

居住正義
青年共議

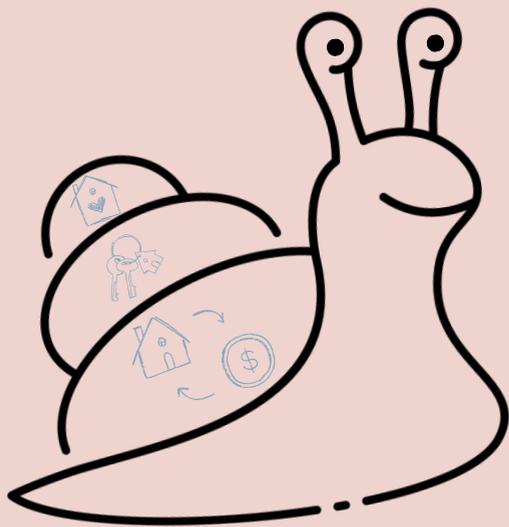


113年 青年好政 Let's Talk!

無住蝸牛

議題手冊

當代學生的租屋困境與賃房權益



主辦單位： 教育部青年發展署

執行團隊：無住蝸牛

目錄

Talk執行團隊	1
業師&大場主持	2
講師介紹	3
活動流程	4
前言	5
審議式民主&公民咖啡館介紹	6
常見問題與狀況	8
需要的協助&解方	9
現行法規	11
筆記欄	14

Talk 執行團隊

團隊成員	個人經歷
黃祥璋	第五屆高級中等學校學生與署長有約活動 112年度全國高級中等學校學生自治培力研習營 結業 臺南市私立瀛海高中學生自治培力講座 講師 18歲公民權跨世代青年參政論壇 第二屆臺南市高中職學生聯合會 副會長 第三屆臺南市高中職學生聯合會 顧問 2023臺南市大專院校暨高中職學生會交流培力工作坊 EDYouth108課綱高中職論壇 2023青年國會立法院會議
王偉同	教育部 防災青年大使 教育部第三屆防災青年國際領袖營 臺南市私立瀛海高級中學模擬聯合國社第五屆 副社長 2022年成功大學鳳凰模擬聯合國安全理事會愛爾蘭代表 2024年教育部防災青年大使國際領袖交流與培訓計畫
李文浩	高中地理奧林匹亞專題組 優勝 113年臺南市優秀青年 臺南市私立瀛海高級中學 整潔志工大隊長 臺南市私立瀛海高級中學台江社 社員 臺南市私立瀛海中學旭海淨灘 總召 臺南市私立瀛海中學台江社活動青春夜行活動工作人員 臺南市私立瀛海中學優秀青年 2023. 2024瀛海台江探索營工作人員
張語臻	臺南市私立瀛海私立高級中學佰十三級青年社 社長 臺南市私立瀛海高級中學佰十三級畢聯會 副召 南區十一校青年聯合迎新協辦單位負責人
劉修銘	高中地理奧林匹亞繪圖組 臺南市私立瀛海高級中學台江社 社員 臺南市私立瀛海中學台江社活動青春夜行活動工作人員 2023. 2024瀛海台江探索營工作人員

業師&大場主持



汝賀文化工作室 負責人

臺灣熱吵民主協會 共同創辦人&常務理事

澎湖農嶼海青年創生協會 理事

業師

洪莉棋



國立彰化師範大學地理學系 學士

國立彰化師範大學歷史學研究所 碩士

彰化縣立彰興國中 地理科教師

國立南投中興高中 地理科教師

臺南市私立瀛海中學 地理科教師

主持人

鐘大益

講師介紹

黃宗誠 教授

私立嘉南藥理大學校務研究中心 執行長
公立中山大學公共事務管理研究所 博士
私立嘉南藥理大學休閒保健管理系 系主任
哈爾濱工業大學管理學院公共管理系MPA短期交流研究
私立嘉南藥理大學休閒暨健康管理學院休閒保健管理系 副教授



謝博明 教授

英國格拉斯哥大學/都市研究 博士
第一屆張金鶚住房研究薪火傳承獎
亞洲及泛太平洋住宅研究聯盟 理事
私立長榮大學土地管理與開發系 副教授
私立長榮大學不動產財務金融學程 副教授



活動流程

時間	議程
09:00~09:30	報到
09:30~10:20	議題講授一
10:20~10:30	休息時間
10:30~12:00	Talk 議題討論一
12:00~13:00	午餐
13:00~13:50	議題講授二
13:50~14:00	休息時間
14:00~15:30	Talk 議題討論二
15:30~15:40	休息下午茶時間
15:40~16:10	小組成果發表
16:10~16:30	主持人統整結論
16:30~16:40	合照賦歸



前言

我們是來自台南的一群高中生，因為對於社會近年討論不斷的「居住正義」議題有興趣，進而詳加研究並參與由教育部所舉辦的青年好政活動，組成了「無住蝸牛」這個團隊，希望能透過我們微不足道的力量讓更多人能參加相關活動，朝著實現居住正義的方向努力。

團隊這次採取公民咖啡館的模式與參加者聚焦討論有關房屋租賃部分相關的問題。觀察近年新聞，發現市場租賃房屋的問題與爭端時有所聞；也因我們即將升大學，在未來或許會面臨租屋的相關問題與情境，因此希望透過此次活動了解現實生活中可能會遇到的困境，並藉由此次計畫讓社會各界與學生族群了解當代租屋困境及政府政策，以便在未來碰到相關問題時，有能力保護並捍衛自己的權利。



審議式民主 & 公民咖啡館介紹

◎ 什麼是審議式民主 (Deliberative Democracy) ?

人民透過選票選出民意代表實行公權力的民主模式稱之為代議民主，但這模式往往會造成決策傾向政黨鬥爭或特定利益團體，因此美國學者提出了審議式民主(Deliberative Democracy)，讓公民透過公共審議的方式參與公共決策，並補足代議民主的不足。

民主核心內涵在於主權在民，審議民主中討論比任何高深的論述還來的重要，藉由多元來自四方的參與者，彼此分享不同看法，最後激盪出共識結論。

◎ 參與者的任務

藉由Talk討論前的議題講授、議題手冊、資訊等方式，促進與會討論者的資訊基礎一致，讓不同立場的參與者可以針對其討論之公共議題進行理性溝通、意見交流，過程中需要相互包容、尊重傾聽。彼此理性公共討論、意見交換，並產出彼此都能接受的決定，提供後續政府執行或外界參考。

◎ 審議討論規範



平等發言



傾聽理解



勇敢發言



尊重包容

◎ 公民咖啡館怎麼運作？

一組約4-5人，每個討論階段時間不等，由主持人（桌長）記錄該組的意見後換桌，4輪換桌後，整合不同議題中的點子，蒐集完整的意見，最後由各組桌長統整分享。

附加效益：

互動的最低單位為小組，能夠促使成員在討論過程中加速認識彼此，並透過大量的溝通來凝聚團隊共識，以建立團隊能夠自主創意的自信。

常見問題與狀況

1. 房租暨相關問題

- 房租價位過高
- 逕直提高租金

2. 房屋or房東產生之問題

- 家具毀損未修繕
- 房東無故闖入

3. 水電費率

- 費率過高，超出最高累進稅率

4. 契約內容不清楚

- 租屋時遇到未明訂於契約之事項

5. 租屋補助不實

- 房東惡意阻擋房客申請補助
- 房東以上升租金威脅房客不得申請租屋補助

需要的協助&解方

1.房租暨相關問題

- 房租價位過高

解方：

- 逕直提高租金

解方：

2.房屋or房東產生之問題

- 家具毀損未修繕

解方：

- 房東無故闖入

解方：

3.水電費率

- 費率過高，超出最高累進稅率

解方：

4.契約內容不清楚

- 租屋時遇到未明訂於契約之事項

解方：

5.租屋補貼不實

- 房東惡意阻擋房客申請補貼

解方：

- 房東藉增加租金威脅房客不得申請補貼

解方：

現行法規

◎ 契約相關

《民法》§ 423：

出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。

《民法》§ 429-1：

租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。

《民法》§ 430：

租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。

《民法》§ 437：

租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在此限。

◎ 租金相關

《租賃住宅市場發展及管理條例》§ 7-1：
押金之金額，不得逾二個月之租金總額。

《租賃住宅市場發展及管理條例》§ 7-2：
出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之剩餘押金。

《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》§ 14：
本契約於期限屆滿前，除依第十七點及第十八點規定得提前終止租約外，租賃雙方(不)得任意終止租約。依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。前項承租人應賠償之違約金，得由第五點第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

備註：《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》第六點有關電費率之計算於2024.7.15修正

◎ 租屋補貼相關

《消費者保護法》§ 12-1：

定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。

《消費者保護法》§ 12-2：

定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：

- 一、違反平等互惠原則者。
- 二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。
- 三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。

《民法》§ 247-1：

依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：

- 一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。
- 二、加重他方當事人之責任者。
- 三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。
- 四、其他於他方當事人有重大不利益者。

Note

居住 TALK 租屋族

LET'S

法
規 範

共

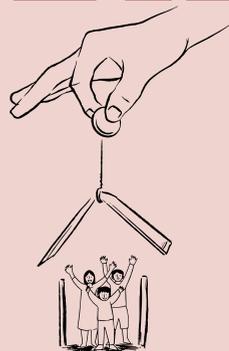
議

漸
來

青年

正

義



居住正義
青年共議

113年 青年好政 Let's Talk!



教育部青年發展署

Youth Development Administration, Ministry of Education

