

專案質詢

9-1-7-0186

立法院議案關係文書 中華民國 105 年 3 月 30 日印發

案由：本院王委員定宇，針對本席接獲台南市永康區大灣段、四維段、永中段，台南市仁德區太子段承租台灣糖業股份有限公司（以下簡稱台糖公司）土地多位承租戶陳情指出，台糖公司最近幾年一直調漲土地租金，承租戶面臨合約期間內租金暴漲 1-3 倍，若無力負擔，承租戶放棄承租權利終止契約也要遭沒收一年租金。經查，全國各縣市全國數量龐大的台糖土地承租戶近年不斷發生類似爭議，台糖公司至今未提出妥善解決辦法。本席認為，身為國營事業，台糖公司除營利之外，亦應負擔企業之社會責任，不可帶頭「惡房東」的錯誤示範。引發廣大爭議之土地租賃契約租金調漲以及解約規定，顯與民法信原則相違。關於台糖土地租賃契約如何調整租金上漲範圍及解約條件，經濟部及台糖公司應盡速提出解決方案，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、本席接獲台南市永康區大灣段、四維段、永中段，台南市仁德區太子段承租台糖公司土地的承租戶陳情指出，台糖公司最近幾年一直調漲土地租金，承租戶面臨合約期間內租金暴漲 1-3 倍，若無力負擔，承租戶放棄承租權利終止契約也要遭沒收一年租金。
- 二、經查，台糖松與土地承租戶的租地契約均有如下條款約定：土地租金自簽訂契約起按年計繳；每年租金按當年申報地價約定之若干百分比計算；契約存續期遇政府重新規定地價時，雙方同意按當期公告地價 80%申報地價，差額於次年繳納租金時多退少補；承租戶放棄承租權利終止契約已繳付一年租金不予退還。
- 三、經查，全國各縣市全國數量龐大的台糖土地承租戶近年不斷發生類似爭議，台糖公司至今未提出妥善解決辦法。前引台糖土地租賃契約雖有約定土地租金調漲標準，惟並未考量個

立法院第9屆第1會期第7次會議議案關係文書

別租賃土地不同狀況有合理的差別待遇，顯未符合實質平等原則。再者，租金調漲無約定金額或調漲比例上限，針對因無力負擔租金而放棄承租權利終止契約的承租戶，又以沒收所繳納一年租金為懲罰性賠償，對於原為弱勢之宗戶無異雪上加霜。身為國營事業，有全國最多土地出租的台糖公司，面對個別承租戶，占有極大優勢，雙方締約地位顯已不平等；前述無上限之租金調漲和解約條件約定之條款完全有利於出租人台糖公司，此一定型化租賃契約約定條款，有違民法誠實信用原則。綜上，本席等要求，關於台糖土地租賃契約如何合理調整租金，經濟部及台糖公司應盡速提出解決方案