

承租人改建房屋

法律問題解答

須先徵得地主同意

南投縣水里鄉上安村安村巷56號林阿苟先生問：

我在20幾年前承租一筆94坪建地迄今，有租金收據為憑（非三七五租地）。因所建造竹農舍，年代已久，破舊不堪使用，而改建為鋼筋水泥並已完工。當初開工建築時地主也知道，但如今地主却說我未得到他的同意而改建，要本人高價購買這筆建地，請問：

- (1)我對這筆建地有權改建房屋嗎？
- (2)如何申請使用執照？
- (3)若不購買這筆建地，有何補救辦法？

高瑞錚律師答覆：

租地建屋未定期限者，應解釋為租期至房屋不能使用之時為止（最高法院台上字第 287號判決參

照）。所指農舍，如已達不堪使用狀態，出租人應得終止租約請求收回土地。

但從另一方面而言，如你在改建時，出租人是否默示同意。如有確實證據足以證明，出租人知情且不為反對表示，直至改建完成，才出為主張終止租約，要求你價購土地，自非有理。

你的問題，我綜合答覆如下：

- (1)除非徵得出租人同意，原則上你無權擅自改建地上房屋。
- (2)申請房屋使用執照，必須先有建造執照。而建造執照，則須提出土地權利人的土地使用權同意書，併同其他一應書件向建管主管機關申請。
- (3)為長久之計，你不妨與地主按合理價格洽購基地。

100°C 後，維持 4 小時，可停止送入蒸汽。而一般業者有的認為從開始送入蒸汽到 95~100°C 這個階段，操作上不宜過急，否則將有產量方面的影响，而第 1 階段就要長達 3~4 小時後，才可在進入書上所提 95~100°C，維持 4 小這個階段，那麼前後就有 8 個小時。請問是否屬實？

(2)蒸汽鍋爐有「立式」、「平式」兩種。請問鍋爐對於殺菌方面會有影响嗎？而「紅麵包菌」的感染與鍋爐是否有關係？

(3)我聽說有一種儀器像鋼筆一樣，可以測量木屑中水分的百分比。假如沒有儀器，有什麼方法可判斷？（台北市延平北路 4 段 282 巷 10 號林兒華）

(1)殺菌釜內殺菌材料中心溫度，達到 95~100°C，時間的長短，需依鍋爐能量而定。能量高的，1 小時內即可達到。而能量未能配合或較低的，需 3~4 小時才達到。如此燃料費較多，在經濟上衡量非屬適當。

有部分業者，未測定釜內殺菌材料中心溫度到達時間，因而延長殺菌時間到 8~9 小時，以策安全。

(2)「立式」、「平式」鍋爐原理相同，不會有任何影响。紅麵包菌與材料、殺菌環境、病原有關，與鍋爐型式無關。

(3)水分測定，有紅外線測定器，在儀器行可以買到。一般業者，只要將水分調到以手指（姆指與食指

)用力緊捏，木屑材料可自指間稍有水分滲出，但不可達到有水滴出，此時之水分含量約在 55~60%，為最適水分含量。（宋細福）

野生蕉株的滅除

用何種藥劑，何種方法才能除掉野生蕉株？（花蓮縣玉里鎮 239 號徐華台）

滅除野生蕉株，可用下列兩種方法：

(1)注射「年年春」50倍稀釋液，從假莖基部及中間部位各注射 1 孔，每孔注入 100CC 左右。注射約 1 個月後，母株及小吸芽苗都會乾枯死亡。注射針可就近向「青果合作社」借取。

(2)自假莖頂端心葉部位灌入煤油，用量視蕉株大小而定，每株約在 50~200CC 之間，使用煤油蕉株腐爛較快。（黃新川）



蕉園噴藥防治病虫害