

租期屆滿不再續租時 出租人應即以存證信函通知

租賃契約的期限，最長可達多少年？民法449條第1項規定：「租賃契約的期限，不得逾20年，逾20年者，縮短為20年。」此一條文，依最高法院62年台上字3128號判例，是指定期限的租賃而言。申言之，定期限的租賃契約，所定期限不得超過20年，如約定期限超過20年，亦縮短為20年。當事人屆時如未更新契約，租賃關係於20年屆滿時即告消滅。至於不定期限的租賃，則無20年的限制。只要沒有法定終止的原因發生，不定期限的租賃，將會永無休止存續下去。

因不定期限的租賃，對出租人顯較不利，所以出租人大多不喜歡成立不定期限的租賃關係。不過，倒有一種情形，原屬定期限，依法律嗣又成為不定期限的租賃，對出租人影响甚大，不可不察。請看民法第451條：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物的使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」出租人於租期屆滿前或屆滿後，務須記住立即以存證信函或其他可證明方法向承租人表示不願繼續出租的意旨，否則，依照上開規定，有可能成為不定期限租賃。

定期限的租賃，於期限屆滿時，出租人自得請求收回房屋。不定期限的租賃，除當事人另有約定外，須有下列情形之一，始得終止租約，要求收

回房屋（土地法第100條）：

(1)出租人收回自住或重新建築時：收回自住，包含收回出租的房屋，以供自己營業使用在內，但出租人應就收回之必要，負舉證責任。收回重建，不以房屋瀕於倒塌為限，其因建造年久，使用逾齡，有碍都市發展，或與土地利用價值顯不相當時，亦得以重建為由，請求收回房屋，但出租人仍應就上開事實負責舉證。

(2)承租人將房屋轉租於他人時：租賃物為房屋者，除有反對的約定外，承租人得將其一部分轉租於他人（民法第443條），所以如租賃雙方未約定承租人不得將房屋之一部分租他人時，承租人依法可將一部分租他人。因此承租人如將房屋全部轉租他人，始足構成終止租約的理由。當然，如事先已約定將房屋之一部轉租他人，亦在禁止之列，則承租人苟有分租的事實，出租人仍得終止租約。

(3)承租人積欠租金額，除以担保金抵償外，達2個月以上時：出租人欲以此一理由終止租約，仍須踐行定期催告承租人清償欠租的程序。必俟承租人逾期仍不清償，始得為終止租約的意思表示。

(4)承租人以房屋違反法令的使用時。

(5)承租人損壞出租人的房屋或附著財物，而不為相當的賠償時。

金線蓮蟎類為害 防治藥劑應輪流使用

問 金線蓮葉片上，為何會有白斑現象（如標本），要如何防治？（苗栗縣造橋鄉朝陽村10鄰5～1號賴世萬）

答 經過鏡檢發現有紅蜘蛛（蟎）類為害，使用35%「大克蟎」乳劑或可濕性粉劑1,000倍，25%「錫蟎丹」可濕性粉劑1,500倍或20%「得脫蟎」可濕性粉劑1,000倍，輪流使用。不要固定使用一種藥劑，容易產生抗藥性。（何偉真）



（沈安麗攝）