

## 農地出租，期滿如何取回？

**問** 1.農地租與他人做輕航機的飛行場地，6年的租約即將到期，如不欲續約，是否應於屆滿前多久，以存證信函通知承租人不續租？

2.承租人於租賃關係消滅後，應否將農地回復原狀返還出租人？出租人如曾與承租人約定於期限屆滿時自行拆遷供輕航機場使用之地上物，始行退還保證金，屆時承租人不履行，保證金及地上物應如何處理？（彰化縣 曾耀宗）

高瑞錚律師答覆：

**答** 1.租賃定有期限時，租賃關係於期限屆滿時消滅。曾先生與他人之租賃契約，定期間為6年，屬於定有期限之租賃，其租賃關係應在82年3月期限屆滿時消滅。不過，由於民法第451條規定「租賃期間屆滿後，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，視為以不定期繼續契約。」出租人為避免承租人在租賃期間屆滿後，取得上述默示更新之利益，於租期行將屆滿之際，向承租人預先表示不願繼續契約，仍不失為有反對之意思表示（最高法院42年台上410號判例參照）。曾先生可在租期屆滿前以存證信函或經法院認證之通知函通知承租人，表明在期限屆滿後不願續租。至應於多久以前通知，法律並無限制，可斟酌情形，在1、2個月前為之。

2.租賃關係終止後，承租人應返還租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態返還出租人，民法第455條著有明文。本件承租人有義務於租期屆滿後回復原狀，返還農地，不因租約有無相關記載而受影響。倘其不履行，可以起訴請求拆遷地上物，回

復原狀、返還農地與出租人，如有損害並得請求賠償。

3.來函所稱曾經約定應於租期屆滿後自行拆遷地上物，始行退還保證金。則在承租人不自行拆遷情形下，出租人自得拒絕返還保證金。如經出租人定期催告承租人仍不履行時，出租人得自行雇工代行拆除，並以已收保證金抵償。

## 水產養殖四問

- 問**
- 1.虱目魚會打轉是什麼原因？
  - 2.若將5ppm的茶粕放入水中，對虱目魚、草蝦、螺子、蟹各有何影響？會不會造成魚蝦死亡？
  - 3.若前項放入水中的是硫酸銅，又有何影響？它的安全用量是多少？
  - 4.磷粉對草蝦成長有幫助否？

（高雄市 陳信宏）

- 答**
- 1.虱目魚打轉可能的原因為魚體平衡系統減弱，為異常現象。若要進一步追查是否魚已生病，可將魚送至各縣市家畜疾病防治所代為檢驗，或者進行藥物處理。
  - 2.茶粕的使用量是水深1公尺之池塘每坪用0.5~0.6公斤，約1週的時間，讓茶粕寧的毒素完全分解消失後，才可以放養魚類。
  - 3.硫酸銅對任何水中生物皆具毒性，惟其毒性隨動物的種類而異，一般使用劑量為0.5~2.0ppm。
  - 4.磷粉對草蝦成長有幫助否，未見試驗成果，目前不宜下定論。

（水產試驗所 水產養殖系）✪