

### 使用他人土地

### 要有合法契約

雲林縣西螺鎮安定里廿八號廖喜先生問：  
我有部分土地被水利會使用作為溝圳水道，而水利會也有部分土地被我占建為住屋，如何能使之合法，避免糾葛發生？  
本社轉請高瑞鈺律師答覆：

使用他人所有土地，須有正當權源，例如，設定典權、地上權，或成立租賃、使用借貸契約等等，否則所有人隨時可能本諸所有權作用，請求法院判令拆除地上物，回復原狀交還土地（民法第七百六十七條）。除此之外，所有人尚可向法院追訴占有人竊占罪責，處以五年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。但占用已逾十年者，因追訴權時效消滅，不在此限（刑法第三百二十條第二項第八十條第一項第二款）。

應注意的是，不能因為他人占用你的土地，而可免除你占用他人土地所應負的民刑事責任。  
如今，你應與水利會商洽解決彼此互占問題。如能同意「互易」，即互相移轉所占土地所有權或另貼補若干金錢，是根本解決辦法（民法第三百九十八條）。退而求其次，也宜設定地上權或取得基地租賃權，才有保障。

台北市中山北路三段五八巷十五



### 法律問題解答

號蒲仲麒先生問：  
甲擬向乙購買房屋一幢，但乙因狂想病被法院宣告禁治產，以乙之夫丙為監護人，請問：  
一、房屋買賣證書上，賣方是否只須丙簽字蓋章即生效？  
二、這種房屋所有權人為乙，但土地所有權人為丁。乙要賣屋時，丁是否有優先承買權？或乙有權賣給任何人？  
本社轉請高瑞鈺律師答覆：

一、監護人對於受監護人的財產，非為受監護人利益不得使用或處分。為不動產處分時，並應得親屬會議的允許（民法第一千一百十三條第一項、一千一百零一條）。  
所以這項買賣契約，除由監護人丙代理乙簽字蓋章外，還須取其親屬會議紀錄，才能合法生效。  
二、房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買的權利。基地所有權人，在接到出賣通知後十日內不表示者，就視為放棄優先權。出賣人未通知基地所有權人，而與第三人訂立買賣契約書，此契約不得對抗基地所有權人（土地法第一百零四條第二項）。

因此，本件某丁是有優先購買權。如丁已以書面聲明放棄優先權，或經乙書面通知逾十日，丁仍不表示承買，乙才能出賣與第三人。

### 處分受監護人不動產

### 應取得親屬會議允許



## 增訂五版 家畜家禽衛生

精裝附贈膠卷 定價110元  
農校學生最佳參考資料  
開學期間優待團體訂購

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。
- 全省各地園圃、花店、種苗店均有出售。
- 精品，說明書，訂購辦法來信即寄。

專營 世界名牌  
肥料 器材 藥劑  
台周總代理  
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