

113 年教育部青年發展署 「青年好政-Let's Talk」計畫青年團隊提案參考資料

本年度討論主題：「居住正義」

壹、前言

隨著全球資本主義興起及社會經濟的快速發展，基本人權之一之「居住權」近年逐漸面臨挑戰，落實「居住正義」聲音開始受重視，各界紛紛關注相關議題並進行反思，期許在追求經濟發展同時，仍能關注為所有人提供適合居住條件，並且滿足世代間居住需求，讓每一個人都能安居樂業。

為鼓勵青年參與居住相關議題之公共政策討論，教育部青年署辦理「青年好政-Let's Talk」（以下簡稱 Talk）計畫，並參考 111 年「青年關注議題調查」，結果顯示「社會公平與正義」相關概念為現今青年最關注之議題領域之一，其中又以「居住正義」與青年生活最息息相關，亦為青年相當重視之社會議題，考量該議題尚未於 Talk 計畫討論過，復因推動國土永續、落實居住正義等為現今政府主要推動政策方向，爰 113 年 Talk 年度主題擇定以「居住正義」為核心討論議題。

為強化 Talk 討論效益，本文透過梳理居住正義內涵，並釐清現今社會正面臨之居住正義挑戰，歸整並羅列適合討論議題面向，以及從中衍生相關子議題範例，作為青年提案參考資料，以協助青年團隊掌握 Talk 提案方向，提升審議討論及活動規劃效益。

貳、居住正義之內涵

居住正義從字義上可分解出「居住」及「正義」兩個議題，要討論居住正義，先以「居住權」及「正義論」兩大主軸展開，以掌握居住正義真正內涵。

一、 居住權

居住權屬於基本人權之一。居住是人類維持生存及生命之基本條件，有合理的居住條件才能延續生存與繁榮。居住權在各項國際公約皆有相關規範，通常以「適足居住權」進行表述，即「適宜住房的權利」，例如「世界人權宣言」第 25.1 條：「人人皆有權享受維持其本人及家屬的健康和福利，所需之適當生活程度，包含食物、衣著、住房、醫療和必要的社會服務」。

我國《住宅法》第 1 條也開宗明義：「為保障國民居住權益，健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法」，明訂居住權是維護人民尊嚴之重要要素，屬於基本人權。

二、 正義論

正義論主張自由與平等的原則性調和，核心精神為身處環境中所有參與者提供公平選擇機會。當現實社會出現越來越多不平等現象或是社會結構與資源分配不均時，便會出現反對不公平現象、期望獲得平等機會聲音，並試圖檢視社會制度是否造成某特定群體獲取高於其應得之份額，以保障環境中弱勢群體權益，使資源與機會分配更符合公平論點。

三、 居住正義

綜合居住權與正義論之觀點，「居住正義」係指保障每個人皆擁有能安全、自在且有尊嚴地居住在某處權利，並且享有適宜居住水準，以及能自由進出市場平等機會，最終達到「住者適其屋」理想狀態。

居住正義應涵蓋三大原則，**第一為平等原則**，即無論收入高低、族群差異，應保障所有人都有權享有適當且安穩的居住環境與水平；**第二係機會均等原則**，即保障自由進出市場之平等機會，讓每個人能自由地選擇買屋或租屋；**第三為差異原則**，則為保障社會弱勢者居住權益，應為社會處境較不利之群體提供合適居住環境。

參、居住正義面臨挑戰

隨著近年我國住房與租屋經濟市場的急速發展，全體國人的「適足居住權」逐漸受到威脅，我國社會正面臨「買不起、租不好、住不到」困境與挑戰，各種居住問題亟待討論及尋求解方。我國居住正義相關現象與面臨挑戰綜整說明如下：

【挑戰一】買不起：國人購屋負擔能力偏低

根據內政部最新統計資料（112 年度第 3 季），臺灣房價所得比¹已高達 9.86 倍，表示我國民眾要不吃不喝近 10 年才能買得起一間房子，顯示我國整體房價已達極度不可負擔水準，社會相對弱勢族群更是無力承擔如此高昂價格。而都會區房價過高，許多民眾不得不以拉長通勤距離、犧牲居住環境及品質等方式來換取房價或租金上退讓。顯示民眾買房壓力大、房價負擔能力低、居住及生活品質難平衡等問題，需政策機制有效應對才能使民眾成家成為可能，而非遙不可及夢想。

【挑戰二】租不好：房屋租賃市場不夠健全

房價高漲時代，租屋成為越來越多人的選擇，但根據主計總處統計，近年消費者物價房租類指數²持續攀升，112 年底達到歷史新高點 104.7，但多年來民眾薪資成長幅度卻追不上房租上漲速度，此外，我國空屋持有成本低、囤房現象多、租屋供給品質不佳、相關租屋資訊不透明，使租屋族無法擁有更多合適租房選項，且租屋市場糾紛多、糾紛處理成本高且時間冗長，都凸顯我國租屋市場好房難尋、租金飆漲、租屋法扶機制不夠健全等問題。而近年政府雖積極推動租屋補助支持措施，但租屋黑市現象仍存在，政府無法確切掌握租賃狀況，也造成房客

¹ 房價所得比：代表一戶中位數住宅對於中位數家戶一年可支配所得之比值，即每家戶必須花費多少年可支配所得，才能負擔一戶中位數房價住宅。

² 消費者物價房租類指數：係由行政院主計總處調查全國房租（包括住宅租金及學校住宿費），編訂消費者物價房租類指數。

難真正受惠於租金補貼、無法申報抵稅及設籍等問題，居住亦面臨安全風險。政府雖有美意但如何順利推行、有效落實仍亟待討論。

【挑戰三】住不到：弱勢群體未受完善照顧

租屋市場也存在租屋歧視問題，例如獨居老人、身心障礙人士等群體，經常面臨租不到房屋困境。因此，為照顧弱勢及青年族群居住需求，政府自 99 年前後積極興辦社會住宅，推動至今雖已有初步成效，但存量仍不足。根據內政部最新統計資料，截至 112 年底，全國社會住宅總數約為 12 萬戶，僅占全國住宅總量不到 1%，供給進度趕不上民眾需求，也導致真正需要族群只能繼續等待。對此，政府則積極結合「包租代管」模式，以增加住宅政策供給資源，但即便在此方案下弱勢族群可享有較優惠租金價格，但多數物件在打折後仍逼近萬元甚至以上，弱勢者仍無力負擔，且入住後相關社會服務功能亦不夠健全，弱勢群體需求未能被完整照顧。

肆、113 年 Talk 議題建議討論面向

經整理居住正義內涵與現今社會相關現象，並配合適合審議討論、觀點多元及範圍適中等前提，113 年 Talk 年度主題「居住正義」建議以「適足居住權」、「租屋保障」及「社宅多元居住供給」三大面向為議題討論面向。針對各面向議題內容說明如下：

【面向一】適足居住權

「適足居住權」係指所有人不分年齡、性別、收入或其他屬性，皆有權享有適足住房之基本人權。而落實居住正義首要目標，即為保障每個人的適足居住權，讓人人都能享有適宜且安穩居住水準，以及擁有自由進出市場平等機會。可延伸討論子議題如購屋負擔能力、居住環境與品質、共融居住模式等。

【面向二】租屋保障

房價高漲的時代，租屋成為越來越多人的居住型態選擇，龐大租屋需求除了帶動房屋租賃市場迅速發展外，也連帶產生許多租屋相關問題或糾紛，房屋出租人與承租人之間權益保障，以及租屋市場的建構與完善也成為重點關注議題之一。可延伸討論子議題如保障租房權益、租屋市場透明化等。

【面向三】社宅多元居住供給

為照顧全體國人及弱勢族群的居住需求，社會住宅除了政府自行興建外，近年來將包租代管概念延伸到社會住宅，即由政府提供獎勵及補助，吸引房東提供自己的房屋予符合政府規定之包租代管業者（加入社宅包租代管計畫的租屋服務業者），以增加社宅的多元供給管道。可延伸討論子議題如保障弱勢居住權益、包租代管等。

伍、三大面向子議題說明

為利於青年深入瞭解前揭三大面向討論議題內容（即適足居住權、租屋保障及社宅多元居住供給），本文再列舉其項下可參考之子議題，說明問題現況及相關焦點政策，提供提案青年參考，三大面向及列舉之子議題架構如下圖 1。



圖 1：「居住正義」建議討論面向架構

青年團隊後續提案之議題內容，並不限於本文所列舉之子議題內容，只要與三大面向相關議題，皆可成為討論子議題，
以下舉例說明：

【面向一】適足居住權

一、購屋負擔能力

購屋負擔能力主要透過內政部統計之「房貸負擔率」進行衡量。「房貸負擔率」係指中位數所得家庭在購買住宅時，每月需支付之房貸金額占中位數家戶可支配所得的比率，比例越大代表房價負擔能力越低。

(一) 現況說明

根據內政部最新統計資料（112 年度第 3 季），全國房貸負擔率為 42.25%，房價負擔能力³為偏低等級，觀察六都數據，臺北市（67.13%）及新北市（55.35%）房價負擔能力皆超過 5 成，房價負擔能力達過低等級。顯示國人想購買房屋時仰賴貸款程度高、負擔能力低，都會區房價更已達極度不可負擔之水準，青年想要有個可負擔且合宜的居住空間，成遙不可及的夢想。

此外，住宅金融化趨勢⁴對於住宅市場影響力亦不斷擴大，當住房逐漸脫離了原本居住價值，房產成為一種金融商品或投資工具現象越來越嚴重，也造成全球各大都市皆面臨房價持續升高、購屋越來越難負擔。我國房價問題需更有效之政策機制應對，並需抑制住宅金融化發展，使房市交易能回歸民眾可負擔水準。

³ 房價負擔能力衡量標準：房貸負擔率<30%表示可「合理」負擔；30%≤房貸負擔率<40%表示房價負擔能力「略低」；40%≤房貸負擔率<50%表示房價負擔能力「偏低」；房貸負擔率≥50%表示房價負擔能力「過低」。

⁴ 住宅金融化：根據聯合國人權理事會 2017 年「住宅金融化報告」指出，「住宅金融化」係指住宅、金融市場及全球投資的結構性改變。當住房被視為一種商品或累積財富的手段，並且常做為在全球市場上交易或出售之金融商品的擔保時，即違背了住房原先提供安全且有尊嚴的居住場所之社會功能，從而損害了住房作為基本人權的實現。

(二) 相關政策說明

112年7月1日施行之平均地權條例修正條文，主要目的為打擊炒房現象及健全房市交易秩序。規範限制預售屋及新建成屋買賣後之換約轉售行為；重罰不動產炒作行為；針對不動產銷售或申報實價登錄相關違規行為建立檢舉獎金制度；建置私法人購買住宅許可制；以及規範解約申報登錄期限等五大措施，以引導市場回歸穩健發展，保障國人購屋權益。

財政部也於112年8月推出「青年安心成家購屋優惠貸款」新方案，透過提高貸款額度上限；延長貸款年限及寬限期；並以住宅基金加碼利息補貼等方式，擴大協助無自有住宅之家庭及民眾購屋、掌握財務彈性，並減輕青年購屋負擔，加大力度支持青年購屋、安心成家。

【延伸思考問題】如何讓青年得以購買可負擔且合宜的居住空間？

二、 居住環境與品質

居住正義需確保人人都享有適宜居住水準，包含居住環境與品質保障。而居住環境與品質可透過相關構面進行衡量，例如居所外部空間、周遭環境健康、公共設施可及性、安全性、交通便利性等。

(一) 現況說明

因應近年房價持續高漲，購買新成屋房價壓力較大、公設比例又高，越來越多人會將購屋目標轉戰到中古屋上，以換取更大生活空間或房價上退讓。根據內政部統計，112年第2季全國住宅平均買賣屋齡達28.13年，創史上最老紀錄，而屋齡在30年以上的老住宅買賣，占總交易筆數41.91%，相較於10年前同期比率僅占19.43%，全國老屋交易比重明顯上揚。住宅買賣平均屋齡持續升高，意味著現今購屋後的房屋狀況與周邊環境也較老舊，

進而影響購屋者的居住環境與生活品質，也成為民眾安心成家的疑慮之一。

(二) 相關政策說明

針對都會區整體環境優化部分，政府於 107 年成立「國家住宅及都市更新中心」，協助政府辦理都市更新相關事業之整合及投資，近年更積極推動重建與整建維修之相關補助，以達成都市機能活化、改善整體居住環境及提升公共利益等目標。另針對老舊住宅環境改善部分，內政部也針對僅擁有一戶老舊住宅，且有意進行修繕之家庭，提供「修繕住宅貸款利息補貼方案」，由政府補貼部分貸款利息，協助民眾改善住宅環境、減輕經濟負擔，保障國人獲得較佳居住品質。

【延伸思考問題】合理的居住環境與品質需要哪些條件？推動都市更新過程中如何建立完善溝通機制，顧及利害關係人權益？

三、 共融居住模式

合適的居住環境也關注社區互動與鄰里關係，因應近年獨居人口數增加，為增進居民間的往來，強調分享與合作的共居模式開始興起，利用共同生活空間與活動發起，創造人際互動交流，逐漸形成新興且多元的共融居住模式。

(一) 現況說明

因應流動人口增加、高齡化、少子化等趨勢，獨居戶已成我國家戶組成大宗。根據行政院性別統計資料庫，111 年全國有 322.2 萬人口為單獨生活戶，人數較前一年增加 2.8%，六都中又以新北市人數最多，其次為高雄及臺北。另，主計總處 109 年人口及住宅普查資料也顯示，65 歲以上高齡獨居住宅數也達 57 萬多戶。顯示許多人隨工作北漂、南漂或跨縣市工作，需獨自在外居住，或

因子女離開家，獨居老人也越來越多，造成獨立生活戶人數增加。而獨居帶來的寂寞及孤獨感，也讓許多人開始思考及找尋不同的居住模式，以尋求居住上的心靈滿足。

對此，考量多元族群、人口老化等趨勢，及解決長輩獨居、青年蝸居之社會議題，政府近年嘗試將自行興建之社會住宅與社區、世代等概念融合，推動社會住宅與在地連結，或是跨世代族群共居試驗等居住型態，實現多元群體的共融居住模式，共居型態包含青年共居、青銀共居、合作共居等。其中，青年的參與扮演關鍵角色。

(二) 相關政策說明

現階段我國共融居住模式多由各地方政府於該地區社會住宅著手推動。為減輕青年市民居住負擔，臺北市自 106 年起推行「社會住宅青年創新回饋計畫」，提供青創戶名額，獲選青年不需抽籤即可入住，但需依據專長提出具社會性、公共服務性之社區回饋計畫，提供如法律諮詢、保母照顧、社區園藝等服務回饋，使居民能藉由青年的參與建立正向互動關係。臺中市亦有推行相似計畫，如「北屯好宅共居計畫」。

新北市則自 106 年起以「三峽北大社會住宅」為場域，規劃 3 戶做為全臺第一處青銀共居試驗戶，至 109 年隨租約到期計畫再升級為「新店央北跨世代共居種子計畫」，提供包括青年和銀髮族之種子戶名額，透過親子兒童、體育休閒、居家生活、心靈成長等各類活動，促進青銀交流及跨齡互相支持的機會。另，新北市現也推動「新北社宅享一起：員和合作共居計畫」，係由專業經營團隊包租並轉租，並由團隊與居民共同經營空間，以例會、分組等形式自治運作，舉辦多種社區活動及種子課程，打造獨特的居住文化與參與式管理。

【延伸思考問題】居民如何打造合宜與共享的生活模式？青年可以何種方式或角色投入共融居住模式？「青銀共居」為現行各地方政府推動社會住宅之重要共融居住模式，倘青年有意加入青銀共居計畫，是否認為有必要先接受相關教育訓練，以提升對老人身心退化之知能及互動技巧等，又對於課程主題設計有哪些具體需求與期待？

【面向二】租屋保障

一、保障租房權益

房價高漲的時代，租屋成為越來越多人的居住型態選擇，根據內政部推估全臺租屋人口已達 300 萬人，占我國總人口數八分之一，租屋需求非常龐大，整體租屋市場健全及相關租房權益保障成重要課題。

(一) 現況說明

根據內政部公布 111 年下半年低度使用（用電）住宅⁵，並將其用以推估全國空屋數量，全臺約有近 80 萬宅空屋，推估空屋率 8.77%，為近 3 年統計次低點，但根據租客聯盟⁶112 年底調查租屋族認為亟需改善的租房問題，前三位結果依序為「租金價格過高或不穩定」、「房東拒絕房客申請租金補貼」及「合適的租屋選項過少」，調查結果顯示全臺囤房現象仍嚴重，也導致我國住宅數量明明已供過於求，租房族卻仍感覺無法擁有更多合適的租房選項，整體租屋市場供需情況嚴重失衡。另外，針對常見租屋糾紛類型，調查結果則顯示「終止租約」、

⁵ 低度使用（用電）住宅：內政部利用房屋稅籍住宅類資料與台電用電資料，將電度數小於、等於 60 度的住宅界定為低度使用（用電）住宅，並以每半年統計 1 次，上半年採用每年 5、6 月平均用電度數，下半年則採用每年 11、12 月平均用電度數，藉以推估空屋比率。

⁶ 租客聯盟：由 OURs 都市改革組織、崔媽媽基金會等 20 餘個 NGO 團體共同籌組，聯盟宗旨為期冀推動租屋改革，並保障租客權益。

「租押金返還」、「修繕問題」為最多人曾遇到的紛爭，但遇到相關租屋糾紛時，房客又因擔憂會漲租或不續約，往往不敢主張權利，租客權益缺乏保障。

(二) 相關政策說明

為促使更多空房釋出到租屋市場，內政部近年持續加強推動租金補貼專案，並積極鼓勵房東加入計畫、配合房客申請租金補貼，成為「公益出租人」，不僅祭出房屋稅、綜合所得稅及地價稅等多項稅賦優惠，同時開放房東可線上申請房客遷移戶籍，讓房東更放心讓房客設籍。立法院再於 112 年底修正住宅法部分條文修正草案，明定公益出租人租賃契約資料不得作為租賃所得、房屋稅及地價稅查核依據，消除房東對於加入公益出租人會被查稅之疑慮，期盼透過此次修法，活絡租屋市場的資源供應，進而帶動整體租屋市場更健全發展。

112 年 2 月 8 日新修正公布之租賃住宅市場發展及管理條例，明定住宅租賃契約全面適用消費者保護法相關規定，故所有租賃個案都可納入該法之保障範疇。修法後，如租約違反政府公告的定型化契約規範，承租人可依消保法相關規定直接向地方政府消保官提出消費爭議申訴並要求改善，若房東不予改善則會受到相應罰則，藉此協助民眾處理租約糾紛、周延租屋保障。

【延伸思考問題】如何更合理的規範房東遵守租賃專法？房東和房客之間的權力不對等該如何因應？如何說服房東成為公益出租人？

二、租屋市場透明化

租屋市場為住宅市場中的重要一環，也是住宅政策的重要對象，但現今不動產交易資訊中，租屋相關資訊量不充足

且相對不透明，造成租屋黑市情形。

(一) 現況說明

租屋市場的資訊掌握長期被忽視，造成租屋黑市現象層出不窮，除了導致政府針對租屋的政策（如租金補貼、包租代管）無法確切落實外，許多違法隔間、頂樓加蓋、建物外推等危險租屋情形，更造成嚴重的居住風險與安全隱患，要整頓這些租屋亂象，租屋資訊的完整掌握及透明化成為提升整體租屋市場的首要優化重點。

(二) 相關政策說明

內政部於 112 年 9 月展開「租賃住宅市場發展及管理條例」新制度，新增包租代管業轉租案件納入申報實價登錄的行列，要求包租代管業應於訂約後 30 日內即時提供租屋資訊，藉此掌握更多確切的房屋租賃資訊。截至同年底，內政部已透過 112 年度擴大租金補貼措施獲得超過 55 萬件資訊，加上包租代管 8 萬多件，政府共已掌握超過 60 萬筆租賃契約，約占整體租屋市場三分之二以上的有效租賃資訊，後續政府也將持續強化租賃資訊整合分析，致力提升租屋市場透明度。

【延伸思考問題】租屋市場透明化需掌握的重要租屋資訊為何？
資訊可能取得方式？建立租屋資訊登錄制度之
可行性及影響？

【面向三】社宅多元居住供給

一、保障弱勢居住權益

社會住宅只租不售，且租金相對低廉，依據住宅法第 4 條明定，受居住公平權保障之弱勢群體包含低收入戶或中低收入戶、特殊境遇家庭、育有未成年子女二人以上、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲、

六十五歲以上之老人、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民、遊民、因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人，及其他經主管機關認定者等共 13 種弱勢群體，都應確保其能有尊嚴地享有適當且安全的居所。

(一) 現況說明

依照住宅法規定，針對政府直接興建之社會住宅，需提供整體戶數至少 4 成以上比例，出租給經濟弱勢及其他弱勢者，其餘成數則可提供給一般戶。然而實際情況是，在目前政府興建數量供不應求情況下，卻又希望同時供給一般戶與弱勢戶，但一般戶資格認定過於寬鬆（以有就學、就業需求者為主，申請人及其家庭成員名下無自有住宅，且符合該縣市所得條件），導致抽籤者數量眾多，弱勢戶比例難提升。

此外，住宅法認定弱勢群體雖有 13 類，但設定亦過於寬鬆，例如原住民，或為因應少子化而將育有未成年子女二人以上亦認列為弱勢一種類別，但這些身分相較於其他弱勢群，有可能較不易受到民間租屋市場排擠或歧視，但在社會住宅弱勢戶僅有 40%法定比例下，反而擠壓到更弱勢群體的機會。因此，民間團體呼籲再審視弱勢群體認定標準及擴大社會住宅弱勢戶比例，讓真正需要的人能享有政策資源，以紓解部分國人的居住困境。

(二) 相關政策說明

針對民間呼籲提高社會住宅弱勢住民比例聲浪，內政部於 112 年底說明，法制上過度提升弱勢比例，擔憂有造成標籤化疑慮，故暫不研議提高社宅弱勢戶規範比例。但政府也承諾，未來將持續興辦社宅，下階段將以 2032 年達成 100 萬戶租屋協助(25 萬戶直接興建社會住宅、

25 萬戶包租代管、50 萬戶租金補貼) 為目標，並以全臺各地生活圈進行統籌規劃。此外，未來各縣市進行整體開發區辦理區段徵收及市地重劃時，必須保留一定比例供社宅使用，都市更新及大眾運輸開發之容積獎勵及增額容積項目，也須優先納入提供社宅。

未來政府將透過拓展社宅用地多元取得管道，持續興建並擴充住宅資源的供給數量，協助更多弱勢群體能享受到政策資源，並擴大照顧不同族群居住需求及權益，讓更多需要的民眾能獲得安居住所。

【延伸思考問題】社會住宅應該全部保留給弱勢戶居住嗎？住在社會住宅裡的弱勢戶，應該由誰來關心及協助？住宅法第 4 條明定，社會住宅應提供至少 40% 以上比率出租予經濟或社會弱勢者(包含 13 種弱勢群體)，青年是否認為此涵蓋保障對象不夠周延，是否有其他群體被法規排除在外？如何保障弱勢群體避免身分曝光，以致歧視或不公平待遇問題發生？

二、 包租代管

為協助弱勢民眾於住宅租賃市場租屋、鼓勵民眾釋出空餘屋，及減輕地方政府直接興建社會住宅的財務負擔，政府將「包租代管」概念延伸到社會住宅，即「社會住宅包租代管」。這類型居住供給模式，政府不自行興建住宅，而是以活化及利用現有空屋，辦理民間租屋媒合，以低於市場租金以「包租⁷」或「代管⁸」方式提供給所得較低家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之租屋協助。包租及代管兩種類別之房東都能獲得稅賦減免、修繕補助等優惠；

⁷ 包租：係指由政府委託業者，以市場租金之 8 折價格，向房東承租民間住宅，再由業者轉租給弱勢房客當二房東，並代為管理物件。

⁸ 代管：係指政府委託業者媒合房東和弱勢房客簽約，房東以市場租金 9 折價格出租物件，業者則在租賃期間管理物件。

而對於房客來說，則可用市價約 8-9 折租金承租房子，還有公證費補助協助保障租約，房屋有問題也可逕向包租代管業者反應，獲得保障。

(一) 現況說明

針對「包租代管」模式，雖然係是以物件所在區域之市場租金行情價格的 8 折到 9 折出租給弱勢群體，但也導致部分位於精華地段的包租代管物件仍存在開價過高的情形，多數物件在打折後之租金還是逼近數萬元以上，對弱勢群體仍備感壓力。根據實價登錄 111 年上半年揭露的租金資料，以臺北市為例，包租代管物件平均每坪租金雖已低於一般住宅約兩成，但仍超過千元(1,069 元/坪)，以兩房型約 18 坪計算，包租代管物件的每月租金就要近 2 萬元，精華地段的物件更是會因應周邊租屋市場本就高昂的租金行情而更貴。

動輒數萬元的成家費用，對於普通單薪家庭或經濟條件更差的弱勢群體根本無力負擔，導致多數人在評估後，仍選擇回到民間租屋市場承租更低廉、更小、屋況差的房屋，再等待租屋補貼減輕支出壓力，也使得包租代管協助弱勢的美意打折扣。

(二) 相關政策說明

行政院於 112 年推出「社會住宅包租代管 4.0」計畫，可透過包租代管業者協助房客申請 300 億元租金補貼專案，使入住者可以獲得更多補貼。另，此計畫也優化長者及身障者可跨縣市私宅換私宅，由無電梯公寓換居至電梯住宅、低樓層公寓，或選擇申請入住由政府直接興建之同縣市社會住宅，以減輕生活及行動上的負擔。

此外，內政部營建署於 112 年 8 月也表示，政府未來將持續促進社宅租金合理可負擔，內政部也正與衛生福利

部共同研擬以弱勢承租者可負擔的租金原則與方向，來擬定社會住宅租金分級收費原則，期協助更多弱勢族群能以可負擔的價格承租到合適的居所。

【延伸思考問題】如何說服房東加入社宅包租代管，成為出租人？
社會住宅包租代管房客媒合機制應如何設計？

陸、結論

上述內容供青年團隊提案基本參考，整體而言，青年團隊可依據本文建議思考相關議題，亦可針對所關注之其他與「居住正義」相關之議題進行提案，期待 113 年度青年意見討論能更加豐富精彩，協助我國落實居住正義相關政策之推動與發展，亦加強實踐開放政府之精神。

柒、參考資料

- 內政部：國土永續 居住正義，<https://reurl.cc/qrNEN3>
- 內政部：推動多元居住政策，<https://reurl.cc/77pap1>
- 內政部：平均地權條例修正案三讀 內政部：抑制炒作、健全交易，<https://reurl.cc/orZx7Q>
- 內政部：110 年下半年全國低度使用住宅率 為統計以來新低，<https://reurl.cc/orQjZQ>
- 內政部：「住宅法」修正案三讀通過 林右昌：租賃契約不得作查稅依據並擴大照顧育兒家庭，<https://reurl.cc/RWXNOD>
- 內政部：租賃條例修正三讀 住宅租賃契約全面適用消保法，<https://reurl.cc/QebMWq>
- 內政部：112 年第 48 週內政統計通報（內政部 112 年度已取得 60 萬件租賃契約，掌握約 2/3 租賃資訊），<https://reurl.cc/lge1vd>
- 內政部：包租代管 3 年再媒合 8 萬戶 林右昌：鼓勵長者私宅換公宅、跨縣市換宅，<https://reurl.cc/mrla3Y>
- 內政部：全國社會住宅興辦進度統計表（單位：戶），<https://reurl.cc/K4QGM9>
- 內政部不動產資訊平台：房價負擔能力統計，<https://reurl.cc/OG4OV3>
- 內政部不動產資訊平台：主計總處租金指數（消費者物價房租類指數），<https://reurl.cc/qrNELE>
- 內政部不動產資訊平台：整合住宅補貼資源實施方案，<https://reurl.cc/13m93W>
- 內政部不動產資訊平台：社會住宅包租代管專區，<https://reurl.cc/VN1945>
- 財政部國庫署：青年安心成家貸款，<https://reurl.cc/krE6ar>
- 國家住宅及都市更新中心：<https://reurl.cc/rrRe6k>
- 全國法規資料庫：住宅法，<https://reurl.cc/6708QM>
- 新北共居網 | 享住在一起：<https://www.ntpc-co-living.com/>
- 陳政秀（94），都市地區居住環境品質對居民居住滿意度影響之研究
- 李得全、羅煊、謝一鋒（109），論居住正義及其解方：臺灣與臺北. 台灣土地研究，23(2), 157-193.
- 芒草心：落實弱勢居住協助是最基本的居住正義，<https://reurl.cc/37Yze0>
- 聯合報：政策治標不治本百萬租屋族困境如何解？，<https://reurl.cc/VN19N5>
- 朱曼寧：全台「單獨生活戶」322 萬人 單身小宅成趨勢，<https://reurl.cc/RWzo5x>
- 廖庭輝：臺灣限定的社會住宅亂象：最需要的人住不起，數量少又扭曲社會混合意涵，<https://reurl.cc/krE6rr>
- 林彥呈：房價高得嚇人！台北租金是桃園的 2 倍，市價 8 折的「包租代管」每坪也破千元，<https://reurl.cc/E4orDn>
- 簡嘉佑：因應人口老化 立委籲老屋、弱勢租屋納法，<https://reurl.cc/j31x9M>
- 徐筱嵐：住盟提 6 大建議 內政部：已採取 6 因應措施 社宅政策持續滾動檢討，<https://reurl.cc/M4RrAm>
- 黃一展：下一代的居住正義：房子是拿來住的，不是金融商品！，<https://reurl.cc/nrD622>
- 詹竣傑：誰說不能跟好朋友一起住？百花齊放的社會住宅青年創新居住方案，<https://reurl.cc/091eLb>