

如何讓北漂租屋青年 找到住得起的家？





CONTENTS

團隊介紹.....	PAGE 3
提案緣起.....	PAGE 4
活動流程.....	PAGE 5
講師介紹.....	PAGE 6
審議民主介紹.....	PAGE 7
公益出租人政策介紹.....	PAGE 8
我國租屋市場現況.....	PAGE 10
台灣相信世代協會青年公寓計畫成果.....	PAGE 12
本場 LET'S TALK討論議題介紹.....	PAGE 18
補充：國際多元住宅模式案例介紹.....	PAGE 22

團隊介紹



台灣相信世代發展協會

台灣相信世代發展協會的宗旨是「培力台灣的影響力世代」，我們為有意願參與影響力社群的青年夥伴們串連資源、創建舞台，並在過程中降低發揮社會影響力的門檻。陸續以「影響力 Cafe」、「影響力學校」、「影響力公寓」、「影響力行動」的方式支持著青年朋友。

有感於想發揮社會影響力北漂青年們在大台北地區孤軍奮戰的辛苦，相信世代成立「影響力青年公寓」，協助媒合有意願成為公益出租人的屋主，一起用宜居、可負擔的居住空間支持青年影響力世代，創造善的循環。

提案緣起

臺灣住宅運動已經走了三十多年，然而我們現在面臨的青年居住問題，卻比以往更具挑戰性。此刻應思考如何採取更積極的作法，以維護青年的居住權益，開創更公平、多元且包容的居住環境。本場Talk將以「租不好」為起點，試圖從不同切入角度，尋找如何讓青年「住得起」的解方。透過房東、社區、政府及企業的視角，了解其各自與青年之間的關係，以及如何共同尋求社會創新的改革方案。甚至，在改革之外，謀求另一種可能的居住選擇——「青年公寓」。

簡言之，本場Talk在青年居住正義的議題上，先透過兩個關鍵提問「為何租不起」以及「為何租不好」，拆解青年真正的居住困境。並將台灣相信世代協會近年在社會實踐的所見所聞，以及國外實踐居住正義改革的正面案例，帶入Talk討論，以期擴大視野，激盪更多創意解方。



活動流程

時間	流程	說明
9:00~9:30	報到	工作團隊安排與會者分組
9:30~9:45	主持人開場	由主持人介紹團隊及Talk 議題說明
9:45~10:15	講者分享	簡報交流
10:15~10:45	講者分享	對談交流
10:45~11:00	休息時間	
11:00~11:50	分組討論Talk 一	由桌長帶領討論
11:50~12:00	上半場小結	主持人帶領
12:00~13:00	午餐 & 交流時間	自備餐具
13:00~13:50	分組討論Talk 二	由桌長帶領討論
13:50~14:00	休息時間	
14:00~14:50	分組討論Talk 三	由桌長帶領討論
14:50~15:10	各桌總結	各桌總結今日討論
15:10~15:45	成果分享	由桌長或各派一名組員分 享今日Talk議題討論初步 共識
15:40~16:00	本場Talk總結	主持人帶領
16:00~16:30	活動結束／緩衝	

曹筱筠 | 崔媽媽基金會 法務組長

1989年8月，因為房價飆漲人民選擇走上街頭，運動結束後，崔媽媽基金會應運而生，成為全台灣第一個投入住宅租賃服務及租屋市場改革的非營利團體。

30多年來，崔媽媽基金會除了提供租屋服務、搬家公司評鑑、弱勢居住扶助之外，也透過知識宣導、政策倡議，分享「居者適其屋」的概念。作為崔媽媽基金會的法務組長，曹筱筠女士致力於提供專業的法律服務及租屋諮詢，協助更多人找到舒適安心的住家。



講師介紹



張苡庭 | 台灣相信世代發展協會 理事長、公益出租人

2021年，有感於青年世代在大台北地區租屋不易，台灣相信世代發展協會決定成立青年公寓，以「宜居」且「可負擔」為號召，協助有理想的青年朋友在居住空間學習、成長，開創影響力。

三年多的時間，台灣相信世代發展協會已在大台北地區成立9間青年公寓，扮演租屋青年和公益出租人之間的橋樑，協會的張苡庭理事長，也是一位公益出租人。當房屋不再只有租金報酬，而是可以開創更多社會價值時，世代互助的齒輪就此轉動。

審議民主介紹

審議式民主（英語：deliberative democracy），又稱商討式民主、協商民主、商議民主，指稱公民就一項政策或議題，經過深思熟慮後，與不同意見者進行理性對話，在相互推理、辯論和論爭後，得出共同可以接受的意見的一種民主形式，以討論和協商為核心。

與傳統民主制度的主要不同，在於傳統民主制度特別重視投票，而審議民主，在投票之外，也將審議當成法律的合法性來源之一。簡言之，審議民主就是在憲政民主的體制下重視公民審議的精神。

審議民主的基本精神在於審議民主的制度設計，可以使公民在平等、自由地參與公共事務時，經由意見交換、理性討論和論辯的過程，最後達成較為合理的決策。西方政治學家一般將協商民主視為對當代自由主義民主思想的「矯正」或超越，研究的目的主要是為了解決選舉民主的困境，彌補選舉民主的缺陷。

資料來源：維基百科



公益出租人政策介紹

依據住宅法第3條第3款，公益出租人是指住宅所有權人或未辦建物所有權第一次登記住宅且所有人不明之房屋稅納稅義務人將住宅出租予符合租金補貼申請資格或出租予社會福利團體轉租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。

為鼓勵住宅所有權人出租住宅予租金補貼戶，公益出租人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，享有綜合所得稅、房屋稅及地價稅等3種稅賦優惠，以提高住宅所有權人提供住宅出租予經濟或社會弱勢戶之意願。

行政院於112年12月15日通過「推動社會住宅成果與提升社宅用地供給精進措施」，擬定未來114年-121年住宅政策新目標，以達成興建25萬戶社會住宅、25萬戶包租代管及50萬戶租金補貼為推動目標。根據最新資料統計(113/6/30)，雖已經於113年達成政府直接興建12萬戶之階段目標，但現階段實際可入住之社會住宅僅約3萬戶。

全國社會住宅興辦進度統計表

單位：戶

區域別	興辦主體	截至113年6月30日達成數					規劃中	總計
		既有	新完工	興建中	已決標 待開工	小計		
臺北市	中央	0	68	655	2,430	3,153	1,500	4,653
	地方	5,508	7,371	6,512	515	19,906	80	19,986
	小計	5,508	7,439	7,167	2,945	23,059	1,580	24,639
新北市	中央	0	2,914	6,441	2,825	12,180	1,976	14,156
	地方	453	4,517	2,201	980	8,151	2,756	10,907
	小計	453	7,431	8,642	3,805	20,331	4,732	25,063
桃園市	中央	0	0	438	3,675	4,113	2,299	6,412
	地方	0	4,374	330	1,412	6,116	0	6,116
	小計	0	4,374	768	5,087	10,229	2,299	12,528
臺中市	中央	0	203	1,418	3,077	4,698	743	5,441
	地方	0	2,719	3,385	4,051	10,155	20	10,175
	小計	0	2,922	4,803	7,128	14,853	763	15,616
臺南市	中央	0	202	4,756	1,415	6,373	1,256	7,629
	地方	0	0	564	1,274	1,838	250	2,088
	小計	0	202	5,320	2,689	8,211	1,506	9,717
高雄市	中央	0	643	7,915	7,027	15,585	2,737	18,322
	地方	241	367	1,757	0	2,365	650	3,015
	小計	241	1,010	9,672	7,027	17,950	3,387	21,337
其他縣市	中央	0	741	5,357	2,968	9,066	3,645	12,711
	地方	6	63	70	0	139	65	204
	小計	6	804	5,427	2,968	9,205	3,710	12,915
合計	中央	0	4,771	26,980	23,417	55,168	14,156	69,324
	地方	6,208	19,411	14,819	8,232	48,670	3,821	52,491
	小計	6,208	24,182	41,799	31,649	103,838	17,977	121,815

公益出租人政策介紹

那我們究竟需要多少社會住宅才足夠呢？社會住宅推動聯盟估算，若以現行法規制定的四成保障名額，台灣至少需要62萬戶社會住宅。政府直接興建並可入住之住宅約3萬戶，加上包租代管有效契約數近8萬戶，整體數量還遠遠不足以供應給需要的民眾。

因此，政府為進一步有效減輕租屋民眾生活負擔，行政院院會於111年3月31日宣布「300億元中央擴大租金補貼專案」，將租金補貼戶數從目前12萬戶，大規模提升補貼戶數至50萬戶，並對初入社會單身青年、新婚夫妻、育兒與社會經濟弱勢家戶的補貼金額給予1.2倍至1.8倍加碼，總經費也從目前每年57億元增加至300億元。

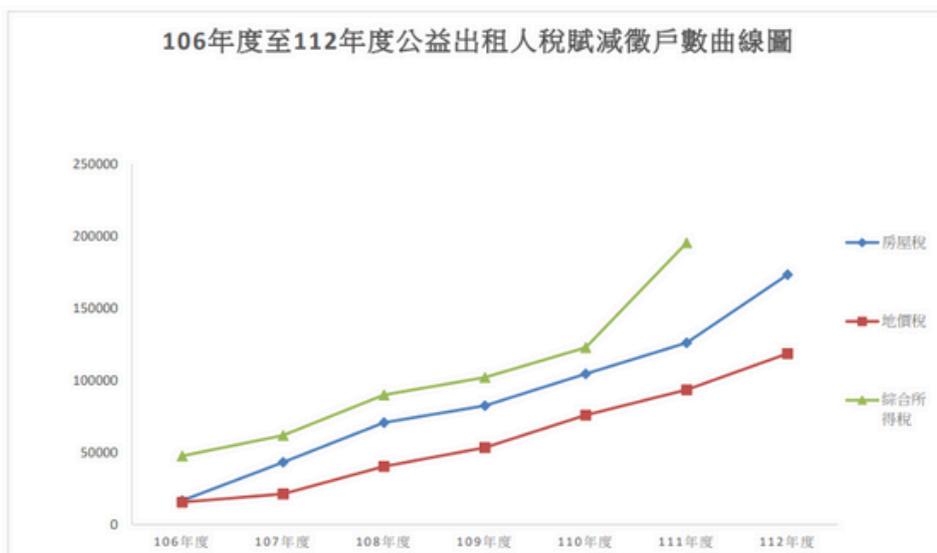
在社會住宅政策緩不濟急的情況下，公益出租人政策顯得尤為重要。下列圖表為106年至112年推動情形，從公益出租人稅負減徵戶數逐年變化來反映相關政策之現況：

106年度至112年度公益出租人稅賦減徵戶數統計表

內政部國土管理署
113年6月17日

年度/減徵戶數	房屋稅	地價稅	綜合所得稅(每年5月申報前1年度綜合所得)
106年度	16,619	15,504	47,595
107年度	43,161	21,179	61,839
108年度	70,660	40,300	89,887
109年度	82,485	53,385	102,018
110年度	104,514	75,918	122,778
111年度	126,131	93,533	195,456
112年度	173,307	118,571	

106年度至112年度公益出租人稅賦減徵戶數曲線圖



資料來源：彙整直轄市、縣(市)政府及國稅局資料

我國租屋市場現況

隨著近年來房市節節高漲，租金市場也隨著水漲船高。在台灣，北漂租屋族除了需要面對高昂的生活成本之外，高不可攀的租金也是沈甸甸的負擔。除此之外，台灣的租屋市場因為長期黑市的關係，許多政府的租金補貼政策被視為「看得到用不到」，這兩年雖然已經大幅鬆綁申請租金補貼的資格限制，然而在宣傳過程中，還有許多政府沒有好好告訴房東和房客的事情。

為什麼房東不願意成為公益出租人？

首先，大部分的政策宣傳資源，都投入在對房客的溝通上。許多房東完全不了解什麼是「公益出租人」。根據當前規定，只要房客成功申請到租金補貼，房東就會自動成為公益出租人。

房東成為公益出租人後，可以享有以下稅負優惠：

1. 房屋稅和地價稅比照自用住宅稅率
2. 每張門牌每月的租金收入中，有15000的免稅額

但是，絕大多數的房東不知道，成為公益出租人後的房屋不再是自用住宅（而是公益出租人出租宅），如果屋主有出售的需求，衍生的土地增值稅可能高達百萬元。這些都是大多數房東不了解的事。



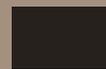
我國租屋市場現況

對房客而言，當前政策表示，只要符合租金補貼資格，申請過程中不需告知房東，也不需要經過房東同意。即便租賃專法已將租賃契約全面適用消保法，規範房東在租賃合約期間不得任意調漲租金，但在合約到期後房東可選擇不續約或是訂新約時調漲租金，都是需要思考的可能性。

過去相信世代曾為了協助北漂青年，在知名租屋網站尋找適合的房子，電話那頭的房東就表明，目前在網站上看到的價格是「未稅價」，如果房客要報稅或是申請租金補助，「含稅價」是當前價格再外加14.5%，作為一個公益團體都會遭受到這樣的處境，可以想像北漂租屋青年們在租屋過程中遇到的艱辛與挑戰。

相信世代影響力青年公寓就是在這個現況下誕生的專案，租屋市場作為一個跨世代的議題著力點，期待房東與房客之間能建立健全的溝通方式，以互信、互助的精神促進彼此了解，以世代互助的方式，媒合認同理念的房東成為公益出租人，並在過程中清楚說明租屋市場及北漂青年現況，協助有影響力理想的北漂青年們在宜居且可負擔的生活空間發揮正向的社會影響力，啟動善的循環。





居住正義 青年共議

台灣相信世代協會 青年公寓計畫成果

青年公寓計畫願景

實踐世代共融、世代共好的永續城市價值

相信世代從2021年五月開始，兩年來在大台北地區陸續成立9個青年公寓，緩解北漂青年在大台北地區所面臨的居住壓力，並且號召入住青年公寓的夥伴從自身的專長和熱情所在出發，為青年公寓所在的社區、或是個人所關注的議題社群創造正向的力量。

青年公寓的夥伴陸續製作社區刊物、舉辦社區環境劇場、策劃藝術療癒工作坊、製作有關青年世代如何展開永續生活的podcast、或是為社區的國民小學舉辦夏季營，青年公寓成為讓社區變得更好的行動基地，透過社區參與，北漂青年與客居的雙北城市建立了深刻的情感連結。

從2023年開始，配合政府推動的青年租屋補貼政策，相信世代鼓勵房東成為公益出租人，並媒合房東將名下的房產讓有社區關懷的青年朋友入住，實踐世代共融、世代共好的永續城市價值。

60萬北漂青年都在尋找公益出租人

雙北地區有60萬北漂青年，其中不乏懷抱社會理想的青年朋友，到了異鄉面臨的第一個挑戰就是：找不到宜居且可以負擔的生活空間。

相信世代提供公益媒合服務，媒合影響力世代的青年與願意成為公益出租人的屋主，讓房子成為孵化社會創新夢想的基地。這群青年朋友會同時參與相信世代的公益社群，將才華化為社會帶來正面力量的行動。

在人生下半場，創造有意義的回憶

許多與相信世代合作的屋主，都是認同世代與世代互助精神而促成，願意提供北漂青年們宜居且溫暖的生活空間，協助青年孕育出改變周遭事物的契機。

青年夥伴因為成功申請到租金補貼，降低對生活的負擔，更有餘裕投入到為社會啟動善循環的行動上。如果你也願意參與創造世代之間互助的可能，歡迎撥打相信世代的公益媒合服務專線：0936-284-888，在人生下半場創造有意義的回憶！



青年房客

我想透過青年公寓計畫與相信世代一起共創有意義的事情。

● 願意與室友互相支持

● 重視社區參與

● 關心環境永續與社會關懷

● 渴望自我成長

公益出租人

+ 我想用我的房子來照顧與培力下一代有理想的青年。

● 大台北地區住宅所有人

● 願意成為公益出租人

● 房型為整層住家

● 屋況宜居且租金合理

相信世代媒合

= 媒合房東將名下的房產讓有社區關懷的青年朋友入住，實踐世代共融、世代共好的永續城市價值。

Step 1.

● 租屋簽約

相信世代協助具有環境永續、社會關懷精神的青年租屋族與屋主簽約，同時申請政府租金補貼。屋主將自動成為公益出租人，享有稅負優惠。

Step 2.

● 青年入住

簽約時確定入住日期，租屋青年每月將房租轉帳給公益出租人。同時入住青年每月可獲得政府租金補助。

Step 3.

● 參與社群

入住青年須參與相信世代每周舉辦的線上青年學校，持續自我成長。

影響力青年公寓的成果

目前為止，相信世代已經在大台北地區成立9間青年公寓，過去三年來，入住過影響力青年公寓的夥伴更是超過50位。

青年公寓是影響力行動的實驗基地，在亞洲，這樣的實驗、嘗試精神一向少被鼓勵。然而我們深信，任何人都有能力發起影響力行動，再微小的行動，都有可能是巨大改變的前奏曲。

影響力行動不用從遙不可及的議題出發，而是可以從自己關心的事情、正在面臨的挑戰、所入住的街區、或是擅長的技能做起。我們就是這樣鼓勵渴望成為影響力世代的青年朋友的。以下和大家分享幾個目前入住在青年公寓的夥伴們的行動案例。

合江58公寓

合江58入住了4位藝術領域的工作者，在表演藝術、舞蹈、劇場耕耘多年。

入住在合江58公寓的智偉，在公寓開展的第一個影響力計畫，是用表演藝術療癒愛滋病患者，智偉透過肢體工作坊的方式，創造參與者相互抒發、傾訴的空間。這個從青年公寓出發的工作坊飽受好評，至今已經在全台各地演出36場，並曾接受丹麥媒體的採訪報導。除了這個工作坊之外，智偉也積極串連藝術圈的好朋友們，發起以社區出發的藝術行動。今年更協助主持相信世代在老眷村的公共藝術計畫，用藝術建立起世代記憶的連結。

同住在合江58的欣儀，是剛出道不久的演員。因為入住到青年公寓的關係，讓欣儀有機會參與到相信世代在2023年的公共藝術計畫，這是一個橫跨三代共60年的劇場演出，透過戲劇表演，邀請跨世代觀眾們共融一堂，探討隱藏在每個台灣家庭背後深刻的世代不理解議題。



龍江384公寓

入住在龍江384公寓的啓恩，是一位熱愛科學的大男孩，目前正在台大攻讀碩士班。看見啓恩對生態、科學的熱愛，相信世代與啓恩合作，為社區服務高齡失智長輩的基金會提供生態散策活動，透過五感體驗與知識學習，為高齡長者們創造有意義的回憶。

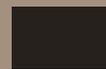
住在龍江384公寓的另一位夥伴千啻，同時具有護理和主持的專業。關心社區議題的千啻不僅住在青年公寓，同時也擔任相信世代的志工。擔任志工期間，千啻協助在「北漂拿鐵音樂會」、「打開台北」活動中擔任籌備志工和主持人，將個人的才華用其他有影響力的方式發揮。

台藝174公寓

住在台藝174公寓的俊齡，在大四那年與相信世代相遇。當時正在讀戲劇系的俊齡，從來沒想過社區可以是他人生的舞台，但他願意試試看。俊齡從「環境劇場」出發，以社區中的真實地景為舞台，用藝術改變這個他原本沒有任何認同感的地方。三年來，透過相信世代引入的新北市文化局、青年局等資源，俊齡和夥伴在浮洲執行一系列用藝術連結社區的演出、公益營隊，也讓俊齡找到可以在社區扮演的角色。

和俊齡同住在台藝174公寓的礎源來自高雄，他的專長是日文。住在台藝174期間，除了發揮他充滿人情味的特質協助團隊投入社區交往之外，礎源每個禮拜搭著火車來到相信世代所在的老眷村社區，為70-80歲的高齡長輩上免費的日文課，課程主題是「用卡拉ok學日文」。對這群高齡長輩而言，每週一次的日文課已經成為他們的生活重心，看著上課期間長輩們全神貫注的神情，終身學習的精神好像可以一直延續下去。





居住正義 青年共議

本場 Let's Talk

討論議題介紹

TALK 子議題介紹

相信世代是長期關注青年發展及居住議題的公益團體，我們長期扮演公益媒合角色，為有影響力夢想的青年世代以及認同世代互助理念的屋主進行公益媒合，將房東名下宜居的生活空間以可負擔的金額提供給北漂青年入住，同時青年朋友可申請政府的租金補助降低生活負擔，房東也可以成為公益出租人。

本次 Let's Talk 討論方向如下：

(一) 如何強化租客與房東的關係與溝通？

1. 如何了解彼此的立場與期待，建立信任關係

房東與租客之間以租賃關係為始，但不乏有發生極端衝突的個案，且案例數量逐漸增加。不僅是公益出租人，一般出租人也須面對各種挑戰。因此，除可透過探討各自立場與期待外，還能以如何建立更具信任的租賃關係展開探討。

2. 如何鼓勵房東成為公益出租人

雖公益出租人數目已逐年攀升，但距離滿足有需要的公民還是遠遠不夠。因此，除了三種稅賦優惠外，是否還有其他更強而有力的誘因(如：土地增值稅)，鼓勵更多房東成為公益出租人。



TALK 子議題介紹

(二) 如何鼓勵青年租客參與社群經營或以專業在社區發揮正面影響力？

社會住宅青年創新回饋計畫鼓勵青年租客發揮自身影響力，對社區或周遭環境帶來正面影響。那麼我們至少可從以下三個層面討論如何鼓勵青年租客回饋鄰里：

1. 空間如何促進社區／社群營造
2. 如何鼓勵青年共同投入社區事務
3. 私人時間與投入公共事務的時間分配



TALK 子議題介紹

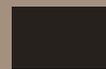
(三) 如何複製、擴散、修正青年公寓的機制？

若能夠將此機制規模化，共建一個以良善付出的永續社會便將是觸手可及的願景。可預期的是，在複製、擴散、以及修正青年公寓的機制定會遭遇諸多挑戰。如何打破地域及租客汰換等種種限制，會是規模化的關鍵要素。

1. 篩選機制的調整（專業背景、財務狀況、塑造意象性社群）
2. 居住空間的想像
3. 執行單位的定位
4. 參考國外合作住宅（Co-housing）經驗
5. 如何可持續性經營

目前我國住宅政策思維偏向社會福利，藉由補貼經濟弱勢族群滿足居住權，然而，社會上更多的是非貧窮到可以獲得補助、卻又沒有辦法繼承房屋或購屋的「三明治族」。再者，政府大撒幣只會導致國家財政困難，並無法解決居住不正義的問題。換言之，我們的政策應重視「藉由社會投資重新建立起信任連結」，鼓勵在意社會報酬更甚於財務報酬的屋主挺身而出，建立跨世代之間互信基礎，直面青年「租不起」與「租不好」的真實困境。

因此，本議題欲著眼未來，進一步討論政策應如何修正、社會（企業、NGO 等）可以做哪些事情來投資青年的未來，進而解決或緩解上述現況。期待經過此次 Talk 後提出建言，甚至於中長期的未來以更規模化的形式搭建互信共融平台。



居住正義 青年共議

國際多元住宅模式 案例介紹

國際多元住宅案例

一般而言，可負擔住宅的定義為「每月在居住相關成本，不超過可支配所得的三分之一」，超過這個門檻的居住支出，就容易對生活造成沉重的負擔，

包含台北在內，當代全球各大城市都深深面臨著居住挑戰，除了政府絞盡腦汁思考著具體解決方案之外，我們欣喜地看見民間組織得以在居住議題上扮演關鍵角色，以下向大家介紹美國的租屋市場案例：

• Low Income Housing Tax Credit

Low Income Housing Tax Credit (LIHTC) 是美國推動可負擔住宅的重要政策，為「已出租為目的之可負擔住宅興建案」提供在土地取得、建築營造、建物修復上的政策誘因。

1986年美國通過《稅收改革法案》，透過租金抵免方式，鼓勵民間機構（金融機構、房地產開發商等）參與可負擔住宅建設。從1986年開始，LIHTC 政策已經為美國創造超過350萬戶的可負擔住宅，平均每年因為這項政策興建將近10萬戶，為中低收入居民提供可負擔的租屋選項。

租稅抵免 Tax Credit

不論稅率為何，
租稅抵免可以100%抵免。

例如：在稅率20%的獲得
1000美元的租稅抵免
(Tax Credit)，可以直
接抵免1000美元

租稅減免 Tax Deduction

依照稅率決定
可以減免的租稅額度。

例如：在稅率20%的獲得
1000美元的租稅抵免
(Tax Credit)，僅可以
減免200美元



LIHTC 機制

每年，美國聯邦稅務局都會向各州分發租稅抵免額度，該額度依照各州人口數決定。各州管理單位拿到租稅抵免額度後，以競爭提案的方式再將租稅抵免額度分配給符合資格的「可負擔住宅開發商」，各開發商憑藉租稅抵免額度向金融機構進行股權投資。一旦該住宅正式起租，金融機構可以在未來10年享有LIHTC的租金抵免額度。

LIHTC 的興建專案須符合租戶測試及總租金收入測試，出租對象須滿足以下任何一種條件：

- 該租屋建案至少20%戶由「家庭年收入不到中位數收入的50%」的租戶承租
- 該租屋建案至少40%戶由「家庭年收入不到中位數收入的60%」的租戶承租
- 該租屋建案至少40%戶由「平均家庭年收入不到中位數收入的60%」的租戶承租，而且沒有任何一戶由「家庭年收入高於中位數收入的80%」的租戶承租

同時，LIHTC也為租金設定了上限。該租屋建案的總租金，不得超過「家庭年收入不到中位數收入的50%」的30%（因為租房成本超過可支配所得的30%，視為不可負擔），確保建案真的以可負擔的形式出租給需要的人。

另外，所有的LIHTC建案，須以符合標準的形式出租至少15年，期間內若違反規定，須償還過程中已抵免的租金抵免額度。通常，各州分配LIHTC額度的單位，會在合約期間標明至少30年的租屋條件，讓各州的可負擔住宅以永續的型態長久經營。

LIHTC 政策為美國創造一系列「可負擔住宅」的產業，從建商、營造商、金融機構、物業管理公司、研究機構、媒體一應俱全。在資本主義導向的美國，保留一線可負擔住宅的機會給需要的族群。