



從中和大火悲劇 看租屋困境因應

張金鵬／政大地政系特聘教授
新北市中和惡火造成九死二傷，雖說這人爲縱火所釀成的悲劇，但此事件背後凸顯了許多台灣的租屋問題，值得深入檢討。

首先，爲何能容許既不安全又窄小的房間出租使用？根據今年初新修正通過的「住宅法」第四十條規定，中央政府應訂定基本居住水準，並應清查不符基本居住水準家戶之居住狀況，同時訂定輔導改善執行計畫，以確保符合國民基本居住水準。然至目前爲止，政府尚未訂定基本居住水準，當然也就沒有清查及輔導改善計畫

。面對當前許多出租套房缺乏通風採光的籠居隔間，明顯不符合基本居住水準，政府卻完全沒有相關法令，保障人民的居住品質與安全，顯然失職。如今政府應依法積極訂定基本居住水準並提出清查與輔導改善計畫是爲根本之道。

其次，有關租屋市場的管理，雖然最近即將三讀通過「租賃住宅市場發展條例」可以保障租賃雙方權益與糾紛處理，但租屋市場最關鍵的是地下化黑市問題，大多數的房東出租都沒有契約公證、租金收入沒有報稅，租屋資訊不公開，導致不但未來可能租賃條例無法管理的漏洞，也使得

目前租金補貼及包租代管等政策無法落實的困境。

就以這次中和四、五樓廿八間套房租金每年至少上百萬收入，國稅局應詳查這位違章隔間出租的連姓房東與歷任房東是否繳稅？若長期逃漏租金所得稅，甚至還申報「自住」使用，政府應予嚴罰，如此才能達到遏阻不當的出租行爲。根本之道，國稅局應積極稽查租屋黑市問題，不但能夠避免租屋的逃漏稅，而且能夠掌握租屋市場的實際狀況，落實租屋管理，並且有助於租金補貼與包租代管政策的執行。

目前已有相關建築法令規範，關鍵在於政府的執行能力與民意代表的壓力。在有限的人力資源下，地方政府應優先處理出租房屋違規情形，尤其涉及居住安全應予公布並列管，同時建立通報及檢舉管道，以避免新增案例。

建議政府成立「出租住宅聯合稽查輔導小組」，結合建管、消防、社福、地政、財稅等單位，全面清查出租住宅使用現況，並予輔導改善。若政府專業人力不足，應可委託建築師公會等專業團體，進行出租住宅居住安全的體檢與輔導改善。

居住空間，政府應提供更多完整的租屋資訊及相關租屋補貼訊息給弱勢族群，讓弱勢者有更多的租屋選擇與補助。而政府除了加速社會住宅的興建提供外，也應加強推動空屋的包租代管，以提供更多適宜的出租房屋。另外，租金補貼的資源更應大幅增加，這是較爲快速且有效改善弱勢族群居住品質的方式。政府應藉此檢討將購屋貸款補貼資源部分挪移到租金補貼上，以符合住宅政策的公平合理。

這次中和大火燒出了許多問題，出租住宅市場的環境惡劣，政府缺乏介入管理，導致租屋市場的現狀，再加上租屋者多爲弱勢族群，欠缺租屋資訊與社會協助，形成不安全、不公平與不合理的租屋環境。雖然我們期待租屋專法的三讀通過，但此法仍無法完全解決上述租屋問題，而且徒法不足以自行，未來能否確保不再重演類似這次中和大火事件，仍令人擔心。面對當前租屋困境，政府實無旁貸，應投入更多的經費人力資源與政策關注在租屋市場上，積極改善弱勢者的租屋困境與當前租屋黑市問題，達到健全租屋市場目標。

聯合報 2017. 11. 26 A14.