

113 年「青年好政-Let's Talk」計畫

議題結論報告

團隊名稱：賃居守護小天使

討論議題：租屋 GO！重塑學生租屋新氣象

辦理時間：113 年 9 月 21 日（星期六）

辦理地點：臺中教育大學教育樓二樓翻轉教室

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

1. 租屋權益知識租賃平台資訊不透明：學生對租賃知識的了解普遍不足。大多數學生在租賃過程中，對租賃合約的條款、修繕責任的分配以及租賃相關的法律權利和義務都缺乏基本認識。這使得他們在與房東或中介打交道時，容易遭受不公平對待，甚至可能面臨被剝削或欺騙的風險。此外，學生在租賃過程中，往往不知道如何保護自己的權益，也不了解如何處理租賃糾紛，這進一步加劇了他們在租賃市場中的弱勢地位。
2. 學生租屋品質不佳：學生在外租屋時經常面臨居住品質不佳的問題，特別是設備老舊、社區治安差及房屋結構安全不足等狀況。許多房東缺乏改善租屋環境的誘因，常常未如實告知租客租屋的真實情況，導致學生在租賃後才發現各種問題，影響居住體驗和安全。這些問題包括但不限於：房屋設備老舊不堪使用、社區環境不安全、公共交通不便、房屋結構不安全、採光和通風不良、鄰里關係欠佳，以及消防安全隱患等。
3. 賃居雲端平台資訊過舊：
 - 租屋平台資訊過舊：許多房源資訊已有數年未異動(有的學校甚至停留在疫情時期將近四年未更新)，導致學生在選擇租屋時，無足夠的物件可以參考，
 - 平台難以獲得房屋的真實狀況：屋況照片不符合現況、租賃條件不清晰等問題，這使得學生在租賃過程中影響他們的租賃決策。
 - 平台上缺乏必要的租賃細節資訊，租金、條件等重要資訊模糊，學生難以清楚了解實際租屋情況，導致決策困難。如水電費、管理費、垃圾處

理費等費用，級距設定不應太大，導至學生搜尋物件參考依據資訊不夠充足，導致租賃過程中出現不必要的誤解和糾紛。

- 物件上架程序繁瑣：導致房東不願意將物件上架，加上學生對平台的普及度不足，進一步降低了學生可選房源。

4. 賃居輔導業務人力嚴重不足：

- 輔導員的工作負擔過重，無法深入關注每位學生的租賃狀況，導致學生在租賃過程中遇到問題無法及時獲得幫助。輔導員與校內賃居幹部、導師等角色的分工不明，工作無法有效分配，導致租賃相關工作效率低下。
- 有些學校賃居安全關懷訪視並非由班導師或系輔導協助進行，造成工作傳達效果不彰，學生經常誤以為是詐騙或無法理解訪視的重要性，導致因不信任或而拒絕訪視，造成訪視關懷業務無法推動。此外，學校的賃居輔導單位在學生比例編制方面也存在不足，無法為每位學生提供足夠的支持和關懷。

二、結論或建議

1. 為了提高學生對租賃知識的了解，學校應採取多種方式進行宣導。

- 設計圖像化的懶人包和生動有趣的短影音：讓學生能夠輕鬆理解租賃知識。這些材料可以通過社群媒體、學校網站、電子郵件等渠道廣泛傳播。
- 與網紅或知名人士合作：利用他們的影響力來推廣租賃知識，吸引更多學生的關注和參與。
- 班會、租屋博覽會、校園通識課程和講座等場合進行租賃知識的宣導：讓學生在日常學習中就能接觸到相關資訊。這些活動可以結合實際案例和互動環節，使學生能夠更深刻理解租賃知識，並學會如何在租賃過程中保護自己的權益。

2. 提升房東加入賃居平台量能，增加更多符合平台物件供學生選擇

- 設立「優良房東獎」：為了改善學生的租屋居住品質，學校應積極與地方政府和相關部門合作，設立房東獎勵機制鼓勵房東主動改善租屋設備和居住環境，確保提供給學生的租屋環境安全、舒適。此外，學校可以提供設備補助，鼓勵房東進行必要的設備更新和維護，提升房屋的居住品質。
- 學校應定期於各自的校區舉辦房東聯繫活動：積極建立房東與學校、學生之間的溝通平台，增進相互了解，促進房東主動改善租屋環境。以利有效提升學生的租屋居住品質，減少租賃糾紛，確保學生的居住安全和舒適。

3. 教育部應加強規範賃居雲端平台運作：

- 賃居平台應規定定期更新：要求各校每半年需定期更新房源資訊，確保房源信息的時效性和真實性。此外，平台應增加實境拍攝及街景照片，

讓學生能夠更直觀地了解房屋的格局及周邊環境，從而做出更明智的租賃決策。

- 平台應明確標示所有費用細節：包括水電費、管理費、垃圾處理費等，各項費用級距設定不應太大，並增加篩選功能（如周邊生活機能 and 交通資訊，方便學生篩選符合需求的租屋選項。
- 為了提高平台的使用率，應簡化物件上架程序：透過多種推廣渠道宣傳平台的使用，例如在 YouBike 微笑單車上貼上平台的 QR 碼，吸引更多學生和房東使用平台，增加物件的選擇性。
- 充實平台房屋物件數：目前於平台上的物件與學生租屋需求相距甚大，應積極推動並刊登物件於賃居平台上。

4. 強化學校賃居人力量能：

- 學校應設立專門的賃居輔導單位：根據學生比例配備足夠的專職輔導員，確保每位學生都能獲得適當的照顧與支持。輔導員應與校內的諮商中心合作，在每學期初發放問卷，主動了解學生的居住情況，若發現心理層面的問題，則由諮商中心介入，提供學生情緒支持及環境適應輔導。這樣可以分擔輔導員的工作壓力，確保他們能夠更專注地處理學生的租賃問題。
- 賃居承辦人應定期與校內賃居幹部和導師進行溝通：明確各自的工作職責，確保工作有效分配，提高租賃相關工作的效率。
- 學校若有教官或校安人員，應納入賃居必要成員內，協助班導師及系輔導進行賃居訪視關懷等相關活動，以充實人力不足問題。並加強相關宣導，定期透過電子郵件、透過社群媒體等方式通知學生訪視目的及相關細節，增加學生對訪視的認識與接受度。