

租地堆砂石 逾期未遷

高雄縣大寮鄉義仁村鳳林一路 261
巷 4 號張簡榮華先生問：

我的兄弟有 1 筆旱地，出租給某企業行，堆置砂石。自 67 年起租，每 1 年都訂有書面租約。但最後 1 年合約至 72 年 3 月 21 日止，因承租人口頭上表示不繼續承租，所以沒有再立合約書。

承租人以土地上還有一些砂石、設備尚待清理為詞，要求期滿後，再給使用 3 個月，並付清這 3 個月的租金。想不到拖延至今，土地上的設備仍未遷走。土壤亦未翻鬆，以利我們耕作（合約書載明：歸還時應翻鬆泥土，否則 5 千元保證金沒收）。

租金自 72 年 6 月 21 日以後未付分文。屢次打電話催辦，均不得要領。請問應如何解決？

高瑞錚律師答覆：

租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對的意思者，視為以不定期限繼續契約（民法第 451 條）。來函所指租約，於租期屆滿後，聽由承租人繼續使用，依據上開規定，應已發生「租賃契約之默示更新」的法律上效果。

法律問題解答

出租人應即表示 ——終止租約

「租賃契約之默示更新」，通常對出租人非常不利。尤其是將房屋出租，或將基地出租給人興建房屋等兩種情形，一旦因默示更新而成為不定期租賃關係，除非有土地法第 100 條或第 103 條各款情事之一，否則出租人將不能終止租約，請求收回出租的房屋或基地。

所幸，本件出租土地，是供堆置砂石，而非興建房屋之用，不受上述土地法有關規定的限制。出租人可依民法第 450 條第 2 項的規定，隨時終止租約後，請求承租人依約翻鬆泥土返還土地，並計付直到返還土地以前積欠的租金。

你可先以郵局存證信函表示終止租約，並定期催告承租人履行上開義務，逾期不為履行者，須向法院提起民事訴訟，於取得勝訴判決後強制執行。

又因「不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。」（民法第 445 條第 2 項）。出租人在起訴前或訴訟中，並可以聲請法院對於現有土地上的設備裁定准予假扣押，以確保將來獲得勝訴的債權，對之拍賣取償。

列幾種：

①低溫殺菌法：羊乳淨化後，加溫至 $63\sim 65^{\circ}\text{C}$ ，並保溫 30 分鐘，冷卻至 4°C ，裝填於消毒後容器。

②高溫殺菌法：淨化後的羊乳，經裝瓶封蓋，加溫至 $95\sim 100^{\circ}\text{C}$ ，並保溫 15 分鐘，冷卻至 4°C 。

③超高溫滅菌法：淨化後的羊乳，經過預熱再以 $130\sim 140^{\circ}\text{C}$ ，經 2～5 秒鐘加熱，必須使用超高溫滅菌機，最後冷卻至 4°C 。（陳幸浩）

菇木覆蓋塑膠布 注意溫度與通氣

問 我所種植的香菇，已接種兩個月，兩端的切口為何還不見走菌？又最近天氣乾燥，用塑膠布罩住，發現有發霉現象，請問是否通風不良所致？（台北縣淡水鎮水源里南勢埔 3 號花坤河）

答 (1) 一般在下種後 3 星期～1 個月，可明顯看出菌紋，若未長出切口可能原因有，①段木過乾

，下種菌種無法生長。②菌種過於老化，生長勢弱，無法利用木材。③下種菌種不適合段木的生長，此種情況，接種口極易死亡。

(2) 用塑膠布覆蓋應注意兩個問題：①溫度，②通氣。

當氣溫高時不必覆蓋，又此時香菇菌絲生長旺盛，二氧化碳累積過多，可能造成危害，因此必須注意通氣。覆蓋時若遇高溫濕度大，是雜菌繁殖的有利條件。（廖英明）



(阿郎 攝)