

113年「青年好政-Let's Talk」計畫

議題結論報告

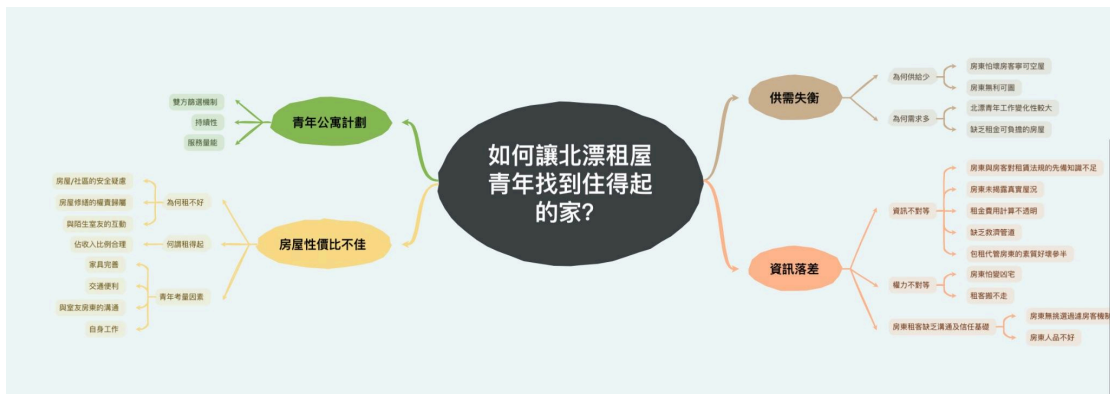
團隊名稱:台灣相信世代發展協會

討論議題:如何讓北漂租屋青年找到住得起的家?

辦理時間:2024年9月21日(星期六)

辦理地點:集思北科大會議中心

協同紀錄:紀好臻



壹、現況或問題

北漂租屋青年的困境往往始於與房東的溝通問題，本場Talk根據租屋市場現況盤點四項問題，分別是「供需失衡」、「資訊落差」、「房屋性價比不佳」以及相信世代推動的「青年公寓計劃」。

一、供需失衡

(一) 為何供給少：

- 房東擔心遇到壞房客而寧願空屋也不敢出租
- 會被查水表怕麻煩，稅額算完後發現賺不到錢，時間跟利益不成正比，房貸比較少麻煩成本

(二)為何需求多:

- 北漂青年的工作變化大而不穩定
- 缺乏租金可負擔的房屋

二、資訊落差

(一)房東與租客缺乏溝通及信任基礎

(二)資訊不對等:

- 房東未揭露真實屋況, 導致租客入住後求助無門
- 租金計算費用不透明
- 房東與房客對租賃法規的先備知識不足
- 缺乏救濟管道
- 包租代管下, 房東素質好壞參半

(三)權力不對等

- 若房客不願搬離或破壞房屋、變成凶宅, 對房東造成威脅
- 房東掌控房屋所有權, 臨時收回房屋對租客不利
- 房東看似是既得利益者, 但缺乏如外送平台的評分機制, 難尋優質租客

三、房屋性價比不佳

(一)為何租不好:房東不願處理修繕、房東或房客人品有問題

(二)何謂租得起:佔收入比例合理

(三)青年考量因素:家具完善、交通便利、與室友房東的溝通、自身工作

四、青年公寓計劃

(一)雙方篩選機制

(二)持續性

(三)服務量能

貳、結論或建議

一、如何調整供需失衡？

(一)增加房源供給

- 鼓勵更多房東成為公益出租人。
- 開設租賃教育課程並納入課綱，如：如何制訂租賃契約、如何提升房東權益(提供誘因讓房東出租餘屋)。
- 挖掘潛在房東，例如由政府協助開發低度使用的住宅作為短期出租使用，將私益轉為公益
- 降低潛在房東的溝通成本，委託第三方平台，讓房東有意願釋出手上餘屋

(二)保障使用權，採取使用者付費方式，降低所有權的控制性，可參考部分國家規定租金上限。

(三)改善現行政策下，許多租客無法順利入戶籍的問題。(入戶籍是受法律保障之權益，房東不應拒絕。)而入戶籍與社會補助是租客之權益，且其與稅額有關，房東逃漏稅與違建等問題所衍生的空屋應解決。

二、如何弭平資訊與權力落差？

(一)促進租客與房東之間的有效溝通

- 延長初期面談時間，可以採用如英國的「租屋履歷表」或是建立雙方各自的租屋歷程，了解彼此的個人資訊。
- 辦理租客與房東之間的聯誼活動，促進雙方正向交流。
- 提升包租代管的服務品質，進一步擴大量能。
- 開設課程提升租客與房東的租賃知識，避免雙方在不清楚法規下觸法，並且進一步頒發認證標章，提升信譽。甚至納入學校義務教

育, 如: 建立「好居民證照」。

- 若無法透過電話聯繫時, 需事前簽訂合規的租賃契約, 並且在契約內容明確規範雙方應履行之義務(如: 修繕、維護、保險), 避免其中一方避不見。
- 租客與房東簽約應邀請第三方公正代表參與, 或利用AI擔任仲裁角色並提供一些解方(導入數位發展部資源)。

(二) 建立第三方平台／租客與房東的互評機制

- 應由NPO建立架構(公司涉及商業模式, 暫不考慮), NPO作為挖掘、媒合需求的角色, 協助房東審核房客, 協助房客審核物件
- 透過法規系統性整合協助房東與房客雙方, 可解決供需失衡與資訊落差兩大問題, 然而需要注意, 資訊不對等與個人蒐集資訊的能力有關, 且若建立評價機制, 可能會激起對立爭端。

三、如何提升房屋性價比?

(一) 如何解決租不好的問題

- 房東可以在出租房屋前後尋求第三方機構(e.g. 包租代管業者)檢查房屋, 善用錄影、照片等工具檢附於契約中, 避免租客與房東對於房屋毀損認知不一致。
- 可以建立 7-30天的「租屋試住期／鑑賞期」, 並委託第三方介入, 如採國外的方式, 房客與房東都要付仲介費, 保障雙方權益。
- 建立特色聚落、合作住宅, 讓有相同志趣與需求的人聚在一起, 例如日本曾發展漫畫住宅等, 可導入現有的地方創生團隊轉型(結合文化部資源), 或是將相信世代與其他青年團體媒合。

(二) 如何讓青年租得起

- 提升青年的議價能力。
- 租金由自由市場機制決定, 是趨勢也是經濟成長很重要的關鍵, 也不會是齊頭式的漲, 後續可以討論是否能用輿論、政策之類的方式稍微壓制租金調漲。

- 由政府制定「可負擔租金」之標準，如：年租金與年收入比例。

四、青年公寓計劃還可以……？

(一) 如何提升服務量能

- 相信世代目前提供租金補貼，又成為租客與房東的關係橋樑，實際上是不健康的模式。由於其耗人力且不符合市場機制的資金，導致無法迅速擴張。然而，其基於社會正義有存在必要性，未來可把補貼挪移到增加人力，媒合停在提供稀缺房源。同時，公家單位介入協助，讓資金不只來自私部門捐款。
- 挖掘更多故事以及房東沒有被看見的需求，另，如何找出「稀缺房東」？

(二) 擴大範圍

- 受限於資訊、財務狀況、人力品質，導致企業不願投入，政府無法投入，應以人為主體，讓房東與房客不只是被服務對象。