

113 年「青年好政-Let's Talk」計畫 議題結論報告

團隊名稱：遊睦社會行動工作室

討論議題：租屋透視鏡：一起聊聊遷徙世代的租屋大小事

辦理時間：113 年 9 月 7 日（星期六） 09:30-16:40

辦理地點：新北市立林口高級中學 301 教室（新北市林口區仁愛路二段 173 號）

壹、 現況或問題

一、 租賃市場的透明度不足

（一） 租金實價登錄平台資訊不夠完整

目前租金實價登錄平台的信息不完整，租屋資訊缺乏。

- 1、即時性：物件狀態並非隨時更新。
- 2、真實性：缺乏查核機制。
- 3、物件細節：如房屋狀況、家具配置、租賃條件等，導致租客無法做出準確比較。

（二） 資訊不對等的問題

房東與房客在租賃交易中的資訊不對等，房客難以了解完整的租屋資訊，而房東可能因逃稅而不願登錄實價數據。

二、 現行租屋補助政策的局限

（一） 租補政策申請困難

房東若不同意租補，容易出現資訊不對等及權利落差的狀況。

- 1、漲房租：房東可能會以申請租補導致房屋稅額增加為由，於下一期契約漲房租。
- 2、不續租：房東可能會以各種理由不續租給申請租屋補助的房客，或直接提前終止契約。

（二） 地區性政策推行不均

- 1、租屋補助政策在不同地區的適用效果差異較大，有些地區的房東普遍不願意參與，造成政策推行困難。
- 2、補助條件沒有在法律上明定，即使申請網站說明條件，仍無公開透明的審查指標，導致看得到領不到的現況。

113年「青年好政-Let's Talk」計畫 議題結論報告

(三) 審核期過長

審核時間沒有統一的長度或時段，經常出現有人很快被核定、有人審核很久，且審核很久後還需要補件，補件後又需要再一段時間才能再核定的情況。

三、 房源不足與租金上漲

(一) 房屋持有者對租賃市場的影響

空房或多房持有者不願出租，進而減少了市場上的可供房源，導致租金上升。

(二) 公有閒置空間未充分利用

公有閒置空間及校舍未被有效利用，未來可以改建為住宿空間以增加房源，平抑租金。

四、 租賃資訊不夠透明

(一) 二房東給予資訊不齊全

弱勢自然人轉租的二房東，通常不會透露房屋所有權人的資訊，因此也很難查證該房屋的合法性、權責關係（如：修繕要找所有權人還是二房東？）

(二) 租屋管道過多，資訊不統一

政府沒有官方的租屋平台，租屋市場皆是民間自主運作，因此沒有明定出租物件時有哪些必要揭露的資訊，每個租屋平台或網站揭露的資訊都不同，甚至出現同樣的物件，在不同租屋管道呈現的資訊主題不一樣。

五、 契約中出現房東與租客權益不平衡的狀態

(一) 「終止租約」的條例界定不夠明確

現行租賃專法雖有明定遭遇哪些情事，房東或房客可以提前終止租約。但是，部分條例說明仍稍嫌模糊，如：「承租人毀損租賃住宅或附屬設備，不為修繕或相當之賠償」，又，「毀損」的定義及程度為何？有沒有可能租客覺得沒毀損而房東覺得有毀損的情形出現？

113 年「青年好政-Let's Talk」計畫 議題結論報告

(二) 簽訂租賃契約的地位不平等

以「修繕」為例，物件修繕的責任可能不會被寫進契約，進而讓房東要求房客負責修繕的全部責任。

並且，違約的部分，也可能因為契約未寫清楚權責細項，使得實際狀況仍以租客需全責承擔的狀況。

貳、 結論或建議

一、 推動租屋資訊透明化

- (一) 強化租金實價登錄平台的資訊完整性：讓房東與房客均能獲得足夠的租賃資訊，並設計針對弱勢族群的簡便操作界面。
- (二) 擴大租金實價登錄平台登錄資格角色：思考加入除了包租代管以外的角色進行登錄的可能，讓房屋的出租事實能更透明，並且以「審核機制」作為此項目的配套措施，任一方進行登錄後由另一方做初步驗證，其後資料傳送到政府方面，並同時附上租約，讓政府做具有公信力的第二次查核。
- (三) 租金實價登錄平台加入租屋歷程：建議可以在平台中增設「該出租物件的出租歷程」，並著重呈現「房客是否申請到租屋補助」的歷史資料。
- (四) 結合 google map：在平台中連動 google map，可以讓民眾直接了解物件的生活機能及區域租金行情。

二、 改善租補政策

- (一) 簡化租屋補助申請流程，減少不必要的行政負擔，並針對不同地區的政策適用差異，制定更具彈性的補助措施，吸引更多房東參與。
- (二) 多元補貼：針對不同的弱勢別有更細緻的補貼方式或獎勵機制（如：為社區服務換取額外補助）。
- (三) 放寬補助申請條件：是否能依照「個人對社會的貢獻」有評比機制，並同時影響獲得補助的增減。

113年「青年好政-Let's Talk」計畫 議題結論報告

三、提升包租代管機制

- (一) 健全包租代管服務：協助審核租賃契約中的應記載事項及解決租賃糾紛，並引入第三方機構進行糾紛調解。
- (二) 包租代管業者更普及：現行機制將社會住宅包租代管業者及一般包租代管業者分開管理，是否可以普及社會住宅包租代管形式，調整更完善的業者管理制度，提升房客找業者租屋、房東找業者合作管理空屋的意願。
- (三) 包租代管流程簡化：建議成立「有政府認證的包租代管業者清單」可公開並廣宣給大眾所知，更便利瀏覽的方式建議可以「結合 google 地圖評論」之類的系統。

四、增加房源以平抑租金

- (一) 漸進式增稅：增加對空房或多房持有者的稅收，使房東釋出空屋增加供給。
- (二) 加強盤點閒置空間：對政府各部會及民間的閒置空間進行盤點及轉換建築用途的可能性；也可以與民間企業或非營利組織合作進行建築改造，減少物件所有權人的負擔，增加房屋所有權人釋出空間的意願。
- (三) 增加市場可供房源，進而抑制租金過快上漲。

五、平衡房東與房客的權益

- (一) 補貼租約公證費：由政府提供免公證費之公證服務，增加第三方公信力，同時使公證普及，保障房東及房客雙方權益。
- (二) 建立房東與房客的公開紀錄：如繳租歷史和糾紛紀錄，幫助雙方在簽訂契約前進行評估。
- (三) 優良房東評選：建議可以開設「500大優良房東」認證，由各部會以第三方角度針對如房東包容性、租期穩定性等指標進行評選，增加認證公信力。
- (四) 租屋物件保障：建議成立類似交通裁決所之類的機構，作為第三方廠商/組織，在租屋物件中修繕、電器、或其他附屬品之損毀事件中，進行責任歸屬的調查或調解，同時也可以在公版租賃契約中加入點交清單及明定修繕責任歸屬的項次。