。改善雞舍環境衛生，加強消毒，不要再向有病雞場進雞。病後恢復雞常下軟壳或畸形蛋，所以飼養過程應絕對參觀，保持雞羣健康。  
(三)以磺胺劑、抗生素治療，可減少經濟上的損失，緩和產蛋率降低及

## 新造魚池保水

〔問〕：我現在已將魚池建好了，空氣陽光過濕水塔的設備也已準備就緒，水井打了二·五丈深，大約是第一層地下水，但是池子保不住水。請問：

(一)如打深水井進入地下六、七層水，這樣子是否就能托住第一層水，而使池子的水能保得住？  
(二)池子是浮面設計，此種設備是否較易沉水？頭幾次水是否也較易被土壤吸收，而使池子容易消水呢？(彰化北斗鎮元市街六二號張梨雲)

〔答〕：(一)挖地下深水井，地下水源的深淺，水量多寡，及水質良否依各地區域而不同。並不是第一層水就能保持池水，通常混養淡水魚池，面積一、二畝，須水量為四英寸口徑抽水機繼續抽出的水量就夠用了。有關深水井的施設與水量，可請教鄰近開挖水井專家。

(二)地上造魚池因水位高水壓較強的關係，比挖深魚池，保水力弱而易消失。新造魚池如屬土堤者，應將土堤內面酒水二、三次後注水。然後將池底按照一般稻田耕作法，犁耙各一次並浸水一星期左右，再翻犁把一次後注水，才有保水力。(莊訓鍊)