

張金鶚專欄

政治大學地政系特聘教授

租屋黑市知多少？

由於人民傳統「有土斯有財」的價值觀和政府「住者有其屋」的政策，使得我們的租屋品質與市場不受人民與政府重視，認為租屋只是暫時、過渡的住處。然而隨著房價的高漲，貧富差距的擴大，越來越多的人民買不起房屋，加上都市就業與就學機會的增加，都市租屋越形普遍，租屋市場逐漸受到社會大眾的重視。

租屋市場約略可分為商務租屋、一般家庭租屋、單身及學生租屋、以及弱勢族群（包括老人、單親、殘障、低收入者等社會或經濟弱勢）租屋4類。其中商務租屋的居住品質與負擔能力良好，較沒問題；一般家庭租屋多為整層住家，其居住品質與負擔能力尚可，問題較少；單身及學生租屋多為套房或雅房分租房屋，其負擔能力尚可但居住品質較差，問題不

少；至於弱勢族群租屋不少涉及違規使用，其居住品質與負擔能力都不足，問題嚴重。

營建署今年曾針對去年六都的租金補貼戶租屋狀況委外進行調查，從1萬6000多份已申請租金補貼的租屋狀況問卷看到，租屋類型多為公寓大廈及透天，僅有不到2%是頂樓加蓋或違規使用，租屋面積平均為28.6坪，未滿5坪僅有0.1%，月租金平均9674元（台北市平均1萬2514元），可享有4到5000元的租金補貼，就此調查結果顯示，租屋市場似乎沒有太大問題。

僅極少數違規狀況

然而，該調查並未反映單身及學生的分租問題現象，甚至只有極少數違規租屋狀況，這因為租金補貼戶申請租屋依規定必須是合法住

宅且繳稅為前提，如此是否能真實反映其他弱勢族群租在違規且低品質的住宅狀況？令人存疑。換言之，沒有申請租金補貼的弱勢族群，其租屋現象仍待釐清。前陣美國哈佛社會學教授Desmond曾深入調查Milwaukee低收入家庭的租屋困境，出版專書《下一個家在何方？》（有中文版）揭露了美國嚴重的租屋市場剝削問題，獲得普立茲獎，此書內容值得借鏡反思我們的租屋問題是否也會嚴重？

我們租屋市場最為嚴重且被詬病的是租屋黑市現象。房東為了逃避租金稅賦，租屋行為地下化，形成有所得不繳稅的普遍現象。此結果不但使得租屋資訊不透明，房客與房東也缺乏保障，增加租屋糾紛，產生租屋市場的不公平與不效率；而且房東擔心租屋行為一旦曝光，將增加稅賦，因此，政府的包租代管與租金補貼政策也不易落實；更別提因為租屋黑市所產生的違規使用，造成居住不安全嚴重問題。

租屋黑市的問題影響如此嚴重，然而我們要問的是，當前租屋市場有多少數量的租屋黑

市？其租屋品質如何？租金水準為何？政府因此損失了多少稅收？租屋黑市又有多少是違法且完全的居住房屋？又有多少弱勢族群住在租屋黑市中？為何租屋黑市可以長期存在？坦白說，我們對上述問題都沒有深入的調查與清楚的答案。

先查大戶職業房東

如何務實面對解決當前租屋黑市問題？首先，政府應立即針對租屋黑市進行全面深入的調查，徹底掌握租屋黑市的全貌，如此才能對症下藥。其次，為減少過去長期租屋黑市逃漏稅的補稅抗爭壓力，是否考慮在一定期限內的租金稅賦給予特赦條款？如此可將租屋黑市轉向地上檯面。第三，政府稅捐單位針對3~5戶以上的大戶職業房東優先稽查，避免個人小戶家庭房東受到恐慌，如此抓大放小，較為務實公平。第四，訂定吹哨者條款，鼓勵房客檢舉不良租屋黑市房東，杜絕房東的僥倖心理。期盼政府積極優先面對租屋黑市問題，如此租屋市場的健全才有可能落實。