

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國108年3月13日印發

院總第 285 號 委員提案第 22948 號

案由：本院委員郭正亮等 17 人，有鑑於國內各大城市之重要商圈，多有房東惡意漲房租、商家出走、商圈沒落之情事，而其租賃市場又有少數壟斷、聯合行為等市場失靈狀況，有待政府介入，為使房租之調整，應回歸房地價值之實際增減，爰擬具「土地法第九十七條條文修正草案」，地方政府得依公告地價或房屋評定現值之漲幅較高者加計一定比例，作為房租之漲幅上限。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、有鑑於國內如台北東區、天母、師大夜市、台中逢甲、電子街、高雄新崛江等商圈，過去多有房東惡意漲價、逼走大批商家之情事，而即使無人承租，房東也不願降價，造成商圈沒落、都市發展衰退。
- 二、一般而言，租屋市場應遵循市場機制，由供需雙方自行約定租金，然而在國內各地重要商圈的租屋市場，多有少數壟斷、聯合行為之情事，而商圈沒落亦會影響周邊商家，產生外部成本，這些市場失靈問題，應透過政府介入，限制房東惡意漲房租之行為。
- 三、房屋之收益為租金，持有成本則為地價稅和房屋稅，其課稅依據分別為公告地價和房屋評定現值，兩者若無調漲，房屋持有成本未增加，便無調漲租金之壓力。此外，租金之高低，端視土地價值、房屋現況、地段優劣而定，而上述因素亦為公告地價、房屋評定現值之訂定依據，倘若公告地價與房屋評定現值不變，代表房地產價值沒增加，租金自無大幅調漲之理，因此地方政府得依該二項之漲幅，取其高者，作為房租漲幅之上限。此外，為尊重個案情況，得在前述漲幅上再加計一定比例。舉例而言，若該一定比例為 5%，公告地價上漲 6%，房屋評定現值上漲 8%，則房租漲幅上限為 13%，超過者，該地方政府得介入之。

立法院第 9 屆第 7 會期第 5 次會議議案關係文書

提案人：郭正亮

連署人：陳賴素美 陳靜敏 張宏陸 張廖萬堅 蔡培慧
施義芳 邱泰源 莊瑞雄 吳琪銘 邱志偉
余宛如 陳亭妃 羅致政 陳歐珀 蔣絜安
蘇治芬

土地法第九十七條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<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，<u>並得依公告地價或房屋評定現值之前期漲幅較高者加計一定比例，制定租金漲幅上限。</u></p> <p><u>前項之一定比例，由該管直轄市或縣（市）政府定之。</u></p> <p>約定房屋租金，超過第一項規定者，該管直轄市或縣（市）政府得依<u>第一項</u>所定標準強制減定之。</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。</p> <p>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、本條修正第一項、新增第二項，將原第二項挪為第三項，並修正部分文字。</p> <p>二、有鑑於國內多有房東惡意漲價、逼走大批商家，而即使無人承租，房東也不願降價，造成商圈沒落、都市發展衰退之情況。</p> <p>三、一般而言，租屋市場應遵循市場機制，由供需雙方自行約定租金，然而在國內各地重要商圈的租屋市場，多有少數壟斷、聯合行為之情事，而商圈沒落亦會影響周邊商家，產生外部成本，這些市場失靈問題，應透過政府介入，限制房東惡意漲房租之行為。</p> <p>四、房屋之收益為租金，持有成本則為地價稅和房屋稅，其課稅依據分別為公告地價和房屋評定現值，兩者若無調漲，房屋持有成本未增加，便無調漲租金之壓力。此外，租金之高低，端視土地價值、房屋現況、地段優劣而定，而上述因素亦為公告地價、房屋評定現值之訂定依據，倘若公告地價與房屋評定現值不變，代表房地產價值沒增加，租金自無大幅調漲之理，因此地方政府得依該二項之漲幅，取其高者，作為房租漲幅之上限。此外，為尊重個案情況，得在前述漲幅上再加計一定比例。舉例而言，若該一定比例為 5%，公告地價上漲 6%</p>

立法院第 9 屆第 7 會期第 5 次會議議案關係文書

		，房屋評定現值上漲 8%，則房租漲幅上限為 13%，超過者，該地方政府得介入之。
--	--	--