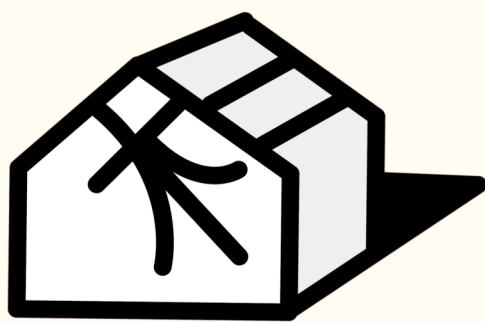


青年好政 Let's Talk

租屋黑市下青年租客 公民權與福利權之改善

Talk 手冊



OURS
都市改革組織
The Organization of Urban Res.



崔媽媽基金會
TSUEI MA MA Foundation for
Housing & Community Services



租客聯盟
Tenant Alliance

目次

活動流程	▶	03
Talk 審議原則與規範	▶	04
團隊介紹	▶	05
討論議題簡介	▶	06
What's talk?	▶	07
議題背景介紹	▶	08~16
課題討論資料	▶	17~20
附件-「租屋狀況調查問卷」分析 (截至2024/08/10 00:00)	▶	21

活動流程

- 09:00~ 活動報到
- 09:30~ 開場
- 09:40~ 專題演講I：租屋黑市公民權
- 10:30~ 休息
- 10:40~ 專題演講II：租屋黑市福利權

上午

- 11:30~ 分組移動、發放午餐
- 11:40~ 午餐時間
- 12:40~ 分組入桌與破冰

下午

- 13:00~ 議題討論I：租金補貼
- 14:00~ 議題討論II：設戶籍
- 14:50~ 茶點時間
- 15:00~ 議題討論III：方案討論
- 16:00~ 小組成果分享
- 16:30~ 休息
- 16:40~ 歸納共識結論



—Talk 審議原則與規範—

我們希望採用一種平等、輕鬆且人人都有發言機會的方式，鼓勵更多人分享經歷，並將這些經歷回饋到具體的居住正義問題中，促進青年觀點的討論。

最終，我們期望從這些討論中提出政策修正、立法建議或是實踐過程需注意的細節，作為此次Talk活動的成果。討論的時候，希望大家可以一起遵循以下的事項，共同營造友善的討論環境！

■ 共同營造安心地討論環境

確保討論場地和氛圍能讓參與者感到安全和舒適。

■ 尊重個人經驗

理解並尊重每個人的經驗和觀點，特別是涉及到個人經歷時。

■ 積極聆聽與提供支持

討論時積極提供情緒支持並認真聆聽。

■ 積極參與

主動發表自己的看法，並專注於當下的討論與活動。

■ 不打斷別人講話

大家輪流發言，並且不隨意打斷他人講話。

團隊介紹

台灣的住宅租屋市場由於長年嚴重黑市，造成租屋供給不足、資訊不透明、品質不佳等諸多問題，甚至衍生許多租客居住權益不平等（無法設籍、無法請領租補、無法抵稅等）問題，是百萬租屋族切身有感的重要困境。

多年來住宅團體與民間不斷要求倡議改革，但始終未納入住宅政策議程。關鍵在於租屋族社經資源不及房東，設籍困難欠缺選票影響力，且租屋族多分散於各處，彼此毫無聯繫。因此在住宅政策角力過程中，租屋族往往被視為是「可犧牲」的群體。要改變租屋市場的惡劣現況，唯有團結起來，讓租屋族成為「被聽到」、「被看見」的主體，在政治上才能促使政府提出並推動政策改革。

因此2023年9月，由OURs都市改革組織、崔媽媽基金會等20餘個NGO團體共同發起台灣第一個「租客聯盟」，期冀推動租屋改革，並保障租客權益。本次Talk計畫由OURs都市改革組織為專案團隊申請辦理，亦作為租客聯盟對外活動項目。



■OURs都市改革組織



■崔媽媽基金會



■租客聯盟

討論議題簡介

在近年房價節節攀升的情況下，難在都會區購買住宅的青年，為租屋市場之主要構成群體。且其需透過租屋居住的年限逐漸延長，而不再是居住過程中的「短期過渡選項」，因此租屋議題對青年安居而言愈發重要。

儘管政府近年積極推動社會住宅包租代管計畫及租金補貼，然而在租屋黑市下卻事倍功半。租屋族仍面臨負擔高、不穩定、缺乏保障、難以行使合法權利等問題。

就此，本活動旨在討論租屋黑市對青年租屋族的影響為何，且聚焦於其「合法權利」難以行使乃至於被迫剝奪的面向。透過連結租屋族自身經驗，探討租屋黑市對「公民權」與「福利權」之傷害，並提出可能的行動方案與政策建議：

■租屋黑市下，租屋族普遍無法領取租補、抵稅，在實務上對租屋青年產生那些衝擊與刁難？又應該如何應對與改善？

■租屋黑市下，租屋族普遍無法設籍，對青年租屋族權益造成哪些衝擊？又應該如何應對與改善？

What's talk?

背景知識

租屋市場的重要性

「良好」的租屋市場應該具備哪些要件？

- 資訊透明
- 嚴謹的規範管理
- 租賃雙方的權益保障
- 引導市場供給多元和可負擔的房源

台灣租屋主要問題

- 租屋黑市
- 供需失衡

課題討論

造成影響

- 福利權－合法權利難以行使
 - 社會住宅
 - 租金補貼
 - 租金所得稅扣除額
- 公民權－未能設籍
- 租屋安全與品質難以控管
- 租金上漲，租賃權益進一步失衡

目前政府的租屋規範

- 租賃規範的法律性質
- 「應記載及不得記載事項」性質與內容
- 公民權－租屋設籍
- 福利權－租金抵稅



議題背景知識

■租屋市場的重要性

全球範圍看，「租屋」在發達國家的住房結構中佔有重要地位。美國、法國、英國、日本的租賃家庭占比普遍高於33%，德國超過五成，瑞士甚至高達六成，為世界上租屋比例最高的國家。其中，國際大都市的租屋人口占比更高，多數在40%-60%之間。紐約的租賃人口占比為56.9%，洛杉磯為54.4%，倫敦為49.8%，東京為39.5%，四成以上的人口選擇租賃作為居住方式成為大都市的常態。

另一方面，當下各國租屋的需求不斷增長，主因源自高房價帶來的住房代際不平等。嬰兒潮一代的住房自有率從成年早期一直上升到退休，比任何一代人都要高。相比之下，千禧一代的住房自有率比任何一代都低。購房難度的增加、社會住宅的縮減、住房成本的增加以及可支付能力的下降，都將更多的人群擠入租屋市場。

換言之，租賃市場的重要性日益增加，許多國家政策再次從「購屋」轉向「租屋」市場的重建。即租屋市場的健全與否，將關乎許多民眾的生活乃至社會穩定、經濟發展。

對民眾而言，**租屋是多數人「購屋階梯」必備階段，更是中低收入者安居之所。租屋市場若足夠健全穩定，也能有效減少因「恐慌性剛需」買屋所造成的經濟風險與房價哄抬，甚至讓房貸高度擠壓日常的消費與投資。**特別在都會地區，租屋已成為許多現階段無法購房的青年群體解決居住需求的主要方式。

從經濟發展面，租賃市場也是房地產市場發展的重要組成部分，可促進房屋資源的高效配置，也是房地產「全流通」框架的基石和市場穩定器，對產業健康發展有著舉足輕重的作用。

因此，如何擴大健全租屋市場發展是許多國家的住宅政策重點。供給端看，政府採取鼓勵投資、放開管制、稅收和補貼等多種政策工具刺激租屋房源供給；需求端，通過嚴格立法保障租客居住權益，增加居住穩定性。

■「良好」的租屋市場應該具備哪些要件？

一個良好的租屋市場應該具備以下幾個顯著特徵，這些特徵共同作用，構成一個健康、穩定且公平的租賃環境：

● 資訊透明

良好的租屋市場應該具備高度的透明度，讓租屋族和房東都能夠方便地獲取包括租金標準、市場行情、房屋狀況、租賃條款等方面的資訊。政府或第三方機構可以建立公開的租屋信息平台，讓租屋族可以查詢不同地區的租金水平，了解房屋品質，並對比不同房源的性價比。透明的資訊流通還能幫助房東更好地定位市場定價，提供更具競爭力的租賃條件。

土地の概要	
選定調査番号	19960426
都道府県名	01 北海道
市区町村名	札幌市豊平区
区分	共同住宅
地点番号	1
住居表示(地番)	住居表示
現状建物名称	
想定する画地面積	650 m ² 間口 26.0 m 奥行 25.0 m
接する道路条件	主たる道路の方位 北 幅員 8.0 m

建物の概要	
構造	RC
階数	地上 3 階 地下 0 階
延床面積	638.4 m ²
賃貸面積	47.0 m ²
間口部方位	南

評価結果	
実質賃料単価	1,400 円/m ²
実質賃料総額	65,800 円
前年実質賃料単価修正分	円/m ²
今回の変動率	0.00 %
前年実質賃料単価	1,400 円/m ²
前々年の変動率	0.00 %
前々年の実質賃料単価	1,400 円/m ²
支払賃料単価	1,399 円/m ²
支払賃料総額	65,800 円
共益費単価	106 円/m ²
共益費込支払賃料単価	1,505 円/m ²

市場動向	
市場構造	前年からの需要と供給の変化 E 需要は一定・供給は一定
現在の需給バランス	3 均衡状態
次年の需要と供給の予測	E 需要は一定・供給は一定
次年の需給バランス	3 均衡状態

今後の資料変動予測	
今回の資料変動予測	交通利便性が良好な地域であり、周辺には賃貸マンションの新築供給が見られる一方、需要も堅調であり、賃貸単価が安定する見込み。
将来の動向	地域内で賃貸マンションの供給に影響を与える特種の供給がないことから、賃料水準は横ばいで推移すると予測。
次年の賃料変動率の予測値	0.00 %程度

(圖／一般財団法人日本不動産研究所建置的「日本全國租金統計系統」。由估價師定期將查估資料及決定價格理由結果輸入調查系統，彙整至研究部門審查數據，並檢視各估價師評估數據之均衡性)

• 嚴謹的規範管理

良好的租屋市場必須有健全的法律和政策體系來指導和約束租賃行為。這些規範應涵蓋租賃契約的標準化、租金調控機制、房屋檢查標準、租賃糾紛解決程序等。市場中的每個參與者都應該清楚自己在租賃關係中的權利和義務，並在法律框架下行事。此外，政府應該對租賃市場進行監管，確保遵守規範的市場行為，並對違法違規行為進行嚴懲，以維持市場秩序。

如德國民法典除規範租賃雙方權益外，另訂有租金漲幅規範，該制度又稱為「彈性租金（die Staffelmiete）」制度，並輔以「消費物價指數（Verbraucherpreisindex）」作為租金調整依據[1]。

另外針對特定城市或區域，於2015年德國通過修訂民法典租金規範，於德國民法第556d條中增修房屋租金管制辦法，明訂租金於特定地區該次修訂後，租金漲幅以10%為限，該修訂亦被稱為租金剎車（Mietpreisbremse）[2]。

• 租賃雙方的權益保障

在一個健康的租屋市場中，租屋族和房東的權益都應該受到充分保護。租屋族應該有權獲得安全、舒適的居住環境，並且在租賃期間不受隨意漲租或無理驅逐的困擾。同時，房東的合法收益和財產安全也應該得到保障。如房東應該能夠依據契約獲得租金收入，並有權利在租屋族違反契約時採取相應措施。雙方的權益保障應該通過法律制度和仲裁機制來實現，確保公正的解決途徑。

在穩定租屋上，德國民法第556a條規定「合約約定的租賃關係的終止會對承租人或其家庭造成困難，即使在考慮到出租人的合法利益也不能證明是正確的，承租人可以對住房租賃關係的預告解約通知提出異議，並向出租人要求繼續其租賃關係。困難是指在可期望的條件下也不能獲得代用住房。」

因此，在德國房東需與房客對續約條件進行協商，但如不能達成協議，「關於租賃關係的繼續及其期間以及得以繼續的條件，透過判決加以確定。如不能肯定作為因租賃關係終止造成承租人或其家屬有困難的理由的那些事由何時才能消除，則可以確定，租賃關係無定期繼續。」

[1] 舉例來說，若當年度「消費物價指數」為1.5%，則租金漲幅反映上限則為1.5%

[2] 如果房東所定的房租超出「合理房租」的20%，則就作為「房租超高」（Mietpreisueberhoehung）論。根據經濟犯罪法 § 5WiStG，這種情況已經構成了違法行為（Ordnungswidrigkeit）。

類別／國家	日本	德國
租賃市場格局	以租賃機構管理為主	以居民自主管理為主
主要租賃法律	《民法》《借地借家法》	《民法典》
租約類型	普通租約為主，到期後自動續約；還有部分為定期租約	默認為無固定期間契約
中途是否可以解約	對於住房面積小於200m ² ，由於不可避免的原因導致無法繼續居住此地的租戶，可以中途解約；除上述情況外，如有中途解約特殊條款，可以中途解約。	僅在以下情況下，基於合理權益才可以解約： ①承租人違反契約規定； ②房東擬將租賃住宅用於自住或其他家庭成員居住； ③通過對住房進行適當開發可獲取較大經濟利益，如繼續租賃，房東將遭受較大利益損失。
租金變更條件	①房地產相關稅收及其他負擔的增減導致租金不合時宜 ②房地產價格漲跌及其他經濟變動導致租金不合時宜 ③與同區域同類別房地產相比，租金不合時宜。	房東要上調租金，必須滿足租金15個月未變、且目標租金不超過市政當局或其他城市的大小、設施、品質、位置等條件相當的同類型住房的租金標準。

(表／日本與德國監管租賃市場的方式 資料來源：恆大研究院，OURs重製)

● 引導市場供給多元和可負擔的房源

好的租屋市場應該能夠提供足夠且多樣的房源選擇，以滿足不同社會階層和收入水平的需求。

就供給面，鑑於社會住宅畢竟有限，更重要的是透過稅賦、金融與都市規劃等機制引導市場供給租賃住宅。例如，在奧地利個人房東可以在10年後免稅出售住宅租賃房產；德國政府對用於出租的房屋提供融資支持、稅收優惠或者直接補貼；美國透過容積獎勵交換開發商提供一定比例房屋做為出租住宅等。即在滿足資本合理報酬基礎上，引導市場供給不同區位、不同面積和不同價格層次的租屋，滿足租屋族多元需求。

以及，上述的政策機制須有效連結租屋可負擔。一方面是要求獲得優惠或支持的租屋在租金或對象上要受控，特別是獲得額外補貼的屋源；另一方面則是針對中低收入群體提供租金補貼，確保其租金可負擔。

■ 台灣的租屋結構與課題

目前台灣約有100萬戶（近300萬名）租屋族[3]，且隨著房價飆漲與首購年齡不斷推遲，其租屋年份也大幅延長，雙北首購平均年齡均已突破40歲。因此，過往長久不被重視的租屋議題，在台灣已然越發重要，關乎許多人最基本的安穩居住權利。

在政府長久以「提高住宅自有率」、「無產權即無居住權」的思維下，台灣的租屋健全化進程十分緩慢，現今仍存在許多弊端。台灣租屋市場有二大結構困境與課題，分別為「租屋黑市」與「供需失衡」。

「租屋黑市」



「供需失衡」

[3] 由於租屋黑市與調查方式不同，根據不同的統計數據，台灣租屋戶數約為80餘萬至100餘萬不等。三種調查下的租屋市場比例如下：「住宅狀況抽樣調查報告」約13%、「人口及住宅普查」約10%、「家庭收支調查報告」約8%。

• 租屋黑市

在21世紀之前，台灣租屋長期被視為「將就過渡」的居住選項，初出社會的年輕人工作存錢數年後，即會買屋搬離租屋處，因此對租住品質及權益不甚在意；而相對於房產增值的利益，對於屋主而言，租屋也並非值得經營的產業標的，加上房價與薪資所得逐漸脫鉤，2023年租屋投報率僅約2%。

在此脈絡下，政府長年未積極介入租屋市場，使得政府對租屋欠缺必要的掌握、規範與管理。**OURs根據財政部資料推估，台灣住宅租賃市場約有七至九成以上為政府無法掌握、房東長期隱匿租賃事實的「租屋黑市」[4]。**



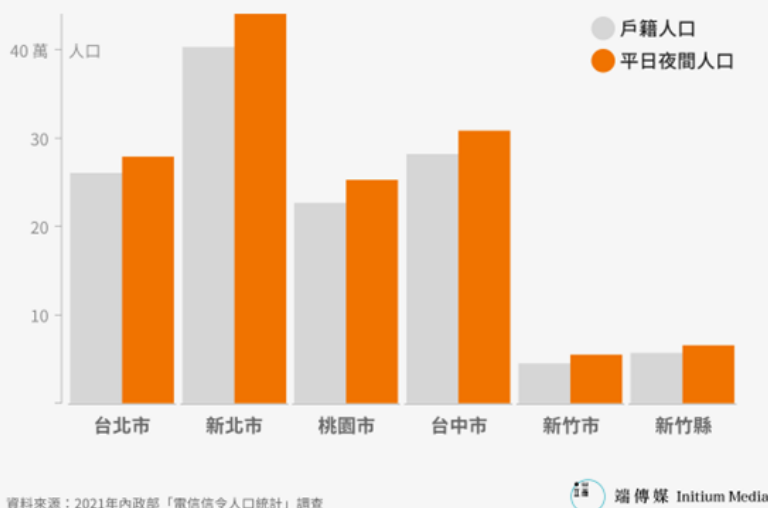
(圖／租屋黑市規模比例示意。依據財政部「房東收入報稅」與「房客支出抵稅」數據，概略推估台灣租屋黑市比率約略介於70%至90%之間。OURs製)

而根據2021年內政部「電信信令人口統計」調查，台灣各縣市中，「平日夜間人口」大於「戶籍人口」的縣市只有六個，分別是台北市、新北市、桃園市、台中市、新竹縣市，多於戶籍人口合計總數超過120萬人。

[4] 監察院審計部於2022年「政府推動青年居住政策執行情形」報告中，亦表明「政府對於租賃住宅市場掌握資訊非常有限，而產生租屋黑市或地下化問題……以致中央及地方機關雖已積極推動租金補貼等居住協助措施，卻無法確實發揮政策效益」。

六個「平日夜間人口」大於「戶籍人口」的台灣縣市

鑑於台灣非常嚴重的租屋黑市，房東基於不願意讓租屋事實曝光等考量往往拒絕房客設籍，造成許多租屋族實際上在該縣市生活，卻沒有該縣市的戶籍身分。因此筆者推論，租屋族為上述「無戶籍的夜間人口」最大宗來源。



這些「於該地區無戶籍的夜間人口」的民眾是誰？情形可能頗為複雜，電信信令調查無法對此細緻辨別。然鑑於台灣有著非常嚴重的租屋黑市，房東基於不願意讓租屋事實曝光等考量往往拒絕房客設籍，造成許多租屋族實際上在該縣市生活，卻沒有該縣市的戶籍身分。因此合理推論，租屋族為上述「無戶籍的夜間人口」最大宗來源。

● 供需失衡

由於台灣住宅政策長年重視「購屋」、將提高房產自有率為「進步指標」，加上台灣房產持有實質稅率過低、租屋投報率低落，相對於先進各國，**台灣租屋市場規模極小，僅佔住宅市場之8%-13%^[5]，租屋家戶數量約為80至100餘萬。造成台灣民眾在居住選擇上只能把「雞蛋放在同一個籃子」，紛紛想購屋「上岸」獲得穩定居住權。**

[5] 台灣目前對於「租屋市場」規模的估計，有三種不同的政府統計數據，彼此數值差異頗大，分別是：「家庭收支調查報告」約8%、「人口及住宅普查」約10%、「住宅狀況抽樣調查報告」約13%。

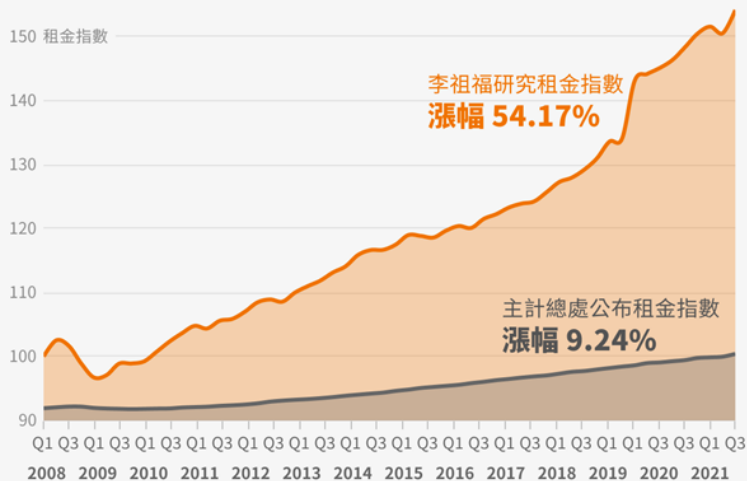
相對的，各國租屋市場約為25%-40%不等，如日本33.2%、澳洲29%、美國為30.8%、韓國35.6%。因此台灣租屋市場不僅黑市嚴重，也因規模過小，讓租屋市場極易成為「賣方市場」，喪失做為供需調控與居住權保障的政策工具角色。

政府所公布的租金指數雖屢破新高，但實際上由於取樣偏差與租屋黑市，其數據仍無法完全呈現真實的房租上漲現況，甚至在立委質詢時，主計長都無法辨識台灣的租金指數上漲幅度。

依主計總處公布的租金指數，2008年 Q1至 2021年 Q4 全國租金僅漲幅 9.24%，但根據台灣大學經濟學研究所碩士李祖福透過一百餘萬筆租屋網站真實成交數據的研究，同一時段租金指數上漲竟為54.17%。

政府公布的租屋指數與 實際成交數據的落差

依主計總處公布的租金指數，2008年Q1至2021年Q4全國租金僅漲幅**9.24%**，但根據台灣大學經濟學研究所碩士李祖福透過一百餘萬筆租屋網站真實成交數據的研究，同一時段租金指數上漲竟為**54.17%**。



資料來源：主計總處、台灣大學經濟學研究所碩士李祖福研究

端傳媒 Initium Media

租金上漲的主要原因，乃是在「租金投報率」與「房產持有稅」雙低的現狀下，屋主並沒有將住宅資源釋出使用的壓力；而房價上漲卻造成有購屋能力的民眾數量下降，因此產生了「租屋市場供給並未提升，需求卻大幅增加」的供需失衡現象。

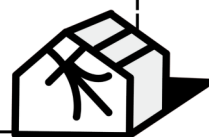
但在「租屋供給不足」的同時，台灣的空屋率卻仍居高不下，且有嚴重的分配不均現象。

台灣目前的住宅存量約為922.8萬宅，而2020年「人口及住宅普查」之空閒住宅數約為117.5萬宅（已排除「偶爾自住」[6]的空屋）；若計入年度差異的誤差，空屋率保守估計約為12%，即約莫每八間住宅，就有一間空置，且有三分之二的空屋數位於六都地區。

而在屋齡方面，依據內政部統計，屋齡「未滿5年」的新宅空屋率高達37.2%，且多屋者的新宅空屋率更高，持有10房以上者，手中五年以內的新宅，空屋率甚至高達62%。

[6] 如度假宅、逢年過節才會使用的鄉下祖厝等，約48.9萬宅。

MEMO





課題討論資料

■台灣租屋結構造成的困境

由於房價過高加上租屋市場不健全，使得青年深陷「買不起」與「租不好」之間，居住權備受擠壓，並連帶影響生育率與消費信心低迷。

根據巢運2022年5月「青年居住困境與政策問卷」調查，近半（45.6%）租屋族認為租屋無法作為穩定的居住選項。其最大的困擾與不滿，來自於租屋的合法權利難以保障與居住不穩定[7]。

簡而言之，**台灣租屋族的困境就是「在價格與續租權上極其不穩定、也無法行使自己的合法權利」**。以下進一步說明台灣的租屋結構對租屋族造成的傷害，以及當前政策的缺失之處。

● 合法權利難以行使（福利權面向）

原本租金補貼理論上可以讓房東成為得以減稅的「公益出租人」，達成房東房客雙贏。但由於「減稅」的優惠無法匹敵黑市「逃稅」慣習，導致許多房東擔憂被追稅而拒絕房客申請，形同「看得到吃不到」。

雖然內政部一再表示房東不可以阻止房客申請租金補貼，也跟房客宣導申請時無須經過房東同意。**但如果當房東已講明了不能申請，實際上也有許多因此提前解約或不續約的案例，房客「相信政府」可能將遭遇許多風險。**

● 未能設籍，被迫成為社福與政治的二等公民（公民權面向）

由於台灣各縣市的生育津貼、育兒津貼、托育補助、幼兒園加碼補助、學區制度等，都與戶籍制度綁定；另弱勢租屋群體許多福利身分認定如低收入戶、中低收入戶也同樣是關聯至戶籍制度。租屋族難以設籍的後果，便是上述權利均難以享有。而目前的社會住宅抽籤制，亦保留較高數量給市民甚至是在地區里，**因此漂流的租屋族，就連入住社宅的機會也比其他人低。**

[7] 包含房東會拒絕房客遷入戶籍申請租金補貼、申報租金支出抵扣所得稅（93.5%）；租金過高或價格不穩定（89.9%）；租期不夠穩定，以及房東隨時會拒絕續約（87.1%）等。

且在居住縣市沒有戶籍的人口，自然也沒有該縣市的投票權，形成「房東有票，房客沒票」的局面，租屋困境便無法轉為地方選舉的政治壓力（總統大選不受影響，因此也不會處理租屋議題），這也是租屋問題長期為政府忽略的根本原因之一。

- **租屋安全與品質難以控管**

租屋黑市的現況下，政府難以掌握租屋市場的真實狀況，首當其衝的便是安全品質難以控管。如在租屋市場底層的學生、年輕上班族及弱勢家庭，便是違法隔間、無逃生設施的頂樓加蓋等危險租屋的主要客群。

政府既無法掌握此類租屋的真實狀況，更遑論制訂目標乃至於逐步改善，多在發生憾事後雷聲大雨點小地「加強稽查」，而後便不了了之。

- **供需失衡造成租金上漲，租賃權益進一步失衡**

「有效使用住宅過低」造成的供需失衡不僅造成租金上漲，也讓租屋黑市對房客合法權利的危害更加劇烈。對於都會區房東而言，釋出一個租屋物件往往吸引數位乃至十數位房客前來求租，在僧多粥少的狀況下，實務上房客更難開口提出申請租金補貼或設置戶籍的合法需求。

而租金不斷上漲、合適的租屋物件過少，也讓許多租屋族必須「當機立斷」與房東簽約繳納訂金。而這往往造成許多租屋族沒有充分確認租屋處的瑕疵（如漏水），也讓租屋族需要不斷搬家找到「合適的住處」，進一步降低租屋的穩定感，也讓租屋族難以進行中長期的人生規劃。

■ 目前政府的租屋規範

- **租賃規範的法律性質**

過去租屋相關規範多未有罰則，偏向道德宣示。經過多年倡議，直至2023年初《租賃住宅市場發展及管理條例》修法後，才統一規範租屋族應受到消保法保護[8]。

[8] 第5條規定「租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定」

自此，所有住宅租賃均適用《住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項》規範。**若違反該事項，可依《消費者保護法》第56-1條令其限期改正，屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰。**

● 「應記載及不得記載事項」性質與內容

定型化契約[9]應記載及不得記載事項是強制性規定，具有直接變更契約內容的效力。「應記載」指「雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容」；「不得記載事項」指「違反不得記載事項，其條款無效」。

舉例而言，如應記載事項中的「本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途」，即便契約沒有寫明此項，承租人也不得變更用途；如不得記載事項中的「不得記載承租人不得申請租金補貼」，即便契約寫明此項，也不能拒絕房客申請租金補貼。

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。

不得記載事項規範，在制度上已經對公民權和福利權具備一定程度之保障。但實務上，由於前述的「租屋黑市」與「供需失衡」，房客往往難以主張應記載及不得記載的相關權益，否則可能遭受不續租、漲租等不利益對待。

[9] 即便房東使用的租約並非定型化租約，也同樣適用此一規定。

誠如上述規定，房客遷戶籍、領租補、抵稅等權利，房東不能拒絕也毋須經其同意，**但租屋族面對的現實問題是：如果租客這樣做的話，房東要漲租、不續租乃至提前解約，也不用經內政部同意。這才是租屋族面對的真實情境與困境。**

● 租屋設籍

《戶籍法》第17條規定，只要遷入居住地「三個月以上」，就應該於該地設籍，且未於「法定期間為戶籍登記之申請者」，處新臺幣三百元以上九百元以下罰鍰。

管租屋的營建署表示：「房東不可以拒絕房客設籍」，因〈住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項〉已規定「不得記載承租人不得遷入戶籍」；管戶籍的民政司則表示：「房客可以持租約至戶政事務所辦理戶籍遷入，無須房東同意」。民眾申請後，戶政事務所會透過管區警察查訪後，逕自將租客戶籍遷入租屋處 [10]。

但實務上，戶政機關並沒有辦法落實《戶籍法》的規定，戶籍與實際居住地分離的狀況比比皆是。

● 租金抵稅

過往「租金支出抵扣所得稅」僅有「列舉扣除額12萬元」，此額度為1999年制定，租金行情早已落後於時代。而報稅時「列舉扣除額」與「標準扣除額」只能擇一使用，相對於常年調整的「標準扣除額」毫無優勢，造成2022年百萬租屋族中，僅約2.4萬餘戶使用租金抵稅。

經過多年倡議，直至2023年底《所得稅法》修正，2025年起租金抵扣由「列舉扣除額12萬元」改為「特別扣除額18萬元」。「特別扣除額」與「標準扣除額」可以共同使用，對租屋族而言可減少許多稅務負擔。



《租賃住宅市場發展及管理條例》



住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項

[10] 內政部新聞稿〈租屋族有居住事實 內政部：入籍沒問題〉，111-07-13

附件一、「租屋狀況調查問卷」分析

(截至2024/08/10 00:00)

一、基本資訊：

- 1.共1817位租屋族填寫問卷，已排除重複填寫。
- 2.年齡與地區分布：35歲以下租屋族佔68%；雙北租屋族共佔54.2%，其次為台中12%、桃園8.3%。
- 3.租屋累計年數平均為8.8年（已排除異常值，如誤填「100」年等資料）

二、租屋感受與問題：

1.租屋族認為租屋最「有感／憤怒／亟需改善」內容前三名：

- 「租金過高或價格不穩定（1004位；55.2%）」
- 「房東拒絕房客申請租金補貼（910位；50%）」
- 「合適的租屋選項過少（707位；38.9%）」

2.具代表性的問題

- 80.4%（1461位）租屋族沒有申請租金補貼。主要原因為「我擔心向房東提議申請會受到不利對待（528位；36.1%）」與「房東拒絕我申請租金補貼（471位；32.2%）」
- 90.6%（1648位）租屋族沒有將租金申報扣抵所得稅。主要原因為「我擔心向房東提議申報扣抵會受到不利對待（528位；32%）」與「房東拒絕我將租金申報扣抵所得稅（365位；22.1%）」
- 87%（1581位）租屋族沒有設籍在租屋處。主要原因為「我目前沒有設籍在租屋處的需求（791位；50%）」與「房東拒絕我遷入戶籍（326位；20.6%）」
- 有30.5%（556位）租屋族目前的繳納的租金，已超過其收入的30%
- 有27.2%（495位）租屋族遇到過租屋糾紛，主要為「應由房東修繕的部份，房東拒不負責（51.9%）」與「押金過高或退租時刁難（39.3%）」
- 上述495位遇到租屋糾紛的租屋族，其中56.9%自行上網找答案解決，27%詢問親友如何解決。向政府檢舉或申訴僅佔4.6%
- 上述租屋族的糾紛處理結果中，有61.8%以退讓結束糾紛，有22%雖有解決，但結果並不滿意。

公民權

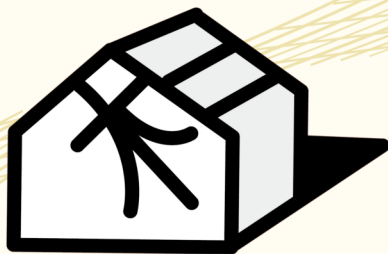
福利權

\$

?

...

!



#

&