

## 2024年「青年好政-Let's Talk」計畫 議題結論報告

團隊名稱：台灣勞工陣線協會

討論議題：回家路上：青年勞工居住與工作需求的多元模式想像

辦理時間：113年8月7日（星期三）

辦理地點：臺北市非政府組織會館（台北市中正區青島東路8號）

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

#### (一)、青年為何無法兼顧居住品質與工作需求？

1. 台灣居住目前強調價格強於價值，經濟面強調「不動產是火車頭產業」、「房價上漲代表經濟繁榮」；政治面標榜「開發即是進步」、「高房價象徵政績」；而在個人價值上，則崇尚「買房是人生奮鬥的目標」、「房市為理財投資的首選」。
2. 台灣當前的居住問題，等不到、租不好、買不起。社經弱勢的居住權保障嚴重不足，導致許多人等不到合適的居住機會。租屋環境無法成為一種合理且有尊嚴的居住選擇，而購房對一般家庭和青年家戶來說，負擔過於沉重，難以承擔。
3. 房產改革的結構矛盾，多數一屋者(60%)「抱怨漲、恐懼跌」，是最關鍵但也是最矛盾的群體。
4. 自八零年代以來，台灣逐漸形成了一個植基於土地與房產利益的綿密政商網絡。主導這個網絡的包括政治集團、地方派系、地產相關集團以及資本家，他們享有最大的利益(吃肉)。支持者則是投機客、小地主、多屋戶和高階收入者，他們在這個體系中分得一杯羹(喝湯)。然而，受宰制的多數人，包括擁有一間房屋的有屋者和渴望擁有房屋的人，卻只能望梅止渴，甚至那些努力奮鬥者也難以改變現狀。殘酷的事實是，這個「地產權力集團」(Power Bloc)竟然是建立在被宰制者一定程度的同意性之上。
5. 居住問題長期以來歸因於個人與家庭。突破的困境，要強調國家與社會的公共責任，突顯政策的不公平引發公共討論。
6. 以青年做為訴求，在於社會形象鮮明、政治傾向未定與該族群為相關利害關係人。
7. 現行政策為鼓勵購買為主，分為市場管理和利息補貼。實質政策分別為實價登陸、房屋稅、房地合一稅與新青安貸款。

附件 5

8. 一般租屋政策是近年來開始受到重視，必須讓其先透明化。市場管理包括契約標示應記載及不得記載事項，以及租金補貼政策。
9. 針對弱勢提供的社會住宅政策，直接興建為在公有土地上直接蓋，包租代管則是委託民間業者協助房東出租。
10. 興建速度無法跟上民眾需求，未能落實可負擔租金的原則，使得營運中出現「一市兩制」的爭議。此外，居住福利的投入不足，以及不合理的社宅抽籤制度，則是目前社會住宅面對的問題。
11. 青年為何無法兼具住屋品質與工作需求？雖然現狀還沒到內捲、躺平、潤那麼誇張的地步，但居住模式依然對青年不利。買房成為唯一選項，而先來者早已購置房產，使得後來的青年難以入市。此外，房價只漲不跌的社會共識，更讓晚買者面臨更高的成本。

## (二)、租屋調查與新可能

1. 首先，勞工議題跟租屋議題是息息相關的，租金跟勞動收入與勞工的生活條件相互影響。在這個命題定義上，我們會認為租金不可以超過工資的百分之三十，超過就是所謂的難以負擔的房租。2018 年基本工資是 22K，這樣的基本工資去換算的三成是 6600 元（以下簡稱為個人 MW 租屋）。24% 支付在租金，可使用在生活上的花費只剩下 76%，更遑論學貸、負債或是家庭贍養費。台北市的租金所得比佔了 58%，新北市則是 30%，都超過了當初定義的可負擔的租金程度。在中南部相對地租金相對較低，但中南部的薪資也比較低。
2. 在其他面向仍然顯示租屋與其他議題的交織。性別方面，性別要求在租屋環境中頗為常見，各都個人 MW 租屋市場限女性或限男性比率，均高於全體租屋市場，且限女性多於限男性。此外在個人 MW 租屋市場中僅 1% 房東未填答，顯示個人 MW 租屋市場的房東對於性別要求關注度頗高。從租屋者需求來說，找到房後不能馬上入住，在租屋市場中，房東握有更大的權力，房東通常會去選擇房客，去選擇誰來租我的房子。轉化成的趨勢是房東會設定限制，形成居住的排除，造成常常即使有錢也租不到房子。各都性別限制以台北市最為明顯，限女性比占高達 37.7%，遠高於新北市的 18.7% 及高雄市的 15.9%，限男性亦是六都之冠，推測此現象因與台北市多為雅房出租，基於其他租戶的性別考量，故出現較明顯的性別限制，而限租女性的比率高於男性，也反應房東對於性別的集體刻板印象，形成對女性租屋者的偏好。
3. 個人 MW 租屋市場限學生、上班族比率（35.7%）高於六都全體（17.2%），六都全體租屋市場則以限家庭、上班族（9%）高於個人 MW 租屋市場（0.5%），顯示上班族因收入較穩定，在六都租屋市場較受歡迎，學生則較受低價租金市場的青睞，以致家庭租屋在六都全體及個人租屋明顯較不受歡迎。個人 MW 租屋範圍中，房東對學生接受

附件 5

度明顯較高，其中以台北市、新北市在限學生及限制學生、上班族兩項條件較為明顯，推測是雙北市聚集較多大學，學生需求較高，以致較低價的個人 MW 租屋市場專供學生租賃的比例偏高，卻也壓縮基本工資所得族群在此租金條件下的選擇機會。

4. 個人 MW 租屋市場限學生、上班族比率（35.7%）高於六都全體（17.2%），六都全體租屋市場則以限家庭、上班族（9%）高於個人 MW 租屋市場（0.5%），顯示上班族因收入較穩定，在六都租屋市場較受歡迎，學生則較受低價租金市場的青睞，以致家庭租屋在六都全體及個人租屋明顯較不受歡迎。個人 MW 租屋範圍中，房東對學生接受度明顯較高，其中以台北市、新北市在限學生及限制學生、上班族兩項條件較為明顯，推測是雙北市聚集較多大學，學生需求較高，以致較低價的個人 MW 租屋市場專供學生租賃的比例偏高，卻也壓縮基本工資所得族群在此租金條件下的選擇機會。
5. 總結來說，在租屋議題上，我們發現基本工資所得者出現高度的機會不平等。六都符合基本工資 30%原則的出租屋數占 26.21%，表面上可負擔租屋數量並不低，但勞動人口集中在北部，可負擔租金出租住宅卻多位於中南部，形成負擔能力與市場的空間錯配，以致北部低所得勞工會面臨低價租屋的市場競爭。
6. 同時，這也形成了多重的社會排除。部分房東會直接揭露應租年齡的限制，或者要求應租者供身份識別資料，不僅構成實質資格篩選並形成社會排除。房東的資格限制，主要出現在以套雅房為主的個人 MW 租屋市場，例如出現 103 筆看屋要求攜帶身份證或名片（工作證等），要求提具良民證 23 筆，要求薪資證明者 5 筆；以整層住宅為主的基本工資家庭租屋市場，亦有 24 筆要求身份證明，但僅有 1 筆表明出具良民證可優先簽約，顯示個人 MW 租屋市場的限制門檻更高，並反映出低價租屋市場的房東對房客的經濟能力及身份有較大防備心。

### (三)、青年勞工的居住挑戰：企業能夠做什麼？

1. 住宅在台灣是高度商品化的私人資產，但在部份國家以及我想像中的社會中，居住應該要是去商品化的公共服務。通勤成本會高度影響工作的表現。在這邊介紹兩個實驗。第一個實驗中，研究與一家經營腰果加工廠的大型跨國公司合作，為 163 名求職者提供工廠工作。這些求職者大多數是女性，平均年齡 29 歲，約三分之二從事低收入創收活動。在他們開始工作前，先透過讓他們推薦其他人來填補同一家工廠的空缺職位。這些推薦的大多數人住在同一個社區，可以共同通勤。研究將求職者隨機分配到三個組別：「控制組」：推薦的人沒有收到錄用通知。「同一班次組」：推薦的最多三人與他們在同一班次工作。「不同班次組」：推薦的最多三人在不同班次工作。結果顯示，只有 25%的對照組求職者至少參加過一次工作，其中 41%在四個月內離職。相比之下，網絡成員也獲得工作機會且在同一班次工作的求職者，以更高的比例接受和保

附件 5

留工作。他們的工作佔用率增加了 16 個百分點，比對照組高出 63%。這些效果在四個月後仍然存在。

2. 在第二個實驗中，研究與一家行銷公司合作，提供 873 個短期街頭拉票工作。隨機化求職者推薦的人是否也在同一工作地點獲得工作機會，並改變他們的工作地點以影響通勤時間。結果顯示，當推薦的人也獲得在同一工作地點工作的機會時，求職者接受工作的可能性增加了 7 個百分點。相較之下，當推薦的人在不同工作地點時，這種影響在統計上不顯著。對於通勤時間較長的求職者，這種效應更為顯著。
3. 這兩個實驗表明，與網絡成員一起工作並能夠共同通勤的求職者更有可能接受工作，這意味著個人如果不認識可以共同通勤的同事，可能會拒絕工作，導致低就業均衡。因此，積極的勞動市場干預措施應針對網絡而非個人，以提高效果。此外，求職者的定性訪談顯示，分擔交通費用並不是共同通勤的主要原因，反而是使通勤時間更短、更愉快和更安全，特別是對於女性求職者，這是增加低收入國家城市就業的關鍵。
4. 而日本的居住現況，2020 年日本自有住房比率 61.4% vs 台灣 78.6%。東京自有住房比率 46.1%vs 台北市 72.1%。2020 年，日本有 1898 萬戶租屋家戶，86%的租賃住宅由私人持有，公營住宅占 10%，都市再生機構管理的 UR 賃貸住宅占 4%。
5. 日本的終身僱用制文化導致通勤成為常態，許多上班族選擇單身赴任以減少舉家搬遷的成本，這樣的通勤文化創造了大量的租屋需求。日本大企業提供的租屋補貼福利增加了租屋市場需求，約 1/3 的租屋族領有企業的住房補貼，能顯著減輕生活負擔。而租屋成本相對低廉也是吸引日本人租房的重要原因。2021 年，日本三大都市圈的平均月租約為 75259 日圓，租金所得比約為 17.5%，顯著低於台灣的 20%至 30%。房價相對穩定，降低了購屋投資的吸引力，且租屋法規偏向保護租客，降低了租客的風險和不確定性。
6. 日本房屋租賃主要以「普通借家契約」為主流，一旦契約成立且租客履行租金支付義務，租客便可受到強大的法律保障。1992 年實施的「借地借家法」主要保護租客，普通借家契約的契約期間不得少於一年，房東若無正當理由不能提前解約，保障租客不會被隨意驅趕。若房東的理由正當性不足，租客可以拒絕解約或要求房東支付「立退料」，補償搬家費用或其他成本。即使租客違規，房東也需向法院申請強制執行才能驅趕租客。
7. 為了解決空屋率上升問題，2000 年日本政府引入「定期借家契約」，租賃期限可按房東需求或雙方商議擬定，租約期滿後合約自動終止。定期借家契約雖一定程度上保護了房東權利，但目前社會仍以普通借家契約為主流，85%的日本人不知道定期借家制度，僅有不到 2%的租屋簽訂此類契約，空屋率居高不下。
8. 在高齡與育兒家戶的住房支援方面，2001 年政府公布的「高齡者安居確保法」創設了「終身建物賃貸借制度」，讓高齡者享有直至死亡的終身居住權。符合條件的高齡者

**附件 5**

可簽訂終身賃貸契約，不受一般租屋年限限制，除非出現極端情況，業主不能提出解約。這些住宅需符合無障礙設施等高齡對應構造標準，日本政府提供補助和減稅措施以增加供給。育兒家庭則透過「育兒支援住宅認定制度」獲得優質租屋選擇，符合申請資格的家庭享有租屋免禮金、免保證金等多項優惠。

9. 最後，跟大家分享一個在日本的共立メンテナンス Kyoritsu Maintenance 的案例。這間株式會社 1979 創立，資本額 79 億日圓，共有 5939 名員工，以餐飲業起家，從學生寮，擴展到社員寮與商務旅館渡假村。1996 年起，開始發展老人到府照護、送餐與勞人院。共立擁有有五百多棟宿舍，提供給學生與會社員租用，並與 3000 多家企業合作，可採全棟式或單房式。包括有營養師提供餐點、有夫妻擔任寮長，提供早晚餐，事先預約等等的服務，都是大家在等等討論時可以參考的方向。

## 二、討論與總結論

### (一)、青年為何無法兼顧居住品質與工作需求？

青年象徵著學生、相對壯年人與老年人缺乏經驗與社會經濟資本的群體，面臨包括離鄉、北漂南漂、開始失去家庭支持等處境。再加上租屋市場的結構性因素，包括房東與房客權力不對等以及本身市場資訊不透明，都衍伸出許多讓青年房客無法兼顧居住品質與工作需求。另外，青年的選票不多，也較缺乏政治決策影響力，也可能導致執政者在規劃政策時缺乏對青年處境的理解。

### (二)、政策如何建構、引導企業協助員工解決居住問題？

1. 為了協助需通勤上班或外地工作的青年人擁有安全、穩定且可負擔的住宿環境，建議政府鼓勵企業多興辦員工宿舍。企業可自行興建員工宿舍，或作為二房東角色承租周邊合適房屋，以合理價格提供給有需求的員工。企業需定期檢視宿舍的居住情況與品質，確保員工擁有安全、舒適的環境。政府可考慮提供誘因，例如減免部分營業稅或媒合第三方房屋管理單位，來提升企業興辦員工宿舍的意願。
2. 為減輕員工長期通勤的壓力及避免通勤過程中的潛在危險，政府應鼓勵企業提供多元支持措施，如交通津貼、租屋補助、彈性上下班制度或遠端工作模式，藉此降低員工的通勤成本。企業還可建置周遭租屋資訊資料庫，並鼓勵附近租屋的員工分享經驗，幫助其他員工掌握市場情況。將企業附近租屋資訊及租賃相關法律知識納入新人教育訓練中，能進一步協助新進員工了解周遭租屋情況並增進租屋常識。
3. 許多企業積極推動 ESG 與 CSR，強調企業應重視員工的需求與福祉。建議政府將相關概念法制化，例如將企業提供員工宿舍、交通津貼、租屋補助等措施納入企業評鑑項目，對提供相關支持資源的企業給予獎勵（如減免營業稅），反之，對未達標的企

113 年「青年好政-Let' s Talk」計畫執行團隊提案簡章

附件 5

業實施懲罰，以法規強制企業達到標準，舒緩青年人面臨的工作與居住不平衡問題。