

租金請求權 時效只五年

苗栗縣大湖鄉大湖村
中正路育英十四號傅龍光
先生問：

葉某、吳某等四人共有建地一筆，租給他人建房屋，屋主按照慣例每年以每坪二台斤稻穀繳地租。在民國五八年間土地共有人中吳某等三人，先後死亡，遺下兒孫眾多，直至六五年四月，有吳某遺眷二人向屋主聲稱，已辦妥繼承，請結付五八年至六四年欠租，屋主以他們空口無憑，深怕日後發生糾紛，不敢輕易償付。請問：

如何防患未然？該地未辦繼承登記前如何核算租金？

此建地因六十年拓寬道路，減少部分使用面積，屋主請求重新丈量，未蒙置理，屋主能否以此拒繳地租？地主片面要求提高租金，又應如何處理？

本社轉請高瑞錚律師答覆：
所指土地，關於吳某等三人的持分，已否辦妥繼承登記，以及究由何人繼承，應以地政事務所土地登記簿為準（土地法第四三條）。因此，屋主可自行或請吳家向地政事務所申領土地登記簿謄本，然後依照土地登記簿所載繼承人為對象，繳付地租，才能發生清償效力，不致發生糾紛。
繼承人自被繼承人死亡開始，當然繼承被繼承人財產上的一切權利義務（民法第一一四八條上段），因此吳某等繼承人自得請求屋主清償歷年積欠，但因租金請求權時效只有五年



法律問題解答

（同法第一二六條），屋主對於超過五年以上部分，可行使時效消滅抗辯權，拒絕給付。

未定期限的不動產租賃，當事人得因不動產價值已有升降，聲請法院判決增減租金（同法第四四二條），但在起訴以前，原訂租金對雙方仍具拘束力，承租人如已按原訂租金繳交出租人，或因出租人拒受而向法院提存所提存，出租人即不得溯及既往更為請求調整租金。換句話說，只可就承租人尚未繳租或提存租金的年份以後，聲請判決調整。調整幅度依實施都市平均地權條例第五七條，年租以不超過該宗土地申報地價的百分之五為限。

所稱部分建地已被開闢為道路，屋主可逕請地政機關或測量師實地勘測，按照現在建地面積繳地租。

高雄縣六龜鄉文武村河邊巷九五號潘日清先生問：

我租得有田地一筆，她已過世多年，但田賦稅單上還是她的名義，請問要如何辦理變更？

本社轉請高瑞錚律師答覆：

田賦，原則上向土地所有權人課徵，令租母雖已仙逝，但如未辦理遺產繼承登記，田賦名義仍屬令租母。請即依法申報遺產繼承登記，然後持同土地所有權狀請求稅務機關更正田賦名義。

變更田賦名義
憑所有權狀

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
HYPO-NEX
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

園藝
肥料
器材
藥劑

台灣總代理
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

國語日報

報日語國愛女子 · 女子愛母父

為什麼家家歡迎國語日報？
國語日報是一份「小型的大報」，內容純正高尚，消息迅速正確，短評「日日談」立論公正，專欄跟副刊可讀性極高。

國語日報全部用白話文撰稿，並且字字注上標準國音。常讀國語日報，可以學國語、學現代文字。兒童習作園地「我的作品」和「少年」、「家庭」副刊，並有國語日報附贈的雙週刊「古今文選」經海內外各大中學選為國文課本。「書和人」是介紹書籍與人物的權威讀物。報費每月六十元。

國語日報出版部
設有舒適美觀的書室，陳列本報出版的兒童讀物、家庭讀物、國語文書刊。每天營業到晚上八點，歡迎家長下班時帶子女來買書看書。

國語日報語文中心
設備雅潔舒適，教室氣溫調節，開有外籍人士和華僑華語班，國人國語正音班，中小學生作文班，成人、兒童華語班。採小班制，重視個別指導。

訂報電話：三四二四四八
出版部電話：三四一三五〇
語文中心電話：三四一八八二
· 台北市福州街十一號之三、四樓
· 台北市福州街11號之3、四樓