

113 年「青年好政-Let's Talk」計畫 議題結論報告

團隊名稱：南青-寄居蟹

討論議題：大專院校之於大專院校的租屋輔導作為

辦理時間：113 年 9 月 14 日（星期六）

辦理地點：墨爾漢堡

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. 租屋平台資訊不透明、使用上不夠友善

- **租賃平台資訊不透明**：現有的房東或中介提供的租房資訊不完整，校方所提供之平台資訊仍不夠清晰，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。
- **租屋平台介面不友善**：租屋平台或宣傳渠道的設計不夠友善，導致學生難以有效搜尋、篩選或理解租屋訊息。
- **平台資訊滯後**：租屋平台的房源資訊更新不及時，導致學生錯失合適的租屋機會，或查看到已出租的房源，浪費時間和精力。

2. 修繕責任不明確

- **修繕責任歸屬不清**：房東和租客之間對於設備維修責任的歸屬缺乏明確規範，房東常推卸責任，學生往往因不熟悉法規而承擔不必要的維修費用。

3. 學生租屋資訊不足

- **租屋知識匱乏**：學生缺乏租屋的基本知識和技能，例如如何查看租賃條約、確認房屋狀況等，容易被房東或中介利用。
- **資訊不全面**：學生難以獲得詳細的租屋選項與比較資訊，容易選擇不合適的房源。

4. 校方對租屋資訊宣傳不足及所提供資訊難以閱讀

- **宣傳效果有限**：學校提供的租屋輔導或相關宣傳資訊不夠有效，內容冗長且難以閱讀，無法吸引學生主動了解。
- **訊息獲取不便**：學生在校園內獲取租屋資訊的渠道有限，且相關信息不集中、易遺漏。
- **宣傳時間不恰當**：校方在宣傳租屋資訊的時間點安排不恰當，導致學生錯過關鍵的租屋時機，無法在需要的時候獲得相關資訊。
- **校園租賃幹部資訊傳達不夠完整**：負責租賃幹部或承辦人員未能完整傳達相關資訊，導致學生對於租賃服務和資源了解不清楚。
- **學生不清楚學校所提供的服務**：學生對學校所提供的租屋服務及輔導不夠了解，無法充分利用可用的資源和支持。

5. 學生經驗不足，契約漏洞多，導致選擇不當

- **契約不完善**：房東利用學生租客經驗不足，提供含有漏洞的租賃合約，學生難以發現問題，最終遭受不公平的對待。
- **法律意識薄弱**：學生租客對租賃法規認識不足，無法有效辨別契約中的不利條款，增加租屋風險。

房屋選擇不當：因學生缺乏租屋經驗，難以評估房源的適合度，最終選擇了不符合生活需求或條件不理想的房屋，造成日後生活困擾。

這些問題涵蓋了從租屋資訊的透明度、契約問題、修繕責任、學校宣傳不足到學生租屋經驗等多方面的挑戰。這些問題加強了學生在租賃市場中的弱勢地位，進一步凸顯了學校加強租屋輔導及政府提供更多保障的必要性。

二、結論或建議

1. 校方措施

- **整合鄰近租屋資訊**：各學校需收集鄰近區域的租屋資訊，並與地方村里長合作，將這些資訊放入教育部雲端租屋平台，提供學生作為租屋參考，確保學生能輕鬆獲取詳細和透明的房源信息。並加入當地垃圾車的收運時間，並將這些信息放置到租屋平台上，幫助學生更好地規劃生活安排。
- **設立租屋學分**：將租屋知識納入課程，設立租屋相關學分，幫助學生了解租賃法規、權益和責任，提升學生的租屋能力。
- **舉辦租屋創意競賽/有獎徵答**：利用短影音、漫畫等創意形式，舉辦租屋相關競賽，激發學生參與，提升租屋知識的傳播與普及。或舉辦租屋知識相關的有獎徵答，增進學生對租賃法規及實務的了解。

- **法律租屋課程/講座/工作坊**：提供專門的租屋法律課程，幫助學生熟悉租賃契約、權利和義務，降低租屋風險。鼓勵學長姐分享租屋經驗，幫助學弟妹了解租屋注意事項，避免踩雷。
- **租屋博覽會**：學校可定期舉辦租屋博覽會，邀請房東、租賃公司及法律專家現場為學生提供資訊，增加學生對租屋市場的了解。
- **集點換餐、超商點數獎勵**：參與講座或租屋活動的學生可以集點換取餐點或超商點數，提升學生參與度。
- **宣導員計劃**：推動“賃居全能王”宣導員計劃，選拔學生參與租屋宣導，擴大校園內租賃知識的影響力。
- **調查學生不續租原因**：學校應調查學生不續租的原因，了解學生在租屋過程中遇到的問題，以便改善租屋服務和輔導。
- **定期培訓租賃輔導員及設定獎懲機制**：定期為負責租屋輔導的校方幹部和行政人員提供專業培訓，確保他們具備最新的租賃知識和服務能力，並建立明確的獎懲機制，鼓勵行政人員積極協助學生租屋輔導，提升服務品質。
- **社團及系會宣導及實體進班宣傳**：透過社團和系會活動傳達租賃相關訊息，並提供經費支持，鼓勵學生參與租屋知識的宣傳與學習。安排租賃輔導專家進入教室進行宣傳，直接向學生介紹租賃相關的知識和資源，提升資訊到達率。

2. 教育部措施

- **增設租屋平台標籤**：教育部可在租屋平台上增設「6+1」標章，確保房源信息符合政府規範，提升房源品質。
- **以租代管**：教育部或學校可以與房東合作，採取以租代管的方式，統一管理和分配學生租屋，確保房屋品質和租賃條件合理。
- **結合學分提升參與動機**：將租屋相關講座和活動納入通識課程，或作為畢業門檻，增加學生的參與動機並提升租賃知識。
- **列入演講點數**：參與租賃相關講座或活動的學生可獲得演講點數，鼓勵更多人參與並提升租屋知識。
- **定期舉辦知識競賽**：例如舉辦“百萬賃居小學堂”等租屋知識競賽，贈送冷氣卡等獎品，激發學生參加的興趣，同時增進對租屋的認識。
- **結合賃居平台觸及率**：透過賃居平台及各級學校活動的合作，提升租屋資訊的觸及率，確保更多學生能接觸到高品質的租屋服務。
- **社區設施盤點**：各學校需收集鄰近區域的租屋資訊，並與地方村里長合作，盤點社區內的資源與設施，將這些資訊放入教育部雲端租屋平台，提供給學生作為選擇租屋區域的參考。

3. 租屋平台與市場改進

- **資訊透明化**：確保租屋平台提供的資訊一致，解決房東聯絡資訊單一等問題，避免學生因信息不透明而選擇不適合的房源。
- **定期更新房源信息**：每月或每周定期更新租屋平台上的房源信息，確保學生獲取到最新的房源資料，減少資訊滯後帶來的不便。
- **租賃契約規範與管理**：鼓勵平台和學校合作，協助學生理解租賃契約內容，防止契約中出現不利條款，推動合法契約的普及。
- **硬體設備維修保障**：為租屋內的硬體設備提供維修保障，確保學生不會因設備損壞而影響居住品質，並可考慮提供以租代買的選項，減少設備更新負擔。