土地承購範圍不明 可以舉證主張權利

苗栗縣三義鄉雙潭村雙連潭五七號賴福雲先生問：

先父於民國四十二年十二月，向彭某承買耕地，並立覺書一份，其中批明地號有四筆地，均已順利移轉登記完畢。但另列畸零地約四厘左右，只註記：「雙方面踏明白」既無地號亦無界址，而實際面踏的先父與賣主兩人均已去世多年。今我計劃在此畸零地建築房屋，爲彭姓賣主的繼承人所阻，聲稱不在買賣範圍之內，請問：買賣所立覺書迄已二十四年之久，時效是否消滅？有無補救辦法？畸零地面踏人都已死亡，是否仍可力爭？

本社轉請高瑞錚律師答覆：

來函所指覺書，是一種買賣契約，依此契約所生請求權，只有十五年時效，所以彭姓繼承人如行使時效消滅抗辯權，你將無法辦理所有權移轉登記。

但是縱使不能取得所有權，仍不影響你繼續使用畸零地的權利。因你使用這塊地，是本諸你父親生前與原地主所立的買賣契約，而買主原有受領並使用買賣標的物的合法權利（民法第三百四十八條第一項），這種權利本身，不受時效消滅的限制。

此外，依照民法第七百七十二條規定，十年間和平繼續占有土地，而占有之始爲善意並無過失者，也可請求登記爲地上權人。

至於所指畸零地，是否屬當初覺書買賣範圍，事關舉證問題，覺書作成雙方雖已謝世，如能立證，仍可據理力爭。

◇ ◇ ◇

台北市內湖區麗山街三三五巷二八號江鳳雌先生問：

我們三人在十五年前向周家承租七甲多山地，種植梨樹，最近周家欲將這塊地收回出售。請問：㈠周家出售山地時，應如何補償我們？㈡除依規定補償外，我們能否就地上的梨樹另請補償？對梨樹的補償應如何估計？㈢我們三人中有人主張，他耕作土地較肥沃補償費應較高是否有理？如是，那麼梨樹生產較好者，是否也應從優計算？或逕按承租面積多寡決定？

本社轉請高瑞錚律師答覆：

出租人於租賃物交付後，縱將所有權讓與第三人，租賃契約對於受讓人，仍繼續存在，此卽法律上所謂「買賣不破租賃」的原則（民法第四百廿五條）。因此，周家如以欲出售他人爲由，要求終止租約收回山地，你們並沒有答應的義務。

你們如同意終止，性質上爲一種和解行爲。如何補償應屬和解範圍，悉聽雙方協議決定，並無確切標準。不過似可參照耕作地租賃關係的終止。耕作地租賃關係終止，未及收穫的果實或出產物，及所支出的耕作費用，承租人均得請求出租人償付（民法第四百六十一條）。

山坡地出租 回收能才能和解



花、菜、果農友們的好消息

最佳的園藝肥料系列——

任您《選擇》《配合》使用

園藝專家最愛用	速效水溶性・微量元素完全配合 花寶 HYPONeX	美國最老牌風行數十年五種配方
日本國內業者最廣用	持效持續性粒肥・半年有效 愛美(IB)園藝肥 10-10-10	一等公司世界專利新法製造
造林・綠化最佳新武器	肥效持續一年以上・效果絕對可靠 愛美(IB)林木肥 23-2-0	一等公司世界專利新法製造
海魚配製開花專用	含微量元素化・效果優大風評佳 ALASKA 0-10-10 魚精開花肥	美國製精心配成
鮮魚精製純粹有機質	特高幼苗成長・肥性溫和可靠 魚精生長肥 5-2-2	美國製特高觀花等高級植物
高磷酸配合最佳基肥	至二年長效持續・清潔安全 魔肥 MagAmp-K	美國製最高級觀葉等高級花卉
價格低廉的	水溶性肥料 百種配方 Peters® 百得肥	美國進口大量供應

■全省各地蘭園、園藝店、花店、種苗店均有出售。

■經銷店如缺貨供應，請直接來信洽詢。

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

電　　話：831-3302・831-3086

郵政劃撥：101360號

國語日報

父母愛子女・子女愛國語日報

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「小書家」。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爲國文課本。「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：二四一二四四八　・台北市福州街十號

出版部書屋電話：二四一三五一〇・台北市福州街十一號之三

語文中心電話：二四一八八二一・台北市福州街11號之3二、四樓