

出租土地價值增漲

可訴請法院調整租金

南投縣南投鎮平和里平和巷五九之三號王文宏先生問：

某甲有一筆建築基地租給某乙興建房屋。某乙將兩年租金額提存於郵局，通知某甲領取，但某甲認為租金需要調整，不去領取。其後已有四年，某乙均未繳納租金。某甲可否依土地法第一〇三條第四項的規定訴請法院判令某乙拆屋返地？

某乙？

起訴以前，某甲可否再一次通知

本社轉請高瑞
律師答覆：

不定期限租賃契約，租賃物為不動產者，因價值的升降當事人得聲請法院增減租金。本件基地價值如確實有增漲，某甲得向

某乙為調整租金的意思表示，並向法院訴請判決調整租金。

但在未起訴以前，原訂租金額對雙方仍有拘束力，承租人如已按原租額給付或提存，即生清償的效力，出租人不得更為主張（最高法院五十年台上字第二六〇號判例）。

土地法第一〇三條第四款雖規定承租人積欠租金額，除以担保現金（俗稱押金）抵償外，達一年以上時，出租人得收回出租基地，但本條款仍受民法第四四〇條的限制。

換句話說，縱使積欠地租已達二年以上，出租人尚應定期催告承租人



法律問題解答

清繳（最好以郵局存証信函通知），承租人於期限內不支付，出租人才可終止租約，訴請法院判決某乙拆屋返地。

某甲如認為一經催告，某乙必會繳納欠租，以致無法終止租約，那麼可考慮逕向法院起訴請求按土地增值比率調整租金。

新竹縣湖口鄉長嶺村十一鄰三號周德村先生問：

日據時期某甲向某乙買了一筆山地，經登記為某甲所有。後來某乙向某甲要求把土地的一半還給他使用，

某甲寫了一分「覺書」表示同意，但至今四十多年未辦理過戶，而且某乙也拒不繳納應負二分之一稅金。

最近某乙之子，突執「覺書」向某甲要求過戶。請

問：

在此情形下，某甲是否有權拒絕？覺書的時效年限多少？

本社轉請高瑞律師答覆：

覺書屬於一種價的契約，移轉登記的請求權因十五年間不行使而消滅（民法第一二五條），某甲可令某乙之子清償歷年積欠某甲之墊繳稅費，仍與協同辦理二分之一持分移轉登記，也可行使「時效消滅抗辯權」，拒絕某乙之子的要求。

移轉登記請求權

十五年即告消滅

花、菜、果農友們的好消息

園藝專家和業餘愛花人士

都一致讚揚！！

園藝肥料 還是...

速效水溶性
花寶
HYPONEX
ハイポネックス

長期持續性
魔肥
MAGAMP-K
マグアンプK

最安全、最有效！！

■風行世界數十年的最優秀美國製綜合化學肥料。

■全省各地蘭園、花店、種苗店均有出售。

■樣品，說明書，訂購辦法來信即寄。

專營
世界名牌

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

園藝
肥料
器材
藥劑

增訂五版

家畜家禽衛生

精裝

附塑膠套

每冊110元

郵購另加掛號郵資8元

郵政畫撥5930號豐年社

台北市溫州街14號