

出租房屋改建

要有正當理由

台北市羅斯福路四段一二〇號陳木桐先生問：

(一)某乙向某甲承租房屋一幢，此屋屬某甲家族所共有，非某甲單獨所有。目前某甲以改建公寓為由，催促某乙遷讓房屋。甲乙雙方當初未訂立書面租約，也未約定租期，至今承租已逾十七年，某乙依然按月付租與某甲收受，請問如何對付某甲的要求？
(二)某甲以提高租金及拆除改建的方式，威脅某乙搬走，是否有理？某乙能向某甲要求那些權利？

本社轉請高瑞錦律師答覆：



法律問題解答

律師答覆：本社轉請高瑞錦

在法律上，出租人不必一定是所有人，只要有某種權利，或依其情形權利人為明示或默示之同意，或事前雖未同意而事後予以追認者，非所有人仍得為合法的出租人（最高法院二十一年上字三二七九號判例參照）。所指房屋是某甲家族共有，雖只由某甲一人出面，但某甲既能提供房屋與某乙使用，按月收受租金，已十餘年，這項租賃應該有效。

租賃是一種契約，但契約除法律有明文規定者外，不以書面為必要。只要能證明租賃事實存在，縱未訂立書面，也不影響效力。且租賃可為定期或不定期，如某乙持某甲以往收受租金收據，或其他任何證據（書證、物證或人證）足以證明租賃關係，就能以承租人地位，獲致法律保障。當然，如在客觀標準上確認房屋有重建必要，而某甲對於有收回重建的「正當理由」又能舉證（司法院大法官三十六年院解字第三四九一號解釋），依土地法第一百條第一款規定，某甲得終止租賃契約，請求某乙遷讓房屋，站在某乙的立場，對於房屋有無重建的必要，可以表示意見。

南投縣國姓鄉石門村國姓路二四九號羅乾富先生問：

甲、乙二人所有土地毗鄰，某甲興建房屋時，迫於某乙堅持，自界址後退十公分，供作排水溝部分用地，孰料某乙蓋屋時，非但不肯援例後退十公分，竟越界三公分建築，且在二樓邊牆上開窗戶，某甲阻止未果，如何處理？

本社轉請高瑞錦律師答覆：

土地所有人建築房屋逾越界址，鄰地所有人知悉，應即提出異議（最好以郵局存證信或向法院公證處證書），否則只得請求建屋者，以相當的價錢，購買越界部分的土地（民法第七百九十六條）。如曾提出異議，可請求拆除越界部分的房屋（民法第七百六十七條上段）。

相鄰房屋邊牆必須距離一公尺以上，才可開窗。擅自違章開窗，將一經主管機關察覺，將受取締。

土地被越界建屋

應立即提出異議

風行農林業，用途最廣泛——

芝浦牌 シバウラ

肩背負式
防震

動力稻草刈機

- 榮獲「農林廳台灣省農業試驗所」性能測定合格在案，品質保證，性能最好。
- 榮獲「台灣省糧食局」大量採購，供應國庫協助農民收割水稻，反應良好。
- 操作簡便、省油耐用、零件齊備。
- 農具兩用、切割稻、切割草、割路邊草、割田邊草、割牧草、割樹枝、果樹園下刈、林下刈、割甘蔗……等等皆適宜。



《稻刈作業》

- * 全省各地農會、農機中心、農機店、五金行等皆有販賣銷售。
- * 家家戶戶購買一台，經濟價值最高、用途最廣。

台灣總代理 /

廣台貿易股份有限公司

台北市忠孝東路四段60號12樓(彩虹園大樓)

電話：(02)7510045-6-7521630-1

現貨供應
日本原裝進口