

高瑞錚律師

催告欠租或終止租約 最好以存證信函或認證書發出

房屋租賃期間，承租人遲付租金的總額，已達到兩期租額者，出租人得定相當期限（例如5天或7天）催告承租人支付欠租，如承租人逾期不為履行，出租人得終止契約，請求收回房屋。因為出租人不以所有人為限，有關欠租的催告，終止租約的通知，概應由締結契約的出租人行之，始能生效。

為強化證據，避免事後發生爭執，出租人催告欠租或終止租約，最好以郵局存證信函或法院公證處認證書發出。

承租人於接獲出租人催告函後，應於指定期限內向出租人清繳欠租。如出租人故意拒收，得向法院提存所辦理提存。當然，如承租人已交付出租人

的押租金，超過2個月房屋租金的總額。承租人亦得向出租人表示以超過的部分抵付房租。無論繳納欠租或主張抵銷，承租人也最好以郵局存證信函或法院公證處認證書行之。

房屋租賃，定有期限者，出租人與承租人於期限內均應按照約定租額授受租金，互不得請求增減租金。若屬不定期限者，則於房屋價值有昇降時，當事人得先向他方為調整租金的意思表示。他方如接受調整的要求，或經折衷，達成協議，可免訟累。倘若不獲解決，再向法院起訴。起訴前的租金如承租人未按原約定租額付清，法院准許增加的判決，得自出租人為調整租金的意思表示時起算。

西瓜不適於連作

問 (1)書上說西瓜忌連作，但有一位從台南來的朋友談及他父親在台南種西瓜，每年都在同一塊土地上種，只是每年的植穴位置移變而已，收成一樣的好。請問究竟西瓜可否連作？

(2)書上說西瓜的畦向，有東西走向，有南北走向，何向較為有利？

(3)西瓜接穗，催芽後播入砂盆，請問砂盆中需要施肥或加泥土嗎？(P.O. Box 1524/JKT, Jakarta, Indonesia 陳國英)

答 (1)西瓜不能連作是基於兩個理由：①西瓜蔓割病厚膜孢子在土壤中能殘存3~12年之久，連作地發病率極高。②西瓜植株根尖分泌物及植株殘體分解物，對下一作的西瓜具有毒害作用，學理上稱之為「自毒作用」，因此連作時，植株根群發育會受到抑制。

所以除了河川地，每年洪水期有土壤浸漬及客土作用，能連作外，一般旱地均不宜連作。來信所提台南地區，以改變植穴的連作法，在新市、佳里一帶是有人採行。但是幾年連作後，仍會發生上述原因，導致連作障礙。

(2)一般作物畦面方位仍以南北向為宜，但是西



(廖敏卿攝)

瓜為蔓性植株，在沒有遮蔽的田野，畦面走向以等高線或灌排水路為主要考慮條件，方位限制較小。

(3)嫁接西瓜的接穗發芽皿，宜以濾紙為發芽床，若使用砂床，需注意兩點，第一砂需經蒸氣消毒以免感染病原，第二溼度保持在70%以下，使通氣良好。由於泥土雜菌很多，含水量太高，不可做為發芽床。同時發芽床不宜施肥，以免幼芽徒長，致接木成活率低。(黃泮宮)