

## 第四章 大專生校外住宿租賃市場之特性

大專生之住宿需求與特質、及其面臨的租賃住宅市場環境如何？這個問題想試著瞭解學生租屋中經常發生的租屋意外事件，與其學生租屋特質及面臨的租賃住宅市場環境間是否有直接的關連，而學生本身的住宿需求是什麼？本章以台北地區為例，從學生選擇租屋進入租賃住宅市場的角度，探究學生在租賃住宅市場中之行為特質與環境。本章節，先由 2000 年住宅及戶口普查的原始資料計算租押戶數，作為總體面的比較基礎，再以崔媽媽基金會「租賃住宅行為調查問卷」進行學生與一般租屋族群二者之比較研究。

### 第一節 學生校外住宿租賃住宅市場之樣貌

#### 一、大專生租屋佔市場之比率

##### （一）租賃住宅市場中因工作或就學租屋者佔六成

依據 89 年戶口及住宅普查，台北市普通住宅總戶數約八十五萬戶（表 1），其中住宅權屬之租押比例為 13.6%（約 11 萬 5 千戶），低於台北縣主要市區<sup>27</sup>的 14.4%。台北縣市屬於台灣高租押率之縣市。

---

<sup>27</sup> 「台北縣主要市區」包括：板橋市、三重市、中和市、永和市、新莊市、新店市、樹林市、淡水鎮、汐止市、土城市、蘆洲市、深坑鄉等十二地。

台北人選擇以租賃方式居住的主要的原因，前兩大是「工作或就學」而暫時選擇租屋，及「買不起房子」而選擇租屋，第一項就佔了 64.2%，而第二項佔了 27.5%。而剩餘一小部分人的理由是「不願意購屋」，僅佔 5.2%。也就是大部分的人都是因為工作及就學的原因，這項因素成為台北租賃住宅市場的主要的結構性特徵，也就是「學生」與「上班族」所構成租賃住宅市場。而這兩個消費族群加上買不起房子的另外三分之一，共約九成的租屋者的另一項特徵，是所得屬於在中下階層。

表 4-1 台北縣市地區租押住宅佔住宅戶數比率

統計項目		租押戶數	住宅戶數	租押佔住宅之比例 (%)
台北縣市	台北市	114,991	844,331	13.6
	台北縣主要市區	140,285	973,957	14.4
	Total	255,276	1,818,288	14.0

資料來源：89 年戶口及住宅普查

表 4-2 台北租賃者租屋原因表

		樣本數	百分比
租屋居住的原因	因工作或就學暫時租屋	247	64.2
	不願意購屋	20	5.2
	買不起房子	106	27.5
	其他	12	3.1
	Total	385	100.0

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷

## (二) 租賃住宅市場中學生租屋者佔兩成

而因工作或就學的 64.2% 裡，學生族群佔了約三分之一（26.6%）；因工作而賃居的工作職業以服務業最高，佔 23.4%，第二位是商業，佔 15.6%，第

三位是軍公教，佔 13.5%。相比之下學生之比例仍屬最高的一群，在整個台北租賃住宅市場中擁有近兩成（17.1% = 64.2% × 26.6%）的市場規模。

表 4-3 台北地區租賃住宅市場因工作或就學之房客職業比例

		次數	百分比
就學	學生	65	26.6
工作	服務業	57	23.4
	商業	38	15.6
	軍公教	33	13.5
	自由業	25	10.2
	製造業	7	2.9
	農漁	2	0.8
	家管	1	0.4
	其他	16	6.6
	總和	244	100

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷

### （三）租賃住宅市場中大專生租屋者佔一成

但是，關於這兩成的學生租屋族群需再加以區分。其學生之教育程度，其中 7.1% 是“博碩士生<sup>28</sup>”，剩餘的 9.5% 才是本研究之對象“大專學生”。

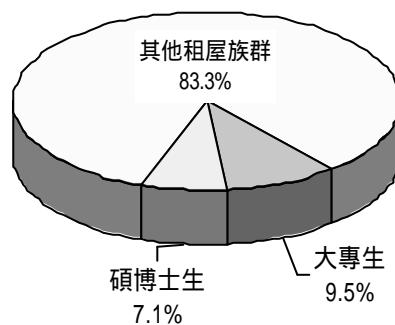


圖 4-1 大專生、博碩士生及其他租屋族群之市場比例圖

<sup>28</sup> 本研究將博碩士生分離有其消費屬性與租屋行為差異之必要性。

## 二、台北大專租屋族規模

在第三章中，我們推估出 2001 大專院校之外宿學生量應高達 52.8 萬人，其中住宿學生數推估約 25.9 萬，在外租屋學生數推估約 26.8 萬戶。依主計處社會指標統計（2001）台北縣市之大專院校學生約佔台灣地區（Taiwan Area）36.1%，其中台北市佔 23.9%，台北縣佔 13.2%。因此可以推估出，台北縣市校外學生租屋人數約為“九萬七千人”（其他：校內住宿人數約為“九萬三千人”，住在自家或親友家人數約“二十四萬人”）。

## 第二節 大專生租屋市場之特殊性

本節研究學生租屋租群之租屋行為，採取去評價學生在租屋需求的行為上與其他租屋者的差異性，以及其租屋需求反映在租屋價格上的綜合效果。本節說明評價學生租屋與其他租屋者之差異，並在下一節討論其經濟上的效果。本節之學生已排除博碩士生，使大專學生的特質能被清楚的顯露。

### 一、城市移民特質

#### （一）大專生租屋經驗以一兩年居多 佔四成

從租屋居住時間，來看大專生與其他租屋族群的差異。因為學生租屋是因為就學而暫時居住，所以求學的時間會限制租屋時間的長短，可以猜測是一至四年其間。結果相去不遠，大學生租屋時間在一年以下的，有 21.4%；一至兩年的最多有 39.3%；二至四年的次之，有 28.6%。

其他租屋族群之租屋時間，長短皆有，在一年以下的，有 15.9%；一至兩年的最多有 31.4%；二至四年的有 21.2%；四年以上屬長期租屋的有 31.4%，佔了三分之一。

兩這相比學生屬於短期租屋，其他租屋者中有三分之一屬長期租屋者。

表 4-4 學生與其他租屋族群租屋之租屋時間比較表

樣本數 直行%		學生 & 其他租屋族 群		總計
		大專生	其他租屋 族群	
租屋居住的時間多長	1 年以下	6 21.4%	39 15.9%	45 16.5%
	1 年至 2 年	11 39.3%	77 31.4%	88 32.2%
	2.1 至 4 年	8 28.6%	52 21.2%	60 22.0%
	4.1 至 6 年	2 7.1%	29 11.8%	31 11.4%
	6.1 年至 10 年	1 3.6%	33 13.5%	34 12.5%
	10 年以上		15 6.1%	15 5.5%
總計		28 100.0%	245 100.0%	273 100.0%

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷 (N=273)

## (二) 台北大專生畢業後繼續留在台北的佔八成 會繼續租屋在六成以上

從對於未來居住條件改善的期望 (表 4-18)，來看大專生與其他租屋族群的差異。整體來說，相較於其他租族群學生屬於短期租屋者，相對的對於未來居住的居住期望也會較受限制。大專中傾向於訂定遠程計畫購屋的有 18.5%，希望期望長期穩定的租屋的也有 18.5%，預計搬離台北市的有 22.2%，維持現況的最多有 40.7%。學校畢業後又繼續留在台北的學生可能達到八成 (77.8%)，也有六成 (59.2%) 以上打算繼續租屋。

而其他租屋族群對於未來居住的居住期望明顯的與學生不同，對於租屋的看法是較兩極的，即以租屋為購屋的過程，預計未來有購屋的準備，其中預計在一年類購屋的有 5%，三年內購屋的最多有 24.8%，較遠程五年購屋的有 18.1%；另外一個看法是沒有購屋的準備，期望能穩定長期的租屋有 21.8%；保持中立態度維持現狀的也有 21%。另外預計搬離台北的僅有 7.6%，表示其他租屋族群

相較余學生而言生活是較為穩定的狀態。

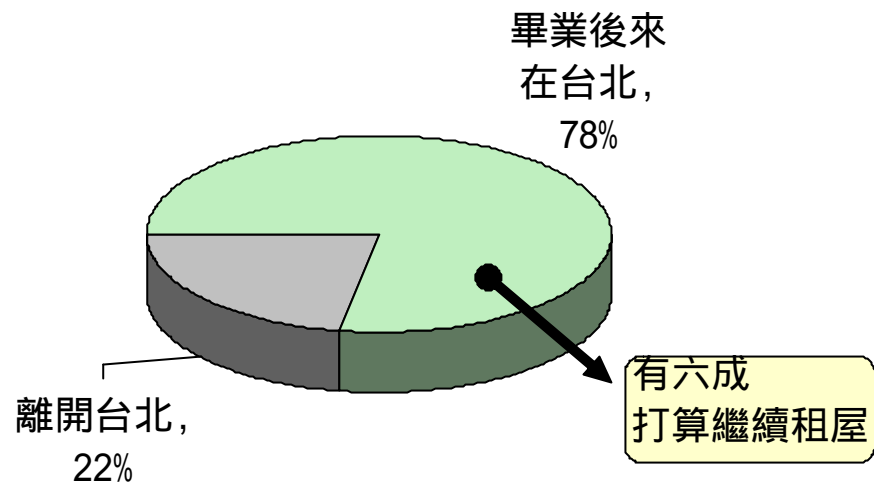


圖 4-2 台北大專生畢業後居留及遷離台北比例圖

表 4-5 學生與其他租屋族群租屋之對於未來居住條件改善的期望比較表

		學生 & 其他租屋 族群		總計
		大專生 樣本數 直行%	其他租 屋族群	
對於未來居住 條件改善的期望	預計於一年內購屋		12 5.0%	12 4.5%
	預計於三年內購屋		59 24.8%	59 22.3%
	預計於五年內購屋	5 18.5%	43 18.1%	48 18.1%
	期望長期穩定的租屋	5 18.5%	52 21.8%	57 21.5%
	預計搬離台北市	6 22.2%	18 7.6%	24 9.1%
	維持現狀即可	11 40.7%	50 21.0%	61 23.0%
	其他		4 1.7%	4 1.5%
總計		27 100.0%	238 100.0%	265 100.0%

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷 (N=273)

## 二、倚賴型經濟特質

### （一）大專生之原生家庭收入在八萬元以下的佔七成

從家庭平均月收入，來看大專生與其他租屋族群的差異。若僅區分高低所家庭得以八萬元為界來看，81.6%的大部分其他租屋者都在水平以下，而大專學生則較多一些在水平以上，有29.6%收入超過八萬元。有兩點可以說明，一、其他租屋族群因年齡以青壯年為主，表示其尚在步入社會階段，財富累積較少，也以未婚居多，因此低所得者十分普遍；二、學生之經濟尚附屬於原生家庭，這些學生的父母年齡都在38歲以上，平均收入自然要高於青壯年一輩，但值得注意的是，目前大學生的家庭經濟狀況70.4%在八萬元以下，以一個學生每個月在台北之生活費加上學費，保守估計至少要兩萬元，也就是每個家庭每個月為一個學生須支付25%以上的家庭收入，如果是一個家庭兩個孩子上大學，負擔肯定十分沈重。

表 4-6 學生與其他租屋族群家庭平均月收入比較表

樣本數 直行%		學生 & 其他租屋 族群		總計
		大專生	其他租 屋族群	
收 家 入 庭 平 均 月	超過八萬元	8 29.6%	44 18.4%	52 19.5%
	八萬元以下	19 70.4%	195 81.6%	214 80.5%
總計		27 100.0%	239 100.0%	266 100.0%

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷 (N=273)

### （二）台北有四成學生完全倚賴家庭供養

校外住宿學生在經濟上要比在校住宿生來的沈重許多，主要是因為房屋租金及住宅上的雜支增加。由於學生本身的經濟並非完全獨立，主要的生活費來源仍是家庭提供。學生生活費用的統計包括家庭提供之生活費用、自己打工之報酬、其他收入、及家庭支付之房屋租金。

在東吳大學的校外住宿學生中，有87.5%的學生房屋租金由父母負擔；而

有 56.1% 的外宿學生除了家裡供給的生活費外，還另外打工賺取花費。而這之中計有四成（38.4%）的學生是完全依賴家人提供生活費生活。這與美國之同年齡學生相比，他們之中有九成以上（Grant，1996）的學生能夠經濟自主，顯示兩個地方間有非常大的不同。

表 4-7 家庭對學生租金負擔與學生打工之比例

		是	否	總計
房租是否由家裡支付？	樣本數	1285	183	1468
	橫列%	87.5	12.5	100
是否有打工賺取收入？	樣本數	835	654	1489
	橫列%	56.1	43.9	100

資料來源：本研究問卷 / 東吳大學校外住宿學生調查（N=1656）

目前是否有打工賺取生活費？

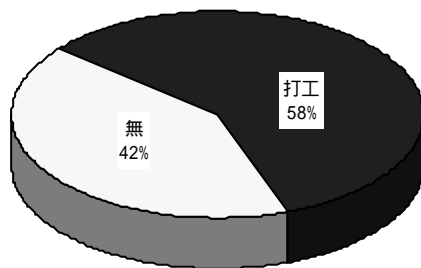


圖 4-3 大專生打工賺取生活費之比例（左圖）

目前是否由家人提供租金？

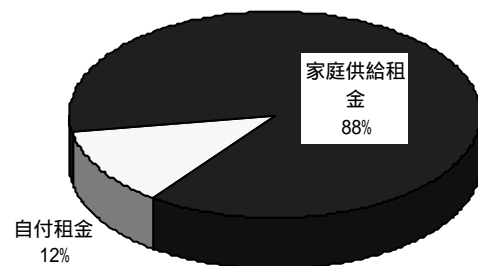


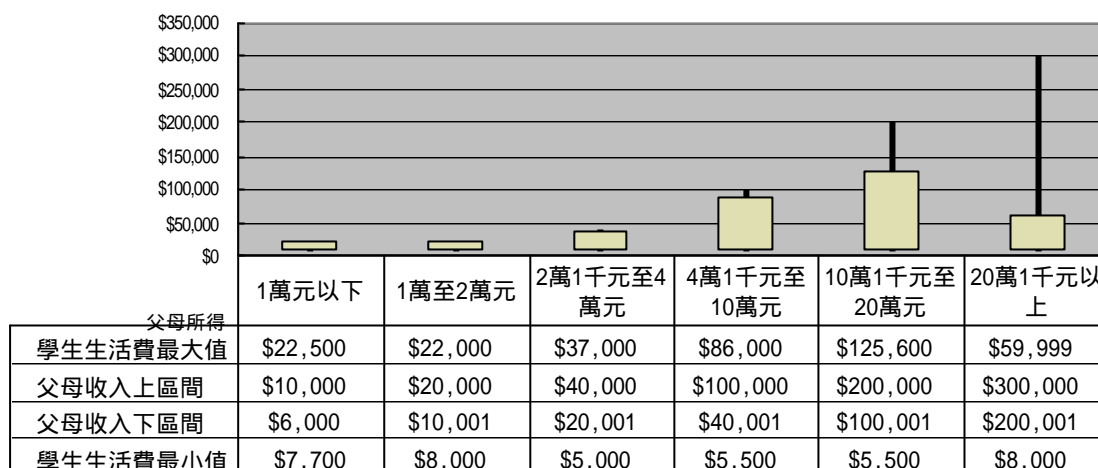
圖 4-4 大專生租屋租金由家庭提供之比例（右圖）

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計，N=1,656

### （三）大專生生活費與原生家庭收入呈正相關

下面圖表顯示學生之生活費用與原生家庭父母之月收入呈現正相關，但沒有必然的比例關係。





註：圖中垂直的單線表示父母所得區間，矩形塊表示學生生活費區間。（N=1656）

圖表 4-1 父母所得與學生生活費之對照圖

### 三、大專生租屋消費策略

#### （一）降低租金成本

由於學生經濟狀況較差，面對著台北都會區昂貴的租金價格，為了節省開銷，學生早已發展出幾種實用的租屋策略（整理自崔媽媽基金會電子報，2002.8.1）：

##### 1. 以交通成本換取租金

1.採取“以時間換取空間”的租屋策略：若學校附近是屬於租金昂貴的地段，則採通勤方式到租金價格低的郊區租屋。以台大的學生為例：因為學生的時間壓力不像上班族，因此台大學生很少在學校附近租金昂貴的大安區找房子；他們反而多在租金較便宜的景美、永和、中和、甚至新店地區租屋，然後再藉由機車、公車來通勤。

2.以捷運沿線做為租屋區位的思考：伴隨著這兩年捷運陸續通車，徹底地改了原有對租屋區位的思考方式。便利、快速的捷運成為租屋族在選擇區位時的重要輔助條件。其實學校附近有捷運車站的學生們，可考慮的租屋區位範圍就寬廣

許多。捷運通車後，讓淡水、竹圍、中和、新店成為租屋族的新寵。

## 2. 以聯合租屋分攤租金

聯合承屋，降低成本：一般而言，三個學生合租一戶有三個房間整層住家的負擔要比去租三間分租雅房划算，況且又多了自己使用的客廳、廚房、衛浴。不但價格划算，況且找尋生活習慣相近的同學一起合租，更可避免與生活習性不同之陌生人共住分租雅房的不便。因此，有愈來愈多的學生傾向與熟識的好友一起“湊莊”，合租整層住家，大家共用家俱，一起分擔房租。

## 3. 以學生本色降低租金

多數房東喜歡租給學生：大部份房東都喜歡將房子租給社經背景較單純的學生。固然房東出租房子的考量點首在租金收益的高低，尤其在社會治安日益惡化、人際衝突利害關係愈來愈清楚的今日，愈來愈多的房東對房客身份背景相當重視。因此背景單純的學生房客確實給予房東莫大的安全感。房東認為即使學生出了問題，大不了還可找學校追查，不致發生人去樓空的“慘劇”。一般而言，學生房客通常只要佐以誠懇態度、及應有的禮貌，在洽談的過程極易被房東所接受。因此縱使學生經濟條件較差，無法支付較高的租金，一旦房東願意租給他們的話，通常會網開一面，租金上多少可以再稍減。

## （二）降低尋屋成本

租房子首重取得安全可靠的租屋資訊。幾種傳統租屋族最常見的管道包括：找尋社區公佈欄的紅紙條、報紙的分類廣告、親友介紹、和找仲介公司。但近年來網際網路盛行，所以網路上充斥著各式租屋網站；就連大學 BBS 站的租屋版上都有許多主動張貼的租屋資訊。

由於佈告欄紅紙條、報紙多充斥著仲介公司的資訊，因此找屋最有效的方式仍以同學間的介紹為主。一般而言，價格便宜、條件良好的房屋較少以登廣告、貼紅紙條的方式出租，而往往透過小眾管道流通（同學間介紹、或學長姐與學弟妹間“世代相傳”的資訊管道）。

在「台灣地區 WWW 使用者調查」（陶振超，1996）中顯示，台灣地區網路使用者以男性居多，佔 92.3%，平均年齡為 28.5 歲，教育程度以大學、專科為主。

在職業上以「專業技術人員」與「學生」最多。因此，利用網路 BBS 站電子佈告欄、及各種免費的租屋網站，找尋租屋資訊則是現今學生找屋最流行的趨勢。在各大學的 BBS 站中，相關的舊貨、生活資訊交換版面儼然成為租屋資訊的交換場所。此類的租屋資訊以分租雅房的學生二房東徵室友的比例為高；由於對象特定，出租的成功率頗高。

### （三）降低再出租成本

許多學校附近的整層住家長期為學生們所合租，每當有學長姐畢業遷出，學生們都自動透過同學間的網絡遞補合適的學弟妹，因此這些房屋很少流入租賃住宅市場；往往數年內一直在同一組的直屬學長、學弟間不停地流傳；有些房屋甚至可“薪火相傳”，延綿十幾年而未曾斷絕。由於這類學生房客長期性和房東取得信賴的合作默契，因此租金價格的調幅也往往比行情來得低。據東吳大學學生住宿組的統計，藉由“親戚、同學推薦”而找到租賃處所佔外宿同學租賃管道來源的首位。這種房東與學生間建立的長期租賃關係，對於房東或學生而言都是一種降低交易成本的模式，房東無須再冒風險去面對不良的租客所帶來的問題，而且租金收入也能穩定不間斷。對於學生而言，有朋友、學長姐先前住過、對房東為人處事的熟識做為保障，對剛入社會缺乏經驗的大學新鮮人來說，是較安全可靠的租屋管道。

## 第三節 大專生在租屋市場環境中之情境

### 一、尋低價租屋生活

#### （一）大專生在校外之月租金要低於一般租屋族 3—5 成

從經濟能力，來看大專生與其他租屋族群的差異。依一般租賃市場上對於出租住宅類型的分類，「整層住家」、「獨立套房」、及「分租雅房／小套房」

等三類，求租賃價格得平均數比較。因為房客對於租金支付是一種自身效用的調適結果，從租金能觀察許多需求的性質。經濟能力的觀察是粗略的。

平均而言，就台北的租金價格，學生所租的房屋與其他租屋族群的租金差數約四成，其中以整層住家之差數最高，約五成；分租雅房／小套房次之，近四成；獨立套房的差數最小，約兩成五。數據顯示一個基本的訊息，學生傾向租低租金之住宅，顯示平均而言學生之經濟條件要弱於市場上其他租屋族群。

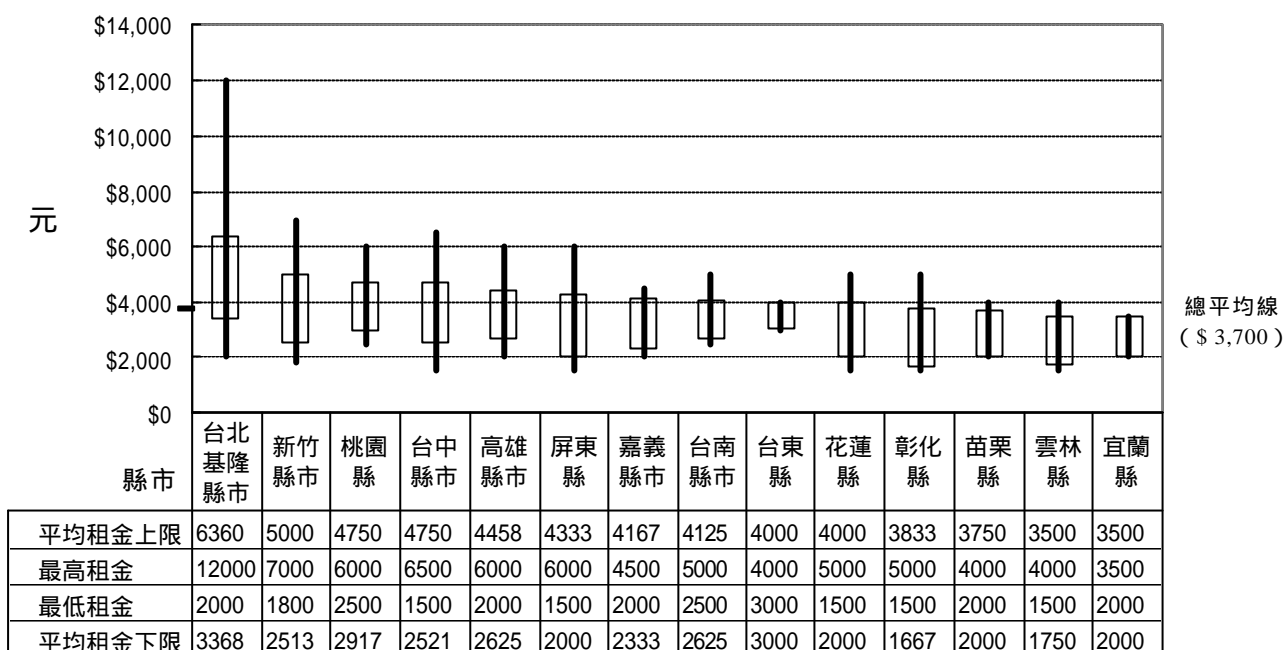
表 4-8 學生與其他租屋族群月租金比較表

		目前之月租金（百位平均數）		月租金差數 （B-A）%
		大專生（A）	其他租屋族群（B）	
住宅類型	整層住家	8,800	13,200	50.0
	獨立套房	7,200	9,000	25.0
	分租雅房／小套房	4,700	6,500	38.3
	Total	6,900	9,600	39.1

資料來源：崔媽媽基金會／2002 租賃住宅行為調查問卷 (N=273)

## （二）全台平均學生租屋月租金價格約四千元 北部租屋相對較高

從台灣各大專院校之住宿單位對學生校外租金之調查（1999）發現，各地之租金價格由北而南，西到東存在租金遞減關係。以台北基隆縣市學生租屋之平均租金上限最高，約 6360 元，而其最高與最低租金差異也最大。其次是新竹縣市（5000）、桃園縣（4750）、台中縣市（4750）。平均租金上限最低的縣市是宜蘭縣，僅 3500 元，其平均租金下限是 2000 元。全台各地校外學生平均租金約 3700 元。下圖中，排序前四位之平均租金在總平均值以上，第五位，即高雄縣市以下在平均租金水準在 3700 元以下。



圖表 4-2 各縣市學校周遭學生租賃住宅市場租金圖（已依平均租金上限排序）

資料來源：教育部 88 學年度（1999）大學院校學生住宿與租屋調查 / 本研究整理（N=128）

### （三）台北校外住宿學生生活費用一萬六千元

下列調查根據是東吳大學校外住宿學生問卷的結果得出，家庭收入越高的家庭，其就學子女的生活花費亦越高，但父母以台北東吳大學外宿學生而言，平均最低生活費約“一萬三千元”，總平均生活費約“一萬六千元”。

表 4-9 學生家庭月收入與學生月生活費平均數

學生家庭月所得	月生活費 平均數	樣本數	樣本數%
1 萬元以下	\$13,145	17	1.60%
1 萬至 2 萬元	\$12,851	29	2.70%
2 萬 1 千元至 4 萬元	\$14,040	184	18.60%
4 萬 1 千元至 10 萬元	\$15,323	480	52.80%
10 萬 1 千元至 20 萬元	\$18,259	143	18.80%
20 萬 1 千元以上	\$21,619	36	5.60%
總和	\$15,663	889	100.00%

資料來源：本研究問卷 / 東吳大學校外住宿學生調查（N=1656）

## (四) 租金約佔校外住宿學生生活費三 四成 無儲蓄能力

而租金負擔佔生活費中的比率，在各家庭所得區間中，佔有一定的比例，約介於三成至四成之間（33.9%），而學生的儲蓄率平均而言接近零儲蓄（2.4%），也就是說生活費的提高只會使學生選擇更好的生活品質，包括住更好的房子和相稱的花費，且並不會增加儲蓄或理財上的比率。（表 4-10, 表 4-11）

表 4-10 學生房屋租金與生活費之比值

學生家庭月所得	租金佔生活費 之比率（%）	樣本數	樣本數%
1 萬元以下	36.3	17	2.10%
1 萬至 2 萬元	37.2	29	3.70%
2 萬 1 千元至 4 萬元	35.3	183	21.80%
4 萬 1 千元至 10 萬元	33.9	473	54.20%
10 萬 1 千元至 20 萬元	32.2	136	14.80%
20 萬 1 千元以上	30.4	33	3.40%
總和	33.9	871	100.00%

資料來源：本研究問卷 / 東吳大學校外住宿學生調查（N=1656）

表 4-11 學生儲蓄與生活費用之比值

學生父母月所得	儲蓄率 平均數%	樣本數	樣本數%
1 萬元以下	0.45	26	0.3%
1 萬至 2 萬元	1.11	54	1.6%
2 萬 1 千元至 4 萬元	2.09	338	19.5%
4 萬 1 千元至 10 萬元	2.69	793	58.8%
10 萬 1 千元至 20 萬元	2.83	216	16.8%
20 萬 1 千元以上	1.86	59	3.0%
總和	2.44	1486	100%

資料來源：本研究問卷 / 東吳大學校外住宿學生調查（N=1656）

### （五）半數大專生對市場租金感覺合理

從租金水準是否合理？來看大專生與其他租屋族群的差異。僅以合理及過高兩極來判斷，有一個十分有趣的現象，發現大專學生對於所找的租屋之租金價格感到合理的比例大於其他租屋者，大專生有 46.4% 覺得合理，這裡顯示有一半的大專生認為：他可以在市場上找到合而己經濟能力的房子；其他租屋族群僅有 27.9%，而他們對於租金過高感受的傾向也大於大專生。這個現象有兩點推測說明，一、學生之租金價格相對較低可能影響其對租屋品質的低要求；二、租賃住宅市場中普遍存在品質與租金不相稱之租屋，其他租屋族群對於租屋不合理之反應是正常的。

表 4-12 學生與其他租屋族群租屋合理度認知比較表

樣本數 直行%		學生 & 其他租屋族群		總計
		大專生	其他租屋族群	
租金水準是否合理	過高	1 3.6%	46 18.9%	47 17.3%
	略高	14 50.0%	130 53.3%	144 52.9%
	合理	13 46.4%	68 27.9%	81 29.8%
總計		28 100.0%	244 100.0%	272 100.0%

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷 (N=273)

### （六）大專生人均居住面積約 2.5 坪

「人均居住面積」是討論居住品質的一項指標。表 15（人均居住面積）可以歸納學生校外人均居住面積約 3 坪，選擇居住雅房的人數約為套房的四倍。另外，居住在 1.5 坪（22.5%）及 3.5 坪（18.3%）的學生也很多，表示 1.5 3.5 坪是一般學生可以接受的居住面積區間。

表 4-13 套雅房人均居住面積區間次數分配表

		套雅房（人數％）		總和
		套房	雅房	
人均居住面積	<1 坪	2.50%	4.20%	6.70%
	1.5 坪	2.50%	22.50%	25.00%
	2.5 坪	5.00%	23.30%	28.30%
	3.5 坪	2.50%	18.30%	20.80%
	4.5 坪	1.70%	7.50%	9.20%
	5.5 坪	2.50%	0.80%	3.30%
	>6 坪	4.20%	2.50%	6.70%
總和		2.942	79.20%	100.00%

資料來源：本研究問卷／東吳大學校外住宿學生問卷（N=1656）

### （七）五種生活居住形態

外宿學生居住密度及住宅的形態，依據東吳大學問卷資料可歸納出五種類型，依優劣排序如下。

1. 生活優渥，自己獨住一層。
2. 兩人包租一層，經常多出一兩個房間做另外用途。
3. 單人套房或兩人居住一間大套房。
4. 一至三人不等的雅房。
5. 違規建築，可能為地下室隔間或屋頂違章，大空間由木板隔出三至多人不等的房間，衛浴共用。

## 二、小團體學習生活

### （一）外宿 2-3 人小團體佔六成 以同學為主

從租屋共居人數及同住者關係，來看大專生與其他租屋族群的差異。整體來說（表 4-14）學生比其他租屋族群更傾向小團體生活，特別集中在 2-3 人，有 63%，大於三人的比例很少，這可能是受到租屋市場產品規格的限制所致（大部



分的租屋住宅都是三房兩廳)。同住者關係以親友(34.6%)及其他關係(34.6%)居多,這兩者相加接近七成(表 4-15)。以東吳的外宿學生為例,與同居者關係中同學佔 66.0%,其次是社會人士,也就是上班族,佔 16.3%之多,再其次是朋友(7.5%)及親人(5.0%)(表 4-16)。

## (二) 市場上有八個百分點的學生家庭是租賃戶

學生租屋同住這關係的另外三成,包括獨居(23.1%)及同家人居住(7.7%)(表 4-15)。學生與家人同住可能表示原學生之家庭就是租屋者。

其他租屋族群在獨居(21.6%)及四 五人(18.4%)的比例要高於學生,同住者關係也以獨居(32.4%)及家庭(19.7%)要高於學生。顯示其他租屋族群以單身工作者及已婚家庭組成份子,單身者至少有三成,家庭則接近兩成。

表 4-14 學生與其他租屋族群共同居住人數比較表

樣本數 直行%		學生 & 其他租屋 族群		總計
		大專生	其他租 屋族群	
與 多 少 人 共 同 居 住	自己	5 18.5%	53 21.6%	58 21.3%
	二至三人	17 63.0%	141 57.6%	158 58.1%
	四至五人	3 11.1%	45 18.4%	48 17.6%
	六至七人		4 1.6%	4 1.5%
	七人以上	2 7.4%	2 .8%	4 1.5%
總計		27 100.0%	245 100.0%	272 100.0%

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷 (N=273)

表 4-15 學生與其他租屋族群之與同住者的關係比較表

樣本數 直行%		學生 & 其他租屋 族群		總計
		大專生	其他租 屋族群	
與 同 住 者 的 關 係	單獨居住	6 23.1%	77 32.4%	83 31.4%
	家庭	2 7.7%	47 19.7%	49 18.6%
	親友	9 34.6%	77 32.4%	86 32.6%
	其他	9 34.6%	37 15.5%	46 17.4%
總計		26 100.0%	238 100.0%	264 100.0%

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷 (N=273)

表 4-16 外宿學生與同住者之關係表

		樣本數	百分比
與 同 住 者 的 關 係	同學	1578	66.0
	社會人士	389	16.3
	朋友	180	7.5
	親人	120	5.0
	房東	106	4.4
	外國人	18	0.8
總計		2391	100.0

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計，N=1,656

### 三、租屋資訊搜尋環境

#### (一) 租屋權益知識獲取以親友及網路為主 學校提供比例極低

在尋屋過程中尋求之保障自身租屋權益知識？學生與其他租屋族群有些微的不同。對於所有租屋者而言，最經常取得的途徑是「1.從租屋經驗中累積(33.3%)」。再來才是「4.親友告知(17.4%)」、「2.媒體報導(14.3%)」、及「7.從網站中取得(14.3%)」(表 4-17)。

而與其他租屋族群相比，學生較為特殊的途徑是「4.親友告知(20%)」及「7.從網路中取得(20%)」。這也顯示學生使用網路與非自發性得知租屋權益

知識的現象。而學生從「8. 政府 / 學校提供」取得的比例比其他租族群要低很多，這似乎表示學校對於學生租屋權益的宣導工作並無成效。

表 4-17 學生與其他租屋族群租屋之保障自身租屋權益知識取得媒介比較表

樣本數 直行%		學生 & 其他租屋族群		總計
		大專生	其他租屋族群	
租屋權益知識媒介	1 從租屋經驗中累積	23 32.9	180 33.3	203 33.3
	2 媒體報導	7 10.0	80 14.8	87 14.3
	3 自行研讀法條	3 4.3	36 6.7	39 6.4
	4 親友告知	14 20.0	92 17.0	106 17.4
	5 透過公益團體	2 2.9	34 6.3	36 5.9
	6 由房東告知	5 7.1	25 4.6	30 4.9
	7 從網站中取得	14 20.0	73 13.5	87 14.3
	8 政府 / 學校提供	1 1.4	14 2.6	15 2.5
	9 其他	1 1.4	6 1.1	7 1.1
總計		70 11.5	540 88.5	610 100.0

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷（N=273，複選）

## （二）學生偏好從租屋網站或 BBS 站找房子

租屋需求與供給的結合需要資訊管道來串聯，在台北地區常見的租屋資訊提供管道類型有在出租房屋屋前自行張貼廣告、在社區公佈欄張貼招租的紅紙條、透過親友介紹、在報紙分類廣告刊登、透過租屋網站刊登、透過校園 BBS 站（電子佈告欄）刊登、租屋仲介公司、租屋資訊公益團體等八大類，並可再區分為組織性、傳統管道、媒體管道等三種類型。

「崔媽媽基金會」與「仲介公司」是屬於組織性管道，這兩者被使用的比例都很大，但由於可能因為施測問卷的對象是以崔媽媽的房客為主，因此可能產生比例上的偏誤。不過仲介的比例仍然值得注意，學生（12.3%）在這裡的比例比其他租屋族群（10.6%）高，顯示學生叫其他租屋族群更多使用組織性的管道。

社區裡四處張貼的紅紙條或布告欄的租屋資訊、及透過親友口耳相傳的方式是最早被使用的，而且到現在仍然相當普遍，比例佔得很高。「社區公佈欄或紅紙」對於學生或其他租屋者而言都很重要約佔 23.9%，而「親友介紹」其他租屋族群（13.5%）要比學生（11.1%）使用得多一點。

「報紙」、及「租屋網站或 BBS 站」是屬於媒體管道，報紙的使用比例很低，似乎有漸漸被淘汰的命運。不過其他租屋族群（9.1%）使用的比例比學生高（2.5%）；學生是最偏好網路或 BBS 的管道，比例有 22.2%，其他租屋族群使用比例也不差，有 14.3%。

總的來說，學生以使用「租屋網站或 BBS 站」、及「社區公佈欄或紅紙」對多。

表 4-18 學生與其他租屋族群租屋之租屋資訊管道比較表

樣本數 直行%			學生 & 其他租屋族群		總計
			大專生	其他租屋族群	
租屋資訊管道	組織性	1 崔媽媽租屋中心	22 27.2	186 27.8	208 27.7
		2 仲介公司	10 12.3	71 10.6	81 10.8
	傳統	3 親友介紹	9 11.1	90 13.5	99 13.2
		4 社區公佈欄或紅紙	19 23.5	160 23.9	179 23.9
	媒體	5 報紙	2 2.5	61 9.1	63 8.4
		6 租屋網站或 BBS 站	18 22.2	96 14.3	114 15.2
	7 其他		1 1.2	5 .7	6 .8
	總計		81 10.8	669 89.2	750 100.0

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷（N=273）

### （三）學生尋屋時間較短

尋找房子是一件需投入成本跟精神的事，當尋找者花越多得時間在找合適自己房子上，他就會得到越多關於房子的資訊，也就會再花更多時間投入。

表 4-19 學生與其他租屋族群租屋之尋屋花費時間比較表

樣本數 直行%		學生 & 其他租屋 族群		總計
		大專生	其他租 屋族群	
平均 花費 多長 時間 找到 房子	一週內	7 25.0%	32 13.1%	39 14.3%
	8 天至二週	9 32.1%	81 33.2%	90 33.1%
	15 天至一個月	7 25.0%	72 29.5%	79 29.0%
	一至二個月	4 14.3%	38 15.6%	42 15.4%
	二至三個月	1 3.6%	14 5.7%	15 5.5%
	三個月以上		7 2.9%	7 2.6%
總計		28 100.0%	244 100.0%	272 100.0%

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷 (N=273)

學生相較於其他租屋族群而言，尋屋偏好短時間完成，尤其是一週內的比例高於其他租屋者甚多。其他租屋族群則願意花較多的時間看房子，八天至一個月有六成之多（62.7%）。但也有不少人花更多的時間在一個月以上，這些人有 24.2%。

## 四、租屋契約與糾紛

### （一）大專生對租屋居住表示不滿意的僅佔三成

不過找房子的時間很相稱於對於居住房子後對屋況的滿意程度。學生是較不滿意的（32.1%），其他租屋族群是較滿意的（77.3%）；但相反的，對於租屋居住表示滿意的還是高達 67.8%。

表 4-20 學生與其他租屋族群租屋之對於租屋現況之滿意度比較表

樣本數 直行%		學生 & 其他租屋 族群		總計
		大專生	其他租 屋族群	
程度如何 對租屋居住的滿意	很滿意	2 7.1%	15 6.4%	17 6.5%
	還算滿意	17 60.7%	166 70.9%	183 69.8%
	不滿意	9 32.1%	49 20.9%	58 22.1%
	相當不滿意		4 1.7%	4 1.5%
總計		28 100.0%	234 100.0%	262 100.0%

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷 (N=273)

## (二) 學生無訂定書面契約的比例高於一般情形

台灣租賃市場中，租賃關係又分為書面契約及口頭契約的形式。就租賃而言，原屬於契約行為的一種。大部份的契約行為，只需要口頭約定就能成立，並且生效。所以在租賃關係中，房東、房客之間只要把房子、租金講定，縱使未簽訂契約書，雙方都會因租賃關係有效成立而受拘束，不得任意反悔，否則就得負擔法律上的責任。不過就租賃期間，因民法有特別規定，所以有無書面契約便會對雙方的權利義務有極大影響。但是普遍台灣的房東房客是以無書面契約的情況較少，大約有一成（13.6%），而且學生的比例又要更高一些。

表 4-21 學生與其他租屋族群租屋之與房東訂定書面契約比例比較表

樣本數 直行%		學生 & 其他租屋 族群		總計
		大專生	其他租 屋族群	
面訂 契約書	是	23 82.1%	199 86.9%	222 86.4%
	否	5 17.9%	30 13.1%	35 13.6%
總計		28 100.0%	229 100.0%	257 100.0%

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷 (N=273)

### （三）學生遭遇租屋糾紛的比例高於一般情形

在法令和市場環境不建全的租賃交易之中，房客和房東單純的供需交易，致生許多不確定性。問題的發生與相關之權利義務不明確及租賃雙方的不平等、及發生糾紛後處理之成本過巨以致於擱置糾紛，而延生日後爭端。目前各國法令上的設計，多為保障房客取向，著眼在維持住的安定感，及有鑑於房東在居住的過程中有收益之故。但我國的法令散見於民法及土地法中，相關規定不甚明確，又有判例解釋等互相矛盾之處，在在形成亂源。

在租賃過程中，大部分的糾紛發生時間點，在於「搬遷進住」與「居住使用的過程」及「租賃關係的結束」等三部分。

以遭遇租屋糾紛的比例來看，學生遭遇的比例較大，有 21.4% 之多，高於其他租屋族群的 18.5%。一般認為，學生由於較無經驗，而可能產生簽約過程中的不平等，導致日後糾紛的發生；或者對於租賃權益的寡知使居住過程中權益受到蒙蔽。

表 4-22 學生與其他租屋族群租屋之遭遇糾紛比例比較表

樣本數 直行%		學生 & 其他租屋族群		總計
		大專生	其他租屋族群	
租屋糾紛是否曾遭遇過	是	6 21.4%	42 18.5%	48 18.8%
	否	22 78.6%	185 81.5%	207 81.2%
總計		28 100.0%	227 100.0%	255 100.0%

資料來源：崔媽媽基金會 / 2002 租賃住宅行為調查問卷 (N=273)

## 五、一個學生的租屋情境

依賴父母經濟能力的學生，使其在居住選擇上並無太大的空間，尤其在台北

都會區情況更是如此。歸納研究分析結果，可以提出三項台北學生租屋環境條件上的選擇傾向，他們背後的意義是呈現一個學生的生活情境：

- 租金效果：1.台北學生生活費每月約 1 萬 3 千元，八成由家裡提供  
2.雅房價格 5000 元；套房價格 7000 元
- 居住選擇：1.人均居住面積 2.5 坪  
2.租屋首重條件是“週邊環境”、其次是“個人人身安全”、第三是“房屋硬體設備”。
- 地點：平均居住在學校周邊 10 分鐘左右的車程範圍

台北租賃住宅市場的供需狀況是供給大於需求，普遍來說學生在尋屋上並沒有找不到房子的問題，除了一些特殊的學校案例，如文化大學，因地處國家公園，住宅供應缺乏，學生需要擇遠地而居，否則供給量是足夠的，而學生多半能居住在學校周邊 10 分鐘機車車程的範圍內，而這也是學生認為較理想的距離，大約是六 七公里左右。不過交通距離不是台北學生所特別關心的租屋條件，原因是台北交通工具發達，捷運及公車系統能夠遍及的地區廣，許多在士林讀書的學生能定居在中永和、板橋、或淡水一帶，足見交通距離並不為患。

一般學生在市場上的租金水準，都要比市場上的平均值少上三四成。這點反映出學生的經濟能力比一般租屋族差，而租屋族普遍的經濟及居住條件就不高，相形之下學生居住生活的品質，在台北地區而言是不佳的，這是居住的「質」量問題，統計上居住坪數約三坪，要小於 90 年台灣人均居住坪數 11 坪甚多，另外，還有屋況等等的問題。而經濟上學生住要依賴父母收入，居住的好壞也與父母收入成正相關。在台北學生生活費用高，較清寒的家庭學生打工的比例就高。為了節省居住費用，學生集居共同負擔租屋居住費用的十分平凡，但這並非是學生喜歡團體生活的反映，而僅是經濟上的考量，多半年級越大的學生，獨自居住的比例就越大，因為共同居住經常衍生許多糾紛，財務糾紛是主要的，其次還有生活習慣及感情問題等等。

租屋條件的選擇顯示出，大專生對於台北生活環境及其特質，住家的週邊環境是最被關注的，台北租賃住宅的環境並不理想，較理想的環境需要更多的租金支付，因此對於學生而言，要在普遍不佳中尋找不差的租屋是一個關鍵問題。其次，也十分重要的是人身安全性，這個問題與學生的經濟、社會特性相關，在較



差的環境中，治安不彰與發生危險的機會就會大增，加上學生抵抗人身侵犯事件的能力並不足夠，危險是隱藏的。另外，這一世代的學生，從小物質生活環境就較為富裕，離家生活也無法不選擇居住設備較良善的租屋。

## 第四節 小結

大專生之住宿需求與特質、及其面臨的租賃住宅市場環境如何？下面分為兩個部分來討論。

### （一）大專生之租屋特質

大專生在租屋上有兩個主要的市場特質，一、城市移民特質；二、倚賴父母之經濟特質。

一、城市移民特質：由於大學聯考採分發方式進行，所以台灣的大專生並不一定在住家附近的學校就讀，因此，大專學生形成台灣每年一度的國內人口遷移的現象，而且有向都市化集中的現象，以台北的學生而言，畢業後還會留在台北的就可能有八成，所以學生會從暫留人口逐漸定居下來，城市因為教育的關係而擴張，都市公共負擔的壓力也相形增加。這正是近年來，要求教育地方均衡發展的因素之一。就學校而言，學生數的成長與宿舍的供給不足，直接影響到學生在校外的居住品質與身命安全。

二、賴父母之經濟特質：特別表現在外宿生租屋消費的策略上。學生的經濟能力有八成來自於父母，另外兩成靠自己打工，基本的生活支出後，並沒有太多餘錢，因此在租屋上得盡可能節省，以通勤的方式降低租金、採用無成本的方式取得租屋資訊，如網路、或是透過學長學姊介紹，取得願意提供低租金給學生的房東，平均來說約有三分之一的生活費要花在租金上。另外，學生會因為經濟因素而衡量住校與不住校，也就是經濟情況允許學生會到校外選擇更好的居住環境，而有越能力打工的學生，也越有選擇校外租屋的傾向。普遍來說，學生在市場上約有二分之一能找到滿意的居所，這個比例要比市場上其他租屋者高出很

多，也就是對於學生而言，租賃市場的品質雖然不佳，但是對於學生而言卻有高出學校所沒有的優點，如擁有自己的房間、可以不受人管理、可以與較好的朋友同學一起生活等等，這些好處要比房屋的品質重要許多。但是，由於學生的社會經驗不足，不會為自己爭取權益，經常發生各種租屋糾紛，這種比例在學生中要比一般租屋者高。租屋安全教育的宣導，學校方面的還要繼續努力，每一百個學生中僅有一位能從學校得到租屋相關的資訊。

最後，要點明的是，學生的經濟依賴父母，大約有百分之七十致八十的父母需要為每個孩子每個月支出四分之一的家庭收入，這對於中低收入家庭而言，都是一個很大的負擔，如果子女有兩人以上上大學，情形是可以想見的；而如果父母僅能少部份提供，學生則需要獨立用打工的方式負擔百分之五十以上的生活開銷，本研究也發現學生中每個月有一萬元以上的學生約有百分之五。

## （二）大專生租屋特質與其在租賃住宅市場環境中的關係

以台北之租賃市場而言，大專學生租屋者約佔市場的一成。大專生與其他市場中的租屋者相同，都面臨到相同的市場環境。不同的是學生本身的特質，影響了其在市場中的處境與感受。在校外租屋的學生多數是外地學生，如同上述的是一群城市移民，在異地中對於環境的不熟悉，加上台灣的租賃市場制度的不健全，自然產生了許多問題，如第三節中討論到學生找房子經常得利用傳統的租屋資訊管道，用問的，並且學校大部分沒有提供這方面的協助，如租屋安全知識教育等等。與房東簽約時，學生在沒有經驗的情形下，可能損失自身權益，因此，學生租屋糾紛的比例很高。

另外，學生因為經濟能力普遍較低，所能支付的租金在市場中會承接到品質較差的租賃住宅，如違章建築、地下室建築，有結構安全及消防危險疑慮的住宅等等，因此，問題的發生也大多在這裡。

綜合言之，學生發生租屋意外的原因有三方面，一、學生在於異地求學對於環境的陌生產生的危險；二、學生身處在不健全的租屋市場制度環境及普遍品質不佳的租賃住宅而產生的問題；三、學生的弱經濟能力容易接受較低劣的租賃住宅而衍生危險。

### （三）學生的住宿需求？

本章發現學生離家外宿的原因，城市移民特質上很大份量，其次就是學生及學生家庭的經濟能力，因此，學生選擇最能符合經濟效益的居住決定，這是目前可以推測的居住需求之一，但是關於學生內在（成長發展的、個人的因素）而發的需求還需要進一步研究。