

## 租約到期不再續租

### 出租人應即以存證信函通知承租人

苗栗縣頭份鎮新華里13鄰331~17號古進昌先生問：

某甲有塊土地約兩公畝，在7、8年前租給某乙開製材工廠。契約一年一訂，如今簽約又已到期，某甲想收回用地使用。請問：

- (1)如果某甲給某乙一個期限，另找地點遷建，是否合理？
- (2)如某乙不肯搬遷，某甲應如何處理？可否先請地方上調解委員會調解？如調解不成，又將如何處理？
- (3)某乙所搭建房舍及機器設備，歸何方或如何處理？某甲須否給予補償？
- (4)工廠經合法登記與未經合法登記，於收回有無不同？

高瑞錚律師答覆：

基地租賃，可分定期與不定期租賃兩種。定期基地租賃契約，於租期屆滿時，出租人得要求承租人無條件拆除建物返還土地。不定期基地租賃契約，則除非(1)承租人以基地供違反法令之使用時，或(2)承租人轉租基地於他人時，或(3)承租人積欠租金額，除以担保現金抵償外，達2年以上時，或(4)承租人違反租賃契約時，否則出租不得終止租約，主張收回土地（土地法第103條）。

可見定期租賃，對出租人有利，而不定期租賃，則對出租人相當不利，畢竟出租人比較不易收回土地。

本件情形，是屬定期租賃，但應注意提防不要讓它變成不定期租賃。民法第451條有一規定：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，

而出租人不即表示反對之意思者，視為不定期繼續契約。」換句話說，原訂租期已告屆滿，而出租人不立即向承租人表示反對繼續出租者，即有變成不定期租賃的危險。所以你須於租期屆滿前後，儘快以郵局存證信函或經法院公証處認證的催告函，向承租人表示不願繼續出租，囑其依約拆屋返地。

其次，承租人如不肯拆屋返地，出租人自得逕向地方法院訴求判決。當然，於提起訴訟以前，亦可向鄉鎮市區調解委員會或法院民事調解庭聲請調解。調解成立，固能解決問題，免除訟累。調解不成立，仍可再向法院起訴。於獲得勝訴判決後，聲請法院民事執行處強制執行拆除。

來函提及，某甲給某乙一個期限，另找地點遷建，當然是犧牲自己，頗富人情味的做法。但某甲仍應於租期屆滿前後，以書面向某乙表示不再續租，同時再表示給某乙多少時間主動遷讓，才能站穩自己的立場。

某乙所搭建房舍及機器設備，歸由某乙自行處理。某甲在法律上並無補償某乙的義務。

工廠經合法登記與未經合法登記，於終止租約收回土地，似無分別。此於定期租賃，固屬如此。於不定期租賃，雖然土地法第103條第2款有「承租人以基地供違反法令之使用時」出租人得收回土地的規定，但參照最高法院41年台上字第95號判例，認為「租用基地建築房屋，未依建築法領得建築執照，僅屬私有建築違反許可之規定，並非以基地供違反法令之使用。」開設工廠未經辦理合法工廠登記，應仍不得據以主張終止租約。

般取食腐植物。但土壤太乾旱時，幼虫為獲得水分，亦取食植物根部，造成植株枯黃。防治方法為：

(1)徹底防治茶園附近果園金龜子，可以減少受害。

(2)堆肥或木屑施用前，混合一些「加保扶」粒劑，攪拌後施用。

(3)堆肥或木屑發酵過程，覆蓋塑膠布、塑膠網或紗網，避免金龜子來產卵。（溫宏治）