

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
共有中吳某等三人，先後死亡，遺
下兒孫衆多，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？

本社轉請高瑞鐸律師答覆：

所租土地，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
簿所載繼承人爲對象，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

（同法第二二六條），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額
繳交出租人，或出租人拒受而向法院
提存所提存，出租人即不得溯及既
往更爲請求調整租金。換句話說，只
可就承租人尚未繳租或提存租金的年
分以後，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五
爲限。

所稱部分建地
已被開闢爲道路，
屋主可逕請地政機
關或測量師實地
勘測，按照現在
建地面積計繳地
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？

本社轉請高瑞鐸律師答覆：

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。

田賦名義變更
所有權狀為憑

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-NE-X
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

國語日報

報日語國愛女子・女子愛母父

爲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寫，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。
兒童國語日報每天有一「兒童」和「少年」副刊，並有
兒童習作園地「我的作品」和「小畫家」，全家看
爲國語課本。「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、兒童書法
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