

土地的抵押或出典

雲林縣西螺鎮安定里28號
廖喜先生問：

20餘年前，某甲將自己所有土地一筆抵押（典）於某乙，雙方立約。某甲交付土地與某乙耕作，不收租金。某乙交付若干金錢與某甲使用，不收利息。某甲如將金錢返還某乙，某乙亦須將耕地返還某甲。

不料某甲於立約後數年即因病死亡，又無繼承人，連土地稅金亦由某乙繳納迄今。

請問：

- (1) 某乙可否取得這筆土地的所有權？
- (2) 如立約証據遺失，對某乙有何影響？

高瑞鏗律師答覆：

(1) 來函未說明立約詳細情形，所以某乙可否取得這筆土地的所有權，可按幾種假定來答覆：

① 若屬抵押或出典，因抵押權及典權皆屬物權範圍，而物權的取得，悉以地政機關的登記為準，當事人間縱有訂立抵押權或典權設定契約，如未經辦妥設定登記，仍不能謂已取得抵押權或典權。

如已因登記而取得典權，而典權定有期限者，出典人於典期屆滿後，經過2年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。如未定期限，出典人自出典後經過30年不回贖者，典權人即取得典物所有權（民法第923、924條）。

如已因登記取得抵押權，抵押權是一種担保物權，抵押

權人於債權已屆清償期而未受清償者，得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金優先受償（民法第873條第1項）。

② 若未辦理典權或抵押權登記，而某乙使用某甲所有土地，可解釋為押租。某乙依租賃法理，獲得如下保障：

i) 所指土地即令轉讓第3人，某乙的租賃權對第3人仍繼續存在（民法第425條）。

ii) 如屬耕地，出租人出賣土地時，某乙有依同樣條件優先承買之權（土地法第107條第1項）。

iii) 出租耕地經依法編為建築用地者，出租人雖得終止租約收回耕地，但出租人除應補償承租人為改良土地所支付的費用，及尚未收穫農作改良物外，出租人是收回自行建築者，按當期土地公告現值減除土地增值稅後餘額計付，出售供他人建築者，給與土地繳納土地增值稅後餘額的補償（平均地權條例第76、77條）。

(2) 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任（民事訴訟法第277條），所謂證據包括人証、物証、書証等種類繁多，不一而定，但必須使法院能獲得相當的心証。某乙如將有關証物資料遺失，除非另覓得他項証據方法，以資補強，自有不利影響。

又，某甲死後無繼承人，應依照非訟事件法第78條的規定，可聲請法院裁定指定某甲遺產管理人。



應辦理設定登記

本刊長期訂戶訂閱
農業周刊可享優待！
你只要付190元
就可收到全年份

農業周刊

◎每星期一出版

◎最具權威的農業新聞刊物

◎全年52期·訂費210元

請即匯款·勿失良機

欄 信 通

姓名：
住址：

請將農業周刊寄至：

※本單有效期至69年7月31日止

(豐年半月刊訂戶編號)

此欄係備寄款人與帳戶通信之用，惟所作附言應以關於該次劃撥事項為限。

改進產銷制度

降低機械成本

北市南海路53號 張世昌

當工商業繁榮的時期，對於支援農業發展，應採下列政策，以收相輔相成之效。

(1)推展農業機械化。目前農場經營規模太小，不利於農機化的推行，造成生產成本偏高，農民所得偏低。據農友們反映，實施機械化的結果，勞力是節省了，但對降低生產成本幫助不太大。因此，工商界一方面除要減低機械成本，另一方面必須改善田間作業和機械修理方便，使農友樂於應用。

(2)減少中間剝削，增加農民收益。要加強農、工、商三者的協調，改進農產品運銷制度，減少中間運銷的損耗。工商界更負起教導農業新知識的責任，如舉辦分級包裝觀摩會，以提高農民的重視與改進。

(3)農業範圍包括農、林、魚、牧各方面，從生產、收穫、集運、包裝以至倉儲等一貫作業，均有賴工

商界支援。如對捕魚船隊的發展，有賴機械工業與造船業發展。目前農藥價格相當昂貴，成為生產成本的主要負擔，因此可就需要量大而普遍的農藥，多興建築製造廠，並實施共同防治工作，以收宏效。

工商界如何飲水思源，發揮工商道德來支援農業發展，今列舉4點淺見說明。

(1)提高農機品質，以合理的利潤，廉售農友。

(2)各種肥料、飼料與農藥等，須重視製造成分與效能，切勿偷工減料。例如報載，有人檢查罐裝農藥，發現罐底太厚而減少藥量，真假如何，值得廠商注意。

(3)請政府輔導民間米廠業者，應參酌公定價格向農友收購稻谷。民間廠商向農戶收購稻谷的價格，均比政府公定的低一成以上，但碾成的白米又以不合理的利潤出售，致使農戶兩面受損。



豐年徵文

提供廉價資材

中市南屯路3段6號 簡爐

●存款後由郵局製給正式收據為憑，本單不作收據用●

郵政劃撥儲金存款通知單			
寄款人姓名地址	收款帳號		
新臺幣 壹佰玖拾元正	5930	豐年社	
	收款戶名		
	經辦局郵戳		
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	手續費	次	元

本聯經劃撥儲金組登帳後寄交帳戶

主管：經辦：

收據號碼

郵政劃撥儲金存款通知單			
寄款人姓名地址	收款帳號		
新臺幣 壹佰玖拾元正	5930	豐年社	
	收款戶名		
	經辦局郵戳		
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	手續費	次	元

本聯由劃撥儲金組存查

主管：經辦：