發佈：2023-04-27, 週四 11:32
點擊數：28632



儘管澳洲政府肯定「居住」是所有人共享的基本人權，「住房」在澳洲政府眼中仍是私有財產。房產買賣和房屋租賃都是高度市場化的產物，政府規範的介入，多以健全租房市場的發展為目標。這樣做的好處是澳洲的房屋高度市場化，租房市場從規範、流程、配套到服務做得相對完整，並有一整條產業鏈在支撐，租客權益也相對得到許多保障；壞處就是市場決定之下，資本雄厚的租客擁有較多選擇權，手邊資金較少、資金短缺且不瞭解租房政策的租客，很容易成為租房市場下的弱勢和犧牲者。

舉例來說，在澳洲投資房產有負扣稅(negative gearing)優惠

Phoca PDF

，許多投資房的支出都能抵稅，加上複雜的租房政策，大部分房東會委託仲介協助租屋和管理。

一般人在澳洲若要租一整層

公寓或一棟房，會直接上兩大房地產網站Domain或Realestate

搜尋，網站會根據使用者所選取的地區，列出當前正在招租的房屋資訊，每個出租房產的網站，皆會列出詳細資料，包括地址、房屋類型、房屋大小、照片、每周租金、房仲資訊和看房時間。找房的人，則會記下地址和看房時間，等到時間到的時候，前往該地址與房仲見面，房仲會開門讓有意租房的人看房。看房時間通常是30分鐘，來看房的人數不一，視租房市場的熱度與房子本身的吸引程度而異。市場或房子差的時候，房仲可能等很久都見不到人；市場熱或房子看起來不錯時，出現30到50人算是正常，有些非常吸引人的房產，若出現上百人看一間房的現象，都不令人意外。

若遇到心儀的房子，有意願的租客會主動向房仲了解房東需求，也透露自己對該房子的意願。一般來說，遇到有興趣的潛在租客，房仲會直接拿申請表給對方，或直接請對方透過租房網站或仲介公司的網站申請。紙本或線上大致相同，關鍵是申請表要填的資料非常多，要求的附加文件也不少，每一份租房申請都像身家調查，要求租客把自己的身分文件、簽證、工作、薪資所得、銀行存款和推薦人都交代一遍。租房者當然可以選擇性透露，或儘可能不透露，但吸引人的房產通常競爭激烈，房仲所做的事，就是在眾多申請文件裏頭，挑幾個較有「競爭優勢」的申請者，讓房東做最後選擇。

澳洲各州政府都明文規定，房東在選擇房客時，不得基於房客的種族、宗教、性別、性向、殘疾...等理由而拒絕出租。然而，規定是一回事，能否明確落實又是一回事，更不用說，遇到「寵物」這項因素，便成為各派爭執的焦點之一，各州也對房東是否能拒絕養寵物，有不同規定。由於

Phoca PDF

房東都擔心寵物會破壞房產，從而增加修繕和維護的成本，甚至會加速房產老化和破損的速度，不少房東拒絕有寵物的租客。各州對於寵物的規定也不一，像是新州並未規定租客在養寵物時，需要告知房東，但房東可以在契約裡明文禁止寵物，也就是說，租客是否能養寵物，是由房東說了算。相較之下，維州這幾年通過的法令規定，租客要養寵物，必須徵得房東同意，但房東若無正當理由無法拒絕。各州目前的相關法律大多與新州類似，給予房東較多的份量拒絕租客養寵物的要求，只有維州和昆州賦予租客更多權益養寵物。然而，由於澳洲養寵物的人很多，支持或同情租客養寵物的人也不少，不排除未來法令的改變。

儘管租客本身條件可能會限制租房的機會，澳洲租房市場更多是誰願意付更多錢，便擁有更多機會。大部分的租房申請者都了解流程，會想辦法在申請文件上下足功夫。最常見的作法，包括附上具有吸引力的薪資證明和存款證明，證明自己有足夠現金流負擔租約期間的房租，或是附上一封文情並茂的信，說明自己是個會準時交租且拓善照顧房產的租客。但這些做法都沒有加價來的有效。由於澳洲租房高度市場化，租房廣告上的租金都有「談判」的空間。在租房市場正熱的時候，租客為了增加自己申請的競爭力，會在申請表上的每周租金，直接多加個5-10元不等（或更高）的金額，或直接提出預先把未來三個月、六個月或一年的房租直接繳清。

這種價高者得的市場環境，便是租房市場化帶來的結果，加價的作法會在租房市場愈趨競爭的時候愈頻繁，競價租房一旦成為常態，短期或許讓房東心花怒放，最終回頭傷害整體租房市場的發展，加劇居住可負擔性的問題，這也是澳洲當前租房危機難解的現象之一。然而，在進入澳洲當前租房危機的討論之前，仍值得說明拿到租約之後，租客大致會經過的歷程，以及租客在租房時

Phoca PDF

候所享有的權益有哪些。

一旦房東選定租客，租客也欣然接受租約之後，租客便會和仲介約定時間見面，完成簽約事宜，並約定時間領取鑰匙。成為租客的同時，租客也就享有澳洲政府所保障的一系列權益，澳洲租客權益的規定，也體現澳洲政府如何透過法規，保障「居住」作為權利。以下針對租客權益的不同面向，詳細說明大原則與各州區別。

首先是押金，與台灣相同，在澳洲租房需要繳納押金，但澳洲對於押金管理有更複雜的規定。押金的算法通常是四周到六周的租金，在簽約時連同第一個周期的租金，一併付給仲介或房東。然而，相較於押金在台灣進入房東銀行帳戶，但這種做法在澳洲是違法行為，需支付高額罰款。因為各州政府都有管理押金的專責機構，像是新州的NSW Fair Trading、維州的RTBA
，或是昆州的RTA
，租客在簽約之後，會透過仲介協助，將押金匯入自己所在州的押金處理單位。租約期間，房東、租客、仲介或任何人都無法動用這筆錢。直到租約結束或租客提出搬離要求，仲介和房東會確認房子並無損害之後，在租約結束後10天內，向專責機構提出押金釋出要求，押金也會自動匯回租客所指定的帳戶。如果仲介和房東認定房子在租約期間有損害，又或是房客有欠繳房租的狀況，則可以向專責機構提出扣繳部分或全部押金的要求。租客若不同意房東扣繳押金的要求，則可以向仲裁庭提出申請。然而，由於仲裁庭的等待時間長，加上輸家得支付所有費用，大部分租客通常不會採取訴訟，更傾向和房東或仲介談判之後，得到較為理想的結果。

租客搬進去時，除非房子特別註明附家具，房子都是乾淨且空無一物的狀態，這也是房客在退房時，需要還給房東的狀態，否則房東會透過押金管理機構，拿回清潔房子的費用。是否順利拿回

Phoca PDF

全額押金，也會是租客尋找下一間房子的參考條件之一。入住之後，如果房子本身出現任何問題，像是煙霧偵測器失靈、管線破裂、馬桶壞掉、蓮蓬頭壞掉，或窗戶破掉等問題，房東都有修繕責任。修繕的範圍圍繞著「安全」和「緊急程度」來界定，越是涉及安全問題的修繕，房東都無法推拖責任，有時間急迫性的修繕工作，像是水管破裂，房東也必須在第一時間立即修復。因此，若委託仲介管理的房產，仲介通常會設立緊急基金（通常是澳幣1000元），在涉及居住安全的緊急狀況下，立即授權房仲處理。

再者，澳洲的租房契約雖然會寫明租約期間，但在租約到期之後，只要房客持續付房租，就不算違約，契約關係仍然有效，也就能持續住下去。也就是說，一旦雙方簽了契約，除非房客主動提出要搬離，在不違反契約的條件下，雙方契約持續有效。雖然不常見，但的確有租客在原本契約到期之後，持續付租金一直住下去，住了十多年，雙方也沒說甚麼。這是澳洲保障租房者一項重要的權益，讓房東只能在滿足特定條件之後，才能要求房客搬走。就算房東要房客搬走，也必須出具書面的提前通知；提前通知的天數，按照所在州和要求搬離的理由，而有所不同。舉例來說，租約期間，除非房客違反契約規定，像是欠繳房租、未經房東同意分租，或是證明破壞房東財產等理由，房東無法主動終止條約。如果房東要租客在租約到期後搬走，除了北領地的14天，其他州都要求28到60天不等的書面提前通知。

如果房東因為要賣房子而需要房客搬走，房東不只要提前出具書面通知（提前通知期間因各州規定有異），還必須證明房東是要以空房賣房，才能要求房客在租約到期之後搬離。要不然，只要是在租約期間，除非雙方達成共識，房東不能隨意要租客搬離。然而，澳洲允許房東在租約期間賣房，一旦買賣成功，新屋主必須一概承擔已有的租約。也就是說，如果房東在租約期間成功賣房，原本契約會自動變成新屋主與租客之間的契約關係。這也代表房東不見得只能以空房的方式

Phoca PDF

發佈：2023-04-27, 週四 11:32
點擊數：28632

賣房，即使房子有租客在住，房東也能賣房。

在這樣的狀況下，就進入另一項租房規定的環節，也就是房東在甚麼情況下，能進入已經租出去的房子呢？一般來說，一旦出租，房東不能未經租客允許，進入已出租的房產，各州房東看房的次數、頻率和提前通知天數都有詳細且嚴格的規定。像是坎培拉規定，房東在租約期間的看房次數不能超過四次，每次都要七天以前出具書面通知，並只能在週間的早上八點到下午六點看房。如果是因為賣房的緣故要讓買家看房，也一樣需要提前出具書面通知，明確告知潛在買家會看房的時間，並和租客協調確切的看房時間。

上述種種規定，都指向澳洲的租房政策，讓契約不會在到期後自動失效。澳洲的房東／仲介也傾向在租約結束的兩到三個月前，向租客確認接下來的意願：是要搬離、重新簽約，還是進入彈性契約狀態。通常在租約將屆之前，如果租客有固定繳房租且妥善照顧房產，仲介會和房東討論是否要續約，這時候就可能會出現增加租金的討論。租金在租約期間原則上不會變動，但在各州都允許房東漲租，只是漲租的頻率、租金增加的比例、提前通知的時間，以及生效的時間，都有詳細的規定。儘管如此，澳洲租房市場在「正常」情況下，每半年或一年漲租並不奇怪，尤其是各州的首府城市，每週租金每年以澳幣5到15元調漲幾乎是常態。這樣的情況只有在新冠疫情期間出現大幅度降租的情況；但在疫情逐漸回穩、國際旅客和留學生回流之後，再次飛漲。

此次的租房危機

大概從去年中逐漸浮現。由於疫情期間鎖國，許多失去租客來源的房東，迫於貸款壓力，不得不紛紛將手邊的投資出租房產脫手，或以低價出租，只求抵銷貸款壓力。這使得租客在疫情期間相對享受房租優惠，有些人甚至以疫情前一半的價格，租到黃金地段的好房子，加上不少州政府在

Phoca PDF

發佈：2023-04-27, 週四 11:32
點擊數：28632

疫情期間禁止房東任意驅逐房客，澳洲租房市場一度完全是租客說了算。然而，等到疫情趨緩，國境開放，國際旅客、移民和留學生逐步回流之後，反而出現出租房供應不足的現象，從而帶動租金快速上漲的趨勢，這樣的現象在雪梨市區尤其嚴重。不少房東藉此機會提高房租，以彌補疫情期間的損失。這樣的現象，到了今年初愈發嚴重，尤其是留學生在年初紛紛抵達澳洲，更讓原本嚴峻的租房市場變得更加困難。不少出租房都出現上百人排隊看房的奇觀，房租競價不只變成常態，甚至出現瘋狂加價只求拿到房的現象。儘管新州政府去年祭出法案，禁止仲介或房東明確提出

競價的訊

息，仍無法阻止搶

房的租客主動加價。為了解決租房危

機，綠黨在去年底提出凍漲房租

的政策，但這樣的政策走向難以讓澳洲的兩大黨接受，進入議程機會不大。

對執政的工黨來說，他們的政策目標是不特別干預租房市場，管控租金的意願不大，能用的政策工具非常少。面對當前的居住問題，執政黨

提出新的政策

，將資金投資在更多的市場房，用以提高市場的房屋供給，並將投資收益轉為社會住宅和可負擔租房的資金來源。然而，當前的社會住宅數量不足，等待人數眾多，短期內難以期待新的社會住宅到位，同時，執政黨承諾的社會住宅數量也不見得能讓所有無家可歸的人都有地方住。同樣的狀況也出現在可負擔租房上，房子的數量有限，短期間難以解決當前的租房危機。更不用說，新政策引起其他政黨從不同方向批評，自由黨認為浪費錢（對市場更少干預），綠黨則認為社會住宅的承諾數量不夠多（對市場更多干預

Phoca PDF

）。面對反對黨的批評

，執政黨若要真正推動房屋政策改革，需要更多的配合協調溝通和妥協。加上以政策刺激房屋供給需要很長時程，短期內難以見到租房危機能有任何解方。

作者　羅立佳　為墨爾本大學政治學博士，現旅居墨爾本

Phoca PDF