不定期租賃的糾紛

台北縣蘆洲鎮中正路三八六號陳威豪先生問：

我們租用一田寮及田寮附屬的曬谷場，前後已有三十餘年，並無欠租，最近所有權人務迫我們限期搬離，請問如何解決？

高瑞錚律師答覆：

依來函所述，你們與地主之間，並所指田寮及附屬曬谷場，並有不定期的租賃關係。不定期租賃無租賃期間的限制，而且你們又不曾欠租，所以如無土地法第一百條各款的情形，例如出租人收回自住或重新建築，(一)承租人把承租物轉租於他人，或(二)承租人損壞出租人之房屋或附着財物，而不爲相當之賠償時，地主是不能隨便要求承租人遷讓的。

* * *



出租抵押物

台北縣三重市中興街四之一號柯傘隆先生問：

(一)某甲向他的妹妹某乙借款，以他所有的房屋設定第二順位抵押權與某乙担保（第一順位已設定給銀行）。現在借款清償期已過，某乙應如何求償？

(二)抵押房屋爲二層店舖，某甲自己住在樓上，樓下出租他人已有數年。據悉租約每年換一次，租期每次一年，此情形會不會影響拍賣或其他償還方法，如某甲故意串通承租人假造租約期限，應如何對付？

高瑞錚律師答覆：

(一)某乙應具狀聲請法院裁定准予拍賣抵押物。取得裁定正本後，並請法院民事執行處，查封拍賣某甲的房屋。賣得價金，除清償第一順位抵押權人銀行的債權外，餘歸某乙優先受償。

(二)抵押物不論有未出租他人，均不影響拍賣的進行。

租賃契約的效力如何，須視訂立於抵押權設定之前或後而有異。如訂立於抵押權設定之後，對於抵押權人某乙當然不能生效（最高法院廿五年院字第一四四六號判例）。換言之，承租人於拍定後應即遷讓。

如訂立於抵押權設定之前，租賃契約對得標人仍繼續存在（民法第四百卅五條）。房屋經法院拍定後，得標人繼受某甲的地位，成爲出租人，依原有租賃契約，與承租人發生租賃關係。

法院在拍賣抵押物之前，依强制執行法，須先定期通知某乙到往現場查封，並作成查封筆錄。此項查封行爲，法院並不預先通知某甲或其承租人。

臨時到場查封時，某乙可要求執行人員立即說明承租人租賃期間，並命提出租賃契約書，記明筆錄，以防某甲與承租人串通改易租期。

* * *

蚜蟲的專治藥劑・桃蚜的尅星
蚜克靈
50%可濕性粉劑
安全！速效！
無臭！無味！
瓜類白粉病的特效藥
黴克靈
25%水懸粉
治療兼預防，
一勞永逸。
總代理：英商卜內門化學工業公司台北分公司
總經銷：嘉泰企業股份有限公司
發財農藥 地址：台北市新生南路一段120巷3號四樓之2 電話：3419251