

第二節 不動產租用

一、房屋租用

(一) 房屋不足之救濟措施

1. 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。
(土九四)

2. 直轄市或縣(市)政府為救濟房屋不足，經行政院核准。得減免新建房屋之土地稅及改良物稅，並定減免期限。(土九五)

3. 城市地方每一人民自住之房屋間數，得由直轄市或縣(市)政府斟酌當地情形，為必要之限制。但應經民意機關之同意。(土九六)

1. 租金限制：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

(二) 租押金之限制

(1) 城市地方：指已依法公布實施都市計畫之地方而言。

(2) 土地及建築物申報總價：土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣(市)地政機關估定之價額。(土施二五)

(三) 收回房屋
之限制

(3) 房屋：僅限住宅用之房屋；房屋如供業務用或營業用則不受限制。

(4) 違反規定之法律效果：房屋租金超過限制時，並非租約無效，而是出租人對超出部分無請求權，承租人亦得拒絕給付超出部分。

2. 押金限制：

(1) 以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部。前項利率之計算，應與租金所由算定之利率相等。(土九八)

(2) 前條擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部分抵付房租。(土九九)

1. 定期租約：依民法規定，期滿即可收回。

2. 不定期租約：出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：

(1) 出租人收回自住或重新建築時。

① 收回自住：客觀上有收回自住之正當理由及必要情形。包括收回自己營業使用，不包括與他人共同營業使用。自己營業不

對商業有經驗為限。

② 重新建築：客觀上有重新建築之正當理由及必要情形。建物價值與土地之利用價值顯不相當亦屬之，不以房屋瀕於倒塌為限。自己重新建築、合建或供由他人重建皆可。

(2) 承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定，轉租於他人時。

(3) 承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時。

(4) 承租人以房屋供違反法令之使用者。

(5) 承租人違反租賃契約時。

(6) 承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。（土

一〇〇）

【說明】

1. 從土地法第一百條觀之，房屋租賃應儘量避免訂立不定期租約，否則對出租人極為不利。

2. 房屋不定期租約形成之常見原因：

(1) 口頭約定，未訂租約：不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。（民四二二）

- (2) 租賃契約，未訂期限：雖訂有租賃契約，但未訂明租賃期限者。
- (3) 租期屆滿，未續訂租約：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，視為不定期限繼續契約。(民四五一)
3. 土地法第九十七條與土地法第一百條之比較：

項目 / 法條		土地法第九十七條	土地法第一百條
適用地區	僅限於城市地方之房屋。	不以城市地方之房屋為限。	
租約種類	適用於定期租約與不定期租約。	僅限於不定期租約。	
房屋用途	僅限於住宅用房屋。	不限於住宅用房屋，營業用房屋亦受限制。	
法律效力	出租人對超出部分無租金請求權，承租人亦得拒絕給付超出部分。	出租人不得收回房屋。	

- 試分述土地法對房屋租金與終止租約收回房屋之限制。(84年土地代書第一次檢覈考)
- 「土地法」規定出租人非有那些情形之一，不得收回房屋？(90年土地代書第二次檢覈考)