

第陸章 國際經驗

在第貳章我們看到國際相關組織對於青年政策的年齡定義，然而在亞洲的狀況有些不同。一般來說，亞洲國家的家庭凝聚力較強，家庭成員的財產共有與繼承現象也比西方國家更為明顯。青年不僅離家獨立的時間較晚，近年又由於高等教育的普遍擴張，就學時間拉長，成家的時間也更為推遲。另一方面，由於經濟朝向低成長，亞洲青年在就學就業、經濟獨立、工作上也面臨漸增加的壓力，亟需政府政策的介入。在本章節中，我們將引介日本、韓國、新加坡與德國的經驗，分析各國的青年發展與居住問題的概況。我們著重於住宅負擔率、居住穩定、租客保護等居住權利與青年發展之間的關係。我們也將借鏡國際經驗，分析其核心價值與政策經驗，提供作為國內政策架構的參考。

一、日本青年發展概況與問題

在日本，國內的經濟變動和社會變化與人們的生活息息相關。特別是在經歷戰後修復期，日本經濟出現高度成長，社會進入到安定發展的階段，使得人們的生活水平得到大幅的提升。在經濟和社會發展的不同階段，也出現多個具有代表性的青年世代。

例如，曾作為日本社會運動主體的「團塊世代」（団塊世代）；對世事無力量、無關心、無責任的「三無世代」（三ナシ世代）；沈浸於亞文化的「新人類世代」（新人類世代）和同時期享受經濟發展而不愁吃穿的「泡沫世代」（バブル世代）等（マイナビ進学編集部，2015）。

在1990年代初的泡沫經濟過後，長期的經濟發展停滯對日本國內的雇用市場以及住宅議題等的影響逐漸顯現出來。在經濟危機下，日本的雇用環境變得不穩定，青年族群也逐漸無法負擔購房時的房屋貸款等壓力，因而出現了現代社會中所謂的「租賃世代」（賃貸世代，Generation Rent）、「家裡蹲世代」（親の家世代，Generation Stay at Home）以及「房東世代」（家主世代，Generation Landlord）等的說法（平山洋介，2017）。2002年在主張學習降載的日本教育制度改革下，「寬鬆世代」以及之後的「脫寬鬆世代」也成為了日本青年族群的代名詞之一。

近年，以青年非勞動人口的「尼特族」（ニート，Neet）和「繭居族」（Cocooning）為代表，「Z世代」（Digital Natives）和COVID-19疫情下的新「三無世代」等的出現，也引發社會與國家對教育和福祉議題上的關注。

表6-1 日本各時期青年代表性名詞

出生年代	代表性名詞	特徵
1947-1949	團塊世代 (団塊世代)	社會運動的主體
1950-1964	三無世代 (三ナシ世代)	無力量無關心無責任
1961-1970	新人類世代 (新人類世代)	沈溺於亞文化
1965-1969	泡沫世代 (バブル世代)	經濟與生活相對充裕
1996-2015	Z世代 (Digital Natives)	從學生時代接觸IT產品
平成	租賃世代 (賃貸世代/Generation Rent)	依賴租賃房屋維生
平成	家裡蹲世代 (親の家世代/Generation Stay at Home)	寄生於父母家中
平成	房東世代 (家主世代/Generation Landlord)	家裡持複數房產
平成	尼特族 (ニート/Neet)	無工作及就學意願
平成	繭居族 (引きこもり/Cocooning)	由於多種因素而不出門
令和	新・三無世代 (三無世代)	無移動無需求無僱傭

資料來源：本團隊整理

上述用來指稱青年在不同時期所呈現的代表性特徵，不僅反映了經濟發展所帶來的變化，也包含了在政治、教育、社會福祉以及個人觀念等的變遷。值得注意的是，平成年代以來，這些描述青年人狀況的用語，越來越與房產與經濟狀況為核心，連結其他的青年發展狀況。本部分將在日本國土交通省和總務省的國勢調查資料基礎上，以平山洋介和清水冬樹等學者的研究為參考，探討日本青年族群與住宅之間的關係。並在此階段先以青年單親母親的地緣性生活為例進行分析，呈現日本的青年議題中特殊性以及政策的處理模式，作為與臺灣狀況的對照。

(一) 日本青年與住宅發展關係

首先從日本的青年族群的定義來看，其在日本的用語為「若者」，源自於鎌倉時代。日本也同樣存在「青年」一詞，是出現在明治時期，由小崎弘道對「Young men」的翻譯¹⁰⁸。但現在一般叫做「若年層」，多數的組織團體將年輕人族群的年齡定義在15-39歲左右。他們作為社會生產中不可缺失的一部分，在日本的戰後的雇用環境和居住政策的變化下卻歷經了跌宕起伏。

¹⁰⁸ 東京YMCA (2016年)。「青年」という言葉を生み出したYMCA。
<https://tokyo.ymca.or.jp/about/history.html>

隨著戰後日本經濟的成長，以及政府積極推進民間的房屋自有化的趨勢下，日本社會中的住宅型態也逐漸從「房屋租賃」向「房屋持有」進行轉變。以同潤會為代表的財團法人，在內務省的扶持下，初期是一個通過房屋建設，來提升住宅環境的具有特定目的的住宅推動組織。然而，在1941年宣布解散。隨後出現的日本住宅公團，在其基礎上，為了在戰後經濟恢復過程中滿足國民的住宅需求，而發展成大規模開發集團住宅的組織團體。在1981年，它進一步與宅地開發公團進行整併成為地域振興整備公團，轉型成為分散都市集中人口和地方開發與城市環境改善為主要目的的機構，擔任興建工業團地及新市鎮建設等任務。

同潤會的發展方向轉變象徵著政府在公團住宅建設模式的策略上的變化。在「房屋持有」的社會發展中，人們開始自己建設房屋或買賣房屋，並逐漸脫離被房東的租賃契約所限制的狀況，「房屋持有」開始朝向「大眾化」發展。通過獲得「自己的家（my home）」，也就是不動產的持有，使住宅作為「物」得以改善，為結婚和養育子女提供安定的環境，意味著成為「立足在持有住宅的民主社會」的成員（Saunders，1990）。房屋的持有對人生的安全保障進行「承諾」，在戰後的日本社會中，房屋成為了一種「社會契約」。這樣的社會背景下，住宅政策的轉變推動了房屋在資本市場中作為商品的發展，經濟危機則更一步催生了由房屋所產生的「階級化」（平山洋介，2017）。

（二）青年貧困，住宅與流動的關係

日本青年貧困的出現可以追溯到1990泡沫經濟後的整體發展和多重面向的原因。在泡沫經濟後，住宅價格下降，同時期國民所得降低，雖然購屋族群增加，但當時年輕的購屋族群背負高額貸款。UR從公團住宅機構轉向民營，帶動租屋市場價格上漲。在政府的住宅生策上，UR都市再生機構從公團住宅機構向民營的轉變，也帶動了租屋市場價格的上漲。現在隨著少子高齡化日趨嚴重，標準家庭（即核心家庭）減少，日本的單人家戶比例超過總體三成¹⁰⁹，且仍呈現增長趨勢。與此同時，非正規雇用（臨時契約）增加，尤其是單身女性的臨時契約狀況的增加，導致青年收入出現衰退，對於剛畢業的低收入青年族群而言，居住費用接近收入的一半。在多種社會背景下，青年負擔加重，「極貧青年」出現，也逐漸呈現出如前一小節所述的年輕人停滯在父母身邊的狀況。

「房屋」作為人生保障的意義也被引起重新思考，年輕人世代的房屋持有率逐漸降低。在平山洋介在2014年對日本年收低於200萬日幣的1767名20-39歲的日本青年調

¹⁰⁹ 平山洋介（2020年）。「仮住まい」と戦後日本，青土社。

查數據中，顯示三個人中有一人沒有考慮要結婚；在超過八成的人現在所居住的地方為其出身地；三個人中有一人是大學畢業者；失業率達到約四成；正式員工比例僅為百分之八；45%的人靠父母經濟援助維持生活等。這些年輕人相較於普遍的「家庭」、「工作」和「住宅」的生活模式 (life style) 而言，低收入的年輕世代呈現出了未婚率增加、離開家的獨立時間點越來越晚、以及難以安定住宅等主要特徵。隨著歲月的流逝，依賴家庭生活的年輕世代在經濟能力的貧乏以及精神上頹廢的同時，其父母年齡也在不斷增加，家庭內部的負擔不斷變重。年輕人的貧困問題也逐漸從家庭內部反映到社會。貧困讓年輕人在面臨是否離開父母家庭的時候，出現了不同以往的選擇，那就是離開家後成為遊民的擔心。在與父母分居的貧困年輕人調查中，13.5%的年輕人有過遊民經驗，是與父母同居者的三倍。當走出家門踏入社會時，面對高機率的遊民生活的現實，限制了這些年輕人的移動。因而更傾向於寄居在父母家中生活，這便成為年輕人在社會發展中的趨勢。

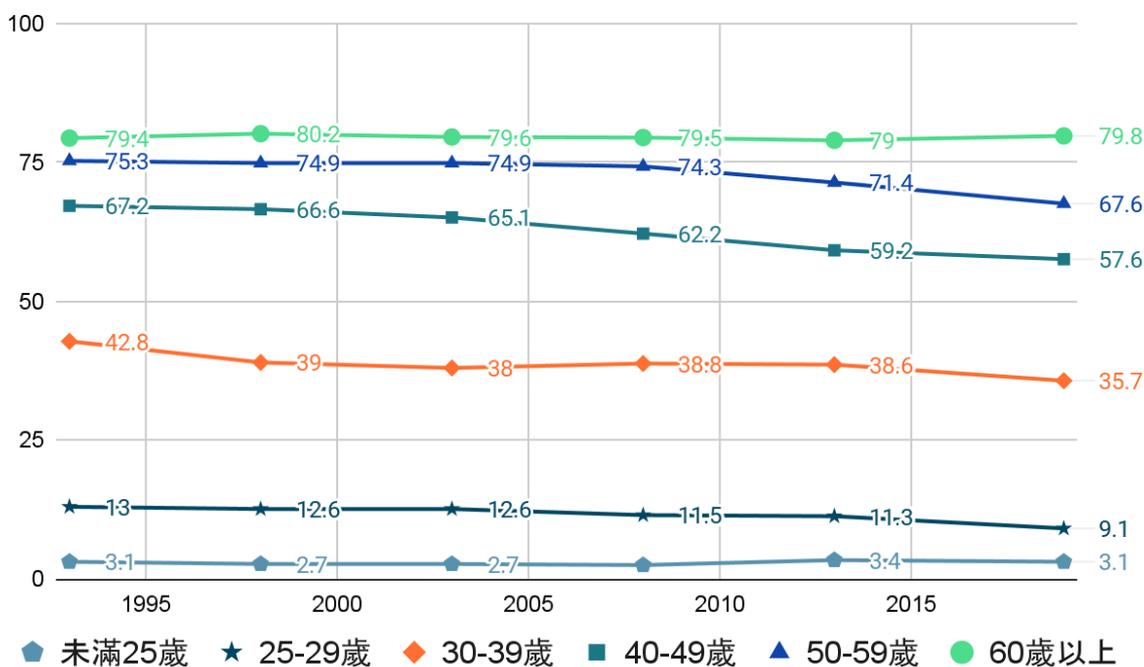


圖6-1 不同年齡層房屋持有率趨勢圖

資料來源：日本總務省「2018（平成30）年住宅、土地統計調查」，本團隊再製

在平山的調查中發現不婚主義等結婚觀念與購房意願下降之間存在相互的影響。其次，日本在1990年前後開始放寬市場雇用機制，使得以臨時工等非正規雇用的比例大幅上升，相較於正規雇用，企業福利降低，也使得年輕人的雇用與收入變的難以穩定。最後則是住宅市場的經濟變化。1980年不動產市場開始泡沫化，通貨膨脹的經濟環境下，收入增加，住宅與土地價格飆漲，使得住宅取得變難。1990年後通貨緊縮的經濟中，住宅與土地價格降低。雖然住房貸款利息持續偏低，但是實際在雇用機制改變的影響下，年輕人收入也在下降。因此，使得年輕人在房屋購買上變的更為困難。

從「租賃世代」到「尼特族」和「繭居族」等名詞的出現，雖然社會與經濟環境的變化具有重要影響，但是從前述的教育政策變動中，可以發現教育環境的改變對青年世代所帶來的影響。與教育相關的因素如校園霸凌和父母的過度溺愛等也帶動著「尼特族」與「繭居族」族群的擴大。

日本住宅政策發展

日本政府在二戰後的1950-1955年期間，先後設立了住宅金融公庫，日本住宅公團法以及公營住宅法，被稱為日本住宅政策的三大支柱。三項政策分別應對高中低三個收入階層，在東京的近郊地區大規模興建集合型住宅，以緩解產業發展所帶來的都市人口聚集而導致的住宅危機。特別是住宅金融公庫，在前文所提到的脈絡下，用低利息融資推動國民購屋達到資產儲蓄。這種政策誘使單身者以及低收入者為了進入到社會的潮流中，形成以家庭為核心來努力提升整體的收入來購置房屋。這樣的政策推動帶動民間，從「租賃房屋」向「房屋持有」的發展。1990年後，隨著泡沫經濟的結束，政府的三大住宅支柱政策隨之解體，政府對住宅市場的介入也隨之降低。

在經濟、社會和人口結構的變化背景下，為了應對住宅需求呈現多樣化的傾向。在1966年開始推動的《住宅建設計畫法》，展開以五年為單位的目標制定政策，在2006年更進一步對地方住宅改善、少子化、環境問題、貧困弱勢、地方傳統文化和既有街區再生的六大住宅議題展開預測性的探討。住宅政策在融入未來發展性的探討，便牽涉到青年作為未來社會主體所面臨的問題和需求。戰後日本政府所推動的三項住宅政策曾經作為安全保障網，在不同的時期下發揮了重要作用。

民間的居住保障

在日本青年的居住選擇不僅只有住宅政策所提供的居住資源上，分別從就學和就業兩個階段來看，日本青年的居住選擇以及居住保障具有更為完善的民間支援。在大專學生就學階段，居住的選擇主要包括三種。首先是學生宿舍，學生宿舍的管理型態

多元。宿舍除了由學校管理和委託物管公司管理的宿舍之外，還有由學生自治型的宿舍，但這種宿舍需要依靠學生高度的組織管理以及運營的能力。雖然學生自治型宿舍在日本具有較久的發展歷史，但是隨著老舊校舍的更新，學生自治型宿舍也逐漸減少。其次，在一般的房屋租賃市場上，房屋租賃交易大多通過房屋仲介及物管公司進行，其房屋租賃公司狀態除房東和學生外，大多具有第三方公司的介入，居住環境上具有一定保障。當然也存在不法業者，主要以關西地區為主出現將建物的非居住空間，如車庫（車庫有一定的面積限制，但不會被算入容積率）改造成單身住宅謀取利益等情況¹¹⁰。然而，在各大學中的全國大學生生活協同組合連合會會有自己合作的租賃業者，不僅對提供一定程度的學生優惠，在第四方的輔導介入，不僅在居住環境上，在搬家以及居住保險等方面具有系統性的協助¹¹¹。最後，也存在民間物管公司或全國大學生生活協同組合連合會直接經營管理的校外學生公寓，形式上有分享房屋、合作社住宅以及一般的套房公寓的等多種選擇。

在日本青年的就業階段，公司通常有一定程度的住宅補貼。補貼內容包含住宅貸款補貼、租屋補貼、社員宅/寮以及搬家補貼等，各個公司每月補助大約在15,000-17,000日幣不等¹¹²。戰後日本為彌補住宅不足的社會現況，出現以公司為單位，提供法律規定外的住宅補貼福利。¹¹³根據厚生労働省「令和2年就労条件総合調査2賃金制度」¹¹⁴的調查，在職員達到1,000人以上的公司中，有61.7%的公司提供住宅補貼；300-999人的公司有60.9%提供住宅補貼；100-299人的公司54.1%提供住宅補貼；30-99人的公司有43%提供住宅補貼。在調查中也得出根據公司的規模越大，不僅住宅補貼的比例越高，補貼的金額也相對較高，1,000人以上的公司每人補貼金額達到21,300日幣，綜合調查各公司的住宅補貼平均金額為17,800日幣。與此同時，有的公司擁有自己的員工宿舍，在法律上達到一定標準的社員宿舍可以不被計入公司資產，對公司具節稅目的，也促進民間公司在住宅資源上的提供。另外在交通費補貼上，雖然同樣為法定外補貼由企業自行決定補貼程度，但是與住宅手當(補貼)不同的是，在一定的額度內為非課稅對象。然而，近年隨著非正規雇用擴大等因素，企業的住宅補貼逐漸減少。

¹¹⁰ 大和財託（2021年）。違法建築物とはどのような物件ですか？

<https://yamatozaitaku.com/column/realstate-investment20211001-1/>

¹¹¹ 全國大學生生活協同組合連合會。<https://www.univcoop.or.jp/parents/teacher.html>

¹¹² RELO総務人事タイムズ（2021年11月11日）。住宅手当は減少傾向。従業員への支給額の相場と企業が廃止する理由。

<https://www.reloclub.jp/reloetimes/article/13968#:~:text=6%20%E3%81%BE%E3%81%A8%E3%82%81-,%E4%BD%8F%E5%AE%85%E6%89%8B%E5%BD%93%E3%81%A8%E3%81%AF,%E3%81%AA%E3%81%A9%E3%82%92%E8%A3%9C%E5%8A%A9%E3%81%97%E3%81%BE%E3%81%99%E3%80%82>

¹¹³ ハタラクティブ（2022年4月22日）。住宅手当がないと一人暮らしはきつい？支給する企業の割合を確認しよう。<https://hataractive.jp/useful/2829/>

¹¹⁴ 厚生労働省（2021年）。「令和2年 就労条件総合調査2 賃金制度」。

<https://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/jikan/syurou/20/dl/gaiyou02.pdf>

在居住成本上，根據日本總務省的2018年的土地統計調查，根據不同及地區在租金上存在一定程度的落差，除東京都和神奈川縣平均每月房租分別達到81,001日幣和68,100日幣外，其他府縣道的月平均租金大致為5萬日幣左右。據此得出日本專用住宅的每月租賃金額為55,695日幣。根據Doda人才服務的數據調查2020年9月-2021年8月的一年間日本青年的收入狀況為：20-29歲的平均年收為341萬日幣，30-39歲為437萬日幣，40-49歲為502萬日幣¹¹⁵。另一方面，由日本厚生勞動省主要負責的「生活保護制度」，針對低收入及社會弱勢群體提供最低生活水準的保障。該制度便包含生活費補貼及居住補貼，對於低收入人群，根據實際計算每月所需要的最低生活費，若收入達不到最低生活費的話，政府會補助剩餘不足的費用¹¹⁶。在居住生活面上結合地方的發展議題，日本政府鼓勵青年返鄉和新農民的發展，針對18-45歲的人若到地方開始務農，當通過響應審查制度便會提供三年的生活及營運補助，每年最多150萬日幣¹¹⁷。

弱勢群體的居住支援與空屋活化

即便在這樣的政策及民間機制下，依然有相對弱勢的群體存在，例如前文平山洋介所提到的「極貧青年」、單親母親、高齡人士以及身心障礙者等。在2017年，日本政府提出保障高齡、身心障礙以及年輕人等弱勢群體，以日本憲法第25條中「保障作為社會權之一的生存權，是國家的社會使命。所有的國民都有維持最低限度的健康和生活經營權利。」為依據，設立了《住宅Safety Net法案》（平山洋介，2020）。該法案是源自於2017年啟動的《向需要住房保障者提供租賃住房的促進法的部分修改法》，並且修訂了《租賃住房供應促進法》和《獨立行政機構住房金融支持組織法實施條例》，主要目的是為了低收入者、高齡者、身障者、外國人、單親母親的居住權益，建立避免弱勢被拒絕入住的制度。其對弱勢者中的低收入者定義是根據公共住房法規定的計算方法，個人月收入在158,000日元（約35,000臺幣）以下。

法案主要是以最佳化租賃住宅供給的方式來保障在住宅確保問題上的弱勢群體。操作形式上，首先對不排斥接受特殊群體的房東提供房屋修繕補助及房租補貼，其次，國家通過民間團體為弱勢群體提供居住支援，並積極推動分享住宅（share house）的發展。

¹¹⁵ doda（2021年12月13日）。日本青年平均年收調查。

<https://doda.jp/guide/heikin/age/#:~:text=2021%E5%B9%B4%E3%81%AE%E5%B9%B4%E4%BB%A3%E5%88%A5,%E5%A4%89%E5%8C%96%E3%81%AA%E3%81%97%E3%81%A8%E3%81%84%E3%81%86%E7%B5%90%E6%9E%9C%E3%81%A7%E3%81%99%E3%80%82>

¹¹⁶ 厚生勞動省。相談支援や生活保護などの生活支援のご案内。

https://www.mhlw.go.jp/stf/newpage_15468.html

¹¹⁷ 農林水産省。認定新規就農者制度について。https://www.maff.go.jp/j/new_farmer/nintei_syunou.html

表6-2 住宅Safety Net 政策概要

對補助房東	Guide Book	對社會團體組織
<ul style="list-style-type: none"> ● 融資 ● 房屋修繕 ● 租金補貼等 	<ul style="list-style-type: none"> ● 資訊綜合整理 ● 指定應急建議 ● 相關組織團體介紹等 	<ul style="list-style-type: none"> ● 向社會團體提供資金援助 ● 協助社會團體支援弱勢群體 ● 相關活動補助

資料來源：本研究計畫整理

在法案推出後，並發行分享房屋指南手冊（Share House Guide Book），以積極推動法案的實行。分享房屋指南手冊中彙整政府政策資源、申請程序、友善住宅的注意要點、實際案例以及其他相關資訊情報五個章節組成，系統性的將政策內容轉化成一般群眾觸手可及的資訊。在指南手冊中更進一步連接到日本的今年高空屋率議題。根據日本國土交通社2021年的統計，日本全國空屋數達876萬棟，占總住宅數14%，且隨著少子高齡化的加重，空屋增加，房屋缺少維護管理的問題也逐漸顯露出來。借此機會，日本政府也積極推動住宅的修繕支援。在房屋修繕上，積極推動無障礙設施、耐震、隔間變更、消防、育兒設備等友善住宅環境的普及和執行。對於符合修繕標準的房屋最高可以達到一戶150萬日圓（約臺幣35萬）的補助。在本章節的日本地方創生政策中也將談及以地方政府和民間企業主導的空間活化形式。

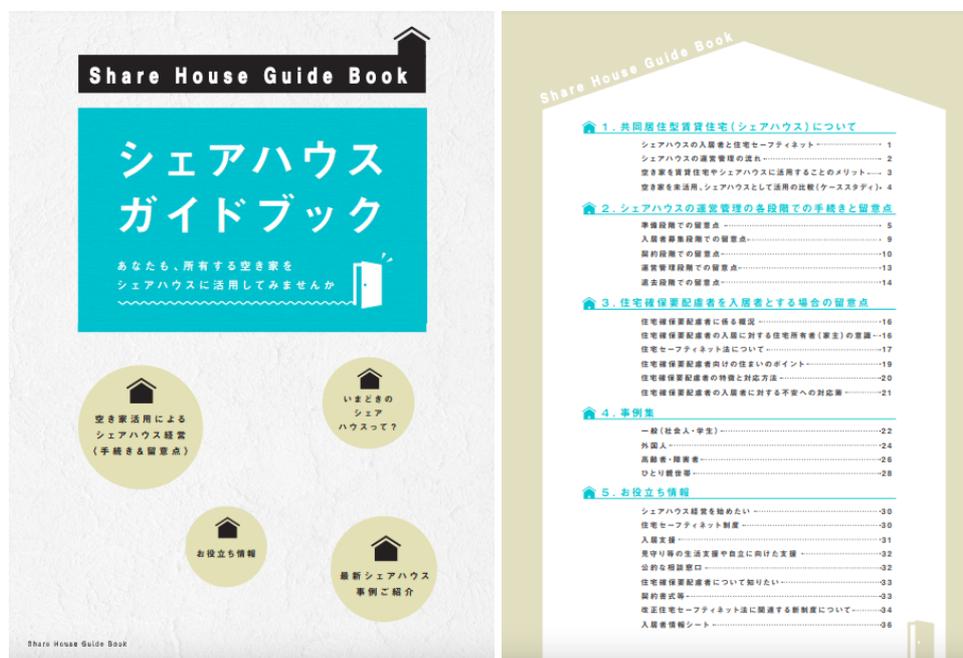


圖6-2 Share House Guide Book
資料來源：日本國土交通省¹¹⁸（2018）

¹¹⁸ 日本國土交通省（2018年）。シェアハウスガイドブック。https://www.mlit.go.jp/common/001207549.pdf

（三）日本人權與青年發展

從人權的角度去探討青年發展權和居住的權益時，可以發現，在日本二次大戰後最主要的人權課題是處理由於地域及家庭背景而受到歧視的部落民課題。國家和地方公共團體做出相關應對措施，而於1969年成立「同和法案」。隨著日本憲法的民主主義思想的推廣，國民的人權意識逐漸提升。另一方面，部落解放運動更加速了同和法案的審議。在經歷相關法案的增設、改名以及法案時限延長背景下，形成了系統性的人權維護措施。然而，地域偏見與社會歧視也並未因法案的修繕而得以解決。例如，在大阪市2016年針對2000名大阪市民隨機進行的人權意識調查中，也現出市民對於居住同和地區依舊存有疑慮的現象。

日本政府在1980年雖然設立了沒有時間限制的《部落解放基本法》，然而後續的相關法案都是短期性具有時間限制的法案。1982年，同和事業特別措施對策法（同和法案）改名為地域改善對策特別措置法（地對法），將「同和對策」改名為「地域改善對策」，持續推動遭受偏見與歧視地區的人權維護活動。在1987年，法規被進一步完善，政府推出與國家財政相關法律（地對財特法），補全從國家財政角度上的支援。然而這一系列的法案都有時間限制，幾次的改名也是為了延續法案持續進行的手段之一。

在經歷約二十年的相關法案推動中，國家一定程度提升了人民對於維護基本的人權的認知，嘗試將相關法案轉型及廢止，但也受全國部落解放運動聯合會的反對，堅持進行人權維護運動¹¹⁹。1997年人權擁護施策推進法得以施行，由國家主導積極推動人權教育。以大阪的北芝社區為例，便是由遭受身分歧視的部落民聚集而形成的社區。在社區的發展過程中，由於地域背景的影響所導致的獨居長者、繭居青年、青貧族群以及單親家庭等現象也逐漸浮現出來。起初由於社會運動以及政策的福祉下而逐漸凝聚到一起的社區居民，隨著人口的流動與變遷，地緣性關係逐漸降低，社區中的個體也逐漸被孤立。社區的年輕人也因地域性的歧見等而對自己子女就學就職等未來而焦慮。而這個社區以可負擔住宅 (affordable housing) 為核心，處理上述各社會群體的問題，打造包容性社區。本計畫主持人也在2015年帶領臺灣團隊參訪北芝社區，其社區貨幣、社區托兒、社區咖啡館、青少年農園、玩具屋等措施，涵蓋了年輕的社區成員所需要的社福、托幼、托老、職訓等需求。北芝社區也因為有二十多歲的成員當選議員，進一步提升了部落民的社區發展與人權課題。

¹¹⁹ ヒューライツ大阪。人權教育の推進。 <https://www.hurights.or.jp/archives/promotion-of-education/>

在大阪市2005年與2015年的人權認知調查對比項目中顯示了十年間人權議題在日本更為細化的擴張，其中兒童人權也就是未滿十八歲的包含青少年族群的人權問題是一直被大家所關注的主要內容。女性、身障者、同和問題、外籍人士、無家者以及LGBT+群體的人權關注程度也明顯增加。隨著人權意識的增加，尤其是與青年及居住議題的也進一步受到關注。從2019年以來，菅義偉首相的政權體制下積極推動兒童及青少年的人權基本法案（NCRC，2021a）。在日本目前存在身障者權利條約（障害者基本法）以及男女共通參與社會基本法（男女共同参画社会基本法），然而並沒有明確的兒童基本法來保障兒童及青少年權益。現在日本對於兒童及年輕人的權利的保障（NCRC，2021b），主要是通過兒童及年輕人育成支援推進法（內閣府，子ども、若者育成支援推進法）等為原則，由各個政府部門根據其管轄部門分別處理。

（四）青年單親母親與居住樣態

在日本社會中，逐漸受到關注的青年群體裡，單親母親的比例不斷上升。2016年厚生勞動省的調查數據中，日本全國約142萬單親家庭中，共有1,232,000個家庭為單親母親家庭，佔總數的八成以上，且單親世代中已就業的相對貧困率高達到54.6%¹²⁰。以調查時為時間點的單親母親平均年齡為40.1歲，未滿39歲的家庭佔比為38%。成為單親母親時的年齡未滿39歲的佔比高達70.4%。由此可見，在日本的單親母親家庭的狀況並不樂觀。在統計數據中，單親母親平均年收約為200萬日幣，日本政府的兒童養育補助金為43萬日幣，但是一般有子女的家庭年收平均為707.8萬日幣，顯示兩者差異頗大。因此，即便是在政府支援的情況下，單親母親的家庭收入平均也在不到一般家庭的二分之一。青年單親母親族群在社會中則處於相較弱勢的地位。

¹²⁰ 読売新聞（2018年）。日本のシングルマザーの貧困率が突出して高い理由。
<https://www.yomiuri.co.jp/fukayomi/20181016-OYT8T50013/>

表6-3 單親母親居住情況調查

	總數	持ち家		借家等					不詳
		うち 本人名義	公営住宅	公社・ 公団住宅	賃貸住宅	同居	その他		
平成23年	(100.0)	(29.8)	(11.2)	(18.1)	(2.5)	(32.6)	(11.0)	(5.9)	(-)
平成28年 總數	2,060 (100.0)	720 (35.0)	313 (15.2)	270 (13.1)	48 (2.3)	681 (33.1)	272 (13.2)	56 (2.7)	13 (0.6)
死別	165 (100.0)	97 (58.8)	69 (41.8)	13 (7.9)	1 (0.6)	35 (21.2)	12 (7.3)	7 (4.2)	- (-)
生別	1,877 (100.0)	618 (32.9)	241 (12.8)	254 (13.5)	47 (2.5)	641 (34.2)	258 (13.7)	49 (2.6)	10 (0.5)
不詳	18 (100.0)	5 (27.8)	3 (16.7)	3 (16.7)	- (-)	5 (27.8)	2 (11.1)	- (-)	3 (16.7)

注「賃貸住宅」は、前回調査では「借家」。以下同じ。

資料來源：厚生勞動省（2016）

在清水冬樹（2015）等學者的研究調查中也發現，單親母親家庭與一般家庭在日常生活模式上也存在明顯的不同，更注重以地緣性的生活方式。其家庭的居住地點大多接近自己的親朋好友的住宅附近的租賃住宅之中，同時，也更傾向於依賴單親母親間的資訊交換及互相幫助。日本租屋市場的最低居住支出約為6-7萬日幣，負擔約佔家計的3-4成，從綜合的政策層面呈現對單身母子家庭的排斥。因而在日本也出現了以單親母親為中心的分享住宅。分享住宅在居住者間資訊情報的分享以及租金較低等的優點也成為近年日本青年族群中流行的居住方式。

（五）日本的地方創生政策

在2014年由安倍內閣提出來的地方創生政策，是基於少子高齡和年輕人口外流的社會背景下，嘗試振興地方經濟和社會發展。它期待通過地方創生的相關政策推動，讓青年族群返回鄉活化地方。這個政策的核心是政府積極將青年人才送往地方，期待年輕人通過地方空間再利用、農業振興、地域品牌化行銷等多種操作方式振興在地。

根據日本總務省在2021年11月公布的每五年一次的國勢調查資料顯示，日本人口數為1億2,614萬6千人（2020年10月1日），並從2015年開始人口呈持續減少的狀態。以首都圈及大都市地區為中心，人口持續增加，特別是東京圈（東京都、神奈川縣、埼玉縣、千葉縣）人口為3,691萬4千人，約是全國的三成。其餘39個道府縣的人口均呈現減少的趨勢。從全國1,719個市町村的角度進一步來看，1,419個市町村（82.5%）人口呈現減少的趨勢，其中人口減少最為嚴重的是福岡縣北九州市（2萬2千人）、新

瀧縣新瀧市（2萬1千人）以及長崎縣長崎市（2萬人）等。在一般家庭人口數調查的數據中顯示，平均一個家庭中的人員數為2.21人，且東京為1.92人，人數最低。

在這次的國勢調查數據的總人口數據種呈現出了東京一極集中的人口趨勢仍然很明顯，也進一步凸顯了地方人口減少和都市人口生育率較低等問題。另一方面，當日本成為世界上最超高齡社會的同時，外籍人口也達到了一個高峰，其數字與2015年的人口統計調查相比增加了274萬7千人（43.6%）。

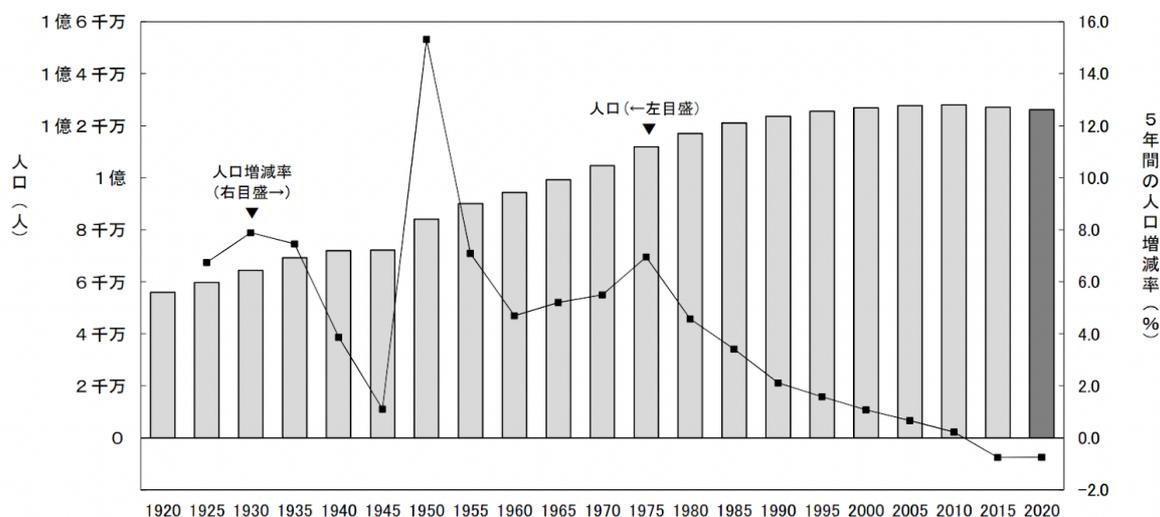


圖6-3 1920-2020年人口及人口增減率推移圖
資料來源：總務省統計局2020年（令和2年）國勢調查

在這樣的社會背景之下，日本在2014年人口問題逐漸浮現的時期，開始推行地方創生政策。其內容包括設立內閣官房的城市、人、工作創生本部（內閣官房まち・ひと・しごと創生本部），並設立內閣府地方創生推進事務局，進行地方創生的方針規劃與推進工作。政府在2014年通過「地方、人與工作創生法」（まち、ひと、しごと創生法），該法案的目的在法案的第一條就闡明是為了應對少子高齡化，人口減少以及東京圈人口集中現象，確保各個地域的宜居環境，維持具有活力的日本社會為目的。總政策目標是為了在2060年仍然可以維持一億的人口為目標，期待地方上可以對各地區人口動向與未來人口推移計算。法案中包含七項基本理念如下：

1. 為維持國民在充滿地區特色的地區社會中可以經營充實豐富的生活，各地區根據實際情況進行環境建設。
2. 以長期的眼光思考需要與供給關係，考量住民負擔的基礎上進行日常生活和社會生活的基礎建設。

- 3.對於結婚和生育在尊重個人決定的同時，塑造可以讓人期待結婚生育的社會環境。
- 4.塑造工作與生活和諧並存的環境。
- 5.促進發揮地域特色的創業和活化地方的相關事業等，創造有魅力的就職機會。
- 6.根據地方實情，地方公共團體間互相協力，確保有效率和效果的行政運作。
- 7.積極推動國家、地方公共團體以及事業者間的相互協助。

此外，在目標制定上參照都市與鄉鎮的男女及年齡結構等人口分析，提出四個目標，包含：1.創造地方工作機會和安心的工作環境。2.創造地方的新人流。3.實現年輕世代的結婚，生育的希望。4.創造迎合時代的地方，保護安心生活環境的同時，進行地區與地區之間的連結。

總體上而言，政府的地方創生政策是從情報支援、人才支援和財政支援為主。情報支援是透過地域經濟分析系統（RESAS）；人才支援是通過地方創生人才支援制度，如地域振興協力隊及地方創生學院等；財政支援是積極推動故鄉納稅並鼓勵企業參與地方創生行列。進一步探討人才支援政策的「地方振興協力隊」，青年族群的人口流動變成為都市與地方的新連結，打破舊有的社會發展狀態。人力回流的同時，年輕人將新的技術與知識帶回地方。以東京為主的「一極集中」現象也使政府加強對從東京轉出人口的補助，並積極推動地方與女性、長者、身障者以及外國人共生型社區營造。隨著地方社區的多樣化構想，居住議題也逐漸浮現。

在日本地方創生計畫中發揮著重要角色的便是地方振興協力隊（地域おこし協力隊）。地方振興協力隊是以每個自治體為單位，設定募集條件、進行活動、工作安排和人員募集。協力隊的工作內容也存在多樣的形式，其中包含傳統工藝及的繼承者募集和地方移住推進工作等。原則上任命期間，一年以上三年以下的時間需要居住到當地，並進行在地的活動，活動經費補助以及薪資待遇也因地而異。通常以日本應屆畢業生的起始薪資為參考，當協力隊活動結束後若在地方上進行創業也將拿到來自政府的100萬日圓補助及地方政府的補助等。

以北海道砂川市在2021年的地方振興協力隊募集為例，砂川市政府募集地方振興協力隊員，並由市長親自任命，主要負責內容是砂川市移住計畫的實行。具體包括砂川市居住情報的整理與宣傳、就業資源整理、空屋空地資訊收集和移住體驗住宅的維護管理。協力隊員出基本工資外所享有的福利待遇包含全額的住宅補貼和及在地活動創業等多種補助政策。從砂川市的案例可見，協力隊員對於地方的移住定居不僅是輔導者的角色，通過為期三年的活動規劃，其自身也更是移住政策中的扶持對象。



圖6-4 砂川市協力隊員與體驗住宅募集
資料來源：砂川市役所HP

在政策支援下青年返鄉得到一定程度的推進，青年在地方的居住型態也出現除了集合型宿舍公寓之外，老舊民家的再利用以及共享房屋等多樣化趨勢。例如長野縣榮村的地方振興協力隊便自主發起共享房屋，整棟租下當地舊有民家進行整修，將其改為共享房屋與新的外來人口共居。或是如新潟縣上越市與首都圈的資訊科技業Terra Sky合作，在本町將有百年歷史的町屋整建為共享住宅（Share house）作為衛星辦公室。保留老屋的特色，但加入了創新設計，其中有多用途的辦公空間、廚房、中庭與空中走廊等。這是融合了百年的街屋以及新創企業的風格，為年輕的工作人員提供了具有個性的工作空間，也重塑了地方特色，在日本的地方創生政策中，地方的空屋活化扮演著支援功能。

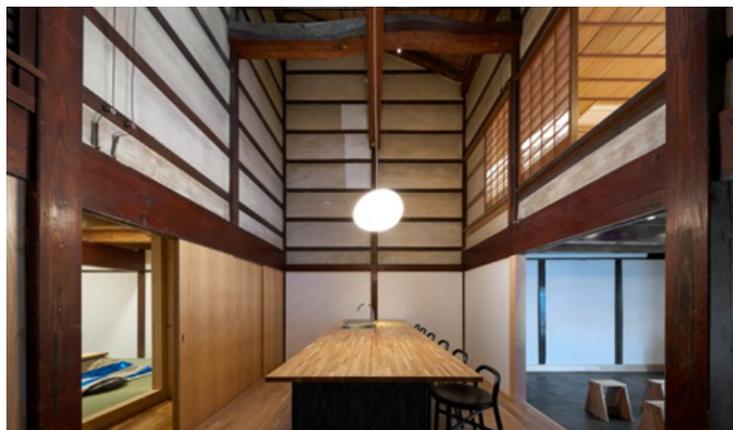


圖6-5 Terra Sky
資料來源：新潟縣上越市衛星辦公室HP

二、韓國青年發展與住宅狀況

（一）韓國青年貧困問題

在韓國，N拋世代是一個新名詞，指的是已經放棄N種事物的韓國年輕一代。他們因為社會處境困難，不得不放棄約會、結婚、購屋等各種事情。繼3拋世代（拋棄戀愛、結婚、生子），5拋世代（3拋之外，再拋棄擁有房子與人際關係），然後是7拋世代（5拋之外，再拋棄夢想與希望）之後，N拋世代是已經全面放棄的一代人。持續超過兩年的COVID-19疫情正在使年輕人的生活更加黯淡，尤其是韓國政府因青年失業問題在青年政策上投下巨資，但即使是大學畢業的青年找工作也不容易。在韓國二十到三十歲的年輕人畢業後，如果沒有以合適的工作踏入社會，會產生相對剝奪感。畢竟他們曾以為，一旦通過競爭、進入大學並畢業，就業之門就會打開。

此外，青年失業與大學學貸導致信用不良的案例大量湧現，而青年失業和高房價等議題更導致青年放棄了未來。青年離家獨立、結婚成家的循環結構持續沒有改善，而青年居住空間的惡化便是副作用之一。許多韓國年輕人為了學業、就業等因素，從外縣市第一次搬離家、離開父母，到首爾展開獨立生活。雖然韓國整體的居住貧困比例的從2005年的20.3%、逐漸降低至2015年的12%，但首爾的青年族群仍是例外，其中有不少是有「居住貧困」問題的青年人口。

韓國政府從1990年代下半起，開始為中產階層提供公共租賃住宅，現在利用政府住宅支援的家庭約二百九十萬戶（約15%），其中公共住宅存量約為全國住宅存量的8%（約170萬戶）。¹²¹另一方面，首爾市至今已有約6.4%（約24萬戶）的公共住宅，但與需求相較，數量仍顯不足。在2019年，當時的朴元淳市長除了既有的公共住宅供給外，還進一步承諾為新婚夫婦和青年提供更多公共住房。初步計劃是每年提供25,000個單位新的公共住房單位，主要用於新婚夫婦和在城市負擔不起租金的年輕畢業生（Lee Suh-yoon, 2019）。在下圖中可以看到公共住宅以及民間提供的租賃住宅在近年中大量增加的狀況。

¹²¹ Korea Land and Housing Corporation. <https://www.lh.or.kr/eng/index.do>

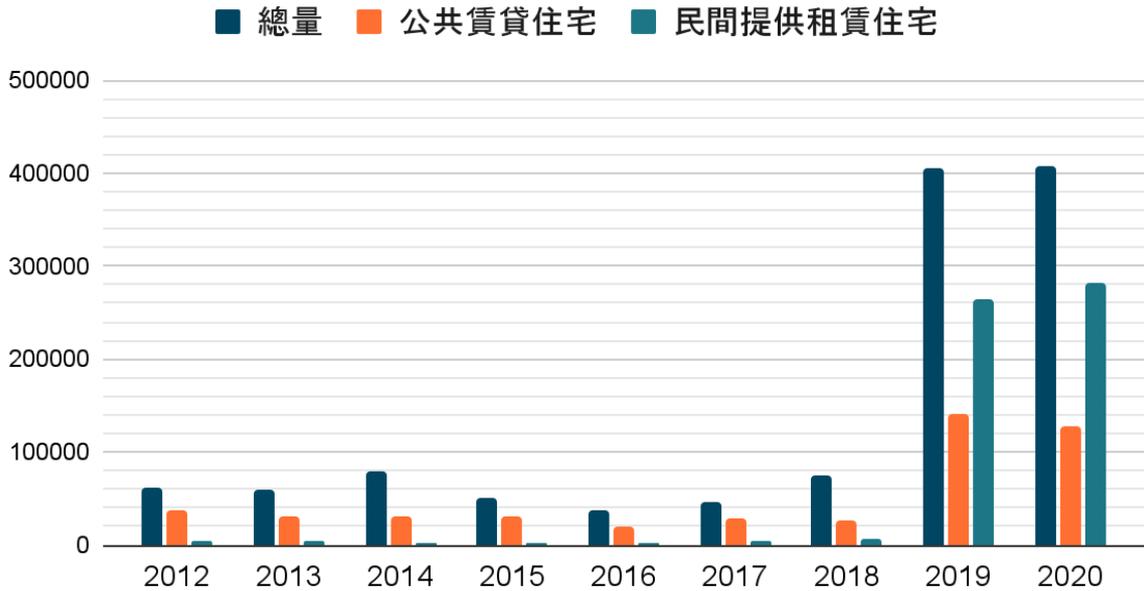


圖6-6 韓國公共住宅供給現況（戶）
資料來源：國土交通部統計資料¹²²，本團隊繪製

另一方面，在韓國，對老人而言，「房子」是代替老人年金的手段，還有維持家庭的團結力的一種保證。但是由於青年階層不穩定的職場及低所得，導致購買住宅日趨困難，老年階層擁有的住宅價格將會下跌。這些都形成了青年世代（即子女世代）與前一代的代間利害關係矛盾。

以政策的公平性而言，老一輩經歷過經濟飛速成長的時期，現今年輕人卻面臨低經濟成長及長期不景氣，因此年長一代應該對年輕一代有更多回饋。但是在新自由主義全球化的過程中，「住宅財富」（housing wealth）成為許多國家「以財產為基礎的福利」（property-based welfare or housing- and asset-based welfare）的核心構成要素（Doling與Ronald，2010）。政府以上述概念迴避國家應該要提供的社會福利，將它轉為個人的責任。而年輕人因為沒有資產，無法獲得上述保障，也沒有受到政府其他福利再分配政策的照顧。「以財產為基礎的福利」已經證實，並非解決社會問題的萬靈丹，反而加重世代不平等的現象（Willetts，2010）。

¹²² KOSIS. Housing Statistics.

https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=116&tblId=DT_MLTM_826&vw_cd=MT_ETITLE&list_id=I1_6&scrId=&language=en&seqNo=&lang_mode=en&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=MT_ETITLE&path=%252Feng%252FstatisticsList%252FstatisticsListIndex.do

（二）韓國青年的居住狀況

在求學、職前和進入社會的過程中，韓國青年面臨住宅環境品質與租屋狀況不良、住宅成本負擔過高等住宅不平等問題。此外，包括年輕人的住宅成本負擔，住宅問題與單身、晚婚和低生育率等社會問題直接或間接相關。一項研究發現，年輕人的住宅成本（押金）越高，組建家庭的可能性就越低（Kuhar與Reiter，2012）。

下表顯示在首爾與首都圈的韓國青年居住狀況。其中居住在自家的僅有6.2%，比起全國的56.8%，有很大的差距。其中大部分為住宅押租房與全租（전세）房。韓國獨特的押租房的文化，也加重了青年的住宅負擔。在韓國的押租房慣例中，租客必須一次繳交約半年的房租，有時甚至還可高於房價的一半，作為房東資產運用的資金，形成房東與房客的不平等。這個傳統雖然長期以來為人詬病，但仍是市場主流。

表6-4 韓國青年家戶（19-34歲）居住狀況

	自家(%)	全租(%)	高押金+月租(%)	低押金+月租(%)	沒租金(%)
全國家戶	56.8	15.5	20.3	3.4	4.0
青年家戶	6.2	21.8	56.8	9.8	5.4
首都圈	5.5	26.5	59.0	5.4	3.6
首爾	3.9	29.4	60.7	3.0	3.1
地方	7.1	15.9	54.0	15.3	7.7

註：全租指不用月租但押金為住宅價格50%以上，高押金指押金為10個月以上房租，低押金約為2個月房租，沒租金則意味著寄人籬下等。

資料來源：2016年國土交通部居住狀態調查編製

韓國青年的住宅負擔過高。以韓國青年居住的住宅類型分析，56.8%的住宅是高押金類型。就平均而言，全租的押金6,476萬韓元，月租的押金987萬韓元，月租38萬韓元（首爾1645萬韓元，月租49萬韓元），超過平均月收入的25%（2016年國土交通部，居住狀態調查）。而在首都圈，根據國土交通部的統計，2019年出租住宅家庭月租金佔月收入比（RIR）為20.0%（上一年18.6%），上升1.4%，2014年以來的最高數字為21.6%，至於韓國全國範圍為16.1%，比上一年（15.5%）增長0.6%。

在廉價住宅類型類別，居住在地下室、半地下室和頂樓加蓋等不適宜住宅的年輕人比例較高。目前，首爾市政府要求新建的住宅建案中（例如韓國住宅公司的驛勢圈，指火車站附近區域）必須提供21%作為青年租賃住宅。然而單身的青年並不符合申請資格。

目前韓國中央政府的青年居住政策主要為「幸福住宅」等政策，以青年作為政策目標群體，透過公共租賃住宅供給增加直接支持青年。不過韓國的住宅政策主要是對家庭單位提供支援，公共租賃住宅政策則以低收入階層為主。在上述政策中，青年經常是被排除的。另一方面，住宅政策優先照顧低收入家庭和有多個孩子的家庭，但單身青年在現有住宅政策當中的順位近乎最後。此外，為了因求學或就業而移居的青年，首爾市提出嚴重住宅困難的相關方案，包含低利貸款存入資金，或利用現有房屋等¹²³。

（三）韓國《青年基本法》的內容

在韓國，以青年失業為首的青年問題越來越嚴重，包含住宅問題、心理問題、小型社會、代間衝突以及向成年過渡的延遲等。因此韓國政府開始推動以解決青年失業和就業問題為主的政策。

針對這些社會訴求，2020年2月4日頒布《青年基本法》。這是2014年3月在第十九屆國會首次通過《青年發展基本法》後，由執政黨和在野黨在國會提出的10項青年相關法案後共同提出的。該法的目的是確立青年的權利和義務，以及國家和地方政府對青年的責任，並規定青年政策的制定和調整，以及對青年的支持等基本事項。此外，在青年基本法施行細則中，第八條中規定中央政府必須每兩年進行一次與青年相關的調查，內容包括一般統計、經濟狀況、工作、能力培養、文化環境、健康福利，以及與住房消費生活等與居住環境有關的事項等。通過法案後，在2020年9月19日也舉辦了「第一個青年日」活動，宣導保障青年權利發展權的重要性。

根據《青年基本法》，青年政策的目標是青年發展。在制訂《青年基本法》以前，韓國的青年政策僅限於職業培訓和發展培訓等就業支持，並沒有滿足青年的住宅、教育和金融等各種需求。然而《青年基本法》第四章指出，「透過保護和擴大青年發展權利、擴大參與決策、促進就業，提高青年在政治、經濟、社會和文化各個領域的

¹²³ 國土交通部。http://nhuf.molit.go.kr。首爾市。http://www.seoul.go.kr。首爾住宅公司。http://www.i-sh.co.kr。

生活品質」¹²⁴。制定與《青年基本法》相對應的政策和項目是國家和地方政府的責任。青年基本政策計劃公佈之後，韓國中央和地方政府共制定了1,566項青年政策，預算約26萬億韓元（約台幣5,974億），包括就業、住房、教育、福利文化和參與等五個領域。關鍵是青年政策所關注的議題正在當地試點實施。全國90%以上的地方政府正在或已經完成制定相關條例與政策並建立相關行政機構。

（四）韓國青年政治的崛起

青年住宅福利的議題在近年愈發顯得重要。住宅問題不只與所得有關，也與終身僱用制的解體、社會階級分化等現象相互關聯。目前在韓國243個都道府縣和基層地方政府中，有215個制定了《基本青年條例》。其中，160個地方政府設有青年委員會，但青年參與青年委員會的比例僅有40.6%。這意味著年輕人在青年政策方面還沒有高水平的決策權，年輕政治家的席位仍然很少。2018年的地方選舉中，民主黨承諾將20%的都市區和30%的基本選區席次分配給年輕人，但在實際選舉中，45歲以下的候選人僅佔大都市區和基本區的16%。

不過，近年韓國青年政治抬頭，青年主流化將如何影響韓國青年政治的未來，也成為值得關注的話題。2021年6月，36歲的國民力量代表李俊錫（1985年生）成為保守派最大在野黨的青年領袖，對韓國社會產生了重要的影響，動態備受關注。青年在工作等環境中都受到老一輩的壓迫與輕視，但李俊錫以自己的實力勝選，而被視為青年世代的一場勝利（Jo與Lee，2021）。

此外還有現任民主黨的張耿態（1983年生）成為了首爾東大門區的第21屆立委。他要求政府新設「青年處」，也期望負責任命總統、總理和部長直屬的政府委員會中能夠維持10%的青年比例。新任青瓦臺青年秘書朴聖敏（1996年）與正義黨立委柳好貞（1992年生）等青年政治人物也發表對社會弱者與青年的政策。在這些青年政治的風潮下，韓國政府也陸續推出創新的青年政策。

¹²⁴ 韓國《青年基本法》第四章，青年權益促進政策（本研究翻譯）。

第十七條：國家和地方人民政府應制定促進青年就業，提高青年就業品質的政策。

第十八條：國家和地方各級政府應制定政策，促進青年創業，改善創業環境。

第十九條：國家和地方各級政府應營造青少年發展能力、才能、技能等的教育環境，制定提高創造力和職業素養的政策。

第二十條：國家和地方各級政府應制定政策，穩定青少年住宅、提高青少年住宅標準。

第二十一條：國家和地方政府應制定促進青少年身心健康和提高生活品質等福利政策。

第二十二條：國家和地方各級政府應制定政策，支持青少年經濟獨立和穩定的金融生活。

第二十三條：國家和地方各級人民政府應制定政策，支持青少年開展各種創造性的文化活動。

第二十四條：國家和地方政府應制定政策，保障國際和平促進運動和青年國際合作活動的機會。

<https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9%EC%B2%AD%EB%85%84%EA%B8%B0%EB%B3%B8%EB%B2%95>。

（五）韓國政府的青年居住政策

2021年7月，韓國政府發表了韓版新政2.0實施方案（New Deal 2.0）。文在寅政府投入220兆的Human New Deal計畫¹²⁵將現有的「社會安全網」升級為「人類新政」，設立支持青年資產方案以安撫人心。人類新政包括全方位的青年政策，重點培養環境與軟實力等關鍵領域的人才，以應對COVID-19疫情、低碳目標、以及數位轉型。由於青年將成為未來經濟與社會轉型的主要推動力，隨著COVID-19疫情加劇，將以支持資產形成、住宅穩定、減輕教育負擔、和擴大就業等面向推動青年政策。該計劃將19至34歲的青年根據收入分成不同的群體，並依照儲蓄金額增加額外的儲蓄，或提供額外的利率，或收入扣除額。如果一個19至34歲的青年每月儲蓄100,000韓元，政府將創建開設一個「青年明日儲蓄帳戶」，政府最多將在帳戶中相對存入300,000韓元。該方案分為青年明日儲蓄帳戶、青年希望儲蓄帳戶、青年減收長期基金，以收入定制化資產形成支持計劃。

首爾市長吳世勳在2021年4月再次上任後，提出「青年首爾」的新願景，期望號召年輕人在首爾市積極地為自己推行政策。他還擴大了與青年政策相關的組織，積極推行青年政策。「青年月租」的補貼政策比去年擴大了5倍以上，為青年家戶提供最多10個月的20萬韓元月租金。申請的收入資格也從中等收入的120%或以下放寬到150%或以下。青年世代也被邀請進入首爾願景2030委員會，擘劃未來10年更符合年輕一代的就業、住宅、教育等政策。

1. 首爾市Moa住宅與共生住宅政策

為了增加住宅供給，首爾市也將都市再開發的規定再度放寬，2025年開始供應13萬戶家庭住宅、重建促進計劃則供應11萬戶，共24萬戶。首爾市住宅政策中，以再開發重建住宅推進18.5萬戶為首要任務，包含7萬戶共生住宅+3萬戶Moa住宅。¹²⁶

表6-5 首爾市Moa住宅與共生住宅政策概要

區分	共生住宅	Moa住宅
供給方式	租賃民間土地供給長期包租住宅	小規模土地共同開發（小都更）
目標量	5年7萬戶	5年3萬戶
活化方案	民間地主給優惠不合算綜合不動產稅	一定面積以上獎勵容積率

資料來源：2021年首爾市小規模改造工程標準報導

¹²⁵ 韓國經濟金融部。https://english.moef.go.kr/pc/selectTbPressCenterDtl.do?boardCd=N0001&seq=5173

¹²⁶ 首爾特別市廳（2021年7月26日）。https://mediahub.seoul.go.kr

如上表，「共生住房」是政府租下私有土地，建造和供應公共住宅。首爾市將各地被廢棄的私人土地出租，用於住房供應。為此，首爾市正在尋求各種措施，例如向私人土地所有者支付至少20年的土地租金、提供財產稅減免等稅收優惠、以及增加使用面積的鼓勵措施提高面積與容積率。「Moa 住宅」¹²⁷是一種小規模的集合型合作住宅，其中擁有小塊土地的所有者一起建造共同住宅，例如4到6個小地主綜合開發。如果項目用地超過一定面積，則是透過對容積率的獎勵來擴大住宅供應的措施。共生住房是由首爾都市與住宅公社（SH）提供的公共租賃住房方式，而Moa住宅是民間參與的社會住宅。

首爾市長吳世勳也打破了前市長的城市再生框架，發布了結合開發和維護的第二代城市再生，他承諾的Moa住宅也有望執行。由於業務流程簡單，與大規模的再開發和改建不同，藉此快速改善居住環境。藉由住宅與城市更新和再開發，有望產生良性循環。另一方面他也修訂相關法規，例如都市與居住環境整備法（도시 및 주거환경정비법），放寬建商供應住宅的條件，促使小規模土地共同開發的方案出現。



圖6-7 韓國首爾市中區小規模改建方式Moa住宅
資料來源：首爾市網頁¹²⁸

另一方面，首爾市將向首爾住宅公社 (SH) 提供約8,000億韓元（約183億臺幣），以履行吳世勳市長關於住宅和購買租賃住宅業務的承諾。尤其是首次編列預算推動共生住宅，藉用私人土地建設長期押租住宅，供給4,000戶家庭。該計劃在青年租賃住宅項目中投資2,289億韓元，分別挹注新婚夫婦購買租賃住宅業務和集合型租賃住宅業務2,200億韓元和1,939億韓元。此外，還將撥款1,131億韓元於購買和建造青年家庭比例高的套房是公共住宅，以及挹注204億韓元於公共住宅建設（新增8萬戶）。

¹²⁷ 首爾市Moa住宅政策。https://opengov.seoul.go.kr/sanction/23397291

¹²⁸ 首爾市Moa住宅（2022年7月25日）。https://news.seoul.go.kr/moa-house

根據2020年韓國政府發表的資料，15~29歲青年失業率接近9%，整體青年失業人口已逼近50萬名。被稱為尼特族 (NEET) 的青年失業者達青年勞工的三分之一。若將實際工資只符合法定最低工資的不安定勞動人口也包含在內的話，不安定勞動和失業已是普遍現象。韓國的青年貧困問題越來越嚴重，隨著失業率的上升，尤其是COVID-19爆發以來，居住環境等整體生活品質正在下降。於是青年在韓國政治中的聲量越來越大，年輕政治家的活動領域也擴大了。除了《青年基本法》，政府也鼓勵青年表達訴求、追求權利，這些活躍的青年政治運動對韓國政府政策的推動與改革有著重大意義。

韓國青年經常透過青年團體、勞工團體或是住宅團體表達不滿，他們也與其他社會運動串聯。而首爾市政府一方面推出公共住宅，同時也與青年團體合作推出合作住宅。這樣的模式可以緩和青年昂貴的住宅費用負擔、惡劣的住宅環境、找房子時所普遍遇到的資訊不對等、以及租賃契約關係衝突等居住問題。青年們組成的住宅團體，也創造出生活的豐富多樣性。

2. 韓國住宅公社 (LH) 的青年賃貸住宅

在韓國，「買入賃貸住宅」指的是政府購買和出租現有的房屋的運營模式。買入賃貸住宅是政府為服務年輕人、新婚夫婦等而實施的居住穩定政策。韓國土地與住宅公社 (LH) 等公共住房運營公司或是政府住宅部門買入老舊多戶住宅和底層多戶住宅後，接著進行維修或重建，並將其出租給低收入家庭。韓國政府推出這種買入賃貸住宅制度，是為了穩定低收入階層的住房水平，間接提升生活品質和醫療福利。下圖呈現此類住宅外觀在改造前後的差異。



圖6-8 韓國買入賃貸住宅改造後的住宅
資料來源：韓國LH買入賃貸住宅¹²⁹

¹²⁹ 韓國LH買入賃貸住宅。 <https://apply.lh.or.kr>

政府買入賃貸住宅的面積包含85平方米以下的專用面積，出租條件因類型而異，但對於買入的賃貸住宅，價格一般比周邊市場價格便宜約30%。初期的租期為兩年，最多可續約9次，以兩年為單位更新契約。收入低於周邊消費水平的家庭，屬於優先對象。

不易在租屋市場找到房子的青年，例如大學生以及待業中的青年（高中畢業或失業者、大學輟學後2年內者），如今成為了主要的政策對象。2011起，LH向年輕人提供青年賃貸住宅，2021年的供應量從每年4.1萬單位增加到4.6萬個單位。入住資格為85平方米以下的住宅。對象包括大學生、求職學生（畢業後2年內）以及19至39歲的無自有住宅者。特別是減免98%左右的高額押金，這對韓國青年來說減輕了很大的負擔。申請的基本期限為6年，每2年更新一次。可在遷入後或結婚後延期7次，最長20年。



圖6-9 韓國土地與住宅公社（LH）提供的青年租賃住宅
資料來源：LH公共住宅申請網頁¹³⁰

3. 青年組織經營社會住宅

首爾市社會住宅是由SH公社所營運和管理，透過青年民間團體給青年提供的租賃住房宅，利用首爾市購買的租賃住宅來降低住宅成本，並為青年提供穩定的居住支持。申請資格限定19至39歲無自有住宅的青年。

首爾市於2020年「在首爾住宅公社首爾住宅實驗室」內，設置了「首爾青年住房諮詢中心」，由青年團體營運。它利用年輕人喜歡非面對面諮詢的特點，通過SNS、聊天機器人、網站、電話等，針對年輕人和新婚夫婦的住房資訊提供諮詢服務。首爾

¹³⁰ LH公共住宅申請網頁。 https://apply.lh.or.kr/LH/index_A.html#MN::CLCC_MN_0010;

市在2020年更設立「青年自願預算制度」，鼓勵青年以公民參與模式制定政策，並編列包含青年住宅在內的預算。

首爾市政府與青年住宅團體的合作更值得借鏡。韓國「無殼蝸牛聯盟（민달팽이유니온）¹³¹」是一群關心住宅的青年所組成的團體。他們最初是以合作社方式經營，成員出資找尋市場上的空屋，改建後再以成本價格出租給青年。近年來他們也逐漸與首爾住宅公社合作，成為首爾市空屋活化的協力單位之一，為年輕人的共居住宅提出新的典範。在財務上，它獲得社會投資基金的補貼，剩下則是由「無殼蝸牛合作社」的投資金和入住者的保證金等補足。下圖是首爾市提供土地，再由無殼蝸牛組織的合作社改建的青年住宅。



圖6-10 韓國青年無殼蝸牛組織協助首爾住宅土地公社營運
資料來源：無殼蝸牛聯盟¹³²

首爾市的青年公共住宅的種類很多，有國民出租住宅（驛勢圈青年住宅等）、長期租住宅、政府向私人買入型賃貸住宅、藝術家等合作社型住宅、學生希望宿舍。此外，公共住宅的最低供應面積為49平方米（12.7坪），但單身家庭只能申請小於40平方米（12.1坪）。藝術家等合作社型住宅是根據《文化藝術振興法》招聘居住在首爾，符合條件從事藝術和文化領域的成員入住。但其申請必須取得其他公共住房成員同意，以作為成員加入並履行義務。

¹³¹ 無殼蝸牛聯盟。 <https://minsnaion.net/>

¹³² 無殼蝸牛聯盟，住房合作社蝸牛屋2號入戶增招。 <https://minsnaion.tistory.com/267>



圖6-11 首爾市驛勢圈青年住宅
資料來源：首爾市青年政策網頁¹³³

（六）韓國的地方創生政策

用來檢驗地方人口減少的「消滅風險指數」是以20至39歲的女性人數除以65歲或以上的人數而得出的數字。如果該值小於0.2，則將其歸類為消滅風險高區域。根據韓國教育院在2021年的調查，在全國228個市、縣和區級的「地方城市」中，有36個被認為有「高度消滅」的風險；而有106個，也就是全國有近一半的城市正處於「消滅危險」之中。

韓國各城市消滅的原因是，在人口迅速高齡化的同時，大城市吸納了大量的年輕人口。地方城市的青年人口因為就學與就業大規模外流，因為所謂的「名牌大學」和「好工作」集中在首爾和其他大都市地區。目前，「消滅風險高」的地區是農村和漁村，但如果大都市區的集中程度提高，中小城市也有可能面臨消滅的危險。

為了防止地方人口流失，必須提供青年可以居住的環境，最重要的是要能提供工作機會。韓國的政策強調藉由政府單位搬遷和企業招聘本地人才，以及地方行政和支持，共同在區域內建立能應對年輕人需求的產業。此外，應在地方城市建設住宅、兒童保育和文化等基礎設施，以改善生活條件與支援體系。以上這些已有案例實證。根據調查顯示，因為政府行政部門搬遷而人口快速增長的世宗市，其居民的平均年齡最為年輕，消滅風險在17個城市中名列最低（고문익，2021）。

¹³³ 首爾市青年政策網頁。https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/1397

青年農民育成制度與青年社區

在面臨地方消滅的危機中，韓國政府實施了青年農民育成制度，由韓國農林食品部，補助每位青年農民每月最高100萬韓元，直到獨立經營第3年為止，為滿足符合條件的40歲以下和獨立經驗3年以下的青農提供農業定居補助。為了增加農村青年，2021年總共3,511人申請，遴選1,800名青年農民，相關政策機制包含管理診斷、推動耕地出租、資金補助、憑證卡落戶支持等獎勵與誘因。

農業安置補助則是對有意願者提供高達3億韓元（利率2%）的啟動資金、透過農田銀行優惠出租庫存農田和農業技術教育。1,800人中，有583人自主經營一至三年，接下來開始領取農業安置補助費。共1,217家有潛力的初創企業者在確認好耕地並註冊農業企業後獲得補貼。其補助條件是居住在相關市、郡、區，不含其他福利全職、財產或收入低於一定水平的對象，但同時也要求長達6年的義務耕作期。此外政府也對願意長期留鄉的青年提供職訓教育等。補助單位包含韓國農林食品部、全國農業合作聯盟和農協銀行、農林水產食品教育院。

另外也有農協招募青年農民的培訓生制度。學員完成五個月課程後會接受綜合評估，特殊福利包含提供所有新生的農業機械認證（無人機、挖土機和堆高機等）以及前往農業先進國家的實地考察，6個月的課程結束後持續為他們提供諮詢服務。學員返鄉後有後續教育措施，還有銷售管道的支持，以幫助畢業學員順利安頓下來。

青年社區是韓國中央政府行政安全部實施的地方振興計畫之一（如下圖）。2018年開始在人口下降地區以及缺乏青年人口的地區提供青年駐地學習的機會和創業教育，並支持青年在該地區紮根。2018年進行在全羅南道木浦的「沒關係社區（**괜찮아마을**，屬於港口社區活化）」、忠南舒川郡的「生命技術學校（聯合國世界遺產的傳統產業繼承）」和慶尚北道聞慶市的「月光探索隊（具有地方特色的青年創業）」等首次入選。該計畫向入選社區提供2億、三年最高6億韓元（約合1,800萬台幣）的補助。

在住房、金融、就野等獎勵機制大力支援下，參與的青年將閒置空間轉化為居住、社區、與創業的據點，與特產、傳統產業等當地資源對接的模式逐漸取得成功。2022年入選的「謝謝奶奶（**고마워할매**）」專案，策劃了使返鄉青年與當地長輩一起進行的活動，並提供來自城市的孫子女在長輩家協助農場和學習當地食物文化等為期兩週的體驗課程。另外，透過活化溫泉、再生能源、傳統藝術和文化等當地資源，在缺乏青年人口的地區起了示範作用，展示了形成青年社區的可能性。行政安全部的青

年社區特點是永續，期望促進就業和創業，也與當地社區建立聯繫，並引入地方政府的青年計畫與LH青年住宅等，以穩定青年的居住環境。



圖6-12 韓國行政安全部青年社區計畫與2022年咸陽郡青年社區計畫
資料來源：韓國行政安全部網頁¹³⁴

地方住宅支援

配合企業移住，韓國政府提供了大規模的住宅支援。例如，韓國土地與住宅公社(LH) 推出住宅發展不動產投資信託基金(Housing Development REITs)，利用房地產金融技術為槓桿振興農村。「Housing Development REITs」作為專案營運商，向LH和當地政府購買鄉村土地建屋，租期滿4年後出售，提供優質且經濟的房屋，減輕返鄉農民的住房負擔，透過人口流入和農村就業，促進區域經濟振興和區域協調發展。

LH在慶尚北道的尚州市貢金面楊亭里，招募了20戶獨立屋型國家租賃住房。這是慶北第一個為了應對農村地區人口減少而提供的返鄉出租房屋。作為獨立屋專業綜合體，每戶在約200平方米的場地上擁有獨立屋、停車場、菜園和庭院。租金押金為425萬韓元至1,653萬韓元，月租金為137,000韓元至220,000韓元。此一方案內容優先供應給在尚州以外地區居住滿一年以上並希望返回農村的年輕人與新婚夫婦。

¹³⁴ 韓國行政安全部網頁。https://www.mois.go.kr



圖6-13 LH慶尚北道尚州市與全羅南道寶城歸農國民賃貸案例
資料來源：LH歸農國民賃貸¹³⁵

另一個案例是全羅南道寶城郡的寶城雲谷。它距離光州約一小時車程，是第一個專案用地建設的獨棟住宅區，其中包含公共的租賃空間，獨立前院、停車場、菜園、露台、地板等，家家戶戶都得以享受田園生活。該計畫由36個13坪單元和59個類型21坪單元組成，並設有專用區域，總營業面積26,004平方米，耕地面積18,539平方米。此外，還將設置一個社區空間（村廳），作為居民交流場所，並在屋頂安裝太陽能發電設施，減少共同管理成本。該計畫更與寶城郡合作，相鄰的政府用地將開發為耕地，出租給居民，透過農業收入促進穩定的生活。

還有政府獎勵社會企業從首都圈移住地方都市的案例，例如全羅南道的求禮郡吸引了原先位於首都圈的 iCOOP。自然夢想園區 (Nature Dream Park) 是由消費者生活合作社 iCOOP KOREA 創立的生態友好型有機食品合作社，組織任務是為會員提供安全、健康的環保食品。它提倡有機食材、非基改作物以及公平貿易咖啡豆等。自然夢想園區於2014 年在全羅南道求禮落成，隨後於2015年和2018年在忠清北道槐山開設了旅館、住宅、東方醫學診所和運動康復中心、電影院等複合空間。隨著自然夢想園區的建立，原本產業衰退的槐山和求禮等地創造新的就業機會，當地的經濟活力逐漸提升。

截至2019年，求禮和槐山兩地的自然夢想園區創造的就業人數分別為561人和508人，其中70%以上為當地居民。以往不得不搬遷找工作的當地居民得以在家鄉定居和生活。另一部分則是從其他地區前來的年輕人等經濟活躍人口。因為自然夢想園區是參加SafeNet合作企業協會的企業，因此為員工提供高於法定最低工資的保障，它的最低時薪標準訂為10,000韓元。截至2019年，槐山自然夢想公園的銷售額約為1,223億韓元，求禮自然夢想公園的銷售額約為990億韓元。除了經濟之外，它也復興衰落農村地

¹³⁵ 보성운곡 국민임대, http://cityplan.rsun.kr/photo/complex/apt_supply_mst/uploadfile_202107013323241.pdf
상주공검 국민임대주택, http://cityplan.rsun.kr/photo/complex/apt_supply_mst/uploadfile_202105204497124.pdf

區的生活與文化。求禮約有250個跨文化家庭，其中28人受雇於求禮夢想園區。而LH也提供幸福住宅等供員工入住申請。此外，為了鼓勵年輕人回歸，舉辦各種文化表演，例如每個月都會舉辦的俱樂部日。

三、新加坡青年發展與住宅狀況與困境

新加坡在住宅政策上獨樹一幟，從1964年推出的「居者有其屋計劃」以來，其住宅安全網的建置的穩定度不僅是亞洲中少有，甚至近期連歐洲國家在大城市中都浮現的住房危機，在新加坡的狀態還離危機有一定距離。因此，其住宅發展模式與青年發展的關係十分值得探討。

在新加坡，超過80%的常住人口居住在由建屋發展局（Housing and Development Board, HDB）建造的公共房屋（俗稱組屋）中。與其他地方有所差異的是，在新加坡，其公共住宅並非租用，而是透過購買成為自用。不過組屋的申購與轉賣都有嚴格的限制，避免成為市場性的商品。新加坡政府長期支持住房補助制度，並對新組屋單位提供補貼購買價格，以確保它是居民可負擔得起的。其結果是，直到今日，大多數首次購房者僅使用不到四分之一的每月收入用於支付住房貸款，這遠低於30%至35%的國際基準。今日的新加坡，包含公共住宅，整體的住宅自有率超過90%（Chua，2014）。

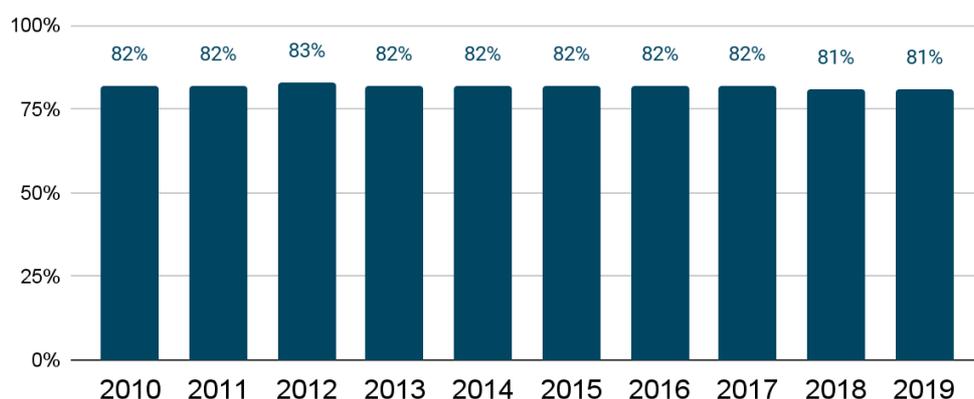


圖6-14 新加坡居住於組屋的人口比例（2010年到2019）

資料來源：新加坡統計¹³⁶

Abhas Jha分析，新加坡公共住房計劃的成功包含幾個面向：1. 在社區與鄰里的層級，注重混合性的設計。並且透過公共空間、小販飲食中心、以及公共住宅一樓的空層（Void Deck）的設計，使不同的收入階層和種族的居民能夠發展聚會、社交活動，

¹³⁶ Share of population living in public housing by the Housing and Development Board (HDB) in Singapore from 2011 to 2020. <https://www.statista.com/statistics/966747/population-living-in-public-housing-singapore/>

促進社會融合。2. 在綠地空間中，採用適當的間隔來配置高密度的規劃。3. 綜合性的住房政策，包括從規劃和設計，到土地使用的組合與建設，再到管理和維護等的整合。4. 堅定的政治允諾與支持。



圖6-15 新加坡地標達士嶺摩天組屋
資料來源：本團隊攝影

不過，首次購買組屋的年輕人，通常會歷經等待時間。近年來，新加坡的組屋採用Build To Order（BTO：預購組屋制度），即是預計購買組屋的家戶計，可以預先登記申購政府在特定地點推出組屋項目，而當申請人數量至少達到該項目中一訂戶量時，政府才會進行建設招標，否則，該項目不會建成。這樣的制度雖然可以兼顧申請者對於區位的喜好考量，以及較為平衡的處理市場與供給，但是也使得登記到入住的等待時間通常為三到四年（Jha，2018）。

此外，近年因為新加坡政府致力引入國外專技人才，例行強化整體國家競爭力，也間接推動了組屋價格上漲。年輕人特別關心是否房價的增長速度超過了收入的增長速度。根據統計局的數據，從2001年到2020年，4房和5房單位的BTO公寓（較為高檔的組屋）其價格平均上漲了2.4倍，從208,250上漲至496,760新幣。相較之下就業者的收入中位數則增加了1.95倍，同期從4,716新幣增至9,189新幣。若從房價所得比來看，新加坡的問題，仍遠比其他城市輕微。根據Lee Kwan Ok副教授和亞洲開發銀行的兩位經濟學家對於亞洲 27 個發展中國家的 211 個城市的研究，這些城市中平均的房價所得比 (Price to Income Ratio, PIR) 為13.3。相比之下，新加坡在過去20年中，4至5房的組屋公寓的平均 PIR 比率僅為4.1（Foo，2021）。

（一）家庭與社會價值對婦女的壓力

新加坡在千禧年之際引入了一系列生育獎勵，包括帶薪產假、育兒補貼、稅收減免和退稅、補助金等，但生育率還是從 2001 年的 1.41 下降到 2018 年不穩定的 1.14。李光耀公共政策研究中心之研究者Poh Lin Tan指出，主要的原因是幾乎沒有任何政策是特別為讓女性在生育高峰期成為母親而設計的（Tan，2020）。此外，因為家庭生產相關工作無法完全外包，儘管女性擁有比以往更多的教育和勞動力市場機會，但家庭中的性別不平等將照顧孩子和家務的負擔置於女性身上，導致生育和工作的機會成本非常高，造成了低生育率。而社會價值太強調於競爭與早期的成功，也讓家庭在小孩的教育成本支出越來越高。讓許多年輕夫婦大部分停留在僅生育一個小孩的狀況。但這對於新加坡未來的人力發展與長期的經濟永續形成了問題。

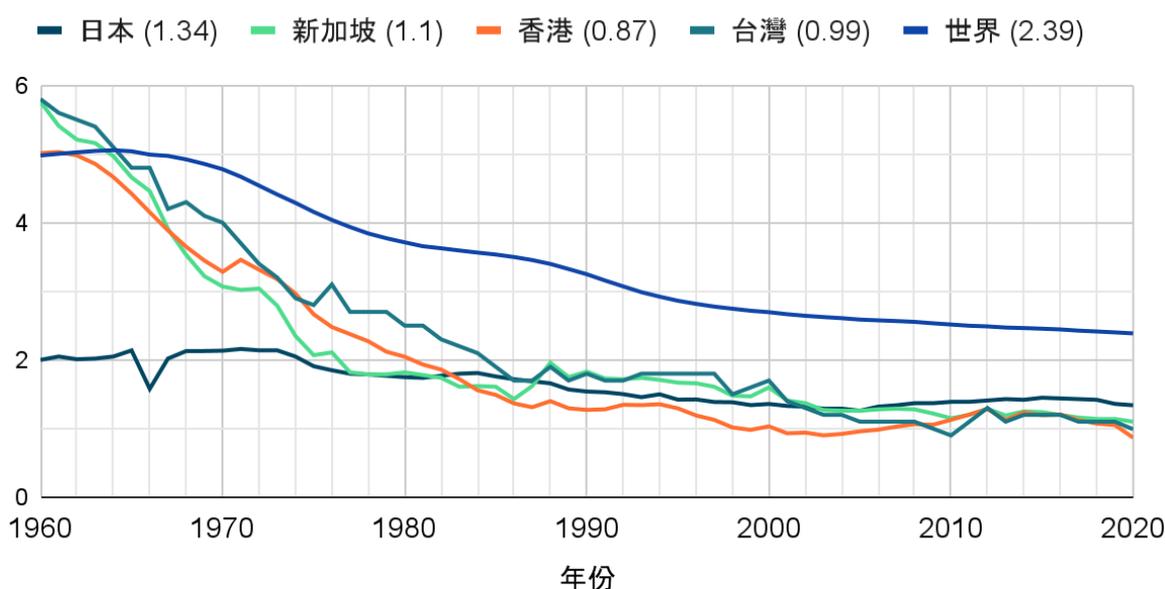


圖6-16 1960-2020年總生育率
資料來源：國家發展委員會¹³⁷與世界銀行¹³⁸

（二）組屋資產上的世代間、在地與移民青年間的競爭

新加坡大學社會學者蔡明發稱新加坡的住宅體系的特徵是，「以資產為基礎的社會保障」。執政黨深知在政治上房主傾向於保守和支持現狀，因此從1968年開始，公民被允許在退休前從免稅、強制性社會福利中提款退休保障儲蓄，即中央公積金（CPF），用於支付購買組屋的付款。這也是住宅自有率超高的原因。然而政府也面臨

¹³⁷ 國家發展委員會人口推估查詢系統。 <https://pop-proj.ndc.gov.tw/dataSearch2.aspx?r=2&uid=2104&pid=59>

¹³⁸ The World Bank. Fertility rate, total (births per woman).

<https://data.worldbank.org/indicator/SP.DYN.TFRT.IN?end=2019&locations=SG&start=1960&view=chart>

了「在各種限制中導航」(Navigating Between Limits)的情境。因為看似成功的組屋制度，背後其實需要政府積極管理一系列彼此長期相互競爭的需求，包括 1. 鑑於缺乏國家養老金計劃，需要使房主能夠將其公共貨幣化為退休生活提供資金的住房，2. 為了促進退休資金，有關當局必須允許公寓的資產價值增加，以跟上通貨膨脹和成本上漲的生活，和 3. 新的補貼單位必須讓新進入住房的人負擔得起市場價格。

然而這個系統並不永遠穩定，例如在 2008 年全球經濟衰退期間，外國直接投資流入新加坡，因為它的國內社會、政治和經濟狀況非常穩定。在2010年前後，然而大量外國移民的湧入，形成住宅短缺，而較年長的擁屋者的組屋轉售也推高了房價，導致組屋價格快速上漲，增加了本地年輕人購屋困難，怨聲四起。當時的情境使人民行動黨2011年的大選中面臨執政以來最大挫敗。最後經過多種調控措施，在2013年終於穩定房價（Chua，2014）。這個經驗反映了新加坡的組屋如今鑲嵌在全球化經濟系統中，也增加了自身的不穩定性。

（三）同志群體受到系統性的社會排除

另一方面則是來自於年輕人新的身分與文化認同的挑戰。文化研究學者 Chris Tan 呼應了 Chua 的論點，指出新加坡政府使用公共住房來促進「適當的」異性戀家庭的發展願景。Tan認為新加坡的作法是將組屋作為一種福利，而非「公民權利」（Tan，2015）。而在近年，新加坡政府因為要歡迎創意人才、並表達對於國際人士的開放性而開始政策鬆綁，例如開放同志酒吧等。他認為這種作法暴露了政府兩面派的虛偽：酷兒因其經濟生產力而受到歡迎，然而他們由於拒絕參與生殖婚姻生活使使他們僅能成為「部分公民」（partial citizens）。在公共住房計畫的影響下，社會將擁有房屋的人標記為「正常」（normal），但這個取向將進一步邊緣化新加坡的酷兒，嚴重削弱了他們的文化公民身份。然而，在新加坡漸增的酷兒運動，正持續將此一矛盾暴露出來（Tan，2015）。

（四）新加坡組屋

1. 新加坡：愛、家庭與組屋的故事

在新加坡，生活的穩定與組屋綁在一起。「你會和我一起申請BTO公寓嗎？」作為求婚用語或結婚準備的情況並不少見。找個好人，克服困難，幾年後在結婚前申請BTO的同時安頓下來。以上程序是許多青年會遵循軌跡，下一步申請組屋單位這樣的想法，在近年卻有一些動搖。一些數據指出，新加坡人取消BTO公寓購買的主要原因之一是因為他們在領取組屋入住的鑰匙之前就分手了（Neo，2019）。

由於新冠疫情的影響，組屋供應的時間也拖長了。這時候，新加坡政府與媒體又開始倡議結了婚的年輕人與父母同住的模式。然而年輕人與父母或姻親同住、對個人生活帶來困擾，例如犧牲個人空間和隱私等問題十分常見。父母對於年輕夫妻的生育、財務或生活決定進行干預。甚至年輕人必須持續對父母交代行踪、說明時間安排和娛樂活動等。媒體在查訪後指出，「這對於已經需要應對日常工作挑戰的年輕夫婦來說，這種緊張局勢可能難以解決。如果不加以控制，可能會導致不穩定的家庭環境」。然而，比起年輕夫妻單獨生兒育女，在生活上增加的負擔，也有許多人認為與父母同住，財務上比較能夠負擔。例如也有受訪者表示「當我在超聲波屏幕上看到我孩子的形狀時，我知道我們的犧牲和將家庭需求置於個人需求之上都是值得的」（Tan，2021a）。

此外，政府與主流文化也鼓勵子女與父母近鄰而住。因為家庭連帶可以讓人有安定感，最直接的是，祖父母可以協助看顧小孩。或是兄弟姐妹也可以一起照顧年邁父母。「照顧老人是一項身心俱疲的工作，當老人出現複雜的健康狀況時，這項工作的要求會越來越高。在這樣的情況下，一個親密的兄弟姐妹可以改變現金拮据的家庭遊戲規則（Tan，2021b）。」

2. 對單身以及 LGBTQ 群體的排除

主流文化多將青年為了獲得組屋而必須要連帶地考量婚姻與家庭關係的狀況，視為是一種需要的調適過程、而非根本的問題。因此這種以傳統家庭單位（Conventional Family Unit）（意味著異性戀、已婚夫婦，最好有孩子的規範）而規劃的組屋系統，也造成了對某些青年群體的社會排除。例如，在 2013 年之前，單身人士甚至無法購買組屋。在過去的幾年中狀況有些改善，例如政府開始強化單身人士的住房補助。但是新加坡的 LGBTQ+ 的伴侶，在與另一半購買房產時，情境仍然十分困難。由於新加坡法律不承認本地 LGBTQ+ 伴侶的婚姻，因此他們（以及任何不符合傳統家庭模式的人）在尋找住房選擇時必須以「單身」條件四處遊蕩，搜尋可能的物件¹³⁹。

四、德國的住宅體系

在二次大戰後，由於房屋短缺與城市重建的需求，東西德都展開了大規模的住宅興建計畫。在西德（德意志聯邦共和國），隨著住房建設的需求，產生了1950與1956的住房法案（Housing Act），規範了住宅興建的目標、設備和租金或負擔率等。這也是

¹³⁹ Cheryl Chiew (27 Jul, 2021). Property Agent Shares 4 Main Challenges Faced By LGBTQ+ Singaporeans When Buying Homes. Property Guru. <https://www.propertyguru.com.sg/property-guides/property-agent-singapore-lgbtq-52724>

公共住宅興建的法案基礎。該法於 2001 年 9 月被住房法改革法取代。社會住宅也逐漸私有化，增加了社會住房補貼，同時也規範了對合作住宅 (housing co-ops) 在內的租賃公寓家庭的支持，以及提供自有住宅與補貼購買等。數字顯示，德國的社會住宅在 2006-2019 年之間，從原有的 209 萬戶減少到約 113 萬戶的存量。

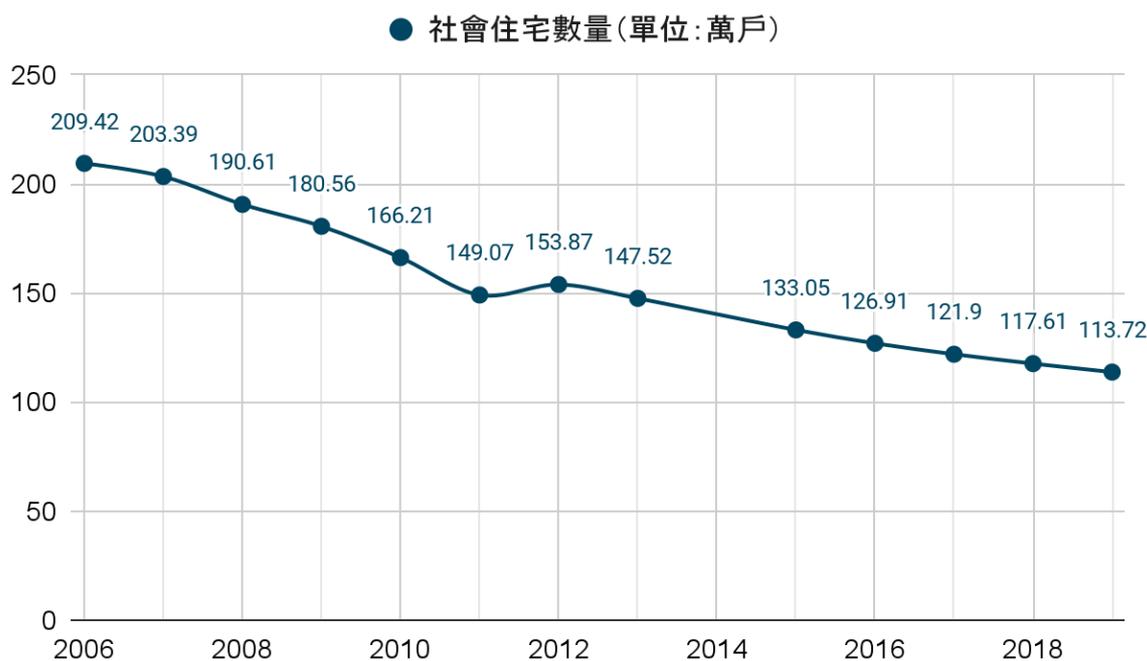


圖6-17 德國社會住宅在2006-2019年的數量變化

資料來源：Statista¹⁴⁰

雖然過去二十年來由政府社會住宅興建上的數量越來越少，但是大部分的德國人認為他們的社會住宅品質良好，這與其他歐盟國家的狀況有顯著差距。此外，德國透過了多樣化供給與租稅措施，特別是大城市中的租金管制，維持城市的住宅的可負擔率。另一方面，德國住宅制度的特色是，政府對於住宅作為非商品的相關措施。德國國民的房屋自有率是全歐洲倒數第二，僅次於瑞士，而在首都柏林的租屋人口更是高達85%。對大部分的德國人來說，抱持著租房比買房在經濟與自由上都是比較好的選項。在法律上對於租客給予高度的權利保障。這樣的法律與制度背景，特別是對於缺少租屋與購屋的年輕人，提供了友善的支援。此外，各種類型的集合住宅，包括社會住宅、WG、青年住宅、合作住宅等，作為年輕人脫離了家庭、實現流動、發展個人自由與社會融合的基地，值得亞洲國家借鏡。

¹⁴⁰ Statista (2021)。社會住宅在2006-2019年的數量變化。<https://www.statista.com/>

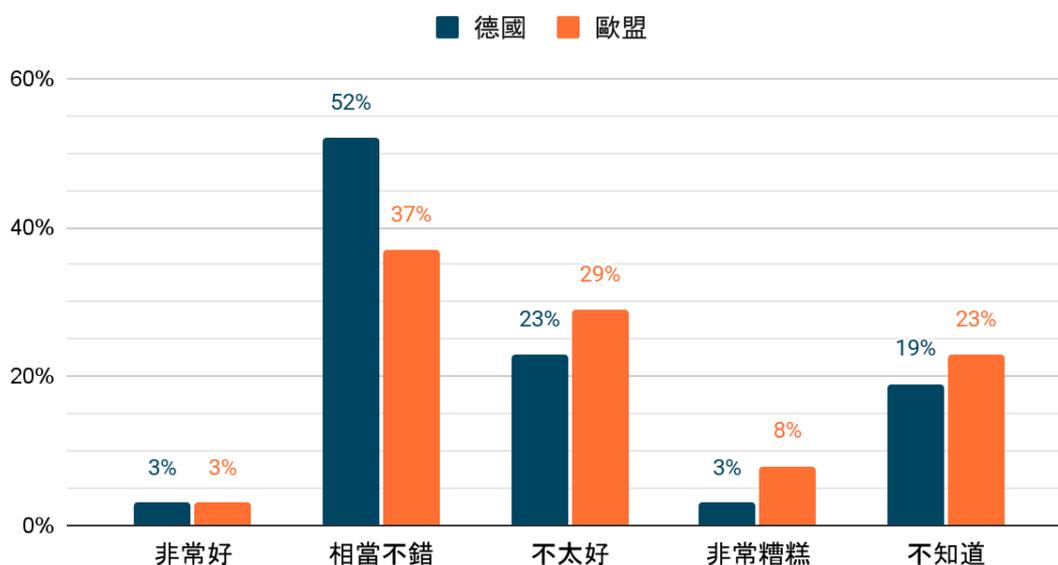


圖6-18 社會住宅服務品質調查
資料來源：Statista¹⁴¹

然而，我們也必須注意到，德國全國的房地產價格在2005年至2020年間平均上漲了75.3%，相當於每年增加3.8%。這對於需要購屋或租屋的年輕人帶來許多壓力。特別是近年在德國的現象是，在大城市中有快速增加、年輕的城鄉移民或國際移民，這也形成住宅短缺的現象而推高了租金。自2015年以來，再度執行租金管制規定。在許多德國城市，租金漲幅超過當地比較租金的10%已被禁止。這使得許多城市中租金上漲的狀況一度得到緩和，雖然在柏林，相關規定的效果比較晚才出現。而2021年4月因為原有租金管制法令到期，因為歐盟的干預以及德國憲法法庭宣告租金管制違憲，而有上千人在柏林進行了抗議行動，要求凍結全國租金上漲¹⁴²。從2020至今，新冠疫情又加深的住宅價格與租金上漲的危機。住宅議題再度成為重要的政治焦點。綠黨、社民黨與全國租戶協會再度呼籲應該提高社會住宅的興建。例如，租戶協會認為，應該每年要至少興建8萬個單位的社會住宅，因為目前全國有63萬戶的住宅短缺¹⁴³。

德國紅綠聯盟與保守的執政黨關於住宅議題的辯論與相關措施也值得觀察。我們將在後續研究中進一步探討。以下先針對德國與青年有關的幾種住宅的特性提出分析。

¹⁴¹ Statista. 2010. Würden Sie sagen, dass die Qualität der Sozialwohnungen in unserem Land sehr gut, ziemlich gut, ziemlich schlecht oder sehr schlecht ist?
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/190390/umfrage/einschaetzung-der-qualitaet-der-sozialwohnungen/>

¹⁴² Gensing, P. (15 April 2021). Urteil zum Mietendeckel: Fragwürdige Schuldzuweisungen. tagesschau.de.
<https://www.tagesschau.de/faktenfinder/schuldzuweisung-mietendeckel-101.html>

¹⁴³ Deutscher Mieterbund (5 Juni, 2019). Wohnungsnot und steigende Mieten: Bundesregierung muss endlich handeln.
<https://www.mieterbund.de/presse/pressekonferenz/meldung-pk-562019-zusammen.html>

（一）分租公寓與租金管制

德國在大都市的年輕人，包括學生與單身的上班族，大部分選擇分租公寓（Wohngemeinschaft，簡稱WG）居住。這並不只是因為租金比較便宜，也因為WG有其特殊的共同居住的文化，而受到歡迎。

WG的居住方式有點像是臺灣的雅房分租，房客擁有獨立的寢室，但是共用客廳、廚房與衛浴設備。在德國，年輕人很喜歡下廚，特別是因為大部分的商店在星期日都不開門，因此自行煮炊、與室友分享，成為是WG文化中重要的面向（You，2019）。尊重私人領域、共同維護公共領域，例如輪值打掃、維護與回收等，也反映了德國社會中人我合作與互動的價值。

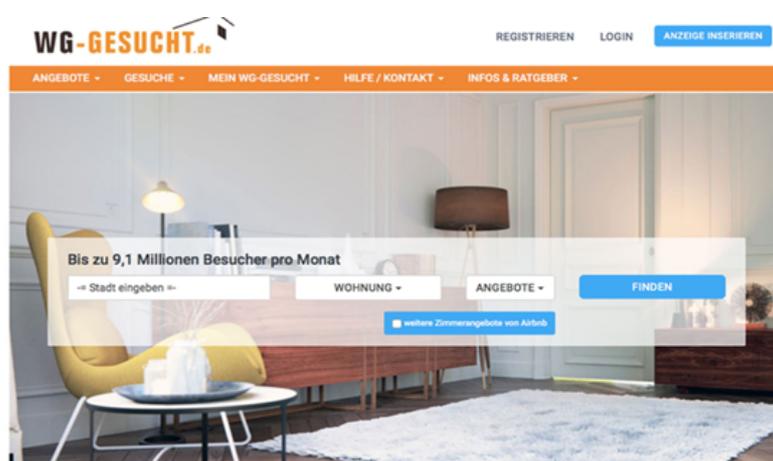


圖6-19 德國租房網站
資料來源：WG 合住公寓¹⁴⁴

在臺灣比較少被了解的是，德國的WG在法律上的狀況與臺灣很不相同。根據德國民法第 705 條，合租公寓構成了一個「公民社會 (GbR)」，甚至 GbR 也可以在沒有書面合同或商業註冊登記的情況下訂立，一旦所有單位的分租成員簽署了租賃協議，就有共同支付租金的義務，也就是每個住戶對租金支付承擔連帶責任（Der Westen，2012）。但是相對的，租客也受到許多政府法規的保護。例如，在臺灣，一般租客在一開始會被房東要求一次付清兩個月的押金。但是在德國，承租人有權在首三個月的租金中分三期支付押金。

此外，德國有租戶保護協會 (Deutscher Mieterbund) 之類的組織，提供房客入住建議，例如在如何在入住前以書面形式記錄屋況，以及由房東與租客雙方簽署交接協議

¹⁴⁴ WG 合住公寓。https://www.wg-gesucht.de/

等。他們甚至建議房客應與房東「一起寫下電、氣、水和暖氣的儀表讀數」。租戶保護協會更對租客提供處理租屋糾紛的協助。2015年後，因應大城市更嚴格的租金管制，也現了一些針對青年租客提供法律服務的公司，例如 CONNY 於 2016 年在柏林創立，他們的宗旨是，「即使是最小價值的索賠也應該能夠進入法律體系」、「我們要像訂購比薩餅一樣輕鬆快捷地保護消費者權益」。它旨在支持協助租戶執行租金管制，從而降低租金。透過網頁，租客可以在緊急狀況下得到協助管道，也可以利用每個月約四歐元的價格，獲取長期的法律陪伴。¹⁴⁵

但是，租客又是如何知道自己是否被溢收房租呢？這有賴於德國各地方政府公布的市場租金指數。租金必須時價登錄，而媒體、銀行、不動產公司或研究機構，往往就能夠運用相關資料，建制GIS租金指數地圖，提升了租客掌握公平租金水準的相關資訊的便捷性 (access)，租客甚至可以透過手機就能夠即時查詢 (Mittwoch, 2016)。此地圖提供在德國，人口超過20,000人的346個城市租金的比較。該數據庫收錄了平均面積為65平方公尺的公寓與包含標準設備（浴室、衛生間和集體供暖）的公寓給出的租金。從歷年數字也顯現各城市在不同建設年份的階段，因此能夠看出漲跌的變化。

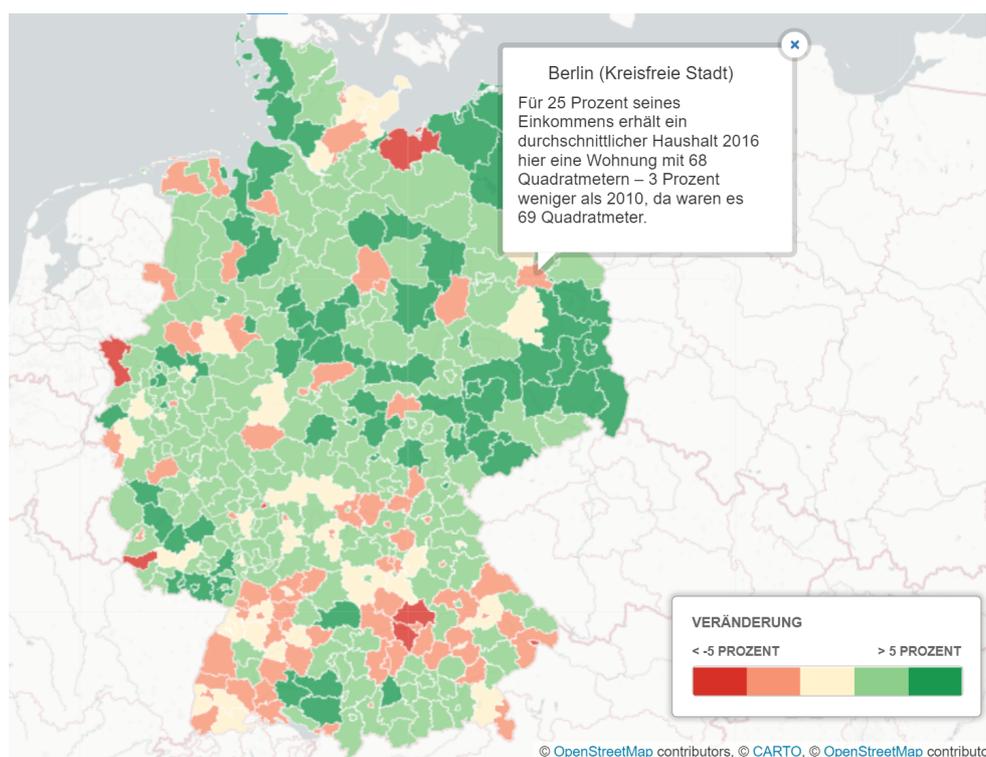


圖6-20 根據政府租金指數所建置的租金地圖
資料來源：IW Köln¹⁴⁶

¹⁴⁵ littleermiete.de. <https://www.conny.legal/ueber-uns>

¹⁴⁶ 該地圖基於漢堡分析公司 F+B 的數據庫收集（2015 年 12 月）。
https://iw.carto.com/viz/964f0e16-5d65-11e6-865e-0e05a8b3e3d7/embed_map

（二）青年住宅（Jugendwohnen）

在德國，針對年輕人住房中還有一個類型是Jugendwohnen，其字面就是青年住宅。青年住宅由青年福利部提供。青年公寓提供住處、生涯發展諮詢、獨立空間，以及個人處遇的協助。它使年輕人受到照顧，並體驗與人有聯結的日常結構。目的是提高年輕人的行動能力，使他們能夠展開獨立的生活。¹⁴⁷



圖6-21 德國漢堡市提供的不同類型的住宅青年住宅
資料來源：漢堡市政府網站¹⁴⁸

在德國的青年住房的概念中，職業和社會教育原則系統地交織在一起。根據統計，2007年全德共有青年住房558處青年住宅設施，約6萬個單位，提供約20萬青年居住。居住的對象主要包括四類，第一類是在職業學校培訓期間的學徒，第二類是中輟生，第三類身心障礙的青年，第四類是地方上需要庇護居所的弱勢青年。

青年住宅主要做年輕人從就學到工作之間的轉型期的支援設施，協助它們完成專業資格到成功就業。但是青年住宅還有另一個重要的精神，則是認為住宅是促進青年的社會融合的核心機制，使他們獲得一種從社會文化以及經濟上獨立的生活方式。

在歐盟的宗旨，保障區域成員的流動性，包括以學習及職業為目的的流動性，而德國的青年住宅也因應了這樣的考量。因此它還被賦予一個角色，即是透過教育場所將年輕人的世界相互聯繫起來，創造全面學習和發展的環境。因此，青年住房具有重要的潛力，以雙系統的方式來面對社會對青年職業資格和青年人才提升的迫切需求。數據顯示，由於青年住宅的提供，擴大了青年的生活範圍、支持了青年的流動意願，並解決了居住問題。青年住宅已經成為一種重要的社會基礎設施，協助青年人在應對

¹⁴⁷ E-Government. <https://www.hamburg.de/e-government/>

¹⁴⁸ 住宅青年住宅（左）。<https://www.hamburg.de/leb/einrichtungsprofile/14326594/a-juwo-diagonalstrasse-profil/>
住宅青年住宅（右）。<https://www.hamburg.de/leb/einrichtungsprofile/14326492/a-juwo-tala-profil/>

與培訓相關的支持發展任務，同時滿足與年齡和發展相關的要求（成年期、獨立性等）。

（三）合作住宅

根據前文的介紹可知德國的居住形式多種多樣，租屋在德國是一種普遍的現象，民間的房屋自有率也相對較低。然而，合作住宅以共同持有產權的形式，居民自發性的規劃及參與興建等特徵的住宅模式在德國有著較久的發展歷史。最早可以追溯到，「法團主義」和19世紀的「住宅合作社」。

「德國早期因相同職業所組成的工會，藉由共同出資與規劃，以合作社來興建住宅，這與一般我們常常聽到的員工宿舍又係屬不同的概念，相較之下，員工宿舍屬於業者出資興建，並出租或免費提供給自家員工；而合作住宅的模式通常稱為『法團主義』」（楊恭豪，2019）。另一方面，當時隨著工業革命進展，農村的人口逐漸擠進到城市之中，導致居住資源不足，房荒日益嚴重。為了解決居住問題，19世紀末的德國開始出現「住宅合作社」(Wohnungsbaugenossenschaft)，政府提供免稅等獎勵措施，合作社經營時仍以自治為原則。現在的德國依然還有2,000多個住宅合作社，有些已經傳承100年以上，在合作住宅中，繳費成為合作社的社員即可入住，不但房租低廉，還可參與決策過程，如同擁有自己的不動產一般（林育立，2022）。

德國的住宅合作社的特徵是「以居民作為主體，在加入住宅合作社時，雖然必須繳納一定的費用，大約從幾百到幾千歐元不等，但在退出住宅合作社後會將當初繳納的利息及存款一併返還給予當初申請加入的對象」（楊恭豪，2019）。這也是德國合作住宅不同於一般房屋所有權的概念，在合作社的內部有系統性和規範化的組織流程，避免房屋流入市場，維繫居民自決自治的居住環境。

在具體的合作住宅運作上，楊恭豪（2019）提到「為符合住宅的合作社內部規範，即所有的住宅合作社成員除了要認同合作社的價值外，同時也必須遵守合作社所規定的內部規範，在這樣的前提下要對房價產生影響程度是很低的，且合作住宅提供了許多的居住機會，使得房地的炒作更難介入到市場當中。順帶一提的是，在德國買賣不動產，若在交易的過程中被認定是含有炒作或不當獲利者，是需要負擔刑事責任的，換句話說，德國政府藉由這種與刑事結合房地產買賣的方式，對於遏止房價的不當炒作是具有一定效用的」。由於德國合作住宅的產權由住宅合作社所持有，在合作住宅的使用權雖然是可以由其子女繼承並繼續在合作住宅中居住，但是使用權也是無法轉讓的。結合合作住宅的運作機制，政府的政策配合和完善的法令制度也維護者這一種居住型態所提供的居住資源不受資本市場所影響。

德國現今依舊存在「共建」(Baugemeinschaft) 的文化。一群想要蓋房子或者想要住在一起的人需要先登記為合夥公司或合作社，再開始尋找土地、購買地、再委託建築師及營造單位，過程中居民參與其中的建設討論與決策，最後入住住宅後自發性的維護管理住宅。在這樣的發展背景之下，德國現在的合作住宅繼承住宅合作社的精神，高度的自治管理維繫著社區內部的關係，使住宅資源在可負擔的前提下，提供給更多有需要的人群。

組成合作社共同興建住宅的人們帶有意向性社群 (intentional community) 的特徵。在柏林最具代表的由意向性社群組成的合作住宅聚落是Ufa-Fabrik。Ufa-Fabrik以可持續性發展為聚落核心價值，重新活化使用一座位在東德的老舊片場。該聚落形成的原因是由多名藝術家占領，並開始進行創作。在過程中與當地社區居民形成良好的互動關係，最後使在地居民共同聯署協助購得該片廠使用權。OURs都市改革組織（2019）在對Ufa-Fabrik聚落的調查介紹中提到，「聚落中有一整套的生態循環系統，包括汗水再利用系統、太陽能板等能源再生的設施，使得當地的資源能夠共享、永續、再利用，追求合作共生、環境永續、獨立自主、公平正義等原則，不僅拓展了原有的文化活動外，更發展了各項生態、社會、經濟實驗等」。合作住宅不僅具有包容多元的特性，其自身也具著有多樣的運作形式，並對周遭聚落和社區產生一定的影響力。

五、小結

在本章中，我們選取了日本、韓國、新加坡與德國來檢視其住宅政策對於青年的社會發展的影響。選取日本與韓國是因為這是亞洲中，脈絡與臺灣最為相近的國家。其共同特徵包括二次世界大戰後快速的經濟發展，然而從1990年代以後受到全球經濟影響，年輕世代也都進入了工作不穩定、住宅價格高昂而導致的青年貧窮化的狀態。少子化與快速的人口老化等人口特徵，也使青年面臨了更多的扶老壓力。我們看到日本2016年的住宅安全網等支援法令，對於身障者、老人、青年，特別是單親母親，這些容易遭受到租屋市場排除的弱勢者，提供了具有保障的租屋環境。我們也介紹了日本的地方創生政策中，住宅支援在人才返鄉或留鄉中的重要性。

相對於日本，韓國的政治變動中可以看到青年政治的影響。這反映在公共住宅與社會住宅政策中對於青年的日益重視。在目前公共住宅已經達到全國存量將近15%的背景下，中央與地方政府正努力透過多樣化的供給來對應青年的需求。同時公共住宅也與都市再生法案相結合，一方面提高住宅供給，另一方面也活化衰退中的城市與區域。針對青年提供的住宅也漸漸跳脫了功能性或福利性住宅的架構，而連結上新興的青年文化與創新發展。首爾市政府也與青年團體合作，共管社會住宅。此外，在地方

創生上，韓國政府更透過協助企業遷離首都圈，並引入國家土地住宅公設(LH)合作開發員工住宅的模式，結合就業與住宅需求，共同達到活化偏遠地區的目標。而韓國新近通過的青年基本法的內涵更值得我們借鏡。其中明文提到政府需要針對年輕人的住宅提供相關協助，而青年基本法也對青年的穩定就業、提高薪資等面向提出具體政策目標。

另一方面，我們選取新加坡，則是因為新加坡的組屋制度在各國的公共住宅政策中顯得獨樹一幟。然而這樣以增加自有率為目標的組屋系統的問題是文化上的單一性，特別是政府部門將工作的收入與特定的家庭型態作為購買組屋的主要條件，削弱了租屋作為社會公共財的角色。相對的，我們可以看到，德國雖然沒有龐大的公共住宅部門，但是透過法令上對於租客的保護、以及對於青年職訓、文化交流等目的提供的青年住宅、加上在法令協助與監督下生產的合作住宅，德國能夠維繫住宅供應型態的多樣化，也能夠提供租客較高的保護。因此住宅所有權並非是人們，特別是青年生涯發展的決定性目標。相反的，德國社會能夠欣賞租屋帶來的彈性與流動的可能。

這幾個國際案例有助於我們對臺灣的現狀進行反思，它們清楚地呈顯了的青年的居住權利與社會發展權的緊密關聯。這些政策也反映了各國政策從人權保障、或是社會投資等觀點，對於青年政策的重視。而我們將在結論章，透過對這些國際案例的進一步的整理，借鏡其政策創新，對臺灣現今政策提出建議。

第七章 結論

在第壹章中，我們首先講述青年的定義與特徵，接著討論聯合國經社文公約中有關居住權的內容，考察青年發展，包括獨立、就學就業、成家育兒等階段對居住的需求，並將其連結五大公約其他中相關的權利面向。

在第貳章中，我們引入了國際學界所發展的租世代 (Generation Rent) 的概念，它指出了青年的住宅負擔能力低下的全球現象，以及由於房地產資產累積造成的社會不平等。我們以這個視角來檢視臺灣租世代的特徵：高漲的房價與倒退的薪資，使得獨立購屋更加遙遠，青年人口用更長的時間停留在租屋狀態。因此本研究檢視了與租屋最為相關的租屋黑市、學生宿舍等課題。我們並以數據統計，說明在臺灣青年人被都市房地產排擠而遠離市區居住的趨勢。

在第參章，我們分析的焦點在近期政府的政策回應，包括租金補貼、包租代管與社會住宅等。我們檢視了前述方案的成果與不足：租金補貼與包租代管的規模擴大，雖有助於改善目前租屋困境，但如何透過國家的介入、改善租屋黑市、提升租客權利更是其中關鍵課題。本章也指出社會住宅對於弱勢家戶的支持作用、青年創意回饋計畫的帶動效應。我們也發現地方政府以整修公有房舍、結合居住與創業等補貼，逐漸蔚為風潮、吸引青年關注。我們認為這些取向值得推廣與深化。

第肆章則檢視了國內除了主責住宅的內政部以外，與青年居住狀況與負擔能力政策相關的部會，包括教育部青年署與勞動部等。我們考察了青年署的組織變動歷程，也指出目前青年治理的議題片斷化的狀態。而勞動部與移動、租屋等就業支援政策的效果有限，本研究認為應以更根本的「生活薪資 (Living Wage)」的架構來應對現象。本章也近距離檢視學生宿舍的概況，並分析教育部在提升學生宿舍方案上的執行取向。本研究認為臺灣學生的居住狀況與國際水準有一定落差，很難回應其隱私權、身心健康與社會發展等相關權利。

第伍章則整理了本研究透過座談會、工作坊、問卷與深度訪談等方式，對青年居住與生涯發展的課題所獲得的第一手資訊與觀點。我們藉由多元的參與者，包括青年代表、政府部門代表、專家學者、民間團體代表等，描繪出整體的經驗圖像，深化了青年與發展權的討論，也發展相關政策建議。

在第陸章中，我們則檢視日本、韓國、新加坡與德國的國際經驗。它們各自凸顯了不同的政策方向。該章說明了各國的政策特性、法規架構、執行案例等。與國內的相關情境相對比，有助於我們思考相關政策處境，帶來創新的可能。

在這結論中，我們將總結上述經驗，以交互綜整的方式，回應本研究的概念架構。也就是圖0-2的三大內容：基本人權、國際經驗、在地課題。

一、租購屋困境與青年發展權利

第壹章我們從五大公約的內容，整理與居住權相關的權利內涵，做為引導的概念架構。後經由第陸章國際案例的整理與對照啟發、加上第伍章從現況調查、座談討論所綜合獲得的本地經驗，重新整理出臺灣的租購屋困境對於青年發展權利之影響內容，包括：健康權、自決權、教育權、工作權、生育權、適足住房權、社會平等權、文化權、城市公民權等，總結如下表：

表7-1 租購屋困境之對於青年發展權利之影響

健康權	隱私權、人身安全、情緒穩定、環境衛生
自決權	獨立自由、遷徙流動
受教育權	就學地點、進修資源
工作權	就業地點、通勤距離
生育權	成家育兒、住宅環境
適足住房權	最低生存權利、禁止歧視、可負擔性
社會平等權	經濟發展、性別發展
文化權	居住文化、休閒活動、社群認同
城市公民權	(與戶籍相關的) 選舉投票、社會福利權

資料來源：本團隊製作

在2016年，聯合國高專辦關於發展權的解釋，指出「發展的目標是改善每個社會成員的福祉。人不是發展的方式，不是可以用來為特定的精英創造更多財富的工具。人就是原因。真正的發展會產生更大的社會正義，而不是更深的剝削；它減少了威脅基本人權的巨大不平等，特別是對那些被邊緣化和貧窮的人來說」。¹⁴⁹聯合國對於發展權的觀點，可說是有鑑於全球化帶來的社會不平等、青年脆弱度增加等新近現象，而對人權觀念的重新詮釋。我們依據聯合國的世界人權宣言、兩公約等相關人權的宣

¹⁴⁹ 人權高專辦與發展權。https://www.ohchr.org/en/development

示，以及對於青年發展權的相關報告，進一步連結本研究各章中所探討的青年租購屋困難的現象，以說明各項內容。

（一）健康權

《世界人權宣言》的第25條指出，「人人有權享受為維持他本人和家屬的健康和福利所需的生活水準，包括食物、衣著、住房、醫療和必要的社會服務」。社會及文化權利委員會《第14號一般性意見》中，也提到：「健康是行使其他人權不可或缺的一項基本人權。每個人都有權享有能夠達到有益於體面生活最高標準的健康」，因此我們的調查中首重住宅問題對於健康權的影響。

首先我們發現，由於大多數學校的宿舍提供量不足，而私人租屋又問題叢生，大學生常有居住不安定之感；而對於已就業青年來說，在不穩定的就業環境與經濟條件下，購屋與租屋負擔加重了年輕人的身心壓力。在本研究透過問卷發現，18歲到35歲的各年齡群組中，對於居住不滿意的原因都以隱私與獨立性為首。在第肆章有關學校宿舍的資料也顯示臺灣的學生宿舍以不附設衛浴設備的四人房為主，也有坪數過小、相關設備不足的問題。相較歐洲與日韓等大學宿舍以單人房為主流，臺灣的學生宿舍特別缺乏隱私權的保障。此外，有些學校對於女生宿舍在管理上有宵禁等規定，過了一定時間，大門深鎖，令學生無法返回宿舍，形成另一種不平等與不安全。我們也看到許多青年為了降低住宅負擔，選擇居住在違法或不安全，或是噪音與空汙干擾的租屋環境，反映了臺灣租屋市場品質低下對健康權的影響。

（二）自決權

1960年代聯合國對於自決權的討論，主要對應在去殖民階段，強調民族的獨立與自決。然而自決權也指涉基本人權，例如在1966年決議通過的經濟社會文化權利國際公約中，指出「所有人民都有自決權。他們憑這種權利自由決定他們的政治地位，並自由謀求他們的經濟、社會和文化的發展」。兒童權利公約中，也提到培養兒童使其可在社會上獨立生活、自由表示意見、隱私不受干預等權利。

我們將青年階段與自我決定相關的權利主要區分為兩項內容，分別是獨立自由以及流動遷徙，而這兩項發展權利在現今租購屋困境下都被大幅限縮。在第貳章提到，青年時期的特徵是逐漸脫離對於原生家庭的依賴，逐漸在經濟、情緒上獨立，並能夠自我決定。然而我們可以看到，臺灣青年的獨立時期來得很晚。在第伍章的問卷統計中也可以看到，到了41-45歲，有將近三分之一的青年仍需要依靠家庭經濟的支持。我們也看到青年這個階段原本可經由就學、就業或職訓與進修等機會，提升本身的能力

(capacity)，但是房價與地價高漲，居住成本大增，影響青年尋求新的發展機會的可能性。這出現了一些研究中提到的，「被地方綁住」，以及被原生家庭綁住的現象。

（三）受教育權

《世界人權宣言》第26條中指出，人人皆有受教育之權、以及高等教育應予人人平等機會等權利主張。然而由於教育的商品化，以及住宅高漲等因素，教育費用倍增，使得原來教育培育人才、增進發展能力與社會流動的定位也造成許多改變。我們看到教育與住宅的商品化程度較低的歐洲國家，特別注重學生在居住穩定上的保障。例如荷蘭與德國，校區多與社區融合。學校雖然多不自建宿舍，然多與相關民間或政府機構合作，滿足學生需求。例如荷蘭的大學多由社會住宅協會提供學生住宅，但學校有一定的監督與協同管理。在職訓上，歐洲國家如德國特別注重宿舍的提供，方便青年學子的流動，協助其獲得新社群與技能，也有利青年的國際交流。

臺灣的住宅支出費用頗高，對於所得負擔能力不足的學生來說，形成選擇學校時的障礙。此外雖然有弱勢學生的住宅補貼，然因為數目太低，實際的幫助有限。還有一些學校將宿舍費用也與市場價格連動，使得學生在宿舍上的壓力大增。除了住宅支出之外，另一個在臺灣租客常遇見的問題是房東不給遷入戶籍，年輕家戶為此經常需要遷移，影響了學齡兒童的受教權。

（四）工作權

經社文公約第六條指出，「人人有工作之權利，包括人人應有機會憑本人自由選擇或接受之工作謀生之權利」，而公約締約國應採取相關方案、政策與方法，在「保障個人基本政治與經濟自由之條件下，造成經濟、社會及文化之穩步發展以及充分之生產性就業」。從以上的說明可以看出，工作權的重點在於保障勞動者的生存與生活、促進社會發展。然而當今許多城市中出現了過高的房價所得比，它衝擊了工作權中有關充分之生產性的意涵，也影響整體社會發展。

早期在歐洲出現的社會住宅，是為了因應都市中心勞動階級住的需求增加，因此出現由國家提供住宅資源，或透過政策獎勵雇主提供勞工住宅的取向。但在當代，政府與資本家大幅從提供居住資源的角色撤守，青年也面對低薪資與高房價的雙重夾擊。我們從座談、問卷、訪談等內容，看到青年困在有限的工作機會、居住與工作地點，以及薪資等條件中而備感焦慮。許多時候，有意義的工作，卻無法提供足以支付房價或房租的薪資，形同住宅支出限制了工作的選擇。

（五）生育權

生育權是兩公約中規定的基本權利。1969年聯合國大會通過的《社會進步及發展宣言》的第四條也提到，「家庭為社會之基本單位，亦為社會所有成員尤其兒童與青年成長與幸福所繫之天然環境，應予協助及保護，俾能充分負起其在社區中之責任。父母有自由並負責決定其子女人數及生育間距之專有權利」。然而由於新自由主義經濟政策所帶來的低薪與非典型勞動等，青年無法有長期發展安定感，因而造成年輕家戶的生育罷工 (birth strike) 等現象。（林宗弘等，2012）

租購屋困境加重了此一問題。彭建文與蔡怡純（2012）的研究指出，在臺灣，購屋貸款與子女教育費用都屬於家戶的重大支出，兩者有相互排擠的影響。另外由於購屋經常與結婚的決定相關，而非婚姻關係的生育僅佔少數比例，因此購屋能力決定了有偶狀況，進而影響了出生率。本研究透過問卷調查也發現臺灣的高房價對年輕人的結婚與生育造成壓力。對於已結婚生育的年輕家戶來說，也會因為擔憂住宅與教育成本的支出，而猶豫是否要生第二胎。我們也發現，在41-45歲的群體中，還出現了由於育兒與購屋支出增加，而對於原生家庭的經濟依賴反較前一年齡組提高的狀況。

（六）適足住房權

根據聯合國專家委員會的闡述，適足住房權是「安全、和平和尊嚴地居住某處的權利」，所有人不論其收入或經濟來源如何，都應享有包括在獨立居室、空間大小、安全性、照明和通風功能、基本的基礎設施，以及與工作相關的基本設備等方面的適足性。¹⁵⁰從我們對於臺灣現況的調查研究來看，上述的權利已經受到租購屋困境很大的影響。不僅可負擔性成問題，空間的隱私、環境安全、合宜條件等都呈現不足的狀況。這從本研究的第貳、肆、陸章分別闡述了上述的狀況。特別是本研究對於學生宿舍與租屋黑市的探討，以及我們問卷調查的結果，具體呈現了適足住房權所受到的嚴重威脅。

（七）社會平等權

1986年的《聯合國發展權利宣言》指出，每個人和所有人民都有權參與、貢獻與享受發展的成果」，其中第二條和第八條更要求在各年齡組內部和和各世代之間公平分配發展的收益。然而許多研究都指出，土地與住宅的商品化，以及以住宅所有權為

¹⁵⁰ 第六屆會議（1991年）第4號一般性意見：適足住房權（《公約》第十一條第一項）。
https://covenantswatch.org.tw/wp-content/uploads/2015/12/ICESCR_GC_4_ZH_TW_MOJ.pdf

主要目的的政策取向，對於社會再分配產生了扭曲效果，造成貧富差距擴大，形成新的社會不公。在臺灣，住宅與租稅運動的相關團體也指出上述現象。

我們透過調查也發現，住宅資源影響許多社會平等權利。例如，在當今青年自力購屋困難的狀況下，是否父母持有自有住宅，或協助子女購置住宅，是形塑當代青年內部差異的重要因素，也製造青年起跑點的不平等。而租屋市場常見的租屋歧視，則對某些青年群體例如貧窮青年、單親母親、身障青年等產生排除。住宅相關的服務與設施，也對兩性平等發展產生影響。例如，臺灣有許多年輕女性仍因無法兼顧育兒而退出職場，然而如果有政府相關政策的支援，例如社會住宅在城市中提供適宜居所與托育服務，則能夠減輕婦女的托育負擔，為其就業提供間接的支援。

（八）文化權

雖然現今文化權的討論，經常指涉有關少數民族的文化認同與文化保存的權利。然而早在聯合國1948年決議通過的世界人權宣言中，其第二十二條已指出每個人有權享受社會保障，以及個人尊嚴和人格的自由發展所必需的經濟、社會和文化方面各種權利的實現，也強調國家必須致力於此一實踐。第二十七條進一步揭櫫，「人人有權自由參加社會的文化生活，享受藝術，並分享科學進步及其產生的福利」。可見文化權的解釋與廣義的人權緊密相關。

文化是認同與意義的主要來源，文化發展權利對於青年自我人格的發展與生涯的轉化來說更是重要。低劣的住宅環境，難以支持青年群體的文化追求，超過可負擔比例的貸款或租金支出，則壓縮了青年在文化上的金錢支出與投入時間。然而經過仔細規劃的住宅政策，卻可以在文化發展上發揮乘數的效果。我們從國內外相關案例可以看到，德國的青年住宅為參加職訓的青年，提供跨歐洲的教育與文化交流的機會；首爾市由青年團體營運的社會住宅方案則是青年參與政治的指標性方案。在臺灣，臺北市的青創計畫則成為將社區營造帶入社宅的品牌政策；高雄市的以住代護的政策目標是培育青年創意階級。

（九）城市公民權

城市權 (Right to the City) 指的是市民在城市中獲得工作、參與政治、享受福利等權利。然而由於住宅價格高昂，往往使得經濟負擔能力較低的市民被迫要移往郊區或城市以外區域獲得住所。由於青年的就業不穩定，所得也較低，在城市中的根基較不穩固，其公民權需要特別的保障。一些先進的城市如巴黎與柏林，近年來多透過提高社會住宅或可負擔住宅的方式，留住城市中的年輕人。在臺灣，青年若是未獲得房東

同意，則難以入籍在租屋地點。這個普遍的狀況影響了投票權利。此外在社會住宅或租金補貼上，雖然中央政府以及一些地方政府已逐漸放寬申請資格，不一定需要在當地有戶籍，而是就學與就業均可申請。但是許多福利保障如生育獎勵、生育給付等，仍然與戶籍所在地緊密相連。此外，也有從事社區公共事務的青年表示，公部門在針對都市活化等相關政策聽取居民意見時，往往傾向於只聽取產權人、而非實際居住者的意見。這是典型的以房產的所有權排除了公民參與權利。

本研究也注意到，在2022年5月舉辦的兩公約第三次國家報告國際審查後，委員會提出的結論性意見與建議¹⁵¹，其中一些條文也與上述權利面向有關。與《經濟社會文化權利國際公約》相關的面向，例如在社會保障（第9條）中，審議委員會指出福利制度以戶籍為基礎可能造成的空窗期問題。應對在居住地沒有戶口的人，提供適當的社會援助(p.8)。在住房和土地權（第11條）部分，委員會明確指出「安全、健康、可負擔和可獲得的住房是適當生活水準權的核心」(p.8)。此外，審查委員會「讚賞政府在八年內增加 20 萬套社會住宅供應的行動；以及支持弱勢家庭獲得住房的其他政策。委員會對社會住宅方案表示歡迎。但委員會關切缺乏全面的資料庫來確定非正式定居者或無家可歸者的人數，因此以評估這20萬套住房對減少無家可歸和住房不足的影響」(p.8)。這反映出政府對於基本的住宅與需求調查不足的問題。

此外，在與《公民與政治權利國際公約》相關議題，隱私權（第17條）中，行政院性別平等會提到，「審查委員會關切地瞭解到，要求進行強制性的性別確認手術已成為變性的先決條件。此一做法應立即遭到廢除」(p.13)。與本研究相關的是，目前在學校面臨跨性別學生的住宿需求時，有許多學校強制要求申請學生必須要按手術後的性別申請學生宿舍，此種做法將須要有所改變，以更為靈活的宿舍供給與管理來回應學生的需求。

二、臺灣租購屋困境對青年生涯發展的影響

在西方有關青年的研究中，經常可以看到居住與獨立自主、身分轉換等歷程的緊密關係。住宅的可負擔性 (housing affordability) 是其中焦點 (Forrest & Yip, 2013)。我們從問卷中看到臺灣租購屋困境對青年生涯發展的影響，其特點包括：

¹⁵¹ 對中華民國（臺灣）政府關於落實國際人權公約第三次報告之審查國際審查委員會通過的結論性意見與建議（初稿）。<https://www.humanrights.moj.gov.tw/17725/17733/17735/17740/36086/36088/post>

（一）經濟獨立性不隨著年齡增加而提高

一般認為人們年紀越大、獨立性也就越高。然而我們的問卷結果顯示，臺灣青年的年齡與經濟獨立程度不見得呈現正相關。大學階段青年的經濟狀況完全獨立的只有3.9%，之後逐年升高。36-40歲的青年則有75%經濟完全獨立，但41-45歲此群體之經濟獨立比例卻倒退為66.7%，因為他們比起前一組別的房租或房貸、生育與子女的教育費用等生活開銷較高之故。此外原本相較起男性，女性在35歲之前都有比較高的經濟獨立性，她們在經濟上依賴家人的狀況要明顯的低於同年齡的男性。但35歲之後，女性卻比男性變得更依賴家人經濟支援的狀況，甚至在41-45歲這一組，大部分或完全依靠家人支援的人之中，有80%是女性。其中原因是女性辭去工作照顧子女，因此經濟獨立能力降低。

（二）對居住環境持續不滿意

隨著年齡增長，經濟與社會能力的提升，人們應該會漸漸找到符合自己需求的住家。然而我們從問卷中所看到的是，對居住環境不滿意的比例卻沒有減少，只是內容不同。18-29歲求學階段青年的居住狀況在宿舍或租屋比率較高，對於居住環境不滿意的主要原因為隱私與獨立性。41-45歲生育階段的青年有更多對居住品質不滿意，主要原因則是區位、通勤時間、安全等問題。這意味著，雖然隱私與獨立性的問題被解決了，但代價卻是更長的通勤時間，更小的居住空間或比較差的鄰里環境。

（三）理想居住樣貌與現況差距很遠

青年現今居住地的選擇多數反映了出生地、就學與工作的軌跡，另有少數是考量到租金或置產成本而來到現居地，而育有小孩的家庭還可能會多衡量學區條件。值得注意的是，極低比例反映出由於生活品質佳而遷居的「主動選擇性」。主要是因為移居他方、尤其是離開原生家庭所需要花費的時間、金錢、適應等成本都太高。就算為了滿足特定條件而搬遷時往往還是會選擇鄰近區域。然而當被問到：「您期待或規劃未來到哪裡長期定居？原因為何？」答中，填答者則透露出相對積極的，對生活品質與理想生活模式的期望。也出現許多不同的選擇與文化上的偏好。

（四）居住資源影響生涯的穩定發展、並產生不平等

受訪者表示，「居住資源影響人生規劃、資產配置及職涯選擇」、「沒有穩定的居住資源沒有安全感做其他事」，「有屋比較有安全感，會比較願意結婚跟生小孩」……等。明顯的，房貸與租金的支出影響日常生活的選擇，包括工作、學習、交友、

旅遊、伙食等。它也進一步影響人生規劃，例如出國留學、創業、結婚生子、生育二胎等計畫。但也有受訪者似乎以逆向選擇來因應這個困境，放棄或延後購屋，選擇廉價租屋等，而優先把收入拿去自我投資跟旅行等，所以租屋的選擇就會選比較便宜的。我們也看到高房價帶來的無力感，使得青年表示「現階段沒有相關生涯規劃」，或是認為「房價左右一切」的放棄傾向。而因為父母被協助提供居住資源的群體，則有較少的待業壓力，可以等待或爭取更多樣的發展性。

深度訪談的工作，則讓我們在上述主題中發現更細緻的面向。例如，獲得父母協助購屋或提供店面的青年，雖然有贏在起跑點的感覺，但是也感覺到這個依賴性帶來的限制。我們也看到青年弱勢者的一些成因，包括單親、照顧家中年長者或障礙者等。如果社區與國家能夠提供較好的社福方案，能夠有助於減低照顧者的負擔。無法申請租屋補貼的原因包含住宅型態（非正式住宅）、房東對障礙者與年長者的歧視、房東不想長租等。此外，新的居住形式如社會住宅已經獲得年輕人的青睞，但是在供應數量以及居住年限上，尚無法滿足青年需求。

總結來說，臺灣居住的不可負擔性已經對青年帶來顯見的身心發展壓力。為了減少開支而付出的代價是居住品質以及長距離的通勤。也影響了生兒育女的意願。由於都會中的居住成本太高，臺灣的青年也出現被地方所綁住 (fixed) 的現象。或是為減低負擔而與家人同住，延後青年獨立的年齡。而青年普遍需要在住宅支出以及其他花費中做出謹慎選擇，導致生涯發展的選項變得保守。購屋不再是構築新生活的美好起點，而是龐大的壓力來源，並為此選擇更多的工作、犧牲休閒與其他自我發展的時間等。因為住宅負擔太大，都會地區已不再是好的生活品質的同義字。代之的是對於其他區域可能提供的較可負擔性、多樣居住形式與文化的期望與探索。社會住宅、合作住宅、分享住宅、老屋活化等形式，因為提供新型態的居住文化與社會網絡，逐漸獲得年輕人青睞。

三、國際經驗整理

我們按照政府介入的不同程度，包括政府主導、公私合作、企業或民間主導等三種取向，整理了本研究中的各國住宅政策與相關發展，如以下表格。其中新加坡由國家大規模提供組屋的模式，應難在其他脈絡複製。而韓國與德國經驗顯現了多樣化模式的供給，前者多依賴國家直接供給的角色，而後者則是透過法規規範與引導私人市場，這代表了兩種不同的政府取向，值得臺灣省思。日本則是建立在早期公營住宅的不斷改良以及結合UR等私部門機構的能量。近期則有透過NGOs以及公司經營與管理的分享住宅模式。其中大部分透過整建維護與改良來提升供給的面向，值得臺灣參考。

在表格的第二部分我們則整理了本研究關注的特殊議題與各國政策的特色，包括學生宿舍、地方創生等。我們也將重要的法令與概念摘要，一併呈現。

表7-2 國際經驗對照分析表

各國青年居住政策	臺灣	日本	韓國	新加坡	德國
政府主導住宅供給	社會住宅	公營住宅	公共租賃住宅 公共買入賃貸住宅	組屋 預購組屋	社會住宅 青年住宅
政府介入私有市場	房貸補貼 租金補貼 包租代管	租賃住宅UR 生活保護制度 公司住宅補貼	公共賃貸REITs 民間開發回饋提供 租賃住宅 青年月租補貼	住房補助	分租公寓WG 租金管制 社會住房補貼 市場租金指數
民間企業團體主導	共生公寓	Share House	民間買入賃貸住宅 合作住宅 員工住宅等	-	合作住宅 租戶保護協會
議題延伸					
學生宿舍	宿舍提升 租金補貼	獨立套房為主 民間租屋市場	首爾希望宿舍	-	-
地方創生	農村洄游 以住代護 青年創業	試用房屋 空屋活化 地方振興協力隊	青年農民育成 農業安置補助 LH歸農國民賃貸	-	-
相關政策	青年署	SafetyNet "Share House Guide book"	青年基本法 地方政府青年條例	居者有其屋	住房法改革法
相關議題	高房價 違章住宅 農地商品化 合作住宅	極貧青年 單親母親 人權發展	青年失業 高居住成本 不適宜住宅	住宅短缺 婦女壓力 青年競爭 組屋系統性排除	房產價格上漲 住宅短缺

資料來源：本團隊製作

四、政策建議

我們在第參章分析了租金補貼、包租代管、社會住宅、多元居住（如地方創生、合作住宅、以住代護）等政策發展。在第肆章則深入的討論了宿舍提升計畫以及與居住、移住相關的勞動政策等。在這一章，我們透過上述的綜整分析，按發展權類別，將相關政策建議整理如下列表格所示。表格中為求簡要，僅列出關鍵的中央政府相關部會，因為中央政府在法令修正、政策資源上扮演領航的角色。但相關政策有賴地方

政府的推動，甚至按各地情形擬定自治條例或相關辦法，其角色不容忽略，僅在此說明。茲按發展權類別將相關政策建議整理如下：

表7-3 本研究相關政策建議表

與青年發展 相關之權利	政策建議
健康權	<ol style="list-style-type: none"> 1. 學校宿舍供給應增加單人與雙人房，以提升學生隱私權 (教育部) 2. 提升學生宿舍之人均面積與比例之標準，增進學生身心健康 (教育部) 3. 以多元性別平等的觀點回應跨性別學生的住宿需求，保障其隱私與人格尊嚴 (教育部、性平會) 4. 落實住宅法40條規定，清查不符基本居住水準住房，並提出輔導改善計畫。針對青年部分，優先查核民間出租住宅與學區周邊租屋 (內政部) 5. 結合社會住宅與社福設施，提升健康權 (內政部、衛福部)
自決權	<ol style="list-style-type: none"> 1. 檢視學校的宿舍管理，杜絕宵禁等有限制學生人身自由疑慮之相關規定 (教育部) 2. 職業訓練結合住宅提供，降低培訓門檻 (勞動部、內政部) 3. 透過稅制遏止房地產狂飆，並提升青年的創業與流動能力 (財政部、勞動部、經濟部) 4. 發展合作住宅 (co-housing)，鼓勵協助青年自我組織發展多元的居住創新方案 (內政部、國發會)
教育權	<ol style="list-style-type: none"> 1. 針對區域租金高低而給予學校之宿舍不同程度的補助，以避免宿舍租金與城市連動，造成學生經濟負擔 (教育部) 2. 針對弱勢學生提供差異性的租屋補助金額，使得租金補貼能獲得實質效果 (內政部、教育部) 3. 改善小學學區的入籍規定，避免有實際居住事實的租客因無法入籍而影響學童的受教權 (教育部)
工作權	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提高薪資，提升青年的住宅負擔能力 (勞動部、經濟部) 2. 透過土地規劃、租稅與CSR評鑑等政策手段，鼓勵引導民間企業興辦員工宿舍，或提供租屋補貼、資源與政策協助，擴大青年之工作選擇，強化企業留才 (內政部、經濟部、財政部、勞動部) 3. 以政策資源要求國營事業領銜開發可負擔住宅，提供無自有住宅或來自外地的員工租用 (經濟部、內政部) 4. 中央與地方政府應選擇適當的公有房地，透過新建或整建維護，開發以學生與社會新鮮人為對象的青年租賃住宅，提升居住權利，並促進城市之公正發展 (內政部、財政部) 5. 對於非都會地區投入公共資源，結合就業機會、工作空間與合宜住所等條件，吸引年輕人返鄉或回流，以促進均衡的區域發展 (國發會)
生育權	<ol style="list-style-type: none"> 1. 結合適宜的住宅環境與社區托育服務，提高生育意願 (衛福部、內政部) 2. 評估於社宅居住期間生育子女者，能否適度延長其租期 (衛福部、內政部)

	3. 強化對女性在職場的相關權利，避免因生育帶來的工作權的損害（勞動部、性平會）
適足住房權	<ol style="list-style-type: none"> 1. 積極改善租屋黑市問題，保障青年租屋者設籍、租金支出抵稅、領取租補等權益，強化住房權之保障（內政部、財政部） 2. 給予更多財務支援，以鼓勵大學與相關租賃業者或民間團體合作，提供校外租屋屋源，提升學生的居住權利（教育部、內政部） 3. 持續引入租賃同業公會等民間團體，結合包租代管與租金補貼政策，以因應20歲以上青年（包含學生）的需求（內政部） 4. 持續擴大包租代管政策，提升其中青年租屋補助之比例（內政部） 5. 針對青年中的弱勢群體，如單親家長、身障青年、部落青年等，以及作為照顧者的青年提供優先的住宅援助（衛福部、內政部、原民會） 6. 強化申訴平台，提升處理層級（內政部） 7. 中央政府與地方政府應就青年住宅狀況與需求定期進行調查並提出因應方案（內政部、教育部）
社會平等權	<ol style="list-style-type: none"> 1. 結合社會住宅、普及托育設施，使國家分擔育兒責任，減少性別不平等（內政部、衛福部、性平會） 2. 檢討擴大青年租金補貼中對於房東的租稅優惠措施的適宜性。建議以納入管理與監督代替過度的租稅獎勵，避免強化住宅資源的分配不公（內政部、財政部）
文化權	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提升學生宿舍中的公共空間與相關設施，如廚房、討論室、聯誼空間等，豐富學生的居住文化，提供學生自我管理的可能性（教育部） 2. 結合中央政府與地方政府資源，挹注社會住宅中的青年創意回饋計畫與類似方案，使其能永續發展（內政部） 3. 持續倡議，並擴大補助結合住宅維護與街區再生的地方創生政策，提升街區文化（文化部、國發會） 4. 提供資源與政策協助，發展部落中的社會住宅，作為居住與創業基地，鼓勵部落青年返鄉，延續民族文化（內政部、國發會、原民會） 5. 對於都會中的原住民提供具有文化認同特色的社會住宅，與原住民共同發展規劃、設計與管理制度（內政部、原民會）
城市公民權	<ol style="list-style-type: none"> 1. 廣建社會住宅，提供城市中工作之青年租用，強化其城市權（內政部） 2. 檢討與戶籍相關的選舉投票、社會福利權等制度，提出戶籍登記之外的可能辦法，例如可以工作地點或學校宿舍做為戶籍登記地；或強化對於私人租屋市場的管理，解決青年設籍之問題（內政部、教育部） 3. 政府與公共參與相關之公聽會，除非直接涉及產權事項，不應限制僅以房屋所有權人為對象（內政部）

資料來源：本團隊製作

針對青年住宅與生涯發展相關政策，本研究以上述表格整理了給各部會之建議。然而在研究最後，我們想指出，住宅問題盤根錯節，其關鍵是當代資本主義的核心，亦即土地與住宅高度商品化的問題。例如《為何你買不起房子？》一書的作者 Ryan-Collins（2021）柯林斯教授分析，這是全球主要國家在新自由主義主流化的過程中，以房屋自有化 (ownership) 政策結合住宅金融 (housing finance) 措施的經濟模型所造

成的結果。其影響不只是年輕人買不起房的現象，更隱藏了世代與階級的不正義、經濟體的不穩定以及創新與生產力衰退等深刻的危機。

我們認為，青年由於住宅租購問題影響的發展權利，是社會永續的危機，最終將侵蝕國家整體的發展。柯林斯教授建議了幾項主要方針：(1)金融改革（打破住宅與金融的循環迴路、對其他產業或關鍵的基礎建設進行融資）；(2)強力的國家干預，導正住宅市場的弊病（例如韓國土地住宅公設）；以及(3)保障與強化在私人住宅所有權形式之外的居住權利，例如對租客權益的保障，強化社會住宅、社群共有等模式（Ryan-Collins，2021）。我們贊同，柯林斯教授對於政治經濟政策的結構轉型建議，才是全面性解方。

參考文獻

一、書籍

- Desmond, M. (2017). 下一個家在何方？驅離·臥底社會學家的居住直擊報告 (Evicted: Poverty and Profit in the American City (Traditional Chinese Edition) (1st ed.). 胡訢諄、鄭煥昇譯。時報出版。
- Forrest, R., & Yip, N. (2012). *Young People and Housing: Transitions, Trajectories and Generational Fractures (Housing and Society Series) (1st ed.)*. Routledge.
- Ronald. (2008). *The ideology of home ownership: Homeowner societies and the role of housing*. Palgrave Macmillan.
- Ryan-Collins, J. (2021)。《為何你買不起房子？》(謝莉娜譯)。手民出版社。(原著出版於2018年)
- Saunders, P. (1990). *A Nation of Home Owners*, Unwin Hyman.
- Stiglitz, J. E. (2012). *The Price of Inequality: How Today's Divided Society Endangers Our Future (1st ed.)*. W. W. Norton & Company.
- Weisman, Leslie Kanés (1997). 設計的歧視：「男造」環境的女性主義批判。王志弘、張淑玫、魏慶嘉譯。巨流圖書公司。
- Willetts, D. (2010). *The pinch : How the baby boomers took their children's future – and why they should give it back*. Atlantic.
- 平山洋介、ビッグイシュー基金住宅政策提案・検討委員會(2014)・若者の住宅問題——住宅政策提案書(調査編)・NPO法人ビッグイシュー基金。
- 呂寶靜(2002)。社會工作與台灣社會。巨流圖書公司。
- 林宗弘、洪敬舒、李健鴻、王兆慶、張烽益(2011)。崩世代：財團化、貧窮化與少子女化的危機。台灣勞工陣線。

二、期刊與專書論文

- Bratt, G. Bratt, Michael E. Stone and Chester Harman (2006) Why a right to Housing is needed and Make sense? In *A right to housing : foundation for a new social agenda / edited by Rachel G. Bratt, Michael E. Stone, and Chester Hartman Philadelphia, PA : Temple University Press. Pp1-23*
- Chua, Beng Huat, (2014). *Navigating Between Limits: The Future of Public Housing in Singapore Housing Studies, 2014. Vol. 29, No. 4, 520–533.*

<http://dx.doi.org/10.1080/02673037.2013.874548>

- Doling J. & Ronald R. (2010). Home ownership and asset-based welfare *Journal of Housing and the Built Environment* V.25, p165–173.
- Hoolachan, J., McKee, K., Moore, T., & Soaita, A. M. (2016). ‘Generation rent’ and the ability to ‘settle down’: economic and geographical variation in young people’s housing transitions. *Journal of Youth Studies*, 1-16.
doi:10.1080/13676261.2016.1184241
- Kuhar, M. & Reiter, H. (2012). Frozen transitions to adulthood of young people in Slovenia? *Sociologija*. LIV(2). 211-226.
- McKee, K. (2012). Young People, Homeownership and Future Welfare. *Housing Studies*, 27(6): 853 – 862.
- McKee, K. and Hoolachan, J.E., 2015. Housing Generation Rent: What are the Key Challenges for Housing Policy in Scotland? Centre for Housing Research: St Andrews.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2012.714463>
- Minguez, A. (2016). Economic crisis and the new housing transitions of young people in Spain. *International Journal of Housing Policy*, 16(2): 165-183.
- Montgomerie, J. & Büdenbender, M. (2014). Round the houses: Homeownership and failures of asset-based welfare in the United Kingdom. *New Political Economy*, 20(3), 386–405. <https://doi.org/10.1080/13563467.2014.951429>
- Tan, Chris. (2015). Pink Dot : Cultural and Sexual Citizenship in Gay Singapore, *Anthropological Quarterly* , Fall 2015, Vol. 88, No. 4 (Fall 2015) , pp. 969-996
- 高문익 (2021). 한국의 지방소멸위험지수, *한국지도학회지* 21권 1호 2021(65~74)
- 古允文 (2010) · 誰是弱勢者？一個風險社會的再思考。《社區發展季刊》；130期 · P6-15。
- 平山洋介 (2017) · 若い世代の住まいの状況をどう読むか (特集ミレニアルズと都市: ミレニアルズの住まいと都市) (How Can We Explore Young People's Housing Conditions?) · 都市計画學會 · *City planning review*, 66(3): 36-39
- 平山洋介 (2020) · 住宅セーフティネット政策の位置と性質について。季刊-個人金融 (冬) · P14-23。
- 吳彥葦、張金鶚、江穎慧 (2021) · 租屋市場之租金與住宅品質知多少？ · 《都市與計劃》 · 已被接受尚未刊登。
- 林楨家 (2020) · 幾家歡樂 · 幾家愁：捷運引發縉紳化。《人社東華》；26期。
<https://journal.ndhu.edu.tw/%E5%B9%BE%E5%AE%B6%E6%AD%A1%E6%A8%82%EF%BC%8C%E5%B9%BE%E5%AE%B6%E6%84%81%EF%BC%9A%E6%8D%B7%E9%81%8B%E5%BC%95%E7%99%BC%E7%B8%89%E7%B4%B3%E5%8C%96/>
- 洪敬舒 (2014) · 失落的一代——當前青年世代的結構性就業困境。社區發展季刊 · 146 · 65-76 · <https://cdj.sfaa.gov.tw/Journal/Content?gno=3911>

- 清水冬樹 (2015)。母子世帯の生活支援に関する研究—母親の自己肯定感を手掛かりに—。東洋大学学術情報リポジトリ, 福祉社会開発研究 (7):89-97
- 彭建文、蔡怡純 (2012)。住宅自有率對生育率之長短期影響—追蹤資料共整合分析應用。《人口學刊》·44·頁57-86。
- 黃麗玲 (2016)。“台湾の住宅政策と住宅問題”..包摂都市を構想する(仮)—東アジアにおける実践。(ISBN: 978-4-589-03735-0). Japan, Osaka City:法律文化社編集部.. Mar, 2016:78-87.
- 黃麗玲 (2017)。臺灣的青年貧窮化與住宅問題。《城市治理研究》；1卷1期，P40~59。
- 楊子江 (2016)。我國住宅房屋持有及交易簡析。《中國統計學報》；54卷3期，P129–153。
- 衛生福利部社會及家庭署社區發展季刊 (2014)。青年議題的時代意義。《社區發展季刊》·146:1-4。
- 정의철 (2012). “주거비용이 청년층 가구형성에 미치는 영향 분석”. 부동산학연구. 18(2). 19-31. 서울

三、學位論文

- 고문익 (2021). 한국의 지방소멸위험지수 분석과 시사점 (Analysis on the Korean Local Extinction Risk Index and Their Implications), Korean Education Univ.

四、政府、機構、組織

- European Commission. (n.d.). The reinforced Youth Guarantee.
<https://ec.europa.eu/social/main.jsp?catId=1079&langId=en>
- Jugendwohnen in Deutschland (2012), Ergebnisse des Forschungs und Praxis entwicklungs projektes, leben. lernen. chancen nutzen Jugendwohnen in Deutschland Ergebnisse. Hrsg.: Verband der Kolpinghäuser eV. 2012.
- OECD (2002). Employment Outlook. OECD.
- UN (1966). International Covenant on Civil and Political Rights.
- UN (1966). International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights.
- UN (1979). The Convention on the Elimination of all Forms of Discrimination Against Women.
- UN (1989). Convention on the Rights of the Child.
- UN (2007). Convention on the Rights of Persons with Disabilities.

內政部 (2021年6月9日) 。住宅法。

台灣經濟研究院 (2021年3月9日) 。健全房市，刻不容緩。

<https://www.tier.org.tw/comment/tiermon1000.aspx?GUID=283f0a8f-5059-4dd7-ad1c-7f701acd2c7e>

外交部 (2020) 。公民與政治權利國際公約第三次國家報告。

外交部 (2020) 。經濟社會文化權利國際公約第三次國家報告。

立法院法制局 (2017年7月1日) 。關於房地持有稅之問題研析。

<https://www.ly.gov.tw/Pages/Detail.aspx?nodeid=6590&pid=85559>

行政院 (2022年6月15日) 。政院發表「消除對婦女一切形式歧視公約 (CEDAW) 第4次國家報告」展現我國推動性平表現3個亞洲第一亮眼成果。

<https://www.ey.gov.tw/Page/9277F759E41CCD91/5346f5fa-e671-4135-8fd5-f64599f53166>

行政院主計總處 (2022年4月15日) 。針對報載「我國消費者物價指數算法刻意略去『房價』」之說明。

<https://www.dgbas.gov.tw/ct.asp?xItem=48373&ctNode=5624&mp=1>

行政院主計總處，中華民國統計資訊網家庭住宅狀況。

<https://statdb.dgbas.gov.tw/pxweb/Dialog/viewplus.asp?ma=FF0008A1A&ti=%AEE%AEEx%A6%ED%A6v%AA%AC%AAp%20%20-%A6~&path=../PXfile/HouseholdFinances/&lang=9&strList=L>

行政院性別平等會 (2022) 。消除對婦女一切歧視形式公約第四次國家報告。

行政院青年輔導委員會 (2010) 。青少年政策白皮書。

国土交通省住宅局，分享房屋指南。<https://www.mlit.go.jp/common/001207549.pdf>

法務部 (2018) 。公民與政治權利國際公約經濟社會文化權利國際公約一般性意見修訂2版。

法務部 (2022年5月23日) 。對中華民國 (臺灣) 政府關於落實國際人權公約第三次報告之審查國際審查委員會通過的結論性意見與建議 (初稿) 。

<https://www.humanrights.moj.gov.tw/17725/17733/17735/17740/36086/36088/post>

厚生労働省，平成28年度全國單親家庭調查結果報告。

<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000188147.html>

財政部賦稅署，財政部對報載學者就囤房稅推動建議之說明。

<https://www.dot.gov.tw/singlehtml/ch26?cntId=a79fe47933104ba9be299f5166312307>

国土交通部 (2020) 。住房福利政策科租賃住房建設業績國家指標。

http://index.go.kr/potal/stts/idxMain/selectPoSttsIdxMainPrint.do?idx_cd=1232&board_cd=INDX_001

教育部青年發展署 (2015) 。青年發展政策綱領 (核定本) 。

總務省 (2019年9月30日) 。平成30年住房和土地統計調查住房和住戶基本表結果匯總。https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf

- 衛生福利部社會及家庭署 (2020)。身心障礙者權利公約第二次國家報告。
- 衛生福利部社會及家庭署 (2021)。兒童權利公約第二次國家報告共同核心文件。
- 聯合國 (1991)。經濟社會文化權利國際公約第四號一般性意見。
- 聯合國 (2013)。消除對婦女一切歧視公約十六條一般性建議。
- 聯合國人權高級專員辦事處 (2011)。發展權利宣言。
- 聯合國人權高級專員辦事處 (2016)。第20號一般性意見「在青少年時期落實兒童權利」。
- 韓國 (2020)。青年基本法。
<https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EC%B2%AD%EB%85%84%EA%B8%B0%EB%B3%B8%EB%B2%95>

五、網路資料

- Jugendhilfe Essen gGmbH (2012). Projekt Jugendwohnen.
<https://www.jh-essen.de/jugendberufshilfe-essen/wohnen-integration/wohnen/jugendwohnen>
- Tan, Poh Lin. (2020). Reversing Demographic Decline: Singapore's experience in trying to raise its fertility rate offers lessons for other countries. Finance & Development.
- 兒童權利條約網絡組織NCRC (2021)。子どもの権利条約ネットワーク。
https://crc-campaignjapan.org/wpCRCcp/wp-content/uploads/2021/06/CRC_Joint-statement_20210615.pdf
- 華昌宜 (2010年4月7日)。揭開高住宅自有率的真相。中時新聞網。
<https://www.chinatimes.com/newspapers/20100407000992-260109?chdtv>
- 片桐由喜 (2012年04月17日)。個室と大部屋。
<https://www.senkensoi.net/v2/column/2012/04/17477>
- Der Westen (21 Sep, 2012). Bei Wohngemeinschaften genau auf den Mietvertrag achten.
<https://www.derwesten.de/wohnen/bei-wohngemeinschaften-genau-auf-den-mietvertrag-achten-id7116259.html>
- 台灣少年權益與福利促進聯盟 (2013年3月20日)。反對台北市政府帶頭示範居住歧視！住宅及社福團體要求立即修正北市兩處社會住宅的弱勢保障原則。
<https://www.youthrights.org.tw/news/176>
- 謝懿安 (2014年4月2日)。今周刊調查：6成年輕人認為生活將不如父母。風傳媒。
<https://www.storm.mg/article/29501>
- 楊紹華、劉俞青、楊政諭、孫蓉萍 (2014年4月3日)。被出賣的世代。《今周刊》902期。
<https://paper.udn.com/udnpaper/POD0002/256042/web/>

マイナビ進学編集部 (2015年6月1日)。しらけ世代、バブル世代.....○○世代、あなたはいくつ知ってる?。株式会社マイナビ。
<https://mikata.shingaku.mynavi.jp/article/217/>

Aktualisiert am Mittwoch (18 May, 2016). Der Mietpreisspiegel für Deutschland: Was Wohnen in Ihrer Stadt kostet darf. Focus Online.
https://www.focus.de/immobilien/mieten/mietpreisspiegel-datenbank-was-wohnen-in-ihre-stadt-kostet_id_4437227.html

遠見民意研究調査 (2017年9月29日)。2017四地華人青年翻轉力大調查。遠見天下文化。
<https://gvsr.cwgv.com.tw/articles/index/14767/5>

Jha, Abhas (31 Jan, 2018). “But what about Singapore?” Lessons from the best public housing program in the world. World Bank Blogs.
<https://blogs.worldbank.org/sustainablecities/what-about-singapore-lessons-best-public-housing-program-world>

讀賣新聞 (2018年10月17日)。本のシングルマザーの貧困率が突出して高い理由。
<https://www.yomiuri.co.jp/fukayomi/20181016-OYT8T50013/>

Neo, Kai Jie (6 Jan, 2019). Commentary: Succeed in your career, settle down, buy a BTO. Is this Singaporean dream outdated? Channel News Asia.
<https://www.channelnewsasia.com/commentary/commentary-succeed-your-career-settle-down-buy-bto-singaporean-dream-outdated-915016>

人權公約施行監督聯盟 (2019年5月6日)。邁向兩公約的漫漫長路：公約批准篇。
<https://covenantswatch.org.tw/2019/05/06/twocovenantsbiweekly01/>

Lee, Suh-yoon (9 Jul, 2019). Seoul mayor pledges more public housing for newlyweds, youth. Korea Times.
<https://www.scmp.com/property/international/article/3017832/seoul-mayor-pledges-more-public-housing-newlyweds-youth>

You, J. (2019年7月22日)。德國租房：你聽過 WG 合住公寓嗎？在德國租屋該注意什麼？。GLOSSIKA。
<https://ai.glossika.com/zh-tw/blog/german-rent-wg>

張金鶚 (2019年7月24日)。無殼蝸牛運動30年：僅20%台灣人擁超過兩房，為何卻能主導房屋政策？。OURs都市改革組織。

專業者都市改革組織 (2019年8月25日)。青年安居重中之重，制度改革無可迴避！。
https://ours.org.tw/2019/08/25/pressrelease0826/?fbclid=IwAR1G5pBSXX9omEcWybnihHPjDGBB_0aGe91czNLk_Yf_ii4qxyPS2rbkZIU

李秉芳 (2019年8月26日)。無殼蝸牛運動30年：台北房價所得比20年飆升240%，青年薪資僅成長15%。報導者。
<https://www.thenewslens.com/article/123946>

楊恭豪 (2019年9月15日)。10個重點瞭解德國合作住宅——公平、民主與永續。OURs都市改革組織。
<https://ours.org.tw/2019/09/05/housingmovie03/>

葉靜倫 (2020年1月13日)。臺灣限定的生存遊戲：因貧困而無家，或因無家而受困？。鳴人堂。
<https://opinion.udn.com/opinion/story/120626/4284891>

薛宜家、林志堅 (2020年02月27日)。民團質疑社宅租屋補貼，盼訂「可負擔標

準」。公視新聞網。<https://news.pts.org.tw/article/468294>

施汎昀 (2020年8月20日)。從我到我們——有關社會住宅的那些事。都市再生學苑課程紀錄。台北村落之聲。

<https://www.villagetaipei.net/Post?Pid=15102#:~:text=%E4%BC%B4%E9%9A%A8%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%80%8C%E7%94%9F%E7%9A%84,%E9%9D%92%E5%B9%B4%E5%89%B5%E6%96%B0%E5%9B%9E%E9%A5%8B%E8%A8%88%E7%95%AB&text=%E5%85%A5%E4%BD%8F%E6%AF%94%E4%BE%8B%E4%B8%8A%EF%BC%8C%E9%9D%92%E5%89%B5,%E4%BD%8F%E5%AE%85%E9%9D%92%E5%89%B5%E8%A8%88%E7%95%AB%E3%80%82>

劉柏宏、林采鴻 (2020年10月21日)。社會住宅為何需要社區營造？以台北青創計畫為例。<https://opinion.udn.com/opinion/story/12838/4951963>

高橋恵里子 (22 Mar, 2021). 「子ども基本法」が日本には必要だ。子どもの権利を守るため、今こそやるべきこと. [Huffingtonpost.](https://www.huffingtonpost.jp/entry/childrens-rights-law_jp_60583081c5b66a80f4e8a9f6)

https://www.huffingtonpost.jp/entry/childrens-rights-law_jp_60583081c5b66a80f4e8a9f6

Tan, Chin Hock (26 Apr, 2021). Commentary: If your BTO flat is delayed, staying with parents or in-laws isn't a bad idea. [Channel News Asia.](https://www.channelnewsasia.com/commentary/bto-delay-hdb-flat-rental-housing-market-singapore-scheme-233931)

<https://www.channelnewsasia.com/commentary/bto-delay-hdb-flat-rental-housing-market-singapore-scheme-233931>

Studie zu Mietpreisen (6 May, 2021). Mieten in Deutschland steigen weiter.

<https://www.tagesschau.de/inland/gesellschaft/wohnungen-mieten-101.html>

徐卉馨、戴淨妍、何正生、李昕儒 (2021年5月11日)。【雙北囚租青年1】不自由的選擇題，租屋市場中節節後退的青年世代。報導者。

<https://www.twreporter.org/a/youth-house-rent-greater-taipei-no-choice>

戴淨妍 (2021年5月11日)。【雙北囚租青年2】捷運108個站點租金，10年漲幅最高5成。報導者。

<https://www.twreporter.org/a/youth-house-rent-greater-taipei-increase-along-the-mrt>

PropertyGuru (3 Jun, 2021). 5 Housing Options for LGBTQ Singaporeans Who Don't Identify With The 'Conventional Family Unit'.

<https://sg.news.yahoo.com/5-housing-options-lgbtq-singaporeans-191238070.html>

Foo, Sing Tien (8 Jun, 2021). Commentary: Is housing still affordable for first-time homeowners? [Channel News Asia.](https://www.channelnewsasia.com/commentary/bto-hdb-expensive-city-center-young-couples-first-home-1841541)

<https://www.channelnewsasia.com/commentary/bto-hdb-expensive-city-center-young-couples-first-home-1841541>

Jo, Hye-Jung & Lee, Jung-yong. (2021年7月3日)。權利是被剝奪的...青年必須挑戰決策核心。韓國民族電視台。

https://www.hani.co.kr/arti/politics/politics_general/1001977.html#csidx7b2554eda205744be2a8d3e716847c1

戴羽 (2021年07月10日)。「自我實現」不是終點！這位心理學家重新詮釋馬斯洛的「金字塔」理論後，發現人生其實要「超越巔峰」。創新拿鐵。

<https://startuplatte.com/2021/07/10/transcend-sail/>

洪凱音 (2021年8月23日) 。史上最慘，新鮮人求職「疫」常辛苦。中時新聞網。

<https://tw.news.yahoo.com/%E5%8F%B2%E4%B8%8A%E6%9C%80%E6%85%98-%E6%96%B0%E9%AE%AE%E4%BA%BA%E6%B1%82%E8%81%B7-%E7%96%AB-%E5%B8%B8%E8%BE%9B%E8%8B%A6-201000567.html>

廖庭輝、彭揚凱 (2021年10月20日) 。大學生住宿問題有改善？體檢教育部「宿舍提升計畫」。鳴人堂。

Tan Chin Hock (14 Nov, 2021). Commentary: Why living close to my siblings works for me. Channel News Asia.

<https://www.channelnewsasia.com/commentary/living-near-siblings-family-elderly-681711>

蕭又安 (2022年02月23日) 。六都「社會增加人口」全面負成長。MyGoNews。

https://www.mygonews.com/news/detail/news_id/206591

孔德廉 (2022年6月28日) 。一場正改變台南古都風貌的大富翁遊戲：熱錢、炒作、土地開發。 <https://www.twreporter.org/a/flipping-properties-tainan>

林育立 (2022年7月7日) 。德國實踐居住正義 合作住宅打造理想家園。中央通訊社。

<https://www.cna.com.tw/topic/newsworld/164/202207010004.aspx?topic=164>

崔媽媽基金會、專業者都市改革組織 (2022年7月25日) 。為了讓弱勢者有家，我們把老屋租下來。聯合報願景工程。 <https://visionproject.org.tw/story/6322>

專業者都市改革組織 (2022年8月10日) 。2022年六都大選民間版社會住宅五大政策訴求。

https://ours.org.tw/2022/08/10/socialhousing_2023_2026/#%E8%A8%B4%E6%B1%82%E4%B8%80-%E4%B8%AD%E5%A4%AE%E8%93%8B-%E5%85%AD%E9%83%BD%E4%B9%9F%E8%A6%81%E8%93%8B

附錄一、第一次座談會紀錄

主持人：國立臺灣大學建築與城鄉研究所黃麗玲副教授

研究團隊：劉恩英、朱穎芃、曾柔慈、菅沼毅

時間：2021年11月27日，14:00-17:00

地點：OURs都市改革組織

與談民間團體

彭揚凱 OURs秘書長

詹竣傑 OURs政策組組長

與談學生代表

龔育婷 東吳大學前學生會會長

陳柏榮 實踐大學高雄校區學生會會長

許閔凱 國立臺中教育大學前學生議長

林謙 國立臺灣大學研究生協會副會長

（一）開場簡報

黃麗玲簡報：

今天的主題，是想把學生所關心的租屋課題再往前一步，跟社會發展權連在一起看。住宅資源的缺乏對於青年的人生發展造成什麼樣的困境？除了困境，也想看到願景、以及對政策的建議，並在這個研究中納入。目前研究還在很初期，現在舉辦座談會是想先聽聽看青年、特別是學生的想法。明年春天還會有一場針對民間團體的座談，希望藉由這些探討，可以逐步把學生與青年團體、NGO團體關注的居住與發展權形成完整的圖像。也希望能夠在這些議題上有些聯繫、在研究過程中也持續有些倡議的行動。我們邀請的OURs的政策研究部很厲害，很多立法方案都是這邊生產出的知識。我們請揚凱與竣傑先簡報，接著由我做簡短報告，希望大家可以給我們一些建議。

彭揚凱簡報：

OURs過去十年來非常關注臺灣的住宅政策，我們應該算是目前核心倡議的團體，社會住宅的政策、房地囤屋稅、實價登錄、租屋市場發展等，我們都是主要推動、倡議的團體。今天的分享是回到我自己的觀察，今天特別從當代青年居住的困境來說明，希望就社會發展權等聽聽大家的意見。

我覺得當代年輕人遇到的困難就是九個字：買不起、租不好、等不到。買不起就是因為高房價；租不好是因為我們的租屋市場是個黑市，對於租屋角度沒有保障，所以無法像一些國家租屋是一個比較穩定的選擇；等不到是指政府做社會住宅，相對全球來說量還不夠。

就數據來看這三個概念，最近我們做囤房研究。

這是今年2021年，每十年一次的住宅人口普查資訊，臺灣有167萬的空屋。有些是偶爾自住，扣掉48.9萬後還有117.5萬的空屋，這空屋數據比內政部過去以低度用電推算的88.2萬還要多。為什麼房價這麼貴的時候，還有這麼多空屋？這要回到經濟學角度，從供給與需求角度來看。政府109年資料，如果以屋齡來看，臺灣空屋率最高的是五年內的新屋，房子越新、空屋率越高。如果房屋持有人的房子越多，空屋比例也越高。這是很奇怪的現象。還有一個臺灣的調查，個人名下如果超過三間，全臺灣在104年有33萬人個人名下有4間含以上，到110年6月已經成長到50萬人。每年平均成長率7%，代表有能力、有資產的人越來越集中。最後一個數字，過去六年來增加52.6萬戶新住宅，圖裡告訴我們這裡面有53.5%是非自住，也就是超過一半的房子是被已經有四間以上的持有人買走。現在說景氣、預售屋，其實不是你們想像的首購族在買。這回到我們剛講的買不起的問題。

第二件事，我們今年初做過小研究，我們以所有政府公布數據做推估。臺灣的租屋大概70%到90%是黑市、逃漏稅。是沒有去真正申報，那因為是一個租屋黑市，裡面所想要談的所有事情都沒辦法處理，因為關鍵是政府不知道你房子有在出租嗎？所以我們談什麼租屋的品質、安全、糾紛、租屋的歧視等等，都不能動。那可能跟年輕人最有關的，就像租金的補貼。為什麼租金補貼會有執行問題？因為非常多房東，他怕他租稅曝光，不允許房客去領租金補貼。所以可能看得到吃不到。另外一個和租屋族最有關什麼？你的房租的支出是可以抵稅的。可是因為臺灣的房東基本上都不會允許房客報稅，權利會損失。另外像城中城的例子，大家看到有問題，為什麼這麼危險、糟糕的房子都是社會最底層的租屋族在住？這也與租屋黑市有關。我們買不起之外，我們為什麼租不好？因為面對這樣的問題。

我們自己想一個結構性的看法，我們應該先了解臺灣家戶的房地產持有結構。這是一個很general、不是那麼精準，就是大致趨勢，其實如果比喻100個家庭大概有70個家庭有，有30個家庭沒有。當然在70%家庭不只有70間房子。那如果用家庭來看，這30%沒有房子中，大概有10%的家庭，他是屬於我們一般認知，社會的比較弱勢的。剩下20%呢？他現在沒有，但他期望他可以買到房子，就可能是現在非常多的年輕人

的狀態。那剩下70%有房子的人，大概有60%是名下一間房。那臺灣10%的家庭名下有很多房子。分佈的結構是這樣子。

為什麼談這個結構？這麼多人有房子，為什麼還每天說高房價民怨？照理說是沒有房子的人才抱怨，應該頂多20%、30%。但為什麼我們政府一直調查就有70%、80%的人喊房價高？第一個，本來那25%，想要買房子的年輕人看到房價就覺得沒希望，絕望就憤怒了。可是我覺得另外一個最關鍵的是那60%，只有一間房子的、非常矛盾的群體。當房價漲的時候，他覺得財產增值，可這個是虛擬的財產，因為他不會把它賣掉，不能變現。我本來1000萬買下，變2000萬，很好。可是為什麼上漲了也會有些疑慮？因為臺灣所有住宅消費市場經驗基本上是就是小房子換大房子、舊房子換新房子；以及臺灣的華人結構，小孩子大的時候，父母應該想辦法要幫小孩再買一間。所以一則以喜，雖然他的虛擬財產增加，可是他知道房價漲越多，小房子換大房子，以及舊房子換新房子，甚至想辦法幫小孩子買第二間會變得越來越困難。

那有房子很多的10%，他們當然是獲得利益的。所以說我們可以看到高房價的民怨，我的看法就是這20%的年輕人跟這60%的人。這60%的人他的疑慮是什麼？他一方面抱怨房價漲、一方面又恐懼房價跌。雖然房價跌，房子還是你的，可是他就覺得他的財產毀損。當然有一些可能是因為房貸、可能變成負資產，所以非常混亂。

所以說臺灣住宅政策真正的關鍵，事實上就是這個侷限。如果我們有任何的政策會挑動到房價下跌，基本上就是有多屋的10%加上60%的人會出來反對。所以為什麼有非常多住宅改革政策困擾，當造成70%的人都有疑慮的時候，就非常不容易推動。從這角度來談一下，你們現在這個時代，真正的困境是什麼？我用兩張圖，大家看臺灣的出生率。臺灣分兩個世代，你的父母是戰後嬰兒潮世代，各位就是所謂九零後，甚至可能你們更年輕。這世代一個是出生率下滑的時代。下面這一張是房價，因為我們沒有全臺灣這麼長期的房價訊息，所以只有臺北市。大家可以看一下，紅色那時候購屋的房價大概是這樣。另外一個顏色就是你們，房價是這樣子。從這兩個背景上，我想談第一個事情是你父母那一代的住宅的消費經驗，他們的年代，臺灣是個經濟高增長的時代，經濟增長跟薪資的成長還沒像現在這樣脫鉤，所以他們就感受他的薪資成長，更重要的是他們的年代的購物消費經驗是，只要特別是夫妻兩個有工作，他可能只要3年就一定可以籌到頭期款，還可以繳房貸。他們整個消費經驗是這樣。另外很重要的事情是，他們的經驗告訴他們，我以前買一間房子，突然就發現我房子變成2倍、3倍、4倍的價錢。這個世代整體的住宅消費經驗是如此，所以他們當然就會非常堅信，第一個，付房租不如繳房貸；第二個，買房子一定可以投資保值；第三個，他

一定會相信房價只會漲不會跌。這是他們那個時代的消費，我覺得他們沒有錯，因為他們的經驗可以證明了這些事情。至少多數的經驗都反應如此。

可是到你們這個世代的？相較於父母，你們再也不可能複製你父母世代的經驗。你們現在進入住宅市場的門檻是非常非常高，面對的是一個經濟成長相對停滯、更重要是經濟成長與薪資成長有點脫鉤。只要看這10年或者20年來年輕人薪資成長的部分，大概非常清楚這個趨勢。

再來是你們遇到的是房價非常高，所以你完全不可能覺得，就算願意出去工作，用兩個人的薪水就可以買得起房子、繳得起房貸。這個狀況下，現在年輕時代，我覺得購屋越來越依賴你有個「好爸爸」、「好媽媽」。很多實證經驗，這叫財務的代間移轉，因為你父母經濟條件，會讓小孩有房子。所以我覺得這是兩個世代最大的這個消費經驗差異，那也是這個世代在住宅經驗裡面遇到最大的困難。所以這是這個世代最大的困境，總體而言，我認為是一個世代間的房產剝削。我這樣講挺嚴重，可是我認為就是這樣。因為前一個世代他們要確保房價永遠就只能停在現在這個高位上不可以下來，背後隱含的就是你們這個世代必須用這個價格才可以進場，我覺得是非常嚴肅的事情。那第二個事情代表越來越傾向於房產的代間移轉。後面有機會可以再談。

我覺得臺灣，你們那個世代慢慢會跟香港一樣，香港有一個詞談了一、二十年，叫夾心階層。他的意思是，香港房價非常非常貴，所以不夠有錢可以去買房子。第二個，我不夠窮可以住進香港政府的公屋。香港是很奇怪，這個城市有30%的社會住宅。香港有大概快要40%的人口住在社會住宅裡，可是他們社會住宅照顧的所得分位是30%以下。所以中間他們的夾心指的是所得在30%到60%或70%，買房子實在壓力太大了，可是他就沒有資格可以住到公宅。

那回到臺灣，現在其實大家面對的問題也是。現在的房價年輕人沒辦法，可是我們的社會住宅相較香港，一樣，就是太少、等不到。我們又沒有中間方案，剛講我們租屋市場非常糟糕，像我們卡在中間的人怎麼辦？就是接下來年輕人會面對到的，比較結構性的問題。

在這個問題下呢？政府基本上現在會面對到兩個難。第一個難，就是年輕人憤怒，可是改革太大會造成反彈。所以從一個選票的考量，他們最後決定一種改革模式，在經濟學是叫帕累托改進。它的概念是有一種改革可以增進一方的福利，可是不會傷害到其他人、減損其他人。這個改革讓年輕人的居住福利增加，可是不會傷害到既有、所有的、擁有房產階級的福利。就是補貼、發錢，所以蓋社會住宅給你。除了這

之外呢，剛剛講購屋市場改革就非常困難。選舉的時候講，選上以後絕對不會做。至於租屋市場改革，剛說是黑市，可政府基本上也不想去碰，因為會得罪房東。所以是從不碰黑市的角度給租金補貼，包括貸款，現在連大學生也有租金補貼。

所以政府真正比較有成績的，我也覺得他們很認真做的就是社會住宅。因為這個部分最簡單，花錢就可以做的事情。這個狀況的難處，第一個是政府會陷入一種自我催眠，他們知道社會住宅外都不可以。簡單來說就是年輕人覺得任何的居住問題，他都會說他有蓋社會住宅，那這張圖二左邊的叫 Robert Shiller，2013年的諾貝爾經濟學獎得主，2016年來臺灣參加國際性不動產會議，總統接見他。Robert Shiller 就直接說臺灣這種高房價與高空置率是非常扭曲的現象，他覺得有問題。總統說，我們很認真在蓋社會住宅，Robert Shiller很委婉說，社會住宅很多國家在做，但沒完全解決高房價問題。政府總會回說有在做社會住宅，特別是對年輕人。

所以我的意思是說，現在我覺得從年輕人角度，我也沒有答案。到底你們面對這些困難怎麼解決？那我特別想講的第一個事情，因為少子化，等人慢慢少的時候房子就很多了，房價就會下來。每次他們這麼說，我就想到凱因斯當年的辯論，In the long run, we are all dead。他意思是說，我們等市場自然調節，最後大家買得起，可能等到你們60歲就沒有高房價位，你們一輩子的青春歲月怎麼辦？我覺得是一個非常嚴肅問題，這就是現在我認為年輕人真正面對到的問題。

那最後一個部分，我們OURs還在推政策改革之外，最近有在推合作住宅的模式。除了市場跟國家之外，市場改革、房價合理化，或國家要蓋多少社會住宅出來之外，有沒有其他的想法，這個就是我們現在正在思考的。最近有出兩本書。合作住宅部分，竣傑要不要講幾句。

詹竣傑：回到秘書長前面講的，我們觀察到現在臺灣有高房價、高空屋現象。房價很高，可是房子不是拿來住的，我們制度無法去保障。為什麼大家一定要買房子？投資就算了，除外很多朋友都說不喜歡這種感覺。我們租房子的時候房東會漲租、社會住宅又少，所以比較希望買房子。大家期望的可能是制度的保障，所以關鍵並不是我們去買房子。可能大家覺得社會住宅沒有辦法解決高房價，可是我們推動這些住宅政策的時候，關鍵是讓社會去思考，財產跟居住是不太一樣的。比如說居住我們也可以保障，一些國家的居住可以保障住、租也可以保障，因為有制度，等等黃老師會分享。我們沒有多元的選擇，所以一定要去買。如果我們能夠有選擇的權利，應該是比較可以切入的方向。除了高房價，社會改變還會需要一段時間，我們有沒有可能自己組織起來。像一些國外的經驗，一群年輕人自己組織起來，提供自己比較穩定的居住

環境。最近在推的合作住宅，就是希望可以組織一些夥伴，然後在臺灣可以有更多這樣的討論。

黃麗玲簡報

黃麗玲：

剛竣傑提到的，合作住宅就是一個很好的案例，住這個議題不是以所有權為核心，而是可以連結居住的人。比如說文化、教育，或對身障者的一些保障等等，我們還在摸索這之間的關係。如果從住宅困境應對，然後進一步討論、處理住宅議題，對於青年其他的發展權會有什麼樣的影響？說明一下發展權的內容，從聯合國這些文件整理，發展權討論的就是參與、公平、不歧視、自決等，人作為一個人的基本權利。

2016年有關發展權的報告，在各個不同的年齡層還有群體裡面特別指出，兒童跟青少年的發展權遭受到不成比例的威脅，意思是上一代所累積、造成的。這一代的青年跟兒童得到的資源相對而言少很多，受到更多的限制、他們的未來也看起來更黯淡。這就是剛揚凱所說的，出發點很不一樣。那在低成長的年代，其實現在要面臨很多，包括氣候變遷、政治不穩定、全球很多的課題，現在住宅問題也有一部分跟貨幣政策有關，是一個全球性的困境。在國外還有青年無家者增加的課題。它反映了世代落差、世代之間的不公平，還有資產累積的不平等。我們去探討居住跟其他文化選擇，還有青年獨立自由。以往獨立自由意味著從住在家裡過渡到自己另外成立一個家，所以才會連結到離開現在的住所，可是對年輕人而言是越來越困難。就學、就業的機會也被這限制。發展權的概念，我們剛做了一些整理，從整個的架構，到國外其他的案例做一些比較，特別是法治上的一些保障。除了政策之外，更根本的是法治。那我們想要提出一些青年的、綜合性的發展政策。

我們前面討論有關權利的面向，也試圖連結五大公約對於不同群體的青年，譬如說婦女、單身媽媽、剛出校門的就業者、或是學生，可能是年輕的家長帶著小孩，或身障者等，應該跟其他權利做連結並檢視。臺灣的住宅法經過兩次修法之後，有一些針對住宅相關的權利跟概念的補充，包括居住權利、權利平等等。五大公約提出了一些標誌性的權利，所以中間有一些交集就是適足住房權、還有自立生活，特別是對於身心障礙者或受暴婦女。還有住宅的可取得性accessibility，跟可負擔性，美國政策是30%的收入用在住宅的支出是合理水準，超過30%就是不可負擔。

但實際上狀況是，美國有大部分的人都有50%以上的支出在住宅，包括房貸與房租，所以大家看到資產累積的非常多不平等。另外文化適足性的課題，針對像原住民

族群，都市中的原住民的家屋應該有跟一般現代化的家屋設計，有些不一樣的文化表達，在紐西蘭的政策就回應這樣的特殊性。那我們從國外的案例來看一些經驗。

左邊是日本戰後青年世代，可以看到有一些名詞，其實我們也有點熟悉，像尼特族、繭居族、三五世代，在韓國的年輕人也有很多五拋、七拋世代的狀況，它描述了年輕人的財產和資源越來越少的一個狀況。跳到住宅問題，日本提出什麼方式去應對包括青年在內、租屋資源稀少的弱勢群體？2017年的share house 有點像臺灣的包租代管，但涵蓋的領域更廣，而且法令上包含更多金融的提供、住宅修繕可以更作大幅的支援。譬如說房東可以申請，假如房子要租給育兒的家庭，甚至可以整修育兒空間。所以他是為了要促進日本的空屋活化。它把這些空屋作為住宅安全網的一部份，也特別是針對學生群體，還有外國的學生、工作者。

在日本找房子很困難，因為通常你會需要押金，還有保證人，整個制度很不友善，這個制度處理了各種群體，讓民間可以釋出空屋、申請經費、社會團體可以在裡面經營管理、提供住宅服務。對單親母親而言。研究發現，很多時候公共住宅不能對應單親母親的需求，因為他們在意的不只是租金，而是當他們有些狀況，他們的小孩要有可以信任的人代為照顧。這樣的狀況，其實是需要一個居住群體。分享住宅其實有一部分對應的就是像單親母親的一些需求。

從韓國來看，韓國的青年也是面臨高押金、高租金的狀況，特別是在首爾還有首都圈附近地區。另一方面，韓國的青年就業不穩定狀況也非常嚴重，所以韓國政府在2020年頒布青年基本法，其實值得我們更進一步了解。從青年的政治參與、社會文化還有就業、職業培訓等，在這個基本法之下提出更具體的政策去應對青年問題，以及住宅課題。

這是韓國的土地與住宅公社，特別針對青年提供租賃住宅。臺灣到現在還在吵到底學校宿舍應該是要學校還是教育部提供？在韓國就是地方政府還有國家級的公共住宅單位要提供給青年，因為光靠學校已經沒辦法處理。另外也有是比較多樣的，引入學生或一些民間團體經營管理青年住宅。

左邊那種類型叫共享住宅，活化、修理空屋。韓國的蟾蜍住宅以前是反都更團體，後來自己成立工班與蟾蜍學校去整修舊住宅，韓國也有青年的無殼蝸牛聯盟，協助政府營運青年住宅。

我覺得很重要的參考案例是德國。德國除了興建社會住宅之外，還有制度的保障。到達一定的社會住宅的量以後，有房租管制，所以不特別需要大量的社會住宅。大城市中，最近幾年青年移民的人口增加非常多，法令上透過租金實價登錄，每個租戶都知道你家隔壁付多少錢。如果房東溢收房租可以去要求仲裁，民間很多律師就是專門在做這個生意，幫學生與年輕租客要回溢收的房租。首先就是要有透明的市場，實價登錄。他們的保障是非常嚴格的。韓國也有像我們一樣的雅房分租，可是雅房分租也是在法令很強的、對租客的保障之下，所以與臺灣的租屋黑市是很強烈的對比。

另外他們對於就學中、職業訓練中的青年提供很特別的全國二十幾萬戶的宿舍。當你從鄉下移到城市中做職業培訓，容易透過這些系統獲得特殊住宅。在這住宅裡還可以交到世界各地的朋友。這是教育與文化的意義。

下面這個青年保障計畫，youth guarantee 也是很重要的基礎，保障青年的就業活動薪資等，他們是把住宅放到整個青年保障計劃來看。

再來是新加坡，他們有組屋，住在裡面的人口差不多有80%。組屋其實不是完美的，因為整個設計是以傳統家戶為核心。資料上顯示，還有之前參訪得到的一個經驗，年輕人在新加坡求婚的方式之一是問，我們一起去登記組屋好嗎？這是一個求婚用語，因為單身不容易申請到。這幾年單身開始可以申請了，但量很少，大部分是已經結婚成家的年輕群體最容易申請到。所以組屋的系統矛盾就是建立於家庭制度之上。這幾年新加坡還鼓勵跟父母同住，這樣更容易申請到。但是年輕人回到發展權的課題，為了有房子，必須在家庭意識型態裡面要有所折衷。而且新加坡政府想說給你房你就要生小孩，後來發現不太有用，因為整個社會對於競爭、就業、成功的範型下，這種家庭壓力很大。年輕人會在一開始生育率最高的時期要花很多力氣在就業市場的穩定、追求職業生涯的高峰，錯過生育的時間。另外LGBT族群一直對組屋型態有很強的控訴，因為他就是一種系統性排除，臺灣的社會住宅在這方面其實很進步，同性伴侶可以登記，但新加坡必須以個別人去排隊，是被排除的狀況。

臺灣的狀況是，蔡英文總統的社會住宅政策是宣示要處理青年的問題。一個特色是公共住宅裡面，社福設施等系統的結合，對五大公約群體是有貢獻的，不只住宅還有住宅服務，這方面規劃設計很棒。還有社宅中7%是年輕人帶著實驗計畫去申請，讓青年與其他群體的需求得到結合，而非互相排斥，也從中看到新的居住文化的產生。政府公宅裡可以住得很不一樣。照片右下角是幾個家庭共同托育或是分享托育的心得、藝術計畫等。

回來地方創生的課題，住宅能否有所連結？韓國的案例是除了很多培訓計畫，公益住宅人、公團提供企業移住時，LH蓋房子給要移居到鄉下的人。制度很有人性，你一開始可以租屋，過了幾年如果願意長住可以買下來，LH配合解決住的問題。大家可以想想看，臺灣的地方創生如何可以效仿這樣的模式。我們也有很多產業發展與居住供應是結合在一起的案例。日本也是，臺灣討論很多地方創生，但很少談日本地方創生中如何應對住的問題。日本政策發現年輕人嘗試回鄉，第一個問題是要住哪裡？越來越多自治體政策中可以看到家屋改建、買房子、租房子等，還有設備，這些變成吸引年輕人去地方創生的重要政策。甚至有些案例像是試用住宅，讓你去了解地方的時候去試住，為了營運還去招募地方創生隊，對這些人給予補助，給你住宅、你去招待其他要來的人、穩定他們的住宅需求，然後幫他們找房子、提供創業補助等。

臺灣的地方創生我們也做了一點 study，發現年輕人要進行地方創生計畫中會碰到的就是地方生活機能不足等問題，也需要 co-working space，這種空間跟傳統的廟宇很不一樣。政策上住的跟工作的空間常被遺漏，住的特別如此。我們看到的案例像是高雄以住代護，這邊先不多講，類似這樣的空間活化、再生，年輕人要去修房子但不用付租金，有五年的期限，可以去發展他想要的生活。

最後兩張簡報，我們前面講社會住宅等各種課題。天下雜誌的報導新的狀況是房子價格很高，家長就到離島或鄉下買房子，現在卻連離島都買不起。社會住宅也沒辦法解決租屋黑市或年輕人的 long run、長期發展課題，所以需要多元的社會住宅跟供給方式，還有制度上的改革。

再來請大家給我們一些想法、可以共同討論的面向，從法令、居住權還有我們對於住跟生活的可能想像。沒有限定怎樣的內容，但可以當作一個工作坊，跟我們一起發想。

（二）學生團體發言

林謙：

我是代表研究生協會這樣為學生權益發聲的組織，我大學就在這裡，有很長的時間了解臺北的現況跟解決自己住的問題。但我們很多的學生是從外地來，在暑假這種最難找房子的時候要來找地方住。我要找房子的時候，雖然有宿舍，要排隊，不過宿舍就是比較便宜。所以我等待期間就先找地方短租，但真的不好找。後來就去朋友家輪流住，發現沒有一個穩定、有品質的住處的話，生活與精神狀況、做事的集中力都會受到影響。

不要小看一個好的空間對人的精神生活和身心健康的影響。大專生有些心理輔導的問題，學生壓力中房子真的是很大的一部份。這的確是我們經驗上、還有很多同學的反應的。復興南路可能三、四十坪隔成七、八、九間真的在臺北很常見。如同黃老師提到的，一定的居住環境水準，不是有地方住就好，居住環境對青年當下的身心健康、公共衛生絕對是有關連的。

政策手段上，像是秘書長提到的OURs推動的囤房稅等，看起來是比較promising的方向，至少透過這些方式，讓大家有誘因誠實繳稅、讓內政部掌握臺灣的租屋黑市、進而解決。所以囤房稅應該是短期內我覺得滿具體的、值得支持、倡議的目標。剛剛黃老師說多樣化的居住選擇跟青年居住、合作住宅等各國案例，我覺得都是很好的。最後，竣傑說我們需要改變過去的想法，真的要告訴現在的青年，你不要想購屋了。這不是要否認青年的經濟能力或發展前途，而是要打破這樣的購屋的強勢的論述，否則是在害青年，存錢就是要買房子，甚至為了買房子還要找個人結婚。如果青年人一股腦買了房子，最後也只是便宜了建商。

我覺得最根本的問題還是在我們的稅制，為什麼房價會漲？107年後各種房價、地價都在往上，當然跟政府長期以來的國土規劃、都更、開發有關。開發後價格一直追高、再去標售、周圍又跟著上漲，這是惡性循環。但很多時候是地方政府的經費籌措的問題，因為財政分配不均，只能這樣籌錢，所以還是回到更上位的國土財政的問題。這是需要重視的。

剛提到都更危老條例的容積獎勵等，像是水源整建住宅案例，很多外國學生和青年去居住，因為那邊租金不高、空間很大，大家擠一擠就會比較便宜。其實那樣的物件，可能產權不清楚，幾個獨居老人住在一起，這樣該拆掉或都更就有很強的社會動力。但很多人要去買，就是在圖容積獎勵。這也是上位法規的問題，如果不去調整，都市就是要更新、就是要危老，這些老房子一定要拆嗎？不一定。水源整建住宅這些人搬走以後，還是造成更大的居住問題。臺北大概十年前有個建築師漆志剛說四、五十年房子可以整修、結構補強、可以繼續住，這也能解決一部份居住問題。

總結剛剛講的，短期的目標像是囤房稅等可以刺激政府產生多樣化的居住選擇，更上位的還是國土、財政規劃等問題需要面對。這世代的年輕人有一半已經看破，前陣子中國在講躺平，他們好像創造了發展神話，但事實上可能不是那個樣子。現在青年更需要的是好好生活。這意味著國家土地資本、制度的問題還是需要去解決。

許閔凱：

我在今年六月剛搬回彰化。其實五年五十億的教育部宿舍提升計畫，是在我任內的時候，由教育部和學校等進行的。當初整個計畫的四個面向都有遇到一些問題，也希望去可以改善這些問題。今天剛好談到青年住屋的部分，我自己的經驗比較多還是在學生時期，所以尤其今天是想談一些學生宿舍跟校外租屋的問題。

包括原本的宿舍補貼是內政部提供青年補貼的政策，教育部也提供租金補貼的政策。我們看到內政部的補貼是四千塊，以臺中來說是四千塊的級距，學生部分是一千五的級距。以學生來說還不一定能申請，因為租屋黑市，很多的定居生先不考慮他們的定居環境，可以注意到他們的租屋環境很差的問題。這個問題是學校輔導責任沒有善盡、沒有認證和檢核，沒有掌握學生在校外賃居的狀況。賃居的環境問題反映出尤其是最近兩年來，包含高雄城中城這種案子，像是臺中、彰化的很多問題是定居的環境，因為學校的輔導責任問題，沒有去針對租屋黑市跟居住環境進行檢核和改善。

第二個是因為租屋黑市讓學生看得到吃不到的。因為這個比例是真的申請到補貼的是非常非常少數，多數的人並不是沒有賃居的需求，而是因為租屋黑市讓他沒有辦法讓他提出這個合理的申請。因為有的是房東不允許或是當原本合法提供的宿舍讓你申請的到租金，他卻同時調漲租金，而申請不到的人依舊申請不到。這就是目前看來最大的問題。

每個學校對於賃居的輔導責任是有的，但是訪視是沒有落實的，教育部有進行要求，但是學校沒有辦法做出實質的改善。學校缺乏執行賃居訪視的動作、確保學生的安全。

第三個是說學校提供宿舍，包括包租代管的社宅、老宅整建的住房補貼以及內部規劃設計的改善。後兩個要五年和十年才能看到成效，短期內有成效的是包租代管和整建。不管是整棟整層的進行規劃興建都是需要由學校申請的，但我們知道沒有學校申請。短期內可以看到成效的沒有人去做，短時間內另居的需求沒有獲得即刻的解決。這個問題反映的是學校宿舍不足或者環境不良。所以想說我是不是能多負擔一點去外面過想過的生活，能不能開火自己煮食，能不能和朋友一起使用交流的空間等這都要透過賃居才能改善。那麼有沒有辦法透過包租代管，在三年五年內改善賃居的環境。像現在比如說我們有20床，只住10坪是不可能的事情，學校的租金成本還是轉嫁到學生的身上。沒有辦法解決因為租金高漲，以致學生沒有用適當的租金去找到房子，這是一個三年五年內就要去處理的問題，有沒有透過更好的方式讓學校找到合適的

物件，也能夠比市價更優待的價格，讓學生有個更好的選擇，這是一個急迫性相對較高的問題。

第三種是錢的問題，不管新整建規劃還是改善等。少子化的問題隨著這十年會越來越明顯，包括是不是需要蓋那麼多新的宿舍。有些學校沒校地，有些有，但是蓋完以後十年後會不會是一個浪費？有沒有可能由學校提供校地、住都中心和地方單位出錢去興建社會住宅與宿舍共有的住宅？一部分作為學生宿舍，一部分作為社宅，比起讓各個學校大量興建宿舍彌補床位和改善環境問題會更好。

最後以臺中彰化來說有很多政府宿舍或老屋修繕。有一些正在進行，短期內能否推動以住代護？不提供租金，做基本修繕讓學生來著來維護。很多是五年十年的計畫讓NGO團體入住等。因為五年十年後有些規劃，例如做文化園區、蓋社宅，這段時間能否做既有環境的改善？能否讓學生以低租金或者進去做以住代護，因為學生進去住也就是三四年。這是目前比較急迫狀態下可以參考的模式。

陳柏榮：

關於這個議題的部分我傾向租約這塊。以我學校為例偏向設計，大部分學生對於法律條文等不太了解，如何尋求資源或幫助也比較不清楚，或人數比較少，通常要透過其他窗口，對於租約的部分是比較忽視的。而且不是每個房東都會用一樣的合約，在這種狀態下學生很難知道自己可以獲得什麼幫助或有哪些疏漏。能否在這塊讓學生有更多幫助我覺得很重要。

另一個點，比較像是空屋的所有權基本上都在同一個人手上。如果他對這個房子提出質疑，去找下一個房子結果可能又遇到同樣的人，在這種小地區更容易遇到這樣的狀況。這種情況比較尷尬，或者在更狹小的地區，房東之間可能有聯絡管道，如果你提出質疑可能會被認為是硬要挑問題。雖然提出質疑是好事但是可能會被為難。這可能需要有規範去進行處理。

大部分學生會透過校內宿舍的條件規定和價錢去找校外的居住空間以及條約內容的取舍。在這種情況下宿舍價格也會有所關聯，假如學校宿舍價格比如每個月兩千五，找外面就會以此作參考，但這幾年學校宿舍價格一直上漲，學生也會對於外面該怎麼抓預算已較模糊一點。另一點是考慮到像是黑屋的部分，學生為了在校外可以找到比較好的租賃條件的時候會一直放寬條件，後果就是租賃環境的雜亂可能會對學生的心裡以及公共衛生有一點損害。畢竟當你所屬的環境比較沒有太多陽光、比較暗，久

而久之還是會有很多影響。從物理上的衛生牽扯到心理上的衛生。這是因為我學校的地區性質比較其他學校地區不一樣所以會提出這部分問題。

龔育婷：

我先是面臨離開學校去工作的環境。我自己想要先提出的問題是，如果我對於房子的想像是穩定、而非購屋，我們對於房屋穩定的想像要如何實現，我覺得這個很重要。回到租屋現況，我從大一就沒有再住宿舍。我們學校只有大一有宿舍，宿舍是嚴重不足的。在我沒有住宿舍的四年後的現在更是如此，在我當會長期間，我們宿舍有調漲租金，我們有做強力反抗。學校說調漲宿舍租金的原因是我們學校在士林區，士林區的房價相對較高，以士林區房價做對比，說學校宿舍費用還是相對便宜，這樣去提高宿舍費其實很荒謬。目前我們學校的宿舍都在校外，校內沒有校地可以去做宿舍。私立大學也沒有足夠的經費負擔我們去興蓋宿舍。在臺北房地價格高的地方，與其他企業合作去租去或者去蓋成宿舍。那成本就會轉嫁到學生身上，很多私立大學的宿舍都非常的高。現在新的宿舍價格都會相對很高的這種情況下，學生想要去享有基本的生活品質時，學校給的回應卻是，我給你的是一個選擇，這不是我們的義務。你要不要選是你的自由，你可以去外面租但外面一定會比較貴。這讓很多學生對於在大臺北地區租屋感到困擾。我可以理解目前學生生活樣態有很大的改變，很多有養寵物，例如貓或狗。養貓的情況下，很多房東是不會接受租客帶寵物入住的，這樣狀況下找房很困難。我要找到合理的空間、可以接受的價格，我只能說我必須要捨棄其中一個，選擇付比較高的租金，或是犧牲一點生活品質，這是以我一個剛出社會的年輕人的情況。

再來是說，很多人討論年輕人在臺北沒辦法租屋，為什麼不選擇其他地方租屋呢？以我的狀況來說，我是讀政治系，對我來說到臺北就業是我必然或我只能這樣選擇，如果要有更好的工作環境。這樣來說我出社會的時候有個工作的限制，不得不在臺北落腳。如果不去在臺北找一個地方去住，那麼我們就要被迫選擇其他不想做的工作。這樣的情況下就形成我們只能選擇更地的低生活品質和環境去保證我們能夠工作的條件。變成說工作條件跟生活品質我們只能擇一。就現在年輕人來說要同時滿足工作環境跟生活品質，這情況就臺北生活的外地學生來說是滿困難的，也很常說在臺北出生或擁有居所的年輕人相對有比較好的起跑點。那這就是我大概的想法。

（三）共同討論

黃麗玲：

剛剛林謙提到稅制和國土財政，是整個制度上的課題。其實我比較想從大的政府的政策制度角度上去看，所以地方創生就是整個國土規劃中的一種補償機制。在這樣的情況下，青年也會有更多的文化想像與願景，地方創生可以是國土規劃這個階段一個的一個翻轉式的策略，我們的報告也會對這個部分有一些討論。稅制政策等俊傑會有多一點的回應。

閔凱提到有關政策和宿舍發展的細節，還有像是第二部分學校跟住都中心合作的思考我覺得還蠻重要。像是在北部，我的想法就會比較受限，因為北部的學校蠻多缺乏校地的問題，像是其他地區，學校土地和地方政府之間可以會有更好的結合。像是也有一些地方會把土地給學校去進行發展，像下一階段的轉型可以進行嘗試。而且住都中心常常在喊沒地。在這個地方剛好柏榮可以形成一個對比，東吳在這個形況下是一個用地吃緊，房租高漲的一個情況。學生面對的是暴露在租屋黑市中，當學校沒有成為一個緩衝區，保護的角色，學生就會進入到市場中的搏鬥狀況。

像是南部一些學校會遇到普遍的課題，就是租屋市場掌握在少數人手中，這還是剛剛租屋黑市的狀況，選擇更少，這是我之前比較少想到對比。柏榮剛剛提到的和我找德國案例也有一些心得，德國給學生的一種住房類型是叫WG，WG在臺灣是雅房出租，但根本上的靈魂不一樣。因為學生選擇住到WG裏面是視為獨立生活的第一步，離開家裡。住到裡面的第一件事就是各地的租屋協會，跟學校會很快幫助學生了解你的法律權利，這是獨立成人的第一個法律課。日常生活最容易碰到房東，和房東之間的權利關係，這個過程中就可以提供法律的諮詢。這類似崔媽媽對一些租屋市場的弱勢家戶提供諮詢。在德國，這是普遍的學校制度上的支援。我覺得這是從最基本的法律保障，到下一步學生住到一起的共同維護和如何思考WG裏面的共同生活的管理。其實房東和訪客之間的權利義務很清楚，房客具有他的自主性，以及他的房屋分配，甚至有很多地方的財務是連動的，一個租客如果不繳錢，其他租客就要一起分擔租金，所以租客之間要有更緊密的聯繫共同去維護居住的空間。我覺得德國可以是一個很好對比，從租屋到年輕人跨出學校的就業，像是youth guarantee也包含就業訓練等。

育婷剛剛提到的學生樣態的多元想像，像學生養寵物等就是一個很真實的課題，臺北市現在調查有四分之一的家戶有養寵物，可是對學生族群真的是很大的困難，造成找房限制。另外就業市場的選擇，選擇的科系和出發點不平等跟就業市場之間的。感謝這些案例的回饋，讓我們更能刻畫青年族群選擇的困難。

彭揚凱：

我大概講兩點。第一是我覺得你們這個世代已經不要想去買房這件事，各位比較多反對的是跟租屋有關的事情。我講兩個數據。前陣子政府公佈首購年齡，第一次去銀行要貸款買房子的年齡。我們跟幾年前比倒退了三三年。臺北的首購年齡已經超過四十以上。背後的假設是，就算大家想要買房子，從大學畢業到四十歲，事實上中間十幾年不是住家裡就是租屋。真實情境下，上個世代沒有租房子，他們真的是過渡，我有頭期款住個三年五年後就去買房子，所以不計較房子很爛，租爛點還可以省頭期款。但對年輕人來說租屋越來越不是過渡，在未來人生裡面有一段比較長的時間需要租屋，怎麼樣是比較健康比較好的租屋市場，這是需要討論的事情。我們政府對這塊的重視相對比較少，這是第一個。

第二個，學生宿舍的事情有個議題是和康旻杰談，我覺得臺灣的宿舍，我想談居住文化。臺灣的宿舍量不足，品質差是事實，如果你看過國外學生宿舍就知道。像是韓國日本香港，香港很貴的地方，蓋住這個品質是很可以的。除此之外，一直是居住文化的問題。舉例我們之前在泰順街，旁邊就是師大女生宿舍。女生宿舍圍牆上還會放刺絲，這就是臺灣的居住文化。我想挑戰的是大學生都可以選總統了，卻不能自我管理，還要派舍監管理幾點要怎樣。國外很多宿舍是在強化學生的自我自治管理。我們會有一篇文章整理，國外有學生自己組織合作社，自己管理自己的宿舍。長久以來我們沒有處理好居住文化和居住狀態，在沒有這個階段，學生就直接進入這個社會裡面就會遇到很多狀況。

再舉例，幾年前講巢運，2012左右康軒編的六年級教科書，很像社會科學的，有個章節講理財，有段文字說，在便宜的土地時候買進來，等漲價再賣掉。或者你也可以去買房子，房子可以出租，這樣可以理財投資。臺灣的教科書小學六年級就告訴你臺灣的房子可以低買貴賣去理財投資。這我覺得很直得思考。剛跟閔凱聊，我們近年就關注臺灣的大學生住宿問題，不是只有概念上，年輕人在大學遇到居住困境，都學生沒有自己組織起來關心這件事情的話，我也很那想像當進入社會又如何能面對這個問題。特別的感觸是我們上個月辦的國際論壇，有提到韓國無殼蝸牛。他們本來是大學生，抗議學校宿舍不夠、外面租金太貴，所以組了自己的合作社，現在手里管了二十間房子，以合作社經營穩定的租屋，提供給學生跟年輕人。各位在學生會有些彼此串連，也許在這議題上可以討論。

你們剛剛談到的困境沒有學生組織起來去講，也不會被教育部看到和重視。最後我補一下我的看法，學生的住宿問題長期不被關注已經有些結構性的問題。教育部說他不懂住，住宅政策不是我的事。內政部說學生不是我的事，是教育部的。地方政府為甚麼不管你，是因為你們投票不投會我，如果你們是外地的學生，從政治上來看是

很尷尬的情境，這個情境是個普遍性。如果純粹談學生，我覺得學生之間需要更有組織系統的串連，只要有幾個大學串連起來，是非常有象徵性的，像是教育部內政部可能就會非常重視，這是我非常直覺的回饋。

詹竣傑：

我記得台大還哪裡的學生有發起把戶籍簽到宿舍去，如果我們大家住在宿舍裡面把戶籍遷過來，幾千人我們就能選出一個里長，議員就會來了。我們最近在推合作住宅，我就想到我以前在臺中讀大學，然後來臺大讀研究所，我本身是臺北人，住在家裡好像比較幸運。我覺得在大學裡面像是宿舍討論居住的想像是蠻重要的，因為我在學校演講會跟大家說這社會很有趣，十八歲前什麼都不要你做，十八歲就要獨立思考，我都不知道這是在幹嘛。我們希望民主合作，在居住文化裡面，更具體來說有組織可以有些改變。以前我讀中興大學有住過宿舍，他最有名的就是男宿很爛，水泥床。大家每天拼晚上十二點女宿關門前回去。

黃麗玲：

現在還有嗎？

彭揚凱：

現在女宿還是鐵絲網繞一圈

詹竣傑：

現在大家學生時代可能會覺得只是一個過程，從學生時代延續到就業，基本上可能要直接買房子。我也經歷過要買房子買不起，是廢話，但我覺得這是蠻實際的。

當然OURs希望制度可以改變，是不是有別種不一樣組織的方式。

工作跟居住都不是我們想像的樣子，們那我是不是可以組織起來論述一個不一樣的可能性。今天講居住，勞動也有不同的想像，我們不一定要去公司，我們可以組一個合作社。我們覺得現在不管是經濟發展或居住，社會有很多問題，我們當然希望可以透過溝通有些改變，如果溝通不那麼順暢是不是能有其他方式打造不同想像。

回到Ours來說，大家會講要不要立法房價打五折，可是我覺得最關鍵，秘書長跟大家提到的大家對於財產，大家怕跌，但怕跌和居住是不一樣的事情，所以比較有辦法的是大家作出一個居住想像，這樣社會才會理解到說我們對於社會和居住的想像，有機會做一些組織，打造一些不太一樣居住想像會更好。

彭揚凱：

我還是想問，五到十年後如果臺灣還是這個狀況，你想像你會怎麼考慮未來的居住問題？住家裡還是怎樣？

黃麗玲：

前半段看比較多學生身份怎麼看，後半段可以看看青年世代如果持續這種狀況可能會如何應對。即便是從學生身分，如何看待居住可能的多樣化的空間，我們已經很屈就於目前的學校的宿舍或租屋市場的狀況，租屋品質差到在一個基本水準，對我們發展是有些影響的，不只是環境狀況其實也影響到心理衛生。育婷提到住宅穩定要如何實現，一般來說居住市場如果是在沒有被炒作的狀況下，一個人生涯中會經歷各種不同身分的轉換，居住穩定這件事情並不是只在一個地方不變、房子也不變，它其實是由不同階段會換屋或租屋等不同轉換，居住穩定核新的概念是我對我的住宅有自主權跟選擇權，我不用受到太多的，住宅負擔率的壓力。早先在美國，住宅一般購屋指數是六年我的收入可以買得起一個單位的房子，這是中產階級一般生涯的發展狀況，那超過九就是痛苦指數。我們可以看到在2011年臺北卻是十五，而且那個平均數是你買到一個不一定是新的房子，一般大小的中古屋，所以十五遠遠超過我們認為合理的數字，現在回不去那個六。

住宅穩定是一個我們的居住權都可以受到保障，從可負擔行來看，或著它合理的跟生涯發展的關係，就是你有自主權、選擇權，你不會因為生活品質跟就業選擇互相排斥，就只能只能選擇一項。

即便是學生宿舍，像國外夏威夷大學的學生宿舍有共同廚房，而且還有很好的建築設計可以支持學生，讓學生在廚房還可以看到外面的美景，半開放式大的露臺設計，符合當地氣候，是很有尊嚴、尊重學生文化需求的規劃設計。

在柏克萊大學博士班可以申請到家族的宿舍，這還沒進到我們腦海裡，我們沒有想到研究生可能已經結婚生小孩，學生宿舍都只給單人，沒有對應的需求，我們以前都很屈就於很有限的租屋品質。你們在職務上有沒有接觸到學生對租屋地想像跟文化可能性？

詹竣傑：

五年後花多少錢，房貸房租，能不能不要被隨意驅趕。怎麼實現居住穩定，第一個是需要國家制度，第二個是社會關係。國家制度簡單說就是買權狀相對可以保護你，如果國家政策可以保障租屋，這就是回到國家制度的部分。

另外一個可以保障的是社會關係，以前是三代同堂，現在沒有了。

我覺得現在比較有機會的應該是我們一直賣合作住宅，如果我們共同組織一個社群跟社區關係，提供給我們一個穩定的居住選擇，穩定不一定代表要買，除了錢之外，可以透過國家政策和社會關係進行打造。

龔育婷：

對十年後五年後我會覺得藉由環境無法太快被改變，那我應該還是會選擇租臺北地區的房子，可能還是會希望在租屋或是簽訂條約的時候，押金大部分都是兩個月，月光族的年輕人、沒有積蓄、兩個月的租金也要跟父母借。

對很多剛出社會的年輕人來說押金還是某種程度的負擔。也有很多租期跟租期中間要找房子的時候，這段時間不管對於就學或就業，這中間在找房期間其實非常不受到保障，比如說我不能太早也不能太晚看房子，因為房東都希望房子越快出租越好，我就被要求過一週內要入住，否則要租給別人。那這幾週閒置的空擋可以讓我能夠負擔房租，這件事情我覺得是很多人無法克服的，我們要如何在這銜接的階段受到保障？

我覺得對於之後就業的人來說，搬家的部分會更困難。

其實很多人是一個人居住，我是一個東西很多的人，不想丟掉的時候這些東西就會成為我的困擾。我在搬家的時候不可能一個人搬，可能需要很多人手幫忙或是請假，或是找一個閒置的空間讓我完成搬家這件事。

但這件事情如果只有我一個人不太可能，要怎麼找到別人幫忙也很困難。現在網路社群發達，有租屋網站，像是臉書上新型態的租屋環境青年共居，網路上有人討論這個物件可能已經有一兩個人在住，公共區完善，強調人與人之間的溝通，確實讓人蠻想要進入這樣的生活環境。但當我們要真實進入這環境的時候還是有相當的門檻，也就是租金。當我們想要擁有這樣的符合我們想要的生活品質和環境的時候，我要擁有這樣的室友和環境的時候，我要付出的成本也是滿高。那樣的共居有點像是我們現在說的跟朋友一起租整層的概念很相似，只是沒有特別去打造這樣的共同環境。我們自己租整層可以選擇自己的室友，要多花很多租金會讓很多人卻步。我想要這樣的環境，但是現實上就是無法負擔，那樣的共居環境是很新型態的生活樣貌，好像是在前進的方向，但在要付出的成本上就不是我們想的那樣子。

黃麗玲：

共居也是需要協商的成本。

陳柏榮：

大學在一個地區四年會比較熟悉，會有部分學生畢業後會繼續留下來尋求工作，從學生變成社會人士，身分變了，租屋的地方可能有限學生，或學生比較便宜，身份轉變租金就跟著調漲或是得換地方住，這是一個還蠻值得關切的一個部分。撇除掉需要搬家的可能性，漲價就是剛進入社會的第一個問題。多元文化是第二個，有些房東在租給學生的時候會有比較多條件，例如寵物或開火，很多房東租給學生與其說是房子更不如說是睡覺休息的地方，當這個學生身份轉變的時候這些條條框框就不適用。他需要自主或需要寵物陪伴，因應它身分轉變進入到社會期間的變化。身份轉變的保障是我覺得需要討論的部分。我有朋友剛畢業開始工作，目前就以通勤方式，因為租金有點吃力，要多工作一兩年才能有長期的租賃。這是我目前的想法。

黃麗玲：

從學生身分轉換到就職者，剛開始工作的年輕人在職場上會遇到困難，很少有應對他的類型所需要的房型或是居住的環境跟薪資能夠提供的水準。

陳柏榮：

也可以說是陣痛期，剛進到職場就要面臨房價不同。

林謙：

十年後也是我在想的問題，再一兩年可能就要進入就業職場，生活做不同的調整，現在都是靠自己賺錢就感受到那種壓力的程度，學校宿舍五千元還是比外面的便宜。我覺得因為現在科技化，我最多的東西就是紙本書，有一段時間我的書是丟在學校，如果是好好的就賺到，被拿走就認了。對我來說這種穩定的問題有時候真的要換個角度想，不管是我們不再想說買一個房子，或是我們這種對財產的觀念，我可以把書掃成電子檔或是放在一個地方，以這種觀念轉換的方式面對不穩定性。

但是說到十年，我只有一個答案，就是需要社會運動。個人可以透過各種自我調適，但我一直覺得世代的問題當我們父母那一倍吃人口紅利吃外貿吃發展型國家。我今天覺得我們的國家談發展權就是我們年輕人要繼續生小孩，不生小孩誰來繳勞健保呢？就是這種邏輯。但我們今天就是不要陷入這種循環，我可不可以生育罷工。

合作住宅概念裡面有很多風險跟協調困難，但跟俊傑聊聊這是一個值得嘗試的事情，因為它至少就是在創造一種改變。十年要鼓勵很多年輕人跟跨階級的年輕人，我認識很多年輕人可能十八歲就在工作沒讀書，我也很好奇他們未來是什麼樣子？他們其

實就是想過好生活，他們也根本沒有這個五年十年的 roadmap，可是我也不覺得他們需要一個 roadmap，因為這個 roadmap就是要我們好好工作生小孩，為什麼一定要這樣？

我覺得需要靠社會運動。最激進的就是社會運動。如果國家今天一直把房價變很高，不解決分配問題，我就不生小孩給你看，大不了50歲的時候我選擇尊嚴善終。這完全顛覆國家希望人長壽、創造勞動力、經濟的邏輯，我覺得國家的資產階級會害怕這件事情，但前提就是年輕人要組織起來，或是覺得要改變問題的人組織起來。

老師提到的多樣化的空間，國外很多宿舍。臺大就會有印度的博士生或者伊斯蘭的整家人搬進來，臺大當然有這種供應方式，但是是給外面廠商，其實蠻貴的。我一開始覺得合作住宅有很大的風險和文化適足問題，但後來仔細想不對，我們需要的其實是倡議，公部門對比較新鮮的想法，接受度還是有的，像臺大BOT那些就是比較保守的，公部門跟人民合作未嘗不是件壞事，公部門其實有比較多的彈性，對人的狀況也比較包容。

黃麗玲：

其實剛剛談到財產權的改變，國際上有一些比較 minimalism 越來越簡單生活，其實是在資產越來越少的狀況下不得不調適出來的一種新的文化。但是在生涯發展不再依照原來的 roadmap，可是有沒有辦法過的更好也是很值得大家來想的，生涯轉型還是要有一定發展的可能性和權利的保障。

許閔凱：

未來如果在都市臺中，那可能評估經濟狀況，也許只住得起屯區、郊區，臺北到新北或是景美。但我想說有沒有可能回到自己的家鄉生活，我自己是彰化伸港人，離臺中開車大概20~30分鐘左右。彰化縣政府過好多年終於擠出一個公宅政策，做青年住宅。這個青宅是只賣不租，我不接受這個政策。但其實不難理解，地方政府一定知道只售不租五年十年還是變成商品回到市場。政策的原因是因為伸港沒有年輕人，留不住人，綁五年十年還會流到市場。好不容易這幾年有工業區有工作，可是青年在這裡買不到房子，買到的價格跟去臺中買一樣，這邊透天或到臺中買公寓價格一樣，那很可怕，這是你無法想像的，而且那邊真的是海邊。因為他要留住年輕人就只能靠規劃青宅，讓鄰近鄉鎮的青年願意留下來。這很悲哀，一個地方為了留住年輕人，明明這種政策跟現有公宅政策背道而馳，但只能選擇這樣做才能留下年輕人。

彰化這兩年路上出租的房子越來越多，不是因為都沒有人租，那些店家都是有人在租，那些是年輕人回來開店活不下去離開的，因為租金的問題生活不易，最後只好

離開彰化去臺中臺北。我們對住居的想像還是在都市，我們有沒有可能回到自己的家鄉呢？農村年輕人是絕對沒有發展的希望嗎？

彰化一套套房租金跟臺中居然一樣，從都市生活機能來看都不可能是一樣的，難怪留不住年輕人，因為沒有空間給他們存活。也許十年後我希望可以回到家鄉去，但是這個環境絕對是跟工作就業和地方發展是綁在一起的，有沒有可能居住權可以好好被拿出來討論說青年回到家鄉的可能？

第二個是住宅多樣化的問題，在場的大學其實有一般大學也有私立大學，相對來說我們的宿舍樣態算能想像的，私立科大的宿舍樣態是無法想像的，他們有宵禁、晚點名，這絕對是實質人權的監控，一個學生晚上11:30在宿舍要點名他沒有看到你就代表你會被記錄下來，12:00鐵門就拉下來，這絕對是限制人生自由，跟對人權的監控，這件事情在臺灣是非常普遍的現象。當然這你們無法想像是沒錯，因為在場都是一般大學、私立大學的學生。甚至比較偏遠的學校十點半門拉下來你出不去，這件事情在臺灣是很普遍現象。私立大學多少科大是這樣管理的，甚至偏遠一點的像中南部的不在市區的學校10:30可能就拉下鐵門，你就不用出去。你無法想像這是一個大學該有的管理模式和生活，一個18歲的年輕人要被這樣實質監控這絕對是宿舍管理上最違反人權的。今天監察院也在，大學的宿舍管理對人權的實質監控和侵犯人權很需要被審慎看待。

我在臺中大一大二大三都是租房子是租在中區舊城，晚上九點之後你在路上看不到人，你無法想像一個城市晚上九點之後路上居然是沒有人的狀況。我們那一棟是一幢四層樓的公寓，我住四樓，隔壁都空屋，樓上的隔壁住一個清潔隊阿伯是輪班制的，樓上是頂加兩層套房出租給體大、科大學生跟剛出社會年輕人。青年在城市租屋為了租金需求，不是往郊區就是舊城區，年輕人無法被好好被留在城市裡面發展。其實很多大學都靠近內城的，像清大就是新竹的城區，臺中中興大學、教育大學、科技大學都接近城區，彰化師範大學，像住都中心在彰師大附近找一個國有地，臺南成功大學，高雄中山大學，大學都是鄰近在舊城區裡面的，那有沒有可能是說他們都有校地，這絕對不難。

現在的住都中心或地方政府規劃的方式開始往國有地或是郊區，所以臺中來說，北屯、南屯、豐原、甚至梧棲，遠離學區校區的土地去做社宅的規劃，但是真正人口稠密的地區，其實沒有社宅的。有沒有可能從這些大學裡頭出地，住都中心幫忙出錢一起蓋社宅，一來讓真正的需求被看見。需求絕對是更密集的，因為其實在城區裡面有很多弱勢的居民他們有住屋的需求，那你必須要在城區才有辦法滿足，因為他從事

的工作、他的工作環境、他的就業選擇，可能必須要在城區裡面才有辦法好的居住環境。但這種狀況有沒有可能是大學出地政府出資去處理這些在城區有住屋需求的地方去做學生跟社宅的合作？一來是，不只滿足社會住宅提供的機能，同時滿足學生宿舍的機能，這個機能是什麼？今天可能是和兩三個朋友住三房兩廳的空間，和室友一起住，晚上下下廚煮飯，有客廳可以聚在一起聊天，養個寵物，不只滿足了你自主共餐共室的需求，也適食農教育非常重要的環節，你也滿足對於生命依屬、需求、養寵物的這個追求。你有室有尋求這種類家族功能的感受，同時之間學生社宅有年輕人留下來或有一些地方創生的團隊進駐，那他可從既有的學生社宅裡找到基礎人力，去推進或實踐他們地方創生的計畫。因為接近城區，不管談城區再生，你不只有團隊、有空間、有社宅，就有學生，可以把學生當作基礎人力，他絕對是讓你在這些不管新竹、臺中、臺南、高雄、彰化這些有比較明確城區的大學他們可以去做的。我們對於社宅、地方創生的追求，絕對不只是國發會或內政部的權責，其實教育部和大學端他們都還是要兼顧一些對社會責任的苛責，這是他們對於地方創生必須要去做的事情。

如果今天學校願意出地，地方政府、住都中心出錢去做這件事情的話，不該只是空間留著還有一些配套措施，包括說金費的給予、資源的協助都進來的話，才不會讓地方創生團隊面臨到不只沒有空間沒有錢甚至連青年都找不到的問題。

彭揚凱：

事實上這個提議我們之前有討論過，國外有很多國家的社會住宅可以讓學生住，或有專門給學生的社會住宅。過去臺北市討論例如北醫旁邊有社會住宅基地，這時候本來跟他們討論蓋好幾棟，學校出面包租，市政府就不用擔心吃不到租金，學生入住、學生管理由學校負責。

這東西第一個難處，過去他們邏輯上沒有想通，學生都不是臺北市民，應該要求住在這裡社宅的學生戶籍強制遷到這邊，住宅這邊票才能投給臺北市，我開玩笑。

第二事情過去也有討論過校地的事情，大概技術上是這樣，非常多大學的方式。例如說在大學的某一塊地，它是社會住宅，對大學而言它會覺得管理上有問題，就算一半學生一半外面的社會人士，社會人士每天校園裡面進進出出，除非剛好靠外面的校地靠近路邊有一塊可以完整規劃獨立的一個方式。但我覺得你這個提議是非常好，可是關鍵是這兩個單位沒有想在一起去做，他還是一樣邏輯，內政部的講法是他想要蓋社會住宅，解決學生住宿問題不是他的責任，他只要蓋有人住就好了嘛。那我一直覺得你這個提議是非常好的，應該找個機會繼續往這個方向倡議。

許閔凱：

校地還是公共財，它不能視為是校地自己的私有財，像臺大他們的學校像是公園一樣。

林謙：

很多非頂大可能比較會接受，但是頂大有很多校務基金把自己當成公司，政府最好不要來弄我的東西，所以我覺得非頂大或許有機會。

許閔凱：

這些學校不只是一要滿足教學研究的需求，同時也是周遭居民很重要休憩的空間，它應該也要符合公園的需求，它要讓周遭居民有合適他們的休閒生活的場域。學校的操場那也是公共財。那為什麼這些空間不能拿來當居民休憩的空間？這也回應學校為什麼學校只有學生進來，不能有一般住戶進來的問題。因為學校把這些當做他們的私有財，私校也一樣即使未來退場後，土地一樣要交給政府。

結語

黃麗玲：

感謝四位同學來參加我們的座談，我們從租屋的問題其實慢慢的談到下一個世代對於人生生涯的規劃和居住中間的想像，我們也談到政策方面的一些機制。除了宿舍之外市區裡面的活化或是地方創生課題，或者是對於租屋市場之間對於兩個部門有怎麼樣連動的考量，共同制度的改革。我們獲得很多的訊息和反應，從今天座談我覺得有達到部分我們設計的想法，不論是租屋或宿舍的議題，有把議題打開。我需要一點時間做資料的整理，也希望以後也還有機會可以邀請各位或著所屬的團體一起就相關議題有進一步討論，特別是有關組織倡議或著是政策的遊說，都很需要大家組織化的力量。那今天就是我們頭一步先來做這樣的討論。謝謝監察院的朗傑和慧雯的加入，更了解我們在進行的狀況，會後也再給我們一些建議。那我們就謝謝大家。

附錄二、第二次座談會紀錄

主持人：國立臺灣大學建築與城鄉研究所黃麗玲副教授

研究團隊：劉恩英、朱穎芃、曾柔慈、菅沼毅

時間：2022年5月28日，14:00-16:30

地點：OURs專業者都市改革組織

與談人

洪愷伶、吳曉平：社會住宅青創戶輔導團隊

鄭人豪：文化大學建築及都市設計學系/助理教授

張詠卿：楓生共居公寓創辦人

李仲庭：臺灣公益責信協會專案經理

林育如：社會住宅推動聯盟辦公室主任

潘若琳：台灣社會福利總盟副秘書長

與談人發言

林育如：

從實務經驗談弱勢居住，青年剛畢業的薪資所得比較低，居住條件不佳。近年從崔媽媽基金會，看到青年在需要被協助的弱勢裡占了一定比例。過去講的是階段轉換的青年，現在弱勢服務上看到的很多是綁著家庭。我們看到很多求助者，包含家庭照顧者、婚姻感情育兒問題讓他們很容易在想要升學、就業發展的議題上受到限制，還得處理自己的居住議題，這些就是弱勢協助上面對的青年和弱勢群體，他們的居住力很脆弱。

不只談能力，也要談條件，外部環境有社會的限制，內部則是個人的身心狀態還有家庭等議題，能力不足之下很難處理居住問題。還會遭受歧視、經濟負擔能力不足、身心狀態等，在這樣的條件下，面對租屋上很多限制。歧視比較不容易出現在青年弱勢上，但青年在租屋過程就會產生歧視、被排除，因為他還綁著家庭如長輩或小孩。即使他能租到房子，卻可能被房東拒絕續約，另外很多青年的弱勢者是非典型就業，或選擇只領補助、不就業，選擇專注照顧他的家人。所以即使有工作能力，他還是不穩定的。一旦家庭經濟狀況出現變動，馬上就會破壞平衡、被房東拒絕續約。

也許他們不像我們既定印象中的老人、身心障礙者等弱勢，可以有明確的治療或預防，但這些青年很多的狀態是在精神壓力導致的身心狀態不穩定，讓他們難以做決

定或知道自己要做什麼。總是在面對當下的問題，而無法尋求資源解決更長遠的問題。

我們談的弱勢其實很常擔心自己能否繼續住下來，擔心自己會失去住的地方，以至於他們會傾向選擇可以被接納、久住的房子，但這樣的條件並不容易達成。住進去以後的穩定性、適居性都不高，因為他只求眼前不會流落街頭，也都不會住太久。不像是對於既定弱勢者有一定的社會系統去協助。

有些人相對有能力，但在這個過程中被減弱。我們想協助也不容易，因為他們有自己認為應該要有的自主性，容易陷在困境裡很久。弱勢的青年很難尋求現在的社福系統去支持他們。

黃麗玲：

相對一般社福的法定弱勢身分，很多青年沒有符合這樣的條件，也不會獲得協助。弱勢青年需要另一種角度分析，除了經濟等狀態主要是因為他們承擔了照顧者的腳色，慢慢掉出社會安全網、陷入困境。

潘若琳：

制度面上游的部分會和障礙者照顧有關。

政策支持公約等人權議題，但要談政策的時候要從法律、預算談才會到服務面向。在法律面向上，傳統的社會福利有以對象為區隔的福利法令例如兒少、醫療、身心障礙等。青年發展權是權利的概念，但國際公約通過以後有被修到我們既有的法令裡面嗎？如果沒有，一直喊人權，公部門卻跟不上，服務提供者也不知道。這應該要是所有的福利概念上的服務設置的標準，但我不知道要怎麼做。因為既有規範是福利概念而不是權利概念，例如多元選擇權。目前福利體系就不是這樣做政策。

在社會服務上，有法令才會有預算編列，如果沒有法令就不會有這樣的服務出現。

有弱勢者手足就不敢結婚。第一個我家裡有人需要我照顧，我願意把照顧作為我的工作，但身心障礙有一種叫做家庭托顧，社區裡有兩個身心障礙者我可以一起照顧，政府會給我補助，可是我家裡沒有這個空間做。如果要發展這樣的服務，空間設計上就需要預留這種可能。而且我也不可能永遠都是照顧者，生活也有可能被限縮。

第二種是，我不想當照顧者，我有工作能力我想工作，家裡的老人或身心障礙者有沒有地方去？社區裡面是否有足夠的設施可以支持我這樣的選擇？如果沒有，我就會一直陷在這種困境裡。

相關法令有沒有增修？有需求的青年是在邊緣而不是在法令對象裡面。

發展權需要的服務，例如日本，是很連續性的照顧，例如從出院到回家都有很多種服務。但目前都是切割很清楚的，婦女做婦女的，兒童做兒童的。但整個過程需要的是很多的彈性跟多元的選擇。人權團體喊人權，服務團體還是這樣的現況，大家還是很辛苦。

老師的研究可以把青年發展權需要的項目是什麼盤點出來，現有的法規有沒有這些，沒有的話要怎麼長出來，不論是社會投資或創新，把這些服務長出來，才能繼續往前走，而非現在的切割又不連續的狀態，不是以人為本，我覺得很可惜。

鄭人豪：

我覺得這個題目非常重要。我回到學校當了兩年的畢業班的導師。以前沒覺得這些問題有這麼嚴重，以前要畢業的時候就是準備就業，而且工作很好找。現在的學生則是可能在這個階段需要休學，因為家境不好，無法負擔臺北的生活費，所以那個同學有跑去綠島學衝浪，雖然看起來很愜意，但其實是被迫如此的，他必須離開原本的專業。

另一種，有不少家境非常富裕的，開著保時捷上課的，但他說畢業設計要做資本霸權，他覺得他被剝削，因為他的人生是被父母安排好的。他要決定踏入社會的第一件事情的時候他是沒有決定權的，不管他有沒有資源，這就是我看到這個世代很普遍的現象。他們很難面對外面的高房價跟負擔。

他們很可憐，我也蠻可憐的，我現在住在我爸爸的房子，我三十歲結婚就立志要搬出去，但我沒法搬出去。直到現在已經四十三歲在大學教書，我沒法付自己房租又要給爸爸生活費。這不是我不努力，整個過程很辛苦。到底我們有沒有把年輕人踏入社會的第一個階段可以讓他好好站穩腳步。下一個世代的小孩不知道未來怎麼辦，更別說結婚等後續。

政策上面，2010臺北要開始蓋社會住宅，我還記得當時的是為什麼蓋出來是給青年住？因為那是郝龍斌的政策，第一個是蓋住宅給青年住，第二個是生小孩每個月補

貼2500元，大概夠奶粉錢。但那不是說社會住宅一定要給誰，就像若琳說的，公共資源的分配需要有程序正義、需要被討論。無法被保障的需要優先補上。

這樣的情況下，我以前做過臺北是包租代管的問卷，我發現我們政策上缺乏在不同政策上的共同想像。包租代管、租金補貼、社會住宅各自的對象不同、消耗的公共資源也不同，但三個應該要有共同的整合想像，但很缺乏，我也只能用一種敘事的方式來描述我學生面臨的困境。不要講生育權，這太後面了，現在要想等等吃飯要不要先留些錢做什麼。

住宅對我來說就是基本人權，政府存在的價值就是要處裡市場失靈。我反對用空間換取時間。如果我下班馬上就能接到我兒子多麼愉快。我現在上下學都要開車一小時。雖然當老師很自由，但如果我住在很近的地方，我就不用在花很多時間處理小朋友的照顧的問題。主流市場就會覺得是年輕人不努力，有長官說憑什麼讓我們住在市區裡？這是很弔詭的狀態，就很資產階級。

多數人都想住在臺北市裡面，因為工作容易找，照顧也相對容易。不講居住品質了，目前很多很可怕。我覺得公共資源需要重新盤整跟投入。不是對弱勢好像夠了社宅就停下來。要從年輕人的基本居住權利去談。

年輕世代是未來城市或國家的重要競爭力資產，當他們都離開了就很難有這種競爭力。民政局說臺北市人口會跌破250萬，像我們就是戶籍在臺北但人不在，之後組織架構會再修。為了社會福利戶籍會遷移，現在桃園人口增加。當然很多人會說可以去臺東等等，但我覺得那是居住權的問題，我不是被迫去臺東假裝很開心，而是主動想要去臺東。我認為社會住宅還是要大量繼續興建，我年輕剛當公務員的時候也覺得資源盤點不出來，我現在不這麼認為，願意做就有機會。青年要怎麼有個好的開端？需要有完整的角度去照顧，不要讓他放棄選擇的機會。

黃麗玲：

這是一個跨領域的知識整合過程，很多架構需要大家一起發展。人豪提到空間中的區域兩極化不平等問題、青年M型化，但很清楚看到因為資產有無的M型。我們聚焦在貧困的青年，但你談到有錢的學生，包含我們自己訪談到的，即使他們有資源，但他們要脫離這些資源開創新的可能性依然面對了社會的高門檻，發展性、選擇性變小了。人豪也提到中年貧困化的問題。薪水看起來沒那麼貧困，但把居住資源算進去，我們跟上一代其實有很大的差異。年輕人出社會要站穩腳步的門檻很高，主要是因為住宅商品化等帶來的壓力。

我最近在看巴黎的社會住宅政策，裡面有個廣告是在城市工作的年輕人要可以住在城市裡面。所以巴黎要提升到20%的社會住宅。等等我們討論如何連結到聯合國的五大人權公約等。公約裡面提到政治參與、經濟社會公約提到居住權，很清楚討論到居住權，我們也用以討論迫遷等弱勢階層，但年輕人也應該在這範圍裏面。消除歧視的公約裡面很多談論女性的資產，女性身兼很多家庭再生產的責任，帶給女性很多壓力。我們看到城市裡面托老托嬰，臺北的社宅的獨特模式就是結合社會福利，相當程度減低了婦女的壓力。像是現在的社會住宅裡面就有相互協助托育的模式也開始產生。

兒童權利公約，這個在我們的研究裡面比較少延伸到這邊。但我們可以看到大家的理想生育數還是兩個，但最後平均就是一個的狀況。為了照顧兒童、社會福利還不構。教育權等還是需要更好的居住才能保障。

彭揚凱：

我們之前花力氣推社會住宅，這幾年我們開始比較多的關注擺在青年居住問題。過去針對比較傳統的弱勢居住，是解決他們的負擔能力問題，都是補貼的邏輯。可是這種思考擺在年輕人，他們面臨的問題比較廣泛，但核心是面對居住的不安全感，就算付得起房租，但也不知道能住多久。背後的政策意涵對年輕人的居住問題需要從安全感來做。安全感就回到核心就是要有產權，這是臺灣的問題。我以前就諷刺過，沒有產權的人沒資格談居住權。

第二個關鍵是，不是以傳統福利模式談論，像歐洲談對年輕的社會投資。你未來是國家發展的資本累積，我要投資年輕人。三個概念，一個是儲存，就是生小孩。第二個是流動，你們的調查裡有提到，要讓他們勇於冒險、創業。你要是每天想到要背房貸，就不敢辭職創業。社會創新就在這裡被限制。第三個還是回到保障的體系，生命歷程中遇到不順利的時候。

黃麗玲：

權利觀點還是社會投資觀點？

彭揚凱：

用社會投資的觀點而不是社會福利的觀點。過去幾年我也參與過討論，但很形式。兩公約都已經過多久了，但法令都沒有照著檢討。你要講投資政府才会有興趣。

黃麗玲：

你講的是策略對吧？

彭揚凱：

安全感是居住權，你要打破跟產權的連結。這才是根本。例如租屋市場，社會就告訴你，你沒有辦法買房子的時候，就會遇到很多問題。

內政部有個人口電信調查，用手機推估實際的夜間人口跟戶籍人口日間人口的差異調查。夜晚臺北新北桃園臺中等比實際的戶籍人口多，其他都是負的。新北晚上的人口比戶籍多34萬，臺北多17萬。到底是哪些人沒有城市裡的戶籍，但在這裡睡覺？絕大多數就是租屋族。

他們沒有在這裡的投票權，那誰會關心你的居住問題？

我們所有的福利也都跟戶籍綁在一起，沒有戶籍你就沒資格申請補貼，像是托嬰托幼這種傳統的福利制度。簡單說就是沒有房產，或找不到好朋友給你掛戶籍。很多都是源頭上出現問題，導致年輕人在兩公約和經社文上的權利受損。具體的政策解方我們也都在一直在談。

鄭人豪：

我在2014年開始跟星濱山工作室一起玩。為了要找個地方工作，在基隆找房子居然這麼困難。工作難找、居住也難找，不認識人家就是不租給你。臺東也有類似的問題，一堆空房但你租不到。首先要給你做身家調查才要租。我們一直在做地方創生，但是不知道住哪裡。

潘若琳：

老師他們現在流行住貨櫃屋。

鄭人豪：

現在連東河都被吵得很高。要怎麼讓年輕人可以穩定在這裡停留下來？他們找不到地方住。這跟產權結構當然有很大的關係，難以鬆綁。我當然覺得政府組織結構有調整，就可以很推動。

在政府的組織架構裡面，我們就沒有完整的方式去談。所以地方創生也很難讓他落地。

所有人都要把年輕人當資本，但你要讓他們住下來，很難。今年很多同學畢業設計做地方創生、做鄉村，但如果真的要回去繼續做地方創生，除非家人本來就住那邊，不然很難找到一個據點。這其實不是臺北的問題，這其實是全國的問題。

詹竣傑：

其實我自己的狀況和鄭老師一樣，我們把大學新畢業和碩班定義成青年的話，我們把自己定義成青年。我都說一個是要有產權，一個就是要運氣，住在社宅都不會說我們是有一個好的制度，而是有好運氣。我每次和大學生們一起談居住的時候，大家都沒有什麼認知。但像是就業等，他們就會比較有想像。我支持要有一些政策，但是我在想怎麼樣讓青年去意識到關注這些議題，不然社會支持度就不會這麼高。有些時候和實習生互動，他們對於家和居住的理解就蠻有落差。在後續推動議題，就要去談對居住的想像。例如：就有說之後就和爸媽住吧，他們的生活經驗和居住的想像要有連結。

黃麗玲：

這個內容我覺得我們還沒有這個語言可以去解釋。我最近在看韓劇我的出走日記，裡面的主角每天通勤三個小時，身心疲乏，大公司裡工作又是壓抑的人際關係，對前途茫然，雖然沒有一個清楚的概念去理解這件事情，但感受是很普遍的。在這過程中怎麼理解這樣的現象、提出政策的解法，要怎麼出現我也沒有答案，但是我們都是從理解現象開始。

黃麗玲：

下半場是新的居住形式的前線分享。

洪愷伶：

住進社會住宅對我的生活與生涯發展都有很多的改變，這是三年前住進社宅前無法想像的。以青年發展來說，我某些方面是放棄了生育的部分。我現在三十出頭歲，很多人已經在生兒育女，但我目前跟小飯在青創戶有些事情想做。

社會住宅對大部分的青年住戶或青創來說，大概30-45歲的範圍，社宅提供了喘息空間，有餘裕思考其他規劃。現在租金分級61,8382元的限制，以一般人3000-5000元的孝親費，其實還是很吃緊，勉強可以存到三萬，六年後勉強存到一點頭期款。社宅的價格跟年限有他的道理存在。不過社宅真的僧多粥少。而且也很多朋友根本不知道有這種措施。或是會遇到一些狀況，例如他需要分戶、經濟要獨立於父母之外等，不

是每個人都有那個居住的條件跟運氣。我認識抽到序號為一的鄰居，他說他拜了社宅土地週邊的五間廟。我看社宅在中央有個定義是過渡型的措施，但我覺得這是矛盾的。

第二，青年住進社宅的生活跟生涯發展變化，我以前念公共行政，學很多社區營造，但社區這個字眼對我來說是課本上的詞彙。住進來才知道社區這個單位。因為前面講的前提而投入青創，進來後認識的人們、做的事情很有趣，多很多不同領域的夥伴，出社會到這階段也多了很多不一樣的職涯想像，這些很快樂，不然以前就是在家看韓劇。

這些社區跟鄰居的角色，真的是以前沒想像過的。這累積下來的社會資本和互助的精神很可貴。包括我們在社區裡的互相幫忙、提升社區事務品質和向上反應，這都比學生時期學的公共性更具體。興隆社宅的住進去前我也會擔心人家說的標籤化，要怎麼共榮，坦白說現在也沒有到共榮，就是搭電梯、倒垃圾會遇到的人。但以目前狀態我還是挺滿足的。

吳曉平（小飯）：

歡樂的部分結束了。

我們青創戶其實是很容易被標誌的一群人，辦活動觸及的人也很多，因為社宅裡面混居狀態很明顯。各式各樣的人都會在這裡碰到。剛講到的青年弱勢等問題，我有一個案例。曾經有獨居老人說孩子都離家，一個人住在家裡，唯一可以照顧他的就是可能有在透過監視攝影機看他的小孩，而且先生也早就去世了。

我們也遇過有人筋疲力竭下班後沒力氣，拐到腳，在群組說有沒有人可以救我，我們就下去看了一下，做個飯。也有社區裡的孩子，來自安康弱勢戶，他在活動裡告訴我們我爸最近都在跑法院，一句帶過。平常自己用零用錢到便利商店買零食就帶過一餐。我們青創互不是社福機構。但他們會來找我們訴苦是因為我們是他們在社區裡認識的、信任的人。遇到這些問題我們就想要幫忙解決，但我們與社宅下面的社福機構的關係其實是很疏離的。有些個人和資源等是無法銜接的。有些老人或孩子就是失能或弱勢，由家裡其他的弱勢照顧。這樣的狀況我們也是透過活動等方式去接觸。

里長在意的可能是高齡化的問題，要推廣老人服務。或是安康的青年與幼童。里長他們在意的是多數人的生活機能等。可是一個個單位在我們的活動裡一次次拜訪接觸，我們看到很多整體的問題面向，我們沒有明確的身分可以幫大家做事情，而且也

有年限。我們的資源也相對少，一年二十萬，分給三十五個團隊，一個團隊就分到那幾萬，要設法擾動社區。我跟愷伶就是從社造做到現在，試圖想解決我們發現的問題。我們不只是青創戶。

我們現在很希望可以翻轉，目前很多單位的服務很切割的這件事情。由我們青創戶舉辦社區共同工作坊，希望可以把接觸到的服務者與被服務者來談談大家遇到什麼問題，可以如何解決，或那些不能解決。我們在興隆已經走到第四年，也會擔心六年期滿後要怎麼辦、有沒有人接續。我們從中看到自己可以做的事情還有限制，例如政策面、預算，進而限制了他可以提供的服務。我們青創戶無法辨識誰是弱勢戶，只是很純粹地想要幫助我們遇到的人們。

我希望我們可以再精進自己，一開始進來其實只是想省房租，但我們正在成為一個社區工作的人。希望可以知道怎麼用比較宏觀的角度，跟我們發現的問題跟現有資源做連結。也許興隆做出來的模式可以持續推動、複製到其他的社宅、甚至是其他包租代管等的社群。我們不只是在這個社宅，有很多青創也會很熱情邀請其他朋友來投不同社宅的青創，所以我們也會認識很多志同道合的夥伴，也會彼此交流想法，這都是良性循環。

回歸到政策面，你要以什麼密度，多少量能的種子戶，才能建立起好的社會安全網？這是可以討論的。

黃麗玲：

前面提到個別經驗。愷飯談的就是這種問題變成公共化，以集體的方式應對的時候會出現不同的能量。這種結合軟硬體的方式也很創新。剛剛小飯提到他是服務者，但也是被服務者，轉換了我們的居住關係。

李仲庭：

我在這題目裡聯想到過去經驗，包含青年的所有人，與社區參與的主客觀條件中有個重點，對這個社區的自我認同與被認同。例如我們在社區裡因為公共管理議題，希望居民可以更關心議題，我們就在社區入口擺看板解釋議題，往來的人有一種就是我是租屋的你去問房東。這種現象很常見，他們不被認同是社區本地人，也不會自我認同是社區的一份子。我那幾年在萬華就在想，我在地方比較熟的、活絡的地方團體很多都是原生家庭就在萬華。在做店家串聯等都是在地人。一個租屋青年需要依附在一個合 tone 的本地青年，才能被接納，熱心青年的熱心會被打問號。

居住的穩定性是可以被接下來繼續發展的，怎麼被大眾認同。他要如何被認同他就是在地人？這會影響到他的社區參與的意願。要怎麼促進他們的參與意願？公部門會覺得來反映意見的是不是地方人士。剛剛簡報裡提到很多人不是因為喜歡所以搬來。如果換一個命題，因為喜歡而搬到某個社區，可是搬進來卻因為沒有產權，只是租屋族，而在社區參與上比不上其他本地人，沒有話語權跟行動意義，我覺得這很值得討論要如何改變這種文化。

像是雜物堆積，影響逃跑動線，社區發展協會也不會找租屋的人，而是找有產權的人。他們不是這裡的人，公部門不好意思麻煩租屋人。自我認同跟被認同是互相影響的。有時候不是說青年冷漠，而是有沒有被認同是一份子所以找他一起，或我出來做是因為我喜歡，而不是因為我的身分。這是跟社區互動有關的現象。

另外我想講，社區參與跟經濟生活餘裕有很大關係，包含房屋負擔、住得比較遠就會導致通勤時間壓縮經濟生活餘裕。這不是很單純的居住問題，而是讓他也很難參與到地方。沒辦法住得近。

黃麗玲：

在萬華社區營造的案例連結這裡的經驗，在愷飯的案例裡面，有很強的參與式在構築。我一直在想我們與公民的政治權利的關係。在德國有租屋組織，租客就會有他們的狀態。

張詠卿：

我現在在臺中，幫長輩代管整棟出租房屋。經過一些磨合，獲得很多的經營空間。目前2、3、4樓是出租空間，一樓是公共空間、也有農田等戶外空間。我們從12月開始招租，目前已經租滿，但還在很初期、發展中的階段。目前有30戶，有一些是小家庭。可以遷戶籍、申請租屋補助。5戶單親，6戶小家庭、4戶高齡65歲以上、7戶40歲以下單身族群，其他就可能是出差短租等7戶。8戶參與包租代管、6戶申請租屋補助。這是截至目前為止的統計。

不管一開始在硬體建構或是管理招租，我覺得合作住宅，還有很多需要一起努力的部分。例如常常被當成民間社宅。我以前是護理師、做長照，就會被賦予一些期待或投射，因此走得跌跌撞撞。

在談居住權的時候，我們是自己的產權，但也會希望可以讓大家更安心，不會覺得會隨時被趕走，但的確有出現過讓我想趕走的狀況。例如公共互動上會一直檢舉

其他人、製造噪音等，要捍衛他的居住權的同時，他的義務是什麼，很難衡量。我們住戶裡也有稍微比較弱勢的，高齡者是我自己最有熱情關注的，他們生活上有需求找我協助的時候我很樂意幫忙。但單親媽媽會把我的辦公室當臨托中心，我知道他有他的困境，但我也我的困境與需求，目前尚未取得平衡。目前公共空間還沒完整建構，所以也很難促進住戶之間的互動與交流，住戶們多人是對我一個。不過因為有農園，小朋友會出現，所以家長之間也有一些交流，包含討厭或喜歡，我自己也可以分辨出我喜歡或不喜歡哪些住戶。但這是不夠的，我很期待可以找出什麼模式讓其他住戶一起參與。以合作住宅或共居的形式來說，雖然有些理想性的願景，但在實務上還是有很多困難需要克服。

我們也有很感人的故事，例如：被兒子趕出來的長輩在這裡住得很舒適、或是住戶之間的相互照護，有些我預期的、但也有些我沒預期的事情在進行。

黃麗玲：

可以請你分享這些單親戶如何住進來嗎？

張詠卿：

這些單親戶真的很難找到租屋處。我們房租沒有比較便宜，但很多人是已經被很多人拒絕了，被房仲帶來的時候已經不想管那麼多了，可以住就住。現在是和一個社會住宅包租代管業者，還有一個是一般房仲配合。當然討論的時候還是會講到這些願景，但我不知道是否禁得起驗證，因為租屋前大家一定都會說好。隨著時間累積，就會看到有些人真的不太適合。不過我有個退路，我們離豐原安康社宅很近，我的退場機制就是請他們申請社宅。

黃麗玲：

有什麼需要參與的公共事務？

張詠卿：

12月的時候一樓空間和外面都沒有好，都是工程。

現在逐步完成公共空間後，我預計7月才要討論共居合約。目前會以累積點數的方式進行，例如幫忙打掃、倒垃圾。

黃麗玲：

一般青年來住的想法呢？

張詠卿：

有些就是人家介紹、或住在附近，目前30戶裡面大概有一半的人只是單純租，另一半就是有共居的想像。

黃麗玲：

我們談了各種浮現中的新形態模式，但詠卿的案例可以看到個別力量要撐起新型態住宅在管理上有很多的困難。私人市場上的有心者我們希望他們可以參與，但制度上要如何給予支持？接下來可以做些綜合討論。

詹竣傑：

十年前我們做社宅也有一個學習過程，現在嘗試推動不是跟人家直接說要公共參與，而是為了不要房租下跌、為了不要被扣點不要被趕走，所以要怎樣怎樣。目前愷飯、仲庭他們說的，就是更進一步的。詠卿為什麼會這樣做？就是因為她看到我們的書。我覺得目前個人很容易被消磨，希望可以有更多的串聯、經驗分享，目前OURs嘗試在做的，是串連有想法的人，大家很多地方一起努力，大家聚集起來的話會比較不容易消逝。

我常舉主婦聯盟當例子，一開始就是有共同購買的需求所以集結起來。可能也不是所有人都認同這樣的社區文化，但還是可以集結一些人一起學習。也許半年後詠卿就變成一般的包租？所以要有很多的交流。

黃麗玲：

上半場是政策研究，下半場是實際的居住形式與經驗，需要很多的交流。剛有提到德國，他們的社會住宅比例不高，因為有34%是合作住宅，可以研究這個機制是怎麼來的。他有一百年的發展歷史，而不是像詠卿這樣一個人打天下。有租客協會、還有法令保護。德國在這樣的狀態下就不用依靠那麼多社會住宅這種中心化的管理。社會住宅就是比較分散化的管理。

租客組織也強調從學生租屋就會參與，告訴學生租客的權利與義務是什麼。作為租房子的主體是很不一樣的，這是文化制度上的差異。日本 share house制度從2016年之後有特別法令，空屋提供給照護等的類別會有更高的空間修繕補助，日本可以到150萬日圓。目前我們提供修繕費用都有限。

張詠卿：

我記得以長照來講，家庭托顧也有大概20萬費用可以申請修繕。

黃麗玲：

也有結合社福團體的諮詢跟顧問服務。我想詠卿也很需要這種，無法一個人當管理者、房東、社工。我們需要比較健全的基礎設施。如果要回應五大公約的權利問題，接下來六月還會有政策工作坊，今天的討論很多可以連結到那邊。

彭揚凱：

我會覺得下半場，我們應該談論新的居住觀念，超過50歲就不用跟他浪費口水了因為他的經驗就是這樣，但年輕人的價值不一樣、而且正在面臨困境，正好可以在這裡實驗這些不同的可能性。他們有很多的熱情、想法、創造力。很難一次性結構性制度性的創造法令，反而是，能否在不調整政策法令下，創造出有趣的實驗性案例？社會住宅更創新的作法，年輕人進入社區有些工作，地方創生有些更多的實驗性方案。之後我們也會實驗說在土城的社宅進行實驗共居，共同管理空間。促成更多有趣的實驗性方案，也會更多的回饋到政策。

黃麗玲：

有點像是過去住宅法從立法到修法的過程，一方面是法令修改、另一方面是創新方案，彼此互動，修法到立法。我覺得只是實驗方案的話力度就會不夠，制度和法令才會被規模化。

張詠卿：

楓生會走到這邊，除了是因為有聯盟夥伴互相支持，我也真的很幸運，本來只有想做出租套房，參照日本一條龍長照服務，後來又因為自身經驗想做長照，才会有共居的想法。家中的長輩之所以同意，是因為有社宅，會影響到周邊市場，豐原供大於求，做套房的競爭力不佳，家人就會覺得要有特色服務。說服家人要讓住戶可以報稅就花了很大的經歷，這其實就和長輩們的以往所理解的狀態不一樣。因為這個也是可以減稅。因為有節稅的政策支持，才能拿來說服家人，不會多繳錢、或是在可接受範圍內。

最近在查稅，我父母的朋友們就有遇到查稅，所以他們也會覺得自己好像做了對的選擇，是個長久之計。雖然我覺得政策還有很多討論空間，但目前在這個部分我也有覺得有被政策支持到。

黃麗玲：

好的公共政策會帶動私人市場的提升。這些機制如何被一步步納入租屋市場正常化的過程。

潘若琳：

我很同意人豪說的，我的價值其實比較在下一場，寧可政府不要管太多，現在疫情下很多機構面臨困難，會說我覺得自救比較快，告訴我可以怎麼找跟整合資源。老師的報告已經點出很多需求，這就是最重要的，青年到住宅問題要往哪裡聚焦，其實也就是穩定性、不安全感。大家想要，卻很困難，還會影響到各方面，如馬斯洛的需求層級，大家都很焦慮。我的同事換工作，第一件事情也是房子找到沒？另外還有照顧的問題。不只是身心障礙，也有長輩或很多人需要照顧。我有朋友說自己快喘不過氣了，他需要出去有自己的居住空間，可是目前經濟狀態光是照顧家人就打平了，他已經焦慮到出現身心狀況。在談政策會被政府挑戰說這只是個案需求，究竟有多少人相同的處境？但我還是覺得這個研究很重要。需求的盤整是最重要的。國際上探討居住政策與青年發展權的連結，像是中國的青年發展白皮書，最後也還是會回到現況調查。究竟遇到什麼樣的問題？問題精準才能討論解決對策。老師的幾個案例都有各自應對的問題，現在也是編了三百億，但是到底可以解決什麼問題還是又創造出新的問題？資源跟解決很難對在一起，因為缺乏調查。

黃麗玲：

我覺得青年數應該要有全面的調查，像新加坡和韓國等先進國家常會有大規模的全國調查。我們現在只能以比較克難的方式進行。

潘若琳：

這就是前導的研究，如果要大規模進行就可以以這個研究延伸下去。

黃麗玲：

以前都是比較缺少主觀性的調查，大部分都是量化的，也許之後可以跟OURs聯合發表。

李仲庭：

我覺得還有一個政策很值得做，實驗性個案的經驗。例如包租幾戶配合一些個案的需求。我們常在做的就是預算規劃，一個重點是財務管理的能力，一個是經驗參數。我有這些職能，可以畫圖做表格，但在做個案使用，像是林口社宅包租部分給勵馨團體的情況，有些可能是受暴婦女，有些是低收，他們面臨了那些情境，這些經驗參數就是我們估算的重要依據。這不用投入很多資源，因為這些人本來就已經在忙這些了。要是政策支援，專門團隊去整理這些經驗參數，可以提供其他個案的參考。這其實就是政策可以直接做的事情。

黃麗玲：

我們的期初報告也有參考林口社宅，不過還需要整理更仔細，如同你剛說的服務狀況與效果、經費使用。

李仲庭：

例如20戶的前期裝修需要多少錢、發揮什麼效益，這就是很重要的經驗參數。

鄭人豪：

我一直在想，非典型經驗的累積。我們國外會去看德國跟日本，但我覺得社會進步無法跳過一些歷程。沒有經歷居住問題就不會有合作住宅的出現。不過現在很多人沒看到實際經驗，他們就無法相信會有這樣的狀態。說包租代管、合作住宅，人家會說沒人要做。

現在桃園覺得後續還有這麼多社宅，就該做資料的分享和經驗分析。國家應該要有自己的智庫，否則我很難要到其他人做包租代管的資料。我們這些拿政府錢做研究的需要累積到一定程度才能做倡議。我在公部門會感受到即使上面的人不想做，也是可以偷偷拿點錢來試試看。但我也會覺得很辛苦，沒有夥伴幫忙。我們剛剛收到桃園3000戶社宅有1476份問卷回收。他們對圖書館需求約50%、健身房等需求率大約60%，對鄰里關係的需求卻高達80%。這就可以拿來說服政府該作社群關係。社宅的申請戶70%低於40歲。看起來真正的弱勢，如：身障等，比例卻更低5%。

黃麗玲：

整個住宅運動從一二十年前從制度開始滾動，現在到新的階段了，想像力很重要，要有什麼樣的願景、如何推進。臺灣的社區營造與公共性在亞洲國家算是做的蠻好的。我覺得臺灣有很多年輕人投入，願意做事，就很正面。像是日本年輕人逐漸開始不關注政治，韓國的年輕人又不住在首都圈。不過有些癥結點需要去處理。

附錄三、期中審查會議紀錄

會議日期：2021年12月17日

審查委員：

陳淑娟，蕭智文，李昀，廖福特、林宗弘、彭建文

蕭委員智文：

青年署就看到的面向做報告，青年發展相關的政策很廣，需要各部門作推動。32頁提到行政院等政策多以獎助或交易交流等居多，我可以做點補充。我們主要是培力青年的發展、帶領部會的角色。青年委員是可以在行政院提案的，針對政府政策不管是青年領域或住宅領域，政府可以對於他們的提案做回應與建議。另外是我們青年署有成立青年諮詢組織，提供讓青年的溝通平台，地方政府也有十七個單位，讓青年與政府做溝通平台角色。

40頁的地方學生比較關心在學期間住宿的問題，我們也要補充在108年到112年有要打造宿舍新環境的計畫，包括減輕弱勢學生校外租屋的負擔，還有校外補助學校興建社會住宅等補助，校內興建宿舍的貸款也有利息補貼。另外還有既有校舍整體空間的改善，像是結構體改善、居住以外多了交流或廚房等空間。

除了關心大都會地區的居住問題也有提到返鄉地方創生這一塊，提到居住支援比較少或是需要交流互動的空間。這是國發會在主導，地方創生的部分有11個部會參與，國發會有一個青年培力工作站一直在進行做培力站遴選作業。當中有個要項是申請團隊要幫忙提出返鄉與移居的支持系統。希望能夠幫忙蒐集在地資訊、盤點空間、媒合返鄉青年。交流空間的部分，青年署也在計畫的其中之一，遴選青年團隊在學習性的青據點中也都會有小型交流空間。區域部分也跟幾個地方政府合作，促進團隊交流的部分，這部分後續可以再補充。

陳委員淑娟：

整個團隊是針對住宅協助，我們採多元居住的方式。整合住宅補貼實施方案有提供購屋貸款、租金補貼、利息補貼和修繕補貼，還有社會住宅包含政府直接興建的社會住宅還有包租代管。居住協助除了購屋貸款，其他都是以租屋的方式協助所有的民眾。整個住屋的協助與第參章的公民團體政策訴求的建議是不謀而合的。目前購屋貸

款只有四千戶，社宅的八年二十萬戶，整合住宅租金補貼一年就十二萬戶，這部分與政策訴求是一致的。我們是比較全面的居住協助，但我們提供的量還是非常有限，即使是八年20萬戶的社會住宅，只占我們住宅存量的2.5%。即使是住宅法全面的協助，我們在住宅法裡明訂興建社宅會以直轄、縣轄市為住宅的單元，除了40%保留給弱勢外，我們會保留一定比例給當地沒有設籍的青年，不管就學就業都可以來承租。在政府住宅政策的照顧上，只要年滿20歲以上的青年大家都可以申請，只是沒有很特別像國外青年住宅整棟讓青年來居住，目前臺灣大概還沒有能力做到這樣，或許從教育部來看學生宿舍的部分才有可能。

我們以下就整個社宅興建的興建狀況像大家做一個說明，社會住宅的興建狀況可以說是如期如質地在達成。八年二十萬戶裡面，12萬戶分兩期來達成，前四年4萬戶後四年8萬戶，109年也如期如質達成目標。我想這是我們署裡還有地方政府和住都中心，設計規畫無縫接軌達成的。未來目標也是積極盤點土地當中，未來還有一萬多戶由地方政府執行，其他還要借重國家住宅中心，會分配由他們興建七萬戶，今年會達到一萬五千戶，明年更規劃兩萬戶的目標可以達成。

整個社會住宅的興辦方式，根據住宅法，除了政府興辦也會委託租屋服務業者辦理包租代管，我們也會利用公有建築物興辦，像永和、中和也有警消的社會住宅。我們也會以租用民間土地轉為社會住宅的包租代管，我們也利用都市更新的容積獎勵等作為社會住宅。在社宅出租上，不管是內政部的社會住宅出租辦法或是地方政府的社會住宅出租辦法，我們都有對在當地有就學就業需求的，評為符合不動產需求的民眾也都可以來承租社會住宅，為了都是讓這些剛出社會的年輕人、新鮮人有居住的一個場所。

除了居住品質提升，我們在社會住宅上也是盡量保留公共空間供民眾使用。在整合停車空間的規劃上，不只滿足社區需要外，我們還可以提供給設宅住戶以外的其他社區民眾使用，更會根據地方需求設置社會福利設施，讓社會住宅與鄰里可以共享社會福利設施。另外包租代管可以消弭住宅黑市的問題，包租代管在今年住宅法修法後也有大幅變動。透過租屋服務業與租稅優惠，我們常會提到社會住宅包租代管333，透過所得稅、房屋稅、地價稅的補助，還有3個費用，提供房屋修繕費一萬增加到一萬五讓老舊房子參與包租代管，社宅住宅租稅減免的誘因最主要可以鼓勵房東出租房子。透過包租代管把房子租給符合資格的青年學生或就業的社會人士，房東負擔的稅賦會比原本自己出租還輕鬆，所以對住宅黑市還是有很大的幫助。為了協助大家的租屋負擔，我們在110年起租屋補貼也有創新，提供分期補貼從兩千到八千，上限從五千提高到八千，對有租屋需求的民眾減輕居住負擔是有很大的幫助。

另外租金補貼一年有兩次申請，第一次在今年的八月，第二次預計在明年二月（14-25日）公告受理申請。還沒申請租金補貼的民眾只要二十歲以上，即使是單身都可以來申請。雖然沒有針對整體青年朋友專有的居住協助，但所有住宅補貼的服務措施都是青年朋友可以來申請的。

地政司林專員：

地政司主要推動是在《租賃住宅市場發展及管理條例》這一部法令，裡面的包租代管制度就是讓國內從個人房東自行出租的模式慢慢讓出租市場專業化。施行到現在三年多，已經發展出超過一千家包租代管業者。經營過程除了包含一般租賃住宅也有包含社會住宅包租代管這兩個體系出來。民間發展過程中，也有些青年人經營包租業，經營出 co living space 共生類型的空間加強交流經驗，未來其實也是可以把國內青年團隊經營包租業的經驗納入我們報告書的內容。

我們在協助契約權利義務不對等的部分我們有訂定住宅租賃定型化契約，讓他們租賃契約有所保障。報告書裡想問，50頁韓國的 전세（全租）是否與國內的包租代管容易搞混，希望在名詞上做點區隔。68頁德國的社會住宅從兩百多萬間，短期內下降到一百多萬間的原因是什麼？還是定義上、政府資源上使經營管理有改變？常聽到德國有租金管制，但實務上報告書也講到租金上限這是否有違憲的情形？政府針對某個地區租金管制是否有其他配套措施？租稅優惠？還是提供土地作興建可以換取租金上限？避免直接用租金上限會很直觀的、變相產生其他費用。房屋不修繕讓屋況越來越糟糕，更不利於居住權。如果有相關的資料也可以補充到報告書上，提供我們做為學習參考。

彭委員建文：

這議題很重要，從國家人權委員會研究也是很特別，因為過往都是國發會或營建署。標題提到社會發展權，這個的界定與衡量建議有比較清楚的指標去操作。另外題目上衝擊及影響，這是一個東西還是兩個東西？

在委託研究的目標一裡，特別希望研究團隊可以針對先進國家與我國青年族群購租屋行為模式、居住品質、經濟負擔情形、影響租購屋的因素以及所面臨困境去做討論，我建議有個整理表針對這些項目，這些國家怎麼做的去有個共同比較。第四章針

對幾個國家的比較，但章節安排不太一樣，也和目標一的項目對應的也不是很一致，看看能否在整理一下做更清楚的呈現。

目標二針對社會發展權受限的原因及影響的部分做討論，社會發展權受限原因的診斷看能在哪個章節做更清楚的呈現。另外也是回到影響的嚴重性，能否以比較客觀的方式作呈現，因為很嚴重、不嚴重，沒有比較清楚的衡量方式。

報告書裡也有引用一些文獻，但報告書裡面沒有看到整體的 reference，希望在腳註以外有比較完整的參考目錄，包含質性或量化的文獻呈現。

另外可能也有二手資料可以做整理，營建署在住宅負擔能力有針對三十歲以下或不同縣市的貸款負擔率的呈現，整體報告討論議題很豐富，但二手資料的引用或許可以更豐富一點。我個人是很清楚負擔能力這些，但別人在看報告的時候可能不清楚隨著時間變化的房價所得比和負擔能力變化等，建議補上讓論述更有說服力。

今天討論青年族群購租屋困境，其實在不同縣市有不同狀況，六都可能更嚴重一些。其他地方貸款或許尚可負擔，針對不同縣市遇到的困境可能也有些因地制宜的作法。

第陸章討論地方創生與住宅提供，我對這些章節的連結或安排希望有更清楚的說明，怎麼與前面連結到地方創生要怎麼安排？期末的安排會是如何也沒說明，建議寫更清楚。

最後，探討最後還是要提出解決策略。青年面對購租屋的困境，第一是增加年輕人的負擔能力、第二是降低負擔成本，這兩個可能是不同體系，青年在教育或就業技能提升、就業環境改善、營建署與地政司的政策調整，現有政策夠不夠或制定新的政策思維，可以再加強。但整體很肯定黃老師團隊做很豐富的討論。

林委員宗弘：

計畫內容豐富，企圖心很大，之後的期末報告會如何收斂？作為審查委員會擔心那些國際案例的關聯性，我的建議與彭老師差不多。

第參章的政策盤點與指標建構，我覺得馬斯洛好像沒什麼關聯。第參章第一節的青年定義範圍也可以稍作做簡化，因為青年定義範圍在臺灣法令中有些已知的排除範

圍，勞動法裡面45歲以上叫做中高齡，提早解僱，退休，我建議以44歲以內合乎臺灣現行法令為主。不過臺灣法令大多以35歲為範圍。我們知道青年是一個社會建構出來的概念，會不斷改變，但在政策落實的時候還是要比較明確，也許35歲以內是重點延伸到45歲，幾句話簡單敘述即可。購屋以45歲為範圍，租屋政策上或許35歲以內。

我自己感覺整個報告書的方向，私心認為青年還是以租屋為主，因為買的話涉及到貸款，我覺得政策比較可行的是租屋方向的改革。整個報告能否以租屋作為主要特色？因為買房涉及到太多層次，租的方向在政策上比較容易突破。

第二節的青年住房與經濟負擔，我建議可以增加凸顯青年購屋困難的量化指標，當然房價所得比可以計算出來，但是不是可以用35歲以下的薪資去做重新估計。其實在人力應用調查裡面是有分年齡層的薪資，那我們就可以做出實際上現在的青年薪資，房價所得比還不是我們全國的房價所得比，青年租屋和薪資對應出房價所得比，凸顯出青年住宅問題的重要性，可以放在第參章第二節，呼應彭委員說的需要更清楚的指標。

第三節現況與制度問題，我們也很期待第三節先做政策盤點。已經做了歷年的社宅包代管、租金補貼的成長率、哪一個受益者比較多等，我會傾向租賃方向與推動速度快比較有關。可以向其他委員請教個政策現在的狀況怎麼樣。

如果有些政策有推動實務上的困難，實際上是怎麼回事？例如租金在賦稅單位上是怎麼查的？因為房東最抗拒的就是稅，目前財政部等土地稅務相關單位節稅或逃稅或查稅的方法是什麼樣子？我個人認為「稅」這是租屋市場的核心問題。政策上要減少抗拒、增加誘因，誘因實際上對房東又是如何？社宅目前政策推動的第一線人員又遇到了什麼？例如青銀共居等成功或失敗的點。

建商或開發商從是社宅或包租代管的業者也許可以訪問個一兩間他們遇到的狀況是什麼、租屋網業者對目前住宅政策的觀察，有NGO也有在做這些業務，可以問問他們對青年在租屋市場的觀察，透過租屋業者取得青年租屋狀況，是不是比訪問單一學生的租屋狀況，有更多樣化的觀察，我知道青年租屋者資訊當然重要，但我也蠻想要知道房東怎麼想。做一個政策重要是要知道，房東她抗拒或不接受的理由，是不是房東、地主、管委會或里長或許過去對社宅有誤解，後來有改變觀點？過去誤解有什麼？這些改變是否可以幫助推動政策。我也很想知道包租代管的管委會這些實際利益所涉及的層面可以報導一下，我個人參與這些工作所以我比較想知道他們怎麼想，小農返

鄉也與地主有關，地主態度也很關鍵、兩代人要溝通。能否藉此機會理解房東、地主的觀點。

國際經驗，建議從第肆章開始比較近似的案例可以放大他的代表性。有些政策我們無法複製，例如新加坡的地權就在政府手上，我們不太能參考。其他比較近似的向是日本與韓國，這部分可以放大無妨。現在是外國案例拆到第肆章第五章、地方創生又另外寫，應該要接回臺灣的案例、指出幾個參考點。如果這幾張有個表格關係呈現的話我們會比較容易理解對照關係與結構，比如社會住宅、包租代管等各國政策的比較表格，這樣整個結構就比較可以釐清。

現在結論還沒有，如果有表格，第陸章就是整理表格的結論，這樣對讀者會更清晰。回應第參章的現況與政策問題，臺灣還沒做租金管制的部分可以參考那些部份等。

廖委員福特：

每個人專長不同，我的建議提供給大家參考不太適合的話可以略過沒關係。

我覺得以社會發展權這個概念是否真的很好？就我的了解這個在聯合國宣言不是很完整的概念，這是集體還是個人的概念？談到青年購租屋情況也許不要用發展權這個名詞或概念，不太容易釐清。如果不用這個權利的概念，或許可以定義為居住權利。我個人猜測國家人權委員會是從權利的觀點去思考這個議題。五大公約裡面權利的內容和居住權的標準、國家負擔義務等，是國家根本沒實踐、還是還不錯但可以更好，這對我而言是不同的。

住宅法與公約比對，形式上告訴我住宅法好像很完整，但後面文字還是有內容，是還沒落實的部分和沒有做好的內容，不然報告就不用寫了。或許先釐清住宅法還有哪些還沒完全實踐。

我個人不太了解的是第參章的部分，第參章的定位是在前兩章之後要討論什麼問題？經過前面的思考臺灣面對什麼問題，如何解決、連結到後面的結論，研究不能包山包海。第參章的問題都已經定位清楚了嗎？結構上是還不太清楚。

我個人也認為購屋與租屋是兩個不同的概念和區別，現在比較嚴重的狀況、你的問題意識要在第參章界定，我認為這個部分相當核心。第肆章，我也認為有個表格呈現比較好，基於哪些議題要有哪些相對應的措施。

第參章定位、第肆章比較經驗、後面整理就好寫了。

最後還有點疑問，地方創生究竟為什麼要獨立一章出來？這些屋源會提供更多可能性嗎？我個人不太能理解，但如果對於解決問題是很重要的策略希望可以交代清楚，或在前面兩章融合討論結構上可能會比較清楚。

李委員昀：

五大公約裡面講到身障者公約，就會提到身障者青年租屋的問題，這幾個公約還是要連結。目前已經針對CRPD寫出獨立評估意見，請查一下有沒有與居住權相關的獨立評估意見，因為獨立評估意見是針對國家報告，所以要進一步看國家報告針對這一部分寫了哪些東西。若要著墨五大公約從這一點去切入，會比較契合主題。

特別是我們的委員來自各種專長領域，例如身障與婦女議題，若今天提到的是青年，委員他們一定會去連結研究報告的論述與他們的領域。五大公約的核心最好依照對應的族群再深入著墨一下。

廖委員福特：

我補充一下，要研究團隊要獨立研究與撰寫大概很強人所難。所以建議這些公約的國家報告與審查意見在網路上都有，提到居住權利相關的部分可以協助掌握第貳章的論述與權利相關的內涵，也比較不會出錯。

李委員昀：

獨立評估意見很重要，目前有兩公約和CRPD身障，接下來從兒童的部分比較難以連結到青年，但有些章節可能會連結到雙親等怎麼讓孩子擁有健全的環境。目前進行CRC與CRCEW正在寫獨立評論意見，歡迎上網參考。

黃麗玲：

先感謝委員提供的資訊。座談會中學生也有援引政策影響相關資料。報告書裡面有相關的座談會資料。報告書有簡要回應宿舍之外的居住情況。地方創生工作站，地方開始進行一些工作。

除了資訊取得與居住問題，地方提供的住宅scale其實還是不足，目前臺灣的地方創生政策吸引的量還比較少，與日本一樣相較無法吸引大量青年返鄉。

臺灣還有一個特性，鄉村的地價上漲問題嚴重，未來青年回游也會遇到土地取得與租用的問題。期初的工作對各個政策有所了解，期末之前我們會強化相關的資料。說明我們期初工作是清點各大面向的問題尚未深入，期末會再聚焦、深入。

關於國內政策的盤點，租補目前討論的比較少。

整題而言，不管是社會住宅或租金補貼，對比日本等國家的政策，都還太少。

德國的部分在我們表格中所呈現十年之內的數目減少與歐盟的管制有很大的關係，荷蘭也是一樣，歐盟要求不要跟住宅市場競爭，國家不要過度提供社會住宅。但這幾年很多國家紛紛反對這樣的介入，包含現在的巴黎市長就是廣建社會住宅、德國九月的選舉主軸是公平租金的綠黨社民黨勝出，全國租屋協會針對大城市，如柏林市可負擔住宅一年40萬戶，公共住宅是10萬戶。上次九月百萬人公投，反對一個柏林租屋公司的私有化出售給歐洲其他國家，他們要求市政府徵用這個公司。這些政策臺灣難以想像，但也反映了一些國家對住宅商品化的看法，我想這個是我們研究的核心訴求。不是只有從興建或補貼政策的角度，而是從整體住宅性質的角度去討論人權居住的課題。

彭老師提到我們目前還不夠深入的部分，我們會考量表格化的部分。包含標題衝擊與影響表達的面相目前是差不多的，青年定義我們會援引目前政策上的標標準就好了，不要過度論述以至於無法收攏。至於參考資料，這個版本還比較匆忙有些會再修正。

彭委員建文：

臺灣的狀況各縣市不同，目前看起來只有臺北市。地政司的負擔也有針對年齡別，可以參考。

黃麗玲：

過去三個月主要在座談會與訪談的整理，回應第一線的人怎麼面對會是明年上半年的重點，會著重於量化指標無法解釋的部分。

馬斯洛照顧的是基本權利的問題，目前社宅的量還是太少，但還算是一個成功的福利類型，包含社福設施的引入，解決婦女與年輕家戶的負擔。社會住宅的好處是透過大規模基地通用設計的處理，可以更容易呼應身障者在公寓中獨立生活、自由通行的要求，因此社會住宅算是一個不錯的模式，是這樣的出發點。

青年的定義有些是針對前階段委員想釐清的模式作補充，在章節結構上會再調整，並感謝委員建議，從租的部分深入。座談會時也有幾個年輕人表示他們早已放棄購屋。租屋在行動上也是一個新的開端，我們實習課也在基隆看到有整區的空屋修建需求，帶進青年在居住、工作、文化上的需求。

有關房價所得比等統計資料有很豐富的資源，將來繼續做。

報告書最終的貢獻會在stakeholder的訪談我們會加入房東的部分，考慮透過崔媽媽進行整理，也許執行上有些困難政策上才會缺乏相對的回應。

五大公約表格也是我們在嘗試中的部分。發展權的確是一個比較發散的概念，雖然發展權定義模糊卻也表達了某種探索潛力。居住權是我比較熟悉的部分，在住宅法中有很好的表達，但廖委員也問問題出在哪裡？我認為除了實務上的問題還有更細緻的法規問題、政府執行量能也尚未跟上。這部分我會再補上、從發展權到住宅權進一步聚焦。

我目前認為住宅法中對青年沒有明確定位，青年被認為是具有生產力的群體，所以課題可以由市場解決，實際上世界各國青年的發展問題與需求已經無法被市場解決，這需要更多國家去介入、討論。假設脫離了基本需求的層次，其他群體會被市場照顧，像是夾心階層的問題也一直有，會有一個中空的狀況，因此需要針對青年群體的特殊性需要更多法律的介入。

去年韓國的青年基本法、德國的青年保障法把青年的相關權利都做全面規範。其他像是租金、就學、就業租金等也提供基本架構。

地方創生的課題也是上次委員希望我們就此深入討論，目前的居住困境在大都會，政府期望可以疏散都市的住房緊張情況，進入鄉村的探討。地方創生對於紓解居住困境其實非常有限，雖然關聯性不高但還是很值得回答的議題，我是覺得政策需要調整。

彭委員建文：

招標文件沒有特別寫五大公約？

青年發展權究竟要如何討論？這裡面有身心障礙、婦女、兒童等不同族群，與青年的介面在哪裡、彼此會競逐？青年如果不是低所得，青年憑什麼住進社宅？如何合理分配社會資源需要有更好的論述。地方論述的章節安排看起來像是問題無法解決你們就回去鄉村。

黃麗玲：

之後還會有結論的章節。

彭委員建文：

問題意識跟解決策略要對應。主要聚焦的問題為何、如何解決？後面有個地方創生的段落作為解決策略這樣看起來有點weak。

蕭委員智文：

我們青年發展署以業務定義主軸是18-35歲，根據不同計畫也可能會往上延伸到40或45歲等。

有談到學生住宿的問題，離開職場之後的問題，需要品質好的穩定居住環境是否代表所有青年的需求需要釐清。

地方創生的政策目的是以地方特色發展地方經濟，年輕人回去的前提是要有工作能夠活下來，這就是政策目的。目前很多部會共同推動，在居住部分有國發會等盤點地方居住空間，幾乎所有計畫都會有一些 co working space。青年署在最前端就會特別注重青年培力，青年協力站在地扎根等部分。

青年署的建議是很多青年會提議，但是青年團隊不了解政府資源，在後期的青年署就會進行串聯。

人權委員會邱組長秀蘭：

補充說明案子的構想。這議題有很多的討論與研究，我們確實希望以權利角度出發，青年面對購租屋的困境的前提下連動到他的社會發展權如何被影響。這是我們當初想更前瞻去做的部分。如果老師們有看到我們的服務徵求書裡面有提到那些居住權沒被滿足？公約對居住內涵與實踐落差下，提出相關政策的解決方式。如果社會發展權已經被影響，政策建議該怎麼做。地方創生該怎麼做，此對策有可能會是解決發展權的方式之一，大概和委員做這樣脈絡的說明。

附錄四、期末審查會議紀錄

地點：國家人權委員會

時間：111年8月22日

召集人：蘇執行秘書瑞慧

審查委員：

中央研究院法律學研究所廖福特研究員、

中央研究院社會學研究所林宗弘研究員、

國立臺北大學不動產與城鄉環境學系彭建文教授、

教育部青年發展署蔡君蘋、

內政部營建署李豐易

林委員宗弘

這次的內容完整充實，也有補充數據，較期中報告有許多進展，但有些意見是在我看到今天的結論前寫的。

我主要的意見是，這版本的第伍章四個國家的青年居住政策，我覺得有點發散，所以我做了一個表格，針對各章節的內容、住宅相關政策，第一類直接由政府興建的如青年住宅等政府供給的房屋等。我已經標上頁數了，報告書該寫的應該都有寫了，只是需要再整理整理。第二類是不干預所有權，政府不直接供給、只干預市場價格，例如：租金補貼。有些國家的做法不同。再來（第三類）是包括合作住宅與包租代管，不是以公有化的方式處理，而是以社會的企業等集體的方式處理。租的是我或是合作社，那個社會化的產權結合的型態有很多種，像是還有韓國的住宅公社。我在讀的時候覺得應該要有一個框架把他們分類進去，再回來講到臺灣。最後是學生宿舍，這一節跟另外三種方法常常有關連，例如：所有權是我的、我增加供給或是改善品質、或是貼你錢、或是合作的形式。邏輯上也是這三種處理方案。那你們的出錢是誰出錢、誰去組合作社。最後也是化約到如何干預房屋市場的型態。

畫出表格可能會發現有些空格填不進去。第伍章建議把表格畫出來，並說明他們的實施狀況，還有其他類，例如地方創生、單親母親等。整理後很容易可以在結論知道，像新加坡的我們很難做到，至於其他國家有什麼是我們可以參考的。與前面的章結有明確的連結，才不會像是抽離的章結，一個表格就結束了。

表7-1在第一章就可以出來了。7-2在結論ok，但我也在考慮這個表格很難直觀的對應到政策與部會。你講到某個權利，例如文化權，可是這對到哪幾個部會不清楚。我比較建議的是反過來做，我們已經知道哪些權利對應到哪些部會，例如內政部幾乎每一格都有，教育部有其中幾個等等，可以用部會做對照，與表7-2一起比較參考，什麼部會該做什麼事，讓各個部會可以更直接參考、更清楚知道自己該做些什麼。

P19戶籍與電信人口差異，這個表有兩件事，第一個是正比例需要有更多政策解決人口移入的問題，數量大也是一個問題，但比例上可能不是最高的。例如臺北市白天多了72萬人，很多來自新北、桃園等，他的居住圈就是在臺北的邊緣、新北臺北交界，這張表應該可以更詳細說明青年住房誰要供應。例如現在在炒社宅誰要蓋。這可以下到地方政府的層級，不是每個縣市都要增加一樣的供給。地理資料上可以多做一些補充，誰有沒有實現居住權等，資料已經存在了，可以多深入討論。以上。

彭委員建文

一開始拿到報告書，各章有各自的結論，還不清楚有沒有一個共同的收束，現在有第七章，比較符合我們看報告書的習慣了，建議把每一章最後結論改成小結。

現在期末報告對國內青年面對租購屋的環境的困境已經有很完整跟具體的討論，對於問題解決的策略可以更具體些。過去有沒有做、有沒有做到足夠的程度。現在的建議裡面有哪些住宅政策、補貼是過去沒有做的、或是國外的做法可以給我們參考的。我們已經在蓋社會住宅，建議廣建、應該要多廣就是程度的問題。表7-2就可以說明。

馬斯洛的需求理論有個層次關係，這九種權利有沒有可能有這樣的整理？每個權利對應到很多單位，最後執行的時候誰來執行就不是那麼清楚。

我們主要研究對象是青年，我也同意，青年很重要但資源有限。在資源充分的情況下我們列出的各種弱勢都要努力照顧到好，但資源有限下就會有相對的排擠，給老人多一點就給小孩少一點。我們這邊的報告說增加，但希望不是以其他族群的資源減少造成的 trade off。誰優先、誰在後不太好處理，在論述上可以補充我們要如何有限資源下調配。

報告書裡面沒有很清楚定義什麼是青年，我不知道我算不算青年，這報告裡很多討論學生，學生就學、工作、成家立業、生小孩，這是居住的歷程，但我們在協助的

時候比較難看到不同階段中，政府的居住協助的安排是什麼，我感覺比較片段。在政府的相關補貼的時候我關注的就是銜接的歷程，從租屋的時候需要補貼直到自己有能力在外面租房子、換屋，我們還無法做到各階段都有政府的幫助，怎麼讓它感覺什麼階段可以做什麼幫助？這案子本身也滿大的，政策建議也不容易看到明確的政策法規、改善目標，我看到一些方向，但還不具體，我必須說這不容易，但可以試試看讓它更具體。

另外剛講到租金補貼，今年規模擴大，但為什麼會有租購屋的困境，是因為租金太高、怎麼補都補不夠？這是屬於需求面的討論，如果沒有供給面的配合（市場上就是沒這麼多房東）、有錢也租不到房子，那房價還是一直往上，政府就要補貼更多，就變成惡性循環。這不見得是我們案子需要提出的，但我要說除了需求面也可以討論一些供給面，因為問題沒有那麼簡單。美國很多鼓勵投資人興建住宅，住宅的量變多的時候，租金就會下跌了。

再來因為很多涉及跨部門政策，少了一個整合協調的單位就只能分工分工，這時候應該要有一個青年部嗎？有很多好的想法但執行上可以給些策略建議。

廖委員福特

從期中到期末報告有很大的進步，但以一個讀者來說，會期待看到更完整的報告，這是難免。從格式來說，我看標題看不太懂，青年面對購租屋…，我搞不太懂怎麼跟內容對應，社會發展權什麼的好像跟內容對不太起來，這是因為標案的要求嗎？還是能否授權團隊根據內容微調？

格式上，第貳章跟第陸章應該有連結的，權利的連結、敘述、調查與發現問題，但目前的連結還不夠，第壹章在問問題、第貳章我們去藉由研究發現有什麼狀況、再來我們要怎麼做後續的論述、第肆章青年政策演變、接著國際經驗、然後總結，可能會比較順暢。

看到這本報告書的時候也缺乏每一章的結論。我覺得這樣非常可惜，看不出脈絡。我建議應該要充實每一章的結論，目前的結論還沒有抓出每一章的重點。在每個結論之後會越來越具體。青年政策章節我們就已經在問這夠不夠、國際經驗的啟發為何、能否採用，這是可以有更多彙整的。這報告的內容已經很完整，再花點心血可以讓內容更清楚的呈現。

最後實質上的內容，我不知道可不可行，但租屋與購屋是兩個很懸殊的面向。如果報告書寫得沒錯，可能我們要到四五十歲才能買房或一輩子買不起房。這裡面講到時間點、年齡的脈絡、不同年齡要面對租屋或購屋的問題，我覺得這個問題很懸殊，面臨的挑戰還有政府要採用的政策不太一樣，我不太確定有沒有可能把它區隔出來。我還是覺得租屋跟購屋不一樣，有可能是從你住在學校裡面到住在外面的租屋市場，你遇到的問題跟所有權比較沒關係。後來購屋後就有很大的差別。

最後延伸林教授所說，7-2針對相關部會拉長，多一個欄位幫各個部會打勾，他們就知道哪個部會要做什麼，一個表格解決。我覺得這個報告已經很不容易了，我們通常要一個報告俗擱大碗，但不可能全面都顧到，能夠更完整清楚就好了。

蔡委員君蘋

青年署曾經參加過黃老師的工作坊，雖然代表不一樣，但多少有參與。有些細節我有寫下來了，例如青年署的年齡對象、還有青年職涯輔導多於就業輔導，這歸勞動力發展署。158頁，我們以前叫青輔會，現在是青發署，只是我們自稱青年署，建議修正青輔會的部分。

再來是結論的部分，黃老師今天提出的結論要怎麼從前面的六個章節發展到現在的九個權利內容？好像不完全有扣合到。要重新檢視、梳理一次關係。例如文化權在P165，居住文化，前面的論述跟後面的建議是怎麼推導出來的？請研究團隊回去再看一次是否有完整的扣連。地方創生建議的角色、期待，有沒有扣到建議面？結論章節沒有探究這個比較新的政策在青年購租屋的困境下會不會帶來什麼變化。

李委員豐易

我第一次參加這個會議，有些內容我很認同，例如社會住宅、租金補貼、包租代管都是我們正在執行的政策，也有給我們一些政策建議，我們很感謝。但我很認同剛剛彭委員講的，研究團隊在寫結論的時候可能有些很直覺的社會住宅蓋太少、政府要多蓋；或是房租太高、政府要多給補貼，這是很直觀在解決的建議，可是如同彭委員說的，政府資源有限、執行能力也有限，例如針對學生給予不同的差額補助，事實上你無法掌控全國的收支，國稅局的資料也跟實際上有差異，有些不用報稅的夜市攤販收入比很多人多很多，這是很離譜的事情。但我很難得到正確的收支，政府的資源、行政能力有限，你以為政府兩句話敷衍過去，但如果政府要做到這些事情是需要有更

多公務員跟資源的。你提出的建議是目前問題沒錯，但有些太直覺了。提建議的時候可以想更深些，提出政府目前能做到的，也許實際上會更有幫助。

62頁針對目前政策，標題有講到租金補貼申請困難，這標題下得不好，實際上申請很簡單，條件只有兩個，而且網路就能申請，所以不是申請困難，而是房東不願意報稅使老百姓不敢申請，這是租金補貼存在的不利因素。再來包租代管監督業者，應該是要加強業者監督。社會住宅也不存在存量的問題，目前正在興建，應該是要說興建量有其極限。

講一個比較深的問題，其實在租金補貼方面，剛剛房東掣肘的問題，營建署正在努力，所以有公益出租人的政策，報告書裡面好像沒提到，雖然無法打消房東所有的疑慮，但確實有影響。今年租金補貼申請中我們看到更多房東的態度有轉變，有主動打電話來說願意出租給租補申請者，這情況是有在改變的。我們有統計過每年租稅部分有多少人得到減免，根據統計它的影響還是有的。

如果提高租補就能解決青年居住問題，但租補的功能沒有你形容的大。你要是提高租補、租金也會提高，補貼的錢最後都跑到房東手裡，房客沒有得到好處。至於要以社會住宅的量制價也是不太可能的，現在空屋率這麼高，用社宅的量很難制價，只能說居住品質比外面租屋市場好很多，相較起來比較便宜，給這些租客比較好的居住空間。包租代管平衡房東與房客，目前租屋市場是房東予取予求，房東比較優勢，包租代管則是平衡雙方，但靠這三個還是很難解決全部的問題。

報告裡面講到買不起房子的根本原因，資本主義下民眾越來越買不起房子我很認同，這是大環境使然。為什麼臺灣的房屋問題會這麼嚴重、年輕人租不起就是因為房價高，房價高的時候工商發展也都會受到壓力，所以要壓低工資，因為你在臺灣把錢拿去投資房子比投資股票還要賺，而且持有的風險很低，我們的稅比其他國家低很多，資本越多的人可以買更多房子、可以賺更多。它不需要把空屋拿出來租，房子拿來炒作可以賺更多，這時候蓋再多社會住宅也無法解決。所以只能解決炒房。租稅政策才是最有用的，這就不是營建署的範圍了。各個國家最後都要以租稅平衡貧富差距的問題。國內也有短程的做法：參考時價登陸、來個租賃申報，這些房東就無法隱匿，你可以獎勵吹哨人、罰那些逃稅的房東。當你採取級距式的課稅，他就不敢隨便漲租金。這當然要搭配空屋稅等，讓房東也不敢把房子空在那邊。不過這些也不是我們的業務範圍。

最後，一個小問題，49頁的三百億租補是今年的租金補貼名稱，以前都叫做租補而已，把這個三百億刪掉即可。

蘇召集人瑞慧

這個委託案的源起是來自於經社文公約第十一條，人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。講到居住權，它是一種財產權的定義。你們整理出九個權利，但可能需要把這九個權利的歸屬跟來源有更具體的說明。因為後面很多的權利是不是所謂的 rights，我還不是很了解。

第二個，林研究員也有說，現在青年面臨購租屋的衝擊，我們希望團隊蒐集先進國家的經驗，老師也都做到了，我也建議他山之石的型態、成效是什麼可以整理出來，可以給臺灣的發展政策很好的建議。

第三個，第七章九個權利對應出來的，已經很具體建議了，今天內政部營建署看到就會馬上回應你，但在寫這個的時候是不是很具體的已經有調查、現行的政策是這樣，我認為應該要有很具體地列出什麼還沒有、什麼不夠要再增加。

第四個，我們比較注意的是現在青年發展，學校宿舍是個問題，但在這份報告裡面的比重應該比較不這麼大。

國家人權委員會張蓓詠

第一章盤點五大公約，老師把居住權與發展權等權利別拉出來敘述，可否盤點國際審查提供給臺灣的建議，融合到報告裡？

第二，房價所得比以文字與數字敘述，可以與國際房價所得比、年齡做比較嗎？

計畫主持人黃麗玲

我們最後收尾的時候有點匆忙，所以大家給的問題我也隱約知道，謝謝委員給了更清楚的指示。

感謝林委員很具體的經驗，國際經驗章的整理。在結論章本來也是想從後來回顧該怎麼處理，這個表格方式會比我想得更具體，很感謝委員幫忙做的分類。針對表7-1

，我在寫的時候也在想說，這報告書是以齒輪作為假設型的分析架構，那第柒章則是根據這些討論與文獻整理慢慢把內容更明確，今天印的版本還是印錯了。的確我們有回應到召集人所提到的面向，把每個權利之前從人權宣言談到健康權的定義，以及我們從經驗中得到的資訊，新的版本可能會好點。林老師提到的空間地理分布，我們也有提到林楨家老師的研究，的確我們在空間地理的資料還需要補充。

謝謝彭委員的意見，第柒章的確需要更多的修改。第一個是多具體，第二是我們的觀點的深度。以前我們開始討論居住權，這在過去十年中有很長足的進展，接著會討論到結構性的問題，我說結論還沒寫完的確是因為需要補充結構性的問題，包含租稅改革等課題。

回到廖老師說的青年，期中的時候也有討論過我們比較沒講購屋，因為目前政策還有討論都比較缺乏租屋層面，所以我們才會加入租世代的章節，不過租屋購屋的確是整體結構面問題，我們會把租稅改革還有薪資提升放在一起討論。國際經驗中我們看到韓國的青年基本法，高雄也有青年局等，但這些制度改革就能處理青年遇到的各項問題我也還沒有定論，但基本的調查是要做的，我們對青年的理解還太少。這個研究應該是同類型研究中的一個開始。章節次序也是前前後後想了很多次，現在也比較有靈感了，調整後應該會比較順。每個章節也還需要再調整。

感謝教育部的代表給的意見、也有來參與我們的工作坊，這是我們在做研究以前都不太了解的事情。有關地方創生，在表格裡有些移住津貼、社區營造、都市再生的建議，不過還不清楚，因為還缺乏文字說明。

感謝內政部代表給的想法，有些從研究角度比較對行政細節缺乏同理心、比較難看到困難，寫的時候我們會再仔細想，還有結構性的問題要怎麼處理。感謝您提的想法，也印證了過去我們對創業等被壓縮的想法。至於租補是不是過度補貼房東？這是不是好的處理方式？您提的也是我心裡一直在想的：租賃的透明申報、更多的查稅與稽核，能徹底解決的可能真的是累進的課稅等。

人權會對九大權利的建議，回去我們會更仔細對照，尤其是針對國內的實行法的討論，我們會再更新。雖然剩下的修改時間不多但我們會努力改完。至於宿舍，因為現在越來越多人離開學校的年齡比較晚，而且學生是青年群體裏面獨立性最低的、之前也有針對學生舉辦過座談，所以還是需要討論學生宿舍，改善這方面可能也比改善租屋市場容易些。

廖委員福特

第壹章的部分我覺得邏輯不太對，我覺得從國際角度看這個觀點不太對，這個建議對你比較方便就是刪。青年居住問題與權利保障，第二發展權刪掉，發展權宣言是有爭議的，它比較適用於群體的概念，與人權公約有重複，下來又包含其他權利，邏輯不太對。我建議不要談發展權，把居住權納入經社文公約就能整併了，表7-1移到第一章，逐步論述、最後建議。P25的發展權這樣圈起來也不知道對不對，不如不要談發展權，青年居住問題會影響到其他什麼權利，這樣去談就好。

彭委員建文

在你所有的對應裡最重要的就是國產署了，但你只有一個項目有寫到。其實很多是財政部需要處理的，看看怎麼寫，把國外做的、對國內有啟發的整理出來。

蘇召集人瑞慧

就請黃老師依照委員的意見做修正，我們這個有時效性，要在9/15以前修正。今天就謝謝各位在座委員，與黃老師的團隊。