

## 住宅市場與住宅政策第十四次上課紀錄

時間：2017.12.19(二) 9：10~12：00

主持人：張金鶚老師

地點：政大綜合院館南棟 270622 室

紀錄：劉家伶

出席：張金鶚老師、劉昱辰、王怡文、趙家涓、黃子彤、張芳清、曾懷萱、楊博宇、張芳瑋、楊樺、谷元、蕭士傑、李尚華、呂哲源、劉家伶、麥怡安、張玗淳

老師：上週討論住宅補貼這件事情，這週討論台灣的現況以及對於社會住宅的想法，上禮拜主要是討論住宅補貼觀念的問題，如何讓住宅補貼更公平效率？為什麼沒辦法對所有做補貼？或者是為什麼要透過住宅做補貼等等...。公平效率包括垂直式公平、水平式公平、柏拉圖效率怎麼樣產生避免滴漏，或者讓更多家戶得到更多的補貼觀念想法。補貼的方法上從現在的現金補貼或是所謂的實務的補貼，到後來強調coupon的補貼，或者透過所謂的替代券的方式來補貼。當然，看到各個方式的補貼方式，我們也討論過對於所謂金錢的補貼對於房子是比較有效率的或者某個程度也是比較公平的。可是為什麼還是用房子來補貼，背後隱含著有些弱勢者在市場失靈的情況下，無法找到房子，所以必須由政府提供社會住宅原因，其實是因為某個程度弱勢者無法在市場找到房子，所以相對的意思來說在補貼背後的那種考慮公平及效率的情況下，要有多元的補貼方式，我想這是重要的結論，因為可以知道需求面補貼比供給面補貼來的更有效率，可是為什麼還要透過供給面來補貼？邏輯上的意思來說，因為需求面補貼沒辦法讓有些弱勢者得到房子，包含老人、殘障、愛滋病的人等，在市場上就是不租給這些弱勢者，在市場失靈情況下政府從供給面補貼是必要的，但是這個argument的點就在不是說要更有效率公平嗎？為什麼都放在同一個地方？所以雖然金錢補貼來的比房子補貼更有效率，同樣的道理，供給面補貼比需求面補貼來的沒有效率，可是我們還是會有些供給面的補貼，那當然這裡面顯然就會看到在資源的分配上需求面的補貼就要多一點，供給面補貼要少一點。因為需求面的補貼是比較有公平效率的，供給面補貼相對就是比較不公平不效率，但是他還是會存在，多元的補貼方式意思在說各種方式都應要有，只是在某個程度比較有公平及效率的就要更多資源，比較沒有公平效率就少一點資源，並不代表不要資源，背後就是要讓多元補貼要讓各種不同的人都能得到滿足不同的程度，這是一個核心。同樣的我也講過新建住宅的補貼以及舊有住宅的補貼哪個比較有公平效率？是舊有住宅的補貼比較有公平效率，新建的比較沒有公平效率，因為新建的比較貴，還要找地等等，舊有的就是整建維護，資源更有效利用。當然，現在整個邏輯是相反的，新建的比較多，舊有的比較少，資源的分配就要反過來，讓舊有的多一點，新建的少一點，這樣的想法，都是在講資源配置上的問題。同樣我們也講到filtering(下濾現象)這件事情，背後是希望能夠增加filtering的結果下，使得結果更多的下濾現象達到更好的效果的一種情形。那當然回過來今天討論的情況是在說我們台灣這幾年來因為最近社會住宅的不足，所以把住宅補貼都只放在社會住宅的新建，所謂中央政府新政府的八年二十萬戶，八年二十萬戶背後隱含十二萬戶是新建，八萬是包租代管，

當然這樣講是否恰當?裡面又有一些新建住宅有容積移轉(TDR)的方式，讓這裡增加容積讓某部分作為社會住宅，但是要有多少並沒有說的很清楚。顯然看起來台灣政府現在面對住宅補貼用哪一種形式?那你們覺得這些東西資源配置好不好?恰不恰當?這裡面唯一沒有講得很清楚的住宅補貼有一個很重要的就是購屋貸款補貼這件事情，同學不曉得現在的購屋貸款補貼情況如何?不過可以去查查看，購屋貸款補貼主要不是在內政部做補貼，而是財政部在做，財政部就是優惠房貸，就是只要沒有自用住宅的，定義有點的模糊鬆散，使得一個家庭沒有自用住宅還是有自用住宅，這個定義的問題在後面就會討論到補貼的對象用什麼的方式，是比較好的補貼對象?不過顯然，看起來優惠房貸這件事情，他補貼必須要20年以上，是因為它是利息補貼，意思在說假設現在市場利率是2.3%，那政府對於首次購屋者就給予1.9%，剩下的0.4%就由政府所補貼，當然當中浮動利率的變動也就沒講清楚。基本上這個補貼是非常龐大長期的，而租金補貼有多少期限?可能大約二、三年、四年，有不同的期限，要不要每年申請，就看中央政府、地方政府做租金補貼的情形。地方政府的財力也不太一樣，台北市因為政府的財力比較多一點，不只中央的補貼每戶四千塊，還可以加碼，像是如果是生小孩子生三個的就加到六千塊錢，多一個再多多少錢，不同的租金補貼有一些不同的講法。顯然看起來台北市是比較需要租金補貼，因為台北市租金比較高，相對的同樣四千塊在台南也許沒有問題就可以租到房子，但在台北四千塊可能就比較難租到房子，所以台北為什麼需要加碼?而不同縣市別的租金補貼是不是要有所差別?當然就由授權的地方政府來做租金補貼。租金補貼到底要多少年呢?一年就完了嗎?還是重新申請?還是可以三年、四年申請一次，這些其實都有很大的爭議所在。同樣的不管租金補貼，講到另外一個包租代管的情形，包租代管又是什麼意思?它背後隱含著是供給面、需求面都會有，包租代管的意思就是政府把它整個包租下來，再轉租給弱勢團體，當然這件事情相對來講對於租屋者，弱勢族群如果是老人可能就不租，可是如果包租下來的話我就可以租給老人，當然這裡面就漸少弱勢團體被歧視的可能性，那可是包租、轉租最早台北市政府也想要這樣做，可是背後產生的問題它會有雙重所得課稅的問題，因為我包租下來的費用，政府也要受到租稅上的一些限制情形之下，當然這裡面通常會有包租代管的中介團體，現在當然是崔媽媽、永勝幾個公司所負責處理這類的事情，可是我在講的意思在說，這些包租代管的情況下，得到的補貼當然是房客得到補貼，另一個是房東也要補貼，因為是包租，房東本來找仲介幫忙包租代管當然要支付仲介費用，現在是政府幫忙代出，所以房東就不用付給中間人的仲介費用，就是由政府支出。某個程度還給說房東如果包租代管可以租給弱勢的話，你的房屋稅、租金、可以減免，因為現在很大的困境大家不願意把房子租給弱勢的人，租給弱勢雖然可以得到租金補貼，但是房東的身分就會曝光，背後隱含它的所有的租賃所得都課稅，房東不只擔心租賃所得被課稅之外，還擔心長期被曝光，而所得稅的追繳是過去十五年都需要被追繳的，所以擔心的是不只這一次要繳，反而曝光後過去的都要被追繳，所以房東會覺得根本划不來，所以也一直遲遲不肯領租金補貼。政府某個程度就說你給我包租代管，租金小於一萬塊、不是很貴的話，那麼一萬塊就讓房東抵扣，不用繳所得稅、租賃所得的意思。當中還有比較細緻的討論，大家可以去看一下包租代管對於房東的好處是什麼?還有對於房客的好處是什麼?當然對於房東就是供給面的補貼，房客的好處就是需求面的補貼，所以包租代管是兩個都被存在的情形。所以你看到的這些

包租代管或是在某個程度還有另一種講法是鼓勵你租金補貼的講法下，這兩者之間有什麼差別呢？可以去想想看差別在哪？那當然在這樣的情況下，社會住宅可以看到是政府新建房子在去租給弱勢團體，包租代管是用空的餘屋，包下來在租給弱勢團體，跟另外一個是我讓弱勢者直接去市場租房子，這幾個有怎樣的差別？那可能都有公平、效率的討論，在資源分配上要多一點、少一點？剛剛講過所有的邏輯就是當比較公平效率的時候就要多一點，這樣才符合我們一般對資源分配的原則。當然在台灣目前的租屋補貼，我剛講買房子的補貼是購屋貸款的，租房補貼有那麼多的，而當中哪一個是比較有公平效率的，當然在這樣的情況下，早期的買房的補貼叫做合宜住宅，那合宜住宅現在是沒有了，那因為在林口那幾個BOT的方式，政府想要不出錢，只提供公有土地，然後民間來BOT，後來用賣給人家的方式情況下，當然造成很大的爭議。那這個跟早期的國民住宅的方式又有什麼差別？後來的合宜住宅有兩塊，一塊是賣斷，一塊是10%是出租的，裡面有許多複雜的，了解細節後這些邏輯哪一個是合不合理、符合公平效率的？我想我們所有的檢視都會從公平效率這一部分去檢視到底垂直公平、水平公平，到底有沒有很多的滴漏現象？幫助更多的家戶幾個方式的去討論，當然在新建社會住宅裡面又有另外一套很多的變形，包含新北市新建社會住宅是用BOT的方式新建社會住宅，那那個又不太一樣，到底好不好？政府不出錢，跟台北市或中央現在所謂自己找地自己蓋房子，然後租給人家，到底差別如何？顯然民間業者不是白吃午餐，BOT也要營運賺錢，這個東西到底情況如何？當然就是在問台灣目前的住宅補貼你覺得問題在哪裡？或者是哪些問題存在？有些東西值得討論。當然我一開始強調特別是在租房買房的情況下，很清楚的是我們不應該對買房子有過多的補貼，講這個意思是在說買房子是個人，相對來講第一個在族群上是相對有錢的人，為什麼要租房子補貼，相對是比較沒錢的，所以相對要有，買房子基本上除了居住權之外，還牽涉到財產權，財產權就是房價的高低增值貶值。當然隱含著政府要不要補貼它的所有權的問題，因為所有權牽涉到資產價值的提升或減少，漲價了很好、跌價了要不要找你算帳？當然這是一個argument。可是更重要的說是政府該不該把你的房子漲跌這件事情或是要幫你賺錢這件事情，顯然是不適的，政府主要是保障你的居住權，所以為什麼我強調或者過去被評論很多，就是我們政府過去新建社會住宅或國民住宅應該是要只租不售，但早期台灣的房子都是只售不租，之所以有出租是因為賣不掉才有出租，所以這個轉變是一個非常大的轉變。所以在只租不售的情況下，慢慢也有一些爭議，像是花蓮傅崑萁說只租不售對不起年輕人，因為他們都需要買房子，所以他們全部都用出售的，而且用抽籤的方式，有很多的制度下在這個政策一個是不了解，一個是政治的操作情況下，那當然站在學術界怎麼樣更清楚的掌握了解這些住宅資源的分配情況下，發現到一些問題租房買房的問題。剛剛也有講到租房有很多現象你覺得怎麼樣是一個比較好的？這都是台灣現在發生的，現在為止衍生到更現實的問題，中大火之後拆違建的情況下，到底該不該拆違建？拆違建的背後隱含租金補貼的事情怎麼樣去落實？拆違建所造成的趕走了弱勢團體無法居住，就像北京的大火這些低端人口，所以到底該不該拆？背後也隱含配套該如何，換句話說就以當前最近火災是狀況連連，到昨天都還有，那問的問題應該是在說應該怎麼去解決呢？該解決就是拆違建這樣的方式，那如果不拆大火誰要負責？拆掉的話第一個弱勢者他沒有補貼，馬上可以argue這些為什麼住在這裡面違建裡面的人沒有補貼，應該去問這個問題？違建的人為什麼沒有補貼？因

為所有補貼都要是非違建，因為政府補貼住在違建這樣不是很怪異嗎？所以當初的租金補貼就說所有的房子房東要報上來，那政府要確定房子是不是違建？弱勢者就是因為租不起一般房子才要去租頂加、陽台，租那些隔間兩三坪的房子，那如果報導起來這不是很奇怪，政府鼓勵你去住在違建裡面嗎？反而是越弱勢者越得不到補貼，拆掉是因為居住安全，請問如何解決？如果說大陸趕走那麼多低端人口是很不道義，那請問萬一火災誰要負責？或者有什麼好的解決方式？當然反過來問是住宅補貼租屋這件事情又分兩塊，一塊是正常的租屋沒有黑市的，一塊是黑市的，沒有黑市的就是我可以報租金補貼都是合法的，另外一塊是黑市，在租屋專法裡面，仔細看租屋專法完全沒有用，只針對於這些因為我們要租房子針對產業，主要是針對包租代管這件事情，三分之二的條款都在講包租代管的事情，事實上沒有討論到黑市房東，所以你可以發現到最嚴重的租金補貼，最重要的就是租屋這一塊。租屋這塊反而是花了很少資源，而且資源下不去，剛講一塊是黑市，一塊是非黑市，非黑市站很少部分，黑市占大多數，黑市意思就是指租房子不報稅，現在房東租房子不報稅，學生跟房東租房沒有去公證簽約，只有契約並沒有公證，沒有公證的意思就說法院上，到時候沒有被曝光被管理，公證的背後意思就是租賃雙方得到一個保障，可是大家都沒有，大家都是私契，可是租房子大家都是用民法契約行為，契約行為碰到問題的時候一切以契約為最大，定型化契約多少人用？問題就在這裡，我們有租賃定型化契約但不被使用，但所有的問題都在房子都沒有報稅，沒有報稅的結果下使得這些問題就地下化、無法被保障。那我要問的問題就是請問大家你覺得面對年輕人或是弱勢者最要關心的就是租房這件事情，租房如何改善，讓大家得到補貼，而補貼是要落到這一塊，不是把錢就放在買房補貼上，那租房補貼對黑市這塊請問如何解決？黑市這塊在往下走違章這塊如何解決？黑市違章居住安全這一塊如何解決？我也講過住宅法第四十條裡面有規定最小居住面積，雖然中央說無法執行，但是都有規定了，然後四十條裡面提到最小居住面積還有提到還要訂定清查計畫，有多少不符合，訂了就要去查，查了之後就要輔導、改善，訂定了一個這樣的住宅政策，那問題住宅法的四十條新訂的，今年一月開始修改住宅法，當初很高興的說我們通過新的住宅法，修訂住宅法，結果沒辦法落實，那搞了半天的住宅政策真正對於所謂的弱勢的租屋者，黑市這一塊竟然無解，租賃專法是對黑市完全沒有關係，也解決不了問題，他只是在告訴你包租代管要如何獎勵這些包租業者、怎麼樣讓房東得到優惠都在講包租業者，包租業者我不反對而且是支持，台灣的租屋市場很特別，台灣都是散戶在出租的。在美國國外，我記得我租房子都是跟agent租，不會遇到單獨房東，背後當然隱含著租屋市場有管理有比較好的制度，當然透過規模經濟的租屋市場有效率的運作，當然得到一個比較好的方式，問題就是我們這樣一個講了很大的理想，住宅補貼公平效率如何？可是落實到台灣的現象從早期的國宅到合宜住宅的變化到後來社會住宅、包租代管、租金補貼到各種的購屋貸款補貼等等，以及最近碰到的大火事件這些東西就一一浮現，卻也一直無解，請問覺得有什麼想法？

尚華：有解啊！柯文哲不是說台北市政府要把所有的違建都拆掉嗎？在大火之後，但是我覺得拆掉之前必須要興建社會住宅，所以我覺得政府他供給面的興建社會住宅其實不是一個錯誤的政策。除了可以創造需求之外，那我算過二十萬戶，光營造業的產值可以有四千億，那我覺得這不是重點。重點是社會住宅興建好之後，如果你的價格夠便宜自然可以把住在黑市的人引

到社會住宅裡面，引到社會住宅裡面之後才可以拆違建，我覺得是一個順序。

老師：當然我覺得第一個argument是政府興建社會住宅是需要土地，然後政府沒有資源。

尚華：其實現在有另外一種方式，各位如果有聽廣播有個案子叫作金城舞，各位有沒有聽過？有一個新建案最近打廣告打很兇叫金城舞，那這個案子在土城暫緩重劃區，很特別的例子，他這個案子做了兩棟，然後大概有三百戶，那三百戶的二到五樓是做社會住宅，做社會住宅表示政府可以給予適當的容積獎勵，然後由建商做社會住宅。如果這個東西風行草偃下去的話，我覺得不是問題，那癥結問題就是在容積獎勵這部分要怎麼給？

老師：這個事實上我們有討論過，政府提高容積其中某部分當做社會住宅混合居住，居住的概念上建商喜不喜歡是一個argument，建商也在說我希望容積獎勵我最後是買的，但是在別的地方蓋，不要跟我住在一起，避免我的房子不好賣等等想法，過去想要混在一起混居的困境。那我剛剛argument是在說政府要蓋社會住宅沒有想像中的那麼容易那麼快，第一個資源有限、第二個蓋的速度很慢、第三個大家反對，所以到目前為止我們所蓋的社會住宅是非常非常少的，少到多少？柯P講說他要拓展五萬戶，結果後來變成三萬戶變成兩萬戶，現在剩下幾千戶。三年要做總體檢發現幾千戶是以前郝時代的戶數把他包進來做了。社會住宅本來就是長期的，像是興隆公宅當初就已經與潤泰談好，之後才慢慢蓋的，蓋到誰去動工，當然誰去動工這不重要，我要講的是蓋社會住宅是非常漫長不合實際的，所以社會住宅數量是非常少的，那你說要等這個東西蓋完之後才要拆違建，就可能天下大亂不知道死了多少人了？當然另外一個argument是說，光是說要拆光違建是否能拆掉，你知道那也是假的，因為新增的違建比拆掉的違建來的還快！在我任內比較少，在柯P時來的比較多，建管處就說我只有十個二十個人，一天能夠拆多少戶？怎麼拆都拆不完，拆就要拆十幾年一百年還拆不完，那不是在講假的，換句話說這些的政策不務實來看你剛剛講的那些東西是無解的。

怡安：變兩萬戶開工。

尚華：黑市有他的市場就要削去它的市場

老師：住在黑市裡的就是因為他住不起正常的，十坪、二十坪的沒辦法，只能住在違章小坪數、頂加這些地方，所以這些人就不就無處可去了。

尚華：所以要創造一個更有利基的市場。

老師：那問題是錢從哪裡來？人從哪裡來？

尚華：不然弱勢就沒地方住了。

老師：而且我們講的住宅補貼就是對弱勢的補貼，我們現在所有資源就是下不到弱勢，黑市是下不去的，結果了了半天是補貼中高端的人，在我們任內我還強調弱勢或中低收入定義是什麼？所得的中位數是多少？我那時是訂四十百分點以下，現在是五十百分點以下，柯P說把他拉高一點，因為太下面的話，房子租金就不能拉太高，到時候反而形成蚊子館，所以現在就拉成五十百分點以下。當然我是很生氣，因為完全扭曲了住宅補貼的意義，應該幫助最低的人才對。越下面能夠拉到百分之三十點以下就更好，可是就看所得負擔能力如何。租金當初是訂市價打七折，現在柯P說我要打八折、八五折，因為打七折變成是政府貼太多，到

底要多少這裡面有很多的argument。那要如何解呢？

尚華：如果提高租金補貼的金額，例如說：黑市的違建一戶要五千塊，那補貼到八千，他就不會去租黑市了。

老師：所有東西第一個回到是有錢好辦事，錢現在就是有限，這當然是一個。有錢好辦事，有錢到蓋社會住宅資源分配，要把這些錢放在蓋房子上還是要到租金補貼，我剛講過怎樣分配才是最有效率最能解決問題，而且還要讓弱勢解決問題。弱勢者根本沒有手機、電話沒辦法去申請，完全沒有資訊，這我都還沒講。今天我們講住宅政策核心住宅補貼，而真正能夠幫到需要幫到的人。真正去解決問題，黑市是最大核心。怡安有解嗎？

怡安：無解...，老師提的議題一個是講到火災，火災跟這個低端或者是弱勢交疊在一起的議題，那因為各自的議題本來就很多，那都交疊在一起就取他的交集。之前我們討論火災警報器，有裝火災警報器的就先不拆，那總是有沒裝的，沒裝的就先去處理！同時搭配老師剛剛有講到這些租客的清查有沒有去做過調查，然後有這些資料之後哪些沒裝警報器、哪些真的是弱勢就先去處理那些。在看如何引導到政府的中繼住宅，一個一個去弄，慢慢應該會有個效應出來。那至少所有的違建都裝了警報器，在火災的安全度上至少可以有一個程度的解決。那再來回到弱勢的幫助，我的想像是這樣。

老師：怡安第一個講的很現實是不錯的也是應該的，第一個就是整個租屋市場的大清查這是最基本的，如果這個東西、資源，還是要回到跟大家講我們在住宅補貼資源如何分配，才能夠解決問題，當然看起來黑市這件事情的清查，地下化的情形是不知道的，多少人住在黑市裡面、有多少弱勢都不知道，或者因為租屋市場的黑市以至於租客房客租房子的時候都不知道，他只能矇著眼睛租房子，那顯然是很不對的嘛！所以第一個資源應該是放在整個租屋市場資訊的大清理應該要做的，這個錢還沒有補貼下去，我相信應該不用花太多而且也應該做得到！各地方政府應該做的，然後再排優先次序，解決問題一定要先排優先次序，不然解決不了問題。我們在政府部門待過，全面把它拆除人家講說這是講空話，這是做不到的事情！那要怎麼拆？該誰先拆？柯P講說我要把阿扁之前的那個取消掉，自己任內都拆不完，取消阿扁沒有意義嘛！那個只是政治的宣示，那不是解決問題！當然問題是說怎樣把問題解決，有限資源下做分配，補貼就是講公平效率，我還是一直強調這件事情。還有什麼其他的想法？家伶呢？

家伶：好像真的覺得蠻難的，但是就像學長、老師講的，如果第一個步驟就是能夠做一個大清查，我覺得現在在場租屋的同學房屋應該都屬於地下化的沒辦法很透明。但不知道可不可以透過課稅上引導房東進入市場，首先不讓房東一次負擔太多的稅，可能在所得稅、租賃所得上減少一些，就讓他們願意曝光，不要一下子就課重稅，我想有些房東就願意把自己的房子浮上檯面。雖然課稅這件事情是必要，因為他們有賺錢，但在第一步驟大清查，可能在課稅上給予他們一點點優惠，我覺得這樣子可能對於房東會比較有意願。

老師：當然這是務實上的想法，怎麼樣讓第一個大清查，可能是房客去填，我那時候有跟崔媽媽講，他們可以去包個案子然後去做清查，然後讓房客來報甚至來填寫評鑑，評鑑這件事情是可以做的。那剛剛家伶講的這件事情，我覺得有件事情可以可能，當然我們先說房東不是在現在要被課稅，而是過去的十

五年要被追稅，那我們可以說大赦條款，在什麼時候之前來申報，我就給你大赦條款，或者大赦條款到什麼程度當然也不能太離譜，讓房東有誘因。我想講的很有道理的是把地下化浮上檯面來，當然這裡面優先次序倒底該如何？政府該不該拆？該如何補貼？現在分兩件事情，一個是怎麼樣整頓管理、另一個是怎麼樣補貼下去，這兩件事情是同時要做的，現在看起來管理不彰，黑市無法管理，第二個補貼下不去，坦白講年輕人資訊比較豐富較容易知道，那年輕人是不是可以得到租金補貼有時候也不見得，因為達不到標準。學生補貼我覺得是另外一件事情，可能是教育部的事情、學校的事情，不應該把它運用到這個資源，去跟市政府的資源來搶資源，我覺得這裡面要釐清楚。昱辰呢？

昱辰：我覺得我很贊同剛剛家伶講的就是可以做一些大赦或是讓房東不會那麼怕曝光，怕包租代管被查稅，因為我覺得包租代管是一個蠻好的就是把舊房子做利用，然後剛剛老師提到學校，因為現在社會住宅只有兩種就是一個是興建一個是包租代管方式，那如果可以把政府比較少用的公共建設重新整建成社會住宅。我覺得現在招生不足的學校應該蠻多的，感覺可以做個利用。

老師：我覺得剛剛學生的問題應該要專案討論。事實上要讓住宅補貼的資源分配的情況下，其實還有點複雜。因為學生假設家長有錢，那到底要不要補貼？還是什麼意思？學校是不是應該興建宿舍？如果學校沒有興建宿舍，我就不該讓你辦學校，或者看招生多少，要有相對的幫學生居住問題適當的幫，當然不是說要蓋宿舍，而是管理好這件事情，要去跟房東簽約，租屋管理這件事情，假設這是學校的責任之一居住問題，換句話說學生的居住問題是不是學校責任？當然這裡面有值得討論的空間。那如果不是，這就是另外一件事情，如果是的一部分，否則幹嘛要蓋宿舍？幹嘛要學生的居住，居住假設是學校要負擔的相當責任，不能說是全部的責任，怎麼樣去教育部跟學校然後市政府之間的關係，怎麼樣去做好一個好好的配套、處理，這些東西要怎樣讓住宅補貼資源要連在一起？不要連在一起？坦白講我是有點疑慮要連在一起的問題。

怡安：老師以前企業也是，員工的宿舍也是。

老師：是啊！我們有一塊要不是所有東西要讓市政府去handle，那可能是教育部那，因為我們資源有限，我要講的意思企業的員工，企業要怎麼去協助員工的住宿，我政府在協助你一點補貼，讓他可以得到補貼。他在一個不是主導的立場，是站在協助的立場上，如果要主導handle，那可能就是沒完沒了，怎麼樣讓資源的分工可以cover，我一直強調住宅補貼是一個特別多元的補貼，各種不同的人都能有不同的照應，當然怎麼要去面對解決問題，你們現在是學生當然會比較關心，要把視野在擴大一點那些弱勢勞工這次死掉多少人，一樣的每個地方都有不同的流浪漢，到底哪些是誰要照顧的？芳清呢？

芳清：老師剛才的問題是說違建該不該拆？我覺得說弱勢的人住違建，拆了反而會讓他們沒有居住的保障這樣一個環節卡在，那如果說比較往上位的思考，譬如說兩公約已經是國內法，裡面有一個適當住房權的問題，裡面定義是說要保障所有人安全和平、有尊嚴的住在一個地方，那違建的話我們在這議題之下，我們可以先去清查安全或是改善。當然針對不安全的部分，其實本質上他就不是居住權被保障的對象，所以說就應該立即

馬上拆，那拆再回到一個，當然就是住在一個地方雖然是違建，可是我還是有一個權力需要被保障，那就是我們必須把他安置到妥善的地方。那安置的話第一個費用，如果剛才老師講租金弱勢補貼下不去，那是不是可以成立一個專款，就針對不完全違建的部分，還有就是既得利益者，房東造成危險住宅環境，得到利益的是不是可以罰款來加入這個基金。然後臨時的短暫比如說一年或半年的安置這些人，適當的社會政策介入使他們找到已他的所得可以支付的合理的環境。如果違建可以改善的部分，怎麼樣用法規命令改善成比較安全的部分。

老師：我想芳清講的很多正面建設性的意見。第一個我剛提到資源從哪裡來？一方面政府要編列預算或其他資源，可是有一部分資源哪裡來？就是那些房東逃漏稅的我就本來就課稅，課稅就來做補貼，課稅後就繳國公庫，再放到別的或是租屋的補貼弱勢的安置上，假設這些房東逃漏稅我就課稅，然後再幫助弱勢搬遷，不安全的安置的補貼上，那我覺得這個是有正當性的、合理的，比較好的，大家社會上也得到共識的講法。想辦法增加資源，我的意思說如果沒辦法增加所謂的租屋或者是補貼的資源，那是空話，解決不了問題，第一個我覺得很好。第二是說你拆與安置兩個是連一起的，也應該的，問題也在這裡！拆與安置資源都有限，什麼叫不安全這件事情這是很吊詭的，不安全第一個是能不能改善？還是要拆？就像前面所說的裝警報器是不是改善了一點，萬一有什麼問題這是最省錢的；第二個是說違章不代表不安全，違章的意思是說通路弄乾淨一點、清楚一點這是不是可以解決？換句話說，我不是全拆，不管違章嚴不嚴重都拆，因為資源有限，拆除大隊就只有這麼十個人、二十個人，要拆誰的？顯然一定要有優先次序，絕對危險解決問題的當然先拆，拆完那些如果非弱勢的那你家的事情，如果弱勢的我想辦法安置補貼的情況下幫助你，當然這裡面的優先次序把他釐清，我想這是一個非常值得大家想想看的。要問租金補貼是不是非違建就不能補貼，其實這點是被放寬的，就像過去我們討論到整建維護拉皮，政府要補貼但成效不彰，背後隱含台灣的立面沒有一個不違章的，所以在那個情況下反過來，只要是正面沒有違建我就可以補貼，後面就不管了。當然當中有很多彈性的處理，怎麼樣落實下去是一個值得思考的問題，不過很多問題怎麼要找平衡點，怎麼樣讓大家落實可行，這是問題關鍵。核心問題還是要回到公平效率、資源分配。如果資源分配不公平、不效率就是浪費也沒有解決問題，谷元有什麼comment？

谷元：原本我在想違建或是比較低的居住品質以及人口問題，因為假設我們真的要拆違建，按照現在拆違建的人是比較不足的，再來就是對於房東我認為剛學長提的我認為是意見很好的。可是我在想因為課稅手段，我還去找這些違建的房東再課他稅，我覺得在難度上也比較高。我原本的想法是降低需求，就是因為為什麼會有違建的出現，就是因為有人口的需求，因為大都市可能比較有發展性，所以不斷集中，在短時間內也沒辦法提供房屋供給的情況之下，他就會去住這些違建。當然有可能是錢不夠多，我的想法是可以帶來就業人口的把他往外移，降低這個地方的住房需求，降低違建。因為上週聽了兩公約相關的演講後，兩公約有提到七點，其中在第七點就有提到體現居住文化，無論是哪裡他們都有屬於自己的文化，假設如果想要降低需求，我在想應該也會破壞一些當地的



文化特色或者是上周演講提到的紹興社區將他們遷移到基河三期國宅，其實就迫害他們的社區網絡，對於現在的想法我現在是沒有任何意見。

老師：當然這裡面有長期短期的顧慮，當然你說要把需求降低，坦白講不是想像中這麼容易，都市中心總是他的就業機會最大，你說要降低，為什麼要依附在都市底下就是因為想要取得就業機會，移到外面就會通勤成本增加，不可行也划不來。當然我覺得還是有這個可能性，長期來看就是就業機會不要集中在都市裡，人口慢慢地遷移情況下或者把交通運輸做好等等，其實都是可行的，不過這是長期的。短期的問題就是在說，怎麼樣面對現在所謂違建或者弱勢，簡單講就是弱勢居住在不合理的居住環境裡面，這樣情況下改善的問題，幫助弱勢者這件事情，怎麼樣把環境改善好這是另外一件事情，環境改善好所用的手段，到底是用什麼樣的方式？當然你剛講房東課稅不容易，這我倒是不那麼覺得，攤販你知道都一樣要課稅，當然你知道現在的財政部的講法，攤販課稅跟攤販合法是兩件事情，這也是很弔詭的，當然我也同意這可以存在，所得課稅跟是不是合法兩件事情的意思，不過大家好好想想看怎麼去面對解決？我還是要回到解決的方式怎麼可以有一套可以做得下去的？我們可以建議政府，反過來問現在知道什麼樣的方式解決是不合理的，就像現在拆違建其他做法下，可能是知道問題不是解決問題的想法。芳瑋有什麼comment？

芳瑋：就是聽下來好像覺得租金補貼不能只補貼非違建，就像課房屋稅我不代表你是非違建，其實是差不多的概念。因為弱勢的人就是租到合法房屋還蠻難的，政府補貼你住在非違建，但我不承認這個房屋是合法的。可能真的很矛盾，但現階段感覺就只能這樣，因為不可能全部拆，拆了也不知道這些弱勢要住哪？然後我也住過有包租代管的房子，品質好很多。

老師：你住過包租代管的房子？

芳瑋：應該是有吧！是有仲介在負責的。不算是二房東。

老師：那應該不算包租代管，包租代管是政府現在要做的。

芳瑋：他是一個代管的房子，不算二房東，就是一個公司負責的。我不是很確定，但概念跟包租代管很像。品質真的好很多，租金也多了一兩千塊左右。所以我就覺得說弱勢真的很難租到這樣的房子。

老師：我剛剛有個想法就是我們第一個對於違建的定義，違建跟居住安全兩個是不完全劃等號的，意思在說現實違建是真的很多，違建當然是在說還有合法違建、非法違建都定義不完，如果違建某個程度不那麼嚴重，我們講居住安全是不是可以有租金補貼？我如果同意剛剛芳瑋講的，這一部分是解決居住安全的問題；違建影響居住安全這就是另外一個問題，當然違建跟居住安全是不是該劃等號，有沒有更好的細緻化處理，換句話說我們還是一刀切？只要是違建就不幫你的講法，當然問題就是在說頂加是不是違建？我完全同意，但頂加是不是就居住不安全？這部分有可以再釐清的地方。回到我們剛講的怎麼樣讓優先次序先出來，我們違建要拆，甚至同樣的道理我要清查房東黑市情況下，我是要全部清查還是先清查所謂包租公包租婆，他以包租為業，只要分隔成三戶以上或五戶以上我就先清查，我就不清查私下自己家裡包租出去，轉租一間房子，而事實上我自己住在這裡，或者有一間房子只租給人家只租一間，知道有人有兩三間，有一間租給人家那問題都不大，所以優先次序、資源分配是不是要有更細緻化的討論，我剛是提醒大家。特別從剛剛的討論我思考到的。違建跟居住安全、租房地化與專業租房的地下化，換句話說我要先找誰的麻煩，先從哪邊下手，這都要去想清楚，也許有解的地

方。

士傑：我剛剛想到在資源有限該如何做資源分配非常重要！剛老師、學長有提到租屋要怎麼去做大清查的動作，然後老師剛也有講到先針對擁有比較多房產的人先做，另外也是想到，大家也有分享學校附近租屋的事情，就我想到學校對於學生也有一定保障居住的責任，學校也會對附近周遭的房子做調查，那在工作分配上有一部分也是可以透過學校去調查。

家伶：學校上次來檢查，我是被抽到的。

尚華：校外嗎？

怡安：檢查你的房子？

老師：學校是什麼組織？

家伶：教官來檢查的。

老師：學校有提供租屋資訊嗎？

家伶：好像有。

老師：政大的網站嗎？誰在maintain這件事情？

家伶：教官室。

老師：教官室？那這也很奇怪。為什麼不是總務處或是學務事務？

家伶：好像是落在安全，校外安全這部分。檢查安全問題。

哲源：生僑組，他有辦學校宿舍，還有附近學校住宿問題，主要就是資訊傳遞。

老師：資訊多嗎？

哲源：還算多吧

士傑：以前成大會舉辦租屋博覽會。

老師：宿舍誰在管？

家涓：宿舍也是生僑組在管。

老師：應該跟宿舍連在一起，因為宿舍不足，他就提供租屋資訊、管理這件事情。我的意思就是說要有多一點的資源，或者不管是教育部或是學校應該要多放點錢在這裡面，增加人力或其他資源。當然你們關心自己的議題，不過現在我們關心整個弱勢團體的議題，哲源有什麼comment？

哲源：我覺得很難解決，像我覺得最近大火拆違建，感覺就是短期政策大家比較看的到，因為中和發生大火我家就在附近，隔一週中和就開始拆了，拆到我家附近巷口附近的房子，出門就看到。

老師：可是今天三重又發生大火，感覺就是拆不盡。

哲源：對啊！感覺都是在發生事情之後才會去做比較有形的政策，然後都疏忽了背後的東西，像是其實這些違建也有很多的政治考量、利益問題，好像也很難去辦。像中和附近我媽的朋友自己也是違建，那一條巷子也在中和附近，好像是因為消防限建，那一條應該只能蓋兩層樓，可是一看過去都是四層樓，大家都蓋到四樓，我媽朋友他住在三四樓，一二樓就出租給別人，因為他自己也住在裡面，房屋品質就比發生事情的那些房屋來的好，可是中間有發生過要來稽查，要求他拆除，但是就會透過地方的一些，我認識誰誰誰，拜託一下，這件事情就過了。所以這些政治因素真的很難去排除。

老師：違建最大的阻礙就是民意代表，或者是議員的壓力等等。你覺得那個兩層樓四層樓危險嗎？如果不危險，就不必列為優先。

哲源：那邊我不太確定為什麼要限建兩層，不過整體看起來違建品質看起來還算不錯。

老師：我的意思是說有些違建品質還不錯，是不是該列為優先？當然也可以抽籤，誰運氣好誰就先拆，這也是一種講法。我剛一直強調違建跟居住安全是不是該劃等號？住在裡面的人是弱勢還非弱勢？當然也未必都是弱勢。楊樺有什麼comment？

楊樺：我在想政府要管理可以先從網路上有很多租屋平台，從租屋平台去找一些違建，因為蠻容易就看出來哪些是違建隔出來的套房。

老師：我剛也一直也強調說如果是租屋所謂的包租公、包租婆，剛講說三間以上、五間以上，我總是有一個標準好好的整頓這些事情，當然透過租屋平台，但是租屋平台可能也是有點不清楚的，像591可能就相對是好的。

家伶：不一定耶，也有爛的。

子彤：看了照片是好的，但是進去卻不怎麼好。

老師：這個背後當然其實我一直強盜吹哨子條款，檢舉人是很重要的。用什麼管道、舉報系統，特別是租屋評鑑、資訊的問題這兩件事情怎麼樣去落實，可以去思考。博宇有什麼comment？

博宇：因為那些低收入戶住違建的問題，我覺得主要是因為他們想要找低廉租金的房子，所以就不得不租居住環境品質較差的環境。如果我們把市場上的空屋都釋出，弱勢就可以以相對低廉的價格租到品質較好的地方，就是把供給推上來。還有我想討論的台灣社會住宅感覺在租屋這塊沒有起很大的作用，租屋的社會住宅價格都還蠻貴的，其實搞不好給一個普通的套房就夠了。我們看一些中和那些價格都還蠻高的，其實對於他們可能就不需要這麼好的。

老師：我想這是我一個argue的重點，第一個社會住宅很少、又很慢、又很貴，然後又很好！包括智慧宅那些，我現在覺得都完全不符合住宅補貼應該要有的觀念做法，顯然看起來應該把更多的資源放在包租代管這上面，推動這件事情。當然推動包租代管的核心就是要地上化。你說不地上化他就不包租代管。因為房東就不出來，那在租賃專法裡面就是，對於房東給予補貼就說如果租金一萬塊就給予免稅等講法，坦白講我覺得還是有效，如果沒有全面清查讓黑市解決問題，所以我一直覺得黑市是租屋市場的核心關鍵，那再來是增加供給，若增加供給就可以打敗那些頂加五千塊的情況下，然後再租金補貼下去加一點，自己出五千塊補貼五千塊，品質變好，空屋就可以有效利用。黑市這些東西的配套慢慢解決，看起來是有解的，大家可以在想想看。寫一套來建議政府來解決。玥淳有什麼comment？

玥淳：就是我覺得住在公宅比較有能力的人給他補貼，就像老師剛說不太支持買房補貼這件事情，可是如果給他們一點點錢讓他們去買房子，然後讓他們把現有住的公宅空出來，然後給那些住在違建裡面的人或是黑市裡面的人，讓他們可以去住在公宅裡面。開了一個資金循環有這麼一個導向，然後譬如說是有問題的，當公宅空出來，就讓有問題(住在較不OK的地方)的人引到公宅，再去拆違建。我覺得會不會是比較好的一個循環的過程。

老師：這當然就是下濾概念想法的意思，不過馬上問的問題當然就是給住在好的公宅的人他要搬出去，第一個他願不願意搬出去？那要給他補貼要給多少才願意去買房？就像說現在政府在鼓勵生小孩，那每個月補貼多少錢，當然有些人生了小孩養不起，補貼這麼一點錢就要叫我生孩子，邏輯上來說你補貼我

一些錢就要我去買房。所以你補貼我那麼多，房價那麼貴，所以大概就 filtering 不出去了！

玥淳：還有一種我的想法是可不可以有多層次的公宅。

老師：公宅有好到不好的。

玥淳：對！就是像有滿足基本需求的，就譬如說災後的安全屋的感覺，就是先把違建真的會影像到生命安全的那些人，移到安全屋的概念。他們的環境可能會上升一點點，可能沒有到那麼好，然後我們再去拆除。

老師：這個也還不錯概念，不敢講說政府要去蓋這樣的房子，不過我覺得第一個剛講政府要對租屋市場大清查，其實對於租屋市場的品質要做一個A、B、C、D、E不同層次的分配，剛講如果違建安全是在E級還是可以住，或者很差，在不同情況下市場資訊的透明，讓房客可以知道。還是一樣租屋市場資訊的大清理、評鑑是很重要的。如果沒有做補貼都會是瞎子摸象這種感覺。那 filtering 的想法之前也有提到，大家也可再去思考。來怡文。

怡文：根據政府八年二十萬戶社會住宅，其中八萬戶政府有提出106年包租代管試辦計畫，那這個計畫除了說想要增加社會住宅，另外一方面是將現在有的空屋釋出作為社會住宅，但是我覺得裡面細部訂的一些細項，一方面可能沒有辦法讓業者願意投入，另外一方面可能還是很難吸引屋主釋出房屋，原因是在於這個政策裡面會限制屋主把房屋出租出去必須打折，例如說包租的話可能會打到八折，那代管的話就會打到九折。

老師：不過那個東西是政府補貼，對房東來講他沒有少。

怡文：沒有，政府補貼完才會到八折。

老師：我的意思是房東沒有少拿。你的意思是指房東有少拿。

怡文：有啊，這樣房東就少拿了。因為房東就只會拿到八折的租金。

老師：應該不是。應該是折扣的部分、租金的部分政府要補貼嗎？

怡文：政府補貼完才達到八折而已，這樣房東就會不願意。

老師：那這樣房東當然是不願意。

怡文：另一方面是說在業者的部分，我有看包租再加上，因為租金已經打八折，所以他的利潤從租金來看再加上其他一些比如說開發業務費用加起來，一般業者在包租上應該要收取25%，由市價租金來看應該收取25%，但這樣換算起來只能收到23%，所以其實說在這個政策下他可以收到的利潤是比較少的。那我覺得說如果是想要提供社會住宅，那又要解決空屋問題，是不是在空屋的部分給予一點懲罰的機制，讓房東不得不釋出，那再給點獎勵，就比較可以推動這個政策。

老師：這剛跟我的邏輯差不多，房東如果沒有先地上化道理是一樣的，再空屋的部分要怎樣給一點棒子，現在都只給蘿蔔。

怡文：因為現在都只給蘿蔔。

老師：棒子根蘿蔔怎樣交互應用才能解決問題，我覺得概念上是很值得的。包租代管這件事情上我覺得有必要再更細緻化的討論，或者同學有興趣可以再去研究清楚，因為如果按照剛剛的邏輯，基本上如果對房東要補貼為什麼要由我來幫助弱勢，負責這些錢當然就沒有這個意願。我看到的是因為包租代管要編列預算，顯然他是用補貼包租代管，對於房東的稅是可以抵扣的。特別在一萬塊一下是可以抵扣的，那這些東西的討論怎麼樣讓大家意願能夠提升，

如果大家有興趣可以去多了解。

家涓：我剛想到的一件事是住違建的可能是比較弱勢的，比較租不起外面那種套房，那剛剛老師也講到住宅補貼資源是有限的，購屋補貼是補貼比較有錢的人讓他們去買房，那我就會想到購屋貸款是要給沒有住宅的人還是沒有自用住宅的人，我覺得這是有差的。

老師：沒有住宅跟沒有自用住宅的人有什麼差別？

家涓：因為有些像我姑姑，她以前是有一棟房子是商用的開店，然後她是住在樓上，然後之後她是用自用住宅的方式又去買一棟。所以那時候我就覺得說，原來可以這樣。所以我就想說她本來就有房子。

老師：所以有房子跟有自用住宅是兩件事情。

家涓：對，我就覺得很像是兩件事情，那如果們把這個地方限縮成連一棟房子都沒有，要搬出去買一棟房子那這樣才補貼他。那這樣是不是在購屋貸款補貼那邊就可以減少他的資源，就不用那麼多的錢編列在這邊。那這樣是不是可以把多出來的錢拿去放在租金補貼或是包租代管裡面，這樣不就可以更有效解決政府在弱勢族群或租金的時候的那些資源。

老師：所以我想這是我最大的comment之一，第一個資源怎麼增加？資源怎麼減掉購屋貸款補貼，至少我可以減掉三分之一，簡單講我一年購屋貸款補貼比如說有五萬戶，那下面就只有三萬戶，那三萬戶的優先次序怎麼排是另外一件事情，可是至少我們要把整個資源整個大餅，把購屋補貼的資源放到租屋市場裡，租屋市場才有錢這是第一個。第二個錢從哪裡來？就是從房東不繳稅的錢把他抓回來，因為他本來就應該繳稅，不能不繳稅。錢放在國庫裡面，上次我們講的錢放在housing account，我們講housing account就是要專款專用，不能把它全部放在國庫裡面，就會mix掉又會沒資源的意思。就說假設這資源是很重要的，要解決問題的。那我們資源要從哪裡來？不會從天下掉下來，沒有資源要解決問題那是騙人的，所以第一個資源要從購屋貸款減掉來在放到租屋，第二個也把房東的錢放過來，那開始有錢了。當然優先次序怎麼排，當然可能政府要多編列點預算，租屋市場有是另外一件事情。預算有限當然這裡面也不能隨便講，要怎麼處理這也是很重要的。子彤。

子彤：我大概想了兩點，第一點是剛才提到公宅差異化的問題，我想到之前有人提過一點說公宅在建立的時候是不是可以建立沒有獨立廁所的公宅，就是全部都是雅房的概念。雖然聽起來很不人道，但很切實際，就是房子所謂不需要的佔用裡面的空間，就房子free-rider的出現。那這種情況的話，會選擇租的人就是生活上真正有困難的，才會想租這種地方。所以在保障最基本的住房需求，同時我們是不是也要定義什麼是最基本的，這是第一點這是我講的。第二點是老師與大家都在談黑市的問題，黑市對應的是透明化，透明這件事情租屋市場裡，對於租戶的好處是很明顯的，對房東基本上是不明顯的。房東沒有背後的動力去支持這個透明化，更不要說之後的評鑑這是更後面的問題。我想這個問題是我自己在租房子的時候，我的房東當時在跟我談的時候，他會很明確的跟我說他是在政大登記過的，就像剛怡文也跟我說他的房子也是有政大登記過的。他會很明確的跟你講他是有保障的、教官來查過的，這房子是OK的，那就是所謂的一個賣點。那如果這真的是好的點的話，反推到老師剛才講的說，房東在支持租屋市場透明化，最大的阻礙就是在於租稅稅收現在是否被課，或是被追繳這件事情，那如果這真的是一個問題的話，我覺得政府的魄力以現在來講是不夠的，或者政府沒有意識到這個問

題的重要性。拿這個例子舉例的話，像當年香港政府1974年以前，香港政府是非常腐敗的，1974年後ICAC廉政公署建立之後，最主要的動作就是在1974年的時候天下大赦，把之前所有貪腐案件撇開，1974年之後發生的案子我查，之前的不查，無所謂。但我之後查的很嚴，嚴到你不敢去做這件事情。所以以租屋市場的現況來看的話，我們維持租屋市場的不透明化，假設維持這個狀況的話，之前的稅收肯定是收不到的，拿現在的租屋市場來講，有幾個人會去主動的繳稅，沒有的嘛！那假設大赦天下，這個動作把之前的稅收都撇開，完全不用追繳。從現在跟所有的房東以後我們可以談，之前的就不談了。這樣來講打破現狀，資源就成立了相對有保障，所以我才會說政府魄力是不夠的。

老師：第一個問題討論到租房子的雅房或者是品質，最低居住水準，那最低居住水準是最近被討論的。現在已經有委託案做了一陣子了，一直還沒有最後的公布也還不敢公布。那什麼是居住水準，廁所是一個很重要的居住水準，那現在說廁所不要，當然也不是說廁所不要，是說幾個房間要有一個廁所，當然我還在想說租房子有哪幾中房子？第一個雅房沒有廁所、第二個是套房、第三個整層、第四個整棟，還是回到租屋市場大清查、評鑑這件事情大家都有共識，毫無疑問的。那政府要蓋怎樣的房子，剛剛也有講到說不應該蓋太好的房子，蓋太好的房子太貴了、太少或者資源就是相對的不能照顧太多人，或者每個人佔了房子佔的太好，我一般人都沒住那麼好，你為什麼你住的比我好？那當然也使得現在的公宅變成蚊子館，是因為太好了、租金太貴了，導致租不起，這些東西是環環相扣的。那雅房這個東西是可以討論的，要蓋什麼的房子；第二個是租屋市場黑市，我們前面也有提到大赦這件事情，簡單講就是說黑市要怎樣浮上檯面是一個很重要的核心。要被討論的，如果沒有討論這件事情是一個根本關鍵就無解，所以的黑市的解法之一，我覺得吹哨子條款是一定要的，房客去讓黑市浮現出來是要的。當然某個程度要不要大赦是可以討論的。要怎樣才可能可以解決黑市的問題，不是現在都要浮出來連過去都要浮出來，這樣之類的問題。這些當然都看起來一開始大家都覺得無解，現在看起來有沒有一點苗頭了，有點輪廓出現了。第一個就是租屋資訊的大清查是絕對要做的，這件事情如果沒有做那是白搭、空話。因為我們都不知道瞎子摸象，敵人要先打誰都不知道。第一個顯然這個東西花錢是應該要的。要花多少錢可以算一算，好好寫一寫proposal。第二個對於資訊浮出來要去評鑑，要評的多細是另外一件事情，至少要了解A級、B級、C級長什麼樣子，房東房客都要弄清楚。評鑑不能太嚴格，嚴格就沒有人要做，或者不敢做等問題，但是至少有沒有租屋稍微的評鑑，對於市場都是蠻重要的。第三個看起來黑市浮上檯面這件事情，怎麼浮上檯面？我覺得棒子蘿蔔都要，棒子就是現在國稅局要去查，你不能說我不查，那當然就是玩假的。而且該怎麼查，應該先從專業大戶先查，租三戶、四戶以上的我就先查，就像發生大火的我就先讓他被罰，專業大戶的先查，小戶的先不查，我想國稅局查稅應該有他的優先次序。另外一個就是要不要大赦，讓他願意可以join進來透明化，黑市還是有很多需要處理，棒子蘿蔔都是要的。第四個大家的共識就是資源要怎麼增加？不管從黑市透明化之後稅就增加，就可以放在租屋的補貼上，另外一個是購屋補貼的放過來，讓資源增加。第五個就是違建居住安全的處理，兩者可能不完全相等，但是要有優先次序，什麼樣達到最危險的一樣要分等級的去做拆除。拆除同時也要有安置計畫，社工人員如何安排弱勢這東西都需要配套。這東西都是要錢，拆違建、安置都是要錢。那

有多少錢就做多少事，在housing account裡面就說有多少錢做多少事，account裡面有多少補貼多少兩個是有掛鈎的。這裡面必須要把整個配套做出來，我剛要問大火燒出什麼的問題來？有沒有解？從剛的討論還算是有點合理的解，大家覺得滿意嗎？有更好的解法嗎？

尚華：我們剛剛討論居住黑市房東的問題，那房客可能是邊緣人，這部分也屬於黑市，那這部分的人就不可能把他們引到社會住宅，我也相信這部分的人也不在少數，燒死的有一半大概也是這樣的人。

老師：房客是屬於弱勢的問題，就像我講的學生到底是誰要來照顧？那一塊是不是應該由社福團體的照顧方式處理。當然不能把所有由住宅部門統管，擔起這個責任看起來也有難度。我同意房東房客的管理是有點複雜的，在租賃專法房東房客的調處也有一些討論，但可能還是不夠。黑市房客的問題看怎麼樣來解？勞工這部分可能就由社工、社福團體來協助處理。當然我不覺得有些是好解的，當然有些部分去處理，所有觀念上，我想今天跟大家討論的就是優先次序、資源有限、公平效率、多元補貼，重新再來整頓。當然還有許多可以討論，但由於時間關係就先不討論，整個住宅補貼裡面，一個是租屋補貼是真正的核心，整個政策上到購屋補貼花很大的力氣是不對的，那我們現在轉過來，那租屋補貼裡面的量的增加，可能從民間的量，才是包租代管真正的核心。若要靠社會住宅的量是假的而且也做不出來的，也不太可能而且很貴。質的部分顯然的就不用太好，我剛講效率就是一個減少滴漏，增加照顧的對象，同樣的一千萬包住十個人跟一千萬包住一百個人，顯然的一百個人是比較有效率的。分配上的問題大家可以去想想看，我們沒有討論到區位的問題，區位問題的租金的補貼或是弱勢的補貼，看起來怎麼樣要在市中心或郊外這東西要好好想想看。區位補貼的確太多市中心的地方其實是很貴的，現在所謂的聯開宅就是很貴的，當然在市郊通勤成本就很高，怎麼在市中心、郊區位置的選擇，我覺得文山區是很不錯的！坦白講，當然人家在罵文山區是社會住宅最多的，所以有某些議員就抗議，但從區位角度來看市中心是最貴的，市郊在遠的地方就划不來，到底該如何？區位是值得討論的。我們也沒有討論到租金的水準，現在租金的補貼到底多少？七成？八成？八成五？多少是合理的，這沒有答案。看起來如果補貼太少，是不是覺得幫不到忙。最嚴重我們沒有討論到補貼的對象，到底是所得分位多少？那十類的人什麼是經濟弱勢？社會弱勢？這是我們很重要的討論。那資源的分配到底是用抽籤的方式好呢？評點顯然是比較好的，怎麼樣的方式是比較好的，等候名冊等等。我記得上禮拜有個北大有個外籍生想做租金分配的問題，他是蒙古人，他是說蒙古蓋的公宅很少，要怎麼分配？那他現在在我們台灣唸研究所，他要做的論文是寫這個。

芳清：老師剛剛說到租金是用市價幾折來算，從兩公約的精神裡面是用一個人他收入可負擔的，那這兩個之間有落差該如何解決？

老師：之前我們講的巴黎不出售，在國外很清楚是的是看所得水準，每個人的補貼不一樣，這是很合理的，而且應該這樣子。但這裡面就會有效率成本的問題。那在行政處理上怎樣最好，當然我同意、應該我們應該按照不同的所得，給予不同的補貼，那這個要分等級。那七折、八折是現在的一個齊頭式的切法，其實補貼裡面有很多的tricky，住在市中心補貼的相對就貴很多，郊外的就少，因為區位價格就不太一樣，那到底從所得去分配，合不合理？你知道

道每一個東西都有很多的公平效率的討論，沒有絕對的答案，不過我想我是支持應該根據所得的程度不同的補貼，那是不是分的很仔細的，像美國分很細的租金補貼，我覺得我們初期做不到，大概先分個三級，這裡面都有在怎樣的轉換過程中，讓相對的公平效率的情況下產生出來。所以剛講的對象、分配，整個的住宅補貼，應該要怎樣的做，大家想想看。回到我們沒有討論的就是各國的租金補貼，大家談社會住宅就會想到荷蘭如何？北歐如何？當然我們早期採用新加坡，之後韓國、東南亞等等，不同考察的心得。坦白講，他山之石，可否攻錯，打問號？我想他山之石，可以攻錯，可否是可以？不可以？不太容易，不過大家很習慣的利用他山之石，可以攻錯的角度來去做，特別是社會住宅，住宅補貼，是有他的歷史脈絡，歷史脈絡的不同要去移轉是相當困難的，當然背後又有很多制度上的問題，我們的土地是公有的、私有的，這些差別上，我們的住宅補貼的資源到底多少？我們的人力有多少等等的想法。所以他山之石，可以攻錯這件事情是打問號？當然最近大陸對於台商公積金，大陸住宅補貼用公積金的情況下，當然這是學新加坡的公積金制度，就是工作之後薪水拿出一部分當作住宅的情況下，政府在補貼一點，可以當作以後買房的一部分，這是新加坡的做法。大陸現在就是要攏絡台商，讓台商也可以參與公積金，公積金又可以攜帶到台灣買房，當然就很多人討論這是政治問題，公積金制度買的起房子也有很多的爭議，我剛講光是公積金的問題台灣討論很久，後來覺得行不通，我要講的是很多的制度上是有很多的歷史脈絡背景的，他山之石，可否攻錯，這是長期考察新加坡我的心得，看起來容易其實是不容易的。同樣的現在討論韓國或其他國家的制度，剛也講到政府魄力這件事情，的確我也感覺魄力是一件很重要的事情，可是政治的氛圍，就造成政府魄力不魄力的問題，政治考量的問題，考慮到拚政治、拚經濟當然有很多的問題。回到我們學專業的人能不能提出一套合乎理性真正的可行性之間，Second best的藍圖，我覺得是比較有意義的討論。換句話說，放在台灣的環境底下，解決問題才是對事情有解決幫助的。所以各國的社會住宅經驗可供參考，等一下我們來討論。



## 【同學報告】

報告人：呂哲源

第一篇：The Future of Public Housing—Preface

第二篇：The Future of Public Housing—Ch6

第三篇：臺北市公共住宅對周圍住宅價格之影響

## 【討論】

哲源：社會住宅感覺沒辦法實質的去達到，因為增加有限，受益人還是有限的，何不花錢去健全租賃市場？健全後再透過租金的補貼更有效、更治本的去幫助弱勢族群。

老師：其實透過剛剛討論，有比較聚焦一點，那其他同學有沒有討論。

怡安：老師，我對於這篇比較好奇的是早期興辦的整宅、出租國宅確實有負向的影響，那它是以現在的資料來說，現在來分析，然後標的是早期的，我好奇的是說當年的影響是什麼？也就是說我現在興建公營出租住宅，會不會在三十年後反而大家都漲了它就是低的，反而對於周邊的漣漪效果第一圈是糟的，大家關心的是這個，那這個我看不出來。

老師：這是好comment，第一個就實證角度是沒辦法回溯，當時的房價資料而且是四十年前的，這是第一個。以現在來看過去蓋的房子顯然品質變差了，國宅過去被人詬病的就是它偷工減料，這也是當初的想法。不過從現在來看當時的國宅，是還有點負面影響，而且影響的也不太大；反過來講新的房子是正面影響，所以新的對新的，當時對當時的，可能是正面的。至少負面也是有限，意思是在說國宅或者是社會住宅不應該是負面影響，這個結論是一定的。有趣的問題在問，大家都清楚的話，為什麼大家都認為是負面影響？如果回到過去前面講的公宅，早期的國宅是刻板印象，那刻板印象是不好的存在，弱勢的聚在一起，標籤化是存在的。所以那個東西的邏輯是可以被接受的，可能有影響。現在做法就是正面影響。那為什麼大家還是覺得是負面影響是比較有趣的問題，心理因素所造成的現象，意思是說我們寫了這篇之後，理論上我還特別在報紙寫了這篇，其實有好幾個案子都被撒冥紙，雖然有一點點平反，但是一般市民對這種刻板印象國宅變成鄰避設施要被扭轉是很難的。背後也隱含政府的宣導，努力還不夠，或者我們說現在還要蓋智慧宅，當然對於附近應該會有正面影響。我們最近還要在投另外一篇的是DID的論文，興隆公宅的前後影響，結果還是正向。希望學術界利用證據能夠消彌大家所謂的公宅負面印象，我想這個還是可以努力的。回答你剛的問題，的確它無法回答過去的國宅對過去的房價影響，過去和現在是有一點點負面的，但整體來講是正面的，大家不要擔心，這件事情是有被接受的。

怡安：我想請問尚華，如果你們的案子在公宅旁邊要怎麼去推？說不會影響。

尚華：會影響啊！

怡安：老師說不會影響。

尚華：現在不會影響，但是民眾看的是二十年後房價漲幅，一定沒有其他地方房價漲幅來的高，它的影響是這樣子的。新的跟新的比現在一定不會影響，但是過了二十年後那個區塊的房價漲幅一定低於其他區塊。因為他可能沒辦法達到混居，可能住的人是有問題，其實國宅大家的疑慮是這樣子。

老師：當然這還是要回到刻板印象的問題。過去的管理是不好的或者過去品質比較差，所以對於房價有影響。

怡安：我要問的是說，我現在就是要做，你要怎麼化妝？你就接到一個案子要推了。

尚華：我們不會接這種案子啊！

老師：好問題！就是在政府立場上怎麼樣去扭轉或者重新宣導，包裝出公宅負面的情形，當然這跟補貼沒有問題。前面那篇仔細看一看，這篇有比較多的批判，我想第一篇我們當初設立的問題是在說為什麼台灣長期以來那麼重視住宅問題？好像討論很多，結果我們蓋的公宅是最少的。Why there are so few units of public housing in Taiwan?第一篇的論點是背後公宅這件事情，住宅這件事情變成政治的一個籌碼，因為政治的介入過多，造成了大家就拿來做政治的議題。後來的結論是說希望公宅政府能減少干預，或者把目標減少多樣化，過去的講法說蓋社會住宅是發展經濟，其實不見得一定要跟經濟拉上關係，減少這方面的負擔，住宅就是解決弱勢居住的問題就完了。我想我大概的論點就在說賦予太多政治責任，透過住宅來用選票的這種情況。就說住宅本身解決住宅問題，到住宅解決經濟問題、再住宅解決政治問題，到後來國民黨後來選舉都從住宅，當然現在還是一樣，小英政府也是一樣，這個東西減少政治的負擔，到減少經濟上的負擔，當然有一大部分的講法，忘了去解決住宅弱勢的問題。所以為什麼政治在所謂的目標上被混淆，扭曲混淆的情況下造成資源配置的困擾，我想大概是做這樣的批判。大家可以看一看，各國的公宅政策本來就跟政治有息息相關的，這也不能太天真的想說減少這樣的干預，可是事實上如何找到一個好的平衡點，當然可以從各國的住宅政策發展來看。大家對於這部分的討論還是蠻多的，我想主要是希望大家今天、這兩週討論社會住宅、住宅補貼，可以看到相對的來講，雖然討論很多但是我們的成效不好，當然也再隱含學住宅的人如何更積極的來討論，背後的理論把它想清楚，我們如何去幫助真正需要幫助的人，不過哲源的結論，怎麼樣把出租住宅反而是需要更多資源的情況下，當然現在有點扭轉，但從我的觀點來看還有很大的不足，這點我們還有很大的努力空間，也許我們學住宅的能有更多的討論。