

耕地租約的續約

法律問題

屏東縣恆春鎮中山路 186號黃耀炯先生問：

(1)三七五租約到期，承租人未在45天法定期間內辦理續訂租約。事隔兩年後，出租人到公所申請辦理租金調解，把私章交給主辦人，沒想到竟被偷蓋續訂租約書，是否有效？三七五並沒有補辦條文。

(2)租約到期，未續訂租約，是否自然消滅（民法第 450條）？如承租人繼續耕作，出租人未即時表示反對，且有收取租金，是否應續訂租約或適用土地法第109條、民法第451條之規定，認為不定期限繼續租約？

(3)定有期限的租約與不定期限的租約，何者對出租人較有利？不定期限租約，出租人是否可依民法第450條第 2 款或458條終止租約收回自耕？

(4)租約74年期滿，76年辦理續訂租約，縣政府准許，是否有效？

高瑞鈺律師答覆：

(1)耕地租約登記辦法，雖有應於登記原因發生

逾期仍可辦理

後一定期間內，向耕地所在地鄉鎮區市公所提出申請辦理登記的規定，但並非逾此期限即不得辦理，是縱使事隔租約期滿後兩年，仍得續訂租約書面。

至所指私章被盜用，須負舉證責任，否則難謂所訂租約無效。

(2)關於耕地租賃，定有期限契約屆滿時，除出租人收回自耕外，如承租人繼續耕作，即視為不定期限繼續契約，土地法第 109條定有明文，並不適用民法第 450條租賃關係於期限屆滿時消滅的規定。

(3)對出租人而言，定有期限的租約當比不定期限的租約有利。尤其是，有關耕地的租賃，土地法及耕地三七五減租條例設有許多特別規定，依「特別法優先於普通法而適用」的原則，並不適用民法第 450條第 2 項、第 458條，不定期租賃，得於租賃存續期間內，隨時終止租約的規定。質言之，不定期耕地租賃契約，除非有土地法第 114條各款情形之一，否則永遠不得主張終止租約收回耕地。

(4)有效。

(2)可否用「波爾多液」防治？何種濃度？

(3)果園內亦間作木瓜，如果噴「波爾多液」會不會影响木瓜？而木瓜疫病可否用「波爾多液」防治呢？（屏東縣新園鄉農會推廣股郭江河）

答

(1)颱風過後，黑斑病（果斑病）會發生嚴重，其特徵為流膠，在果實上初為水浸狀的小點，而後病斑擴大、變黑、星狀破裂並流膠，葉片上則有黑色不規則黑斑，與你描述的徵狀相似。

(2)黑斑病可用「波爾多液」防治，果實及葉片上可噴布 8—8 式「波爾多液」，每年 3—4 次，但不宜與其他藥劑混合使用（請參照農藥混合使用說明）。枝幹上的病斑，宜切除後燒毀。

(3)「波爾多液」對疫病有良好的防治效果，但在木瓜上未有正式試驗，且 8—8 式「波爾多液」的濃度對木瓜可能太高，所以防治芒果時，宜避免噴布在木瓜上。

木瓜疫病，目前尚無正式推廣藥劑，病害的傳播與螞蟥及蝸牛有關，宜防治其爬上樹幹。如欲用「波爾多液」防治木瓜疫病，宜將濃度降低到 4—4 式，先使用少量，如無藥害，則可全面噴布。（安寶貞）



薛聰賢攝