

# 113 年「青年好政-Let' s Talk」計畫 議題結論報告

團隊名稱：社團法人臺灣教育協會

討論議題：金門返鄉與留鄉：從產業到居住再正義

辦理時間：113 年 09 月 21 日（星期日）

辦理地點：牧嶼 Nomads' Isle（金門縣金湖鎮瓊林里瓊林 203-1 號）

## 一、現況或問題

### （一）古厝活化再利用及產權複雜困境

- 1、古厝活化場域數量有限且競爭廠商眾多。
- 2、產權持分複雜及眾多的古厝難以投入活化再利用。
- 3、得標經營者後續維護較為困難。
- 4、建築受法令（如國家公園法及文資法）限制較多。
- 5、經營者須同時面對公部門及原所有權人。
- 6、國家公園單位獲分配之預算較過往減少，修繕等待期拉長。
- 7、現無設立國家公園基金，相關收入無法直接挹注修繕。

### （二）房東不願讓房客申請租金補貼

- 1、避免衍生麻煩及複雜的程序。
- 2、因擔憂有關租稅優惠政策未能持續，影響未來稅捐負擔。
- 3、產權複雜為避免其他共有人得知規劃。
- 4、曾出租房屋恐影響未來出售時的房價行情。
- 5、因政策宣導不足且房東可能為年長者，不易理解。
- 6、房東出租房屋數量已逾公益出租人優惠上限。

### （三）金門社會住宅議題

- 1、金門社會住宅對於申請群體的劃分與優先順序，是否適應不同型態（如單身者）群體？
- 2、社會住宅租用年限應如何更對應個別群體之生涯需求？
- 3、社會住宅建成後，新住戶應如何與周遭社區建立連結？
- 4、社會住宅多元性如何確保？
- 5、社會住宅是否採取輪候制？

### （四）獨居長者租屋不便

- 1、房東因考量安全風險等因素不喜歡租給獨居長者。長者似乎僅能選

擇住進機構、前往鄰近地區（如廈門）置產，或移居回臺灣。

### **(五)金門作為離島困境及在地文化推廣**

- 1、金門房租及物價高，而薪水、工作機會及發展性均較少，且容易成為各式公共服務的邊陲，難以吸引人口留在金門。
- 2、金門鄉土認同低落源於：鄉土文化課程佔比較低、教材在地文化部分仍不夠充足，主要仍為臺灣視角，與在地文化不盡相合。地方對於在地文化認識不夠充足，難以運用優勢創造相關產業。
- 3、金門在地文化未被強化，亦難以擺脫總以臺灣為中心規畫整體發展的思維。
- 4、金門主要依賴觀光業，缺乏其他產業及經濟模式。

### **(六)金門與臺灣的差異**

- 1、金門生活豐富度有限；但相對步調舒適時間較多，容易被覺得單調匱乏。
- 2、地方社群連結緊密，消息傳遞速度相對迅速。

### **(七)金門開設貓咪咖啡廳**

- 1、貓咪咖啡廳在金門是否有市場？
- 2、金門寵物醫療資源（寵物醫院）缺乏。
- 3、可能須仰賴複合式的經營模式。

## **二、結論或建議**

### **(一)古厝活化再利用及產權複雜困境**

- 1、古厝參與活化再利用者，同意標準宜由現行全體共有人同意，調整為民法（編按：揆其真意應指土地法§34-1）規定共有人數及持分均過半，或總持分逾三分之二之共有人同意即可。
- 2、提供減稅或免稅之租稅優惠誘因。
- 3、對於房屋修繕給予補助。
- 4、就現行相關政策政府應加強宣導。

### **(二)房東不願讓房客申請租金補貼**

- 1、政府應加強宣傳力度及管道。
- 2、政策宣導應更加直觀及易懂（如直接計算出減免之稅捐金額，而非單純表達稅率調降），增加吸引力。
- 3、政策應由上而下規劃，直接由政府對於房東進行宣導，避免仰賴基層租客及房東自行溝通及遊說。

### (三)金門作為離島困境及在地文化推廣

- 1、透過具在地文化歷史特色發展產業，並藉由鄉土教育讓學生及居民均能夠了解相關優勢。
- 2、觀光產業應找出除傳統高齡、菜刀和在地觀光以外特色，才能使觀光產業永續發展。
- 3、應從文化下手，發展產業並帶來人流，最終才會對應到居住議題。厚植產業及經濟，並且建立認同感及歸屬感，才能實現居住正義。