發佈：2023-03-22, 週三 12:03
點擊數：16535



居住正義是台灣人多年來耳熟能詳的社會問題，鑒於住宅商品化與金融化之緣故，年輕人與弱勢族群在台灣不僅買不起房，就連租屋也遭遇相當大的困難，台灣的租屋市場可以說是一個賣家的市場。台灣政府與不同政黨皆提出了許多政策工具欲改善逐漸惡化的租屋環境，但目前仍沒有顯著地改善。那麼，關於租屋，距離台灣最近的鄰國日本是怎麼樣的一個情況呢？日本政府是怎麼保護弱勢族群的租屋權利呢？又日本政府將來會面對什麼問題呢？下文將一一解答這些問題。

日本租屋市場規模與概況

Phoca PDF

發佈：2023-03-22, 週三 12:03
點擊數：16535

1970

年以來，日本從戰後經濟快速發展，到泡沫經濟的破裂，再到全球經融危機後的量化寬鬆，伴隨著總體經濟和人口

的顯著變化，日本的自有住房比率卻

始終維持相當低的水準[1]

。跟台灣相比，2020年日本自有住房比率為61

.4%[2]，低於台灣的78.6%[3]

。在外來人口通常集結的首都，東京的自有住房比例僅為46.1%，更是顯著低於台北市的72.1%。2020年日本租屋家戶共1898萬戶，在這之中租賃住宅以私人持有房產為大宗，約有1633萬戶，佔總租屋比例86%，公營住宅次之佔10%，都市再生機構管理的賃貸宅（又稱UR賃貸住宅)佔4%。總體來說，日本的租屋市場規模相對大且活絡。

那麼為什麼日本人比起台灣人，租屋意願更高呢？可能的原因有以下幾點。首先，在終身僱用制的文化下，轉勤(意指數年一次工作內容和勤務地點的輪調) 是日本上班族工作的常態，面對數年間的遠距離派遣，舉家搬遷的成本過於龐大，多數家庭男性成員選擇單身赴任，也因此特殊的轉勤文化便創造出了許多台灣沒有的租屋需求。

此外，日本租屋補貼的福利也增加了租屋市場需求。租屋補貼是日本大企業最常見的員工福利之一，這點是台灣企業少有的

，按2021年國土交通省住宅市場動向調查[4]

，約有1/3的租屋族領有企業的住房補貼，每月平均補貼額33,161日圓，佔平均月租金五至六成，能相當程度減輕生活重擔。因此對薪水不高的日本上班族來說，領取公司租房補貼是一個相當經

Phoca PDF

濟理性的選擇，若是自行購置房產則無法再享有此項福利。

即便不考慮企業租屋補貼的影響，租屋成本相對低廉也是吸引日本人以租房代替買房的一大原因。2021年日本三大都市圈（東京、大阪、名古屋）租賃房平均月租約75,259日圓，和租屋家戶的平均年收入516萬日圓相比[5]，租金所得比約17.5%，顯著低於台灣六都20%至30%的租金所得比，在日本租房對於家戶的經濟壓力相對小。這種主觀的經濟感受反映在國土交通省問卷調查結果中，日本租屋族覺得房租負擔沉重的人僅有8.7%。

再者，日本相對穩定的房價也降低了購屋投資的吸引力。台灣房價飆漲使得房地產成為市場熱門投資標的，即便是自住房也可以透過換屋轉手倒賺一筆。相較之下，日本人口自2010年開始呈現負成長，房市需求沒有人口紅利驅動，日本房價多年來幾乎不動如山，房價穩定的日本房市進一步遏制了住宅金融化的可能。

最後，日本租屋市場與台灣差別最大的一點就是，在法規面日本房屋租賃法規偏向保護租客，因此降低了許多租客所需承擔的風險和不確定性。以下將就日本房屋租賃法規面向來探究房東與租客間的權力關係。

日本租賃法規對租客的保護網租屋

日本房屋租賃以簽定「普通借家契約」為主流，一但契約成立且租客履行租金支付義務，租客便可受到強大的法律保障。在日本租屋的

Phoca PDF

發佈：2023-03-22, 週三 12:03
點擊數：16535

前期費用相當高，禮金、敷金（即押金）、仲介手續費、保證公司費、火災保險費、鑰匙更換費、房屋清潔費等花費合計可達4至5個月等額租金，因此租客穩定住居的權利必須要透過法律來保障。1992年，日本開始實施「借地借家法」

，該法律的中心主旨即是保護相對弱勢的租客。根據借地借家法，普通借家契約的契約期間不得少於一年，房東若無正當理由不能提前解約，保障了租客不會被房東隨意驅趕的可能。而何謂正當理由的判定卻相當嚴格，如地主欲收回借地以建新屋與子孫同住、或擬收回借地作為營業倉庫之用等，都曾被法院裁定不符正當理由[6]

。若房東的理由正當性不足，租客可以拒絕解約，或要求房東方支付「立退料」，補償租客因解約而產生的搬家費用或額外成本，如轉居所需的前期費用、需承擔的額外租金、或租賃店鋪所需捨棄的內裝等。即便房東基於正當理由如因轉勤產生自住需求，按法規須在契約到期六個月到一年以前，通知租客進行解約的交涉，讓租客有足夠時間另尋住處。但反過來說，日本法律對租客解約的規定則相對寬鬆，解約預告期間僅需一至兩個月。在普通借家契約期滿後的情況之下，若房東與租客雙方沒有就新合約達成共識，租客有繼續租用房屋的權利，按法律將自動照舊合約條件續約，房東原則上不能拒絕契約更新。即便發生租客積欠房租、違反規定飼養寵物、或破壞建物等極端情形，房東仍需要向法院提出強制執行，才能合法地把麻煩租客請走。

當然

，這樣保

護租客的租賃法規

一方面使得日本租屋族半數以上在同

一租屋處居住超過6年[7]

，另一方面卻對房東增加了房屋出租期間長短的不確定性，阻礙其資產的靈活運用空間，還可能

Phoca PDF

需要負擔額外成本才能請走麻煩的租客，降低了屋主將空房出租的意願。2000年，鑑於空屋率升至10%以上[8]，日本政府為進一步活化房產市場，導入「定期借家契約」。按定期借家契約，租賃期限可按房東需求或雙方商議擬定，不受限於一年以上的規定。且租約期滿後合約終了，承租人無自動續約的權利，房東無正當理由也可以拒絕重新訂約請租客搬走。

定期借家契約雖一定程度上強化了對房東權利的保護，但實際上，或因為日本文化相對守舊的緣故，經過了20年的推行，日本社會目前仍以普通借家契約為主流。按2021年國土交通省住宅市場動向調查[9]，85%的日本人並不了解定期借家制度，更僅有不到2%的民間租屋簽訂定期借家契約，以至於近年空屋率仍在13%左右居高不下，空屋率高之現象並未因此而有所改善。

高齡與育兒家戶的住房支援

日本即將邁入超高齡社會，人口結構的變化使得老有所終和幼有所長成為極為重要的政府政策目標，一來是讓高齡老人能不受歧視地有個落腳處安養終年，二來希望透過住房支援減輕育兒家庭的經濟負擔。

日本多年來透過各種方法保護高齡者租屋的權利。日本社會與台灣社會相似都對凶宅有所恐懼，使得租屋市場對高齡租客不十分友善，房東對年紀漸長的租客常以各種理由不續租的情況時有所聞。比台灣早邁入老

Phoca PDF

發佈：2023-03-22, 週三 12:03
點擊數：16535

齡化社會的日本便在2001年公布了「高齡

者安居確保法」，創設了「終身建物賃貸借制度」，

讓高齡者能夠享有直至死亡、終身居住的權利

。按

規定，只要年屆60歲以上的老人或配偶便符合條件與房產管理公司簽訂老齡認可住宅的終身賃貸契約，在生命結束之前將不受一般租屋年限限制，除非長期欠租、建物老朽不堪居住、或承租方未實質居住等極端狀況，業主不能提出解約。日本政府也透過質的方面來改善高齡者的居住環境，終身建物賃貸借制度住宅必須符合高齡者的使用需求，例如：須備有無障礙設施、扶手或護欄等加齡對應構造，空間配置和高低差設計也須符合安全規範並經過政府認可。日本政府更進一步祭出補助及減稅措施，以求增加該類住宅供給。

目前簽訂終身借貸契約的房產，

以醫療照護企業經營的「サ高住

」（服務型高齡賃貸宅）為主，除通過上述高齡友善建物標準認可，還提供日常探訪、家事援助等服務，及併設有醫療看護等

設施，該類型租賃宅目前全日本約有281,127戶[10]，平均月租在10萬日圓左右。

此外，如何處理貧窮老人付不出租金的難題也是日本政府的一個工作重點。日本約有30~40%的老年單身人口年收入在貧窮線以下[11]，對此，日本政府對符合「

生

活保

護身分者

」（意指弱勢族群

Phoca PDF

，日本經生活保護認定者有半數以上

是65歲以上老人）設有「代理納付制度

」，若出現租金積欠等情形，原定直接給付給當事人的住宅扶助費用，將改由直接付給房東，避免租屋補助被移作他用，也同時保障房東的權益，降低其租金收益不穩的風險。同時，日本政府公營住宅亦將高齡家戶列為優先入居對象，在申請公宅時享有中籤率加倍的優惠。在諸多政策的努力下，目前日本高齡單身家戶租屋比例高達34%[12]，顯著高於台灣的5%[13]。

另一方面因應少子化鼓勵生育，2010年以東京為首，日本各個地方政府相繼推行「育兒支援住宅認定制度」

，補助不動產企業將房產改裝成育兒友善的租屋環境，以提供育兒家庭更優質的租屋選擇。以東京為例，關於育兒支援住宅的認定[14]

，除了要求建物符合耐火耐震的建築基準，強制住房內部裝潢與家具符合安全與隔音規範，確保鄰近區域保育所、小學、兒童館等育樂設施和醫療機構的充足，更鼓勵大樓內設置托嬰與育兒交流的空間，提供父母托育和育兒諮詢。只要符合一定所得基準的東京市民，在孕期中或有小學或以下小孩同居，即有資格申請該類優良賃貸住宅，還可享有租屋免禮金、免更新料、免保證金等多項優惠。以3人小

家庭為例，符合申請資格的家戶年所得

上限是660萬日幣[15]

，這個

門檻並不高，

按東京都的家戶收入分布推

算，約有70%或以上的家戶符合申請資格[16]

Phoca PDF

。都市再生機構管

理的UR賃貸住宅，亦有對薪資較低

的育兒家戶提供租金減免[17]

，3人小家庭為年收551萬以下且育有未滿18歲的小孩，最多可享有六年20%的房租減免。

未來的難題：外國人租屋

看向未來，如何處理日漸增多的在日外國人租屋困境，將是日本政府要面對的一個特殊難題。日本少子化使得人口長期負成長，人口高齡化也導致勞動人口持續萎縮，擴大外來勞動力的引進是維持日本國力成長的一個解方，所以近年來日本政府擴大對外國人發放簽證，增加外國勞動者來日管道，放寬高度人才申請永久居留條件。根據日本厚生勞動省外國人雇用情形統計，2022年外國人勞動者共計182萬人，較2015年的91萬人整整成長一倍。然而，按2022年日本賃貸住宅管理協會報告統計[18]

，約有27%的外國人在租屋時因國籍被拒絕，此比例高於因高齡或身障被拒絕的比例，在東京大阪以外的地區，因國籍使得租屋申請被拒絕的比例更高達72%。外國人在日本這活絡的租屋市場被拒絕的原因，和日本保守排外的文化和租屋時特有的保證人制度有關。

就文化層面來說，日本自古以來便是單一民族的國家，文化上又崇尚和諧與一致的集體主義，排斥個體性和與眾不同，歧視外國人自然很難避免。在日外籍居民人數雖近年有顯著增加，然2021年僅佔日本全國總人口的2.2%，與其他先進國家相比還是少了許多，台灣新北市的新移民人口數高達總體的19%。在日外國人不論在外觀上、語言上、或價值觀上往往與日本人迥異，這是許多日本房東或房產管理公司直接表明不租給外國人的主要原因之一，外國租客直接被無禮的拒絕之

Phoca PDF

情況在日本十分常見。

就制度面而言，由於外國人難以找到日籍保證人，使得其租屋的過程更難上加難。在日本，多數房東會要求租客提供連帶保證人，後者在租客未能履行房租支付義務時，需代為承擔付款責任。因保證責任重大，多數的日本人會請家庭成員作為保證人，然而初來到日本的外國人首次租屋時，往往不認識任何日本人，或其熟識程度難以請求他人作為保證人。雖有保證公司可替代自然人對外國租客提供擔保，然保證公司對租客的薪資收入等審查十分嚴格，且租客需支付給保證公司的初期費用，可能高達半個月或一個月等額租金[19]
，每一至兩年租賃契約更新時，也需同時支付保證更新費，對外國人租屋增加了可觀的額外成本。

日本政府鑑於外國勞動人口日益重要，目前已著手處理外國人租屋困難的問題，例如：頒布了房東和不動產業者對外國人租客的指導指南[20]
，提供14種語言的契約和重要事項說明書公版，欲降低房東和租客間的語言溝通成本，然這項政策難以撼動上述文化和制度兩種根本因素，亦沒有明文禁止房東不能因國籍拒絕租屋申請，也因此截至目前政策成效仍相當有限。如何讓這批越來越關鍵的新興國力根源能在日本國土上安居便是日本政府未來不得不處理的嚴肅問題。

---

[1]
2018年總務省住宅土地統計調查
https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf

[2]令和2年國勢調查，人口統計
https://www.stat.go.jp/data/kokusei/2020/kekka/pdf/outline_01.pdf

[3]2021年行政院主計處109年人口住宅普查

Phoca PDF

[4]
2021年國土交通省住宅市場動向調查
https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001477550.pdf

[5]同附註4

[6]租約解約不符正當事由之判例https://iekon.jp/tachinoki-seitoujiyuu/

[7]https://www.zentaku.or.jp/cms/wp-content/themes/zentaku2020/assets/pdf/research/report/research_project/archive2018/aged_society.pdf

[8]同附註1

[9]同附註4

[10]服務型高齡賃貸宅登錄情況https://www.satsuki-jutaku.jp/doc/system_registration_01.pdf

[11]https://www.mizuho-rt.co.jp/publication/contribution/2018/denkirengo1801_01.html

[12]
2018年總務省住宅土地統計調查
https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2018/pdf/kihon_gaiyou.pdf

[13]衛服部2017年老人狀況調查報告https://dep.mohw.gov.tw/DOS/lp-5095-113.html

[14]https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/child-care-seido.html

[15]https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/juutaku_seisaku/child-care-chintai.html

[16]https://statresearch.jp/nenshu/pref/households_nenshu_13.html

[17]https://www.ur-net.go.jp/chintai/whats/system/kosodate/

[18]https://www.jpm.jp/marketdata/pdf/tankan26.pdf

[19]https://www.homes.co.jp/cont/rent/rent_00195/

[20]https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html

Phoca PDF

發佈：2023-03-22, 週三 12:03
點擊數：16535

作者 陳宥樺 為日本國際教養大學助理教授、林欣瑜 為澳洲國立大學商學院研究助理

Phoca PDF