

## 三五承租地

### 不得轉租他人

台南縣東山鄉東山村二二九號林小雲先生問：某甲將耕地分別出租與某乙及某丙，均訂有三三五耕地租約。但某丙將所租耕部分，再轉租與丁、戊二人，似此情形，某丙是否違反規定？

某甲如欲將耕地全部售予某乙，須否先以書面通知某丙？某丙轉租是否

不受影響？

本社轉請高瑞錚律師答覆：

依照耕地三七五減租條例第十六

條規定，承租人應自

任耕作，不得將耕地

全部或一部轉租於他

人，如有違反，原定

租約無效，得由出租

人收回自行耕種或另

行出租。某丙如確有

不自任耕作，將所租

耕地轉租與他人情

事，某甲自得主張原

訂租約無效。某丙果已喪失法律上承

租人的地位，某甲要將耕地全部賣與

某乙，固無問題。否則，某丙如仍合

法承租其一部，某甲就應依同條例第

十五條的規定，在出賣此部分耕地時

，先以書面通知某丙，問他願否以同

一條件優先承受，等到某丙表示放棄

，或在十五日內未以書面表示承受，

才可出賣與某乙。

換句話說本件情形，應先澄清某

丙的租賃權是否依然存在。必要時，

某甲得以某丙轉租為由，訴請法院確

認某甲與某丙的耕地租賃關係不存在

。一俟獲得勝訴判決確定。某甲可持



向管轄鄉鎮區公所辦理三七五耕地租約註銷登記（台灣省耕地租約登記辦法第八條）然後某甲與某乙間買賣行為，才能順利完成。

南投縣草屯鎮草溪路一二三之五

號簡大森先生問：

某甲向某乙承購建地一筆，不幸

未及辦理移轉登記，某乙忽告死亡，

現在由他的弟弟辦理繼承登記中，請

問：

(一)某甲能否行使買賣契約上的權

利？

(二)如某乙之弟不肯辦理移轉時，

如何補救？

本社轉請高瑞錚

律師答覆：

依照民法第一千

一百四十八條上段規

定，繼承人自繼承開

始時，承受被繼承人

財產上的一切權利義

務。因此某乙的繼承

人應負有依買賣契約

將建地交付某甲，並使某甲取得所有

權的義務。所以，某甲當然可行使契

約上的請求權。

如某乙的繼承人不履

行移轉，某甲應以繼承人

全體為被告，向法院訴求

判令辦理繼承移轉登記與

某甲，經取得法院確定勝

訴判決，得向地政機關代

辦繼承，並即逕行辦理移

轉登記。不必某乙的繼承

人蓋章或提供其他文件。

因代辦繼承所墊稅費，得

請某乙繼承人償還。

## 土地出賣人死亡

### 繼承人應辦移轉



# 樂敏牌

# ロビン エンジン

## 農業、產業機械之動力源

●強力●輕便●省油●耐用

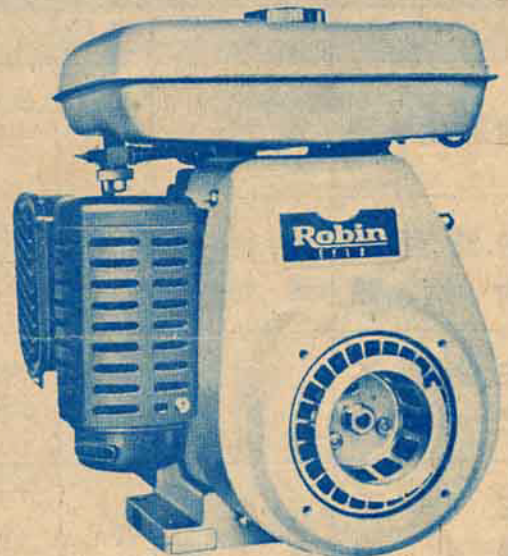
製造元：富士重工業株式会社

經銷處：樂敏有限公司

台北市康定路18號4樓

TEL.3610740·3612045·3613541~3

汽油、柴油 二衝程·四衝程  
一馬力至二十馬力各馬力齊全



EY18-3B

兼售ROBIN汽油引擎發電機

RG10C·RG17D·RG25D·RG33D·RG50