

三七五耕地承租權

法律問題解答

不得轉讓他人

台中縣后里鄉三豐路355巷17號羅慶雄先生問：

某甲有一筆兩分多的三七五承租地，與我的土地毗鄰。目前某甲已轉業並遷往他處，多年來這筆土地都由我承耕。某甲亦有意出讓其租賃權，換由我和地主直接訂立租約。請問：

(1)我若要承租這筆土地，應如何辦理轉讓手續？我應具備何種條件呢？

(2)這筆三七五租約土地由8個人共有，請問若要辦理租賃權轉讓，是否須經全體共有人同意？

(3)若發生有地主無法繼承的情形，三七五租約土地是否由政府收回放領？

高瑞鏗律師答覆：

(1)依照耕地三七五減租條例第16條第1、2項的規定，承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租與他人，承租人違反此一規定時，原定租約無效，得由出租人收回自行耕種或另行出租。

如未得出租人的同意，而擅將租賃權讓與第3人，這種情形有甚於全部轉租，出租人自得終止租

約。依據最高法院37年上字第6886號判例的見解，認為租賃關係的成立與存續，是基於當事人間的信任，所以租賃權通常為不得讓與的債權。

你若要承租這筆土地，自應徵得地主的同意，根據台灣省三七五耕地租約登記辦法有關規定，至該省鄉鎮區公所，直接與地主換立三七五租約，不得與某甲私相授受，暗自受讓租賃權，否則將不能夠獲得法律保障。承租耕地者，本身應具有自耕能力。

(2)共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理（民法第820條第1項）。出租共有土地，原則上須經共有人全體同意，所謂同意，包括事前預示與事後追認在內。但如共有人內部曾有約定，由其中1人或數人決行，則不在此限。

(3)地主死亡後，無人繼承，仍應適用非訟事件法的民法繼承編有關規定，由利害關係人聲請法院裁定指定遺產管理人，依法定程序，於法償債權後，如有剩餘，即歸屬國庫。

(2)剛出生的小羊如母乳不足與營養不夠，要補充那些營養品呢？（台北市南港富康街47巷12號4樓陳崑泉）

答 (1)豆腐渣含有豐富蛋白質，可做為家畜飼料，但因水分含量高，餵家畜時應與草料配合。

(2)母羊營養不良，母乳不足時，應補充蛋白質含量高的精飼料如豆粉加玉米，亦可購買小豬飼料予以補充，1天餵1公斤。（張定偉）

養鱒魚的條件

問 (1)鱒魚的養殖季節、水質、水溫、適當的地理環境？

(2)鱒魚生長繁殖1年有幾季？飼養的餌料比率多寡？（花蓮市進豐街66巷17號溫玉蘭）

答 (1)虹鱒養殖條件較為嚴格。全年的水溫不得超過23°C，水質要澄清，水量要大，並以枯水期的水量作為決定經營面積的準繩。此外交通要方便

，而且不受洪水的影响。

(2)虹鱒屬高山冷水養殖魚類。如果水溫冷度不夠，而水量豐富的地區可採冬季養殖，飼養6個月。

一般高山地區在2~3月間放苗，飼料效率2：1，吃2公斤飼料，長1公斤。（余廷基）

