發佈：2023-03-30, 週四 11:12
點擊數：5379

回顧文在寅政府執政時代，雖提出20種以上「打房對策」，但房價不跌反漲，然而尹錫悅上任後，卻開始面臨房價走跌，全賃與預售屋崩潰危機。南韓執政當局正全力預防房市「硬著陸」，完善承租人權益及押金保障制度。展望2023年，受全球通貨膨脹及金融市場緊縮等因素影響，南韓房地產市場危機四伏，甚至已成為經濟危機引爆的導火線。

Phoca PDF

發佈：2023-03-30, 週四 11:12
點擊數：5379

南韓房市冷颼颼 尹錫悅鬆綁房市管制

南韓房地產市場急劇衰退，真正有住房需求的人大受影響，有人擔心隨著房地產市場走低，將對整體經濟產生不利影響。為了防止南韓房地產市場「硬著陸」，南韓政府宣布除了首爾江南3區（江南區、瑞草區、松坡區）和龍山區外，全面取消首都圈所有地區的房地產管制措施。

首爾部分地區房價下跌，連帶出現預售屋上限價格，高於周邊市場價格情況，此可能導致建築業、金融業資不抵債風險升高。此外，影響房地產走勢的主要變數之一為利率，南韓基準利率已升至3.25%，預估最終將落在3.50%，無可避加重貸款購屋者與建屋者負擔。

據南韓不動產院的統計，2022年9月、10月及11月，首爾房價平均下跌2.59%，京畿道平均房價下跌3.68%。自尹錫悅政府上任以來，不斷解除限制區域，放寬貸款、課稅、申購與交易等買賣房屋所有流程，但這些措施是否有助於房地產市場擺脫低迷？仍然有待觀察。

全賃制度加深南韓房市危機

全賃（又稱傳貰或全租）是南韓特有的租賃制度，其他國家很難見到類似制度。此種制度最早或可上溯至朝鮮時代，。代因韓戰後的快速工業化，全賃制度真正開始紮根。

工業化造成大量農村人口湧入都市，推升住房需求激增，然而當時銀行只把錢借給企業，一般市井小民很難透過貸款買房，於是有閒置房產的房東，便開始出租自己的房子，收取房價50~80%

Phoca PDF

的全賃押金。

早期為了促進經濟發展，南韓銀行多提供優渥的定存利率，房東因此多半會把押金拿去定存，獲得利息收入，利息收入其實就是月租金。全賃制度在南韓金融體系形成前，扮演民間金融重要角色。

對於房東而言，全賃也是一種「融資」手段，一定期間內從租屋者那邊獲得大量資金，也可避免房客拖欠房租。對於承租人而言，只要向房東支付較多押金，合約期間內就等於是「免費」居住於該房屋，不需要付月租金，也可解決工作或求學四處移動的租屋需求。

過去不少南韓人，將全賃視為一種儲蓄方式。然而隨著高利息時代結束，全賃押金不斷飆升，月租逐漸受到市場青睞，加上全賃押金詐騙案件層出不窮，全賃存廢問題浮上檯面。

全賃違約加劇 南韓租賃市場丕變

全賃制度雖然有助於南韓經濟快速成長，促進房地產與建築業活絡，但是隨著利率飆升、房價下跌，全賃制度備受考驗。南韓央行從2022年起，不斷上調基準利率，當初為了全賃貸款者，每月償還利息不斷增加，甚至超過每月繳交租金，造成全賃需求急劇下降。

根據南韓最高法院非正式登錄資料，顯示2022年首爾固定期限租賃合約中，月賃為45.2萬多件，全賃為39.2萬多件，月賃件數首度高於法全賃，顯示南韓租賃市場正在出現變化。

Phoca PDF

發佈：2023-03-30, 週四 11:12
點擊數：5379

隨著房地產市場急凍及房價不斷下跌，全賃高於房價格的「罐頭全賃」激增。在這種情況下，假使房東出售房屋，也可能無法返還承租人押金，形成所謂的「資不抵債」風險。

全賃的投機性質，使惡意詐騙租客全賃押金的犯罪事件層出不窮，受害的全賃租客，多是涉世未深的年輕人或新婚夫妻，最終多半拿不回全賃押金，甚至有些人也無力償還銀行貸款利息。

全賃制度在南韓社會行之有年，加上南韓人普遍習於全賃制度，如果一下子取消該制度，恐造成不小混亂。南韓雖已經躍升經濟大國，但住宅金融制度仍處於相對落後狀態。中長期而言，南韓應思考將全賃制度，逐漸轉為以抵押貸款為中心的住宅金融制度。

法令制度不完善 租客屈居劣勢

早期全賃之所以盛行，是因為南韓人不怕房東不返還押金。租客可根據《房屋租賃保護法》，向法院申請「租賃權登記命令」，取得優先拿回押金的權利。然而隨著「罐頭全賃」與詐騙事件增多，全賃房客在合約到期後，無法拿回押金的情況屢見不鮮。

為了保障南韓全賃租客權益，南韓也有一種類似保險商品的保證制度，這種全賃押金返還保證制度，係由南韓住宅金融公社（HF）、住宅都市保證公社（HUG）及首爾保證（SGI）等，推出的保證保險商品，目的是為了保障承租人的全賃押金安全（表一）。

表一、全賃押金返還保證制度

Phoca PDF

	南韓住宅金融公社	住宅都市保證公社	首爾保證
全賃金額限制	首都圈7億韓元以下 非首都圈5億韓元以下	首都圈7億韓元以下 非首都圈5億韓元以下	公寓未限制 其他不超過10億韓元
租宅類型	單獨住宅、多戶住宅、公寓、住辦套房等		
	老人福利宅		
申請管道	委託銀行	Naver不動產、Kakao Pay等	官網、分支機構

這種保證制度像是一種保險商品，保障租賃合約結束後，房東如不返還承租人押金，屆時保證公司將代為返還。然而承保與否，係由保證機構進行審查，通過後承租人繳納保費才算加入了該制度。

保證制度可不經房東同意加入，但須在全賃合約期間過半前簽訂，加入前最好多方考慮住宅類型、押金額及有無額外優惠等，選擇對自己最有利的承保機構。

例如，HF、HUG就有針對新婚夫婦、多子女家庭、低收入戶、殘疾人士、老年人等，提供費率方面優待，其中又以HF的保證費率最低，但僅適用於使用HF全賃保證的借貸者。

HUG的返還保證制度，可透過Naver不動產、Kakao Pay等多樣管道加入，房東如果投保了HUG，也可讓租客多一層保障。另外，高價住宅如想加入押金返還保證制度，通常會考慮SGI。

Phoca PDF

另外，還有一種制度是引進託管交易，例如承租人首先將押金，交付給保證保險公司，而不是房東，該公司確認租賃合約安全後，再將押金支付給房東。

儘管如此，近年來南韓全賃詐欺事件頻傳，許多房東鑽漏洞，未將名下所有房產投保，或是刻意設下詐騙圈套，租客多在無法查明房東資訊的情況下簽約，導致最後拿不回全賃押金。

南韓全賃制暗藏巨大風險。首先，一旦遇上房東破產、投資失利、死亡或入獄等事件，房客可能拿不回全數押金。對於未投保HUG的租客而言，最後必須透過房產拍賣程序，但此一過程曠日費時，租屋者多半只能自認倒楣。

「出租王」猝逝當局介入調查

房地產市場走跌，造成全賃高於房價，也使全賃詐欺事件增加。2022年下半年，南韓多名房產出租王「猝逝」，導致數千名租客受害的「出租王」事件，使南韓政府當局不得不介入調查，全力打擊有組織的詐欺行為。

南韓警察廳在2022年7月至11月期間，於南韓全國展開特別行動，針對租賃詐欺破獲近350起案件，逮捕800多人。多名出租王的背後，很可能有組織犯罪集團撐腰。

「出租王」向租客先拿到全賃押金，之後展開房屋投資買賣，透過缺口投資方式，快速在首都圈一帶購入千棟以上單獨住宅及住辦套房。但多名「出租王」猝逝，卻在身後留下大筆的稅務欠款

Phoca PDF

，名上多數房產未加入HUG保險，導致許多租客拿不回押金。

南韓全賃制度表面上，雖使住宅市場變得較為繁榮，但也等於變相鼓勵「缺口投資」，使出租王們有法可鑽、有利可圖。全賃制度的最大副作用，在於讓投機客有了不法獲利與套利空間，最終這些風險後果將由租客承擔。

解決租賃資訊不對稱 「安心全賃」App階段上路

為了給予租客更多保障，南韓國會2022年底通過修法，開放租客在租約開始前，可查閱房東是否滯納了稅金，並且也修法讓房產法拍後，優先返還承租人押金而非稅金。

2023
年2月南韓國土交通部、住宅都市保證公社及南韓不動產院，為法杜絕全賃詐欺，提供承租人簽約前的所有必要資訊，發布名為「安心全賃」的應用程式（App）。

在此之前，南韓國土交通部已於2022年9月1日，發表防止全賃詐欺相關措施，安心全賃App的推出，可視為防止全賃詐欺的後續措施。目的在於解決出租人和承租人之間，因「資訊不對稱」所引發的詐欺事件。

過去承租人很難獲得真正的全賃價格，或出租人是否有相關不法情事等資訊，因此很容易捲入詐騙事件，尤以新建或改建獨棟住宅的情況最多，因為承租人僅能透過當地的房地產仲介商、代銷業者獲得價格資訊，經常成為全賃哄抬的受害者。

Phoca PDF

安心全賃App上路後，可計算出市場價格，推斷出合理的全賃押金。此外承租人輸入的租金價格和房屋市價，也可一併得出該房屋，是否符合加入HUG的押金返還保障制度資格。

此外，房東信息料將變得更為透明公開。安心全賃App提供房東相關資訊的查詢功能，讓租戶提前識別違約風險較高的房東，以及是否為HUG歸類的惡意出租人，也提供房地產仲介資訊查詢與標準契約格式。

不過安心全賃App將分三階段上路，預計1.0版本發布後，將持續開發2.0版本，於2023年下半發布，之後將朝最終的3.0版本推進。安心全賃App之所以按三階段進行更新，主因在於目前在南韓，對於是否全面揭露房東所有資訊的相關法案，仍在躺在國會中待議。

危機四伏的南韓房市 預售屋恐成下波未爆彈

除了全賃這顆定時炸彈已被引爆，近來南韓預售屋制度的脆弱，也因房市低迷及高利率凸顯出來。

南韓預售屋制度或可上溯1970年代，南韓政府擔心建築與房地產業獲利下滑，因此將預售屋制度化，減輕建築業者的財務成本壓力，從潛在客戶籌集無息資金。

然而，預售屋制度也有副作用，房屋提前售出，從竣工到入住存在一定的時間差，無意入住者的投資者，只想獲得房屋出售權，從市場中獲利。在這樣的結構下，最終真正想入住者成為受害者

Phoca PDF

。

最近的高利率與房價走跌，也在動搖南韓的預售屋制度。儘管房價可能因通貨膨脹而上升，但加息導致購房量減少，預售屋價格高於周邊房屋，使得預售屋面臨高風險。

根據南韓國土交通部的資料，2022年10月南韓全國未售出的預售屋約4.7萬戶，2022年底上升為5.8萬戶，為2019年12月以來最高水準。預售屋滯銷嚴重，讓財力較薄弱的建築業者，率先受到衝擊，光2022年南韓就有5家綜合建築公司倒閉，一旦破產潮蔓延到金融部門，恐引發連鎖破產效應。

南韓預售屋的潛在風險已相當明顯，一旦建築公司放手不管，未收到款項的包商將行使留置權，「爛尾樓」恐衍生出更多問題。日前南韓知名大宇建設，就宣布蔚山一處住商複合建案因預售情況不佳，最終決定承受損失而中途停建。

南韓房地產市場寒潮來襲，值得台灣

多加留意。一般而言，

除了外銷會影響南韓經濟，房地產也是左右南韓經濟的一大關鍵。以房地產市場惡化為開端的經濟體系連鎖效應，已被視為南韓經濟系統中，最有可能引發一連串骨牌效應的高風險因子，處理不當恐引爆全面性的經濟危機。

Phoca PDF

發佈：2023-03-30, 週四 11:12
點擊數：5379

作者 范維君　為漢陽大學社會學博士

Phoca PDF