

113 Let's talk 青年好政

# 議題手冊

租賃專法與市場展望-  
高雄青年視角下的政策談話

日期：113年9月29日

地點：國立高雄大學學生活動中心



主辦單位：教育部青年發展署

承辦單位：YOUTH

協辦單位：高雄大學學生會



# 目錄

## 壹、前言

一、計畫緣起.....	3
二、什麼是審議式民主.....	2
三、團隊介紹.....	4
(一)主持人介紹.....	4
(二)議題分享人介紹.....	5
(三)執行團隊介紹.....	6

## 貳、Let's talk 住宅租賃市場的二三事

一、健全住宅租賃市場的重要性.....	8
二、台灣住宅市場政策沿革.....	8
(一)住宅市場的興起與隨之而來的問題.....	8
(二)買賣房屋遙不可及，住宅租賃市場正在興起.....	10
(三)租賃住宅市場現況-全國與高雄地區之比較.....	10
三、住宅租賃市場的問題.....	12
(一)【黑】—租屋戶數不透明、租金價格難掌握.....	14
(二)【漲】—房價大增、水電燃氣也漲，直接影響租金漲幅.....	17
(三)【少】—供給需求失衡，住宅租賃市場供給不足.....	20
(四)【缺】—租賃專法缺完善，房東房客權益難平衡.....	22
(五)【安】—租屋物件之安全性難以得到保障.....	25
四、資料來源.....	26

# 今日議程

9:00 ~ 報到

9:15 ~ 開場：流程說明/空間介紹

9:30 ~ 破冰暖場/積極聆聽

9:50 ~ 專家講座：OURs 都市改革聯盟政策研究員 廖庭輝

10:40 ~ 中場休息

11:00~ 專家講座：固豪不動產外商租賃有限公司經理 王崇宇

11:50~ QA 時間

上午



12:10 ~ 用餐時間



下午

13:20 ~ 議題前導 - 議題手冊導讀

13:30 ~ 小組討論(一) - 盤點租屋市場問題

14:10 ~ 尋找議題熱點

14:50 ~ 小組討論(二)

15:30 ~ 小組討論(三)

16:20 ~ 分享與報告

16:40 ~ 行動宣言 - 寫下你/妳理想中的租屋市場

17:10 ~ 心得感想與回饋

17:30 ~ 大合照

## 一、計畫緣起

本團隊由兩個南飄就學青年，一位在地青年組成。結束學校宿舍生活後，為尋找心儀的租屋處，著實煞費苦心。尋找房源的過程中，我們發現租屋市場存在的問題...內政部 3000 億擴大補助，因為房東不願曝光租屋事實，而拒絕房客申請租屋補助；此外，房源不足使租屋族群只能單方面接受房東自行提供的契約，因為擔心得罪房東，且無法在市場上尋找其他物件。身為租屋族群的我們，只想要找個棲身之處，安心就學，卻也因為和房東的糾紛無法專心學習。以上種種顯示租屋族群在租賃市場中弱勢的境遇，而這也使我們想要將這些現存的租賃問題主動浮出檯面討論，被更多人看見。於是 Y.O.U.T.H. 站出來了！我們希望透過本次審議討論活動，讓租賃市場的改革成為公開談論的議題，建立一個平等且友善的對談機會，讓高雄市租賃市場中的不同利害關係人能夠自在地表達對於租賃市場所思所想。

## 二、什麼是審議式民主

### (一)代議民主

現今多數國家包括臺灣，採用的民主制度為美國獨立及法國大革命後興起的「代議民主」(representative democracy)，又稱「間接民主」。運作模式為透過投票選舉，以多數決選出代議士，再由代議士代表民意決定公共事務。然而，代議民主的決議，容易脫離人民真正的訴求，而偏向政黨或財團利益。

### (二) 審議民主規範四大原則(Gutmann & Thompson, 1996)

- 一、 知情討論—彼此資訊一致，才能進行有意義的說理與互動。
- 二、 積極聆聽—理解而不批判，才能讓雙方彼此好好對話。
- 三、 理性對話—傾聽各種意見，並且藉由辯證，讓好的意見影響政治決策。
- 四、 尊重包容—跳脫同溫層，消除偏見與對立。

### (三)審議民主

為補充代議民主的不足，Joseph M. Bessette 於 1980 年提出「審議民主」(deliberative democracy)，又稱「直接民主」。主要目的在於讓公民透過集體討論，直接參與公共政策，並強調「公共利益」。其實，審議民主之概念最早可追溯至雅典時期，當時以公民大會決定城邦事務，首先以抽籤方式決定出席公民，再進行集會討論，最後以投票決議。

### 三、團隊介紹

#### (一)主持人介紹

姓名	職稱	專業
廖宇雯	大場主持人	★ 審議民主、社會學、審議民主工作者
梁文謙	桌長	國立成功大學 / 經濟系 ★ 關注議題：青年學生族群的租屋問題 ★ 對於青年租屋問題的心得看法：學生族群、租客與房東之間需要更多的溝通與相互瞭解，租屋補助的施行帶來的衝突與利弊更是房東、租客、政府需要去了解與溝通的！
張久保	桌長	正修科技大學 / 建築與室內設計系暨企業管理系 ( 雙學位 ) ★ 關注議題：居住安全與住權平衡 ★ 對於青年租屋問題的心得看法：青年最在乎經費及安全及距離的問題，租屋品質和簽約相關問題理當受到控管。
張軒綸	桌長	國立屏東科技大學 / 生物科技 ★ 關注議題：多元入住 ★ 對於青年租屋問題的心得看法：遇到好房東與高 CP 值租屋環境
古哲璋	桌長	國立高雄大學 / 政治法律學系 ★ 關注議題：租賃市場的健全化，使住宅市場不再只有購屋一選項 ★ 對於青年租屋問題的心得看法：希望大家都能有好房子住
張雅綺	業師	★ 109-113 年 青年署「Let's talk 計畫」輔導業師 ★ 112 年 北臺區域發展推動委員會「青年創議市集-北臺政策提案競賽」評審委員 ★ 111-112 桃園市青年諮詢委員 ★ 109 年中華交流協會「國際及兩岸事務種子培育營之審議課程」 / 台北及台南場次規劃、課程講師 ★ 109 年桃園圓桌審議協會「審議即生活」 / 課程講師 ★ 109 年個人職場分享講座共八場 / 分享者

## (二)議題分享人介紹

姓名	職稱	經歷/現職
廖庭輝	講師	<p>1.目前任職單位： OURs 都市改革組織</p> <p>2.相關經歷：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● OURs 都市改革 組織研究員</li><li>● 租客聯盟發起人</li><li>● 臺北市政府住宅審議會第三屆委員</li><li>● 《無住之島：給臺灣青年世代居住正義的出路》作者</li></ul> <p>3.與議題之關聯：</p> <p>洛書長期深耕於居住議題，研究台灣的居住問題與改革困境、投入社運，多次透過媒體闡述台灣的居改革困境、投入社運，多次透過媒體闡述台灣的居住困境，能夠以專家學者角度，為參與者提供居住住困境，能夠以專家學者角度，為參與者提供居住議題現況的專業資訊。議題現況的專業資訊。</p>
王崇宇	講師	<p>1.目前任職單位： 固豪不動產外商租賃有限公司經理</p> <p>2.相關經歷：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 不動產經紀營業員 102 年登字 254956 號</li><li>● 租賃住宅管理人員 110 年登字 008973 號</li></ul> <p>3.與議題之關聯：</p> <p>王崇宇經理在不動產業界，從業 13 餘年。熟知不動產市場以及住宅租賃市場現況，將帶領與會者了解目前住宅租賃市場的行情，以及分享租屋市場第一線的實務經歷。</p>



### (三)執行團隊介紹

姓名	經歷/現職
游淳臻	國立清華大學/學習科學與科技研究所 一、審議或公共事務參與經歷： (一) 112 青年好政系列 Let's Talk 基礎培訓課程 (二) 112 年 Let s Talk 議題交流培訓種子 主持人 二、議題相關經歷： (一) 青年租屋族
古哲璋	一、審議或公共事務參與經歷： 審議參與部份： (一) 入選北高雄社區大學後驛願景工作坊桌長 (二) 參與 1 13 年青年署青年好政主持人培訓活動 (四) 參與 1 12 年 青年署 Let' s Talk 青年好政 1. 環境永續與法規如何進行社會溝通 以氣候變遷因應法為例 2. 如何妥善運用格外品 降低食物浪費 (五) 擔任民防話聲 台灣青年視角的國家安全與實踐公民會議協同紀錄 (六) 參與青年署 111 年審議知能培訓 計畫 公共事務參與部分： (一) 擔任高雄大學學生自治會學生權益部部長、學術部部長 (二) 擔任臺灣學生聯合會常務理事 二、議題相關經歷： (一) 曾邀請廖庭輝講師到高雄大學舉辦居住正義議題講座 (二) 於高雄有兩年的租屋經驗
黃毓清	一、審議或公共事務參與經歷： (一) 參與 112 年青年好政種子主持人培訓 (二) 擔任「食在必行」團隊 Let s Talk 活動桌長 (三) 擔任 E.A.T! 團隊 Let s Talk 活動桌長 二、議題相關經歷： (一) 青年租屋族

# Let's Talk



## 住宅租賃市場的二三事

## 一、健全住宅租賃市場的重要性

住宅法第 53 條規定：「居住為基本人權，其內涵應參照經濟社會文化權利國際公約、公民與政治權利國際公約，及經濟社會文化權利委員會與人權事務委員會所作之相關意見與解釋。」居住人權，被納入法律規定後，成為了台灣重要的議題。

台灣在 1960~1980 年代實施住宅私有化相關政策，使房屋持有成本降低。但卻因為市場機制運作以及傳統華人社會視房地產為重要投資標的的風氣影響下，房價不斷被哄抬，使得擁有民眾自住宅的年齡層不斷上升。也因此，政府開始將政策轉向，推行囤房稅、房地合一稅打擊短期交易賣房屋，使房東不得不將房源釋出到住宅租賃市場。

但是，人民的居住權有因此而獲得保障嗎？

我們時常在新聞上，看到房客遭受房東不公平的對待、房客只能租到鐵皮搭建、頂樓加蓋的物件；房東遇到租屋蟑螂，白住好幾年怎麼也趕不走；房客遇到二房東而無法保障自身租屋權益，各項租屋問題層出不窮。這意味者，台灣住宅租賃市場仍有許多待改善之處。

本議題手冊將帶領大家了解台灣住宅市場的政策沿革，藉此透析住宅租賃市場的前世今生。此外，手冊中更將剖析住宅租賃市場各項問題，讓與會青年共同思考台灣租屋市場的下一步該如何行進。

## 二、台灣住宅市場政策沿革

在了解住宅租賃市場的問題前，我們先釐清為何住宅市場的健全成為目前的政策重點。

### (一)住宅市場的興起與隨之而來的問題

1949 年，國民政府撤退到台灣後，面臨的主要目標是反攻大陸，這使得政府對於台灣的內部問題，尤其是住宅問題，無力也無意進行處理。由於當時經濟困難和資源短缺，政府並未能提供足夠的住房供應，民眾被迫自行搭建違建以解決居住問題。這些違建不僅影響了城市規劃，也造成了後續的社會問題。

1960 年代，中華民國政府的主要目標是發展加工出口，以促進經濟增長。這一政策導致了民間建商的崛起，然而，由於市場競爭激烈，建設成本高昂，導致住房價格居高不下。政府希望通過「拚經濟」的策略，讓民眾能夠透過工作賺取更多收入，以便能夠購買住房，但實際上卻未能有效解決住宅供應不足的問題，對於住宅問題的處理顯得無意與無力。這種情況導致了許多家庭仍然面臨住房困難，未能真正實現「人人有房」的目標。

1971 年，中華民國因政治因素退出聯合國，這一事件使得政府面臨國際地位的挑戰，同時也引發了內部的正當性問題。其中，住宅供給成為最主要的都市問題之一，並且成為政府正當性的重要考量。隨著城市化進程加快，人口大量湧入城市，導致住房需求急劇上升，政府必須尋找有效的解決方案。

### 1、政府回應房價高漲與正當性問題——國宅政策

在此背景下，政府開始壓抑民間建商的發展，認為民間建設無法滿足社會需求，並且價格過高。為了有效解決住房問題，政府推動國宅政策，積極興建國宅，以滿足低收入及中產階級家庭的居住需求。這一政策不僅是對住房問題的回應，也是政府試圖重新獲得民眾支持的策略。

然而，政府的國宅興建計劃與民間建商之間產生了競爭，這使得市場供應更加緊張。政府在國宅政策中所採取的強制措施，雖然在短期內增加了住宅供應，但長期來看卻可能影響市場的健康發展，造成資源配置不當。最後，因為以下原因，國宅政策以失敗收場了。

- 市場需求與供應不匹配：國宅政策雖然增加了住宅供應，但大多數國宅的建設並未考慮到民眾的實際需求。許多國宅位於偏遠地區，無法滿足城市居民的需求，導致入住率低下。
- 經濟環境變遷：1980 年代初，台灣經濟結構發生變化，從以農業為主轉向工業化和都市化，這一轉變使得民眾對住房的需求更為多樣化，政府的國宅政策無法適應這一變化，導致市場對國宅的需求減少。
- 管理與運營問題：國宅的管理和運營效率低下，導致許多國宅因缺乏維護而出現問題，進一步降低了居住吸引力。
- 民間建商的競爭：隨著市場的開放，民間建商開始提供更具競爭力的住房選擇，這使得國宅的市場份額逐漸縮小。民間建商能夠靈活調整產品以滿足市場需求，而國宅則因政府的限制而缺乏靈活性。
- 社會觀感的變化：隨著經濟的發展，民眾對於住房品質和居住環境的要求提高，國宅的設計和品質未能跟上這一變化，導致國宅在社會上的形象受到損害。

## 2、政府住宅政策重心移轉，住宅市場興起

由於 1960~1980 年代的發展中，經濟起飛、都市人口集中，乃至於到 1980 年代的房價高漲，導致一整個世代的人留下「房地產是優良投資標的」的想法。至此，居住權在民眾的認知上與財產權高度綁定，產生「房價漲會影響居住權，但房價跌會影響財產權」的矛盾心理。政府對住宅政策也開始以提高房屋自有率為目標。

## 3、「高房價」、「高自有率」、「高空屋率」住宅市場不合理共存的三個現象

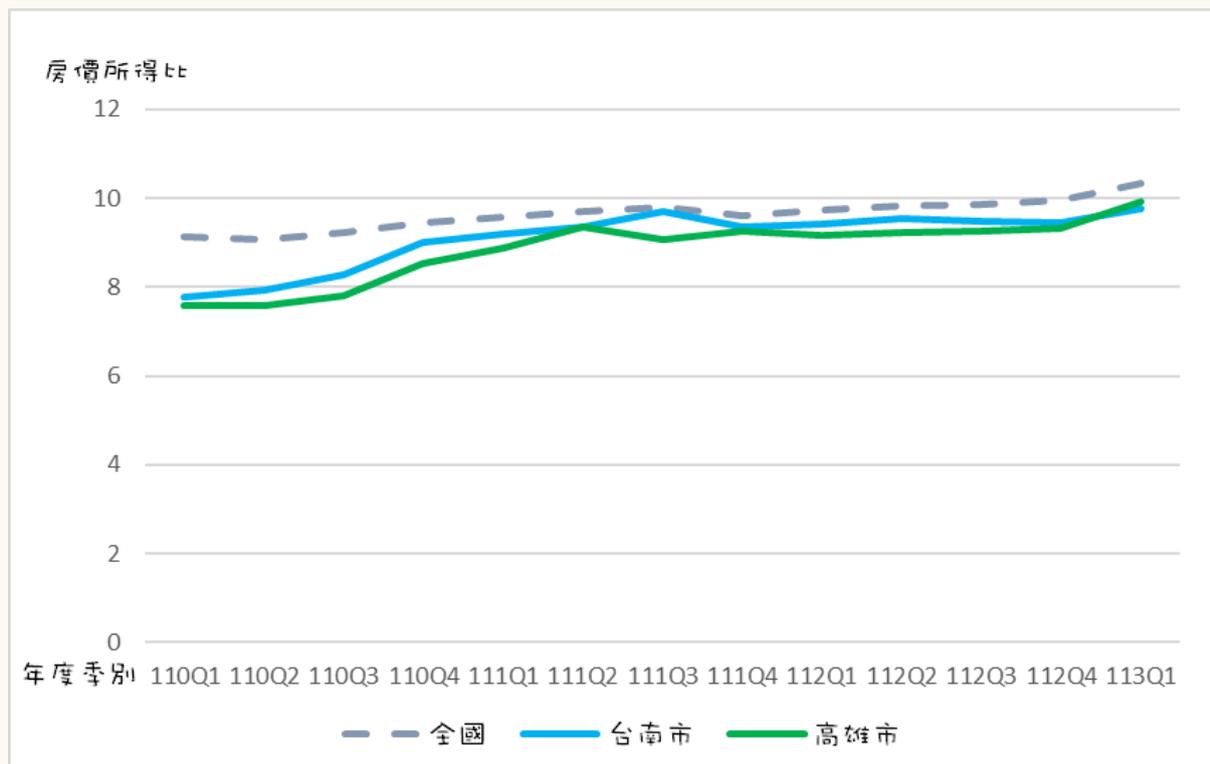
住宅市場目前遇到房價高漲，使登記自住宅的年齡層不斷上升。意即，年輕人有感越來越難以存錢買房。而造成房價居高不下的原因，其實為 1980 年代的政策，使房貸利息過低，使得多數人視房地產為投資標的，因此，大量的炒房、短期買賣交易房屋的行為出現，致使房價不斷地在市場上被哄抬。

此外，根據 2020 年人口住宅普查，低度用電之空屋數達 88.2 萬戶，空屋數達歷史新高。且擁有三屋者逐年攀升，七年來平均年增幅達 7%。理論上，若市場上空餘屋多，在供需法則下價格會下降。若房價高漲，房屋持有稅也會高，因此提升供給，導致價格下降。但在台灣卻有空屋、房價雙高的現象，背後的原因是因為台灣房地產持有稅與市價高度脫鉤，以標準單價/公告地價課稅，約為市價的 10%，稅基低進而導致稅額低。

## 4、房價所得比節節上升，不吃不喝 14 年才能買房!

台灣在近十年來，房價上漲的情形不斷，也嚴重影響青年族群安心成家。房價所得比係能夠反映出民眾所得與房價之比例，比例越高則代表房價負擔能力越低。而根據內政部房價所得比資料統計，全國自 110 年

至 113 年之房價所得比呈現上升趨勢。又以南二都(台南市以及高雄市)做比較，兩都也呈現房價所得比不短升高的趨勢。



資料來源：內政部房價所得比數據 圖表資料：筆者自行繪製

## (二)買賣房屋遙不可及，住宅租賃市場正在興起

住宅市場已經為年輕人遙不可及的夢想，縱然政府在 2024 年 7 月推行「囤房稅 2.0」的新政策，但是難以在短期間提供民眾安定且有保障的住宅使用。年輕人因所得偏低、儲蓄不足、及工作尚未穩定，無論是購屋或租屋均須面對嚴重的住宅負擔能力不足問題。若勉強購屋，龐大且長期的貸款壓力可能使年輕人終身淪為「房奴」。此外，國宅的失敗以及社會住宅的興建速度過於緩慢更難讓年輕人安心成家。目前全國租用住宅者為 87 萬 5622 戶乘上平均戶數 2.64 人，全台約有 232 萬人為租屋人口，佔全國租屋需求人口 10~12%，在人口老化、建物老化、勞動人口流動增加、以及未來房價在平均地權條例修法後不易再出現大漲等條件下，租屋需求可望大幅增加，未來租屋市場規模可能出現倍數成長。

## (三)租賃住宅市場現況-全國與高雄地區之比較

### 1、全國與高雄地區租賃住宅市場戶數統計

#### (1)全國租賃住宅市場

內政部於 111 年開始以有申請租金補貼之租屋戶數計算，並得出全國約莫 85 萬戶租屋戶數之結論。然而，根據各大不動產銷售網站之住宅租賃成交量橫向比對計算之結果顯示，截至 113 年為止全國住宅租賃戶數達到驚人的 300 萬人。由此可見，政府所調查的數據僅為冰山一角。

#### (2)高雄地區租賃住宅

根據高雄市都發局統計，113 年提出租屋補助申請的戶數共有 73,000 戶，並且再乘以平均戶數 2.64 人，可知高雄租屋人口約莫 20 萬人，佔全國租屋人口數 6%。

## 2、全國與高雄地區租賃住宅市場租金統計

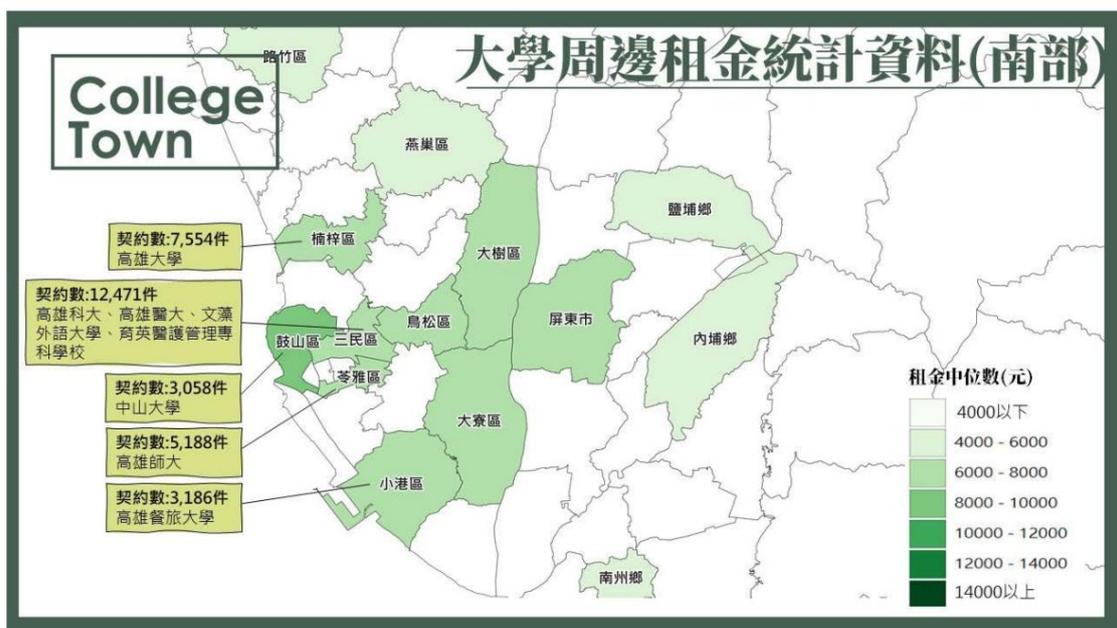
### (1)全國租賃住宅市場租金中位數

依據內政部全國行政區租金統計，依據申請 3000 億中央政府擴大租金補助請戶數支資料進行統計整理出以下數據，本文以六都之申請租屋補助契約數最多之區域，呈現租金統計數據：

行政區	契約數	租金 25 分位	租金 50 分位	租金 75 分位
新北市板橋區	10,582	8,800	12,500	17,000
台北市萬華區	6,582	8,000	11,000	15,000
桃園市中壢區	18,208	5,100	7,250	12,500
台中市西屯區	11,878	6,000	8,000	12,500
台南市永康區	9,539	5,000	6,000	9,000
高雄市三民區	12,471	5,500	7,000	10,000

### (2)高雄地區租賃住宅租金中位數

以高雄地區大學周邊租金進行統計，楠梓區的高雄大學學區租賃住宅成交數量為 7,554 件，租金中位數為 6,100 元。三民區有龐大的大學生活圈，包含高雄科大、高雄醫大、文藻外語大學、育英醫護管理專科學校，租賃住宅成交數量為 12,471 件，租金中位數為 7,000 元。苓雅區的高雄師範大學區租賃住宅成交數量為 5,188 件，租金中位數為 8,000 元。小港區的高雄餐旅大學校區，租賃住宅成交數量為 3,186 件，租金中位數為 7,000 元。鼓山區的中山大學學區租賃住宅成交數量為 3,058 件，租金中位數為 8,300 元。



資料來源：內政部國土管理署；內政部統計處及地政司整理

### 三、住宅租賃市場的問題

住宅租賃市場到底出了哪些問題?我們時常在新聞中看見租賃房屋糾紛的事件，而這些新聞背後的真相正式台灣住宅租賃市場不夠健全的悲歌，讓我們先來看三則新聞報導：

#### 【惡房東坑殺房客，租屋族群權益誰保障?】

記者吳銘峯 / 台北報導 / 2022 年 8 月

利用各種名義坑殺房客的新北市女房東張淑晶，因犯下偽造文書罪遭判刑 8 月定讞，終於入獄服刑。她先前誣告、詐欺 78 名房客，遭檢方起訴，一審判刑 8 年 2 月 (其中 1 年 2 月得易科罰金)，二審再加重改判 9 年 8 月 (其中 1 年 2 月得易科罰金定讞)，其中的 8 年 6 月再上訴，最高法院 9 日駁回上訴定讞。

張淑晶從 2013 年起，利用套房出租、簽約設局等多種方式坑殺房客，被媒體多次踢爆後，仍繼續坑殺房客。本案為她低價承租新北市 5 間房屋，重修隔間、裝潢後當起**二房東**，並對外宣稱全新裝潢、水泥隔間，但事實上卻是用劣質材料隔成套房，以月租 9500 元不等分租給學生、社會新鮮人、單親媽媽等人。有媒體估計，最少超過 160 名房客受害，被害房客上 PTT 貼文怒控遭張淑晶坑殺的過程，引起大批被害人回應。

檢方介入偵辦，發現她在出租房屋過程中，除了隱匿租約不利條款、帶看非租屋房等方式，誘騙房客簽約；等發生糾紛後，她立即開口討違約金，不給錢她就提告，甚至以連帶保證人是共犯為由，一併誣告房客親友。檢方在 2015 年 4 月、9 月，分 2 波起訴她。其中第二波起訴的部分，經檢方調查後，共有 56 名被害人，一二審法院審理後，均針對此部分判刑 5 年 6 月，全案經最高法院上月初駁回上訴定讞。

至於張淑晶目前在監服刑的案件，是因 2014 年 7 月間與合夥人向新北市范姓婦人承租 3 樓透天厝，但違反與屋主的承諾而動工隔間套房出租。屋主起訴要求張女返還，張女敗訴確定。案件強制執行期間，張女找了公司張姓員工以及其他房屋的租客，持 3 份假造的租賃契約書，在法院司法事務官點交時現身，謊稱具有租約；最後事務官寫下「本件承租人提出租賃契約書出租期均自 103 年 9 月 22 日於訴訟前承租關係，故今日無法點交」之公文書。張女因此被依照「使公務員登載不實罪」提起公訴，最後遭判刑 8 月定讞，並在去年 10 月間被捕，發監執行。如今這兩案也分別定讞，將由檢方向法院聲請訂應執行刑。

## 【房客好苔鴿，點交後驚見滿屋子垃圾與蟑螂】

網搜中心 / 綜合報導 / 2016 年 2 月

高雄一名房東在臉書《爆料公社》表示，一對年輕夫妻今年 5 月向他租房子，11 月初卻說明沒有能力繳房租，想要提前終止租賃契約，雙方約定 11 月 30 日交屋，沒想到卻在 29 日開始找不到人。他到租屋處一探究竟，沒想到兩夫妻留下整屋子的垃圾，地上全是蟑螂，甚至還有不明生物的屎，讓他氣得直呼「你們做好心理準備吧！我的戰鬥力高達 5800 萬了。」

房東在文中氣憤提到，「當初想說大家都是年輕人互相幫忙，好心幫你們，讓你們方便，看完屋子當天未簽約，就讓你們有地方落腳，你們說手頭有困難，押金也只跟你們先收一個月，等手頭方便再慢慢匯。」沒想到兩夫妻卻在交屋前開始連絡不到，還留下滿屋垃圾。

房東說，房間非常髒亂，不該如何形容，「地上全是蟑螂，和一堆不知道什麼生物的糞便，垃圾也沒清，馬桶全是污垢，而且好笑的是，浴室的窗簾破了竟然用透氣膠帶黏。」除此之外，他認為最誇張的是，「房子是樓中樓有做夾層，夾層板全都含水，整個都變形了，就算是冷氣漏水，你們也應該要跟我們屋主告知，讓我們維修，而不是完全放著不管。」

## 【房東「列條件租屋」算歧視?苦主吐心聲：都是未爆彈】

黃潔文/2023 年 11 月

房東最怕遇到租屋蟑螂，但有民眾就感嘆，有些房東不租給某些族群，只租給軍公教、百大公司等，現在租屋限制和歧視越來越多。對此，大票鄉民也曝光原因，直言很正常，「房東也想穩穩收租」。

一名網友在「PTT」發文分享「租屋市場歧視」，他說明，有些房東不給沒有薪轉的人租房、有些房東只租給軍公教，少數房東則只租給百大上市櫃公司。原 PO 最近又聽說，有房東只租給知名企業，讓他無奈嘆，「現在租屋限制和歧視真是越來越多.....」。

不過文章一出，一票鄉民就曝光隱憂，「不想租給垃圾不行？」、「買賣不就是要雙方合意？」、「正常，因為不想自己的房出現吸毒死，或是交友狀況情殺的。單純就只是想要避開有問題的不租，想租給穩穩工作，房東也想穩穩收租」、「遇到一次蟑螂都嚇死了吧！」、「因為太多人喜歡到別人家出事了」、「若你是房東，會想遇到什麼樣的房客？換位想想就能理解了」。

苦主則現身說法，「正常，**薪資太低、工作不穩定，都是社會未爆彈**，還遇過沒繳房租偷跑走，房間變垃圾場，還感謝他沒讓房子變凶宅」。

但也有網友批評，「租屋去觀摩一次就知道了，台灣房東是歪理最多的」、「重點是要求一堆自己不繳稅，台灣真的太便宜囤房的人」、「不租給單身才生氣」、「你肯定沒聽過因為你不吃素不租給你」、「也有遇過說只租給工程師，會說不租服務業的，雖然是他的自由，不過真的滿歧視的」。

綜合以上三篇報導，本文歸納出六大項住宅租賃市場所面臨的問題，分別為：

【黑】：租屋黑市-租屋戶數不透明、租金價格難掌握

【漲】：萬物皆漲-房價大增、水電燃氣也漲，直接影響租金漲幅

【少】：供給需求失衡-住宅租賃市場供給不足，難以應對租屋需求大增的趨勢

【缺】：法律缺東缺西-租賃專法未完善，市場中利害關係人權利義務難以落實

【安】：租屋好不安全-政府難掌握租屋黑戶之住房安全性

健全住宅租賃市場成為迫在眉睫的要務。然而，住宅租賃市場目前仍不夠健全與完善，接下來將帶領大家一起了解，以高雄的視角出發，解析全國住宅租賃市場的所面臨的問題與挑戰。

## (一)【黑】—租屋戶數不透明、租金價格難掌握

依據內政部統計全國住宅租賃戶數共 87 萬戶，但實際數據竟為 300 萬戶，甚至更多。為何政府所提供的租屋戶數會和市場上的實際狀況相差甚遠呢？其原因歸咎於租屋黑市的現象。與房屋買賣市場相比較，房屋租賃市場無法提供正確戶數，並且難以掌握租金價格。內政部於 111 年開始推行租金補貼方案，將有申請租金補貼的租屋契約統整後，做出實價登陸系統。然而，並非所有租屋契約皆能夠被納入統計中。

根據調查，有許多房東並不允許房客申請租屋補助、登記戶籍以及報稅，原因是「不想讓政府知道房屋具有租賃事實」，這使得許多房客難以領到補助，更不用提能受到法律的保障。

### 1、住宅租賃市場中房東未誠實報稅

目前全台約有 300 萬戶 的租戶，但根據財政部的資料，108 年度在所得稅中，有列舉房屋租金支出扣除額的租戶，僅約 2.7 萬戶。〈崔媽媽基金會〉執行長呂秉怡表示，從這兩筆資料推估出的是在真實的租屋市場中大約有 7 到 9 成的房東並沒有落實誠實申報。

出租房子實際上為營利行為，因此房東要向地政局登記房子為營業用住宅，而非自住宅。依據消保處臺消保字 1050165274 號函：「反覆實施出租行為，非屬偶一為之，並以出租為業者即認定為企業經營者」簡言之，住宅租賃行為實際上就是營業行為，而房東也應該被認定為「企業房東」。這也是為什麼房東需要向國稅局報稅。由此可見，未誠實申報稅金的房東所出租的房屋，便成為了政府難以估計的黑數。此情形更衍伸出房客的權益難以被貫徹與落實等問題。根據本團隊的調查，多數房客向房東反映是否得申請租屋補助時，時常面臨房東威脅：

- 若想要申請租屋補助則不出租此房屋物件給房客
- 房客若未告知房東而去申請租屋補助，將被房東拉入黑名單，增加房客日後尋找物件之困難度
- 申請租屋補助，則將追加的稅務轉嫁至租金

## 2、現行政策鼓勵房東成為公益出租人、將房屋交給租賃業者

內政部為提高房東納稅率，並鼓勵房東成為公益出租人祭出一系列優惠減免措施，表格整理如下：

享有優惠	優惠內容	房客身分	法源依據
房屋稅	同自住住家用稅率 1.2%。	符合租金補貼申請資格者不論是否有接受租金補貼均可享有此優惠	房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款、住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 3 條
綜合所得稅	每屋每月租金收入最高 1 萬 5,000 元之免稅優惠(110 年 6 月 9 日住宅法修正前為最高 1 萬元)	符合租金補貼申請資格者須為獲租金補貼者	住宅法第 15 條
地價稅	由地方政府評估狀況決定是否配合住宅法第 16 條適用自用住宅用地稅率 2‰(註)	符合租金補貼申請資格者不論是否有接受租金補貼均可享有此優惠	住宅法第 16 條

資料來源：內政部不動產資訊平台

此外，考量出租人擔心房屋維持與管理的問題，更鼓勵房東將物件交由代租、代管、包租的業者處理物件出租問題。

## 3、為什麼仍有房東不願意與政策接軌？

現行政策祭出多種優惠，但是黑數問題仍然存在，那為何房東不願意與政策接軌成為公益出租人或是直接將房屋交由租賃管理人員代租代管或包租呢？綜合調查後，我們發現房東有的擔心有以下幾點：

### (1) 逃漏稅比誠實報稅更划算

我國綜合所得稅採自動申報制，個人出租房屋收取租金，應依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定列報租賃所得，亦即以全年租賃收入減除必要損耗及費用後之餘額為所得額，而所得額的 46% 即為課予納稅義務人的稅額。雖然財政部有祭出但書的政策，即個人將房屋出租予接受政府租金補貼者或提供社會住宅使用者之租金收入，每屋每月租金收入在 1 萬元限額內，免納綜合所得稅。反面而論，若每月租金超過 10,000 元仍需繳納綜合所得稅。

### (2) 賣房時不能使用房地合一稅優惠

據調查，有些房東將房屋出租只是暫時的，日後更長遠的打算是賣房。不過根據房地合一稅 2.0 新制的規定，若房屋在 6 年內有租賃之營利事實，則無法適用自住宅的免稅優惠。

### (3) 擔心遭政府追繳過去的不當得利

本團隊訪問 OURs 都市改革聯盟研究員廖庭輝專員，其表示台灣的租賃市場主要以小房東及個人租屋為主。因此，租賃所得會計入綜合所得稅，進而影響納稅級距，且政府有權在租屋事實曝光後追繳過去的不

當得利，多個面向的使房東卻步於成為公益出租人，進而拒絕房客申請租屋補貼、抑或變相調漲房租，補貼最終失去其美意最終仍落入出租人的口袋。

## MEMO

## (二)【漲】—房價大增、水電燃氣也漲，直接影響租金漲幅

根據團隊訪問固豪不動產租賃有限公司負責人王先生，其表示高雄近期受到台積電進駐紅利期間影響，房價不斷上升，而上漲的房價肯定會被房東轉嫁至租金。不只是房價上漲問題，隨著消費者物價指數節節上升，各種生活成本也被房東移併納入漲價的範疇，例如：水氣燃電費用、管理費用等...

### 1、租金上漲要件之一：房價影響

房價係影響租金漲幅的主要因素，房價的上漲將會影響房東收取的利潤，因此，房價與租金可謂牽一髮全身的關係。下表為台南與高雄地區近五年內都市住宅大樓的房價漲幅趨勢，不但呈現正成長，而且高達47%，而上漲的成本亦被房東轉嫁至房租。

(單位：萬元)	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	五年漲幅	五年房價增減
台南市	600	690	750	818	850	41.7%	250
高雄市	650	720	780	855	960	47.7%	310

篩選條件：1、交易標的為房地(土地+建物)+車位 2、建物類型：住宅大樓 3、屋齡：排除屋齡空白、未滿2年之交易資料 4、排除一樓及地下室、主要用途非住家及特殊交易之資料

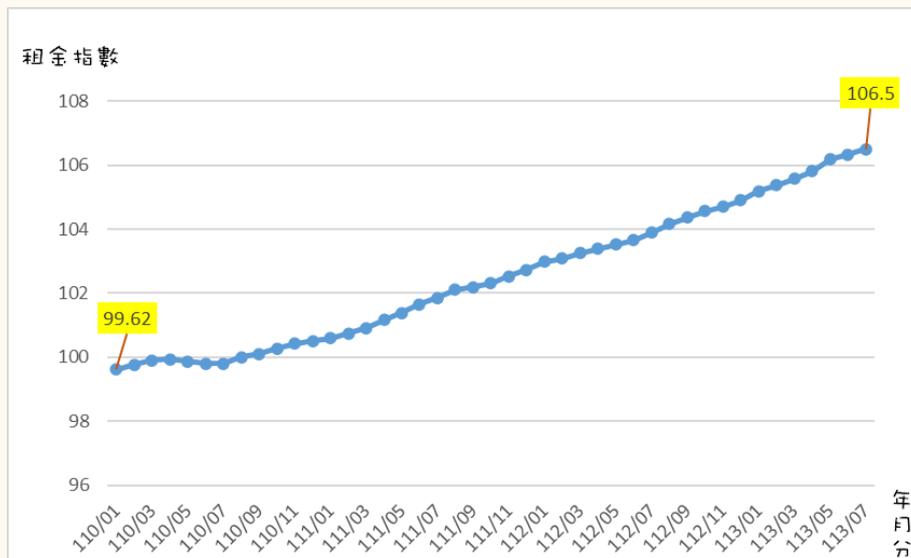
### (1)全國租金指數呈現上漲趨勢

根據主計總處的租金指數數據來看全國租金平均年成長率為0.64%，但這項數據卻與租屋族群的實際體感脫鉤。然而在2022年台大經濟研究所碩士李祖福，在擷取591租屋網的107萬筆真實成交數據進行統計後，統計顯示全國租金平均年成長率介於3.56%到3.58%。由此可得出兩項結論

①租金正在以驚人的速度上漲

②主計處提供的數據與住宅租賃市場實際數據有嚴重脫鉤的情形

下圖為主計處提供租金指數(備註)數據，可知自民國110年2月至113年8月，租金指數呈現上漲趨勢。民國110年2月之租金指數99.62，民國113年8月之租金指數來到106.71。由此可見，近十年房租不斷上漲，成長幅度並不輸給房價。



資料來源：主計總處租金指數(消費者物價房租類指數)

## (2)高雄地區房租不斷上漲

據主計處 2023 年 1 月份全國即各區域房租指數年增率統計：全國租金指數年增率 2.44%，依據區域統計，1 月份租金指數年增率最高在南部區域(包括臺南市、高雄市、嘉義市、嘉義縣、屏東縣、澎湖縣)年增 3.08%，中部地區年增 2.65%，北部區域年增 2.22%，東部區域 1.65%漲幅最小。根據房市公開比價網站分析，近幾年來，南二都經由半導體產業以及科學園區帶動推案量及買氣進而推升房價；此外，高雄地區屋齡新、價格高的大樓越來越多，也成為租屋市場的主力。

全國及各區域房租指數年增率(%)					
指數基期：110 年=100					
期間	全國	北部	中部	南部	東部
2023 年 1 月	2.44	2.22	2.65	3.08	1.65
2022 年 1 月	0.97	1.04	0.78	0.95	1.2

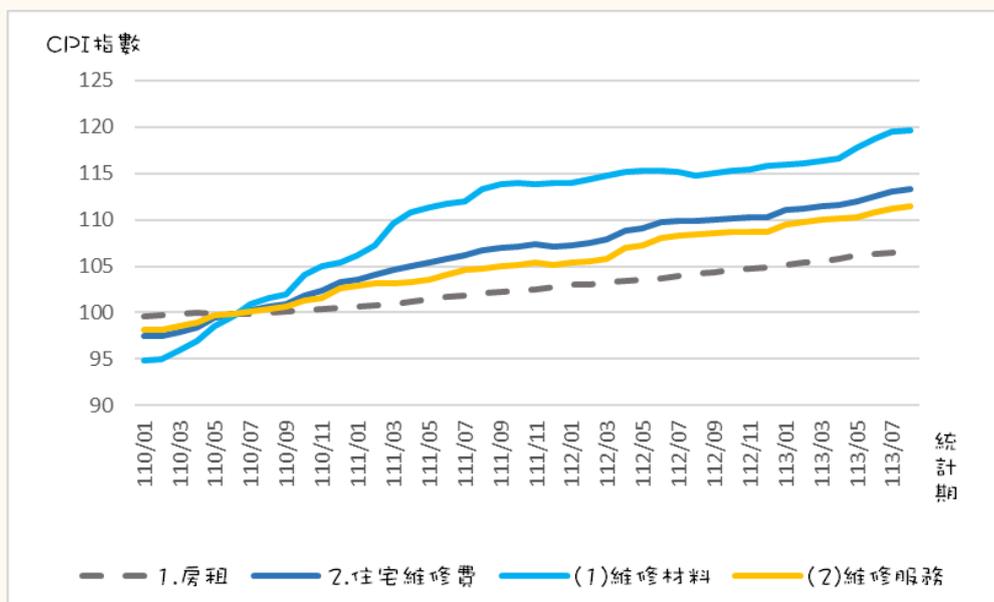
資料來源：大家房屋

## 2、租金上漲要件之二：CPI(消費者物價指數)居住類其他成本-住宅修繕費、水電燃氣費

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，推升租金上揚的因素很多，包括通膨帶動物價上揚，整體的生活成本增加，社區管理費用增加也可能反映到租金上。

### (1)住宅修繕費用(維修材料費、維修服務費)節節上升

房東調漲房租的要件並不會只包含房租，管理成本也是重要的考量，其中又以住宅修繕費用佔最大宗。根據圖表顯示，在住宅維修費用中以維修材料費用以及服務費用為主。自 110 年至 113 年年增率高達 4.27%。為維護房屋，房東在房租費用收取多會添加一筆住宅管理修繕費用，以維持房屋品質。



圖表來源：行政院主計總處消費者物價指數統計(居住類)

## (2)生活成本：電費漲價疑慮

根據高雄市政府地政局統計水電、瓦斯及管理費負擔爭議占了住宅租賃糾紛數的 4%，尤其又以電費的計算最具有爭議性。2024 年 7 月內政部推出了住宅租賃電費計算新制：

- 1.以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」
- 2.非以用電度數計費者，出租人所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額
- 3.公共設施電費未申辦分攤併入租屋處電費內者，房東不得額外收取
- 4.房東有提供電費資訊義務，租客也可自行向台電申辦查詢電費資訊。

房東如違反規定超收電費者，租客可向縣市政府消保或地政單位提出申訴要求改正，如不改正者，可處 3 萬至 30 萬元罰鍰；又仍拒不改正者，並可加重處 5 萬至 50 萬元罰鍰，且得按次處罰。

有些房客會質疑房東一度電收 5~6.5 元是否合理？

不過以房東出租的物件而言，通常套房、雅房因為居住的人數多（隔了很多間），整戶或整棟房屋的「總用電量」自然較高。雖然房客會看到一個自己的獨立電表，但那只是房東找水電行在每一個房間裝設的，最後台電端在統計用電量時還是會全部以整棟的房屋電表計算，且由於台電是採取累進計算，用電量越多，收費就會越高。也因此，房東收取一度電收 5~6.5 元都還是在內政部規定收取電費的標準內。

租金指數：指行政院主計總處調查全國房租，編訂消費者物價房租類指數。

### (三)【少】—供給需求失衡，住宅租賃市場供給不足

#### 【廚房當雅房! 走道擺張床就能夠出租?】

宋佳娟 袁招賢·方志成/2020年11月

租屋族想找到 CP 值高的房子不容易！在高雄的高應大商圈附近，出現一間主打「大陽台」的雅房，還是電梯大樓，月租只要 2,500 元，原來是在廚房地板鋪上床墊，改建成雅房出租！房東表示，沒有違法改建，一切都合法。對於其他住戶來說，出入人口變多，但也管不了。

附近同學：「這個床就在廚房的旁邊吧，我不能接受。」

睡在廚房裡，這是哪招！租屋網站寫著，有陽台、能開伙，養寵物也沒問題。房東還提供熱水器、洗衣機和冰箱，月租竟然只要 2,500 元，仔細看看，木質櫥櫃上還有流理台，當成置物櫃，走道鋪上床墊，原來是把廚房當成雅房來出租。

房東劉先生：「反而廚房是最安全的，因為一般廚房的水泥，比我們普通的房間還要厚。」

附近同學：「至少也要有一點走動的空間，就是感覺很封閉。」

如果想要更便宜，還有這個！分成上下舖，用浴簾包圍當做隔間，這就是「浴簾式床位」，租金只要 2000 元，房東強調，自己就住這裡，因為想要補貼收入，才會分割床位出租，而且沒有違法改建。

房東劉先生：「住在廚房安全嗎？當然安全啊，不要增建、不要違建，也不要固定隔間，法規不要去犯就好，其他都 OK。」

這棟社區大樓位於高雄的高應大建工商圈附近，建物面積有 35 坪，廚房雅房大約 3 坪大，房東說，這戶的空間是整棟樓最大的，有 7 間房間可以分租，就有一位房客和他租了 8 年以上。

大樓管理員：「都是年輕人、獨身者比較多，待得住的就會繼續住，待不住就會離開了。」「超低價租屋」，還不只這間，也有其他房東祭出「套雅房租金只要 1000 元」，同樣有 3 坪、電梯大樓，不過就僅僅只有「床位」。

在調查租屋房源物件時，偶爾會發現租屋網上有一些「不合理」的物件，上述報導中的廚房擺張床，只有三坪就出租，甚至還有浴簾式房間(僅用浴簾做隔間)。這些物件為何能夠在租賃住宅市場中不斷出現，甚至還有房客願意租呢？

**原因出在市場上供不應求，房源不足!**

當房客有足夠多的選擇權，自然而然這些物件便無法被市場所接受，但是考量到物件的稀有性，房客只好妥協，並且接受如上述報導中的不合理物件。

房源的釋出源頭，便是房屋買賣市場。近年來，擁有超過三房以上的人數逐年攀升，七年來平均年增率為 7%。而為何持有房屋的人，**不願意將房屋釋出至住宅租賃市場呢？**

**(1)全國空屋率呈緩降趨勢，高雄市卻高於平均值**

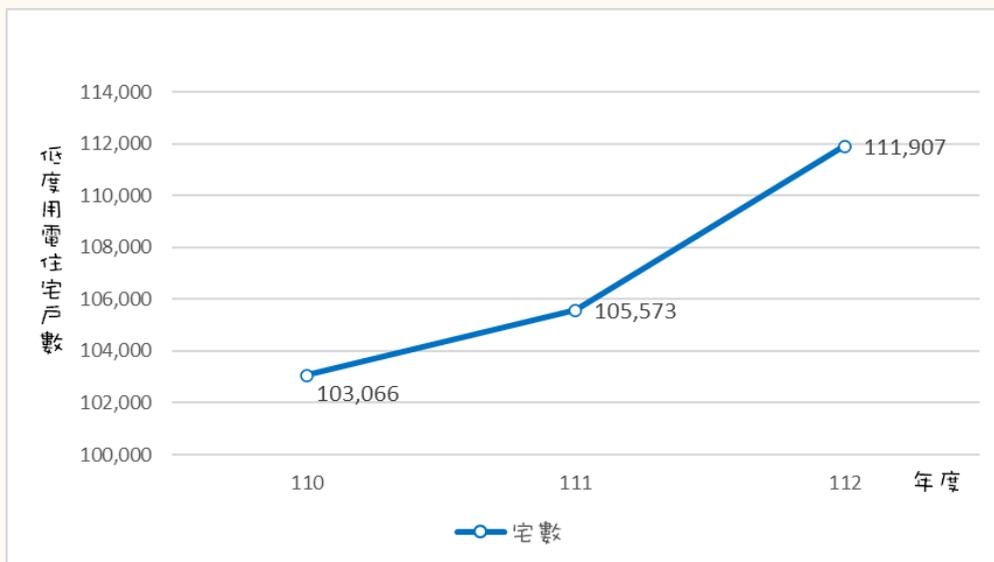
內政部利用「房屋稅籍住宅類資料」與「台電用電資料」，將平均用電度數小於、等於 60 度的住宅，界定為低度使用(用電)住宅的空屋。最新的 2023 年上半年資料顯示，全國各縣市空屋率持續以六都及新

竹縣市較低，其中僅高雄市高於全國平均。與上期與上年同期相較，僅高雄市、台東縣及基隆市增加，而高雄市其中又以為三民區、鳳山區與左營區，三區增加幅度最大。

統計期間	全國	台南市	高雄市
110 年下半年	8.66%	8.50%	9.27%
111 年下半年	8.77%	8.57%	9.21%
112 年下半年	9.25%	9.71%	9.97%

全國低度使用（用電）住宅之比率(%)

下圖為高雄市 110 至 112 年低度使用電之住宅圖，有此趨勢可見，高雄市三年來空屋數不斷上升。



根據團隊訪問固豪不動產租賃有限公司，負責人王先生表示高雄市近期因台積電選定預備進駐地，正處於房價上升紅利期，新住宅大樓以及透天厝不斷建成，吸引許多外地的房地產投資客前來購買房地產。對於投資客而言其實房地產就是作為投資標的，並沒有出租的打算。對於他們而言，囤房稅的所產生的額外稅務並未有太大的影響，此外，多數 2 房以上持有者，寧願多繳稅也不願承擔出租房屋而面臨物件毀損的風險，更無須額外負擔房屋管理成本。

## (2) 房屋持有稅仍太低，房屋持有人寧願把房子放著也不願意出租

根據 2020 年人口住宅普查，空屋數創歷史新高，未使用的空屋達到 117.5 萬戶，近五年內的新屋空屋率也是最高。在這個現況之下，理論上餘屋很多，房價在供需法則下應呈現下跌；在房價高漲的情況下，房地產持有稅也會高漲，進而降低空屋數。

現況卻正好相反，台灣的居住市場具有奇特的房價與空屋雙高現象。這背後的理由，是由於房屋持有稅與市價嚴重脫鉤，稅額極低。儘管政府於 2024 年通過「囤房稅 2.0」的政策，卻被專家詬病，並沒有改變過低的稅基，如同隔靴搔癢，政策的推行無法有效增加房源。

#### (四)【缺】—租賃專法缺完善，房東房客權益難平衡

我國於 2017 年通過《租賃住宅市場及管理條例》，亦即俗稱的「租賃專法」，期待透過立法形式保障人民租賃關係下的權利義務關係，為我國租賃市場提供更全面的保障。然而，現階段的租賃專法主要以「租賃產業-包租代管」之權利義務以及其限制為主。對於出租人及承租人之間的權利義務平衡僅訴諸於《消費者保護法》解決。參考內政部《租賃專法立法實錄》來看，從 2016 年 9 月 6 日的「住宅租賃管理條例」草案聯席審查會第 1 次會議到 105 年 11 月 1 日的「租賃住宅服務業管理條例」條文草案第 1 次會議，更可以發現草案內容從原本保障租客的主脈絡變成以租賃產業為主的版本。草案之修正難以得知其原因，以租賃專法修法之最終定調而言，可見政府其實不欲多干涉市場自由機制之態度。

原本期待政府在租賃專法中放入更多限制房東的條款，然而政府卻期待透過包租代管制度的規範和擴大來健全住宅租賃市場，並未對症下藥。團隊整理後，將以租賃專法中幾項較具爭議性的內容進行討論：

#### 1、爭端解決機制立法化，仍未平衡房東房客權益

##### (1) 爭端解決機制未彰顯其效益

租賃糾紛的問題解決機制目前分為兩大類，調處以及調解。於租賃住宅市場發展及管理條例(俗稱租賃專法)第 16 條有規定：「租賃住宅爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣(市)政府申請調處，並免繳調處費用」而本項規定亦為法規唯一明定的爭端調解機制，然而，申請調處雖具有免繳調處費的優點然而根據實務上的觀察，申請調處的時效性較差且當事人能於接到調處結果 15 日內向法院訴請審理，因此其結果能夠被輕易推翻。此外，民眾對於發生租賃糾紛時能夠申請政府調處之事幾乎不知情。相較於調處而言，民眾更加信任調解制度，也更常使用。目前調解的機制，尚包含四種：

(1)法院調解 (2)鄉鎮市公所調解委員會 (3)縣市政府消費協商調解 (4)消費者保護法調解

其中，最有效且能夠快速解決租賃糾紛的調解機制為消費者保護法調解。根據崔媽媽基金會提供的調查顯示，多數的租屋糾紛案件能夠在申訴階段即能獲得完善的解決。相較於租賃專法中的直轄市或縣(市)調處來的更加有效率以及更加便民。實務上觀察亦發現，民眾對於消保官祭出之公文會更加謹慎且積極地面對，較不易發生對於調解結果置之不理的情形。

##### (3) 高雄地區住宅租賃糾紛分析

附表為高雄自 112 年租賃新法適用開始，截至 113 年 6 月各種爭端解決機制之受理案件數。根據附表能夠發現自從租賃糾紛引進消保法調解制度後，案件受理率上升 50%，且由消保法調解之案件成立率將近 100%。不過由附表仍可發現，高雄地區民眾仍以鄉鎮市公所調解為糾紛調解主要方式。不過透過此爭端解決機制之案件成立率僅 20%，相較於消保法調解機制低許多。

年度	爭端解決機制	受理案件數	成立	不成立	處理中	撤回或自行和解
112年 (1~12月)	消保官受理案件	7	7	0	0	0
	不動產糾紛委員會調處	0	0	0	0	0
	鄉鎮市公所調解	252	70	113	34	35
	地政處自行受理申訴	18	13	4	1	0
113年 (1~6月)	消保官受理案件	14	9	0	5	0
	不動產糾紛委員會調處	0	0	0	0	0
	鄉鎮市公所調解	124	32	64	19	9
	地政處自行受理申訴	6	6	0	0	0

## (2)調解機制未能平衡房東與房客的關係

消費者保護法調解程序目前面臨最大的問題，包含適用性以及對於房東的公平性。而為何租賃糾紛會訴諸於消費糾紛進行調解呢？這必須從消保處臺消保字 1050165274 號函說起：「反覆實施出租行為，非屬偶一為之，並以出租為業者即認定為企業經營者」依據此函解釋，房屋租賃即為反覆出租之行為，因此房東事實上為「企業房東」而必須適用租賃條例第五條；「租賃契約具消費關係者。適用消費者保護法相關規定」不過，多數房東並不認同此說法；此外，訴諸消費者保護法意謂著消費者當屬相對弱勢，也因此調解的過程中，房東將面臨相對不平等的調解地位。

## 2、住宅租賃契約應記載及不得記載事項，形同虛設

目前「不得記載事項」共有十條如下：

- 一、不得記載拋棄審閱期間
- 二、不得記載廣告僅供參考
- 三、不得記載承租人不得申報租賃費用支出
- 四、不得記載承租人不得遷入戶籍
- 五、不得記載應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔
- 六、不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任
- 七、不得記載承租人須繳回契約書
- 八、不得記載本契約之通知，僅以電話方式為之
- 九、不得記載違反強制或禁止規定
- 十、不得記載承租人不得申請租金補貼。

透過不得記載事項的規範，在制度上是對承租人權益以及福利作揖定的保障。然而，在「租屋黑市」與「房源不足」的雙重弱勢情況下，房客難以根據應記載及不得記載事項申明相關權益。團隊經調查後，發現有些房客就算知道契約上有不得記載承租人不得申請租金補貼之事項，但是卻選擇不向房東及政府反映，其原因不離遭受不續租、漲租、或是不給租等不利益的對待。

## 3、房客一定就是弱勢的一方嗎？那可不一定！

根據團隊訪問房仲以及房東漢代租代管業者的內容，從業人員認為租屋族群的權利有多大，取決於物件的價格。以租金價格每個月 15,000 元做為區隔線，以下的租屋族群多為學生族群，該族群確實該為租賃專法的保護對象，且與房東的關係多為和平較沒有紛爭。而以上的租屋族群，通常為經濟較為優渥，能夠有較多籌碼與房東談判的租屋族群。翻開民法典、住宅法、租賃住宅市場發展及管理條例，完全沒有任何法規以出租人的保障立場設想。本文整理出以下幾點房東在出租房屋時面臨的問題：

### (1)租屋蟑螂橫行住宅租賃市場

對於房東而言，最令人頭疼的就是遇到白住的房客，拖欠房租又賴著不走。而這種房客真的無「法」可治嗎？答案是：沒錯，沒有任何法律約束。民法第 440 條規定：「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個

月時，始得終止契約。」民法雖有規定房東得終止契約，但是並沒有強制執行的效力，而房東通常也會礙於民事訴訟的時程過長以及聘請律師的費用過高，而不提起訴訟。房東在催告房客繳交房租後，通常一等就是好幾個月，房客賴著不走，甚至在此期間故意將使房屋髒亂不堪，使房東收回物件時又必須花一大筆清潔費用，才能換約。代租代管的業者更表示，這些租屋蟑螂又會繼續禍害下一個房東，理由是「無法可罰」，甚至有懂法規的承租人在檯面下授課，教導房客如何成為租屋蟑螂。

## **(2)公證機制強制執行租金，而非房客本身**

通常租屋物件的價格越高，房東以及房客就會請公證人來公證。房東能夠在房客拖欠房租的情況下，保障自己的權利，強制執行請房客繳納房租。然而，事實並非如此!由於公證的效期只有一年，房東在房客拖欠三個月租金也不能對其強制執行，而必須等到租約期滿才能強制執行。然而，有些房客卻在租期屆滿後，賴著不走，一年的租金雖已透過強制執行繳納完畢，但是無法對人強制執行，請房客離開。

## **4、租賃管理人員條款仍然不完善**

雖然在《租賃住宅市場發展及管理條例》(租賃專法)中，大部分的法規皆在規範租賃住宅服務業，然而根據團隊訪問固豪不動產租賃有限公司的內容得知，租賃專法仍然不夠完善：

### **(1)代租業沒有被納入法規中**

代租的業務內容包含受房東委託處理物件、協助房屋物件廣告上架、帶看賞屋、簽約點交...係具備高度專業性的工作，因此需要對於住宅租賃市場足夠了解的專業人員處理。但法規僅針對包租以及代管的業務內容進行規範，就衍伸出有不肖人士濫用不動產從業人員執照，收取仲介費用的問題。

### **(2)租賃與買賣式不同業務範疇，不可混為一談**

《租賃住宅市場發展及管理條例》第二節中，有關於租賃住宅管理人員證照之相關規定。然而未取得該證照之不動產從業人員皆能夠做租賃與買賣。法規並未強制規定僅有租賃住宅管理人員證照之人員能執行住宅租賃相關業務。根據代租代管業者所述，目前在執行代租業務的人員尚有房屋仲介，但是房仲的專業知識僅限於住宅買賣市場，因此他們多認為代租業務只要簽約即可。也因此，許多衍伸而來的房東房客之間的爭議難以被完善處理。

## **(五)【安】—租屋物件之安全性難以得到保障**

2021年，位於高雄市鹽埕區的城中城發生火災，因為各層樓的所有安全防火門和部份廢棄電梯門遭到拆除，致使濃煙迅速向上蔓延形成煙囪效應，最終導致46人死亡、43人受傷。這場悲劇昭示著我國居住正義未受到妥善關注的後果，住宅租賃的安全問題也昭然若揭。

長者、身心障礙以及經濟較弱勢的族群，難以在住宅租賃市場上尋找到安全經過消防檢驗的物件。房東也不願意出租住宅物件給社會上較弱勢的族群。且在高雄市社會住宅有限的情況下，他們僅能在住宅租賃市場上只能尋找到屬於高風險建築的物件。此類型建築物包含(1)缺乏管理委員會的經營與維持(2)多數建築物是危老建物(3)存在非常高的公共危險問題(例如：火災發生時，難以疏散居民、恐波及周遭住宅)

高雄市政府後續針對本次城中城大火事件做出哪些改變?主要改變有三大項：

(1)編列預算訂定計畫專案補助弱勢大樓住戶之公共空間修繕及避難逃生標示、滅火器具

(2)針對集合式住宅加嚴管制，逐步公告高雄市15層以下之集合住宅辦理公安申報

(3)協助安置受災住戶-安置社會住宅、媒合包租代管

上述的事件，昭示了弱勢族群租屋悲歌，同時也反映出租屋黑數的可怕。未被登記在案的房屋物件，將成為重大的消防安全隱患。

### **1、違法隔間的房間，不具防火效果**

而現今建商常使用的租屋防火建材分為：矽酸鈣板、石膏板、氧化鎂板及輕鋼架隔間牆。這四項建材皆有隔熱、防火、耐燃及施工快速等共通點。然而，違法隔間的牆壁材質通常為木板此種不耐高溫的材質，因此在發生火災時，便具有很高的危險性。

### **2、住宅火災警報器、滅火器的缺乏**

許多房屋物件以便宜的價格吸引房客入住，但是卻缺乏重要的消防設備如住宅警報器以及滅火器。

### **3、未設置緊急逃生標示、出口**

有些房屋物件係違法頂樓加蓋，難以被政府監督。因此發生意外時，房客難以迅速避難，成為重大的安全問題。

#### 四、資料來源

<https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch26?cntId=b20b65b902904f42a52a5f48b2cef3e7>

個人房東出租房屋應如實申報租賃所得，以免遭補稅處罰-財政部賦稅局

<https://www.hbhousing.com.tw/News/Detail.aspx?Num=5158>

增幅不輸房價，租金指數史上新高；下半年租金年增率月月破 2%

<https://www.great-home.com.tw/News/Detail.aspx?Num=4298>

房租漲不停，南部 1 月租金指數年增幅破 3%

<https://www.ctee.com.tw/news/20240708700078-439901>

青年租房變貴 財富鴻溝擴大 1 圖看 7 都租金漲幅有多凶

<https://www.kctax.gov.tw/DefPage/index.aspx?MenuID=1055>

高雄市稅捐稽徵處

<https://news.cnyes.com/news/id/5672993>

〈房產〉全台房租指數再創新高 居住類電費年增 5.21%最高

[https://khouse.kcg.gov.tw/KHOUSECW/web\\_page/LZB130100.jsp](https://khouse.kcg.gov.tw/KHOUSECW/web_page/LZB130100.jsp)

高雄市住宅統計及資訊應用網

<https://applealmondrealty.com/posts/18751>

【台灣租金指數介紹】消費者物價房租類指數定義及計算

[https://www.housefeel.com.tw/article/%E7%A7%9F%E8%B3%83%E5%A5%91%E7%B4%84-](https://www.housefeel.com.tw/article/%E7%A7%9F%E8%B3%83%E5%A5%91%E7%B4%84-%E6%96%B0%E5%88%B6/)

[%E6%96%B0%E5%88%B6/](https://www.housefeel.com.tw/article/%E7%A7%9F%E8%B3%83%E5%A5%91%E7%B4%84-%E6%96%B0%E5%88%B6/)

2024 租屋電費 | 租屋電費新制上路！租屋一度電 5 元合法嗎？房東電費超收怎麼辦？

<https://ws.kcg.gov.tw/001/KcgUploadFiles/263/refile/9460/71041/4ad8fe1c-05f5-4a75-9c0e-4cfef9e4f3e6.pdf>

高雄市鹽埕區城中城火災事件行政調查報告

<https://opinion.cw.com.tw/blog/profile/411/article/15020>

不租屋、不購屋也不蓋社宅的居住解方！歐洲「中間型住宅」案例