

教育部青年發展署

113年青年好政- Let's Talk

# 《居住正義》議題說明

台灣經濟研究院

113年2月

# 壹、前言

## 議題 選定

- ① **青年重點關注**：111年「青年關注議題調查」結果，社會公平正義為青年最關注議題之一，其中又以「**居住正義**」與青年生活最息息相關。
- ② **國家重點政策**：「**落實居住正義**」為現今政府重要政策推動方向。



# 貳、居住正義之內涵

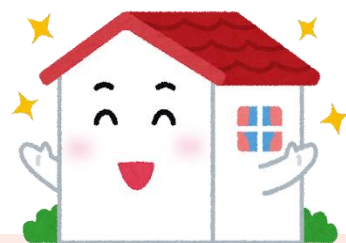
居住正義可從「居住權」及「正義論」展開



- 居住權屬**基本人權**
- 《**住宅法**》：維護人民尊嚴之重要要素
- 各項國際公約表述：**「適足居住權」**



- 為環境中所有參與者提供**公平選擇**的機會



## 居住正義三大原則

- ① **平等原則**：  
保障所有人都有權享有適當且安穩的居住環境與水平
- ② **機會均等原則**：  
保障每個人自由進出市場的平等機會
- ③ **差異原則**：  
保障社會弱勢群體的居住權益

# 參、居住正義面臨挑戰

我國住房市場急速發展，國人居住權受挑戰！

## 買不起

- **買房壓力大：**  
房價所得比9.86倍
- **房價負擔能力低：**  
房貸負擔率42.25%
- **都會區房價過高：**  
居住環境及生活品質難平衡

## 租不好

- **房租持續攀升：**  
薪資成長幅度追不上房租上漲速度
- **租屋黑市：**  
囤房現象、品質不佳、資訊不透明
- **租屋糾紛多：**  
租房權益無保障、法扶機制不健全

## 住不到

- **租屋歧視：**  
弱勢群體租不到房
- **社會住宅需持續推動：**  
存量不足、社服功能不夠完善

(112年第3季資料)



# 肆、113年Talk議題建議討論面向

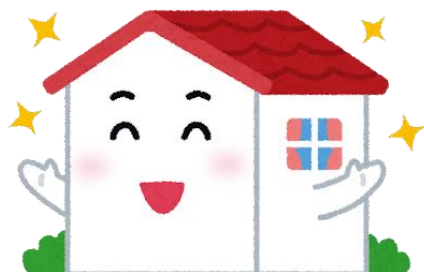
## 113年Talk主題建議三大討論面向

### (一) 適足居住權

● 購屋負擔能力

● 居住環境與品質

● 共融居住模式



### (二) 租屋保障

● 保障租房權益

● 租屋市場透明化



### (三) 社宅多元居住供給

● 保障弱勢居住權益

● 包租代管

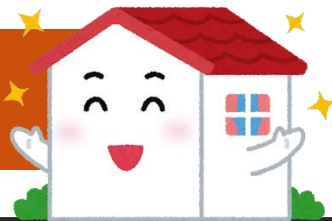


可延伸討論子議題

\* 討論面向及子議題僅供參考，青年可自行發想

# 伍、三大面向子議題說明(1/3)

## (一)適足居住權



### 購屋負擔能力

- 購屋**仰賴貸款程度高、負擔能力低**
- **住宅金融化趨勢**擴大

- 內政部：平均地權條例，打擊炒房
- 財政部：青年安心成家購屋優惠貸款

### 居住環境與品質

- **住宅買賣平均屋齡**持續升高

- 住都中心：推動都市更新與環境優化
- 內政部：修繕住宅貸款利息補貼方案

### 共融居住模式

- 近年**獨立生活戶**人數增加
- 推動社宅**與在地或跨世代連結**

- 臺北市：社會住宅青年創新回饋計畫
- 臺中市：北屯好宅共居計畫
- 新北市：新店央北跨世代共居種子計畫、新北社宅享一起：員和合作共居計畫



子議題

現況

相關政策

# 伍、三大面向子議題說明(2/3)

## (二)租屋保障



### 保障租房權益

- 租屋市場**供需失衡**，租屋族無合適的租房選項
- **租屋糾紛增加**，相關法扶機制亦不夠健全

- 內政部：擴大租金補貼，鼓勵公益出租人
- 內政部：租賃契約適用消保法，保障租客權益

### 租屋市場透明化

- **租屋黑市現象**層出不窮，政府政策難落實
- **危險租屋**存在嚴重風險與安全隱患

- 內政部：包租代管案件納入實登申報，掌握資訊

子議題

現況

相關政策



# 伍、三大面向子議題說明(3/3)

## (三)社宅多元居住供給



### 保障弱勢居住權益

- 社宅興建數量供不應求，**弱勢戶40%法定比例難提升**
- 住宅法認定弱勢群體較寬鬆，**擠壓更弱勢群體機會**

- 內政部：2032年目標100萬戶租屋協助

### 包租代管

- **訂價機制**可能導致精華地段物件租金仍偏高，對弱勢仍備感壓力

- 行政院：推社宅包租代管4.0，讓入住者獲更多補貼
- 內政部：與衛福部共同研擬社宅租金分級收費原則





謝

謝

聆

聽

