

學術著作 ◆ 大專用書

房租管制 法律與政策

謝哲勝 著

五南圖書出版公司 印行



12912.104
X524

D912.104

房租管制法律與政策

中正大學法律系暨研究所專任副教授
東海大學法律系教授

五南圖書出版公司 印行

房租管制法律與政策

作 者 / 謝哲勝

責任編輯 / 陳雅惠

校 對 者 / 楊能奇

出 版 者 / 五南圖書出版有限公司

地 址：台北市和平東路二段 339 號 4 樓

電 話：7055066（代表號）

傳 真：7066100

劃 撥：0106895-3

局版台業字第 0598 號

發 行 人 / 楊 榮 川

排 版 / 陽明電腦排版股份有限公司

製 版 / 欣緯實業有限公司

印 刷 / 三聖印刷事業有限公司

裝 訂 / 信成裝訂行

中華民國 85 年 9 月初版一刷

ISBN 957-11-1242-9

基本定價 7 元

（如有缺頁或倒裝，本公司負責換新）

謹以本書獻給

我敬愛的父親——謝漢泉先生

祝福他

健康、快樂

謝哲勝教授近著「房租管制法律與政策」，對我國法學的研究和發展具有多種意義。首先，謝教授發現了一個新的課題。台灣地區無自用住宅賃屋而居的，約占全部人口的五分之一，租金是否合理，是一個值得關切的重大社會問題。本書以憲法保障財產權為基礎，提出管制房租的基本結構，探討其適用對象、租金限制方法、收回房屋的條件以及行政機關的管理，確具參考價值。

本書另一個重要的意義在於研究方法。謝教授對日本、美國的相關制度從事深刻的觀察，探討不同的規範模式，充分顯現比較法的功能。我國法學係建立在比較法之上，一向偏重德國法及日本法。近年來美國法制的影響日增，動產擔保交易法、公平交易法、消費者保護法、信託法，多參考美國法而制定，如何加強比較法方法論的研究，實值重視。我國的英美法學者若能集合眾力，撰寫一套中文美國法叢書，包括法律方法（Legal Me-

thod)、法制史、法律思想、憲法、行政法、民法(尤其是契約、侵權行為)、商事法、刑法、訴訟法、證據法等,厚植美國法研究的基礎,對比較法學的發展,必有重大助益。

謝教授畢業於台大法律系,留學美國威司康辛大學,獲博士學位,對於近年來成為美國顯學的法律經濟分析有深刻的了解。回國後任教國立中正大學,發表多篇論文,以效率或財富極大化的觀點,重新檢討民法上若干具有爭議的問題,引進了新的思考方式和論證方法。本書更進一步將經濟分析用於立法政策,效用更為顯著。法律經濟分析在我國漸受重視,Posner教授的名著 *Economic Analysis of Law* 早已譯成中文,相關論著亦屬不少,但尚欠缺以我國法為對象的有系統專門著作,我們對於謝哲勝教授寄與殷切的期望。

我國法學的發展正待突破,須開拓新的研究領域、調整傳統理論體系、反省方法論的思考,期能推陳出新,實現公平正義於急劇變遷的社會。少壯學者持續不斷的努力和具有創造性的著作,使我們樂觀地看到我國法學昌盛、法律進步的未來。

王澤鑑

中華民國八十五年六月二十七日

房租管制此一議題，經無住屋者團結組織提出後，已不再是陌生之字眼，而一般所稱房租管制係限於住宅的房租管制而言。住宅房租管制關係到房東和房客不同的利益及住宅市場之運作，亦牽涉到政治、經濟、社會等相關問題；如何兼顧房東和房客之利益、出租住宅市場之平衡，並評估政治、經濟、社會各方面之影響，以修正或制定出符合我國需要之住宅房租管制法律，即為一值得探討之議題。

謝哲勝博士，中正大學法律學系副教授，為人謙虛有禮，又勤於著述，誠為法學新銳中之佼佼者，本人對其表現感到激賞，因而與其論交，並時常加以鼓勵。謝副教授近將其國科會之研究計畫「房租管制立法政策之研究（Ⅰ）（Ⅱ）」成果報告修訂後出版，囑序於本人，因此得以先睹為快。拜讀之餘，發覺謝副教授對房租管制法律及周邊之問題，研究得深入且透徹，熟讀此書即幾乎足以成

為房租管制問題的專家，本書對國內房租管制相關問題之釐清實有空前之貢獻。

本人忝列法學界，見此佳作，自樂為之序。期望他今後更加努力，為我國法學界作出更大之貢獻。

梁宇賢

謹序於中興大學法律學系

中華民國八十五年七月

台灣土地資源有限，加上前幾年房地產價格飆漲，使得民眾的購屋能力大減。然而住宅是生活的必需品，生存的條件，亦是家庭附麗之所在，如何協助無法在自由市場中滿足其住的需求的民眾，便是一值得探討的問題。

無住屋者團結組織曾大力鼓吹房租管制，內政部亦曾針對此議題開過多次座談會，討論是否制定相關法律，但截至目前為止，尚無具體結論。其主因除了此問題爭議性極大外，國內目前缺乏對此問題作通盤之研究亦是主因。

本書係探討我國及美、日等國相關法律的規定，並參酌國內政治、經濟、社會現狀，以評估台灣採行房租管制的可行性，作為立法政策之參考，協助住宅租賃問題之解決。

本書乃是由作者主持之國科會計畫「房租管制立法政策之研究（Ⅰ）（Ⅱ）」成果報告改寫而成，部分章節亦發表於法學期刊中，在此必須特別

感謝國科會對作者三年來之研究補助。其次，本書之撰寫承蒙本校社會福利學系副教授鄭讚源大力幫忙，亦在此表達由衷之謝意。此外，作者三年來承蒙中興法學、人文及社會科學集刊、政大法學評論、輔仁法學、國立中正大學學報、軍法專刊、法律評論、司法周刊、法學叢刊、法令月刊、土地事物月刊、經社法制論叢等刊物刊登作者之文章，在此亦表達作者對其負責人及編輯同仁們之謝忱。

作者本籍台北市，因工作關係，長年居住在嘉義，家中尚有祖母謝林紅農女士九十五高齡，父親謝溪泉先生已逾耳順之年，幸有姊姊淑貞、弟弟哲和、哲俊和弟媳慧君三人料理，始能無後顧之憂。愛妻文珍幫忙蒐集資料、打字，對我之教學研究尤具貢獻；而叔父謝國夫先生不斷地鼓勵支持，對作者研究上也是一大助力，作者均銘感在心。

法學界諸多老師先進們之風範，令作者十分感佩，其中尤以王法官澤鑑先生最令作者景仰。王法官著作等身，為民法學界之泰斗，其見識之新、與時俱進，著令後學者望塵莫及，足為法學界之典範。法學界老師先進們對作者之指導協助，除於拙作「財產法專題研究」一書自序中致謝者外，尚有中興大學林主任誠二教授和梁宇賢教授，林主任和梁教授幾次熱忱之協助，如同照顧自己的學生，作者均獲益良多，亦感激不已。蘇大法官俊雄、黃師茂榮教授、朱師柏松教授、黃師宗樂教授

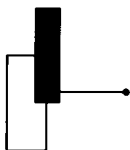
指導提攜，以及楊校長敦和教授、法治斌教授、謝院長在全先生蒞臨本系所指導，作者有幸就教，對諸老師先進們獎掖後學之精神，表示最高之敬意。此外，吳光明教授、臧大年教授、簡資修教授、劉孔中教授對作者研究上時予指教協助，在此亦一併致謝。

本書之撰述期間，承蒙中正大學法律系所江主任義雄教授指導照顧，同事林德瑞、陳文吟、郝鳳鳴、蕭文生、施慧玲、鄭津津等老師及徐健美學姊鼓勵甚多，吳公證人宜勳、鄭公證人惠佳、研究生李東柏、李律師文輝、許律師進勝協助校對，而五南圖書出版公司楊榮川先生惠予出版，對本書之成均深具貢獻，謹表示作者由衷之謝忱。惟作者才疏學淺，誤謬之處在所難免，敬祈各界先進指教，無限感激。

謝哲勝

謹序於中正大學法律學系

中華民國八十五年八月



摘要

本書目的在於研究美日（以美國為主）已實施的住宅房租管制（本書所稱房租管制一語，均指住宅的房租管制，不包括商業用建築物以及工業用建築物之房租管制）的法律及其經驗，提供我國立法政策之參考。第二章介紹美日房租管制的法律，與我國現行房屋租賃相關規定，並相互加以分析比較，作為本書研究之基礎。第三章探討房租管制的有關爭論點，並加以評析，以明瞭贊成和反對房租管制者之論點及其說服力。第四章檢驗房租管制相關法律是否侵犯人民財產權而構成違憲，用來說明房租管制之合法性，以及立法時應受之限制。第五章就房租管制法律對經濟面之影響加以研究，以回應經濟學家之批評，並評估其經濟可行性。第六章分析該法的政治經濟生態，以探討我國採行房租管制之可能性。第七章評估採行房租管制的影響，作為採行與否抉擇之參考。最後本書總結提出房租管制之基本架構，認為房租管制採行與否應由民意機關來決定，其通過與否之決定性因素在於承租人人數之多寡。房租管制法律原則上不違反憲法保障財產權之規定，為求因地制宜，房

租管制應採區域性立法，並應豁免若干類型建築物，例如小型出租人、臨時性租賃、宿舍、豪華住宅或別墅、社會安定制度下之收容所，使其不適用房租管制，才能在追求照顧弱勢房客（承租人）之餘，也能兼顧個別案例的公平。

關鍵詞：房租管制、收回房屋之限制、管制準徵收



作 者 簡 介

謝哲勝

學 歷：

- 台灣大學法律學系畢業
- 美國威斯康新大學法學碩士、博士

現 職：

- 中正大學法律學系暨研究所專任
副教授
- 東海大學法律學系兼任副教授

主要著作：

- 財產法專題研究

教授課程：

民法、土地法、信託法、法律經濟學

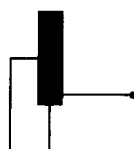




◎五南民法類參考書◎

- 1S01 民法判解彙編 蔡墩銘 主編
1S02 民法概要 唐森林 等著
1S13 民法物權實例研究 林紀東 主編
1S31 民法債編註釋書(一) 馬維麟 著
1S32 民法債編註釋書(二) 馬維麟 著
1S33 民法債編註釋書(三) 馬維麟 著





目 錄

王序
梁序
自序
摘要

第一章 導論 / 1

第二章 房租管制法律比較法之探討 / 5

壹 引言 · 7 ·

貳 我國 · 8 ·

一、概說 · 8 ·

二、民法之規定 · 8 ·

三、土地法之規定 · 9 ·

參 日本 · 12 ·

一、租金調整之規定 · 12 ·

二、收回房屋之限制 · 13 ·

三、適用對象 · 14 ·

肆 美國 · 14 ·

- 一、概說 · 14 ·
- 二、各地之法律 · 15 ·
- 三、各州和地方立法異同之比較 · 29 ·
- 伍 三國立法異同之比較 · 46 ·
 - 一、適用對象 · 46 ·
 - 二、租金限制 · 47 ·
 - 三、收回房屋之限制 · 47 ·
 - 四、程序方面 · 48 ·
- 陸 房租管制的基本架構——代結語 · 49 ·
 - 一、適用對象 · 50 ·
 - 二、租金限制 · 51 ·
 - 三、收回房屋之限制 · 53 ·
 - 四、行政機關監督 · 57 ·

第三章 房租管制法律有關之爭論 / 69

- 壹 引言 · 71 ·
- 貳 贊成見解 · 72 ·
 - 一、住宅是必需品 · 72 ·
 - 二、居住之安定性 · 74 ·
 - 三、財產權之新觀念 · 75 ·
 - 四、公平性 · 80 ·
 - 五、市場失靈 · 81 ·
 - 六、鼓勵承租人愛護承租之住宅 · 83 ·
- 參 反對見解 · 84 ·
 - 一、財產權之保護 · 84 ·