

參照土地法第97條及所得稅法第14條第1項第5類第5款規定，前者立法政策係保護經濟上弱者之承租人，後者立法目的係基於公法上公平合理課稅政策對出租人核實課稅，兩者就租金所為限制之立法目的顯有不同

發文機關：法務部

發文字號：法務部 100.07.27. 法律字第1000015331號

發文日期：民國100年7月27日

主旨：貴部為依行政院秘書長函轉監察院函，為土地法第97條城市房屋租金之限制及效力之規定，案涉所得稅第14條租金定及房屋租金制減定等事宜乙案，詢相關疑義，有關本部職掌部分之意見如說明二、三，請查照參考。

說明：

一、復貴部 100年 6月 3日內授中辦地字第1000044273號函。

二、按憲法第15條規定：「人民之生存權、工作權及財產權應予保障。」第23條規定：「以上各條列舉之自由權利，除應為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」憲法第15條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴（司法院釋字第400號、第562號、第596號、第671號、第672號解釋理由書參照）。立法機關對人民財產權之限制，如合於憲法第23條所定必要程度，並以法律定之，或由法律明確授權行政機關以命令訂定者，即與上開憲法意旨無違（司法院釋字第313號、第423號、第480號及第488號解釋理由書參照）。

次按土地法第97條之立法意旨：「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人。」是土地法第97條限制房屋租金之立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足人民居住之需求，立法者為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，避免造成居住問題（最高法院92年台簡上字第20號判決參照），而以法律明定限制房屋租金之最高額，符合憲法第23條規定意旨，亦與司法院釋字第596號解釋意旨無悖。

三、復按所得稅法第14條第1項第5類第5款規定：「財產出租，其約定之租金，顯較當地一般租金為低，稽徵機關得參照當地一般租金調整計算租賃收入」之立法理由為：「房屋所有權人與承租人，每故意約定較低之租，藉以核定實際之租金數額，惟此項實地調查工作，可能造成納稅義務人之不便，甚至發生苛擾情事。為簡化稽徵作業，爰增訂約定之租金，較當地一般租金為低者，稽徵機關得參照當地一般租金調整計算租賃收入。」（72年12月1日印發之立法院議案關係文書院總字第225號政府提案第2562號「所得稅法部分條文修正草案總說明」第一點後段參照），其立法目的係基於公法上公平合理課稅政策而對出租人核實課稅，避免其規避稅負，與土地法第97條第1項規定係基於私法上保護弱勢者，使承租人免受剝削而就租金所為限制之立法目的顯有不同。

正本：內政部

副本：本部資訊處（第2類）、本部法律事務司（3份）