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）