

113年「青年好政-Let's Talk」計畫

議題結論報告

團隊名稱:Y.O.U.T.H

討論議題:租賃專法與市場展望-高雄青年視角下的政策對談

辦理時間:113年9月29日(星期日)

辦理地點:國立高雄大學學生活動中心

(一) 現況問題

1. 住宅租賃市場的黑數

- (1) 租金過高及隱性收費:房東經常透過額外的名義例如:停車費、管理費、清潔費,變相提高租金,造成房客負擔加重。房東常未公開租金調整的依據,使得承租人無法判斷租金是否合理。
- (2) 出租人未誠實報稅:部分房東為了避免報稅,不讓承租人申請政府租屋補助,甚至會因承租人申請補助而調高租金,罔顧承租人的權益,也抑制了補助制度的推廣。
- (3) 承租人無法申請租屋補助:許多承租人因為擔心找不到更好房源(市場供給有限),申請租屋補助恐失去現有租屋機會,而放棄申請租屋補助。
- (4) 出租人避免曝光租屋事實,禁止承租人遷戶籍:遷移戶籍會影響就學、投票權等福利,特別是以戶為單位的特殊身份,使得無法遷移戶籍的承租人成為黑戶。

2. 出租人與承租人的權力關係不平衡

- (1) 房東未顧及房客使用房屋之權益:許多房東在租賃過程中擁有過多控制權,選擇房客時缺乏透明的標準,甚至會不顧房客意願擅自進入房屋。這樣的情況導致承租人無法擁有基本的隱私和保障。
- (2) 房東推拖修繕責任:當設備損壞時,房東常推卸責任給房客,或不願進行修繕。舉例:洗衣機壞掉,房東認為洗衣機之使用權已經移轉至房客,因此不願自行修繕。惟,房客係於第一次使用時當下已發現損壞,但礙於未錄音錄影導致無證據反駁。
- (3) 租屋契約內容未劃清權責:許多租屋契約在關於房屋維修、設施損壞等責任

未明確劃分，導致租賃雙方在遇到問題時無法依據契約釐清權責，問題得不到解決。且房東房客大多不清楚簽訂契約時有哪些潛在問題需釐清，現行行政院公布之定型化契約中關於修繕責任的歸屬，雖精神值得倡導但未規範到細節，致使仍有可能產生修繕權責之爭端。

(4)資訊不對稱導致物件真實性不足：房屋照片與實際狀況常常不符，房屋的設備問題也未在出租房屋的資訊平台上提前揭露，使承租人難以正確評估物件的實際價值和安全性。

3. 住宅租賃市場物件不足

- (1) 高房價與高空屋率並存：許多屋主即使擁有空屋，卻不願意出租，原因如下
- 房租收益不佳或維運成本過高：租金收益難以抵消維護成本，讓房東選擇不出租。
 - 炒房心理：屋主希望短期內轉售房產，寧願保留空屋以待房價上漲。
 - 租屋市場不透明：租屋市場未充分實施實價登錄制度，導致租屋市場缺乏透明度，房東可保留更多議價空間。
 - 租賃補助吸引力不足：租賃補助的收益無法彌補被課徵的稅金，房東不願讓利。
 - 房屋持有成本太低：現行囤房稅的稅基是由地方政府訂定，有稅額過低的問題。

4. 房屋物件的安全疑慮

(1) 消防與安全問題：一些出租房屋未通過消防檢查，如一些違建或使用不合規材料卻仍被用作出租的物件，對承租人的人身財產安全構成威脅。

5. 小結

住宅租賃市場面臨租金不透明、稅收與補助推廣不足、承租人權益保障不力，以及房源不足與安全隱患等問題。房東常隱瞞租屋事實、避免報稅，抑制了租賃補助的推廣，房客在申請補助和遷戶籍上受限，雙方權力不平衡，房東過度控制導致房客權益受損。高空屋率和房屋安全問題進一步加劇市場供需失衡。為改善現狀，應強化實價登錄、法規執行，提升市場透明度，並實施更具吸引力的政策措施。

(二) 結論與建議

1. 改善租屋契約的透明度與公正性

- (1)住宅租賃定型化契約的強制性:政府應建立具有強制性的租屋定型化契約,強制房東和房客使用,以確保租屋契約條款的清晰和合法。此外,在設備維修、租金調整等方面的責任劃分需規定得更加明確。另外,政府也應設立房東於契約記載不得記載事項時應處以高額罰鍰之規定。
- (2)租賃契約的公證制度:為避免租屋契約糾紛,政府可提供免費或補助性的公證服務,亦有論者認為應建立強制性公證制度,要求雙方簽約後進行公證,增加租屋契約的法律效力,保障雙方的權益。

2. 提升市場資訊透明度

- (1)建立租屋資訊平台:政府應設立公開平台,供房東登錄物件,並將房屋物件的真實資訊(如設備狀況、消防安全等)公開透明,避免資訊不對稱問題,提升市場的信任度。
- (2)加強稽查與物件評估:政府或第三方應定期檢查出租房屋的真實狀況,尤其是安全問題和設備狀況,並提供詳細的房屋報告,讓承租人能夠有據可依地選擇合適的物件。

3. 推動學校與政府的合作方案

- (1)設立租屋諮詢協會:大學或相關機構應成立租屋協會,為學生提供租屋法律諮詢,並協助其尋找符合要求的租賃物件,特別是在房屋合法性和租屋契約解讀方面。
- (2)推動社會住宅與租賃市場合作:政府可通過長照社宅等項目,促進不同世代的共居模式,並降低租金,同時推動包租代管,為學生和其他弱勢群體提供更多安全且價格合理的租屋選擇。
- (3)與大學端媒合租屋法律相關課程:由於大學生多於離開宿舍後進入租房子住的階段,故學生之法律知能應予以銜接,配合法律課程,使學生知曉自己身為承租人享有的權利與爭端解決機制。

4. 調整稅收政策與市場結構

- (1)加重對空屋和囤房的課稅:政府應對持有過多空置房產的行為加重課稅,並針對囤房行為設置更高的稅收,例如:第四間以上房屋未出租使用,將有更高的稅額,鼓勵房東將房屋投入租賃市場,增加供應量。

(2)提高房東參與合法租賃的誘因:政府應通過補助或稅務優惠,減少房東的租賃成本,特別是在房屋修繕與稅務負擔方面,讓更多房東參與合法租賃並遵守市場規範。

5. 如何打擊空房率,使更多物件流入住宅租賃市場?

(1) 短期計畫:宣導課程(透過課程提高資訊透明度,降低空屋率)

- 課程設計面向:
 - A. 法制面:普及法律知識,讓房東了解出租的法律保障。
 - B. 稅制面:解釋租屋的稅務優惠政策。
 - C. 政策面:宣導政府對租賃市場的支持與監管措施。
- 對象:
 - A. 房東與多屋者:幫助他們瞭解出租的利益與政策支持。
 - B. 房客:教育他們如何依法申請租賃補助。

(2) 中期計畫:減稅認證課程

- 參與課程獎勵措施:
 - A. 課程參與者可獲得減稅資格,幫助房東減輕持有成本。
 - B. 不溯及既往逃漏稅行為,但鼓勵未來遵守規範。
- 檢舉制度:
 - A. 線上舉報違規租賃情形,違規者需強制參加課程,甚至扣減聯徵分數。
 - B. 監管單位:內政部與國稅局合作進行監管。

(3) 長期計畫 - 租屋市場透明化

- 實價登錄:
 - A. 政府應強制實施實價登錄制度,提升市場透明度。
 - B. 和建商合作,核實空屋數據並開發更多符合需求的租賃房源。
 - C. 包租代管模式:透過民間包租,增加租屋市場供應,降低空屋率。