

113年 青年好政 Let's Talk !

居住正義
青年共議



當「正義的光芒」 從裂縫中照進

「學區租房陰影」



主辦機關



教育部青年發展署

Youth Development Administration, Ministry of Education

執行團隊



臺灣青年事務協會

TAIWAN YOUTH AFFAIRS ORGANIZATION

協辦團隊



德明財經科技大學

Takming University Of Science and Technology

學務處 & 學生會

序言

- 0 1 -

Let'sTalk 計畫

- 0 2 -

世界咖啡館操作模式

- 0 2 -

議程表

- 0 4 -

講師介紹

- 0 6 -

業師介紹

- 0 7 -

協辦單位介紹

- 0 7 -

工作團隊介紹

- 0 8 -

課程資料

- 1 2 -

議題簡介

- 1 6 -

執行單位介紹

- 3 0 -

序言

各位與會夥伴好，非常榮幸能有您的到來，一同為臺灣居住正義、教育政策與行政貢獻良策。本活動係屬教育部青年發展署「青年好政—Let's talk」系列活動之一，本系列活動已在過去成為國發會開放政府承諾事項之一，感謝政府機關對於青年賦權的重視，投入大量心力建構公民審議、政策興革的場域，而至關重要的是因為您的參與，完善了推動政策前進的動態歷程。

提案團隊成員、臺灣青年事務協會自教育部青年署首次推出Let's talk政策審議起，至今年年辦理、無一缺席，相信群眾的智慧大於個體智慧，堅信透過文獻蒐尋、議題梳理、審議民主的力量能產出社會共享的美麗果實。

本場次活動聚焦的是學區租屋議題，我們關心青年個體的租屋需求與安全，在意學校行政、政府政策引導，也關注利害關係人、房東的作為。盼望成果能回應教育現場、在學青年、利害團體等需求。

本團隊由臺灣青年事務協會夥伴組成，其中有一位博士、一位英國碩士、一位美國雙碩士、一位房屋產業專家以及一位多年審議經驗夥伴，盼用最優質的團隊品質處理議題，構建精緻的審議討論活動。

為建構合宜的審議討論空間，在議題的部分，本團隊在活動前歷經學術文獻蒐集與爬梳、議題整理、訪談利害關係人，招募與主題相關各界專家進行多次團隊會議討論；審議的部分在審議業師的領導下，規劃完善的審議流程，進行多場次審議演練……，這一切的努力都是為了在有您參與的今天，提供最卓越的審議空間，進而真正達到「政策審議」、「推廣青年體驗優質審議的目的」。

在活動開始前，本文文末，再次感謝臺灣青年事務協會理監事及全體會員的支持，感謝德明科技大學學生事務處的大力支持、協助辦理，感謝教育部青年發展署多年來對青年發展的努力、對政策參與的不斷革新優化。更再次感謝每一位與會夥伴，期盼在政策滾動的歷程中，因為有您、有我們，讓政策美善的興革循環生生不息，真正貼近青年，支持青年發展。

臺灣青年事務協會

理事長袁齊笙、監事會主席范家瑋

暨全體理監事敬上

Let's Talk 活動說明

教育部青年發展署為鼓勵青年參與公共事務，廣續辦理「Let's Talk」計畫，由青年規劃辦理具備公共審議的Talk，將對議題的省思轉換為參與政策的動能，並以「開放政府」透明、參與、課責及涵容的方式，讓青年的想法與創意融入政府施政，以利青年在未來公民社會中，扮演更積極的角色。

0 2 主辦機關：教育部青年發展署

0 3 提案團隊：臺灣青年事務協會

0 4 協辦團隊：德明財經科技大學 學務處&學生會

0 5 討論模式 - 世界咖啡館

I、基本討論規則

在各桌談話的過程，參與者不僅僅是表達自己看法，更重要的是「聆聽」對方講的話，然後透過「連結」重新組合，找到全新的觀點或從來沒有發現過的盲點。

充分感受到自己的經驗與見解被聆聽與尊重，也從中學習到從積極聆聽當中，反思自己的思考框架，進而形成共識與洞見。

討論時，需注重幾個基本規則：

1. 鼓勵每個人都能貢獻
2. 說出真心話
3. 積極聆聽：先試著瞭解別人，再讓別人瞭解你
4. 一次由一個人說話
5. 連結並分享不同觀點：認識新朋友、不同的桌長
6. Have Fun! 以輕鬆遊樂的方式，塗寫或塗鴉在桌布上
7. Clap your hands!

II、

1. 換桌規則

- 每回合結束時，大場主持人提醒與會者換場，桌長不移動。
- 非桌長之成員，請分別換至其他桌，以交流及連結更多不同觀點。
- 所有與會者接續參與到各桌之討論。

2. 小結與總結

- 小結：各桌代表／桌長各別分享該桌討論內容，並由大場主持人帶領全體確認。
- 總結：由大場主持人帶領全體討論，歸納全體結論並確認。

III、世界咖啡館精神

為背景定調

分享集體

營造宜人好客

共同聆聽
箇中見地

探索真正



連結不同觀點

鼓勵踴躍

議程表



報到

09:15-09:30
(15mins)

0

開幕式

09:30-09:45
(15mins)

1

議題導讀

09:45-10:00
(15mins)

居住正義公民實踐起點—學生租房

邀請團隊議題研究成員之一分享居住正義與學生租房議題的連結

2

議題導讀

10:00-12:00
(120mins)

學區租屋常見問題與解決對策 講師:柯志堂博士

邀請熟稔討論議題之專家學者、實務經驗工作者針對議題分享,並與青年互動交流20分鐘

3

午餐

12:00-13:00
(60mins)

4

Talk 進行(I)

13:00-14:30
(90mins)

當前學區周邊租屋問題:盤點與深描

1. 當前「學區周邊租房陰影」之經驗、現況與問題盤點
2. 深描上述問題之雙重束縛(Double bind)兩難困境
3. 多利害關係人之兩難問題所產生之議題多重困境

5

休息片刻

14:30-14:45
(15mins)

各桌長交流前一階段所討論到之議題並帶回各桌下一階段,協助下一階段討論時有更廣視野

議程表

6

Talk 進行(II)

14:45-16:15
(90mins)

釐清現況問題之原因

1. 當前「學區周邊租房陰影」兩難困境背後原因為何?
2. 各該原因之類型歸納(如:社會結構問題、治理失靈、市場失靈、政策引導...等)

7

Talk 進行(III)

16:15-17:15
(60mins)

研析利害關係人行動面向之興革建議

桌長帶領討論;5位紀錄分為二部分進行討論:
回應前述原因,各利害關係人能如何興革及改變行動?

8

總結座談

17:15-17:55
(40mins)

確認本日結論

本階段由大場主持人帶領與會青年確認議題結論,形成未來政策與行政之興革建議。

總結

本階段由大場主持人簡述確認後之結論。

0

閉幕式及大合照

講師介紹



居住正義
青年共議

柯志堂

博士

現職

德明財經科技大學學務長
中華學生事務學會名譽理事長

學歷

國立臺灣師範大學公民教育與活動領導研究所
學生事務組教育學博士

中國文化大學法律學系法學組法學士、法學碩士

經歷

教育部學生事務及特殊教育司諮詢委員 / 教育部青年發展署諮詢委員 / 教育部國民及學前教育署諮詢委員 / 教育部人權教育諮詢顧問 / 教育部學生事務及特殊教育司北二區大專校院學生事務工作協調聯絡中心委員 / 教育部青年發展署學生會成果展評審團主席 / 中華學生事務學會理事長 / 中華學生社團教育學會常務理事 / 臺灣服務學習學會監事長 / 中華人權協會理事暨人權教育委員會主任委員 / 德明財經科技大學附設進修學院校務主任 / 德明商專課指組組長 / 立法院國會助理

與議題之關聯

熟稔學生事務工作，擔任高等教育機構學生事務主管，具有法律專長，亦有學術專業，與本案學區租屋議題密切相關

業師介紹



居住正義
青年共議

沈軍廷

業師

經歷

- 中華學生事務學會秘書長
- 國立陽明交通大學全球公民教育中心老師
- 健行科技大學企業管理系講師
- 第三屆桃園市政府青年諮詢委員
- 第三屆新竹市政府青年諮詢委員

協辦單位

德明財經科技大學學生事務處

德明財經科技大學學生會

學務處：柯志堂學務長

課外活動指導組：黃明雪組長

課外活動指導組：諶威瑪輔導人員

生活輔導組：黃力組長

校安中心：簡瑞清教官

工作團隊介紹



袁齊笙

目前任職單位/職稱：
臺灣青年事務協會 / 理事長

相關經歷：

- 1、臺南市政府青年事務委員會/專家學者委員
- 2、教育部資訊及科技教育司/臺灣學術網路資訊使用管理小組委員
- 3、英國劍橋國際名人傳記中心/2018全球百大專業人物
- 4、教育部學雜費審議小組/審議委員
- 5、新北市政府/青年事務委員會委員



范家瑋

目前任職單位/職稱：
臺灣青年事務協會 / 常務監事

相關經歷：

- 1、中華議事學會/理事
- 2、臺中市政府青年事務審議會/青年代表
- 3、新北市政府 青領幹訓 分組主持人/講師
- 4、救國團歲寒三友研習會/總召
- 5、青年政策論壇主持團隊/完訓



宋尚峰

目前任職單位/職稱：
臺灣青年事務協會 / 秘書長

相關經歷：

- 臺灣青年事務協會秘書長
- 廣碩集團成本控制經理
- 樹水良芳-CEO

工作團隊介紹



蔡文益

目前任職單位/職稱：
臺灣青年事務協會 / 理事

相關經歷：

- 1、2019-A全國大專校院 / 第十四屆議事年會總召
- 2、教育部青年發展署108年青年好政系列 - Let's Talk青年自提 / 提案人
- 3、逢甲大學南部校友會逢甲青年團 / 理事



鄭媛心-桌長

目前任職單位/職稱：
議題 / 政策研究員

相關經歷：

1. 2020 - 青年迴響計畫 | 教育部青年發展署 - 活動企劃統籌
2. 2019 - 108 年臺北市都市更新處「都市再生育成實驗」案 - 議題研究執行
3. 2019 - 臺灣設計展教育設計展區 - 議題研究、展覽企劃



韓定芳-大場主持人

目前任職單位/職稱：
明維教育基金會 專案管理師

相關經歷：

- 1、行政院青年資訊委員會 第二屆委員、第三屆委員暨副召集人
- 2、教育部國教署青少年諮詢委員會顧問



曾廣芝-大場主持人

目前任職單位/職稱：
臺灣青年事務協會 監事
臺灣Stand By YOU探索心教育協會 理事

相關經歷：

- 2023-教育廣播電台節目主持人
- 2022 臺北市公民參與委員會
- 2020- 青年好政審議業師
- 2018-2022 行政院青年諮詢委員

工作團隊介紹



魏紀妍 - 桌長

目前任職單位/職稱：
臺灣青年事務協會 秘書處 媒體公關組 執行委員

相關經歷：
中科大會計
第9屆學生議會 法務長及活動長
第1屆學生評議委員會 會長
第18屆學生會 學權部長



劉承逸 - 桌長

目前任職單位/職稱：
臺灣青年事務協會 秘書處 媒體公關組 執行委員
高雄學生民主聯盟 成員

相關經歷：
國立高雄餐旅大學 第十八屆學生會 行政副會長
國立高雄餐旅大學 第十四屆學生議會 議長
國立高雄餐旅大學 第十九屆師培學會 會長
國立高雄餐旅大學 第十六屆學生會 學權部 議事組



楊昀臻 - 桌長

目前任職單位/職稱：
教育部第 11 屆性別平等教育委員會委員
臺南市兒童及少年代表協會理事長

相關經歷：
109-113Let's talk 審議主持人
教育部青年發展署公共參與組青年諮詢小組委員
社團法人青年發展協進會理事



李依靜 - 桌長

目前任職單位/職稱：
國立政治大學 政治所碩一

相關經歷：
中正大學學生會第22屆副會長
台南市第四屆兒少代表
衛福部第零屆中央兒少代表
國教署第二屆青年諮詢委員

工作團隊介紹



陳心昀

目前任職單位/職稱：
臺灣青年事務協會 / 執行秘書

相關經歷：

- 1、110年臺灣青年事務協會 / 協會執行秘書
- 2、108學年國立臺灣戲曲學院 / 第七屆學生議會議長
- 3、107學年國立臺灣戲曲學院 / 第七屆學生會會長



郭武譽

目前任職單位/職稱：
臺灣青年事務協會 / 執行秘書

相關經歷：

- 教育部青年發展署 臺東青年志工中心 業師
臺東縣政府 青年事務發展委員會 委員
臺灣學生聯合會 學生權益委員會 委員
國立中山大學學生會 評議委員會 評議委員



許雅玓

目前任職單位/職稱：
臺灣青年事務協會 / 執行秘書

相關經歷：

- 1、110年臺灣青年事務協會 / 協會執行秘書
- 2、109學年德明財經科技大學 / 第十五屆學生會會長
- 3、108學年德明財經科技大學 / 第九屆烏克麗麗社社長

當「正義的光芒」



從裂縫中照進
「學區租房陰影」

課程資料

居住正義
青年共議

【講授大綱】

一、民法上租賃之效力（*民法第 421 條至第 463 之 1 條）

（一）出租人—房東

1. 租賃物之交付及合於用益狀態之保持
2. 租賃物之修繕
3. 瑕疵擔保責任
4. 稅捐之負擔及費用之償還
5. 不動產出租人之留置權

（二）承租人—房客

1. 租賃物之內容及其物權化
2. 租金之支付
3. 租賃物之保管
4. 保管上所必要之通知
5. 押租金之提供

二、教育部租屋安全評核要項



三、Q&A

【附錄】

* 本文轉載自《周延法律事務所 周念暉律師》《生活大小事阿暉律師 粉絲專頁》，原文為：簽訂房屋租賃契約 10 大注意事項

1. **確認出租人有權出租**：這點非常重要！雖然簽訂租約的出租人不一定要是房屋的所有權人，但必須要確認出租人有權出租（例如：合法的代管、二房東），否則若出租人為無權，整部租賃契約的效力都會有嚴重瑕疵，裡面有再多條款保護承租人都沒什麼用，契約有沒有效都不知道了。

2. **租賃期間、提前終止契約事由及違約金**：租賃契約通常都有它的有效期間，而若想在契約到期之前終止，除非雙方當事人同意，否則就必須確認哪些情況得以提前終止，以及其他相關的違約金事由。

3. **確認租金價額及支付方式**：除了確認租金價額以外，支付的方式也很重要，建議可以使用轉帳之類的方式，這樣每一筆錢都會留有紀錄。若房東堅持收現金等，也可以每一次繳費都要求收據，避免在金錢上有糾紛，也是雙方各執一詞。

4. **電費不得逾越法定價額**：依照內政部於 2020 年所公告之《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》，租賃契約的電費不得超過台電所定的當月用電量最高級距之每度金額。因此租賃契約所約定的電費其實有它的天花板，不是房東想多高就多高。

5. **押金不得超過 2 個月的租金**：按租賃住宅市場發展及管理條例第 7 條及土地法第 99 條之規定，房東如果要收取押金，最多就是兩個月，不可以超過。

6. **確認承租人的失火責任程度**：按民法第 434 條之規定：租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。依此，若租屋處不幸發生火災，原則上只有在出租人能舉證承租人有「重大過失」的前提下，承租人才需要負賠償之責。但若是雙方有特別約定，則需要就個案來判斷。

7. 確認雙方都有「完全行為能力」：民法第 13 條第 1 項規定：未滿七歲之未成年人，無行為能力。民法第 75 條規定：無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同。你可能會覺得，我怎麼可能跟一個 7 歲以下的小孩簽約，但其實無行為能力人不是只有小孩喔！經過法院裁定監護宣告的成年人，在法律上也是無行為能力。還有若行為人當下處於第 75 條後段所規定的無意識等狀態，同樣推定為無行為能力。民法第 13 條第 2 項規定：滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。民法第 79 條規定：限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。依此，若契約的任一方為限制行為能力人，甚至是無行為能力人，該租賃契約在法律上都會有瑕疵，所以記得確認清楚喔！

8. 點交時檢查清楚屋況：通常在簽約時會一併點交房屋，記得確認點交時的設備及現況，若有問題要先告訴房東，否則之後很難釐清責任歸屬。

9. 不可以有不得記載事項：以下為內政部所公告的租賃契約不得記載事項：一、拋棄審閱期間。二、廣告僅供參考。三、承租人不得申報租賃費用支出。四、承租人不得遷入戶籍。五、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、免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。七、承租人須繳回契約書。八、本契約之通知，僅以電話方式為之。九、違反強制或禁止規定。

10. 確認是否需要公證：按強制執行法第 4 條第 1 項第 4 款之規定，若租賃契約有約定可以強制執行並且經過公證，之後若是一方有債務不履行等情形，他方可直接拿公證書向法院請求強制執行，則可避免掉冗長的訴訟程序。

【內政部地政司】租屋電費新制(113.7.15 實施)常見問題 QA-【房客篇】

*簽約前須知

Q1. 租屋電費新制修正重點為何？

A：1. 修正「電費計費基準」規定：(1)按度計費：每度電費不得超過租屋處電費單所示「當期每度平均電價」。如公共設施電費未向台電申辦分攤併入租屋處電費內者，房東不得額外收取。(2) 非按度計費：房東所收取之電費，不得超過租屋處電費單所示「每期電費總金額」。2. 增訂「租屋電費資訊透明化」規定：(1) 房東有提供電費資訊義務。(2) 房客向台電公司申辦查詢有關電費資訊。

Q2. 租屋電費新制，是否適用營業用的租賃契約？

A：本次租屋電費新制，僅適用於供「居住」使用之住宅租賃契約，店鋪、工廠等營業用租賃契約並不適用。

Q3. 已經簽訂的住宅租賃契約，是否適用租屋電費新制規定？

A：7/15 前已簽訂之住宅租賃契約，其租賃期間持續至公告生效日以後者，基於信賴保護及法規不溯及既往原則，不適用新修正規定，但租賃雙方當事人仍得依契約自由原則，自行約定是否適用新修正的規定。

Q4. 租約如約定由房客自行向台電繳電費，是否適用租屋電費新制規定？

A：租屋電費如約定由房客負擔，且由房客自行持台電電費單繳納電費的情形，因非由房東代收代付電費，不適用本次租屋電費的新制計費規定。

Q5. 如果 7/15 後購買的租賃契約仍是舊制租賃契約書，該如何處理？

A：如果民眾買到舊制的租賃契約時，可以直接到內政部地政司網站「租賃條例專區」(網址：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/89>) 下載使用新的契約條款直接替換，或直接下載新版的租賃契約書範本使用。

***簽約後權益保障**

Q6. 適用新制租約之房東如果違反規定超收電費，房客該如何處理？

A：1. 因住宅租賃契約全面適用消保法，如房東違反本次電費新制規定超收電費者，房客並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。2. 自 8 月 1 日起，房客如果遇到房東以漲租、解約、苛扣押金或變相收取電費等不當方式衍生租約法律糾紛，房客可以電話洽詢法律扶助基金會(服務專線：412-8518 轉 2 再轉 6 (手機加 02))，瞭解如何於法律上捍衛自身合法權益。

Q7. 房客向台電申辦查詢租屋電費資訊，是否要需要經過房東同意?可以查到哪些資訊?

A：1. 新制上路後，無論是持舊租約或新簽訂租約，房客均可直接向台電公司申辦查詢有關電費資訊，不需要房東同意。2. 房客向台電公司完成申辦程序後，可於「住宅租屋電費查詢專區」自行進行線上查詢。可查詢的電費資訊包含：租賃期間租賃標的之當期每度平均電價、是否申辦公設設施電費分攤、當期用電度數、應繳總金額等。相關申辦作業，請逕至台電公司網站「住宅租屋電費查詢專區」查詢。

(<https://service.taipower.com.tw/ebpps2/simplebill/tenant/simple-quiry-bill>)

當「正義的光芒」



從裂縫中照進
「學區租房陰影」

議題簡介

居住正義
青年共議

居住正義公民實踐起點：學生租房

學區周邊租屋是居住正義概念下的重要議題，不僅與國際人權公約提及之「適足居住權」(the right to adequate standard of housing)有關，同時與機會均等(fair equality of opportunity)亦相關。此外，由於「學區」之地理特徵，租客大多為在學學生，與本案所關心之「青年」之身份特徵息息相關。

學區青年之租屋困境並非我國獨有，如 Morris 等人的研究(2023)就指出澳大利亞學生租屋面臨費用高昂、不穩定的租賃壓力、住宿環境問題等。本提案團隊(臺灣青年事務協會)認為，透過審議討論的手段，有機會深描此議題之現況、釐清兩難困境及其原因，進而凝聚集體智慧，產出有利政策興革及民眾參與之藍圖。

1. 適足居住權：可負擔性

學區周邊租屋議題與適足居住權的可負擔性有關。李得全、羅煊、謝一鋒(2020)聚焦聯合國認為適足居住權七項關鍵指標中的可負擔性，指出當前居住不正義的現象包含了過大的租房成本負擔。這不僅是一種心理感受，研究者以行政院主計總處相關資料指出，家庭可支配所得對比房屋之月租金，其比例年年趨向失衡。李得全等人亦指出，空房過多、資訊不對稱的市場失靈，以及政府、治理的失靈，亦造成多種居住不正義亂象。

2. 適足居住權：安全

學區周邊租屋議題與適足居住權中安全議題有關。Jennings, Gover & Pudrzynska(2007)研究大學生的恐懼感，發現安全疑慮確實滲入學區，包含了人身安全危險、財產損失風險、性侵受害等問題。說明了本案所申請的議題具有強烈的重要性，它是居住正義問題，是人權問題，也是攸關臺灣青年學子生命權的議題。

3. 機會均等議題

學區周邊租屋議題也是正義論中機會均等的議題。國外學者 Shlay(2015)指出，住房議題是社會分層體系的一環，顯現了都市中資源分配的不公平，同時，令人震驚的，這是一種社會排斥的工具。由於階級、收入的差異，所能負擔的住房成本、交通移動成本不同，造就了地理上的隱性界線。Yoon 和 Lubienski(2018)研究機會均等議題，透過混合方法的方法論創新，發現不同族群人們對空間的意義感知並不全然相同，舉例來說，同樣是距離學校 1000 公尺的距離，空間中的屏障(如高速公路通過)、學生是否擁有交通工具(如汽車、機車)，造就了不同的心理距離。

議題之多元觀點與公共重要性

學生租房也是青年第一次接觸獨立生活的契機、體驗居住正義的起點。對年輕人來說，離開與父母同住的狀態，邁向成人化、擁有獨立生活、以及具有獨特生活風格的過程中，住屋是關鍵議題。但是由於年輕人的經濟能力與社會網絡尚未穩定，他們的住屋資源往往非常容易受到勞動市場以及更大的社會條件的影響(國立臺灣大學建築與城鄉研究所, 2012)。學生租房涉及租金負擔、起居品質和安全等多面向，直接影響其身心作息和學習環境。而且，對於大部分臺灣青年而言，「選擇居住地」也是其作為一個人，與複雜社會系統做互動而實踐公民義務的第一步嘗試。探討學生的居住權利關心的不僅是學生族群的生活環境安全，也有助於促進一個新世代對於其公民權之參與、實踐與對議題之思考。

1. 學生租房對於青年族群及未來社會的重要性

a. 培養社會責任感

學生租房經驗讓年輕一代直面居住問題，增強他們對社會責任的認識。他們在面對房租、房屋條件等問題時，會更加關注居住權利和社會公平，這種關注和責任感將會延續到他們的成年生活，推動未來社會的居住正義。

b. 促進社會流動性

經濟上能夠承受合理房租的學生，能夠選擇居住在學區內或學校附近，有助於他們的學習和生活安排。這種社會流動性不僅提高了個人的學習效率，也促進了社會資源的合理流動和利用。

c. 影響未來住房政策

學生租房問題的解決需要政策的支持，這些政策經驗將為未來的住房政策提供寶貴的參考。當前學生租房市場的問題及其解決方案，將影響未來住房政策的制定和實施，推動社會整體的居住正義。

d. 社會公平與正義

學生租房問題反映了社會資源分配的不均衡。保障學生的居住權利，特別是經濟困難的學生，能夠促進社會公平與正義。通過政策干預和社會支持，減少租房市場的不公正現象，實現更均衡的資源分配。

2. 學生租房相關利害關係人與多重困境

在當前的居住正義議題中，學生租房問題成為一個重要的討論焦點。學區內的租房需求不僅反映了「適足居住權」(the right to adequate standard of housing)的基本要求，也涉及到公平機會(fair equality of opportunity)等廣泛議題，因此考量學生租房議題時，不能僅是考慮學生自身角度，而是需要將相關利害關係人與單位，包含學生、房東、校方和政府等各方利害關係人納入討論範疇，了解各方困境及需求，才有可能找到議題之癥結點。學生作為主要的租房者，常常在預算有限與居住安全之間陷入兩難。房東則需在追求租金收益與承擔維護成本及法律責任之間找到平衡。校方面臨著資源有限與保障學生安全的雙重挑戰，而政府則需在制定有效政策和維持市場自由之間做出抉擇。

當這些困境和挑戰交織在一起，便形成了多重且複雜的問題網絡，透過對這些困境的深入探討，才可以更清晰地理解學生租房現況的問題並探索可能的解決方案，以實現真正的居住正義。

a. 何謂兩難困境與雙重束縛

兩難困境與雙重束縛是理解複雜社會問題中關鍵的心理與行為概念，其揭示了個體在必須抉擇時所面對的相互矛盾條件。在學生租房的背景下，這些概念尤為重要，學區租房涉及學生、房東、校方和政策制定者等多方利害關係人，各方的需求和期望往往相互矛盾，造成了多重困境和挑戰。例如，學生可能在預算與安全之間陷入兩難困境，而校方則面臨資源不足與保障學生安全的雙重束縛。因此，將兩難困境與雙重束縛的概念加入議題討論過程，將有助於議題討論者在考量不同利害關係人之利益時，更貼近現實面地理解其困境。

● 兩難困境

兩難困境指的是在面臨兩個或多個相互矛盾的選擇時，每個選擇都有其自身的利弊，無法輕易選擇其中之一。這種困境通常會導致決策者感到困惑和焦慮，因為每個選擇都有其相對應的利益，但也都涉及到一定的損失或不利後果。兩難困境於生活中相當常見，因此無論在經濟學、心理學、環境研究、國際關係等多元領域討論中都經常被提出。而在此討論學生租房議題時提出兩難困境，並非要直指某項專門理論，而是指涉這個廣泛常見的個體心理概念，期待議題討論者在討論時能夠因此有夠周全之想法。

- 雙重束縛

雙重束縛的概念最早由人類學家 Bateson, G.等人提出 (Bateson, G., Jackson, D. D., Haley, J. & Weakland, J., 1956) 討論, 其指的是人在面對兩個或多個互相矛盾的要求或期望時, 無論如何選擇, 都會導致不利後果。這種情況通常會造成個體的心理困擾和無助感, 因為所有的選擇都被限制在一個困境中。雙重束縛的本質是兩個相互衝突的需求, 每個需求都在不同的邏輯層面上, 兩者都不能被忽視或逃避。這使得主體左右為難, 因此無論他們試圖滿足哪一個要求, 另一個要求都無法滿足。「我必須做, 但我做不到」是雙重束縛經驗的典型描述。

- b. 已知學生租房議題相關利害關係人與多重困境例子

- 學生

- 多重困境: 預算 vs 品質 vs 經驗 vs 時間壓力

學生在租房時, 既要考慮經濟預算, 又要保障自身安全, 但經濟有限常使他們不得不選擇安全性較低的住房。而對於租屋市場的不熟悉與經驗不足, 也經常使得學生與房東關係不對等, 學生身為租客不一定掌握完整的資訊。且在特定學區因供不應求之問題, 也加重了學生在做出選擇時的時間壓力。

- 利害關係

- 與房東: 學生希望租金便宜、房屋條件好, 但房東則希望高租金和最低維護成本。
- 與校方: 學生希望校方提供更多的支持和資源, 但校方可能因資源有限而無法滿足學生的所有需求。
- 與政府: 學生希望租金補貼申請愈簡易愈好, 但政府為求公平性必須設立特定門檻和程序。

- 房東

- 多重困境: 獲益 vs 房屋維護 vs 法規 vs 稅務

房東作為自由市場的供給方, 多半會希望獲益愈高愈好, 但在學區附近之物件則需要考量學生族群之經濟負荷能力而調整租金價格。而儘管房東看似市場上的既得利益者(現代社會中有房者容易被認定為有前人、人生勝利), 其房屋外租也須承擔毀損風險; 房屋維護成本、稅務負擔與租金調

動的平衡便成了其兩難之一。此外，若本身物件位於市場熱絡之區域，其確實可能調漲房租，但若位於偏遠區域，如何確保物件長期有人租賃便會成為其煩惱之一，因此考量在學區的房東困境時，其可能面臨學生租戶流動性大、管理困難等問題也須被留意。

- 利害關係

- 與學生：房東希望提高租金和減少維護投入，而學生則希望低租金和良好的住房條件。
- 與政府：房東可能試圖避稅或規避法規，而政府則要求房東依法報稅和遵守租房規定。
- 與校方：被列定為校方認可之好房東可能有助於確保物件長期有人租賃，但其與校方之配合也需花費其心力與時間成本。

- 校方

- 多重困境：人力資源 vs 責任範圍 vs 宿舍供給 vs 利益迴避

對校方而言學生在校園外的安全也屬於其責任範圍之一，然而在其人力資源有限的情況下，該如何有效地支援學生並針對學區租屋進行必要的安全檢查，成為一大挑戰。而其為學生推薦房東也需注意利益迴避以及其判斷安全標準與學生認定的好房子標準是否一致，也構成問題。其次，校方的責任範圍與學生的租房問題常常交織，校方在提供協助和指導的同時，也需要明確界定自身的責任，以避免因超出責任範圍而引發法律糾紛。而宿舍的供給量、規範也與學生的租房需求環環相扣，如何訂定合理的宿舍供給規範以及維運成本，同時滿足學生對於居住地之需求，使得校方面臨多重問題。

- 利害關係

- 與學生：校方希望提供更多宿舍名額和租房指導，但學生希望校方提供便宜且優質學生宿舍，同時提供實質的租房幫助。
- 與政府：校方需要遵守政府的法律法規，同時，政府期望校方能夠有效地協助學生解決租房問題，維持良好的租房市場秩序。

- 與房東：校方希望與房東合作，確保學生能夠找到適合的租房選擇，並進行必要的安全檢查，但房東可能對校方的規範和檢查要求有所抵觸。
- 政府
 - 多重困境：政策公平性 vs 政策實施方法 vs 資源有限性 vs 大學自治

政府於制定學生租房相關政策時，公平性經常成為居住正義討論的核心問題，因此其相關法規如何訂定以保護所有學生的權益，避免因經濟差異而加劇社會不平等，需要被嚴格檢視。且制定完成的法規與政策如何實際被落實，就不僅僅是法規制定之責任，而是額外涉及行政執行與管理的分配問題。此外，臺灣近年積極推動大學自治，要求政府在制定和執行相關政策時，需要尊重學校的自主權，避免過度干預，在這樣的原則之下，如何使得政府期望實施的居住正義實際被落實，也成為另一個利害關係人之協調問題。

- 利害關係
 - 與學生：政府需要確保學生能夠獲得公平的租房支持和資源，但學生可能期望政府能快速且高效地解決租房問題
 - 與校方：政府希望校方能夠配合政策的推動和實施，但校方可能希望保留一定的自治權，以便根據自身的實際情況做出靈活調整。
 - 與房東：政府期望房東能夠遵守相關的租房法律法規，並協助實施政策，但房東可能對政府的政策和實施方案存在抵觸或擔憂。

學生租房議題現況與利害關係人做法盤點

1. 相關政策盤點

a. 學生住房補貼

● 校外租房補貼

根據教育部 111 學年度統計，大專院校約 114 萬 在學生中，約有 24.6 萬名校外租屋學生已透過申請內政部「300 億租金補貼」或教育部「弱勢學生校外住宿租金補貼」方案減輕租屋負擔。內政部營建署的「中央擴大租金

補貼專案計畫」於 2022 年開始實施，每年規劃總規模 300 億元的租金補貼停供民眾申請，該計劃於 2023 年放寬適用對象，只要是年滿 18 歲以上的租屋族、學生族群都可以申請，並根據租屋地和身分級別，每個月補助 2000 至 8000 元。教育部在學生校外租屋補助的部分則關注於弱勢學生之補助，其於 2022 年將租金補貼金額比照內政部租金補貼第三級補貼級距，並依學生租賃縣市區域所在地區分，提供弱勢學生每月 2,000 至 3,000 元的租金補貼。

- 校內住房補貼

教育部於 2024 年 2 月起實施「大專校院學生校內住宿補貼」方案，補貼大專校院入住學校宿舍的學生每名每學期 5,000 元，低收入戶或中低收入戶家庭的學生每名每學期補貼額度為 7,000 元。方案預計將補貼 27.5 萬名校內住宿學生獲得補貼。

- b. 宿舍提升計畫

教育部於 2019 年提出「宿舍提升計畫」，其目的主要為改善現有的大專學校狹小擁擠的住宿環境，擴增公共空間；避免學校為新建學生宿舍、整修學生宿舍等，將相關費用轉嫁至學生宿費。「宿舍提升計畫」內容包含了：

- 租用大型民宅、興辦校外學生社會住宅(1 億元)：

利用校外資源，減輕校內宿舍不足的壓力。針對出租率達一定比率以上的學校，每年補助最高 10% 臨時空床所產生宿費收入短少之金額的一半，減輕學校租用民宅的資金壓力。此外也補貼將房屋出租給大學作為學生宿舍的房東，可以享有住宅法有關社會住宅的相關稅賦優惠。

- 增加興修宿舍貸款利息補助，提升學校意願(2 億元)：

修正「補助大專校院興建學生宿舍貸款利息實施要點」，將改(新)建宿舍時工程經費貸款利息最高補助調高至 100% 貸款額度之利息。另外針對新建宿舍之學校補助 50% 貸款額度之利息。

- 整修學生校內住宿環境(27 億元)：

鼓勵學校聘請專家學者組專業輔導團協助學校規劃設計，將宿舍打造成學生學習和互動的空間，包含提升宿舍基本設施及公共空間、整修宿舍每床補助最高 4 萬元、校舍改為宿舍每床補助最高 8 萬元。

c. 資訊透明化：教育部雲端租屋平台 (<https://house.nfu.edu.tw/>)

教育部於 2017 年委託國立虎尾科技大學研發「雲端租屋生活網」，提供全國大專校院與高中職校外租屋資訊與及時校外賃居管理功能。

d. 學生住宿績優評選機制

為鼓勵各大專校院落實推動學生校外賃居安全服務工作，教育部多年實施大專院校「績優賃居服務工作」表揚計畫。該計畫主要基於四個評選基準，以確保學校在賃居服務中的全面性和創新性。包含健全的校外賃居服務體系、設立專責單位和建置資訊平臺，並定期更新賃居生資料。其次，學校應提供有效的賃居輔導服務，設置專線服務電話，舉辦相關研習活動，並公開表揚優良房東，協助調解糾紛並提供法律諮詢。此外，計畫也要求學校推動學生校外賃居處所的安全檢查，包括確保消防設備完備和逃生通道暢通等。最後，學校的創新作為和其他特殊優良事蹟也會被考量，以鼓勵創新的賃居服務模式和提升整體賃居工作的成效。

- 辦理賃居訪視並建構校外賃居服務平臺(資訊網)(12%)
- 賃居訪視輔導服務，暢通糾紛調處管道，提供法律諮詢服務(27%)
- 推動學生校外賃居處所安全關懷訪視(39%)
- 賃居輔導服務創新作為(12%)
- 其他特殊優良事蹟或學校特色(10%)

2. 校方常見做法盤點

基於大學自治之原則，教育部並無強制規定各大專院校於學生租房問題之規範，以下舉例為多數大專院校針對此議題之常見做法：

a. 設立專責機構或人員：

成立專門的賃居服務小組或指定專人負責學生賃居事宜，進行賃居生的需求調查和服務安排。

b. 設置諮詢與支援服務：

透過專人、專線、網站等方式，提供學生租房問題支援，包含舉辦租屋相關的座談會、研習活動及租屋博覽會，公開表揚優良房東，協助調解賃居糾紛，並提供法律諮詢服務。

c. 建立和維護資訊平臺：

建置校外租屋服務平臺，提供校方認可之租房資訊、房源介紹和租屋指導，並確保資料的即時更新與準確。

d. 實施賃居訪視和輔導服務：

定期安排賃居生的實地訪視，了解他們的居住狀況，並提供必要的輔導和支持。設置專線電話和法律諮詢服務，協助處理租屋糾紛。

e. 推動安全檢查和改善：

定期檢查校外賃居處所的安全狀況，確保符合消防、電力、逃生等安全要求。檢查內容包括是否有有效的火警警報器、滅火器，逃生通道是否暢通等。

f. 創新賃居服務模式：

推動創新賃居服務模式，探索與社會住宅、房地產開發商合作的新方法，提升學生的居住體驗和安全保障。

3. 學生常見做法盤點

儘管校方提供了校外房源資訊，大部分學生仍然依賴自身的力量來解決租房相關問題。學生常見的做法包括：

a. 線上租屋平台、社群媒體尋找房源：

學生最常見租屋做法為透過各種大型線上租屋平台和社群媒體來搜尋租屋訊息。對學生而言，大型線上平台提供之房源不僅較豐富，也具詳細價格與評價資訊；社群媒體如臉書社團、Line 開放社群等對學生而言則能夠尋找到同儕推薦、評價過的房源，相對租屋網站之大量房源，其資訊可能更符合學生需求。

b. 藉由熟識學長姐或朋友轉介好房源：

對毫無相關經驗的學生而言，如何篩選好的房源、房東經常是一大挑戰，人人都害怕遇到「雷」房東，或實際入住後才發現住房問題等情況，因此透過熟識的人介

紹是最安全且具效率之作法，無論是學長姐傳承抑或是朋友轉介可靠的房源。對學生而言都能夠減少租屋過程中的風險，使租房過程更加順利和可靠。

現行做法之案例與問題

在解決學生住宿問題上，校方採取了不同的策略和措施，這些做法既有成功的案例，也面臨一些挑戰。以下是幾個具體的案例以及存在問題。

1. 案例

● 東吳大學與台糖合作：

東吳大學於2023年9月啟用了全新校外承租學生宿舍「有容宿舍」，位於台北市萬華區，鄰近東吳城中校區和捷運龍山寺站，提供418個床位。該宿舍建案於2021年1月動土，2023年4月落成並取得使用執照，隨後與台糖公司簽訂19年3個月的租賃契約。宿舍樓高11層，地下1層，設有2人房與4人房，配有電梯，並提供學生舒適、安全的住宿環境。新宿舍位於東吳城中校區附近，騎腳踏車約8分鐘，步行2分鐘可達捷運龍山寺站，周邊有超商、公園及攀岩場等設施。校長潘維大表示，新宿舍不僅是學生的住宿地點，更是學習和生活經驗積累的場所，校方希望營造舒適、安全的住宿氛圍。

● 北醫的個別化改進措施：

北醫學生宿舍環境在經過學生訪談後，學校在宿舍中增設了健身房、跨性別宿舍和適合有家庭住宿需求的碩博士生的住宿空間。此外，宿舍還增設了心理輔導空間，以支持學生的心理健康需求。這些措施展示了學校在宿舍管理上的靈活性和對學生需求的關注。

● 成功大學的宿舍興建：

成功大學(成大)因宿舍供不應求，計劃新建「東寧學生宿舍」，以滿足日益增長的住宿需求並達成50%供給率的目標。該宿舍於2023年底完工，斥資7.98億元，建設地下2層、地上5至9層的宿舍，設有977個床位，宿舍將提供多種房型，包括單人房、4人房、6人房及無障礙雙人房。樓層間設有公共交誼空間，並在地下樓層設有停車場、一樓設有書店、便利商店及餐廳。此外，宿舍區域內還設有綠化陽台、宗教空間及中庭小榕園，致力於打造綠色、舒適的住宿環境，並成為南市的重要形象商圈。

參考資料：

王芊歷(2023)。大學生畢業退租！她開門崩潰「家具全毀、蟑螂蛋爬滿牆」。Yahoo新聞。取自：<https://tw.news.yahoo.com/%E5%A4%A7%E5%AD%B8%E7%94%9F%E7%95%A2%E6%A5%AD%E9%80%80%E7%A7%9F-%E5%A5%B9%E9%96%8B%E9%96%80%E5%B4%A9%E6%BD%B0-%E5%AE%B6%E5%85%B7%E5%85%A8%E6%AF%80-%E8%9F%91%E8%9E%82%E8%9B%8B%E7%88%AC%E6%BB%BF%E7%89%86-103203714.html>

好房網 News 編輯中心(2016)。拒絕惡房東坑殺！學生租屋最在意2大問題。好房網。取自：<https://news.housefun.com.tw/news/article/171456144827.html>

何立雯(2022)。出租房子給學生！女房東開門傻眼 網驚：流浪漢也不想住。中時新聞網。取自：<https://www.chinatimes.com/realtimenews/20220316001802-260405?chdtv>

呂佳恆(2021)。學生租屋爭議多 為自己保好險防範未然。Yahoo 新聞。取自：<https://tw.news.yahoo.com/%E5%AD%B8%E7%94%9F%E7%A7%9F%E5%B1%8B%E7%88%AD%E8%AD%B0%E5%A4%9A-%E7%82%BA%E8%87%AA%E5%B7%B1%E4%BF%9D%E5%A5%BD%E9%9A%AA%E9%98%B2%E7%AF%84%E6%9C%AA%E7%84%B6%EF%BC%81-105937728.html>

李得全、羅煊、謝一鋒(2020)。論居住正義及其解方：臺灣與臺北。台灣

土地研究, 23(2), 157—193。

崔媽媽基金會(無日期)。不只有惡房東！有些房客也很可怕「欠租、轉分租、囤危險物、搞破壞」一招制裁。高雄醫學大學。取自：

<https://osa.kmu.edu.tw/index.php/zh-tw/%E8%AA%B2%E5%A4%96%E7%B5%84/171-%E8%BB%8D%E8%A8%93%E5%AE%A4/%E8%B3%83%E5%B1%85%E6%9C%8D%E5%8B%99/off-campus-housing-news/%E7%A7%9F%E5%B1%8B%E5%AE%89%E5%85%A8/9063-%E4%B8%8D%E5%8F%AA%E6%9C%89%E6%83%A1%E6%88%BF%E6%9D%B1%EF%BC%81%E6%9C%89%E4%BA%9B%E6%88%BF%E5%AE%A2%E4%B9%9F%E5%BE%88%E5%8F%AF%E6%80%95-%E3%80%8C%E6%AC%A0%E7%A7%9F%E3%80%81%E8%BD%89%E5%88%86%E7%A7%9F%E3%80%81%E5%9B%A4%E5%8D%B1%E9%9A%AA%E7%89%A9%E3%8>

0%81%E6%90%9E%E7%A0%B4%E5%A3%9E%E3%80%8D%E4%B8%80%E6%8B%9B%E5%88%B6%E8%A3%81

陳德振(2020)。使用聯合分析法與住居特徵評估於建立學生租屋推薦系統—以國立屏東科技大學為例〔碩士論文, 國立屏東科技大學〕。華藝線上圖書館。

<https://doi.org/10.6346/NPUST202000298>

新北市政府城鄉發展局(2017)。學生租屋不可不知 新北租屋講座貼心服務進校園。新北市政府。取自：

https://www.ntpc.gov.tw/ch/home.jsp?id=28&parentpath=0,6,27&mcustomize=news_view.jsp&dataserno=201709180006

國家人權委員會(2022)。探究我國青年面對購(租)屋困境下之社會發展權衝擊及影響。監察院國家人權委員會。取自：

<https://nhrc-ws.cy.gov.tw/Download.ashx?u=LzAwMS9VcGxvYWQvNDM1L3JlbGZpbGUvMTM1NDAvNjQ2OC85ZGYwMjllZC0wNzk3LTRmZTltOWRlOC04YWE0NjUxZTMxYjAucGRm&n=MTEw5bm0MDVfMS7miJHlnlvpnZLlubTpnalLsl3np58o6LO8KeWxi+WbsOWig+S4i+eZvOWxleasiuihneaTiuilh+W9semfvy5wZGY%3D&icon=..pdf>

113年2月起實施「大專校院學生校內住宿補貼」方案減輕學生住宿經濟負擔。取自：

https://www.edu.tw/News_Content.aspx?n=9E7AC85F1954DDA8&s=21083E42789E164F

300億元中央擴大租金補貼專案計畫。取自行政院全球資訊網：

<https://www.ey.gov.tw/Page/5A8A0CB5B41DA11E/b4e7504c-1509-4d8f-956d-aa3b9c32608c>

5年50億宿舍提升計畫教育部隨到隨審四支箭可互相搭配辦理歡迎各校踴躍申請。取自：

：

https://depart.moe.edu.tw/ed2200/News_Content.aspx?n=90774906111B0527&s=6E18BA96F3CB0148

教育部 112 年度大專校院「績優賃居服務工作」表揚實施計畫。取自：教育部租賃服務資訊網

租屋上雲端安全透明看全國高級中等學校全面納入「雲端租屋平臺系統」。取自：
https://www.edu.tw/News_Content.aspx?n=9E7AC85F1954DDA8&s=A9E03B4DD67003FC

各大專校院與學生間所訂立之宿舍租賃契約有「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之適用。(行政院全球資訊網-近期法律研析意見)。取自行政院全球資訊網：
<https://www.ey.gov.tw/Page/349B76CABB867CA0/1f90c9ee-1d70-434a-afd5-fdbd99a6cf00>

東吳啟用全新學生宿舍萬華蛋黃區供418床位 | 生活 | 中央社 CNA。取自：
<https://www.cna.com.tw/news/ahel/202309050179.aspx>

成大斥資7.98億新建東寧學生宿舍- 生活 - 自由時報電子報。取自：
<https://news.ltn.com.tw/news/life/breakingnews/3391914>

Alan Morris, Shaun Wilson, Emma Mitchell, Gaby Ramia & Catherine Hasting

s. (2023). International students struggling in the private rental sector in Australia prior to and during the pandemic, *Housing Studies*, 38:8, 1589- 1610, DOI: 10.1080/02673037.2021.1961695

Anne B. Shlay. (2015). Life and Liberty in the Pursuit of Housing: Rethinking Renting and Owning in Post-Crisis America, *Housing Studies*, 30:4, 560- 579, DOI: 10.1080/02673037.2014.963521

Bateson, G., Jackson, D. D., Haley, J. & Weakland, J., 1956, Toward a theory of schizophrenia. *Behavioral Science*, Vol. 1, 251–264.

Wesley G. Jennings , Angela R. Gover & Dagmar Pudrzynska. (2007). Are Institutions of Higher Learning Safe? A Descriptive Study of Campus Safety Issues and Self-Reported Campus Victimization among Male and Female College Students, *Journal of Criminal Justice*

Education, 18:2, 191-208, DOI: 10.1080/10511250701383327

Yoon, E. S., & Lubienski, C. (2018). Thinking critically in space: Toward a mixed-methods geospatial approach to education policy analysis.

Educational Researcher, 47(1), 53-61.

執行單位簡介



「研究引領青年事務，實踐品質公民參與」

臺灣青年事務協會 (Taiwan Youth Affairs Organization) 盼通過學術研究，基於證據思考公共事務，以行動實踐「青年賦權」。青務協不只推廣青年共商就業創業、高等教育、學生自治、成家等議題，同時強調「品質」概念，從系統理論的觀點出發，要推廣青年利用內部控制等工具，共創更友善青年發展的環境。

「友善青年發展環境的重要」

臺灣青年事務協會理監事超過一半曾經參與過無論行政院、教育部、地方政府的青年諮詢組織，深知青年諮詢組織的運作、青年公共參與機制、開放政府、良善治理和最小限制的青年環境，能支持青年職涯發展、青年成家，改善公共事務。

「關注品質與內部控制的重要性」

不只要做事，更要把事情做好。內部控制制度源於企業界，我國政府機關全面實施屆滿十年，行政院轄下機關、學校都全面實施，意味著臺灣青年日常生活的一切，如心理健康、大學校院、生活起居、勞動條件、交通安全…等，都與政府內部控制的品質相關，亦即內部控制關乎人民體驗政府政策的成果，也關乎青年發展環境的品質。

歡迎您加入協會 >>



入會表單



追蹤我們

點我!

