

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國106年11月22日印發

院總第285號 委員提案第21371號

案由：本院委員羅致政等20人，有鑑於不動產租賃法規趨向專業化，土地法有關租金管制的部分已難因應實際情況，而多另規定於「住宅法」、「農業發展條例」等法規中。本席等特提出「土地法」第九十四條、第九十七條及第一百十條條文修正草案。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、查為鼓勵民間興辦社會住宅，「住宅法」規定社會住宅之租金不適用本法第九十四條、第九十七條之規定，而社會住宅係為照顧弱勢民眾所設，其租金猶可不受本法之限制，一般住宅自無由予以管制。
- 二、次查現行不動產公告地價及評定現值未完整反應市場價值，且本法規定僅適用於城市地區之住宅，形成同樣為租賃行為，租金卻因地區不同而有差異，且未考量各房屋因其座落環境、交通狀況及居住品質等之差異，形成諸多不合理現象，如不同品質之房屋均一律適用相同之房屋租金限制規定，恐會造成劣幣驅逐良幣之不良後果。為尊重市場機制並貫徹法律邏輯之一致性，爰予修正。
- 三、復查為鼓勵農地活化，「農業發展條例」規定自民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，排除本法第一百十條規定之適用。
- 四、未查本法所規定之租金上限，自民國三十五年訂立後迄今未變，目前社會情況已與當年有所不同，為使法律與長久實際日常生活運作相一致，確有修正之必要。
- 五、綜上，我國不動產租賃相關規定日趨專業化，而土地法有關租金上限管制之規定多已另有規定，爰予修正。

提案人：羅致政

連署人：蘇震清 鍾孔炤 余宛如 蔡易餘 鄭寶清  
吳焜裕 江永昌 蘇治芬 吳玉琴 邱泰源

立法院第 9 屆第 4 會期第 10 次會議議案關係文書

林靜儀 莊瑞雄 陳 瑩 姚文智 黃國書  
葉宜津 李俊俔 施義芳 蔡培慧

土地法第九十四條、第九十七條及第一百十條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第九十四條 城市地方，應由政府建築相當數量之準備房屋，供人民承租自住之用。</p>	<p>第九十四條 城市地方，應由政府建築相當數量之準備房屋，供人民承租自住之用。 前項房屋之租金，不得超過土地及其建築物價額年息百分之八。</p>	<p>查為鼓勵民間興辦社會住宅，「住宅法」規定社會住宅之租金不適用本法第九十四條之規定，爰予刪除。</p>
<p>第九十七條 (刪除)</p>	<p>第九十七條 城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。 約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或縣(市)政府得依前項所定標準強制減定之。</p>	<p>一、查現行不動產公告地價及評定現值未完整反應市場價值，難以此作為管制之依據，且考量各房屋間因設備優劣、屋況新舊、座落位置等差異所形成之價格落差，若適用相同之上限管制恐造成整體水準之下降。 二、次查為照顧弱勢民眾所設之社會住宅，其租金猶可不受本法之限制，一般住宅自無由予以管制。 三、綜上，爰予刪除。</p>
<p>第一百十條 (刪除)</p>	<p>第一百十條 地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過地價百分之八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百分之八者，依其約定或習慣。 前項地價指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近三年之平均地價。</p>	<p>查為鼓勵農地活化，「農業發展條例」規定自民國八十九年一月四日修正施行後所訂立之農業用地租賃契約，排除本法第一百十條規定之適用，爰予刪除。</p>

立法院第 9 屆第 4 會期第 10 次會議議案關係文書