

# 113年「青年好政-Let's Talk」計畫 議題結論報告

團隊名稱：中華民國專業者都市改革組織

討論議題：租屋黑市下青年租客公民權與福利權之改善

辦理時間：113年8月31日（星期六）09:30-17:00

辦理地點：臺北市信義區和平東路三段559號2樓

備註：

1. 討論過程中「現況問題」、「結論或建議」可能有不同部分意見，請視討論結果以適當方式呈現。
2. 如內文重點較多，建議可分點呈現。

## 一、現況或問題

### (一) 申請租金補貼害怕房東拒絕、打壞關係，甚至不利益對待

- 1、反映出租屋族最擔心的搬家與重新找屋的風險成本。租屋族爭取自己的法定權益，對違法房東造成額外成本時（尤其是多屋房東，因其租屋收入太高），房東會轉嫁給租屋族更大的成本。
- 2、在租屋市場為「賣方市場」且租賃雙方的風險不對等的狀況下，使得租屋族不敢為自己爭取法定權益。
- 3、尤其在現制下「租屋歧視」（如針對高齡者、障礙者、社經弱勢）並不違法，造成房客擔心「下一個租屋處是否會更不友善」甚至租不到房子，更不敢爭取權益。

### (二) 檢舉房東逃漏稅效果不彰

- 1、參與者反應，其因為無法申請租補而檢舉房東逃漏稅，但依稅捐稽徵法規定，短漏報課稅之所得額在250,000元以下或其所漏稅額在15,000元以下，並符合一定條件下免予處罰，效果不彰。

### (三) 不定期租約無法申請租金補貼

- 1、參與者反應，其租約已轉變為不定期租約，但不定期租約按現有規定無法申請租金補貼，造成資格不符。

### (四) 租屋族無法設籍／人籍不合一造成諸多困境

- 1、參與者則表示，若沒有在租屋處設籍，造成兵單收送、社福補助等申請遇到困難。也沒有辦法享有在地里民優惠（如健康檢查、掛號費減免、運動中心里民日等）在實際居住地投票、參與政治，淪為二等公民。
- 2、「人籍不合一」也造成政府人口統計資料失真，連帶影響政策制定、福利／公共設施需求誤判乃至於產業發展。

#### **(五) 租屋戶籍的「二選一難題」**

- 1、部分參與者表示希望改變家鄉政治生態、對家鄉的情感歸屬、或因生涯考量（如在租屋處設籍後，部分參與者即可能失去學生宿舍抽取資格），因此接受戶籍設在非實際居住處（如老家）。
- 2、關鍵的問題在於「是否有選擇」，各組普遍表示目前是否要在租屋設籍是「沒有選擇」的狀態。此困境與申請租補類似。

## **二、結論或建議**

### **(一) 租屋族應透過團結爭取權益**

- 1、透過團結，影響更多租屋族與相關利害關係人，乃至於要求地方和中央政府制定更良好的規範。如有參與者分享其透過「團結該棟租客與房東談判」，成功申請到租金補貼。

### **(二) 改善租屋平台資訊**

- 1、強化政府或民間租屋平台的篩選與標籤機制。讓房東與租屋族均可以更方便找尋到適合的物件（如屋齡、特色、是否使用政府定型化租約等）

### **(三) 強化教育推廣**

- 1、透過包括入班／進入企業演講、講座、談話會、工作坊、短影音、微電影等方式，增加大眾對於租屋權益的認知。
- 2、促使學校進一步鼓勵並開放學生設籍於宿舍。透過在學生時期了解「什麼是租屋族應有的合理權利」認知，有助於在外租屋時理解「某些規範並不合理」，並進一步爭取權益。

### **(四) 強化租期保障或推展優先續租權，可由包租代管做起**

- 1、此對應困境中的「害怕與房東打壞關係遭受不利益對待」，因此希望引進國外的「優先續租權」制度。
- 2、以德國《民法典》564b 為例，只有在「租屋族因過失明顯違反了其合約義務」、「出租人需要將房屋作為本人、其家庭成員或其親屬的住房」、「出租人因繼續使用租賃關係致土地在經濟上的適當利益受到妨礙，因此而遭受明顯不利」等狀況下，才能夠預告解約（不續約）
- 3、短期推動至整體租賃市場不易，階段性可先由包租代管試行。同時提升包租代管素質，並建立合理租屋的參照對象，推動租屋的良好生態系統。

#### (五) 定期抽查租賃住宅，增加房東違法風險

- 1、目前政府沒有人力與資源對租賃住宅進行抽查，對房東而言違法風險極低，而合法卻需要增加成本。因此透過不定期抽查是否違反「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，有助於導正房東採取合法的租賃模式。
- 2、參與者表示，即便整理了公益出租人的相關資訊，房東仍不願意接受，甚至不願意閱讀即拒絕。主因為「房東沒有正面與負面誘因理解政策，只想便宜行事拒絕」，抽查亦可改善此一狀況。
- 3、亦應搭配稅捐機關的查稅、加強推動落實租屋族檢舉機制、鼓勵租屋族提出集體訴訟、查核空屋等方式導正市場。

#### (六) 重新檢討當前時代下「戶籍制度」的內涵與必要性

- 1、在當代社會，人口流動與遷移比早年頻繁且快速，而在數位化的發展時代中，應思考戶籍制度的目的與成效，並認真面對戶籍制度存廢問題。
- 2、如從2008年，韓國廢除戶籍制度；2017年越南亦已廢除戶籍制度。世界範圍內僅剩台灣、中國、北韓、貝南共和國仍保持實質戶籍制度（日本戶籍制度名義存在，但與福利和公民權均脫鉤）。

#### (七) 推展租約公證，並讓設籍手續更加簡便

- 1、透過推展租約公證普遍化，並將租約公證與設籍連動；以及倡導設籍手續簡便化（如日本的「主要居住地登記」可在便利商店辦理），可有效降低行政與糾紛處理成本，維護租賃雙方權益。

(八) 推動「第二地址」或「登記投票制」

- 1、戶籍制度若難以驟然大幅修正或廢除，參與者認為可推行「第二地址」（實際居住地，或就學就業地址）制度，並連動投票、福利權等權益。
- 2、參與者亦提出建議推行「登記投票制」，可搭配工作地點或居住事實認定（如勞健保、學籍、工作證明等），選擇自己的投票區域。