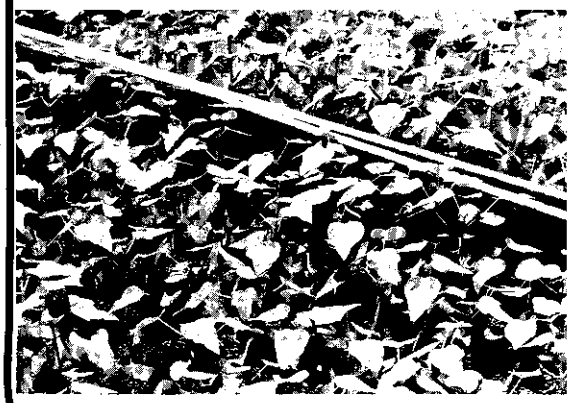
木瓜種子發芽率低 潛在原因很多



木瓜塑膠袋育苗（阿郎）

問 今年經農會介紹，由某農業試驗場購入的木瓜種子，發芽率很差。照目前播下成績不及一成約4.5%左右。請問木瓜播種應注意什麼要點？（屏東縣林邊鄉仁和村仁愛路5號陳日新）

答 木瓜種子發芽率低的原因有：

(1)採種、晒（烘）乾不當，致失去發芽力。

(2)種小陳舊不新鮮。

(3)種子或育苗土未消毒（不清潔），而感染病害。

(4)種子播太深或上覆蓋塑膠布，導致溫度太高，蛋白質分解而熱死。

(5)水分供給失調，如太乾或太濕而腐爛。請注意上述要點，查明確實原因即可改善。（王德男）

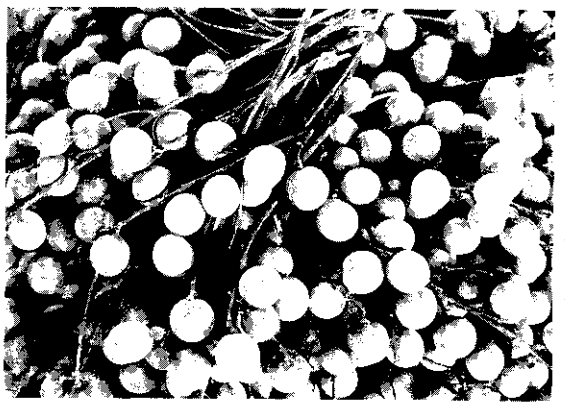
「福眼」缺點多 已被「粉殼」取代

問 我栽植一株「福眼」，果肉水分多，而且不夠甜，但產量不錯。請問應如何改良其品質？（彰化縣竹塘鄉竹元村竹林路1段北元巷5號楊明文）

答 龍眼在台灣，由於管理粗放，所以常有隔年結果、開花落果、果實太小、果肉不夠甜與結果不穩定等現象。

「福眼」是本省過去廣泛栽培的龍眼品種之一，現在仍有很多住宅庭園保有此品種。此品種果粒雖大，但有果蒂偏大及果粒大小不平均等現象，因此目前已被產量較穩定、甜度較高、果粒大且整齊、不易脫粒及果肉退甘較遲的「粉殼」種所取代。這種現象在大面積栽培的台中、南投、台南等專業地區尤爲顯著。

另外，爲防止龍眼隔年結果，保持穩定且適當的結果量及增進果實糖度，除須適時適量施肥，補充營養分及微量元素外，並應適當地摘枝、修剪，以穩定生產，尤其以開花前，必須增加施肥量，且於採收前後追施補肥，補充花芽分化所須的營養成分與碳水化合物，且在11～12月花芽分化前，完成整枝修剪，剪除枯萎、下垂、過於密集的枝條，以培育來年結果母枝，充實枝條的發育，穩定結果數量，並增進果肉的發育與糖度。此外，於幼果期果實發育期間，適量供給水分，可增進果實發育，促進果粒增大。盛產年時減少結果數，亦可增進果粒變大，穩定結果數量。



龍眼粉殼種（張俊惠）

建議作法：(1)高接成粉殼品種。(2)加強肥培管理，尤其採收後，追施氮肥以外的有機肥或磷肥，以促進樹體內營養分的蓄積。(3)果實開花著果後，適量灌溉，增進果實發育。(4)竹塘鄉冬天季節風仍大，注意防風，若樹太高大，可適當矮化，並避免結果位置偏在樹冠南面或西南面。（黃碧海）

房屋租賃期間產權變動 原租約仍然有效

——高瑞錚律師——

承租房屋，出租人於交付房屋後，如將房屋所有權讓與第3人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在（民法第425條）。簡單地說，承租人與房屋受讓人間，無須另立租賃契約，於受讓之時，當然發生租賃關係。房屋受讓人繼受原出租人的地位，履行其權利義務。在原約定租賃期間內，不得要求收回房屋。承租人按原約定租金額，改向受讓人繳付租金。

在此情形，有一問題，即承租人向誰請求返還押租金。一般房屋租賃契約，爲担保租金的給付，都有押租金的約定，而於訂約時，由承租人依約定將一定金額的押租金交付出租人。如租賃存續期間內，出租人將房屋所有權讓與第3人，而未將押租金交付受讓人者，司法實務上認爲受讓人於將來租約期滿或終止時，對承租人並不負返還押租金的義務。換句話說，承租人僅能向原出租人請求返還。且於租約期滿或終止時，不得以原出租人尚未返還押租金，而拒絕遷讓返還房屋與受讓人。

所以，遇有租賃期間內，發生房屋所有權轉讓情形，承租人宜即查明原出租人有未將押租金移轉與受讓人；如未移轉，可立即（不必等到租約期滿）向原出租人追討押租金（最高法院58年台上字第1753號判決）。

又，房屋所有人因借貸提供房屋設定抵押權後，再與第3人訂立租約，致影响於抵押權者，對於抵押權人不生效力。如此項借貸的債務人屆時不依約定清償債務，抵押權人得聲請法院裁定，並向執行法院聲請於除去租賃關係後而爲拍賣。法院遇此情形，可有兩種截然不同的處理方式，其一倘認該租賃關係存在，影响抵押物價值，甚或難能拍定者，得逕行裁定除去租賃關係進行拍賣，拍定人於取得所有權後，得以承租人無權占有爲由，另案訴請法院判令承租人遷讓房屋，於獲得勝訴判決後，強制執行遷交房屋。其二倘不認爲有除去租賃關係之必要，而爲有租賃關係存在的不動產拍賣，並於拍賣公告載明有租賃關係的事實，則該租賃關係非但未被除去，且已成爲拍賣契約內容的一部，其租賃關係對拍定人仍然繼續存在（最高法院60年台上字第4615號判例）。

租賃的房屋，因天災或其他事故致全部滅失者，如當事人事先未經訂有，出租人應重蓋房屋租與承租人使用的特約，不問租約有否訂有租期，其租賃關係當然從此消滅。原承租人對於原出租人嗣後重建的房屋，不能主張有租賃權。

蓮霧樹勢旺結果差 可由抑制營養生長改善

問 蓮霧種有5年，結果情形很差，今年才結了5個。請問這是什麼原因？我的蓮霧葉子大又綠，看起來很壯，就是不會結果。（新竹縣竹東鎮五豐里八莊32號劉國正）

答 日照不良、氮肥過多、植株生長太旺盛的狀況下，均會導致蓮霧不開花結果，或結果不良（多），宜多施磷、鉀肥，不施或少施氮肥。並行斷根或（及）幹基環狀剝皮（寬約1～2公分）或用刀砍傷樹皮，即可抑制營養生長，誘導花芽分化，而開花結果。（王德男）



（阿郎攝）