

113 年「青年好政-Let's Talk」計畫議題結論報告

團隊名稱：無住蝸牛

討論議題：租屋保障——當代學生的租屋困境與賃房權益

辦理時間：113 年 7 月 21 日（星期日）

辦理地點：臺南文化創意產業園區 3 樓 C 區雙禧展演廳

一、現況或問題

（一）房東與房客存在資訊與認知落差

- 1、租客對於租賃契約本身不甚熟稔，致恐遭房東鑽漏洞或欺騙。
- 2、若房東租賃違章建築予房客卻未告知，又房客未能以其知能知悉，致房客權益受損。
- 3、房客不確定自身是否符合申請租（屋）金補貼之資格，使其不敢向政府申請。
- 4、房東未能熟悉租（屋）金補貼之相關概念，歸納原因如左列：
 - I. 擔心遭政府查收往年（房東）未繳納之稅金
 - II. 未產生於房東有利之誘因，致房東無動力（機）理解相關資訊與流程。

（二）不合格之物件（違建）

- 1、違章建築恐因房東未落實檢查、裝設防火、逃生設施，置房客人身財產安全於危險之中。
- 2、若違章建築遭強制拆除，恐迫使房客需於未能預期之情況下搬遷，增加其困擾與擔憂。

（三）租（屋）金補貼相關亂象

- 1、房東恐以調漲租金為威逼（或以降低租金為利誘），禁止房客申請租（屋）金補貼。
- 2、若所租賃之房屋為違章建築，則需附補相關文件，增加手續複雜度與難度。

（四）居住環境（品質）問題

- 1、房客之於房東（或社區）之互動關係是否友善，難以於短期內查明。
- 2、租屋（周遭）環境是否髒亂（如蚊蟲鼠蟻蟑螂云云雜生），致衛生難以保持。
- 3、租屋（周遭）環境是否比鄰馬路，致車流之嘈雜影響生活品質。

（五）租金過高問題

房客申請不到租（屋）金補貼，而認租金過高。而究其因，歸納有左列數因：

- 1、房屋非長期租賃，商議租金時未能有利於租賃方。
- 2、肇因不熟悉租屋處之周遭環境安全，致包租代管之成本上升。
- 3、房東顧慮其名下（所處租賃狀態存續）之房屋遭（政府）一網打盡全部課稅。

（六）租屋糾紛相關問題

- 1、雙方對於家具損毀之認知不同，可細分為左列數種情況：
 - I. 家具是否暫不修繕抑或修繕甚或更換新家具。
 - II. 對於家具之修繕方式，如自行維修、請專業人員維修。
 - III. 修繕期限（間）是否過久（長）。
- 2、房客於租賃契約到期時卻無（藉）故未搬離。
- 3、房東於租賃契約未到期，逕自無（藉）故闖入租屋處，致房客之隱私蕩然而無存之。

二、結論或建議

（一）改善房東及房客權力不對等問題落實資訊對等

- 1、由內政部跨部會與數發部合作拍攝影片宣傳租屋知識，提供租屋權益懶人包。
- 2、大專院校處室定時宣傳租屋相關資訊懶人包。
- 3、學校增加租屋通識課培養學生對租屋的法律素養，以便簽訂契約時有基礎知識。

(二)落實租金補貼政策

- 1、提供更多對於房東的誘因政策，提升政策效果。
- 2、對於房東口頭限制申請租補或藉此提高租金，政府應主動稽查維持居住正義。