

不定期出租建地

不得任意收回重建

豐原市成功路林

懋銘先生問：

我現有都市計畫

內建地36坪，30年前，家父與他人在此一土地上合夥開設木材廠，嗣因交通不便，經由合夥人轉售第3者，以後並數度轉手，現家父已去世，以往曾收取低廉租金，近欲收回重建，是否有何可行之道？

高瑞錚律師答覆：

本件關鍵之一，為當初讓售與第3者，出售標的究竟是包括木材廠房在內，或僅廠內生財設備。如屬後者，果能證明建物有收回重新建築的正常理由及必要，例如房屋老朽安全可虞或用益價值偏低等等自得依據土地法第100條第1款下段的規定，終止租約請求遷讓返還房屋。

如屬前者，地上廠房既已出賣，買受人及其後手，又各付租金無訛，基地租賃關係，迄仍有效存續，似無可疑。在此情形，除非承租人將基地轉租於他人或積欠地租達2年以上經定期催告仍不清償，或以基地供違反法令的使用，出租人得予以終止租約外，尚難請求收回（土地法第103條）。

不定期不動產租賃，如不動產的價值已有增漲，得依民法第442條的規定，聲請法院判決調整租金。

桃園縣復興鄉高義村56號陳盛旺先生問：

我於民國63年間在國有林班地內承租約7分地水田，因人力單薄，經常任其荒蕪，但每年的租金我都按時繳納，最近我準備再加整理，種植稻穀，因田裏有現成木頭，其中一部且可種植香菇。請問我在整地之前是否應再申請？我可否利用木頭種植香菇？

高瑞錚律師答覆：

(1)你每年的租金既仍照繳，出租人亦照受領不誤，足見此項租賃關係現尚有效存續。你不以承租人的身份使用承租地，不必再向出租人提出「申請」。

(2)能否利用現成木頭種植香菇，須視當初訂立租約時，出租人有未限定作物種類而定。如約定限種水稻，而承租人故予違反，經出租人阻止而仍然繼續為之者，出租人得終止租約，要求收回土地（民法第438條）。

定期繳納租金

租約有效存續



法律問題解答



郵政劃撥第一五五三九帳號中視週刊
洽購電話：七五二二四七轉二八七
全省各地書報攤均售

奇妙的星星

馮騰年／編著
實售75元

全書200餘頁，32開本
今天，天文知識已是必備的知識，「奇妙的星星」揭開了星空的奧秘，知識與趣味並重，是作者繼「神秘的地球」後又一力作。請看：
·我國古代的星座表
·真有火星人的嗎？
·人類能移民到金星嗎

神秘的地球

馮騰年／編著
實售65元

全書近200頁，32開本
盡管人類科技發展已經到了相當的程度，但是地球上仍然存在著許多不可思議的事物，您一定想進一步了解：
·失蹤的瑪雅文明真象
·兩千多年前的太空船
·木乃伊是怎麼來的？
·達摩是外星人嗎？

關心您的孩子

何立武編著
實售215元

全書300餘頁，24開本精裝
如果，現在有人告訴您：龍生龍，鳳生鳳，老鼠的兒子會打洞。您千萬不要相信！根據現代科學的驗證，說明人類的後代是可以由後天的培養加以塑造的。這本書，告訴您如何善盡父母的責任。

關心您的身體

何立武編著
實售215元

全書300餘頁，24開本精裝
您一定知道：健康的體是一切事業的基礎。但是，您對自己的身體究竟認識多少？對您的健康到底注意了那些？您，不要再粗心大意了！趕快來看這本書，使您全家的生活更幸福。

媽媽的女兒

中視周刊社／主編
實售165元

全書500餘頁，32開本
少女有煩惱，媽媽要操心。「媽媽的女兒」是兩代之間的橋樑。這本書以一個少女的故事，用小說的筆法，描寫一位成長的少女所面臨的種種煩惱，並提出解決的方法。很多的心理學家、教育學家、社會學家共同參與完成此書

婦女手冊

中視周刊社／主編
實售215元(精裝)
185元(平裝)

全書500餘頁，32開本
每一個人都有生活上的小困難與大困擾，「婦女手冊」是針對您生活上的需要，為您解答難題而編著的。只要您想得到的問題，它都包容進去。如：美容與化粧，衛生與疾病，幼兒保健，生活小常識，實用家常食譜……。

女性必讀

中視周刊社／主編
實售165元(精裝)
120元(平裝)

全書近600頁，32開本
「女性必讀」是「婦女手冊」的續集，是家庭的百科全書，幸福生活的導航，更可以幫您發展簡易的家庭副業。請看：家庭與設計，編織與鉤針，生活與禮儀，應酬與書信，子女與養育，食物與營養……。

果菜美容

艾倫／編著
實售185元

全書300餘頁，32開本
從各種食物的成分與功能，深入淺出地分析食物與健康、美容的關係。如：
·有益美容的果菜汁
·美化頭髮的果菜汁
·健美身材的果菜汁
·增強體力的果菜汁
·有益牙齒的果菜汁