



違章租屋 學生住宅安全大危機

謝瀚陞 報導

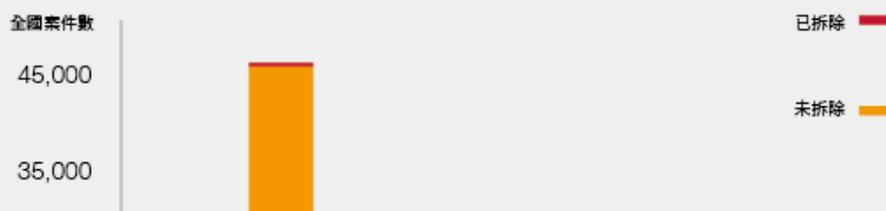
(為保護承租學生權益，以下報導姓名皆為化名。)

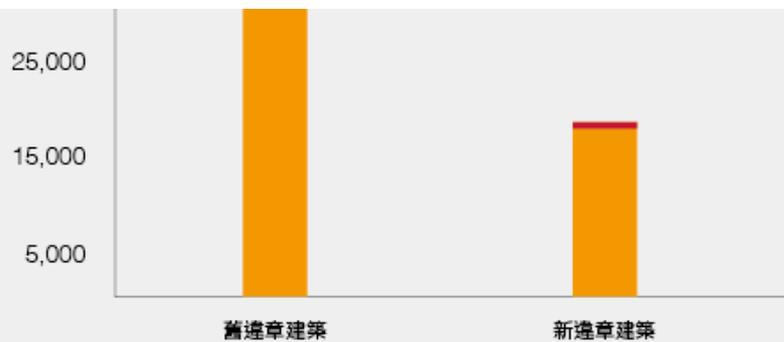
2017年11月22日晚間，一場惡火發生於新北市中和區的出租套房，奪走九條人命，並造成兩名人員受傷。由於事故現場為木板隔間，分別於二、三、四樓，及頂樓加蓋分割出30間小套房，導致搶救和逃生不易，因此這場大火不僅燒毀了許多人的住宅，更燒出了台灣租賃業長年以來根深蒂固的痼疾——違章出租，所帶來的公共安全問題，再次引發國內激烈的討論。

違章亂象

走在台灣的街道，除了色彩繽紛的各式招牌外，仰頭一望，不難發現住宅建築上高矮不齊的鐵皮屋頂，切開了城市的天際線。這些都是台灣人民再熟悉不過的街景，但也是眾所皆知的「違章建築」。根據中華民國內政部對於違章建築的定義，舉凡「頂樓加蓋」、「陽台外推」、「露台外推」、「騎樓外推」和「夾層屋」等未經過相關建築單位許可，而擅自營建的部分，皆屬違章建築；而在《違章建築處理辦法》中，如有佔用公共空間而影響公共安全者，當地主管機關在接獲舉報後，則須於期限內予以拆除。

然而，在各縣市的違章建築處理規則中，普遍存在著「新違建」和「舊違建」之分，例如台北市政府規定1995年以前興建的違章建築列為舊違建，1995年以後則為新違建，在接獲民眾舉報後，各縣市政府的處理方式也會以此為考量標準，面對新違建採以即報即拆的做法，但面對舊違建則以緩拆或列管觀察，因此這類舊違建又被稱為「萬年違建」或「合法違建」，也成了台灣違章亂象的普遍根源。內政部營建署的十月違章拆除統計顯示，累積至十月的舊違建未拆件數為45,920件，僅拆除44件；而新建築累積未拆件數17,946件，則拆除了666件。





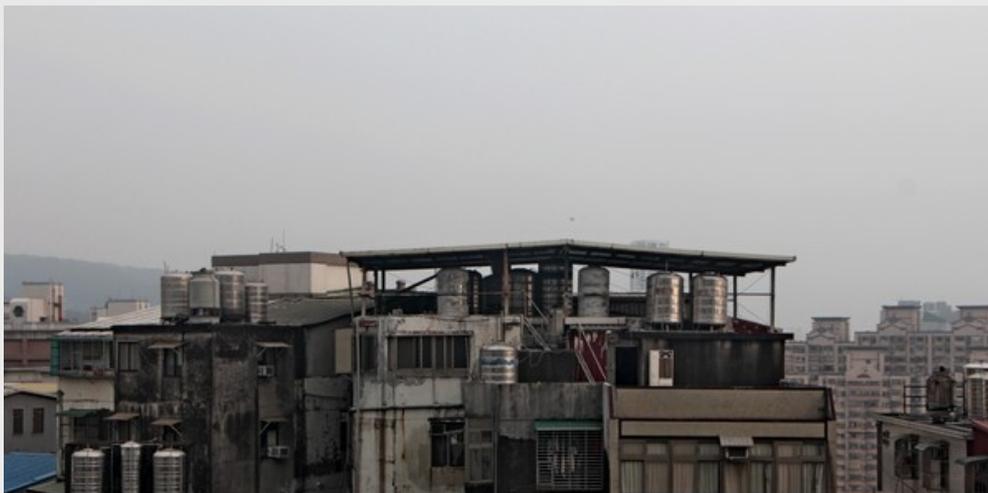
累積至十月的舊違建未拆件數為45,920件，僅拆除44件；而新建築累積未拆件數17,946件，則拆除了666件。（圖片來源 / 謝瀚陞製）資料來源：[內政部營建署](#)

但即使社會大眾都了解違章建築所帶來的公共安全疑慮，為什麼這樣的違章案例總是層出不窮呢？外地人來到都市後隨即面臨安身問題，在地狹人稠的城市中，往往一房難求，因此許多房東透過頂樓加蓋和隔間來製造更多的空間，以相對低廉的價格轉租給一般民眾。根據長期關懷台灣住屋環境的崔媽媽基金會觀察，這樣的違章加蓋已是常態現象，即便造成公共安全問題，但承租戶通常為學生與弱勢家庭等團體，在沒有更好的選擇下，也只能犧牲自身安全，屈身於這樣的違章租屋中。

沒有地址、沒有警鈴

「剛搬進來的時候就發現這裡沒有火警警報器，」目前就讀台灣大學森林環境暨資源學系的許偉銘（化名）說道：「和房東反應後，他說如果我有需要的話就自己買一個。」其實早在搬進這間租屋套房前，他就因為注意到房間附近沒有任何滅火器而考慮多時，但最後考量房租和地點交通等種種因素後，還是決定住下。

環顧許偉銘的租屋處，不到兩坪大的空間中擺了張單人床、一座衣櫃和三層書架後，就沒有多餘的空間，而套房和套房間僅僅隔著一片木板，將這層加蓋的樓層分割成七戶，個別承租給其他人；此外，也因為是加蓋樓層，在寄送信件時往往沒得填寫地址，又或沒有專門的公寓門鈴，在居住形式上恍如幽靈人口。





頂樓的違章加蓋往往會構成公共安全的潛在危機。(圖片來源 / 崔媽媽基金會)

而在選擇租屋住宿時，許多學生的消息來源多來自於租屋網站。但東吳大學社會工作學系的盧婕妤（化名）表示，光從租屋網站的資訊來看，無法得知租屋套房的實際情況，一直到她前往套房查看時，才發現原來是位於頂樓加蓋。「在我下面那層的其他住戶一個月差不多6,000，而我們這一層差不多5,000到5,500左右。」盧婕妤說。由於學校政策的關係，絕大多數人在升上二年級後就必須在外租房子，對於外地學生而言，這樣的開銷無疑增加了不少負擔，因此學生族群往往會鎖定價格相對便宜的房租進行優先考量。

面對學生在校外租屋，許多學校也會設法追蹤了解學生的租屋情況。交通大學住宿服務組輔導員林泉宏表示，一般學校都會設法提供附近的住房資訊，以供學生參考，也有房東會主動與學校接洽，希望能刊登上住服組的房屋資訊頁面，而這類的房屋資訊便能經由學校的專員審核租屋環境，替學生把關基本安全條件；然而，大多數的情況仍是由學生自行與房東接洽，因此住服組能夠觸及的資訊有限，需仰賴學生主動提供租屋情況，來完善住服組的校外租屋資訊。

校外租屋處檢查要領

1. 建築物具有共同門禁管制出入口
2. 建築物內或週邊停車場所設有照明者
3. 滅火器是否正常
4. 熱水器安裝是否符合安全要求
5. 有火警警報器或獨立型偵煙偵測器
6. 逃生通道是否通暢，標示是否清楚
7. 住戶是否知道逃生通道及逃生要領

一般大專院校檢核校外租屋單位皆會依循由教育部所頒定的綱要。(圖片來源 / 謝瀚陞製) 資料來源：交通大學住宿服務組

除此之外，許多時候學生與房東往往處於權力與資訊不對等的情况下，礙於找房的無奈及不熟悉相關法規，即便有所疑慮，學生也只能接受房東所提供的租價。國立交通大學機構典藏系統版權所有 Produced by IR@NCTU

的無奈及不熟悉相關法規，即便有所顧慮，學生也只能接受房東所提供的租賃契約，甚至沒有契約公證。對此，大恆國際法律事務所的楊貴智律師特別強調，學生方也能夠主動提供內政部地政司所發佈的房屋租賃契約作為範本，瞭解一般民法的規定後，務必明白簽署契約中的所有條款項目，並留意租金相關事宜，以免自身權益受損。

現行政策改善

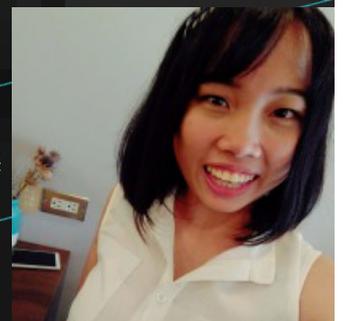
為了協助改善弱勢團體的住宅困境，今年七月內政部首度將違章租屋納入租屋補助對象，於各縣市提供3,000至5,000元不等的補貼金。然而，面對租屋市場缺乏政府有效的介入，許多房東的租賃收入並未納入稅金，而其中包含學生在內的弱勢承租戶也無法提供申請補助金的相關稅籍證明文件，導致補助政策無法有效落實。

隨著社會大眾的公共安全意識逐漸高漲，在發生中和大火後，拆除違章建築的呼聲再起，新北市拆除大隊於12月8日展開作業，其中的重點拆除項目即為違建出租套房。許多違建住戶面對政府雷厲風行的掃蕩感到措手不及，崔媽媽基金會法律組組長曹筱筠於ETtoday的報導中指出，只要雙方曾進行契約簽訂，則無論租屋處是否為違章建築都有相同的效力，因此若承租戶的房子因屬違章建築而遭到拆除時，有權向房東提出賠償要求。

然而，除了透過拆除大隊改善違章建築情形，政府也應思考如何運用法規和政策來引導房東改善出租房屋品質，營建出健康且完善的租賃市場，讓全體大眾都能夠享有基本的住屋公共安全和生活品質。



記者 謝瀚陞



編輯 楊巧柔

