

日租套房的「美麗與哀愁」

李沛榆 報導

2018/10/28

隨著共享經濟的興起、網路平台的帶動，日租套房如雨後春筍般出現，它們的出現雖造福不少以價格為優先考量的旅客，但規避法律，也使其在消防與治安方面的隱患令人擔憂。旅館業者認為日租套房的出現對其造成衝擊，強烈要求政府修法，終結如今不完善的競爭型態。對於政府而言，如何兼顧選擇自由、保障旅客、業者權益與維護居住安全成為管理難題。

日租套房 經濟實惠新選擇

來自大陸的陳小姐因為牙齒矯正每月固定來往於台中、內地，而她在台灣的落腳處就是一間位於台中的知名日租套房。提及選擇的原因，陳小姐笑著說道：「因為地點、環境好啊。」的確，這間位於台中高樓層的日租套房，樓下就是著名星級酒店，與酒店相比，日租套房位於更高樓層，不受打擾，角樓位置也能一覽美麗夜景，但價格卻僅為酒店的四之一。經濟實惠的價格卻能享受與星級酒店類似的品質，讓她一住再住，成了這間套房的老顧客。

140個房源

私有公寓中的獨立房間
5分鐘火車站/轉運站/SOGO商
園/清大交大/全新設計簡約工...
2位·1間臥室·1張床·2間共用衛浴
無線網路·電梯
換手房源·此房源通常很搶手。

\$700 TWD
一晚
★★★★40
超讚房東

公寓中的獨立房間
Best offer in Hsinchu!!可愛動物
的家,近清華大學,歡迎單車環島...
3位·1間臥室·1張床·1.5間共用衛浴
無線網路·廚房
換手房源·此房源通常很搶手。

\$550 TWD
一晚
★★★★69

在移動地圖時進行搜尋

\$567 TWD
\$1,500 TWD
\$1,100 TWD
\$800 TWD
\$500 TWD
\$550 TWD
\$1,200 TWD
\$1,080 TWD
\$1,080 TWD
\$350 TWD

Google 地圖 條款、隱私、帶及其他

日租套房在眾多地區皆有業者經營，在價格上通常較經濟實惠。（圖片來源 / 截圖自Airbnb）

主或租或買，將手中現有的閒置房屋以「日」計算出租給他人，這類房屋散佈在各居民區、大廈公寓間，各自經營。與傳統旅館相比，日租套房日常所需用品一應俱全，且在價格上更為便宜，因此深受旅客喜愛。

搶盡商機 旅館業者抗議

今年六月，全台上百名旅館業者聚集台北火車站，抗議日租套房業者藉「套房出租」、「民宿」之名營業，嚴重影響旅館業者經營，要求政府相關單位盡快想解決對策。新竹縣旅館同業公會理事長鄭建宏表示，自今年六月，旅館業公會陸續與政協委員、立法院院長協商有關日租套房的法律問題，但直到今日，政府依舊沒有給出明確管理日租套房的答覆。眼見越來越多旅館生意冷清，甚者無法經營而關閉，身為同業的他表示非常痛心：「就我所知已經有20家旅館經營不下去要收了，但現在日租套房卻越開越多，政府是不是在默許大家做非法行業。」



政府對合法旅館業者在消防安全等措施上要求嚴謹。(圖片來源 / 李沛榆攝)

合法旅館業因受政府管控，每年於環保、消防等設備維護與人事成本上花費甚多，當反映在價格上，與不受評管的日租套房相比毫無優勢：「現有的日租套房在消防安全等措施上不比合法旅館業者，且不受應有的監督，罔顧旅客安全更讓我們合法業者無法生存。」鄭建宏氣憤地說道：「政府現在完全沒有認真在處理，如果嚴格掃蕩，我不相信日租套房還那麼猖狂。」他指出政府應加快修法腳步，加強管理，對於所有網路訂房平台的非法日租全部強制下架，而非只是由人力不足的地方政府取締，造成現今績效不彰的境況。

便宜背後的隱患

日租套房雖經濟實惠，但在安全方面確實有諸多隱患，處於灰色地帶的它們若無管理，唯恐成為社會安全的死角，對旅客造成危害。

與傳統旅館相比，日租套房對旅客身份管理較寬鬆。與旅館業24小時櫃檯服務不同，日租套房從下訂到入住，旅客與房東的互動較少，更為自由，但也讓不肖人士鑽了漏洞。台北市警方在過去曾破獲多起日租套房內違法案件：有藥頭藉著短期租約，舉辦毒趴；在萬華區更有跨國賣淫集團長期在日租套房內從事非法性交易，每日更換地點讓警方難以掌握相關資訊，執法困難。



與合法旅館相比，此日租套房僅有單一逃生通道，略顯不足。（圖片來源 / 李沛榆攝）

在消防安全部分，日租套房因無定期檢查，若發生問題，後果不堪設想。2017年台北市昆明街某住商混合大樓因7樓日租套房電熱水器使用頻繁加上電線老舊，引發大火。原本經濟實惠的新選擇如今在安全上卻令人擔憂。

現今處理又是否有效？

當探究日租套房的合法性，新竹縣交通觀光處觀光管理科科长劉昌運表示因其以日或週提供住宿，根據《發展觀光條例》第2條第8款定義為「旅館業」，依據同條例第24條之規定，應向地方主管機關申請登記，領取登記證及專用標識後才可經營。另外，依《旅館業管理規則》第29條規定，在建築管理、營業設施、消防安全設備等須經主管機關定期或不定期檢查，因此市面多數皆為非法。針對非法房源，觀光管理科將先進行勸導，若繼續經營則依據《發展觀光條例》第55條開罰。



日租套房相關法律一覽表

《發展觀光條例》 第2條第8款	旅館業：指觀光旅館業以外，以各種方式名義提供不特定人 以日或週之住宿 、休息並收取費用及其他相關服務之營利事業。
《發展觀光條例》 第24條	經營旅館業者，除依法 辦妥公司或商業登記 外，並應向地方主管機關 申請登記 ，領取 登記證及專用標識 後，始得營業。
《發展觀光條例》 第55條	未依本條例領取登記證而經營旅館業務者，處 新臺幣十八萬元以上九十萬元以下罰鍰 ，並命其 立即停業 。
《旅館業管理規則》 第29條	主管機關對旅館業之經營管理、營業設施，得實施 定期或不定期檢查 。旅館之建築管理與 防火避難設施及防空避難、消防安全設備、營業衛生、安全防護 ，由各有關機關逕依主管法令實施檢查；經檢查有不合規定事項時，並由各有關機關逕依主管法令辦理。

日租套房相關法律解釋。(圖片來源 / 李沛榆製) 資料來源：法源法律網

對於現有非法的日租套房，政府所採取的應對方式為接受民眾檢舉進而開罰，不過這些措施針對存在的問題又是否有所改善？

對此，前宜蘭縣建設局局長、德霖技術學院不動產系兼任副教授林旺根表示，日租套房大多藏身於公寓大廈等居住區，稽查並不容易，人力不足且較難取得確切證據是目前的難題：「這很考驗有關單位的能力，取締效果也相對有限，從裁罰數就可看出。」

林旺根指出，作為近年來興起的住宿選擇，日租套房因有其客群，全面消失是不可能的。不過他們的存在也非全然不可，但非法日租套房絕不能存在。政府可通過輔導幫助其轉為合法，有關單位也應嚴格管控其消防、安全等問題。在未來更需嚴密地規劃法律，制衡可能衍生的問題，以此保障旅客人身安全。他同時提出，政府應重視日租套房與旅館業間的不公平競爭：「沒道理付出高成本的合法的旅館業者賺不到錢，非法的卻一直出現，須保障旅館業者的權益。」

展望未來 管理勝於取締

即便如今不斷提高裁罰金額、檢舉取締，仍有不少非法日租套房業者在暗地悄悄經營，淪為「地下經濟」，「抓不勝抓」是現有的窘境，因此政府目前需要做的是確實掌握日租套房相關數量、資訊，在資料搜集上可和各社區居民、管理委員會共同合作，進而對日租套房採取有效管理；同時也需多呼籲旅客在選擇住宿地點時謹慎小心，切莫因貪圖一時便宜而住到有安全疑慮的日租套房。

不過依據《發展觀光管理條例》將日租套房視為旅館業，兩者卻在規模、服務上皆有不同，若一視同仁，仔細深究，也有不合理之處，這在未來值得探討。民國90年基於社會經濟情況與推動觀光的需要，政府針對民宿的特性訂定《民宿管理辦法》，讓其成為合法住宿選擇。當現今旅客對便宜實惠的日租套房有需求時，政府或許可以思考基於其特性，比照對旅館業者完善、嚴謹的要求，設立最符合的專法進行管理。同時輔以完善的輔導機制，讓非法日租套房營業的情形消失，才能真正保障旅客權益與公共安全，且不剝奪對於其住宿的選擇自由權。

另外，日租套房的出現勢必壓縮旅館業者的生存空間，因此政府可適當給予補助，而旅館業者也可以「制訂更為明確的市場區隔」為目標，維持良性競爭，讓兩者共存共榮。

縮圖來源：[Pixabay](#)



記者 李沛榆



編輯 彭姿敏