

租地不照約定使用

法律問題解答

出租人得要求收回

台北縣樹林鎮保安街1段289巷52

號張自榮先生問：

我有一塊土地，租給一家工廠做廠房，迄今已有10多年。當初雙方未訂立書面契約，僅以口頭上約定限供廠房使用，若不做廠房使用時，地主即可收回這塊土地，租金是每年付兩次。今廠方要變更原來的廠房，做其他用途，請問：

(1)我決定收回這塊土地，若廠方拒絕歸還時，應如何處理？

(2)租約期限未訂立書面約定，須多久以前通知廠方終止地上權關係？

高瑞錚律師答覆：

(1)如當初，確曾言明承租人不按約定用途時，

出租人得終止租約，收回土地，出租人自得要求承租人拆屋還地。如承租人拒絕，只有訴諸於法。不過，出租人必須

①舉證證明有此約定，證據方法不限於書證，如有確實證人亦可。②證明承租人已變更原來用途，例如拍照為證。

(2)土地租賃權與地上權，不論成立要件與法律上效果，均有不同。本件情形，純屬租地建廠，為一土地租賃關係。此種契約關係，不一定要訂立書面（地上權則須訂立書面，並向地政機關辦理登記），如有承租人違反約定，出租人請求收回時，也沒有多久以前須先通知的限制。

答 (1)忌避昆蟲無法寄生在寄主上的藥品，稱為忌避劑。一般有植物性及動物性的忌避劑之分。

(2)忌避劑不能防治桃蚜、螟蟲等害虫，仍請參照台灣省政府農林廳編印的「植物保護手冊」（本冊在公所、農會可以索閱），採用化學農藥防治才有效。

(3)目前市面上未售忌避劑製品。

(4)忌避劑對於害虫究有何等防治作用，目前尚無可靠試驗資料，請不要輕易去嘗試或配製。

(5)屏東地區目前尚無推廣任何忌避劑，作何種病蟲害的防治，只在高雄區農業改良場作一些植物體磨成的汁液，進行木瓜病毒病媒介蟲防治試驗中。（李新傳）

牛蛙留種

問 養殖的牛蛙大約有1萬多頭，4兩以上的大約有數千頭。請問：

(1)如何選留種蛙？

(2)本地在1~3月，仍有些寒冷，種蛙不能自然交配，可否行「人工授精」？

(3)母蛙產卵後，移卵至孵化池，可否採用流水式？（雲林縣口湖鄉蚵寮村 133號林永平）

答 (1)本省是亞熱帶的氣候，牛蛙自幼蛙至產卵約14個月，飼養至12個月成蛙的體型及健康等，

良莠均已分明，在此時宜選別分養。

以9月孵化的蝌蚪，留著做為種蛙最佳，因孵化後已入秋天，氣溫漸寒冷，蝌蚪已不變態，至第2年4月變態成幼蛙。經過冬且飼養時間較長，蝌蚪壯大，變態後的幼蛙也碩壯，使飼養的成蛙成長良好，體型大且強壯，到第3年的春節過後，就選擇種蛙，到4、5月即能產卵，產卵量多且孵化率高。

(2)牛蛙可用人工催產，是以腦下垂腺及荷爾蒙兩種混合使用，種蛙選擇後，以雌蛙的重量，1公克配合「哥納荷爾蒙」2國際單位，1:4鯉魚重量的腦下垂腺，與林格液1CC的混合研磨液注入雌蛙。同時以此比例混合液的手量注入雄蛙，然後以雄1雌2~3隻的比例移入產卵池，池上稍遮蓋，使池裏微暗，約20小時後可產卵。

(3)蛙卵在孵化池可用流水式孵化，但是水流速度要緩慢，才不使卵塊移動。注入池內的水，勿有聲音及波動現象，以免影響孵化率。（黃亮）

