

三七五出租地拍賣 承租人可優先承買

高雄縣阿蓮鄉中正路三七二號王福慶先生問：家兄替人作保，以致他的耕地被人拍賣。實際上，我向家兄租耕那筆土地已十二年，只因兄弟間沒辦三七五書面租約，法院民事執行處拍定後，未通知我優先承買。經提起抗告，被駁回。

事後委託律師向法院民事庭提起確認租賃權存在之訴，已經獲第一審判決勝訴，但是執行處仍強制執行點交，命耕犁毀地上農作物，不接受延緩點交的請求，請問：

(一)法院在查封時，不訊問債務人並且作成筆錄，是否有過失？

(二)法院以強制手段鑿毀農作物，將土地點交與拍定人，有無違反規定？

(三)如何才能夠恢復耕作及請求賠償？

本社轉請高瑞錚律師答覆：
金錢債權的債權人，經取得法院確定判決或其他執行名義，聲請就債務人的不動產為強制執行，大抵歷經查封、鑑價、公告、拍賣、點交並交付權利移轉證書與拍定人清償債權等程序次第完成。此等程序，一經開始，除非有法定原因，不得任意停止執行（強制執行法第十八條）。
查封時，應命債務人在場。如債務人不在場，應命其家屬或鄰居有辨

別事理能力者到場，於必要時，得請警察到場，並請他們在查封筆錄上簽名。強制執行法第一百三十三條準用第四十八條第二項第七十七條第二項規定甚明。
但這是訓示規定，縱令執行人員未遵辦，或雖遵辦，但債務人家屬、鄰居或警察不到場者，也不影響查封效力。
本件債務人或債務人家屬如於查封時在場，應知主張出租的事實，並主動請求記明筆錄，以免法院因不明有承租人，於拍定後未能通知承租人承買，引發一連串的困擾。



執行法院不知耕地有出租情事，以致拍賣應買人取得所有權者，依耕地三七五減租條例第十五條的規定，拍賣行為仍不得對抗承租人。
換句話說，承租人於拍定人取得耕地所有權後，仍可訴請確認優先承買權存在，並請返還土地與承租人。來函所指確認租賃權存在之訴已獲勝訴，而執行處竟繼續強制執行點交一節，按前述強制執行程序開始後，非有法定原因，不得任意停止執行的規定，而且確認租賃權之訴第一審獲勝訴並非停止執行的法定原因，所以執行處仍然繼續完成點交，並無錯誤。

別事理能力者到場，於必要時，得請警察到場，並請他們在查封筆錄上簽名。強制執行法第一百三十三條準用第四十八條第二項第七十七條第二項規定甚明。
但這是訓示規定，縱令執行人員未遵辦，或雖遵辦，但債務人家屬、鄰居或警察不到場者，也不影響查封效力。
本件債務人或債務人家屬如於查封時在場，應知主張出租的事實，並主動請求記明筆錄，以免法院因不明有承租人，於拍定後未能通知承租人承買，引發一連串的困擾。

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。
國語日報每天有「兒童」、「少年」、「家庭」副刊，並有兒童習作園地「我的作品」和「小畫家」。一份報，全家看。
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、兒童書法班。採小班制，重視個別指導。
訂報電話：三四一四四八
出版部書屋電話：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

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

和

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。
- 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
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
郵政掛號：101360號