



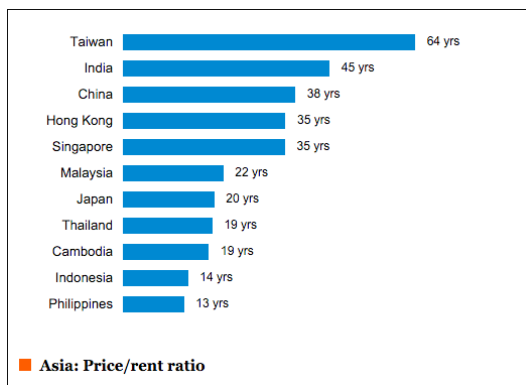
## 住宅租賃問題 無法可管

2015-12-13 記者 許人文 報導



租屋市場為社會新鮮人、學生等無殼蝸牛們提供居住空間，暫緩其購屋需求，等待租屋族累積一定資產後，再進入買屋市場，成為有屋一族，因此租屋市場有調節買屋市場的功能。

以全球房地產指標（Global Property Guide，簡稱GPG）網站上統計資料顯示，目前臺灣房價租金比（Price/Rent Ratio）約六十四倍，高居全球之冠。房價租金比意指買一間房子的價格，足以讓人租屋幾年。意即，臺灣人必須存下六十四年的租金，才能買下一間房子。房價租金比數值越大，顯示臺灣整體租金並未伴隨房價飆升而成長，也代表著臺灣未來房市有泡沫化的可能。租屋市場地下化、房屋租賃市場與買賣市場脫勾種種問題，導致臺灣租賃市場體質不良，喪失其調節功能，持續惡化臺灣住宅問題。政府若不積極處理房市問題，恐將引發房市崩盤。



亞洲年房價租金比。(資料來源/截自全球房地產指標)

## 房東房客 看法大不同

自大學二年級開始租屋，目前已有六年租屋經驗的宋小姐，曾遇過與房東續約時，發現房東偷改租約內容，卻無事先告知。擁有法律系背景的她，比一般人清楚房屋租賃契約等相關法律規定，因此並未落入房東陷阱。宋小姐表示，身為經濟與經驗弱勢的一方，目前租屋市場對承租人相當不利，僅能透過法律常識保護自己。當遇到刻意刁難的房東，房客為求棲身之處，只能委屈求全。

臺灣房屋買賣與租賃管理主要皆以《民法》為依據，但與房屋買賣不同的是，租賃行為無強制登記的規定。許多房東為了規避因租金收入而增加的稅金，不願依法登記，導致住宅租賃市場資訊不明。臺灣住宅政策偏重售屋市場，長期忽略租屋市場，針對國內租賃住宅體系相關研究不足，政策規劃既難以達成政策目標，遑論從根本解決房屋租賃問題。

以「租金支出得以抵扣所得稅」這項政策為例，原是政府給予租屋族的福利措施，卻因內政部現行房屋租賃契約書不具強制拘束力，讓房東得以在契約中，強加房客不得設籍於租屋處、不得申報租金抵稅等規定。長期積非成是的結果，致使臺灣現今市售房屋租賃契約書中，亦出現這些既不合理又不合法的規定，房東能輕而易舉地逃稅。政策規劃失靈，不僅讓房東鑽法律漏洞逃漏稅，更讓這項體恤租屋族的福利政策大打折扣。

同時身兼房仲與房東身份的林建志表示，現行房屋租賃相關法規內容已相當保障房客權益，甚至有時依法行事的房東才是弱勢。身為有產階級的房東，當遇到房客拖欠房租、賴著不走的狀況，如以強硬手段趕走房客，房東很有可能會吃上官司，因此房東最好透過柔性勸說，並先將其拖欠款自押金中扣除。如勸說無效，接著就要考慮走上法律途徑。若遇上承租人濫用法規過分要求，房東在法律上幾乎沒有保障。房東為了自保，只能提高房客挑選的標準，利用職業、收入水準或是學經歷等資訊審核房客身份。而這種粗略的篩選方式，容易導致低收入戶、獨居老人等經濟及社會弱勢遭到市場排擠，引發更複雜的社會問題。

媒體歷屆廣告

### 推薦文章

- 搖滾鮮師飆熱血 吶喊正義
- 社會弱勢 流浪的街友
- 脫離不了動物的家庭

### 總編輯的話 / 許馨仁



本期為喀報第兩百三十期，共有二十三篇稿件，類目多元。側欄廣告為2016總統

大選須知，分享投票時不可不知的小知識。

### 本期頭頭王 / 許人文



牙齒整齊，動作很慢，我是許人文

### 本期疾速王 / 羅宛君



逃不過3.14的大臉 躲不過比胸部還大的肥肚 懇求我的眼睛可以流的不是淚而是油

是油

### 本期熱門排行



同志 難以通過的家庭學分 胡浣莊 / 心情故事



凌式音樂 王者之聲 林傑均 / 人物



社會弱勢 流浪的街友 姚煒哲 / 照片故事



神祇古怪 眾神齊聚之地 林傑均 / 照片故事



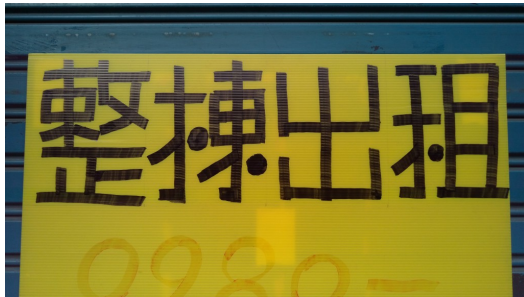
流離暗夜的鶯 蔡家寧 / 照片故事

## 社會住宅 民眾觀念模糊

受到市場機制排擠的弱勢族群，須依賴政府推出相關公共住宅政策，才得以尋得安身之處。公共住宅政策中只租不賣的社會住宅，已在各國行之有年。與其他亞洲地區相較之下，臺灣社會住宅比例極低，根據社會住宅推動聯盟在二〇一五年一月更新的數據顯示，臺灣社會住宅僅佔全國住宅總量不到1%，同為亞洲國家的日本、韓國分別是6.1%及5.1%。臺灣一九六六年開始第一批平價住宅，但因政策中斷，直到二〇一〇年社會住宅才受到重視。目前臺灣許多民眾對於社會住宅的觀念仍相當模糊，擔心社會住宅會導致居住品質低落、房價下滑等問題。政治大學地政學博士朱芳妮對此回應，社會住宅的服務對象僅針對弱勢族群，不會對一般租屋市場造成衝擊，反而能與一般租屋市場形成互補關係。

關於住宅問題，可參考其他亞洲國家如何制定對策。以日本住宅政策來說，大致可分為三個階段，自一九五一年訂定《公營住宅法》開始，起初以增量為目標，轉而提高居住品質，近期則重視市場機制，針對不同情況推出不同住宅方案。在租金計算公式上，考量入住者不同的負擔程度，規劃不同計費方式。韓國方面，以政府出資成立公營建設公司的方式，專營國有地開發、都市更新及社會住宅等案件，雖較晚開始推動但成效顯著。

臺灣目前遇到的問題，主要在於社會住宅數量過少，必須透過抽籤的方式決定入住戶。而部分社會住宅的租金價格過高，非經濟弱勢可負擔範圍，迫使好不容易抽中的社會住宅不得不拱手讓人。在臺灣甚至出現不符合「只租不賣」原則的社會住宅計畫，不禁令人質疑這是否有圖利特定利益團體之嫌。崔媽媽基金會居住扶助部主任馮麗芳認為，社會住宅是政府為保障弱勢族群而建設，不應站在回收成本的角度經營，違反社會福利的本意。



臺灣住宅租賃市場仍有許多問題，等待政府解決。(圖片來源/許人文攝)

## 公開透明 健全房市第一步

租屋市場地下化的問題，是臺灣住宅租賃市場長久以來的隱憂。不僅造成社會龐大損失，強化了房東獨占市場的情況，更讓房東與房客間容易發生租屋糾紛。此外這使得無殼蝸牛們更急於擺脫租屋這項選擇，房屋市場的調節機制因此失去功能，臺灣整體住宅問題更是雪上加霜。

針對現行房屋租賃契約的問題，內政部目前正在研擬房屋租賃定型化契約草案，要求契約中應清楚記載稅金等負擔方式、不得任意調漲租金，以及不得限制房客以租金抵扣所得稅等，提供承租人更完整的保障。但朱芳妮表示，定型化契約僅規範企業經營者，臺灣房屋租賃市場中出租人以個人居多，並不受其規範，新版契約僅能提供參考之用。

內政部也針對目前租屋市場提出「提供租金補貼、成立租屋服務平台、興建社會住宅」三大方向。其中，在租屋服務平台上，政府與崔媽媽基金會合作，提供租屋媒合及代租代管等服務。這項服務立意良好，但成效有限，主要原因仍是受到租賃市場資訊不透明影響。近期興建社會住宅的財政來源也成為討論焦點，朱芳妮建議，若政府能引導閒置空屋進入租賃市場，增加房東間的競爭，提供房客更多選擇，自然能降低房東獨占市場的問題，也能使房屋資源更有效運用，同時省去建造新社會住宅的龐大開銷。

房屋資訊公開透明化是健全房屋市場的關鍵。因為唯有瞭解房屋市場現況，政府才能有所依據，規劃真正能解決問題的房屋政策，並制定相關法令，建立公平交易機制。進而吸引企業經營者進入市場，為臺灣住宅租賃市場帶來更具規模的發展。而在這不斷解決問題的過程中，不僅能健全房屋市場機制，更能帶動臺灣經濟發展。



### 凌式音樂 王者之聲

擔任睡帽樂團的主唱，白凌憑藉著無所畏懼的信心，唱出自己的王者之聲。

2則回應

排序依據 **熱門** ▼



新增回應……



**林香蘭** · 在民間全民電視公司的副營運長  
租賃住宅問題，請看我家女兒許人文的報導

讚 · 回覆 · 1 · 9小時



**許書淵** · 在開拓環境保護基金會員工的秘書長  
深刻住屋租賃和國家整體社會住宅的問題剖析報導！！

讚 · 回覆 · 1 · 9小時

 Facebook Comments Plugin

▲TOP

關於喀報 聯絡我們

© 2007-2015 國立交通大學 傳播與科技學系 All Rights Reserved.

Powered by  DODO v4.0