

113 年「青年好政-Let' s Talk」計畫 議題結論報告

團隊名稱：街角家社宅小分隊

討論議題：社宅中的貧窮議題—居住如何成為人的支持？

辦理時間：113 年 08 月 25 日（星期日）

辦理地點：臺中紅十字會居仁會館

壹、 現況或問題

(一) 社宅該怎麼蓋？

一、前言：

當我們在呼喊居住正義，要求政府建設「可負擔的」住宅時，我們心中所想像的住宅是長什麼樣？美輪美奐，還是平民公寓？

然而現實政策實行時，我們可以從台中市的新聞稿當中看到，當政府選擇的是蓋的是前者，「蓋出比豪宅還要好的好宅」¹。

為了蓋出這樣的好宅，但在興辦社宅的財務要求自償的條件下，政府就得負擔高昂的建設費用，這些費用連帶影響的就是入住社宅的「房租」壓不下來，也使得弱勢保障必須設法控制在一定比例，並將其餘社宅租予經濟能力相對較高的家戶，以盡量滿足自償目標，造成許多貧困且在居住上面臨困難的人仍然難以負擔；並且在無障礙的設計上欠缺考量，形成了障礙者的生活門檻或風險，當要修繕更改硬體設施時，施工的經費又該從何而出呢？

二、接著，讓我們試著思考.....

討論問題 1：有哪些面向和原因讓政府選擇蓋出這樣的社宅？

討論問題 2：這樣的選擇是否正當？

討論問題 3：理解了他的原因後，如果你要蓋一間新社宅，你會怎麼蓋？

¹ 臺中市住宅發展工程處（2024）。龍年社宅第三棒！西屯國安二三期好宅動土 盧市長：進度超前邁向萬戶 上網日期：2024 年 6 月 19 日。檢自：<https://thd.taichung.gov.tw/3421857/post>

(二) 社宅怎麼申請？

一、前言：

社會住宅的核心價值是「如何讓弱勢也住得起」，透過合理的補貼機制保障其居住權利、妥善的連結社會資源，以達到「弱勢優先、公平合理」的具體展現。

統計至 2023 年 4 月的台灣已完工與已發包興建的社宅，僅占住宅存量 0.28%、遠低於先進國家的低標 5%（社會住宅推動聯盟，2023），加上分配制度上規定 40%保留給關懷戶，60%給一般戶，使得社會住宅的「數量極少，照顧範圍卻極寬」。

且，現行中央與地方所參照的租金標準不同，例如台中社宅即是透過中低收入身份與否決定是否增加補貼，但卻忽略了非中低收入身份的群體也有經濟弱勢。

因此，在有限的社宅戶數下，政府訂定明確的比例與身份定義的規則，但這些申請要點能夠達到「多元居住協助」嗎？或即使符合關懷戶身份事實，卻沒有符合流程所需資料的人該被誰接住？

二、接著，讓我們試著思考.....

討論問題 1：哪些人會是社會住宅的優先居住者？

討論問題 2：關懷戶的評選方式合適嗎？

討論問題 3：關懷戶的資格評選、租金補助的判定、以及共同居住者的審核，都是以是否符合特定「身分」為標準，這樣的方式公平嗎？或許我們可以怎麼做？

(三) 社宅當中的人際互動？

一、前言：

社會住宅有別於過往的國宅、平宅，和現行社會福利已經在做的弱勢家園、類家安置，**進一步提供了「混居」的條件與「共融」的實踐場域**。讓「不一樣」的人在這裡練習和他人相處，實現混居共融。

然而因社會標籤化形成的鄰避效應，提供弱勢族群居住空間時，常遭受當區居民反彈，或是房東因擔心發生意外等等緣故，不願意租住弱勢族群，導致其「買不起／租不久／進不去／住不好」的居住現況。

社會住宅管理著重社區秩序的維護，然物業管理在現行人力與專業條件下，通常無法處理弱勢戶個別的特殊狀況或需求，對於問題的敏感度也不足，尤其是狀態相對複雜的年長者、身心障礙者。

承租社宅的弱勢者，多有其自身困境，如就業不穩定、身心健康不佳、承擔扶養重擔、家庭或社會支持系統薄弱等。這些各種的生活風險，影響著他們居住生活，**能否有效陪伴甚至轉為正向培力，在租期結束前，使他們有能力準備回到租屋市場？**

二、接著，讓我們試著思考.....

討論問題 1：如何在社宅中打造共融空間？

討論問題 2：如何凝聚社宅的成員們？

討論問題 3：如何看見並理解彼此的差異？

(四) 社宅的生活公約與管理？

一、前言：

一般社區公寓由住戶會共組社區管理委員會，根據《公寓大樓管理條例》第 3 條，為增進共同利益，維持良好的生活品質，社區規約應經「區分所有權人會議決議」的共同遵守事項。相反的，社會住宅因為是經由政府直接作為管理的主管機關，其制定的生活公約也是由政府統一訂定規範。

放眼至台中市社宅，住民生活管理公約共 16 條 180 款，條文琳琅滿目，住民違反規定扣 10 分至 50 分不等，扣滿 100 分強制解約、搬離，很多項目都可以扣點，例如誤取他人信件、垃圾分類不當都會扣 10 分。對此，不少住民表示有「觸雷」壓力，管理手段不像住宅，反而更像軍隊或學校，生活管理應更有溫度，讓住民參與管理社區事務。

二、 接著，讓我們試著思考.....

討論問題 1：生活在社區裡什麼事情、行為該被規範？

討論問題 2：如果需要，該由誰以及如何制定居住在社會住宅的規則？

討論問題 3：如果規則有異議時可以怎麼辦？

（五）那些離開社宅的人？

一、前言：

社宅為了讓需要的人都有入住的機會而設有租約年限，在目前數量有限的情況下，一般情況中可以承租 6 年，最多 12 年，因此社宅並非是個能永久居住的地方，而是個過渡時期的避風港。有新住戶的到來，也勢必會有離開的人。

而離開的情況可以分成三種：

1. 租約到期，且不需要續住的人
2. 租約到期，但仍有需求卻無法續住的人
3. 租約未到期，但因各種原因無法滿足規定，而被迫離開的人

但在我們得知了居住在社宅當中的人，往往又與容易被租屋市場排除的人重疊，在此過程當中，當社會住宅好不容易承接住了這些人，又該如何在他們離開時，可以不會再次掉落，能夠維持與居住在社宅時相同的居住品質，以此讓居住可以成為一個人的支持，而慢慢的可以自立。

二、接著，讓我們試著思考.....

討論問題 1：離開的情境有哪些？

討論問題 2：還有續住需求的人，可能是什麼樣貌？離開後會面臨什麼困難？

討論問題 3：為了回應這些需求，該如何制訂離開社宅的配套措施？

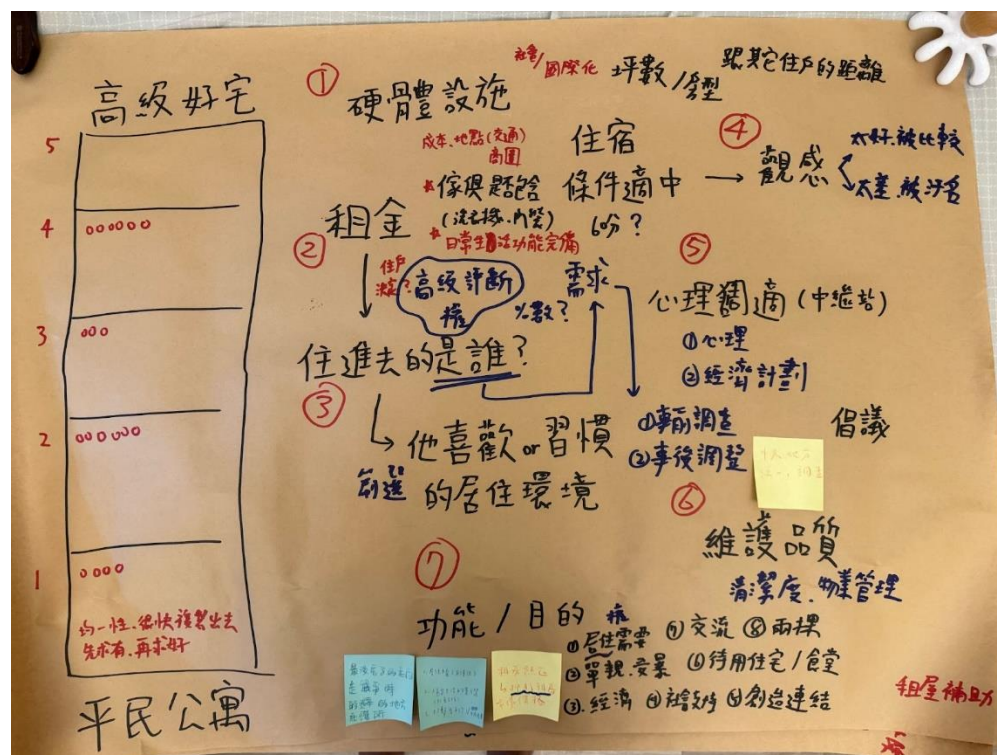
貳、 結論或建議

(一) 社宅該怎麼蓋？

暖身題：當人們呼喊居住正義，希望政府興建社宅來回應居住需求，在你的腦海中浮現的社宅的樣貌是哪一種？是高級住宅，還是平民公寓？（最高級是 5 分，最平民是 1 分）

在參與者的回應中，有六人投給了 4 分中上的水準，三人投給了 3 分中間值，六人投給了 2 分中下，四人投給了 1 分的平民公寓，十九個人參與投票，平均分數約是 2.5 分。

多數認為社宅應該更靠近平民公寓的參與者表示，為了回應社會中弱勢者的居住需求，社宅應該降低興建成本，並且可以大量興建複製，滿足在一般的租屋市場中無法負擔租金的人，或者被租屋市場排除的族群（例如年長者、身心障礙者、失業、或者背負污名的弱勢族群）



問題（一）：去羅列蓋一間社宅需要考量到哪些現實面向，並且思考社宅設立的目的和功能，想像我們要蓋一間新社宅，我們該如何回應這些需求？

討論中，參與者考量了七個面向，分別是

- 「硬體設備」：社宅的空間設計、坪數、房型、公共空間、無障礙設施等等。
- 「租金」：入住社宅的租金應該怎麼算？關懷戶是否負擔得起？

- 「要住進去的目標族群是誰？」：是青年、一般家庭、還是關懷戶，比例應該怎麼設定？
- 「觀感」：社宅給社會大眾的觀感如何？
- 「階段與調適」：社宅作為中繼站，要預想搬離之後的銜接，可能因為經濟與居住環境的落差而需要心理的調適，或者需要在租約到期之前，做好後續的打算
- 「維護品質」：社宅的公共空間是否有妥善維護，包含清潔人員、管理人員等等
- 「功能/目的」：社宅應該發揮怎麼樣的功能？是為了回應哪些人的哪些需求？

在「硬體設備」上

相較於社宅的外觀，多數人更在意的是社宅的內裝，是否有書桌、床板、衣櫃、冷氣、洗衣機等等，由於添購傢俱也是一筆不小的費用，並且搬出時還需要回復原樣，對許多人來說是一大負擔。

若是社宅可以提供基本的傢俱，讓人能夠擁有完整的生活機能，在硬體上就足夠了。

在「租金」上

由於目前台中社宅的興建成本高，主管機關希望透過住戶租金來達到收支平衡，在此條件下社宅的租金就壓不下來，對一般戶來說也許不構成困難，但對關懷戶來說仍是不小的壓力，並且社宅在設計時考量到關懷戶比較有可能欠繳租金等問題，所以僅提供 40%的關懷戶保障名額，來確保收租正常。

這個設計是否本末倒置，我們是否應降低社宅的興建成本，降低租金，是關懷戶負擔得起的，並且也能提高關懷戶入住的比例。

在「要住進去的目標族群是誰？」上

在台中市的聲明稿中，社宅要蓋成「比豪宅還要好的好宅」為得是吸引青年入住，提供創業的青年居住的保障，也鼓勵家庭能夠養兒育女，由於這樣的目標族群的設定，台中社宅才會希望蓋的新穎有設計感，也因此興建成本提高，連帶的租金提高，在此條件下犧牲的就是在一般租屋市場中苦苦掙扎的關懷戶。

在「觀感」上

參考過往國宅的經驗，當社宅蓋的品質不好，維護的品質也差時，很容易被貼上「貧民窟」的標籤。反之，如果社宅蓋得太高級，也會被附近的住戶調侃「住得比我還好？」，會有相對剝奪感。因此希望能取得一個居住的平均值，不要太好，也不要太差。

*有人提到，如果社宅的地點，選在較為偏遠的地區，就可以減少被民眾閒言閒語的機會。

*另外，社宅也許也需要劃撥一些經費，作為倡議使用，促進民眾理解社宅政策，減少對社宅與社宅關懷戶的排斥與污名化。

在「階段與調適」上

有參與者提到，特別是關懷戶，社宅的居住品質也許會比原先他們住的品質好上許多，對他們而言，入住與搬離社宅時，是否會有巨大的落差感？他在離開的時候是否能租到相似水準的房子？需要設想搬離時的銜接，不管是心理的，還是經濟與租屋的準備。

由於台灣的社宅有居住年限，並且只租不賣，屬於一種「中繼站」的功能，而這樣中繼站的特性，希望人住進社宅之後可以好好儲備能量，在下次進入租屋市場時可以更有能力。

然而，參與者提到，有些入住社宅的人，他未必能在住進社宅的六年或十二年期間，變得「更有能力」，反而有可能他的能力會下降。

例如一個七十歲的長者入住社宅，並且申請展延到十二年，但他將要搬離時，已經八十二歲了，不僅他的身體功能會下降，也很有可能因為高齡，而沒辦法找到下一個租屋處，在這樣的情況下，是否社宅可以提供這類型的關懷戶，更長的展延，或者提供可以買下來的選項。

在「維護品質」上

有位住在社宅的青年提到，目前社宅的清潔人力是不足的，公共空間開始有一些髒亂和垃圾，有變為「貧民窟」的趨勢，希望社宅可以提高維護的品質。

他提到目前社宅的管理費是含納在租金裡頭，若要提升維護品質，是否代表著租金也需要調漲？

這也反映了，在租金的權衡考量下，維護成本似乎是被犧牲掉的一塊，這也是目前台中社宅蓋得高級的代價之一。

在「功能與目的」上

多數參與者最在意的社宅的功能是：「回應居住正義」「提供經濟弱勢者居住的需求」

另外有參與者提到其他功能，包含：

- a. 提供庇護：針對家庭失能、家暴受害者、單親家庭、特殊境遇家庭
- b. 提供社會支持：在社宅內建立支持網絡，加強一個人的社會安全網
- c. 創造交流與連結：提供人的社交、人際需要，不同族群的交流共融
- d. 降低市場房價：當越來越多人可以住進社宅，租屋市場的競爭不再這麼激烈，可以抑制整體的房價

有人提到，現在的社宅政策偏向青年，所以蓋出「高級好宅」。

是否也能會社會中的弱勢者蓋更平價的社會住宅，讓更多有居住需求的人可以有房可住？

(二) 社宅怎麼申請？

暖身題：你覺得哪些人會想要住進社宅？

在參與者的回饋當中，粗略的可以歸納出五項情境中的人會想要住進社會住宅（無論一般戶、關懷戶）：

1. **CP 值：**考量目前房價市場只漲不降的情況，多數人認為社會住宅雖然未必更便宜，但至少也不是最貴。加上屋齡低，社宅內的硬體新穎、軟體多元（服務項目、進駐組織），所以放在租屋市場內相比 CP 值較高。
2. **人生規劃的過渡期：**如正在存房屋頭期款的人可以用較小的負擔去解決目前住宿需求。
3. **支持網絡彈性：**即使身處某些需要機構協助的弱勢處境（如身心障礙者），相對於進入高度管理的機構以及面臨可能的污名，住進社會住宅可以在適時的需求下尋求進駐社工的協助，但又保有生活的掌控權。
4. **避難所：**多數參與者認為社宅是部分弱勢處境或身份的人的選擇，如經濟弱勢、獨居高齡者、身障者等等。
5. **人際網絡需求者：**參與者認為社宅內因為有不同的組織進駐，所以有更多讓居民共融的活動，對於期待在都市中擁有鄉鎮型社區那種親近互動的鄰里網絡的人而言，社宅是都市租屋市場中的很好選擇。

討論問題 1：哪些人會是社會住宅的優先居住者？

在身份與處境的「相對性」下，多數參與者認為以下身份與處境，都是「被現有租屋市場排斥」的，應該要優先入駐社宅。

參與者多數回答：**邊緣戶**，無法符合目前法規規定的經濟弱勢者。亦即具有經濟弱勢事實，卻申請不到低收、中低收入戶證明的人。

延伸問題

在優先順序上，是否忽略了不知道「社會住宅」的人，以此這裡的討論就讓參與者思考著社會住宅的資訊以及認知是否足夠普及，甚至進入各種社會縫隙？

完成社宅申請有不同程度的能力需求，比如網路申請要有網路、電子信箱，或要能夠有時間與知道要到哪些管道申請證明資料；即使可以現場提交申請表，也須於上班時間內投交。然而，在考量這些申請的關卡之前，如何找到那些不被社宅看見、也看不到社宅的弱勢民眾，可以有機會地獲得這個社會資源？

討論問題 2：關懷戶的評選方式合適嗎？

參與者提出以下情境，使得申請關懷戶的門檻對於特定群體而言過高，將排除社會中更為弱勢、多重弱勢的民眾，甚至加深部分刻板印象。

1. 具有經濟弱勢事實，卻申請不到低收、中低收入戶證明的人。
2. 若照護者非直系血親或配偶等等法律身份，無法成為共同居住者。共居人的限制條件中廣泛的包括了姻親的直系三等親、旁系二等親，卻排除了沒有婚姻的非典型家庭、共同生活者、生活照護者。
3. 關懷戶在評選機制以亂數序號為主，但並未說明多重弱勢、單一弱勢身份是否會影響評選單位的排序。
4. 非高齡的生活機能低弱、高風險者：高齡的亞健康者可以申請關懷戶，但未滿 65 歲因其身體健康而無法負擔市場租金，或獨居會有高機率面臨的風險人而言，無法有「相應的關懷身份」申請關懷戶。
5. 特殊境遇家庭的申請限制：即使可透過申請「特殊境遇家庭」作為關懷戶進駐，但「特殊境遇家庭」納入了負扶養義務之直系血親卑親屬及其配偶的收入，其規定會導致沒有扶養事實或提供經濟支援的直系血親，使申請者無法通過評估。

討論問題 3：關懷戶的資格評選、租金補助的判定、以及共同居住者的審核，都是以是否符合特定「身分」為標準，這樣的方式公平嗎？或許我們可以...?

以下整理參考參與者討論內容：

比例分配

- **60%一般戶40%關懷戶**
 - 參與者問題1：這樣的比例分配以什麼考量為原則？
 - 參與者問題2：共融、共好為社宅目標，但事實上一般戶與關懷戶的共融和交流有限，如何在此目標、又壓縮關懷戶戶數的狀況下檢討其比例的效益？或彈性的再調整此比例？

身份定義

- **「共同居住者」定義**
 - 參與者問題：是否因應目前家庭形式的多元化做適度修正？並考量非血緣與非姻親的照顧者，如照護移工與被照顧者。
 - 參與者延伸：納入事實同居者與照顧者
- **有實無名的弱勢境遇**
 - 參與者問題：無法申請到低收、中低收入戶證明的經濟弱勢家庭，是否有其他管道能協助其申請關懷戶？
 - 參與者延伸：與第三方合作，協助無法提出身分證明之弱勢家庭做適當申請，或排程訪視及面談，事實為先證明為輔。

抽選機制

- **候補名單的無期待**
 - 參與者問題：候補狀況可能會維持1~3年不等，申請別間社宅又需要放棄候補機會。高風險的弱勢家庭如何一直做無期的等待？
 - 參與者延伸：抽選+面試。考量社宅行政的人力配置，協請第三方組織進行固定時程的電訪/面訪（e.g. 每3個月進行候補名單清查與了解），以確保關懷戶候補名單中的流動性，以及確認候補者現階段情境之風險程度、進行適度候補評估的加分；社宅無法立即提供之協助，藉由引介跨部門的福利補助與通報窗口，提供被排除的支持措施、降低弱勢家庭的求助無門。
- **弱勢情境的變動性**
 - 參與者問題：弱勢情境或身份並非全有全無、不會變動，如何因應這種變動性？



(三) 社宅當中的人際互動？

問題：如何促成社宅的良好人際互動？

參與者提出社宅的人際互動大致可分為兩種：正向的良好互動，及負向的衝突，並提出促進良好互動以及處理衝突的方式。

1：有哪些良好互動？

- 居民間互助
- 社福和居民的互動

2：為何需要有人際交流？

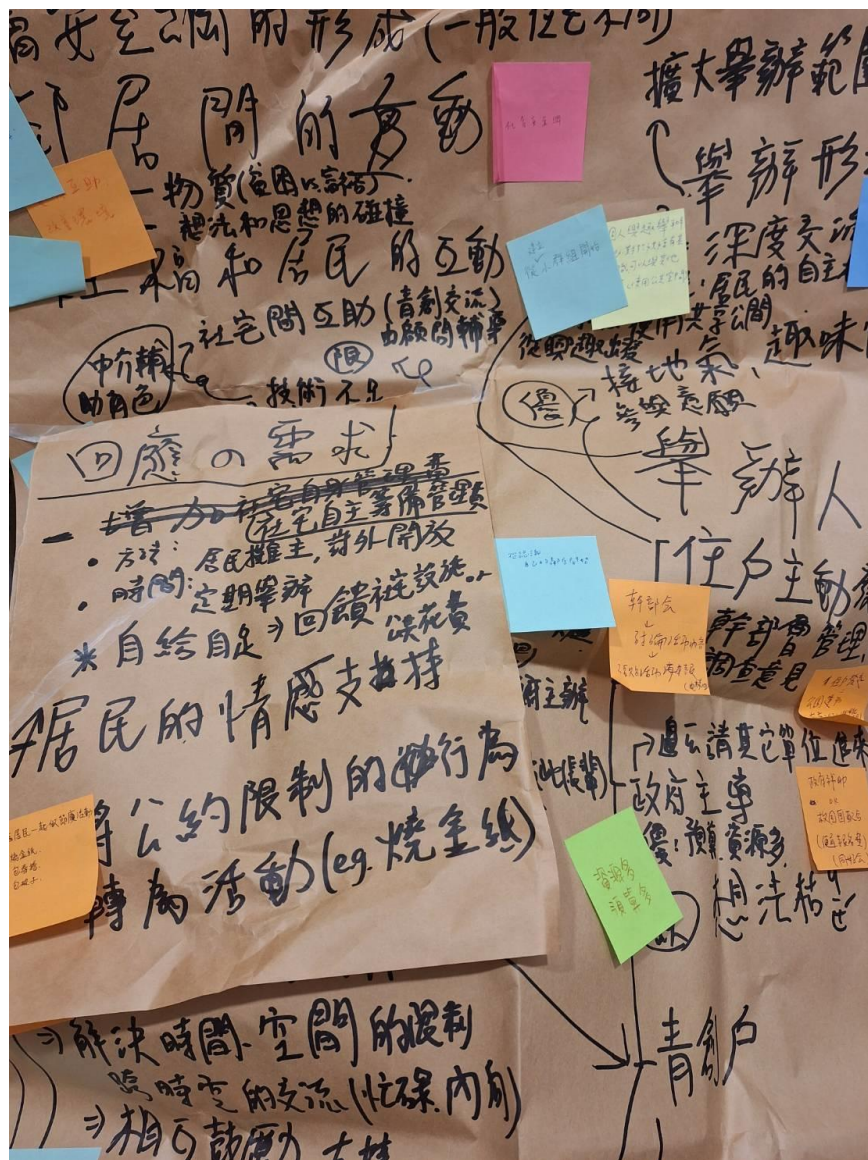
- 給予彼此情感支持(如:共同過節)
- 凝聚彼此以共同打造更好的居住環境

3：如何促進彼此擁有更深度的交流？

- 節慶活動
 - 將公約中限制的行為，轉為活動內容。如:中元節時，住戶共同燒金紙
- 共學活動
 - 類似社區大學，講師及課程希能向政府或其他單位尋求資源

4：活動應該由誰主辦？

- 居民組成幹部會（類管委會）
 - 舉辦活動（如：一起運動、團購）
- 社宅主辦，政府協辦
 - 住戶從自身興趣發起小型社團活動，接著由政府提供資金或找尋顧問輔導團體，以協助擴大活動規模。
 - 市集:由居民展現專長擔任攤主，同時將市集對外開放，並將販售所得轉為社宅公共基金，用於改善公共設施（如:新增無障礙設施）或提升公共服務（如:提升環境清潔）



問題（二）：社宅住戶如果遇到衝突可以怎麼處理？

參與者討論出，在一個居住空間當中會遇到衝突，多半是因為彼此之間的生活習慣不同。

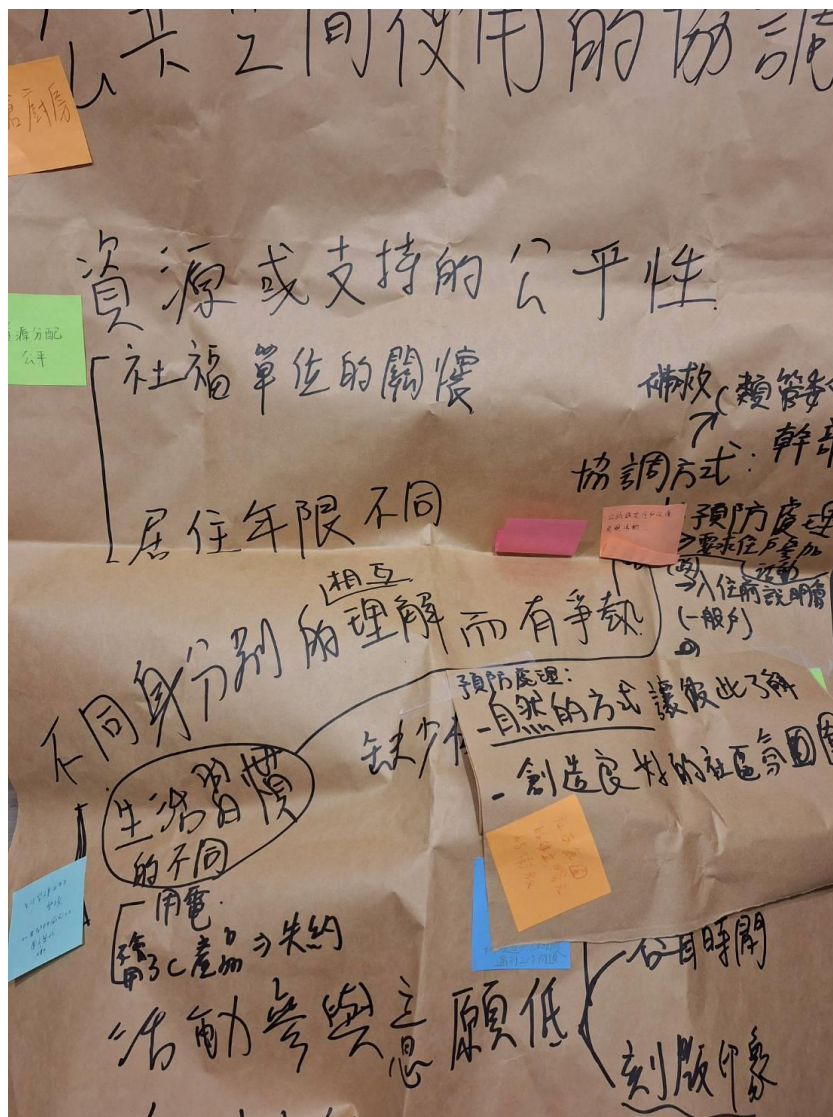
1：如何面對衝突？

預防性處理：

- （入住前）：舉辦入住相見歡，讓住戶增進對彼此的理解，希能進而減少衝突
- （入住後）：可在公約規定住戶須維持一定頻率的活動出席率，以維持熟悉度

補救式處理：

- 成立幹部會（類管委會），由第三方介入協助調解爭執



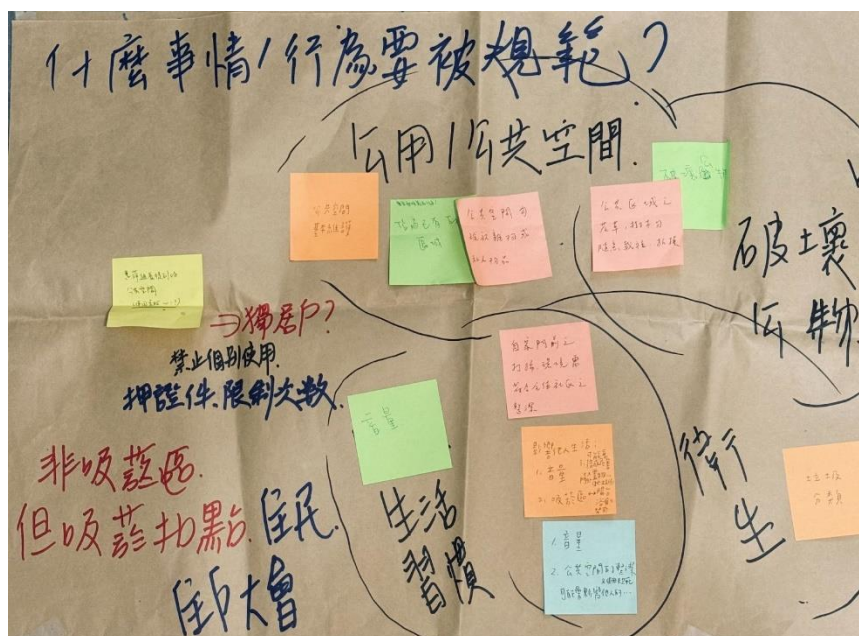
(四) 社宅的生活公約與管理？

討論目標：藉由發想與討論，去思考社宅中的規約扣點管理機制是否合理且有其必要性？如果需要，現況機制又有哪些待完善空間，如何在政府直接管理的制度設計中納入居住戶的聲音和需求？

暖身題：請試想生活在社區裡，你認為什麼事情、行為該被規範？

進入到實體討論前，邀請參與者試想當自己作為住戶的一員，認為什麼事情、行為是該被列入社區規範？參與者討論出下列幾個面向：

- 公共空間：參與者有提到包含「公共空間的佔有」、「私物堆疊」、「社區花草任意踩踏、破壞」等行為。
- 安全：在安全層面上，參與者有提及像是「破壞公物」、「家樓大門」涉及安全問題等行為。
- 衛生、生活習慣：衛生層面與生活習慣的類別多有重疊，參與者提到包括「煙味飄散」、「自家門前的環境打掃」、「噪音問題」等皆是在居住上會希望被加以約束的行為。



問題（一）：是否支持社宅中的生活公約扣點制？

綜合前述的討論，會發現參與者或多或少的都希望社區居住應該要加以規範，在進入這樣的情境下，接著邀請參與者思考並討論，那在社宅中利用公約扣點制來加以規範住戶的行為是否有其必要性？若反對，有沒有更好的替代機制加以管理？

在支持公約扣點制上

支持公約扣點制的參與者提到，在社宅供不應求、有限數量的前提下，設立扣分機制能讓居住的原則被建立起來，也更好地維護了房客的居住品質；對於以共居著稱的社會住宅，更符合其中的共好精神。

當天亦有參與的社工表示，她認為以長遠的角度思考，公約扣點制才能讓社會住宅永續發展，而不會淪為個案／弱勢大戶，使得污名化更嚴重、大家都不想住進社宅的問題發生。

在反對公約扣點制上

參與者表示，建蓋社會住宅表示著政府有意支撐起社會救助的責任，而現階段的公約扣點制變相地排除了一些弱勢／關懷戶，疏忽了他們的居住需求。比方說：年長者燒金紙文化或許是承襲著他們的成長脈絡而不能取捨的，在公寓大樓前不能燒金紙條約就會使得他們被扣除分數；經濟弱勢者沒有經濟條件改善自身的機車漏油問題，也會害得自己被扣分。這些小事項的居住行為她認為是政府建蓋應承擔的責任，而那些嚴重的犯罪行為就訴諸法律途徑就行，無需回歸到扣點機制作處理。

另外，參與者也討論並提出一些相對應的替代方案：包含「增設口頭規勸次數」、「社區勞動、罰金替代扣分驅逐」。

過程中也有參與者對此質疑，社區勞動或者罰金是不是也忽略到了一些經濟弱勢者、弱勢戶抽不出時間的情境和需求？何種是更為完善的替代方案還保留討論的空間。

是否公約扣罰制?

- 1. 原則性
- 2. 永續性
- 3. 共好精神
- 4. 產品負責
- 5. 有限數量

附註：一般公約及非公約... 需予... 應予... 附註：在公約中...

附註：社會公約... 附註：...

附註：... 附註：...

附註：... 附註：...

不
D.
英國

- 1. 規勸次數
- 2. 社會帶動代替
- 3. 其他：罰金
- 4. 法律管束違法行為

經有弱勢

不做怎麼辦?
時限內
國家...
如何

政府責任 → 社會政府目標
條約限制 面向群體
弱勢需求 其

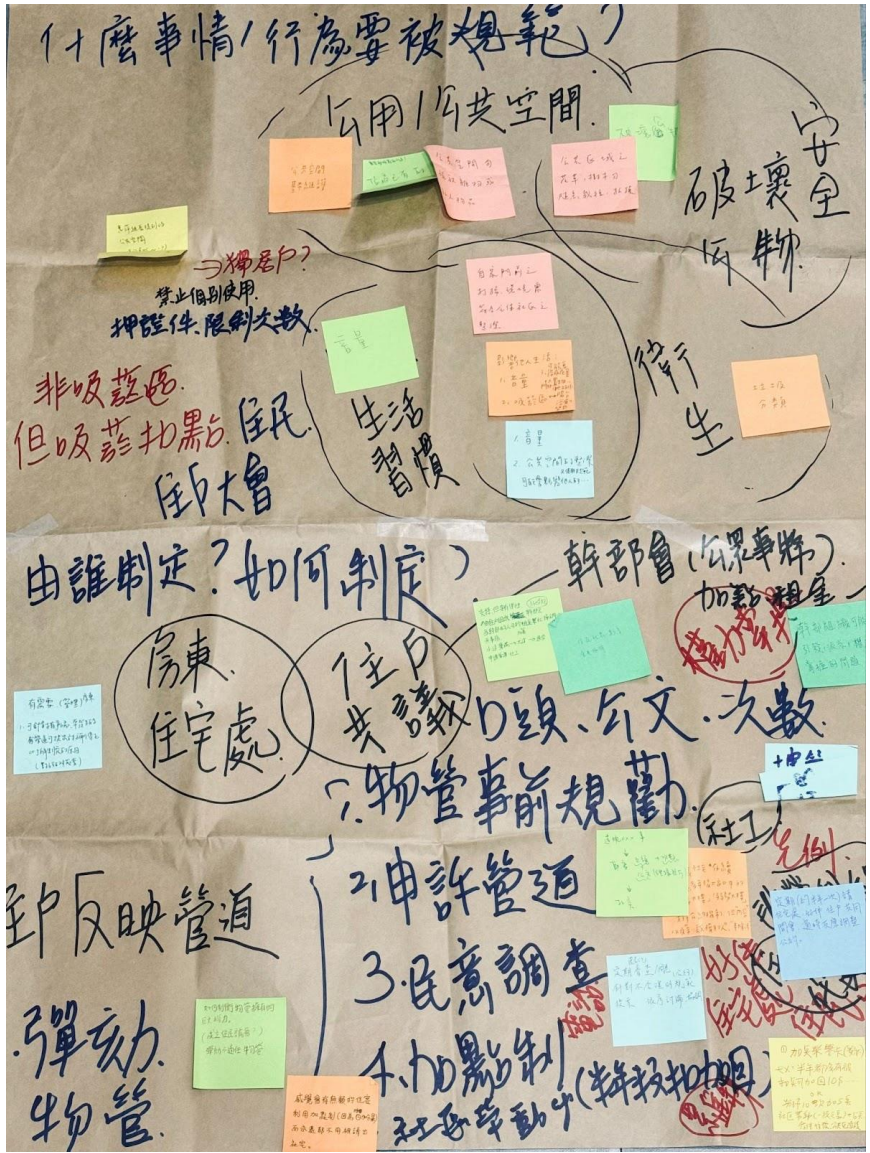
問題（二）：生活公約的制度如何更加完善？

現況下，社會住宅因為是經由政府直接作為管理的主管機關，其制定的生活公約也是由政府統一訂定規範，不少住民表示有「觸雷」壓力，管理手段不像住宅，反而更像軍隊或學校，更疏忽到了許多關懷戶的居住困境。

參與者普遍表示，**生活公約的制訂也應該納入「住戶共議」**參與討論，也有參與者提出或許可以參考組織幹部會建立的方式，成立住戶代表，以下類別是參與者提出的方法：

- I.**申訴管道**：現況住戶在被扣分後就無反應和上訴的空間，參與者提出應設置一個申訴管道，角色可以由政府制定第三方機構處理、前述提到的社區代表，或者由社工協助處理。
- II.**物管事前規勸**：不少參與者提到，許多住戶其實不熟悉公約，很多時候是在不知悉的情況下誤觸犯條約。宜設置一個明確的事前規勸次數再進行處置，會更為合適。
同時，也應有一個監督單位來監督物管在管理、執行處置上是否有問題。
- II.**民意調查**：參與者表示，公約扣點制實際運行於社宅的狀況應該納人民意去作滾動式調整，宜建立定期的住戶意見調查、大會討論等。舉台中社宅為例，**參與者便提出可以建立半年一期針對社宅生活公約施行的討論**，邀請好伴、政府社宅處、住戶代表共同參與，**讓多方角色的聲音都可以被納入**。
- III.**加點機制**：有民眾提出，有扣點機制那是否能有加點機制呢？比方說住戶協助舉辦社區帶動活動，是否能將過往的扣除點數加回。

最後，也有參與者提出質疑，如果納入幹部會的討論，是否會有權力掌握不平等的問題。也有參與者認為加點機制的弊端是會讓觸犯者有機會鑽漏洞，而無法真正被驅逐出社宅。因此上述方案也有待後續延伸、討論的空間。



（五）那些離開社宅的人

問題（一）：關於離開的情境：社會住宅作為只租不賣的居住政策，在當前的年限底下，一定會面臨離開的情境，那我們可以先一起來思考，這些離開社宅的人可能處在甚麼狀態呢？

參與者討論了「被迫」、「自願」與「未屬這兩類」會離開社會住宅的情境

一、首先**被迫離開社宅**的狀態分別是：

- ◆ **入住前身心狀態不佳**：參與者舉例到曾受暴者或者在外流浪過的無家者，都可能因為原先的生活狀態導致身心狀態不穩，以至於面對人際關係（與鄰居、物管）時無法妥善回應，可以導致其不願意繼續入住或者造成生活公約上的扣點以至於被請離社宅。²
- ◆ **需要住在社宅但沒辦法繼續住下去**：比方說住滿十二年的關懷戶，或者住滿六年的一般戶，他依然需要社宅以保障他的居住權益，因其可能受到當前的租屋市場排除，例如長者、經濟困難者、身障者，但卻年限已滿無法繼續續租。
- ◆ **入住期間經濟減少（失業、失去家中的經濟支柱）**：其狀態是原本負擔的起房租，但在過程中失去經濟來源，導致無法繳納租金，所以被要求離開社宅。
- ◆ **人際關係建立困難者**：因為難以保持良善的人際關係，可能造成生活公約上面臨檢舉因而得要離開社宅的情況。
- ◆ **房子（社宅）壞掉**：若遭遇風災或年久老舊的損壞社宅，因而導致住戶無法繼續住下去。

² 在生活公約的討論當中有提到，物管作為第一線申報或接收檢舉的守門人，掌握著住戶們的最直接的公約規定，因此社宅中的物管與住戶的人際互動十分重要，甚至攸關到住戶的居住權益。

二、自願離開社宅則是：

- ◆ **租金不符合需求：**當第三年過後租金為市價的七折，可能對許多人來說還是有機會在租屋市場外找到更便宜的租屋，因此會自願選擇離開社宅。
- ◆ **當下擁有更好的選擇：**因為各種方式有機會使自己經濟水平提升，以至於可以尋得更適切租屋，或者選擇購屋者就會離開社宅。
- ◆ **工作地點更換：**某個住戶因工作搬離台中時，就會離開社宅。

三、參與者也有提出認為難以被分類成自願或被迫的情境

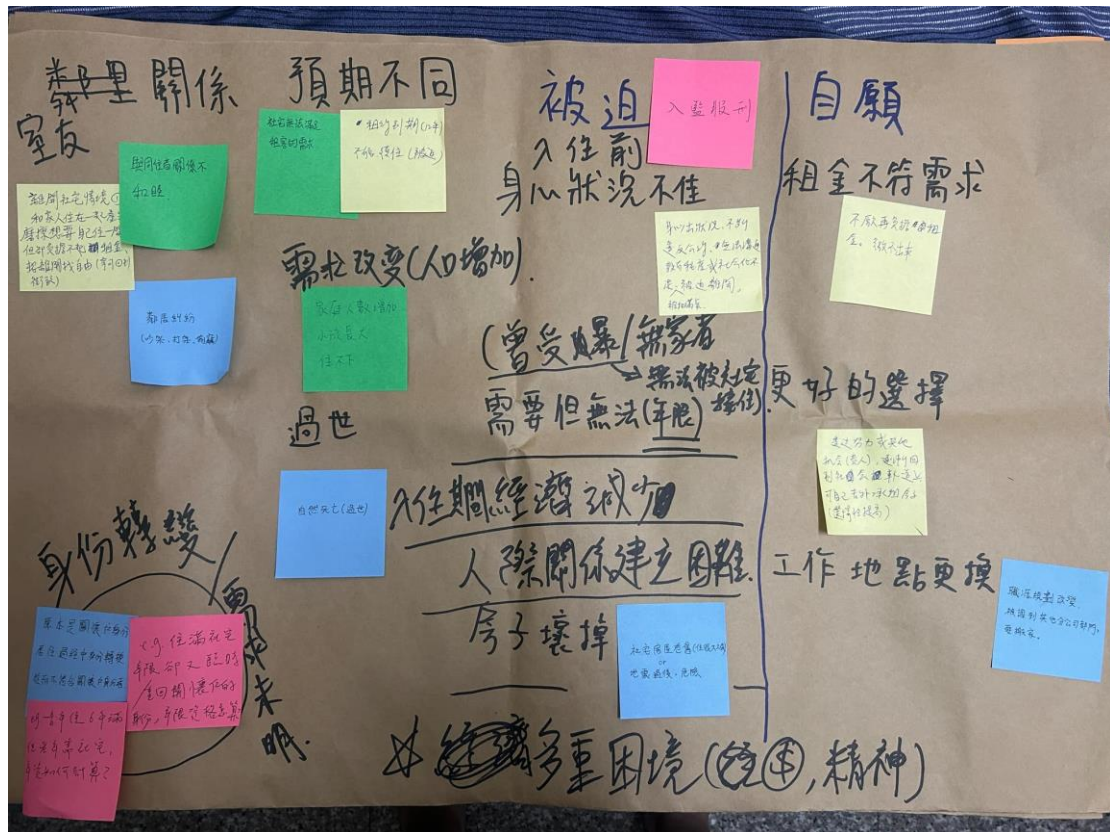
- ◆ **鄰里（室友）關係：**
首先這裡分成**同住者的關係不合**，而其中又分為兩種，第一種是一般共居申請狀態（指共居者為親屬或配偶與其親屬），在第一種狀態當中是家人之間的不和睦，導致其中一位住戶想要搬離，但可能自己的經濟狀態不穩定，無法獨立申請社宅，所以想離開但又不是十分自願的狀態；第二種是共居房，則是在台中社宅當中有特殊的共居房申請，可以讓人透過評選的方式進入社宅，並且嘗試與他人的共居生活，因此也可能會在共居房當中遇到相處不合的狀況。

這裡也有參與者分享到，住戶也有可能是和周邊鄰居相處不來，導致其不願意繼續入住。

- ◆ **與原先預期不同：**屬於住進去社宅後才發現社宅不能滿足自己的需求者。
- ◆ **需求改變：**居住在社宅的過程中可能面臨了家庭人口的轉變，因此會選擇離開社宅，尋求更理想的居住空間。
- ◆ **過世離開**

四、最後參與者提及的討論是，曾住過卻無法再次居住在社宅的狀態

- ◆ **身分轉變**：當一位青壯年在年輕時曾用一般戶的身分成功申請到社宅，並在入住後六年後離開了社宅，然而在65歲時他無法購屋，但同時又因為年齡受到租屋市場的排除，這時，他是關懷戶的身分，但會不會因為過往曾申請過社宅，而導致在年老時無法適時的入住社宅？



問題（二）：在這些情境當中，有沒有哪些是你認為在離開之前可以被看見的需求，或者是在這些狀態的人要離開之前可以支持到他們的行動？

討論過程中參與者提到「延長年限的機制」、「離開前的給經濟弱勢、居住弱勢者的輔導方案」、「多重困境者的生活自立方案」。

在「延長年限的機制」上

參與者在討論過後認為，有些人的狀態不見得在十二年當中就能找到平衡去回應租屋市場，又或者是有些長者是徹底的被排除在外，並非是給與自立的機會就可以在外獨立租屋的狀態，因此社會住宅作為一個擁有社會支持性的居住，應該看見不同狀態者對於住在社宅的不同需求程度，去思考給予不同狀態者不同的居住時間。

因此參與者討論出了一個針對是否可以延長年限的審核機制，其中審核的條件包含：年齡、行為能力、經濟、身心狀態。

- 年齡是指在租屋與就業市場上被排除的年紀，坐落在65歲這個年齡。
- 行為能力係指假設該住戶因為身心障礙的緣故，導致其更難在外面找到合適的租屋，甚至難以獨自在外生活，這時他還是需要一個具有社會性支持的社會住宅，因此去判斷身心狀況的行為能力去評估是否可以延長居住年限，不讓其因未在居住上得不到支持而掉落。
- 經濟作為評估則不一定要按照中低收入戶的身份，而是這位住戶現在的經濟水準與入住初期比較後是否有所提升，或者是下降，若這位住戶住到最後一年，但經濟條件依然沒有好轉，也可以作為是否延長居住年限的標準。

在「離開前的給經濟弱勢、居住弱勢者的輔導方案」上

參與者們從經濟狀態的評估，延伸思考到那我們該如何讓人在居住過程中有機會穩定自身的經濟？

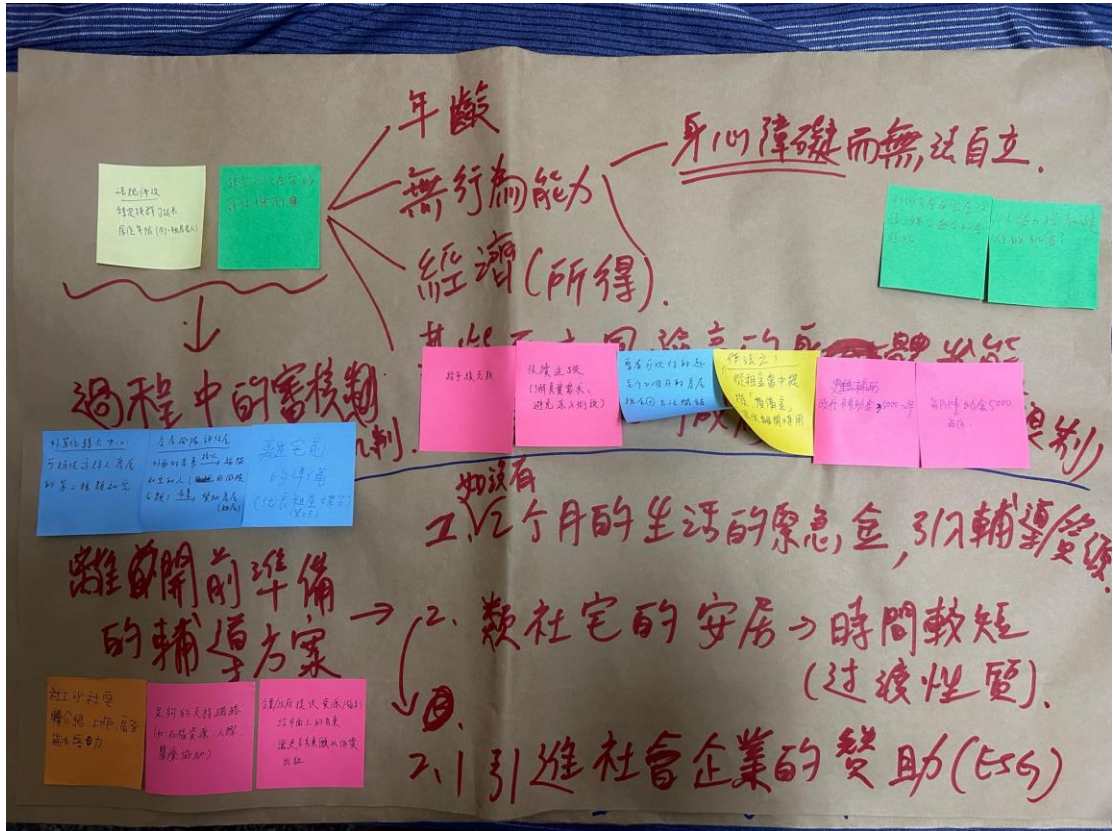
這個輔導方案的第一步則是評估，評估住戶在離開後是否身上擁有兩個月的預備金，其預備金包含了租金、生活開支的基本生活費用，若這位住戶少於兩個月的預備金，則需要引入輔導資源³，而不讓其離開社宅後面臨危殆狀態，比方說因為租不到外面的租屋，導致其可能需要流浪。

第二步是，社會住宅應有不同性質的種類，參與者提出了「類社宅」的居住，在「類社宅」中屬於過渡性質，屬於短期的居住，讓人在離開真正回到租屋市場前，可以先過渡到一個符合自己經濟狀態的租屋，並在過程中引入社區式的支持網絡，而非回到租屋市場受挫後，更難達到自立。

對於經濟困難者而言，容易被租屋市場排除的原因是市面上尋求不到安全又可負擔的租屋，並且可能同時面臨人際網絡疏離，因此參與者會提到核心的結構性問題依然是租屋市場不夠健康、友善，所以第三步是尋求民間企業的贊助，擴展租屋市場友善的可能性。

由政府或者企業提供資源或福利，給市面上的房東，讓房東願意用健康的價錢出租，平衡租屋市場也是我們在社會住宅中看到的重要目標。

³參與者在後面的討論則開始延伸討論輔導資源如何進入社會住宅，可以參考下方在「多重困境者的生活自立方案」上。



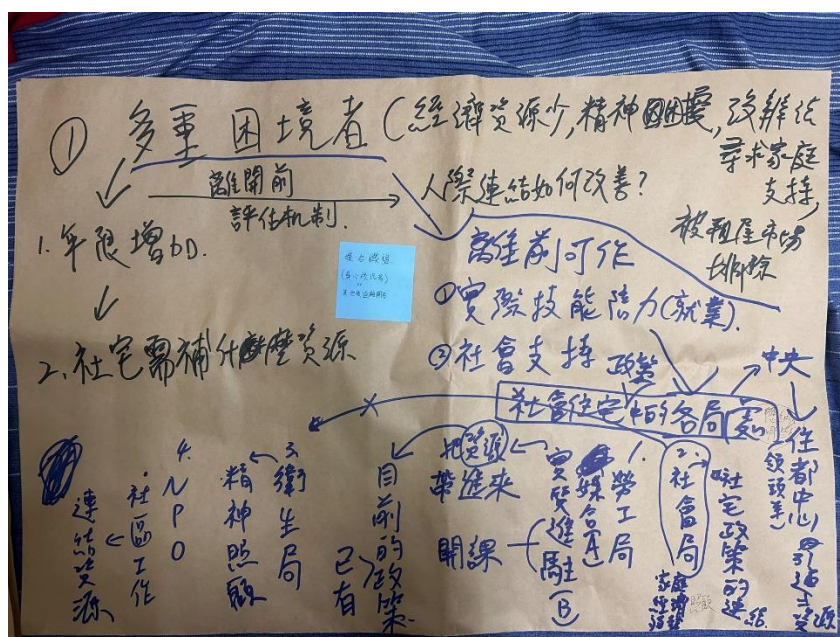
在「多重困境者的生活自立方案」上

參與者回到討論先前都尚未討論的「資源引入」，到底該引入什麼資源，讓弱勢者得以被賦權，尤其當許多的弱勢者的困境是多重時，包含經濟弱勢、精神困境、人際支持薄弱等等，這樣的多重困境者該如何尋求自立的可能？

其中一位參與者（現為社工）提到了目前跨局處的合作在社宅當中是缺乏的，像是台中的社宅主管機關是住宅處，但居住弱勢者住進去社宅後還需要社會局、衛生局、勞工局的資源，一同分工才有機會使人得到生活中的支持力量。

因此在自立方案上各局處的連結上就分為，中央的住都中心應該作為領頭羊，作為資源合作的示範，地方上的各局處共同形成社會住宅政策的連結，包含社會局可以成為住戶在家庭、經濟上弱勢的資源支持；勞工局則可以進入到社會住宅中當任主動媒合工作的角色，把現有的政策帶進社會住宅當中，讓資源的可親性更高；衛生局則是可以提供精神照顧的支持，讓受到精神疾病困擾的住戶可以逐漸好轉；最後則是民間組織的力量，可以如何提供更多樣的資源進來到社會住宅當中，像是現在台中社宅的社區好站可以扮演彈性互動的角色，但這些民間單位可以怎麼被政策資源給支持，去做更多行動。

補充：在講座問答環節，也有一位社工提出，當前對於社宅關懷戶的討論，會讓人直接聯想到社會福利的資源，但以台中社宅社區好站的情況，主管機關其實是住宅處，因此真正能回應這些問題的社會局，並沒有進來到社會住宅的政策參與當中，當然也包含其他各局處的參與是沒有看見的。



最後一些參與者提出但未被討論的提問：

- ✧ 如果關懷戶離開社宅後還是回到原本不健康的居住環境，那社會住宅對於居住正義的意義是為何？
- ✧ 如果離開社宅後回到一般的租屋市場，但面臨到居住環境倒退，甚至流浪街頭，那這樣算是居住正義嗎？
- ✧ 因故離開社宅的人，除了社福單位的關懷，市府有無更進一步的實質支持作為？
- ✧ 離開社宅後，這群弱勢者可以去哪呢？
- ✧ 離開社宅時，市府可以做什麼去減少其進入租屋市場的阻礙？

(六) 其他

在開放空間當中，參與者有針對沒有辦法進入五大主題的問題，寫下自己的思考，以下是整理：

一、社會住宅的跨部門溝通和協作：

- 1：社政部門與住宅管理部門的合作關係？
- 2：基層單位的人員如何回報問題：
 - A：問題反應的管道？
 - B：該由誰處理和修正？

二、對關懷戶的支持輔助：

- 1：引入相關的專業輔導，有別於大眾化的課程參與，而是更針對其需求的課程。
- 2：過程中增加參與誘因，降低參與的成本，例如線上或者其他方式讓人更能夠接觸到這些資源。

提問和思考：

- (1) 社宅好站的社工該如何評估何時該介入住戶問題？
- (2) 社工訓練以個案為主，但社宅則是以社區作為單位，該如何調整服務的差異？

