發佈：2018-10-05, 週五 10:39
點擊數：23626

在台灣，擁有屬於自己的房子是許多人費盡心力並可能需要節衣縮食數十年方能達成的昂貴夢想之一，高房價早已是人民心中的痛。這也使得有些人意欲以租屋滿足居住需求，希望以放棄買房之願望，以免去背負高額房貸而使得可支配所得增加，藉以獲得更為自由而有品質的生活。然而，而居高不下的房價也造成居住於大城市裡所需花費的租屋成本連帶水漲船高，往往一間小小的雅房租金就佔去許多受薪階級的大部分所得。房地產炒作所伴隨而來的高物價以及財富分配的懸殊仍然影響到大多數的人，更造成社會經濟上的惡性循環。因此許多年來平抑房價及打擊房地產炒作一直是政治上的熱門話題，但是打壓炒作畢竟是個雙面刃，除了影響利益團體的利益而招致擋人財路之惡評，進而導致在選舉結果等政治層面上的考量之外，僅僅是打壓而忽略供需市場結構的實際調整，其效果始終有限。這不單只是台灣獨有的現象,
在許多國家，高房價一直是個令執政當局頭痛的政治經濟話題。而德國多年來相對平穩的房地產市場以及低比例的房屋自
有率(約45%)
就是一個令人艷羨的典範以及福利國的表率。本文將在以下分別試就德國的房地產和租屋市場做一個概括性的描述:

與台灣的思維不同，德國並不將房地產市場視為經濟發展的重要手段之一，反而認為人民的居住權利需要受到相當的保障，因此在房地產的買賣上設下了諸多的限

15%
的投機稅，如果賣房子的金額超
過當地的基準價的20%
，建商也會被課以高額的罰金，而有著基準價也表示市場的資訊有一定的透明化程度；另一方面要將土地從其他使用名目轉換成建地需要相當繁瑣的程序以及建照取得困難等方法以嚴格控制市場....等等。完善的措施所使得德國享有多年來

相對平穩的房地產市場。另一方面，政府也鼓勵自己蓋房或者透過群體合作的方式，例如建屋合作(Baugemeischaft[1])的方式來避免被建商剝削。

雖然德國房地產的價格相對於其他國家來講較為低廉，但在德國卻有相當高比例的租屋族群。
此肇因於政府對於租屋者的

Phoca PDF

權利保障相對完善，在民法[2]
中有詳細的規定：例如房東不能隨便漲房租，若漲價也不能超過一定的比例；房東不能隨意或無故解約...
房客享有三個月的搬遷期限並可以延長等等，因此除非房客長期拖欠房租或者房東要收回自用，否則通常租約都是無限期的。此外，政府也提供了社會住宅讓經濟弱勢者能用相對便宜的租金租到房子，也提供房租補貼等等，加上跟房地產價格一樣，每個地區也有相對透明的租金資訊，也因此保障了租屋者的權利並讓房租市場長年來相對穩定。而因為有政府以及嚴謹的法律當靠山，因此沒有房子也無所謂，而能將所得用來追求改善生活品質或者達成其他個人的目標或成就。

然而，最近幾年(大約從2011年開始)
，德國也面臨了瘋狂租金(Mietwahnsinn)
的風暴。盡管德國有相對完善的法令和政策，但是仍然抵擋不了最近幾年來的供需失衡導致的亂象。所謂的瘋狂租金多半發生在大城市，一屋難求的狀況導致房租暴漲，許多人被迫必須支付不合理的高額租金或者被迫搬遷。德國所認為的合理房租支出是稅後所得的30%
以下，但是瘋狂租金現象下的房租當然遠遠高出這個標準。既然法律方面施行多年來都沒有問題的情況下，為何卻會有這樣的現象產生呢?
本文認為有以下兩個比較大的原因：

第一個原因是都市計畫趕不上變化：
：德國各地政府認為德國人口的縮減為長期既定的方向；又因為部分城市基於財政考量與增加公共收入思考，因此在都市計畫上便開始有計劃地削減社會住宅甚至開始出售社會住宅。這在城市人口增長日趨減緩甚至減少的前提下，原本並沒有太多的問題。但是基於歐洲一體化下的人員自由流動及近年來德國經濟發展相對穩定持續，民眾尋求良好經濟發展機會的原
因，自從2008
年周邊多個國家的人民即紛紛湧入德國以尋求更好的生活開始，大城市開始出現了一些租屋需求緊俏的現象。更為
變本加厲的是，自2015
年難民潮出現以後，過多的難民湧入並群聚於特別是大城市之中，使得本來就供給不足的平價房子出現更為嚴峻的短缺現象，而已經因拆掉或售出而日趨減少的社會住宅卻沒辦法在短期內讓供給提高以滿足市場需求。

Phoca PDF

第
二個
原因則是
，不肖房東或財團
利用法律上的漏洞來達到提高租金收
益的目標:
：雖然德國在法令上對於租屋者有相對完善的保護措施，但這並不代表對於房東都是不利的局面(否則誰想要出租房子呢?)
。慕尼黑和柏林都是長年租金高又物件短缺的大城市，供需大不均產生的套利行為，租屋市場的房屋便成為了有錢財團的主要標的。由於法律上明訂可以將部分整修費用轉嫁於房客，因此一些不肖房東或財團即利用此點進行大規模整修好提高租金甚至藉此趕走不受歡迎的房客。雖然房客能藉由打官司爭取自己的權益，但是官司的進行曠日廢時，對多數租屋者而言光是時間成本就已難以承擔，難以堅持以確保租屋權益之維護。

這種租金
不正常狂飆的現象
當然是為政者所不樂見的，鑑於以上
的原因，2015年時德國的司法部[3]
訂立了一個名為租金剎車(Mietpreisbremse)
的法案企圖遏止這股租金狂飆的歪風。租金剎車裡規定這些大城市的房租漲價不得超過該地平均租金的10%
。不過迄今為止的效果有限，畢竟上有政策下有對策，而且從一個供需極度不均的地區，其所能獲得的高額利潤，相較於法律的嚴格規制，仍然更為有吸引力！
尤其像慕尼黑這種本來就有著全德國數一數二高房租的大城市，市場的力量更是大過於法令上的限制。許多依法令本應提供相對比例社會住宅的建商也繞過法令來規避這個社會責任，其理由自然是房價和買房者的觀感所致。

由於租金的狂飆對許多大城市裡相對弱勢的族群受到的影響較深，使得號稱福利國模範生的德國在近年來也疲於奔命，雖然房地產市場目前仍具有一定的穩定度，但對於急需尋找棲身之處這個切身問題的租屋族群來說，能解決目前租金市場的亂象更是重要得多。

Phoca PDF

發佈：2018-10-05, 週五 10:39
點擊數：23626

相較於德國，台灣的法令對於抑制房價之目的更顯得規範付之闕如而效果甚微。財團大肆收購土地進行開發投資或靠建案向銀行搬錢；短期投資客擁房自重，每一轉手都是大筆的獲利；錢滾錢的結果使得貧富不均的現象擴大，買不起房子的人比比皆是。德國的做法提供了長久的房地產市場穩定，但是台灣的情況又與德國有著一些根本性的不同：

第一，台灣的房屋自有率相當高:
買房子是許多台灣人的目標與夢想，也是社會與同儕壓力的來源之一。擁有房屋對台灣人來說有著社會文化上的驅動力，也是社會成就的一環。這樣的渴求，對於推高台灣的房屋自有率具有相當重要的影響，這與德國的低自有率情況有所不同；

第二，台灣的經濟發展思維中，房地產市場的炒作是許多人致富發達的手段，甚至是國家維持經濟數據的主要方法之一。
與老牌的福利國家--
德國將居住需求作為權利保障的任務，基本思考點即存在著相當大的落差。如果要將讓台灣在日後達到和德國一樣較為穩定的房地產市場狀況，對於買不起房子的人固然有極大的好處，但是對於其他依靠房地產而獲利者的的反彈聲浪政府也應有相當的堅持能力才行；

第三，台灣相對空洞鬆散的法令:
德國對於租屋者或者買賣房屋的法令相對於台灣更為嚴格縝密，法令的執行上也相對較為落實。雖然德國目前還是出現了瘋狂租金的現象，但是在相關法令上仍舊有著值得台灣借鑑之處，因為該現象最重要的引爆點係肇因於政策評估缺失或市場的供需不均衡，而非法律上有重大缺陷；

第四，配合高額的稅制以及罰責:
台灣雖然號稱萬萬稅，但是以稅率的比例來看，相較於德國仍屬較低。德國在抑制房地產價格上很重要的手段是透過高
額的稅率[4]
，例如徵收土地交
易稅，不動產稅，土地交易所得稅，

Phoca PDF

購屋未滿10
年即轉讓還要另外課徵投機稅，更別提如果買賣價格超過平均價格一定比例以上還須繳納高額罰款。這些規定都壓縮了房地產炒作的獲利空間以達到抑制的目的。跟第二點相同，政府面對反彈的力量必須有一定的抗壓性和全民的共識才行。

綜上所述，除了基本國情與思維之外，德國與台灣最需要面對的最大問題以及根源都同樣還是市場力量這隻看不見的手。德國近幾年產生的租金瘋狂飆漲最主要的根本問題還是在於供需失衡，大量的人口流入以及政策上的無法及時應變導致需求缺口擴大，供不應求因此讓市場有利可圖，甚至會想方設法繞過法令上的種種限制。而在台灣，供需失衡則是另一種型態，房屋和土地被少數人或財團所把持，持有成本甚低且轉手容易，而高額的獲利造成熱錢的進一步集中於房地產等少數投機部門流動炒作，持續推高房價地價也推高租金，這一過程等同於剝削弱勢者的血肉來滿足自己的金錢慾望，也因此讓窮者越窮，富者越富的情況越來越加劇。而日益擴大的貧富差距更造成社會仇富的情緒也普遍隨之上漲。抑制房地產炒作已經是個長年來的老問題，政府也曾訂出許多辦法但效果皆甚為有限。而日前台灣新任內政部長提出的年輕人買房九成房貸新措施，表面上看來讓年輕人的購屋負擔得以減輕，但實際上如果房地產價格持續上漲，那麼所應負擔的總成本並沒有因此而減少，也對於現今居高不下的房地價格難有舒緩的成效。若不能從居住的實際供需入手，那麼這種措施其實僅是流於治標而不治本，對於房地產的炒作抑制並無法達致任何的效果。

雖常言道：他山之石可以攻錯，不論台灣是否未來要在法令或政策上師法德國法令及政策上之優點，欲解決房地產價格居高不下所衍生的社會、乃至政治經濟問題，本於基本問題根源的探求與解決，仍為政策有效之本。而德國對於目前的現狀，今後又會有何解套方式？也值得我們進一步追蹤、分析並加以借鑑。

作者陳蓓為德國科隆大學經濟研究所博士生

[1]
由一群想要房子的人一起參與規劃設計
房子,房子落成後一起入住並享有財產權.由於是群體合作,
因此成本和負擔都相對減輕.

Phoca PDF

發佈：2018-10-05, 週五 10:39
點擊數：23626

[2]詳細法條規定可參閱德國民法(BGB)的535條至577a

[3]德國司法部全名為司法與消費者保護部 Bundesministerium der Justiz und fürVerbraucherschutz, 因此此租金風暴是由該部來制定相關的法令.

[4]關於稅率，德國各邦(省)有自己的規定，因此非全國統一的比率。

Phoca PDF