

耕地租賃權

隨繼承移轉

屏東高樹鄉新南村歐東波先生問：
(1)三七五出租土地承租人積欠2年以上地租，經申請調解收回土地，依法可否收回自耕或應另行招佃出租？

(2)三七五出租土地，承租人已死亡，但遺有子女，出租人可否拒絕其子女繼承，收回自耕？

(3)偏僻的自耕地被人占耕，若收回自耕又不合算，可否以暫收租金方法處理，將來要收回是否會抵觸耕地三七五租約的有關規定？

高瑞鏗律師答覆：

(1)如經調解成立，由出租人收回耕地。收回後，自任耕作或另行出租，均無不可。但如出租人不能自耕時，應於收回後另行出租與具耕作能力農戶耕作（台灣省耕地租約登記辦法第10條）

(2)租賃權亦為財產權之一種，承租人死亡，當然由繼承人繼承租賃權，出租人不得予以拒絕，並主張收回（耕地三七五減租條例第17條第1款）。

(3)一經收受租金，視同成立耕地租約。將來須有耕地三七五減租條例，土地法及民法有關規定，始得收回。

新竹縣竹北鄉大義村9~35號曾滄海先生問：

某甲先祖父遺下一筆共業建地，日據時代即出租乙丙等人建屋居住，現住戶已有10數戶，建地目前共有人亦增加到

30多名。多年來均由乙丙等人繳納賦稅，不再另收租金。近因政府課徵地價稅，按持分比例分別掣單發送各共有人或繼承人手中，某甲為繼承人之1，請問如何可將應持分額的土地收回？

高瑞鏗律師答覆：

共有的建地，各共有人得隨時請求分割。來函所述，本件共有人多達30餘名，承租亦有10數戶，人多意見多，為簡化關係，有效利用土地，某甲宜即辦理繼承登記，進而向共有人請求分割共有土地。共有物的分割方法有2：(1)協議分割：全體共有人相互同意分割，並就如何分割取得協議。(2)裁判分割：共有人中如有不同意者，以同意分割的共有人為原告，不同意分割的共有人為被告，訴求法院裁判。分割後，某甲就其分割取得的土地，將僅與土地上租戶（1戶或兩戶）發生租賃關係，不像以往同時面對10數戶承租戶，徒增紛擾。

土地法第103條規定，租戶建築房屋的基地，非因下列情形之一，出租人不得收回：(1)契約年限屆滿時，(2)承租人以基地供違反法令之使用時，(3)承租人轉租基地於他人時，(4)承租人積欠租金額，除以担保現金抵償外，達2年以上時，(5)承租人違反租賃契約時。

某甲依分割取得土地的承租戶，如有上開情形之一，某甲即得終止租約，收回土地。

出租建屋基地

不得任意收回



預約最後機會！

216位專家學者執筆，資料最新，權威鉅著，精裝兩大冊，封面綉印，古雅精緻，機關團體必備，家庭個人實用美觀。

台灣農家要覽

農發會贊助 發行人：李崇道 豐年社印行

內容：農業資源、農場經營、農產運銷、土壤肥料、糧食作物、特用作物、園藝作物、林業、水土保持、農田水利、植物保護、畜牧、獸醫、漁業、農產品處理及加工、農業機械、農村環境與衛生等17大章。
上下兩大冊，合計2695頁，定價：道林紙本1500元，模造紙本1200元。

優待本刊讀者，69年10月31日前預約仍照8折優待：
道林紙本1,200元，模造紙本960元
郵購另加掛號郵資30元
機關團體憑公函預約，可先寄發票。

豐年社 郵政劃撥5930號 · 台北市温州街14號