

高齡租屋族群的特性與租屋歷程： 奠基於住宅普查與住宅需求 動向調查的發現

劉千嘉*

* 高雄醫學大學醫學社會學與社會工作學系副教授、高雄醫學大學臨床醫學研究部兼任
研究員

E-mail: chienchia@gmail.com

收稿日期：2022.06.06；接受刊登：2023.02.14

摘要

媒體數度以「蝸居老人」指稱一群都市中居住在簡陋出租屋宅的高齡者，2021年高雄城中城事件，讓弱勢群體居住問題再次浮上臺面，凸顯出屋宅租賃市場中，高齡獨居者的劣勢。本文運用2010年人口及住宅普查資料，呈顯高齡租屋族群的人口、家庭型態，與其住宅的特性，並以同年度內政部住宅需求動向調查，勾勒其租屋的歷程與處境。研究初步發現：一、2010年有七成七的高齡租屋族群處於獨居或近似獨居的狀態；二、相較於與親人同住的高齡者，獨居或近似獨居者承租到的屋宅狀況較差，而獨居者的屋宅狀況更差，顯示租屋年齡歧視對獨居者的影響更大；三、高齡者傾向於以親友介紹或傳統廣告的方式尋找租屋，在租屋歷程所經歷的困難較多，其承租的屋宅租金較便宜但坪數相對較小，且租金對於高齡者所造成的壓力亦較非高齡者高；四、未婚與經濟弱勢的高齡者較易承租到租屋市場中的次級產品；五、高齡租屋者所能承租到的房子，受其教育程度、家庭月收入與家庭結構所影響。

關鍵詞：高齡租屋者、獨居老人、年齡歧視、人口及住宅普查、住宅需求動向調查

壹、前言

藤田孝典於2015年與2016年出版的《下流老人：一億總老後崩壞の衝擊》（中譯本為《下流老人》；藤田孝典 2016）與《続・下流老人：一億總疲弊社会の到来》（中譯本為《續下流老人》；藤田孝典 2017）兩本書中，描繪日本社會中高齡者貧窮化現象，並推估長此以往，日本將有一億人口面臨「總老後崩壞」¹的狀態。而NHK電視臺亦出版《老後破產》一書，書中更報導了以長壽高齡聞名的日本社會中，老人們為何陷入「老後破產」的窘境，及其異口同聲地表示自己「想死」的悲嘆（NHK特別採訪小組 2016），而在《老後破產》一書中所報導的各種高齡者困境中，對於合宜且能負擔得起的住宅需求與支出，較之伴隨年老而來的醫療費用，同樣都是高齡者沈重的負荷（NHK特別採訪小組 2016）。

2014年，某家電子媒體曾以新聞專題形式，報導位於臺北市信義區內的一處廢棄地下市場，住著一群無所依恃的弱勢老人。²兩年後，多家電子媒體以臺版「豬籠城寨」的類比，報導臺北市內湖區一處公寓地下室中的住民，並稱住民為「不見陽光的地下穴居人」。³2016年農曆年前夕，媒體揭露臺北市一幢老舊三層民宅內，竟然寄居了27名高齡者，並以鏡頭直擊其真實的生活情境。在以上的系列報導中，「老人蝸居」、「蝸居老人」一詞反覆地出現，成為描述類似景況老人的形容詞。「蝸居老人」一詞，以居住狀態而言，主要旨在陳

1 《下流老人一億總老後崩壞の衝擊》中提及的總老後崩壞指的是「老後總崩潰」之意；翌年出版的《続・下流老人 一億總疲弊社会の到来》，進一步從日本社會的發展脈絡去探索高齡者貧窮現象所根基的諸多社會、文化與民族性源頭（藤田孝典 2016, 2017）。

2 華視新聞報導中的蝸居老人係位於臺北市信義區通化里內（蔡嘉恩、林信辰 2014）。

3 2016年再度受到報導的，則是另一群位於臺北市內湖區的蝸居老人（東森新聞生活中心 2016；蘋果新聞網 2016）。

述其居所環境遠低於一般住宅水平，如報導中以「破舊、斑駁、潮濕、霉味、昏暗」等詞彙凸顯其惡劣的生活狀態。然則，蝸居老人究竟是一種媒體建構，抑或是某種社會實相（social reality）？蝸居老人在媒體建構下呈現為一群經濟貧困、孤苦無依的獨居老人，在社經屬性上為高齡貧窮的狀態；而就其居住行為的特性，主要是賃居於不宜人居的住所中，由此可見，蝸居老人將與兩個研究範疇重疊：獨居老人及高齡租屋族群。

2021年下旬，高雄鹽埕地區的城中城火警，造成46人死亡，住戶多為社會邊緣與弱勢群體，媒體也多以「底層悲歌」、「貧窮老人悲歌」等論述。此事件除凸顯出弱勢群體在住宅、租屋的問題外，經媒體曝光城中城堪憂的居住環境，似乎也能回應媒體所建構的蝸居老人的居住圖像。不論是「臺版豬籠城寨」，⁴抑或是「臺北穴居人」，描述的是一群在城市邊緣空間棲身的弱勢高齡者，依媒體報導所述，這群高齡者是在迫不得已的狀態下僅能承租非理想狀態的居所。⁵有鑑於此，本文從高齡者的居住議題、高齡貧窮現象，及租屋歧視等面向來檢視臺灣的高齡租屋群體。

一、高齡者的移徙與居住安排

居住與遷徙乃一體兩面，在討論高齡者的租屋現象時，可自高齡者的遷移脈絡來討論。既有高齡遷徙對高齡者在生命晚年階段的移徙已有多討論，晚年的遷徙基本上相較於中壯年移動，受到不同趨力的推拉（Bean et al. 1994; Borjas 1990）。勞工流動主要考量的是區域勞動市場的工作機會，權衡成本效益（cost-benefit）後做出的理性選擇；但高齡者的遷徙往往與其生命階段及重要人生事件有關，如退

4 事實上，2016年媒體曾披露臺北市內湖區新明路的傳統市場改建為出租雅房，專門租給弱勢者，並以「臺版豬籠城寨」稱之，2017年時該處便曾發生過電線走火的意外事件，但當時幸而無人傷亡，也暴露出弱勢長者在租屋市場的困境及居住安全議題。

5 媒體揭露臺北市伊通街的高齡租屋困境後，相關報導曾以無殼老蝸牛來指稱這群高齡租屋者。

休、喪偶或健康狀態變化（失能或加劇等）（Bean et al. 1994; Litwak and Longino 1987; Warnes 1992）。在西方高齡移徙的研究，氣候溫暖、環境宜人等居住要素，為晚年第一波健康無虞者遷徙時的主要考量（Ford 1993; Law and Warnes 1982; Wiseman 1980），隨著年紀增長，當高齡者經歷如喪偶、身體退化、失能等生命重要事件後，則資源進用與可得性的考量為其第二波遷徙的考量，如社區的公共建設、社會福利、醫療便利等（Bean et al. 1994; Conway and Houtenville 1998; Pampel et al. 1984; Walters 2002），而對於高齡者而言，除上述的環境與硬體考慮外，家人連帶（family ties）、親屬支持網絡也是影響高齡者在晚年階段遷徙的重要因素（Rogers 1989; Walters 2002; Wolf 1994）。

相較於西方的高齡者遷徙研究，臺灣社會的高齡者較少出現如西方退休後往宜人地帶移動的現象，高齡者的移徙主要受健康與家庭因素所影響。臺灣社會受傳統華人孝道觀念所影響，子女與父母同住的比例偏高（衛生福利部 2018），而從居住安排的觀點來看，子女與高齡父母同住亦有其經濟理性的一面，除共享住宅可減輕居住成本的負擔外，⁶亦具有協助分擔家務等好處（張桂霖 2013；張桂霖、張金鵬 2010, 2013；陳淑美、林佩萱 2010；陳淑美、張金鵬 2004；曾瀝儀等 2006）。隨著個人生命週期的變化，婚姻狀態及其所處的生命階段也將影響其居所安排：從家庭生命週期來看，當高齡者在喪偶、獨居後，可能面臨變換居所的決策，如搬去與子女同住，或遷移至子女所在的區域以便子女就近照顧，或在諸子女間輪住（陳正芬、王彥雯 2010）；而當高齡者健康更為惡化、失能情形加劇、子女與家庭無力負擔時，則將遷往安養機構（王潔媛、楊培珊 2014；陳淑美、林佩萱 2010；謝美娥 2004）。

6 郭祐誠（2022）以華人家庭動態資料庫進行分析，發現房價上升確實會提高已婚兒子延緩遷出的可能性，尤其是在都會區。

陳淑美、張金鶚（2004）研究臺北市三代同堂家庭的遷徙時發現，相較於第二代當戶長，第一代為戶長的遷徙率最低，顯示出高齡者因遷徙的成本最高而愈不傾向於遷徙，此亦支持了遷徙具年齡負向選擇的傾向。當高齡者退出勞動市場後，其在做遷徙與居住決策時須更謹慎，故選擇移居地的生活成本（living cost）、是否能得到所需資源，顯然是重要關鍵（Conway and Houtenville 2003）；陳淑美、楊奕權（2014）從資產管理的觀點詮釋高齡者的遷徙，認為在高齡者的遷徙決策中經濟乃主要考量，高齡者將原本持有的自有住宅（簡稱自宅）出售，往往是為了換取資金以養老，並選擇居住成本較低的方式。綜上可知，當現居地無法支持其生活需求時，高齡者則會考量其經濟、家人連帶，及資源可得性進行居所遷移，而移住之居所，以租代購亦是一個選項。

二、高齡者住宅與租屋研究

在東方安土重遷、有土（房）斯有財的觀念中，住宅被視為家庭穩定生活的基本保障，擁有自宅常被國人視為工作動力或成家立業必要條件，而房仲業者在這樣的文化價值上，在其購屋廣告訴求上，往往將購屋構連至日後幸福美滿家庭生活（陳春富 2011）。研究亦發現，家戶所處的生命週期將影響其擁有自宅的傾向，在經濟能力許可的狀態下，已婚者更傾向擁有自宅，有子女者比無子女者有更強烈的擁屋傾向（李信佩 1997；林祖嘉 1994；陳佳欣、陳彥仲 2010；薛立敏、陳綉里 1997；Cho and Megbolugbe 1996; Coulson 1999）。主計總處進行的跨國比較中，除新加坡高達90.1%的住宅自有率以外，臺灣的住宅自有率亦較其他國家為高（行政院主計總處 2010，p. 105）。自1980年代起，臺灣的住宅自有率約介於74%至80%之間（薛立敏、陳綉里 1997），其間關於住宅自有率的計算雖多有爭議，但仍可發現國人對於擁有住宅產權的注重。2010年人口及住宅普查，內政部修正住宅自有率計算方式，但住宅自有率仍高達79.2%（行政院主計總處

2013)。據主計總處的家庭收支調查統計，臺灣2014年住宅自有率為84.1%、租賃8.4%、配(借)住者3.3%(行政院主計總處 2015)。換言之，當我國有八成以上的民眾皆擁有自宅，且將擁有自己的屋宅設定為住房目標時，租屋族群與租屋現象則成為一個值得探究的議題。張金鶚(2016)直言，臺灣租屋並非主流價值，在「買屋會更好」的社會神話下，政府對人民的居住權利的保障，往往聚焦於「所有權」而非「居住權」，相應的公共出租住宅供不應求，使得有租屋需求的高齡弱勢者「不僅不得其門而入，甚至成為被排擠的對象」(張金鶚 2016, pp. 97-98)。

回顧國內既有租屋研究，或聚焦於國人購屋行為，討論世代住宅消費的公平性(林祖嘉、陳建良 2005；陳佳欣等 2010；薛立敏等 2009)；或以會計、財稅、市場經濟等觀點探討租屋購屋的經濟決策(林左裕、曾建智 2002；彭建文 2012；劉乃彰、蔡曉琪 2012；謝文盛、林素菁 2000)；或是對特定租屋群體的探討，如單親家庭、學生族群、單身女性、都會女性等的租屋行為(吳文傑、許嘉銘 2004；吳濟華等 2005；張文甄、蔡耀全 2014；蘇月明 2005)。然則，針對中高齡租屋者的研究寥寥可數，黃千桓(2015)以民間私營出租住宅的中高齡住民為研究對象，提及臺灣的租屋市場中，高齡者在尋找居住處所時，所面對的諸多困難。報章媒體與民間組織屢屢投書為高齡租屋族發聲，更能具現租屋市場中對於高齡者的不友善與排除狀態，此即為租屋的年齡歧視。⁷在臺灣的人口與家庭結構變遷等鉅觀因素

7 報章常見高齡者租屋時受到歧視的報導(王彥喬 2015；周思宇 2014；韋樞 2014；張容瑄 2014)，長期關注租屋與居住議題的崔媽媽基金會指出，租屋的年齡歧視甚至已下修到45歲(潘杏惠 2014)。受年齡歧視所害，社經弱勢的高齡者成為露宿街頭的遊民亦是遊民常見的類型之一。租屋市場普遍存在著對於弱勢族群的歧視，除年齡歧視外，對身心障礙、社經弱勢者亦因刻板印象而在租屋過程受到排除，在現有遊民研究中即指出，有部分遊民之所以成為弱勢者，是因無法繳納房租而被房東趕出，即使他們有工作，但因無穩定薪資可擔負房租而淪落街頭；另一方面，房東為規避繳納稅金而不願讓房客以租賃契約報稅或申請補助，部分符合領取租屋補貼的弱勢群體也因此無法取得實質上的貼補(許哲禎 2016)。

推波助瀾下，家庭、文化、經濟與制度性的因素聯合起來，將這群高齡賃居者推擠到社會最邊陲，這亦是老人學研究中，處於雙重困境（double jeopardy）的群體（Mutchler and Burr 2011，pp. 87-88）。

對於無力購屋的經濟弱勢族群而言，房租往往是租屋者生活基本開銷重要部分，依據國民幸福指數年報的統計，2014年時房租約占家庭收入所得比的13.6%（行政院主計總處 2015，p. 6）。當高齡者退出勞動市場，且家中無工作人口可共同負擔時，亦將衝擊其房租負擔能力。黃千桓（2015）指出，由於公部門規劃的老人住宅供不應求，而財團興建的老人住宅又因租金過高無法負擔時，高齡者若有租屋需求往往僅能轉往民間租屋，然則臺灣租屋市場中，普遍存在著對於高齡者的制度性歧視。李易駿（2007）以所得、就業、社會互動參與、政治參與、健康與社會支持網絡等六個面向檢視臺灣弱勢群體的排除現象，發現高齡女性、獨居老人等更易受到多面向的社會排除，媒體報導中蝸居老人抑或是地下穴居人等居住現象，便是高齡者在租屋過程中受到社會排除的結果。是故，蝸居老人的現象可視為高齡社會（aged society）中諸多議題（高齡者的住宅需求、社會年齡歧視，及高齡者貧窮化等）的縮影。

租屋市場中對社會弱勢者的排除，亦是高齡貧窮現象的風險之一。在臺灣的家戶貧窮研究中，老人家戶與單親女性家戶向來是高貧窮風險的群體（王永慈 2005；王德睦等 2003, 2005），學者針對不同家戶類型進行貧窮率的分析，同樣發現中高齡的單身戶有明顯較高的貧窮率（薛承泰 2002），戶長在65歲以上年齡群組者，家戶貧窮率的比例也愈高（王德睦等 2003；王德睦、呂朝賢 1997；何華欽 2007）。臺灣依據《社會救助法》將低收入戶分為三類，張國偉（2009）發現第一類低收入戶（重貧者）中出現貧窮老人化的現象，並推論其與隨國民政府來臺的榮民有關。張嘉玲、黃素滿（2013）運用歷年低收入戶生活狀況調查進行低收入家戶貧窮狀態變遷的研究，

認為貧窮老人化的狀況在臺灣並不顯著。然而，隨著人口結構的日漸變遷，老人貧窮化成為高齡社會必須正視的重要議題。

而既有的高齡住宅研究中，高齡者住宅的合宜與安適性成為一個重要的現象，從健康、亞健康到臥床階段，因應高齡者不同階段需求提出住所改建方案（陳信安、李皇良 2011, 2019），針對伴隨高齡而來的不同階段失能，及其環境的因應之道，從住宅到社區公共空間無障礙設施或高齡友善的設計，規劃全齡住宅或終生住宅（徐丹桂等 2013；陳信安、李皇良 2011, 2019；陳政雄 2006；黃耀榮 2006；曾思瑜 2002）。換言之，高齡者住宅問題係與居家安全、就地老化的概念為主，探討終生住宅、原宅老化的相應環境改造與環境支持。但高齡住宅研究中，較少將住宅權屬視為重要面向，事實上住宅權屬的差異亦可能會影響高齡者的健康與生活福祉，如吳文傑等（2004）分析 2000 年人口及住宅普查，發現住在自宅的老人會比住在押租及借住住宅的老人健康，並指出住宅品質⁸愈差、居住條件愈擁擠，老年人的健康狀態愈差，但從前述高齡貧窮議題的討論可知，高齡租屋者健康較差亦可能是受社經位階所影響的健康不平等的再現。

陳淑美、楊奕權（2014）運用「中老年身心社會生活狀況長期追蹤」，比較高齡者移居前後的住宅權屬及經濟狀況的變化，發現高齡者透過自宅出售，將住宅轉換為消費，遷移換屋、轉為承租，使老人的生活費更寬裕。究竟高齡租屋者是將住宅資產轉換為消費，使其資金更具彈性、經濟更有餘裕，抑或如吳文傑等（2004）所觀察到的，健康較差、生活空間擁擠的弱勢租屋老人？這兩個極端的高齡租屋群體，究竟何者較為普遍？現階段，高齡租屋者其人口屬性、家庭狀態、健康狀態等基礎資訊付之闕如，難以具體瞭解高齡者在尋屋過程所遭遇的困難，及其租屋時的處境與需求。本文先以住宅需求動向調

8 吳文傑等（2004）主要係以平均每成人樓板面積（面積／戶內成人數）以及平均每房間的人數（戶內人口數／房間數），衡量家庭的擁擠程度。

查描繪臺灣高齡租屋族群的樣貌及其租屋歷程，而後再運用人口及住宅普查，聚焦於蝸居老人此一群體，檢視其特殊的生活狀態所鑲嵌的人口、社會與住宅特質。藉由次級資料的分析，檢視臺灣社會中的高齡者租屋現象，以釐清臺灣高齡租屋者所可能面對的生活情狀，並探討其可能面對的社會排除。

貳、研究資料與說明

一、資料說明與資料處理

高齡租屋族群主要在人口與居住型態上有其特殊性，這樣的群體向來被公務統計資料所忽略，在一般社會性調查的母體亦未見其身影。以國內高齡研究極仰賴的老人狀況調查為例，歷年調查皆是以戶籍登記資料為母體名冊進行的抽樣調查，而臺灣租屋文化中，房東通常不願讓房客遷入戶籍，故可預期租屋者較不可能出現在以戶籍為母體的調查中，換言之，若高齡租屋者無法將戶籍遷入租屋處，便被排除在調查範圍以外。在媒體所揭露的蝸居老人圖像裡，多為租屋住於老舊公寓等窳陋建物，故須同時檢視高齡租屋者所承租的屋宅狀態。

人口及住宅普查資料與住宅需求動向調查兩者可相輔相成，本文先以人口及住宅普查資料檢視人口與家戶的結構與狀態，與住宅的狀態（建物構造、屋齡、坪數、房間數等），而後運用內政部住宅需求動向調查，聚焦於高齡租屋者所承租的價格、尋屋歷程（週數）、承租坪數與時間等，可對高齡租屋族群的租屋行為進行更細緻的檢視。以下針對兩份資料進行簡要說明。

（一）人口及住宅普查

本文運用2010年人口及住宅普查資料進行次級資料分析高齡租屋族群，2010年人口及住宅普查為全臺16%的抽樣調查，人口部分，

主計總處係以當年度戶籍人口為母體，計算樣本擴大數，而住宅普查的建物部分，則以財政部房屋課稅資料為母體，進行擴大數的計算。由於其以戶政人口為母體，而租屋群體的研究則須以現住人口而非戶籍人口為標的，此外建物以稅籍資料做推估，也與實際有人居住的住宅有所落差，故本文的分析僅將2010年人口及住宅普查視之為調查資料，不論是人口或建物的部分，皆直接分析調查樣本，而不以擴大數推估全臺狀況。

本文同時使用到普查中的住宅與人口資料，聚焦於高齡長者的租屋長者，並藉由分析其家戶型態，找出潛在可能的弱勢群體。資料處理程序如下：自2010年人口及住宅普查資料中，選擇住在一般房屋普通家戶中的高齡者，並依據住宅權屬篩選出目前居所為租借者；而後，依據房產的持有與否，排除持有其他房產的高齡租屋者，僅觀察名下無其他房產者，此即為本文的研究對象：高齡租屋者，2010年人口及住宅普查符合條件者，共3,682人。

（二）住宅需求動向調查

內政部營建署為瞭解國人住宅之需求，並評估住宅政策之效果與民眾感受，於2002年開始進行規劃住宅需求動向調查，此調查每年進行，以面訪、電訪、留置問卷等方式，調查國人的住宅需求。但調查頻率、方式與對象歷年來的差異極大：2002與2003年僅針對購屋者及欲購屋者，2004年至2016年間，則加入租屋者及欲租屋者的調查，調查已購屋、欲購屋、已租屋、欲租屋等四大群體的住宅需求狀況，累積15個年度對於租屋者的調查資料。⁹但2017年的調查卻僅針對租金補貼戶之申請者，而2018年針對無自宅者及租屋服務事業，2019年除無自宅者外，亦新增包租代管的成功媒合戶。

9 住宅需求動向調查歷經15個年度，其調查對象、調查方式、調查週期及調查區域，皆受不同時期的政策考量與經費限制而有差異，關於該調查的沿革與比較，可見朱芳妮（2017）的分析。

由於2010年人口及住宅普查僅從住宅與人口面向來理解高齡租屋群體，本文運用當年度的住宅需求動向調查，其針對已租用住宅者進行電話調查，¹⁰該調查包含對租屋者的尋屋歷程、租屋資訊有具體的詢問。2010年已租用住宅者之調查係於上半季（1月至6月底）以電話調查形式進行，完訪4,011人。調查中詢問租屋決策者的年齡，若租屋決策者為65歲以上者，即為本文的高齡租屋族，2010年調查中，僅284人為高齡的租屋者。

二、變項說明

（一）高齡租屋族

本文所謂的高齡租屋族，即年齡在65歲以上、目前居所為租賃者。本文排除了擁有其他房產的租屋者，故自人口及住宅普查中看到的高齡租屋者，是在無其他自宅的情況下，僅能租用住宅者。而住宅需求動向調查，則運用其租屋者問卷，租屋者問卷的調查對象為已承租房屋者，以租屋決策者的年齡進行判別，¹¹若租屋決策者年齡為65歲以上，則為高齡租屋族。

（二）家庭型態及獨居類型

臺灣長照政策的建構及相關社會福利的輸送，多以家庭及家戶為其預設單位，依舊視家庭為主要的照顧提供者與生活單位，社區與國家的公共資源則是在家庭資源不能即時到位的狀況下進行補位，以家庭為照顧單位的制度設計，無家庭與家人可支援的獨居老人亦是社政單位格外關注的一群。然則，獨居老人並非僅指一人獨自居住的高齡

10 2010年上半年亦有對欲租用住宅者進行調查，但欲租用住宅者成功樣本253人中，僅2人為高齡者，樣本數過小無法代表高齡者在欲租屋過程的情境，故本文並未採用欲租用住宅者的調查資料。

11 住宅需求動向調查的租屋者問卷，最後一個大題詢問「針對本次已租用住宅主要決策者的基本資料」，本文即是依據此大題的訊息，以租屋決策者為65歲以上者進行分析。

者，而是視其實際生活情境而定，故除家庭型態的考量，本文更進一步將獨居老人的類型進行區分。

現階段地方政府社會局在評估獨居老人的需求時，係就其實質上需要引介服務的群體進行列冊，除了獨自居住的高齡者外，若與家人同住卻缺乏能提供照顧的家人，亦可列入獨居老人的關懷名冊。換言之，若依據共同生活的戶內成員的年齡與健康狀態，獨居老人包含以下兩類：1. 為單身戶中的獨自居住者，此為獨自居住的獨居老人；以及2. 親屬家庭中無照顧者的「近似獨居老人」。前者的界定相對簡單明確，而近似獨居老人的定義涉及家戶內的實際情形，須進一步判定家庭內是否有照顧者，而照顧者是指與高齡者同住、年齡在18歲以上64歲以下的未失能者，包含了家人與無親屬關係的受雇者。¹²是故，本研究將社政單位所服務的近似獨居老人亦列入考量，近似獨居老人的操作型定義為：親屬家庭中年滿65歲的高齡者，但無18歲以上64歲以下的未失能的同住者。

如前言所述，租屋歧視主要是針對單身獨居的高齡者，若是家庭進行承租，在高齡者有他人照應的狀態下，房東較不會拒絕，故高齡租屋族須自其家戶組成來看其家庭型態，由於針對高齡者的租屋歧視主要是考量其年齡及是否有家人同住，有家人同住固然重要，但更重要的是同住的家人是否為青壯世代。由於人口及住宅普查方有完整的家戶人口組成資訊，故本文以人口及住宅普查進行高齡者家庭的分類，依據家戶的成員組成結構，觀察其生活處境是否面臨無人照顧的狀態，將高齡租屋族分為三類：獨自居住、近似獨居，及非獨居（與青壯世代同住）的租屋長者。

住宅需求動向調查雖然同樣有調查居住的家庭類型，其將家庭類型的分類為：單身、夫婦、夫婦與未婚子女、夫婦與已婚子女、單親家庭、三代同堂，與其他，但因無同住家人的年齡及健康資訊，故無

12 在2010年普查中有外籍勞工的資訊，但無法分別是哪種類型的外籍勞工，本文假設居住在一般家戶內的外籍勞工，應為外籍看護。

法進行獨居類型的判別，僅能將之判定為是否獨居，故在高齡者獨居狀態上，須以人口及住宅普查資料的分析為主。

（三）居住品質

居住品質亦會對個人的心理與生理健康情形產生影響，特別是高齡人口，其居住品質將與個人健康福祉有密切關係（吳文傑等 2004）。然則，居住品質的測度可從諸多不同面向來檢視，居住品質與居住滿意度息息相關，如建築外部空間、環境健康、公園綠地、鄰里關係、公共設施可及性、鄰里安全、對外交通方便性等，皆是影響個人居住滿意度的重要面向（張金鵬、曾善霞 1991）。¹³

本文自居住水準（dwelling level）及居住空間水準兩個向度來探討居住品質。據內政部營建署的定義，居住水準可分個人與家戶的居住水準，一般所謂「居住水準」乃是從較廣泛的層次來分析，並衡量居民對住宅和環境屬性之需求和使用狀況。居住水準可分家庭與個人，前者如「每戶住宅面積」及「每戶房間數」，後者則為「每戶每人住宅面積」及「每戶每人房間數」，前者係以住宅樓地板總面積為主，計算每戶的平均樓地板總面積，再除以戶內人數；後者同樣是以每宅房廳數除以戶數，再除以戶內人口數，可求得每人實際上的居住空間水準。

（四）租屋次級產品

在主計總處所提供的屋宅資訊裡，包含住宅竣工年分、樓地板面積、衛浴套數、房間數、樓層數等建物相關資訊。住宅竣工年分可

13 除居住水準之外，亦會自居住空間水準來進行居住品質的評量，居住空間水準包括室內環境、室外環境、實質度量、滿意度量、硬體環境、軟體環境（居家安全、鄰里相處氣氛等等）。換言之，與居住品質相關的測度指標，主要包含居住水準與居住空間水準兩項，且有包含了主觀（如滿意度、鄰里氛圍等）與客觀（各項可供計算量化其居住的空間指標）的評量。礙於普查與調查皆無主觀居住品質的評量，僅能倚賴住宅的客觀資訊來理解其居住水準。

分為民國59年以前、民國60至69年、民國70至79年、民國80至89年及民國90至99年竣工，依照竣工年分可換算建物的屋齡即為屋齡40年以上、30至40年（未滿）、20至30年（未滿）、10至20年（未滿），與未滿10年。

在房屋構造上，可分為鋼筋混凝土造、磚造、鋼鐵規格或其他等三類。¹⁴而在總樓層數上，可分為平房、2至5樓、6至12樓及13樓以上。在住宅條件方面，分別統計其衛浴套數、居室房廳數與樓地板面積。衛浴套數分為0.5-1套、1.5套、2套、2.5套與3套以上；居室房廳數分為未滿3間、3間、4間、5間與6間以上；樓地板面積是以平方公尺計算，分為未滿60平方公尺、60至未滿120平方公尺、120至未滿180平方公尺、180至未滿300平方公尺，及300平方公尺以上，由於平方公尺與國人常用的住宅空間測度單位不同，故以坪數進行換算取其整數，室內樓地板面積可分為：未滿18坪、18至36坪（未滿）、36至54坪（未滿）、54至91坪（未滿），及91坪以上。

由於媒體所揭露的蝸居老人是鎖定於居住條件趨近惡劣的族群，故本文將檢視最貧瘠居住條件下的高齡租屋者，並自住宅普查的各項條件進行篩選，以建築年限、結構、宅內衛浴設備、空間數等四項標準中最低者取其交集，視之為租屋市場中的次級產品。租屋市場中的次級產品為：衛浴設備在1套（含）以下、坪數未滿18坪（60平方公尺）、屋齡為40年以上（於民國59年以前竣工）鋼筋混凝土的屋宅。

（五）租屋歷程與租屋資訊

本研究以住宅需求動向調查中的租屋歷程與承租資訊，瞭解高齡者是否在租屋歷程中即遭遇困難。調查中詢問已租屋者的尋屋方式（房屋仲介、自行上網搜尋、張貼或發送之廣告、親朋好友介紹、其

14 因運用鄉鎮層級的普查資料，故在建物結構上的分類較為粗略，若使用全國層級的普查資料，建物結構可分為鋼骨造、鋼筋混凝土造、磚造、鋼鐵規格造、木竹土石造或其他等五類。由於本文須進行區位分析，故僅能捨棄較細緻的資料。

他)、租屋歷程(花幾週時間找房子、看過幾間房子)、租屋的時間(於何時開始租用此房子),及租屋的理由(因工作或就業需要、找不到合適的房子、目前購屋不划算、買得起房子但偏好租屋、買不起房子只好租屋、其他)。在承租的住宅上,則提供了住宅類型(分租雅房、小套房、獨立套房、整戶住家)、租金、區域(含縣市與鄉鎮資訊)、坪數¹⁵等資訊,及租金對於日常開支的負荷量,以完全沒有壓力、很小壓力、部分有壓力、很大壓力、非常大壓力等五級測度之。

參、高齡租屋者的特性與租屋歷程

由歷年社會指標年報可知,國人的住宅自有率偏高,自1990年至2010年間皆有八成以上,租屋歷來皆在一成左右,甚至有下降的趨勢,自1990年的12.1%降至2010年8.5%(行政院主計總處 2010)。以2010年人口及住宅普查來看,當年普查中的租屋者共56,850人,其中3,682人為高齡,僅占6.5%。足見在重視擁有自宅的臺灣社會裡,直至老年階段仍未擁有自己房產者的比例極微。2010年住宅需求動向調查共完訪4,011名租屋者,而高齡者占7.1%,¹⁶顯示住宅需求動向調查的高齡人口比例稍高於住宅普查之比例。

一、高齡租屋者的人口與家庭特性

在人口組成上,高齡租屋者的男女比例相近,以年輕老人為多,教育程度則以國小及以下者為多(70.7%),次為國(初)中(13.1%)、高中(職)(9.5%),大專及以上教育程度者最少

15 為使住宅需求動向調查之資訊能與住宅普查有一致的標準,租屋坪數的部分,參考住宅普查的分類,分為未滿18坪、18坪-未滿36坪、36坪-未滿54坪、54坪-未滿91坪,及91坪以上,其中,為能更精確地看出高齡租屋族的居住狀況,將未滿18坪的類型再細分為未滿5坪、5坪-未滿10坪、10坪-未滿18坪等三種,可更精確地得知租用較小住宅者的差異。

16 2010年住宅需求動向調查之樣本組成及分配,請見附錄一。

(6.7%)；在婚姻狀況上，多數為有偶／同居的狀態(51.4%)，喪偶者居次(31.6%)，未婚者(7.6%)及離婚／分居者(9.4%)較少。在家計與工作狀態上，多數並未負擔家計(52.3%)，無工作者的比例(91.2%)遠高於有工作者(8.8%)；有工作者多半從事三級產業(服務業)(70.9%)，二級產業(工業)次之(13.9%) (見表1)。

自家庭組成來看，22.8%高齡租屋者為獨自居住的單身戶，另有21.0%為三代家庭，14.6%為夫婦家庭，有親屬關係的其他家庭有10.9%，核心家庭亦有10.3%，其他型態的家戶組成則在一成以內。沒有子女的比例較低(13.2%)，而有36.7%的高齡者擁有4名子女、22.7%的高齡者有3名子女。高齡租屋者，僅22.8%為單身戶，仍有77.2%與他人同住，家戶規模則是以2人為多，約有28.2%戶內有2人，亦有17.1%為3人家戶，12.4%為4人家戶。考量同住者的組成，約61.1%的高齡租屋者非獨居，而是與青壯世代同住，但亦有22.8%

表1 高齡租屋者的人口、家庭與勞動屬性：人口及住宅普查
($N=3,682$)

| 人口屬性 | 人數 | 百分比 | 家計與勞動屬性 | 人數 | 百分比 |
|-------|-------|------|---------|-------|------|
| 性別 | | | 家計負責狀態 | | |
| 男 | 1,855 | 50.4 | 家計負責人 | 1,594 | 43.3 |
| 女 | 1,827 | 49.6 | 非為家計負責人 | 1,924 | 52.3 |
| 教育程度 | | | 無效回答／拒答 | 164 | 4.5 |
| 國小及以下 | 2,602 | 70.7 | 工作狀況 | | |
| 國(初)中 | 481 | 13.1 | 無工作 | 3,359 | 91.2 |
| 高中(職) | 351 | 9.5 | 有工作 | 323 | 8.8 |
| 大專及以上 | 248 | 6.7 | 農業 | 49 | 15.2 |
| 婚姻狀況 | | | 工業 | 45 | 13.9 |
| 未婚 | 280 | 7.6 | 服務業 | 229 | 70.9 |
| 有偶／同居 | 1,892 | 51.4 | | | |
| 離婚／分居 | 346 | 9.4 | | | |
| 喪偶 | 1,164 | 31.6 | | | |

資料來源：行政院主計總處(2013)，由作者逕行計算。

是一人居住，另有16.1%雖與他人同住，但照顧者無法擔負照顧責任，處於近似獨居的狀態。換言之，高齡租屋族中，處於獨居與近似獨居等有照顧疑慮的族群，約占總體高齡租屋族的38.9%（見表2）。

住宅需求動向調查中，租用住宅者的人口與家庭屬性，同樣以男性比例偏高（50.7%），教育程度以國小為多（63.4%），78.5%都沒有工作。家庭月收入以未滿3萬元為多（50.7%），次為3萬元至未滿6萬元者（22.9%）。在家庭型態上，以三代同堂家庭為多（33.5%），次為夫婦與未婚子女者（18.7%）、夫婦家庭（15.1%）、單身戶（14.8%）。戶內人口數顯示，戶內以2人為多（21.1%），次為3人（15.1%）及1人（14.4%）¹⁷（見表3）。

表2 高齡租屋者的家庭與家戶屬性：人口及住宅普查（ $N=3,682$ ）

| 家庭屬性 | 人數 | 百分比 | 家戶屬性 | 人數 | 百分比 |
|-------------|-------|------|---------|-------|------|
| 家戶型態 | | | 戶內總人口數 | | |
| 夫婦 | 536 | 14.6 | 1人 | 840 | 22.8 |
| 夫婦及未婚子女 | 378 | 10.3 | 2人 | 1,037 | 28.2 |
| 夫或婦及未婚子女 | 237 | 6.4 | 3人 | 629 | 17.1 |
| 祖父母、父母及未婚子女 | 774 | 21.0 | 4人 | 455 | 12.4 |
| 父母及已婚子女 | 212 | 5.8 | 5人 | 326 | 8.9 |
| 祖父母及未婚孫子女 | 140 | 3.8 | 6人（含）以上 | 395 | 10.7 |
| 單身戶 | 840 | 22.8 | 居住狀態 | | |
| 有親屬關係之其他家庭 | 401 | 10.9 | 獨居 | 840 | 22.8 |
| 無親屬關係之其他家庭 | 164 | 4.5 | 近似獨居 | 594 | 16.1 |
| 現有子女人數 | | | 非獨居 | 2,248 | 61.1 |
| 無子女 | 484 | 13.2 | | | |
| 1人 | 372 | 10.1 | | | |
| 2人 | 640 | 17.4 | | | |
| 3人 | 834 | 22.7 | | | |
| 4人 | 1,352 | 36.7 | | | |

資料來源：行政院主計總處（2013），由作者逕行計算。

17 住宅需求動向調查之樣本組成與特性其及分配，請見附錄一。

表3 高齡租屋者的人口與家庭結構：住宅需求動向調查 (N = 284)

| 人口與經濟狀態 | 人數 | 百分比 | 家庭屬性與戶內人口 | 人數 | 百分比 |
|-------------|-----|------|------------|----|------|
| 性別 | | | 家庭型態 | | |
| 男 | 144 | 50.7 | 單身 | 42 | 14.8 |
| 女 | 140 | 49.3 | 夫婦 | 43 | 15.1 |
| 年齡 | | | 夫婦與未婚子女 | 53 | 18.7 |
| 65-74歲 | 181 | 63.7 | 夫婦與已婚子女 | 25 | 8.8 |
| 75-84歲 | 82 | 28.9 | 單親家庭 | 15 | 5.3 |
| 85歲以上 | 21 | 7.4 | 三代同堂 | 95 | 33.5 |
| 教育程度 | | | 有親屬關係之其他家庭 | 6 | 2.1 |
| 國小及以下 | 180 | 63.4 | 無親屬關係之其他家庭 | 1 | 0.4 |
| 國(初)中 | 42 | 14.8 | 無效回答/拒答 | 4 | 1.4 |
| 高中(職) | 36 | 12.7 | 戶內人數 | | |
| 大專及以上 | 18 | 6.3 | 1人 | 41 | 14.4 |
| 無效回答/拒答 | 8 | 2.8 | 2人 | 60 | 21.1 |
| 有無工作 | | | 3人 | 43 | 15.1 |
| 有工作 | 59 | 20.8 | 4人 | 38 | 13.4 |
| 無工作 | 223 | 78.5 | 5人 | 38 | 13.4 |
| 無效回答/拒答 | 2 | 0.7 | 6人 | 30 | 10.6 |
| 家庭月收入 | | | 7人(含)以上 | 27 | 9.5 |
| 未滿3萬元 | 144 | 50.7 | 無效回答/拒答 | 7 | 2.5 |
| 3萬元-未滿6萬元 | 65 | 22.9 | | | |
| 6萬元-未滿9萬元 | 9 | 3.2 | | | |
| 9萬元-未滿12萬元 | 6 | 2.1 | | | |
| 12萬元-未滿15萬元 | 1 | 0.4 | | | |
| 15萬元以上 | 1 | 0.4 | | | |
| 無效回答/拒答 | 58 | 20.4 | | | |

資料來源：內政部營建署(2017)，由作者逕行計算。

從表1與表3對高齡租屋者的基礎資訊可發現，住宅需求動向調查的高齡者以年輕老人（65-74歲）為多，¹⁸但其社經上較為弱勢（教育程度偏低），而高齡者無工作的比例在住宅需求動向調查中較人口及住宅普查為低，從教育程度、工作狀態可推測，住宅需求動向調查中的高齡者可能在經濟狀態上較不佳（自家庭月收入亦可知）。既有研究指出，新婚、子女出生等生命階段的轉折，通常意味著對於住宅空間的需求變大，此時亦是較可能購屋或搬遷的時機（林佩萱、張金鶚 2016；陳佳欣、陳彥仲 2010；陳佳欣等 2010；陳淑美、張金鶚 2002；陳淑美等 2004），故可預期多數的租屋家庭，應為核心家庭或夫妻家庭等規模較小的家戶型態，但從表2與表3可發現，租屋者的家戶型態亦不乏三代家庭，且人口及住宅普查中所揭露的家戶規模有32.0%為4人以上，住宅需求動向調查中4人以上家戶更達46.9%，住宅需求動向調查中的家戶規模較人口及住宅普查為大。

二、高齡租屋者的租屋歷程與狀態

透過住宅需求動向調查資料可瞭解高齡者在租屋歷程中，相較於非高齡者，是否有不同境遇。表4可看出，高齡者租屋的理由，與非高齡者有顯著差別（ $\chi^2 = 41.3, p < .001$ ）：高齡者有高達92.0%是因買不起只能租屋，非高齡者因買不起而租屋的比例亦高（77.0%），但仍有部分是因為就學或就業的因素而須短期租屋（16.4%）。在租屋的管道上高齡者與非高齡者亦有顯著差異（ $\chi^2 = 56.6, p < .001$ ）：高達58.8%的高齡者是透過親朋好友的介紹，次為張貼的廣告（30.0%），以其他方式尋找房子的比例極低；非高齡者雖然同樣以這兩種方式為多（分別為40.5%及28.0%），但亦有部分是透過網路搜尋的方式（17.4%）（見表4）。

18 由於使用鄉鎮層級人口普查檔其年齡級距僅到65歲以上，無法做進一步的高齡者分類，因此無法與住宅需求動向調查的資料做年齡組成的比較。

表4 租屋理由與租屋歷程：按租屋決策者年齡分

| 租屋理由與租屋歷程 | 人數 | 百分比（按租屋決策者年齡分） | |
|---------------|-------|----------------|------|
| | | 高齡 | 非高齡 |
| 租屋理由 | | | |
| 工作或就學需要 | 608 | 2.9 | 16.4 |
| 找不到適合的房子 | 102 | 1.1 | 2.7 |
| 目前購屋不划算 | 96 | 1.8 | 2.5 |
| 買得起房子但偏好租屋 | 59 | 2.2 | 1.4 |
| 買不起房子只好租屋 | 3,079 | 92.0 | 77.0 |
| 租屋主要管道 | | | |
| 透過房屋仲介業者 | 368 | 4.7 | 9.8 |
| 自行上網搜尋 | 639 | 3.1 | 17.4 |
| 透過張貼或發送之廣告 | 1,091 | 30.0 | 28.0 |
| 透過親朋好友介紹 | 1,620 | 58.8 | 40.5 |
| 電視 | 27 | 0.4 | 0.7 |
| 報紙雜誌 | 140 | 3.1 | 3.6 |
| 尋屋時間 | | | |
| 未滿一個月 | 2,729 | 58.1 | 68.8 |
| 一個月-未滿兩個月 | 1,029 | 34.9 | 25.0 |
| 兩個月-未滿四個月 | 127 | 2.8 | 3.2 |
| 四個月-未滿半年 | 82 | 2.1 | 2.0 |
| 半年-未滿一年 | 44 | 2.1 | 1.0 |
| 看屋間數 | | | |
| 不到5間 | 2,619 | 65.5 | 65.3 |
| 5間-未滿10間 | 1,124 | 30.3 | 27.9 |
| 10間-未滿20間 | 217 | 3.2 | 5.6 |
| 21間以上 | 51 | 1.1 | 1.3 |

資料來源：內政部營建署（2017），由作者逕行計算。

尋找房子所須花的時間，高齡者平均須花6.7週找到房子，非高齡者僅4.9週，非高齡者較高齡者所花時間明顯為短（ $t = -3.0, p < .01$ ），若看其尋屋週期的分配，58.1%的高齡者搜尋時間為一個月內，次為一至兩個月者（34.9%）；非高齡者在一個月內找到

房子的比例更高（68.8%），一至兩個月內找到房子的比例次之（25.0%），兩者在分配上的差異明顯（ $\chi^2 = 17.5, p < .01$ ）。在尋屋期間所看的房屋數，高齡者平均看3.8間，非高齡者看4.1間，從平均數來看兩者並無顯著差異（ $t = 1.1$ ）；從次數分配來看，高齡者看屋以不到5間者為多數（65.5%），次為5間至未滿10間（30.3%），非高齡者同樣是以不到5間者為多數（65.3%），次為5間至未滿10間（27.9%），兩者在分配上也無顯著差異（ $\chi^2 = 3.5$ ）（見表4）。

再來看所承租的屋宅的狀態與租金壓力，高齡者與非高齡者在承租類型上有顯著差異（ $\chi^2 = 14.6, p < .01$ ），92.2%的高齡者是承租整戶住家，而非高齡者有85.4%承租整戶，但亦有6.6%是獨立套房。在承租的坪數上，從平均數來看，兩者有顯著差異（ $t = 3.0, p < .001$ ），高齡者平均承租坪數21.3坪，小於非高齡者的24.2坪；從其分配來看，高齡者以承租18坪至未滿36坪者為多（47.9%），次為未滿10坪者（30.3%）及10坪至未滿18坪（11.6%），非高齡者同樣以18坪至未滿36坪者為多（57.7%），次為未滿10坪者（22.1%）及10坪至未滿18坪（7.9%），兩者在分配上有顯著差異（ $\chi^2 = 19.7, p < .01$ ）。租金部分，高齡者的平均租金8,567元小於非高齡者的11,316元（ $t = 5.7, p < .001$ ）。在租金分布上兩者亦有差異（ $\chi^2 = 50.4, p < .001$ ）：高齡者以5千元至未滿1萬元為最多（40.2%），次為1萬元至未滿1萬5千元（23.1%）、5千元以下（15.5%）及1萬5千元至未滿2萬元（13.2%），非高齡者以5千元至未滿1萬元（32.7%）及1萬元至未滿1萬5千元（32.5%）為多，次為1萬5千元至未滿2萬元（15.0%）。高齡者與非高齡者對於租金壓力亦有差別（ $\chi^2 = 40.5, p < .001$ ）：高齡者完全沒有壓力的比例有23.5%，高於非高齡者（14.8%），但覺得壓力大者（很大壓力與非常大壓力之合計）的比例（47.9%）亦較非高齡者（37.1%）高（見表5）。

表5 租屋狀況與租金壓力：按租屋決策者年齡分

| 住宅狀況與租金壓力 | 人數 | 百分比（按租屋決策者年齡分） | |
|-------------|-------|----------------|------|
| | | 高齡 | 非高齡 |
| 承租類型 | | | |
| 分租雅房 | 128 | 3.5 | 3.2 |
| 分租套房 | 182 | 1.1 | 4.8 |
| 獨立套房 | 256 | 3.2 | 6.6 |
| 整戶住家 | 3,437 | 92.2 | 85.4 |
| 承租坪數 | | | |
| 未滿10坪 | 911 | 30.3 | 22.1 |
| 10坪-未滿18坪 | 326 | 11.6 | 7.9 |
| 18坪-未滿36坪 | 2,285 | 47.9 | 57.7 |
| 36坪-未滿54坪 | 388 | 7.4 | 9.9 |
| 54坪-未滿91坪 | 72 | 2.5 | 1.7 |
| 91坪以上 | 29 | 0.4 | 0.8 |
| 租金 | | | |
| 5千元以下 | 250 | 15.5 | 6.1 |
| 5千元-未滿1萬元 | 1,238 | 40.2 | 32.7 |
| 1萬元-未滿1萬5千元 | 1,188 | 23.1 | 32.5 |
| 1萬5千元-未滿2萬元 | 553 | 13.2 | 15.0 |
| 2萬元-未滿2萬5千元 | 255 | 4.4 | 7.0 |
| 2萬5千元-未滿3萬元 | 111 | 2.8 | 3.0 |
| 3萬元以上 | 132 | 0.8 | 3.7 |
| 租金壓力 | | | |
| 完全沒有壓力 | 598 | 23.5 | 14.8 |
| 很小壓力 | 576 | 6.7 | 15.4 |
| 部分有壓力 | 1,240 | 22.0 | 32.7 |
| 很大壓力 | 1,005 | 31.4 | 25.5 |
| 非常大壓力 | 461 | 16.5 | 11.6 |

資料來源：內政部營建署（2017），由作者逕行計算。

從表4與表5可知，高齡者租屋原因多為買不起房子，其尋屋的管道倚靠親友介紹及張貼之廣告，而在尋屋歷程上，高齡者也往往比非高齡者需要較長的時間才能承租得到房子。承租的房子以整戶住宅為多，但坪數卻較非高齡者來得小，這也反映在租金上，高齡者的租金較非高齡者低，這可能與其所承租的屋子較小，或因其僅能承租到租屋市場上較不具競爭力的房子所致。即便高齡者付出的租金較少，但因租金所產生的經濟壓力，高齡者的壓力狀態也較非高齡者大。

三、高齡租屋者的類型與特性

近年來，媒體建構的「蝸居老人」意象，往往是以獨居、社會邊緣的概念指稱。運用人口及住宅普查資料可觀察與高齡者同住成員的屬性，並識別出獨居長者這個最需要關注的群體。本文將獨居分為兩類，一是形式上的獨居者，一是與他人同住卻處於無人可照應的近似獨居狀態的高齡者。蝸居老人的相關報導中，往往將蝸居老人現象歸因於租屋市場的年齡歧視，因多數房東不願將房子租給獨自居住的老人，故當獨身的高齡者有租屋需求時，僅能從有限的選擇中做選擇；但除年齡歧視外，蝸居老人的蹣跚生活，亦可能是受限於自身的經濟能力，僅能負擔價金較低廉的次級產品所致。以下比較不同類型的高齡租屋者，在人口屬性與承租到的屋宅狀況上的差異，試圖爬梳蝸居老人的居住情境及其所鑲嵌的脈絡。

高齡租屋群體中，獨居、近似獨居及非獨居（與青壯家人同住）在性別組成上有所差異（ $\chi^2 = 34.2, p < .001$ ）：獨居與近似獨居的租屋族，男性比例偏高，非獨居（與青壯家人同住）者則以女性為多；三者在教育程度上無顯著差異（ $\chi^2 = 9.1$ ），同樣以國小及以下教育程度為多，但高中（職）以上教育程度者，以獨居者的比例偏高；婚姻狀態則有明顯差異（ $\chi^2 = 709.8, p < .001$ ）：獨居者喪偶比例偏高，近似獨居者以已婚比例為多，非獨居者同樣以已婚者為多，但喪偶比例則與獨居者相近。獨居者約六成五有子女，近似獨居者為八成七，

非獨居者高達九成五有子女，三者有顯著差異（ $\chi^2 = 482.6, p < .001$ ）（見表6）。

四、房屋特性與居住水準

不同類型的高齡者所承租到的房屋特性亦不相同，從表7可看出，不同類型的高齡者所承租的房子其屋齡亦有顯著差異（ $\chi^2 = 60.9, p < .001$ ）：獨居與近似獨居者承租屋齡30年以上房子的比例較高，非獨居（與青壯家人同住）承租房屋的屋齡較低；在建物結構上，三者承租房子也有顯著差異（ $\chi^2 = 31.8, p < .001$ ）：三者皆以鋼筋混凝土造的比例為高，次為磚造，但非獨居的高齡者承租房屋為鋼筋混凝土造的比例為三者中最高的；承租屋子的總樓層數也有顯著差別（ $\chi^2 = 33.9, p < .001$ ）：三者承租的房子皆以2至5層的樓房為多，但獨居與近似獨居者住在平房的比例居次，而6樓以上的華廈則以非獨居者為高（見表7）。

再看房屋品質，三者在衛浴設備上有顯著差異（ $\chi^2 = 195.3, p < .001$ ）：非獨居的高齡者租屋處有2套以上衛浴的比例最高，次為近似獨居者，獨居者則是集中在1套以內的衛浴數；房廳數也有差別（ $\chi^2 = 478.7, p < .01$ ）：獨居的高齡者承租之居所未滿3間的比例最高，而近似獨居者以4間的比例為高，非獨居的高齡者同樣以4間的比例最高，但亦有較高比例是4間以上的住所。高齡者承租的屋宅大小亦有差別（ $\chi^2 = 120.8, p < .001$ ）：獨居者有較高比例承租18坪至未滿36坪的屋子，未滿18坪者次之，近似獨居者宅承租18坪至未滿36坪比例最高，次為未滿18坪者，而與家人同住的高齡者，以承租18坪至未滿36坪的屋子比例最高，次為承租36坪至未滿54坪者（見表7）。

表7係從高齡租屋者居住的住宅條件來看，若欲瞭解其實際的居住空間品質，則須檢視每戶每人實際的生活空間。自表8可發現，以每戶居住空間水準來看，獨居者是高齡租屋群體中較差的，不論在房廳數、衛浴數及空間數上皆較差；若再比較人均的居住空間水準，可

表6 高齡租屋者的人口屬性：按獨居類型分 ($n_{\text{獨居}} = 840, n_{\text{近似獨居}} = 594, n_{\text{非獨居}} = 2,248$)

| 人口屬性 | 百分比 | | | 人口屬性 | 百分比 | | |
|-------|------|------|------|------|-------|------|-----|
| | 獨居 | 近似獨居 | 非獨居 | | 獨居 | 近似獨居 | 非獨居 |
| 性別 | | | | | | | |
| 男 | 58.9 | 50.7 | 47.1 | 21.1 | 5.6 | 3.1 | |
| 女 | 41.1 | 49.3 | 52.9 | 22.5 | 76.6 | 55.5 | |
| 教育程度 | | | | 20.6 | 5.6 | 6.2 | |
| 國小及以下 | 68.5 | 69.7 | 71.8 | 35.8 | 12.3 | 35.1 | |
| 國(初)中 | 12.4 | 15.0 | 12.8 | | | | |
| 高中(職) | 11.2 | 8.6 | 9.2 | 35.0 | 13.1 | 5.0 | |
| 大專及以上 | 8.0 | 6.7 | 6.3 | 65.0 | 86.87 | 95.0 | |

資料來源：行政院主計總處(2013)，由作者逕行計算。

表7 高齡租屋者的居住條件：按獨居類型分（ $n_{\text{獨居}} = 840, n_{\text{近似獨居}} = 594, n_{\text{非獨居}} = 2,248$ ）

| 建物屬性 | 百分比 | | | 住宅條件 | 百分比 | | |
|----------|------|------|------|-----------|------|------|------|
| | 獨居 | 近似獨居 | 非獨居 | | 獨居 | 近似獨居 | 非獨居 |
| 竣工年份 | | | | 衛浴套數 | | | |
| 民國59年以前 | 27.1 | 29.8 | 20.1 | 0.5-1套 | 74.2 | 57.4 | 46.8 |
| 民國60-69年 | 34.1 | 32.0 | 29.8 | 1.5套 | 4.9 | 12.0 | 12.2 |
| 民國70-79年 | 15.5 | 18.4 | 21.3 | 2套 | 16.1 | 22.7 | 29.1 |
| 民國80-89年 | 17.4 | 16.3 | 22.8 | 2.5套 | 1.0 | 2.5 | 3.4 |
| 民國90-99年 | 6.0 | 3.5 | 6.0 | 3套以上 | 3.9 | 5.4 | 8.5 |
| 房屋構造 | | | | 居室房廳數 | | | |
| 鋼筋混凝土造 | 48.8 | 46.3 | 56.6 | 未滿3間 | 41.4 | 18.2 | 9.2 |
| 磚造 | 40.8 | 44.4 | 36.3 | 3間 | 13.1 | 21.7 | 16.5 |
| 鋼鐵規格或其他 | 10.4 | 9.3 | 7.1 | 4間 | 27.9 | 32.7 | 34.1 |
| 總樓層數 | | | | 5間 | 10.5 | 15.0 | 24.2 |
| 平房 | 17.9 | 19.2 | 12.9 | 6間以上 | 7.1 | 12.5 | 16.1 |
| 2-5樓 | 57.5 | 62.8 | 62.3 | 樓地板面積 | | | |
| 6-12樓 | 17.1 | 14.0 | 16.8 | 未滿18坪 | 31.6 | 21.0 | 15.1 |
| 13樓以上 | 7.5 | 4.0 | 8.0 | 18坪-未滿36坪 | 42.7 | 52.4 | 52.3 |
| | | | | 36坪-未滿54坪 | 16.7 | 15.3 | 20.3 |
| | | | | 54坪-未滿91坪 | 8.0 | 10.8 | 9.9 |
| | | | | 91坪以上 | 1.1 | 0.5 | 2.4 |

資料來源：行政院主計總處（2013），由作者逕行計算。

表8 居住空間水準：按獨居類型分

| 居住空間水準 | 獨居 | | 近似獨居 | | 非獨居 | |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 平均數 | 標準差 | 平均數 | 標準差 | 平均數 | 標準差 |
| 每戶 | | | | | | |
| 戶均房廳數 | 2.16 | 3.37 | 2.34 | 2.71 | 2.56 | 3.43 |
| 戶均衛浴數 | 0.83 | 1.39 | 0.87 | 1.25 | 0.96 | 1.62 |
| 戶均空間數（坪） | 17.44 | 41.70 | 19.42 | 36.06 | 20.34 | 42.22 |
| 每人 | | | | | | |
| 人均房廳數 | 2.16 | 3.37 | 1.05 | 1.28 | 0.75 | 1.27 |
| 人均衛浴數 | 0.83 | 1.39 | 0.40 | 0.58 | 0.28 | 0.57 |
| 人均空間數（坪） | 17.44 | 41.70 | 8.75 | 16.40 | 5.93 | 13.73 |

資料來源：行政院主計總處（2013），由作者逕行計算。

發現獨居者由於獨自居住的緣故，故在房廳數、衛浴數與空間上的平均數值皆較其他類型為佳（見表8）。據主計總處的家庭收支調查統計，臺灣2014年平均每戶住宅建坪44.1坪，每人可居住14坪（行政院主計總處 2015），高齡租屋族在居住的空間面積上，獨居者個人的人均空間較全臺平均為高。

從住宅特性來看，非獨居者承租到的是屋齡較低的房子，而獨居與近似獨居的高齡租屋族普遍承租到的房屋多為屋齡較老的建物，在住宅型態上，非獨居者住在華廈的比例稍高，獨居者次之，但三者皆是以2至5層的建物為多，此類住宅通常未設置升降機，¹⁹故高齡者若居住在此類建物，長此以往，當身體機能更為退化時，生活上的不便利是可預期的。屋齡愈高的老舊建築，其水電管線、水泥老化等問題愈嚴重，²⁰使得這類屋宅在租屋市場上屬於較次級的產品。在室內環境

19 根據《建築技術規則建築設計施工編》（2021年10月7日）第55條之規定，6層以上之建築物才會設置升降機。

20 事實上，對於老舊建築的認定，迄今並無一定之標準，依《都市危險及老舊建築物加速重建條例》（2020年5月6日），30年以上屋齡者須經結構安全性能的評估結果來判斷是否為須重建的危險建物。而林怡利、林左裕（2020）則從專家、學者、政府單位、建築師、技師與民眾等面向來檢視老舊建築的標準，建物的安全與機能性乃評估建物時最重要的前兩項指標，屋齡與其建成的建築法規對於耐性度的規定有關，故屋

上，近似獨居者及非獨居的高齡者，因家戶人口較多，所需求的住宅空間較大，所承租的屋宅空間較大、房廳數較多、衛浴套數也較多，獨居的高齡承租者所租用屋宅空間較小，房廳數與衛浴設備也較少。

從不同租屋類型的高齡者在居住品質上的差異表現來看：獨居老人平均使用的空間為17.44坪，近似獨居老人則為8.75坪，非獨居者為5.93坪；而人均房廳數，獨居老人的2.16間，高於近似獨居老人的1.05間與非獨居者的0.75間。然則，若僅以人均空間與房廳數來比較不同型態高齡租屋者的居住品質，恐將忽略獨居的特性：不論是近似獨居或非獨居，當有親人同住時，雖近似獨居者的同住者無實質照顧能力，使其承擔照顧風險，但相較於一個人住的獨居老人，孤獨感與寂寞乃影響高齡者生活滿意度的原因之一，即使獨居老人看似個人居住水準較佳（可使用的空間較大、房廳數較多），但也可能因缺乏與人的親密聯繫與陪伴，影響其主觀居住品質的感受。

五、租屋市場的次級產品

鑑於媒體所揭露的蝸居老人是居住在惡劣住宅條件下的特殊群體，本文進一步聚焦於最貧瘠居住條件下的高齡租屋者，檢視其人口與區位特性。2010年人口及住宅普查中，約有170名高齡租屋者是住在最低標準的住宅中，即衛浴設備在一套（含）以下、坪數未滿18坪、屋齡40年以上的鋼筋混凝土的屋宅，其中獨居者為51名，近似獨居者為49名，非獨居者為70名。

居住在最低住宅標準的獨居者以男性為多，近似獨居者及非獨居（與青壯世代同住）者皆以女性為多，三者的性別差異並不顯著（ $\chi^2 = 1.1$ ）；居住在最低住宅標準的高齡者皆以國小及以下教育程度者為多，三者的教育程度亦無顯著差別（ $\chi^2 = 1.5$ ）。婚姻狀態三者有顯著

齡愈老者，除耐性、防火等結構性安全的考量外，尚有因建物水泥劣化、老化及管線老化所致生的問題，故屋齡可作為建物安全性的一項替代指標。

差異 ($\chi^2 = 39.4, p < .001$)：獨居者喪偶的比例較高，次為未婚、有偶／同居者，近似獨居者以有偶／同居者為多，非獨居的高齡者以有偶／同居者為多，次為喪偶者；獨居者六成五有子女，近似獨居者及非獨居者有子女的比例高達九成四及九成六，三者存在顯著差異 ($\chi^2 = 27.0, p < .001$)；在居住區位上，獨居者所承租的最低住宅標準的房子以都會核心區為多，次為非都會區，而近似獨居者則以非都會區為多，非獨居者的趨勢與獨居者相近，以都會核心區為多，非都會區次之，但三者的差異未達顯著 ($\chi^2 = 9.3$)（見表9）。

從上可知，居住在最低住宅標準中的高齡者，在性別、教育程度上沒有太大差異，但婚姻狀態、有無子女及居住的區位，三者則有差異，獨居與非獨居的喪偶比例偏高，而獨居者無子女的比例也偏高。獨居與非獨居的高齡者有明顯集中於都會核心區的比例，而近似獨居的高齡租屋族在都會區（包含都會核心區與都會區周邊）與非都會區的比例相當，由此可知，租到最低住宅標準的租屋族在都會區與非都會區都具有一定數量與比例，但其成因並不相同：推測都會核心區的高齡租屋族可能是受到高物價、高房價的推擠所致，故獨居的高齡者只能在能力所許可的極有限範圍內，承租環境較差的屋宅；而因城鄉遷移、青壯人口外流，非都會區（農業鄉鎮）則可能出現家庭支持網絡鬆散、高齡者無人照應的情境，此即為非都會區的高齡租屋族呈現為近似獨居者的因素之一。

依據現行法規，若欲申請租屋補貼，需符合最低住宅坪數與設備的要件方能申請，以住宅需求動向調查的承租坪數、戶內人口數、屋宅類型進行判斷，可發現，高齡者相較於非高齡的租客，其所承租的住宅無法符合提出租金補貼的標準，非高齡的租客中，有14.4%承租的屋宅不符條件，高齡者為16.2%。究竟是高齡租屋者受到年齡歧視、僅能承租市場上較次級的房屋，抑或是受限於自身經濟能力，僅能負擔得起租金低廉的屋宅？本文將高齡與非高齡的全體租屋者放入模型檢視，運用邏輯斯模型進行分析（ $Y=1$ ，即租賃居所呈現次級產

表9 租用最低住宅標準的高齡者：按獨居類型分 ($n_{\text{獨居}} = 51, n_{\text{近似獨居}} = 49, n_{\text{非獨居}} = 70$)

| 人口屬性 | 百分比 | | | 區位屬性 | 百分比 | | |
|-------|------|------|------|-------|------|------|------|
| | 獨居 | 近似獨居 | 非獨居 | | 獨居 | 近似獨居 | 非獨居 |
| 性別 | | | | | | | |
| 男 | 54.9 | 46.9 | 45.7 | 都會核心區 | 47.1 | 24.5 | 50.0 |
| 女 | 45.1 | 53.1 | 54.3 | 都會區周邊 | 15.7 | 20.4 | 10.0 |
| | | | | 非都會區 | 37.3 | 55.1 | 40.0 |
| 教育程度 | | | | | | | |
| 國小及以下 | 76.5 | 83.7 | 78.6 | | | | |
| 國(初)中 | 11.8 | 10.2 | 11.4 | | | | |
| 高中(職) | 9.8 | 6.1 | 8.6 | | | | |
| 大專及以上 | 2.0 | 0.0 | 1.4 | | | | |
| 婚姻狀況 | | | | | | | |
| 未婚 | 25.5 | 8.2 | 8.6 | | | | |
| 有偶/同居 | 21.6 | 79.6 | 47.1 | | | | |
| 離婚/分居 | 15.7 | 0.0 | 8.6 | | | | |
| 喪偶 | 37.3 | 12.2 | 35.7 | | | | |
| 有無子女 | | | | | | | |
| 無子女 | 35.3 | 6.1 | 4.3 | | | | |
| 有子女 | 64.7 | 93.9 | 95.7 | | | | |

資料來源：行政院主計總處(2013)，由作者逕行計算。

品屬性， $Y=0$ ，即其租賃居所非為次級產品屬性），探討租屋者的個人屬性與住宅區位對其承租次級房屋的影響。²¹

結果如表10所示，相較於非高齡者，高齡群體較易租到次級房屋，獨居的高齡者租到次級房屋的機率為非高齡者1.7倍（ $e^{0.528}$ ），近似獨居高齡者租到次級房屋的機率高為非高齡者的2.5倍（ $e^{0.898}$ ），但與親人同住的高齡者租到次級房屋的機率與非高齡者並無顯著差異。教育程度可視為個人社經地位的替代變數，教育程度愈高，承租次級房屋的機率愈低：高中職教育程度者承租次級房屋的機率較國中及以下者少了8.2%（ $1 - e^{-0.086}$ ）、大專暨以上教育程度者較國中暨以下

表10 影響租屋者承租次級產品的因素（ $N=56,810$ ）

| 解釋因素 | 估計值 | 標準誤差 |
|-----------------|-----------|-------|
| 截距 | -2.878*** | 0.070 |
| 年齡與居住型態（參照：非高齡） | | |
| 獨居高齡者 | 0.528*** | 0.159 |
| 近似獨居高齡者 | 0.898*** | 0.159 |
| 與親人同住高齡者 | -0.128 | 0.138 |
| 教育程度（參照：國中及以下） | | |
| 高中／職 | -0.086 | 0.073 |
| 大專（暨以上） | -0.525*** | 0.066 |
| 婚姻狀況（參照：有偶／同居） | | |
| 未婚 | -0.136* | 0.061 |
| 離婚／分居 | 0.137 | 0.091 |
| 喪偶 | 0.228# | 0.125 |
| 區位（參照：都會核心區） | | |
| 都會區周邊 | -0.812*** | 0.079 |
| 非都會區 | 0.404*** | 0.059 |

資料來源：行政院主計總處（2013），由作者逕行計算。

註： $df=10$; likelihood = 467.8; pseudo $R^2 = 0.04$.

$p < .1$, * $p < .05$, *** $p < .001$.

21 嘗試放入相關要素（性別、有無子女、身心障礙狀態、是否為獨居）皆無顯著影響。

者少了40.8% ($1 - e^{-0.525}$)。在婚姻狀況上，相較於有偶／同居者，未婚者較不會承租到次級房屋，未婚者承租次級房屋的機率較已婚有偶者少了12.7% ($1 - e^{-0.136}$)，但喪偶者較有偶／同居者較承租到次級房屋，其機率高出25.6% ($e^{0.228} - 1$)。相較於都會核心區，在都會區周邊較不易承租到次級房屋，其機率比在都會核心區低了55.6% ($1 - e^{-0.812}$)，但在非都會區較易租到次級房屋，機率比在都會核心區高出49.8% ($e^{0.404} - 1$) (見表10)。

從表10可發現，容易承租到次級房屋者，除了從教育程度所觀測到的經濟因素外，年齡群體也是重要因素，相較於非高齡者，獨居與近似獨居的高齡者更易租到次級房屋，但當高齡者與青壯親人同住，則無顯著租到次級房屋的傾向。由此可證，近似獨居的高齡者，因家戶成員多為高齡或失能的狀態，使其在租屋過程更為不利，甚至較自己獨居的高齡者，更容易租到次級房屋。從上述分析可發現獨居與近似獨居的高齡租屋者所遭遇到的排除現象，或可作為租屋市場中年齡歧視的輔證。²²

肆、結論與討論

本文從居住遷徙、高齡貧窮與租屋歧視三個面向來檢視高齡租屋族群。居住遷徙的相關研究指出，租屋可能是一種目的性的短暫過渡狀態，但本文分析住宅需求動向調查發現，臺灣高齡者租屋的動機多是經濟因素：買不起房子、無自宅租屋而居，較少是受就業或就學因素的影響，此與一般住房及遷徙研究中，以資源尋求導向的過渡型租賃行為較不相同。媒體報導中的蝸居老人是以特殊化、個案報導的

22 租屋市場中的年齡歧視，須透過深度訪談高齡租屋族與房東或房屋仲介業者，才能做直接的驗證。研究者曾對此現象請教協助弱勢租客多年的資深社工，社工表示多年來手上已累積一批屋況不佳、在市場上較不具競爭力的出租名單，此外，在協助個案（尤其是獨居長者）租屋時，社工通常會作為房客的連帶保證人，使房東能安心出租，而一般民眾避之唯恐不及的凶宅，也是這些弱勢租客潛在的承租標的。

形式再現，形成一個刻板印象：蝸居老人僅是少數的高齡者的不幸處境。然則，造成高齡者處於蝸居困境的因素為何？這個群體是否是貧窮高齡化的具現？是否為都會區特有現象？這些涉及生命歷程與城鄉差異的問題都有待後續研究一一釐清。本文運用2010年人口及住宅普查資料與住宅需求動向調查進行次級資料分析。從人口與家庭組成可發現，高齡租屋族乃是一個異質團體，並非所有的高齡租屋族群都須資源引介或協助：高齡租屋族有六成一是與子女、親人同住，其生活境遇與狀況並非一般所預期的身陷社會孤立與絕緣的狀態。由此可見，媒體所報導的蝸居老人僅是高齡租屋群體中的一個特殊的群體，高齡者選擇租屋所呈現的是家戶的居住選擇，反映出住宅區位與租屋能力的關聯，但蝸居老人則是經濟、住宅與家庭多面向的綜合結果。

一、高齡租屋族與弱勢者的租屋現象

本文運用公部門的住宅普查資料與住宅需求動向調查資料，檢視租屋的高齡群體在人口與家戶屬性上的特性。人與住宅的關係乃雙向的，住宅與區位也可能會進一步影響居住者的健康，若高齡者承租此類屋宅亦可能加深其生活的風險，尤其對於獨居與近似獨居的高齡者更甚之。現今對於高齡者的居住安全與福祉，多數聚焦於獨居老人這個特殊群體，但從本文可知，僅以形式上是否自己居住作為獨居者的判斷，將忽略與他人同住卻無人奧援的近似獨居者。形式上的獨居者反而是公眾（鄰里、公眾）會比較有意識與警覺的群體，而許多社會悲歌與悲劇的主角（年輕老人照顧老老人、老年父母照顧失能子女）通常便是這群近似獨居的高齡者。本文發現，從整體住宅的觀點來看，獨居老人看似租到的屋宅條件相對較差，但當將人均使用空間計入，從生活品質來看時，近似獨居的高齡者的住宅條件反而是較低的。這亦說明，房東並非完全不願意將屋子出租給高齡群體，若是高齡者狀況良好（處於65至74歲的年輕階段，且健康無虞），亦能夠

找到房子；反之，高齡者若與親人同住，其同住親人的狀況也將影響高齡者能否順利租屋，當同住親人無照顧能力（即本文中的近似獨居者），也將成為高齡者租屋的障礙。

從住宅需求動向調查中，可隱約窺見高齡者在租屋過程所遭遇的阻礙：較長尋屋週期、較多看屋數、承租坪數較小、租金相對較低的房子。誠然，並非所有高齡租屋者都是弱勢，從租屋動機來看，若非是經濟壓力只能租屋者，亦可能出於區位的考量而租屋。在都會地區，特別是核心區承租次級產品的這些租屋族群其實才是媒體建構的蝸居者，也是最需要資源的群體。在都會區生活的高齡者，看似可以享有較多的地方福利津貼與資源（包含縣市政府福利服務、較密集的長照布點等），但都會區相對較高的生活成本，對弱勢高齡者的生活更為吃緊，以中低收入戶的老人津貼為例，各縣市的中低收入戶標準不一，但所發與的津貼卻是全國一致，津貼對於在農業縣的中低收入高齡者的效用遠比都會區為較大。有限的津貼使高齡者趨於節省其開銷，相對限縮了經濟弱勢高齡者的使用選擇與項目，不僅是住宿的空間，包括飲食、生活都會受到壓縮，所以很多的高齡者選擇居無定所或是便宜的租屋空間。另一方面，即便都會地區的地方政府資源較多，但現階段多數的福利資源皆與戶籍勾連，需向戶籍所在地的相關單位提出申請。但臺灣租屋市場普遍存在租戶不入籍的現象，²³故即便存在著相關的補貼（租屋補貼、修繕補貼），若租客未入籍或房東無意願，這些資源猶如空中大餅，並無實惠。謝博明、黃于禎（2021）在檢討臺灣住宅政策時，即已指出住宅政策多以自宅市場為重心，公部門對於租賃住宅市場的介入甚少，甚至並無管制。

23 依據內政部戶政司之研究，租屋人口估計約占總人口之一成，但房東往往因財稅考量（若租客遷入戶籍，除無法使用自用住宅的稅率外，也將提高地價稅與土地增值稅），或其他衍生的管理考量（如房客遷籍後因個人債務產生的糾紛等）而不讓租客遷入戶籍（陳明敏等 2017，pp. 43, 66-67）。

二、居住在最低標準住宅中的蝸居老人

本文以最低住宅標準來篩選近似於媒體報導的蝸居老人，其與媒體報導的無人依傍、膝下無子女的形象並不完全相符。人口及住宅普查中所揭露居住在次級住宅的高齡者，與其可能的經濟能力有關，多數教育程度較低，但晚年的蝸居狀態主要與個人的家庭發展階段有關：獨居的蝸居老人有三成八喪偶，終生未婚的比例亦有二成六，無子女比例高達三成五；近似獨居的蝸居者則近八成有偶，且九成四都有子女；而非獨居的蝸居者則四成七為有偶，三成六為喪偶，九成五都有子女。在區位上呈現都會核心區集中的特性分析其住宅狀態可發現，其所承租的屋宅條件，多半是租屋市場中較為次級的物件，這亦可作為租屋市場年齡歧視的間接證據。都會核心區的蝸居老人較其他區域為多，教育程度較低、沒有結婚的高齡者，其承租次級房屋的勝算率最高，而近似獨居者又較獨居者更易租到次級房屋，換言之，承租次級房屋的高齡者可能在經濟狀況上較為困窘，與他人也無深刻的聯繫，屬於社會經濟狀況雙重弱勢的狀態。鑑此，受到租屋的年齡歧視所排擠的高齡者，主要是與其社經狀況有關：無健康家人同住，或自己獨自居住，且經濟較為弱勢的高齡者。

總體而言，媒體所報導的蝸居老人現象，乃高齡者貧窮化的具現，顯示其或因個人與家庭的經濟能力，或受租屋市場的年齡歧視之故，使這群高齡者在晚年階段依舊處於輾轉流徙的不安態勢中。不可諱言的，承租最低標準住宅的高齡者，多為社會底層的社經雙重弱勢者，這些被迫棲身在市場中最劣質屋宅中的弱勢高齡者，其生活風險不言而喻，高雄城中城事件便是一記警鐘，如何避免讓高齡的經濟弱勢族群，陷入雙重困境之中，在政策與資源的協助上，亦需要綜整各面向的社會與社區資源來考量。

誠然，租屋市場中普遍的年齡歧視，僅次級的屋宅會對高齡租屋族開放，這類次級屋宅在生活便利性或居住舒適性上皆非市場

熱門選擇。²⁴面對高齡者在租屋市場受到的排除現象，《老人福利法》（2020年5月27日）第33條中，雖有「住宅主管機關應推動社會住宅，排除老人租屋障礙。為協助排除老人租屋障礙，直轄市、縣（市）住宅主管機關得擬訂計畫獎勵屋主房屋修繕費用，鼓勵屋主提供老人租屋機會」之規定，但從實證資料來看，市場上仍存在對高齡租屋者的歧視與排擠。在自由市場之外，這些弱勢的高齡者是否有替代性的選項？若將地方政府設置有老人公寓，或公辦民營的平價老人住宅考量進來，可發現這些具有福利性質的老人住宅或老人公寓，其入住資格皆限定於設籍於當地的高齡弱勢老人（如中低收入、身心障礙等）。由於人口及住宅普查資料係以現住人口為主，無法確定其是否設籍於當地，但各區域福利性質的老人住宅或公寓，其所提供的數量遠少於有住屋與租屋需求的弱勢高齡者，²⁵故可預見多數的高齡者，仍須依靠民間的租屋市場，經濟與社會上的雙重弱勢處境使其入住不合宜的住宅時，又進一步加深其生活與健康風險。

三、研究限制與建議

本文先對高齡租屋族進行輪廓概述，而後聚焦於蝸居老人，檢視其人口、居住與區位的關係，其運用人口及住宅普查的次級資料分析，讓過去匿蹤、無以名狀的弱勢邊陲者得以被看見，揭露現階段老人居住權與長期照顧政策規劃的局限。臺灣在面對高齡社會衝擊時，除致力於發展完善的長照體系，亦應關注於高齡貧窮化與其居住權的保障。

本文運用人口及住宅普查勾勒住在出租住宅中的高齡群體，復以住宅需求動向調查瞭解高齡租屋族的租屋歷程，但受限於次級資料的取徑，對於高齡租屋群體而言，不同年齡階段的影響極大，年輕老

24 曾聽長期為弱勢長者尋找租屋的社工表示，即使是市場乏人問津的凶宅，也是弱勢長者可以租賃的契機。

25 張金鶚（2016，p. 98）曾以「冒險叢林」來譬喻臺灣的租屋環境，目前臺灣的公共出租住宅僅占住宅總量的0.08%。

人與老老人在住宅需求上的考量並不相同，礙於進用的普查資料為鄉鎮層級資料，無法對65歲以上人口進行更進一步的區分。但可合理預期，尚能獨立在外租屋或房東願意接受的高齡租客，應為狀況較好的高齡者，本文所勾勒的高齡租屋族，可能是高齡群體中健康狀況較佳的年輕老人，對於市場中最弱勢的高齡者（老老人或重度失能須照護），則可能根本無法順利承租到房屋，而未在研究之列。²⁶此外，住宅需求的租屋調查係內政部營建署以住宅與房地產市場的觀點出發，故在租賃原因的調查上較偏向經濟性因素，對於資源驅動的原因並未詳列。對高齡者而言，老年階段的移動與就醫、就養資源息息相關，但租屋調查係以租屋的中壯人口群體為大宗，並未特別將對高齡者而言較重要的因素納入，故在推論上可能忽略了因就養或就醫需求所驅動的租屋行為。

現階段對於弱勢族群的居住保障，雖有租金補貼政策，但由於租金補貼的申請資格中，除申請人平均個人月收入與名下無不動產的限制外，其租賃住宅須符合基本居住水準，²⁷方能申請補貼，即平均每人最小居住樓地板面積（3.95坪），且確實具備便盆器、洗面盆及浴缸（或淋浴）等三項設備。然則，從資料分析可發現，獨居的長者雖然承租的坪數較大，但衛浴設備反而較不充足，無法完全符合住宅基本居住水準的要求，而從媒體所揭露的蝸居、穴居的弱勢長者居住情境，也可明顯發現這些窳陋住宅不僅難以符合最低樓地板面積的規定（如媒體報導29人共居在危樓中），甚至住宅重要設備亦可能是缺

26 人口及住宅普查與內政部住宅調查中的高齡租客皆以承租2至5層的公寓為多，此類住宅多是無電梯的步登公寓，故推論這些租客的行動能力可能亦較佳，係健康狀況較好的群體。

27 依《基本居住水準》（2018年8月13日）之規定，基本居住水準需符合以下兩項標準：（一）居住面積達家戶人口平均每人最小居住樓地板面積之和，及（二）具備住宅重要設施設備項目及數量，並於第三點明確規範家戶人口平均每人最小居住樓地板面積（隨家戶人口數而有變動），而第二點第二款所定住宅重要設施設備項目及數量，則是指依《建築技術規則建築設備編》（2022年12月29日）第37條之住宅、集合住宅應裝設之大便器、洗面盆及浴缸或淋浴等衛生設備及其數量。

乏的狀態（如內湖的地下穴居無單獨衛浴設備，必須到公共走廊洗澡沐浴），從上可知，租金補貼中對於租賃住宅的基本要求，無疑是對經濟弱勢的高齡租屋者一道難以跨越的門檻。若從歷年內政部營建統計年報顯示，在獲得租屋補貼的家戶中，高齡者的比例從2011年的不滿一成（6.9%）一路增加至2019年的15.8%為最高，2020年略為下降至13.4%，顯見租屋的經濟弱勢高齡者的需求是存在的，且有成長的趨勢，雖然申請租金補貼的群體中，高齡者始終僅是少數，但從申請者的通過率來看，高齡者提出申請並得到核准的比例則相對偏高。從2016年前的五成左右通過率，到2016後有八至九成的通過率。²⁸

除租金補貼之外，面對高房價與房地產市場的不公義，不論是推出市價七折的合宜住宅，或是只租不售的社會住宅，都因數量太少而無法滿足申請者需求，同時，因制度上的不完備而無法完全發揮保障弱勢者居住權的理念。²⁹而以鼓勵弱勢購屋的相關貸款補貼，對於無力擔負頭期款或無法穩定就業清償貸款的弱勢群體而言，亦是看得到吃不到的餅。是故，現階段針對經濟弱勢的高齡者，可先就放寬租屋申請條件與改善租屋地下化兩方面著手，健全民間租屋市場。與此同時，社會住宅不論是在數量或是入住資格上，都應更加審慎，以回歸照顧社會弱勢者居住的本意。張金鶚（2016）便主張，鑑於社會住宅的稀少性，入住資格應以社會弱勢與經濟弱勢進行優先排序（張金鶚2016, p. 104），而本文所揭露的臺灣社會中的蝸居老人，亦正符合社會弱勢與經濟弱勢的雙重身份。

28 除租金補貼的2011年高齡者有較高的通過率（91.6%）外，2012至2015年間的高齡者租屋申請通過率在34.8%到53.9%之間，2016年後，營建署增加補貼戶數，且補助金額採彈性制，經費則由中央與地方共同負擔，通過率也大為提升；若比較同年度全體申請案的通過率，從附錄二可發現，高齡者的通過率是相對較高的，但此並不意味高齡者在租金補貼的申請上較具優勢，蓋提出的戶數來看，高齡者仍占少數（內政部營建署2017）。

29 合宜住宅雖明訂了轉移年限，但若透過法拍即可提前解除轉移年限，而近來以人頭方式申請合宜住宅以轉手獲利的新聞亦時有所聞（何佳芸、方柏丰2017；徐義平2017；盧振池2017）。

過去政府在規劃社會福利時，是以家庭為單位來建構國家或社區的支援系統，作為家庭支援不能即時發揮時的奧援。以家庭為單位預設了某個高齡者都有家人可以依恃，對於家庭的想像，則以正常居所、固定成員的親屬家庭、普通家戶為原型。是故，媒體報導的蝸居老人引起大眾關注，由弱勢群體與高齡獨居者所組成的無血緣團體，是否可視之為家庭？當代臺灣社會人口快速變遷，家庭組成愈趨多元，然而，無親屬關係的家戶，乃現今家庭主義下被排除在外的一群。

臺灣已於2018年正式進入高齡社會，2026年總體老年人口將超過20%，成為超高齡社會（hyper-aged society）（國家發展委員會2016，p. 10），《長期照顧服務法》於2017年正式上路，在現行的長照服務與資源輸送上，期望跳脫過往人籍合一的限制，諸項長照服務的申請與使用，皆是以居住地為主，以彌補過去在戶籍主義下的被排擠的一群。³⁰但縣市政府的社福體系的資源輸送多是以戶籍認定，如獨居老人的居家服務與送餐，目前地方政府造冊關懷的獨居老人仍是以設籍者為主。

最後，本文運用次級資料企圖勾勒出臺灣高齡租屋者及其家庭的樣貌，住宅普查雖有詳細家戶人口資料，但對於住宅的資訊較為缺乏，而住宅需求動向調查有詳細的住宅相關資料，但承租者的人口與家庭資料卻相對簡單，住宅普查與住宅需求動向調查各有其優勢，正可作為互補。未來的研究可往下列兩個軸線發展：其一，由於蝸居老人有其健康與經濟上的風險，而長期照顧的服務與資源可跳脫過往戶籍主義的福利輸送方式，現階段政府積極推動的長照2.0計畫中，一鄉鎮日照中心、三村里一長照站的全面布網目標，應可嘉惠區域內的蝸居老人。未來可進一步探討高齡租屋者群聚地點與其區位上的資源近用性，自社區在地的觀點針對社區內弱勢的蝸居老人之數量及需求，以利地方政府主責單位進行資源分配與需求群體的評估，如在據

30 若人籍分離而欲使用長照，則需經戶籍地主管機關同意以專案形式申請。

點的區位選擇、服務輸送範疇與預算控制的基礎原則下，能行資源配置時的最佳規劃。其二，進一步探討高齡租屋族與蝸居老人所面臨的租屋市場與其潛在的生活品質，運用住宅普查資料，可針對租屋高齡者所承租的房屋本體進行社會與經濟的評估，以揭露高齡租屋族所面臨的租屋市場的特性，並針對高齡租屋族群的群聚與空間分布特性，進一步匯入區域的社經參數、空屋率、租屋率與房價等各項結構性要素進行空間迴歸分析，檢視雙重弱勢情境的蝸居老人的人口、社經與空間群聚特性，期能作為未來地方政府籌劃住宅政策時之參據，如針對高齡弱勢群體的供給與需求的實證基礎，制訂社會住宅或公共出租住宅的相關政策。

附錄一：租屋族的特性：住宅需求動向調查 (N=4,011)

| 人口屬性 | 人數 | 百分比 | 家庭屬性 | 人數 | 百分比 |
|--------|-------|------|-------------|-------|------|
| 性別 | | | 家庭型態 | | |
| 男 | 1,820 | 45.4 | 單身 | 381 | 9.7 |
| 女 | 2,191 | 54.6 | 夫婦 | 274 | 7.0 |
| 年齡 | | | 夫婦與未婚子女 | 1,680 | 42.8 |
| 24歲以下 | 409 | 10.2 | 夫婦與已婚子女 | 141 | 3.6 |
| 25-34歲 | 706 | 17.6 | 單親家庭 | 205 | 5.2 |
| 35-44歲 | 984 | 24.5 | 三代同堂 | 650 | 16.6 |
| 45-54歲 | 1,114 | 27.8 | 父母／兄弟／姐妹 | 411 | 10.5 |
| 55-64歲 | 514 | 12.8 | 同學／朋友／同事 | 184 | 4.7 |
| 65歲以上 | 284 | 7.1 | 家庭月收入 | | |
| 教育程度 | | | 未滿3萬元 | 1,051 | 29.6 |
| 國小及以下 | 664 | 16.8 | 3萬元-未滿6萬元 | 1,598 | 45.1 |
| 國(初)中 | 587 | 14.8 | 6萬元-未滿9萬元 | 535 | 15.1 |
| 高中(職) | 1,409 | 35.6 | 9萬元-未滿12萬元 | 197 | 5.6 |
| 大專及以上 | 1,295 | 32.7 | 12萬元-未滿15萬元 | 70 | 2.0 |
| | | | 15萬元以上 | 96 | 2.7 |

資料來源：內政部營建署(2017)，由作者逕行計算。

附錄二：歷年高齡者租屋補助申請與核准戶數

| 年度 | 戶數 | | 比例 | | 通過率 |
|------|--------|--------|------|------|------|
| | 申請 | 核准 | 申請 | 核准 | |
| 2011 | 4,254 | 3,896 | 6.8 | 6.9 | 91.6 |
| 2012 | 5,999 | 2,088 | 6.7 | 8.5 | 34.8 |
| 2013 | 5,134 | 2,766 | 7.8 | 11.1 | 53.9 |
| 2014 | 5,880 | 2,942 | 9.6 | 11.8 | 50.0 |
| 2015 | 6,308 | 5,653 | 10.7 | 11.2 | 89.6 |
| 2016 | 7,451 | 6,876 | 11.3 | 11.8 | 92.3 |
| 2017 | 8,842 | 8,009 | 12.6 | 13.2 | 90.6 |
| 2018 | 10,815 | 9,698 | 14.0 | 14.8 | 89.7 |
| 2019 | 12,585 | 11,377 | 14.4 | 15.8 | 90.4 |
| 2020 | 17,279 | 15,635 | 12.0 | 13.4 | 90.5 |

資料來源：內政部營建署(n.d.)，由作者自行整理。

參考文獻

- 王永慈（2005）臺灣的貧窮問題：相關研究的檢視。臺大社會工作學刊，10: 1-54。doi:10.6171/ntuswr2005.10.01
- 王彥喬（2015）連發霉的房子都租不到 租屋歧視將老殘病弱勢逼向絕境。風傳媒，12月14日。
- 王潔媛、楊培珊（2014）從生命歷程觀點探討客家高齡者入住機構之適應感受。東吳社會工作學報，27: 1-27。
- 王德睦、呂朝賢（1997）人口老化與貧窮。見孫得雄、齊力、李美玲主編，人口老化與老年照護，頁69-87。臺北：中華民國人口學會。
- 王德睦、呂朝賢、何華欽（2003）臺灣貧窮門檻與測量的建立：FCSU的應用。臺大社會工作學刊，8: 1-46。doi:10.6171/ntuswr2003.08.01
- 王德睦、呂朝賢、何華欽（2005）貧窮的測量：發生率、強度與不均衡度。人口學刊，30: 1-28。
- 內政部營建署（n.d.）營建統計年報。<https://www.cpami.gov.tw/政府資訊公開/主動公開資訊/施政計畫業務統計及研究報告/營建統計資訊/155-營建統計/7302-營建統計年報.html>（取用日期：2022年4月16日）。
- 內政部營建署（2017）99年住宅需求動向調查，檔號AB170004。臺北：中央研究院人文社會科學研究中心調查研究專題中心學術調查研究資料庫。doi:10.6141/TW-SRDA-AB170004-1
- 老人福利法，華總一義字第10900056521號令（2020年5月27日）。
- 朱芳妮（2017）邁向住宅需求資訊健全之路——住宅需求動向調查之現況與展望。住宅學報，26(1): 101-109。
- 行政院主計總處（2010）2009年社會指標統計年報。臺北。
- 行政院主計總處（2013）99年人口及住宅普查，檔號AA180004。臺北：中央研究院人文社會科學研究中心調查研究專題中心學術調

- 查研究資料庫。doi:10.6141/TW-SRDA-AA180004-1
- 行政院主計總處（2015）2015年國民幸福指數年報。臺北。
- 吳文傑、許嘉銘（2004）單親家戶之住宅租擁選擇。都市與計劃，31(4): 325-340。doi:10.6128/CP.31.4.325
- 吳文傑、連賢明、林祖嘉（2004）居住住宅所有權屬與住宅品質對於老年人健康狀態的影響。都市與計劃，31(4): 313-324。doi:10.6128/CP.31.4.313
- 吳濟華、葉晉嘉、周佳儀（2005）高雄都會區女性住宅消費行為意向之研究。住宅學報，14(1): 67-84。doi:10.6375/JHS.200506.0067
- 何佳芸、方柏丰（2017）投資客鑽「閉鎖期」漏洞炒作合宜宅 故意不繳貸款被法拍。三立新聞網，4月5日。
- 何華欽（2007）政府移轉對老人家戶的貧窮減輕效果：以1990至2000年為例。臺大社會工作學刊，15: 89-120。doi:10.6171/ntuswr2007.15.03
- 李易駿（2007）臺灣社會排除人口之推估。人口學刊，35: 75-112。
- 李信佩（1997）家戶組成對住宅租購選擇影響之研究——以臺北市為例。國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 林左裕、曾建智（2002）購租屋決策分析——實質選擇權的應用。住宅學報，11(2): 79-100。doi:10.6375/JHS.200208.0079
- 林怡利、林左裕（2020）影響老舊建物補強修繕關鍵因子之評估研究。建築學報，111: 35-54。doi:10.3966/101632122020030111003
- 林佩萱、張金鶚（2016）沒有房子不生孩子？買了房子不敢生孩子？購屋對家戶婚後生育時間影響之研究。臺灣社會學刊，59: 93-138。doi:10.6786/TJS.201606_(59).0003
- 林祖嘉（1994）臺灣地區住宅需求與租買選擇之聯合估計。國立政治大學學報，68: 183-200。
- 林祖嘉、陳建良（2005）租買選擇、貸款選擇與世代組成：巢式LOGIT模型之應用。住宅學報，14(1): 1-20。doi:10.6375/

JHS.200506.0001

- 周思宇（2014）租屋受歧視 老盟籲政府正視老人居住權。自由時報，9月10日。
- 東森新聞生活中心（2016）豬籠城寨！8戶窩內湖地下「穴居」 窄
廊煮飯洗衣瀰漫腐臭。ETtoday新聞雲，10月5日。
- 韋樞（2014）老無所歸 9成房東不願租老人。中央通訊社，9月10日。
- 建築技術規則建築設計施工編，台內營字第1100815225號令（2021年10月7日）。
- 建築技術規則建築設備編，台內營字第1110821922號令（2022年12月29日）。
- 徐丹桂、黃耀榮、劉建佑（2013）由照顧者觀點探討失能高齡者「在地老化」之住宅性能需求。長期照護雜誌，17(2): 125-148。
doi:10.6317/LTC.201308_17(2).0006
- 徐義平（2017）合宜宅大漏洞 法拍破禁轉賣年限。自由時報，4月4日。
- 張文甄、蔡耀全（2014）以聯合分析法探討學生校外套房租屋屬性偏好之研究——以國立成功大學學生為例。商業現代化學刊，7(4): 65-87。doi:10.6132/JCM.2014.7.4.04
- 張金鶚（2016）居住正義：你我都能實踐的理想。臺北：天下雜誌。
- 張金鶚、曾善霞（1991）臺北市住宅品質指標之研究。都市與計劃，18(1): 83-106。
- 張容瑄（2014）老人住宅月租22K 9成房東歧視不願租。Newtalk新聞，9月10日。
- 張桂霖（2013）老人居住安排滿意與否之改變。住宅學報，22(1): 55-80。
- 張桂霖、張金鶚（2010）老人居住安排與居住偏好之轉換：家庭價值與交換理論觀點的探討。人口學刊，40: 41-90。doi:10.6191/

jps.2010.2

張桂霖、張金鶚（2013）年齡增長與居住安排：從初老到老老之相同樣本縱斷面研究。都市與計劃，40(2): 157-189。doi:10.6128/CP.40.2.157

張國偉（2009）十年來臺灣貧窮趨勢分析——以1994、2001、2004年低收入戶調查為例。社區發展季刊，124: 28-41。

張嘉玲、黃素滿（2013）確認貧窮的類別：臺灣低收入家戶的特性。社會科學論叢，7(1): 1-46。doi:10.30401/RSS.201304_7(1).0001

都市危險及老舊建築物加速重建條例，華總一義字第10900045621號令（2020年5月6日）。

陳正芬、王彥雯（2010）從生命週期觀點檢視臺灣老人居住安排的模式與轉變。臺灣社會福利學刊，8(2): 67-116。doi:10.6265/TJSW.2010.8(2)4

陳佳欣、陳彥仲（2010）結婚決策對首次購屋決策影響之內生性分析——臺灣地區男性受訪者之實證現象探討。住宅學報，19(1): 59-80。doi:10.6375/JHS.201006.0059

陳佳欣、張曜麟、歐陽宇（2010）臺灣地區各世代已婚家戶由租屋至擁屋之影響因素。嘉南學報（人文類），36: 672-684。doi:10.29539/CNABH.201012.0029

陳明敏、陳玟伶、李長明、賴湘如（2017）我國戶籍遷徙登記制度之研析——人籍不合一之問題與策進。內政部戶政司自行研究報告。

陳信安、李皇良（2011）適應變遷的集合住宅外牆構件設計研究——以開放建築理論為例。建築學報，75: 23-41。doi:10.6377/JA.201103.0003

陳信安、李皇良（2019）以開放建築理論推導國內集合住宅適應全齡化之空間尺度研究。建築學報，108(Supplement 1): 21-35。doi:10.3966/101632122019060108013

陳政雄（2006）老人住宅整體規劃理念。臺灣老年醫學雜誌，1(3):

122-139。doi:10.29462/TGG.200602.0002

陳春富（2011）「家」的夢想：解析房仲電視廣告中的家庭圖像與性別關係。廣告學研究，35: 75-112。doi:10.30412/TJAPR.201101_(35).0003

陳淑美、林佩萱（2010）親子世代的財務支援、照顧需要對老人居住安排與生活滿意度影響之研究。住宅學報，19(1): 29-58。doi:10.6375/JHS.201006.0029

陳淑美、張金鶚（2002）家戶遷移決策與路徑選擇之研究——臺北縣市的實證研究。住宅學報，11(1): 1-22。doi:10.6375/JHS.200202.0001

陳淑美、張金鶚（2004）三代同堂家庭遷移決策之研究。人文及社會科學集刊，16(2): 325-348。doi:10.6350/JSSP.200406.0325

陳淑美、張金鶚、陳建良（2004）家戶遷移與居住品質變化關係之研究——臺北縣市的實證分析。住宅學報，13(1): 51-74。doi:10.6375/JHS.200406.0051

陳淑美、楊奕權（2014）臺灣老人遷移、住宅權屬決策與經濟狀況之研究。物業管理學報，5(1): 61-76。

基本居住水準，台內營字第1070812318號令（2018年8月13日）。

國家發展委員會（2016）中華民國人口推估（105至150年）。臺北。

郭祐誠（2022）高房價對跨世代間居住安排之影響。住宅學報，31(1): 63-80。

許哲韡（2016）從居住看無家者的社會扶助現況。見李玟萱主編，無家者：從未想過我有這麼一天，頁251-255。臺北：游擊文化。

黃千桓（2015）無殼老蝸牛的生活實況：從一棟出租公寓看老年租屋者的居住狀況與問題。國立臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。doi:10.6342/NTU.2015.02275

黃耀榮（2006）實現「在地老化」之終生住宅發展形式探討。臺灣老年醫學雜誌，1(3): 138-150。

- 曾思瑜（2002）北歐高齡者住宅、設施政策與體系建構之研究：以瑞典和丹麥為例。建築學報，41: 23-42。doi:10.6377/JA.200210.0023
- 曾瀝儀、張金鶚、陳淑美（2006）老人居住安排選擇——代間關係之探討。住宅學報，15(2): 45-64。
- 彭建文（2012）擁屋相對成本對住宅租擁選擇之影響。都市與計劃，39(1): 1-23。doi:10.6128/CP.39.1.1
- 劉乃彰、蔡曉琪（2012）買屋、租屋，如何決策才聰明？會計研究月刊，323: 122-129。doi:10.6650/ARM.2012.323.122
- 衛生福利部（2018）中華民國 106 年老人狀況調查報告。臺北。
- 潘杏惠（2014）逾45歲大叔有錢租不到屋。中時新聞網，7月12日。
- 蔡嘉恩、林信辰（2014）廢棄地下市場 成老人蝸居處。華視新聞網，11月20日。
- 盧振池（2017）認識法拍屋！標下合宜住宅嘛耶通。房地王新聞，4月13日。
- 謝文盛、林素菁（2000）租稅效果對住宅租買選擇影響之分析。住宅學報，9(1): 1-17。
- 謝美娥（2004）失能老人的資源、居住安排、居住決定的掌控力與生活品質：一個量化的初探。社會政策與社會工作學刊，8(1): 1-49。
- 謝博明、黃于禎（2021）從家戶租屋需求觀點探討臺灣租金補貼與租賃住宅政策。公共事務評論，19(2): 1-24。
- 薛立敏、林佶賢、顏志龍（2009）臺灣地區男性出生世代對住宅租擁選擇與住宅消費之影響——兼論住宅消費的世代公平性。住宅學報，18(2): 69-92。doi:10.6375/JHS.200912.0069
- 薛立敏、陳綉里（1997）臺灣一九八〇年代住宅自有率變化之探討。住宅學報，6: 27-48。doi:10.6375/JHS.199708.0027
- 薛承泰（2002）一九九〇年代臺灣地區單人戶的特性——兼論老人單

- 人戶之貧窮。人口學刊，25: 57-90。
- 藤田孝典（2016）吳怡文譯，下流老人：即使月薪5萬，我們仍將又老又窮又孤獨。臺北：如果。
- 藤田孝典（2017）吳海青譯，續·下流老人：政府養不起你、家人養不起你、你也養不起你自己，除非，我們能夠轉變。臺北：如果。
- 蘇月明（2005）女性租屋危機面面觀——如何減緩大學女生校外賃居之犯罪被害恐懼感。透視犯罪問題，5: 42-51。doi:10.6356/PC.200504.0042
- 蘋果新聞網（2016）弱勢悲歌 28戶穴居地下〔YouTube影片〕。
<https://www.youtube.com/watch?v=SQhefMUSSG8>（取用日期：2022年1月6日）。
- NHK特別採訪小組（2016）謝承翰譯，老後破產：名為長壽的惡夢。臺北：大牌。
- Bean, F. D., G. C. Myers, J. L. Angel, and O. R. Galle. 1994. "Geographic Concentration, Migration, and Population Redistribution among the Elderly." Pp. 319-355 in *Demography of Aging*, edited by L. G. Martin and S. H. Preston. Washington, DC: National Academy Press.
- Borjas, G. J. 1990. *Friends or Strangers: The Impact of Immigrants on the US Economy*. New York, NY: Basic.
- Cho, M. and I. F. Megbolugbe. 1996. "An Empirical Analysis of Property Appraisal and Mortgage Redlining." *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 13: 45-55. doi:10.1007/BF00174550
- Conway, K. S. and A. J. Houtenville. 1998. "Do the Elderly 'Vote with Their Feet?'" *Public Choice* 97: 663-685. doi:10.1023/A:1004908701365
- Conway, K. S. and A. J. Houtenville. 2003. "Out with the Old, in with the Old: A Closer Look at Younger versus Older Elderly Migration." *Social Science Quarterly* 84(2): 309-328. doi:10.1111/1540-6237.8402006

- Coulson, N. E. 1999. "Housing Inventory and Completion." *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 18: 89-105. doi:10.1023/A:1007789413307
- Ford, R. 1993. "The Process of Mobility Decision-Making in Later Old Age: Early Findings from an Original Survey of Elderly People in South East England." *Espace Populations Sociétés* 3: 523-532. doi:10.3406/espos.1993.1614
- Law, C. M. and A. M. Warnes. 1982. "The Destination Decision in Retirement Migration." Pp. 53-82 in *Geographical Perspectives on the Elderly*, edited by A. M. Warnes. Chichester, UK: Wiley.
- Litwak, E. and C. F. Longino, Jr. 1987. "Migration Patterns among the Elderly: A Developmental Perspective." *The Gerontologist* 27(3): 266-272. doi:10.1093/geront/27.3.266
- Mutchler, J. E. and J. A. Burr. 2011. "Race, Ethnicity, and Aging." Pp. 83-101 in *Handbook of Sociology of Aging*, edited by R. A. Settersten and J. L. Angle. New York, NY: Springer. doi:10.1007/978-1-4419-7374-0_6
- Pampel, F. C., I. P. Levin, J. J. Louviere, R. J. Meyer, and G. Rushton. 1984. "Retirement Migration Decision Making: The Integration of Geographic, Social, and Economic Preferences." *Research on Aging* 6(2): 139-162. doi:10.1177/0164027584006002001
- Rogers, A. 1989. "The Elderly Mobility Transition: Growth, Concentration and Tempo." *Research on Aging* 11(1): 3-32. doi:10.1177/0164027589111001
- Walters, W. H. 2002. "Place Characteristics and Later-Life Migration." *Research on Aging* 24(2): 243-277. doi:10.1177/0164027502242004
- Warnes, A. M. 1992. "Migration and the Life Course." Pp. 175-187 in *Migration Processes & Patterns, Volume I: Research Progress & Prospects*, edited by A. G. Champion and A. Fielding. London, UK: Belhaven.

- Wiseman, R. F. 1980. "Why Older People Move: Theoretical Issues." *Research on Aging* 2(2): 141-154. doi:10.1177/016402758022003
- Wolf, D. A. 1994. "The Elderly and Their Kin: Patterns of Availability and Access." Pp. 146-195 in *Demography of Aging*, edited by L. G. Martin. and S. H. Preston. Washington, DC: National Academy Press.

Characteristics of Elderly Tenants and Their Renting Experience: Findings Based on the Housing Census and Housing Demand Survey

Chien-Chia Liu*

Abstract

The media has been repeatedly using the expression “elders in humble dwellings” to refer to elderly people who live in shabby rental housing in urban areas. A residential building fire in 2021 in Kaohsiung brought the housing problems of vulnerable groups back to forefront, highlighting the disadvantages experienced by the solitary elderly in the rental housing market. This study draws on the 2010 Population and Housing Census data to represent the population, family patterns, and housing characteristics of elderly tenants. It also outlines their renting experience and situation based on the Housing Demand Survey conducted by the Ministry of the Interior in the same year. The preliminary findings reveal that (1) In 2010, 77% of elderly tenants lived in solitude or quasi-solitude; (2) The housing conditions of the elderly who lived in solitude or quasi-solitude were poorer than for those who lived with relatives. The housing conditions of those who lived in solitude were even worse, showing that age discrimination in renting has a more significant impact on them; (3) The elderly tended

* Associate Professor, Department of Medical Sociology and Social Work, Kaohsiung Medical University; Adjunct Researcher, Department of Clinical Research, Kaohsiung Medical University.
E-mail: chienchia@gmail.com

to rent through the recommendation of relatives and friends or traditional advertisements. They experienced more difficulties in house renting. The housing they rented was cheap; however, its square footage was relatively small. Moreover, the rental pressure on the elderly was also higher than that on the non-elderly; (4) The unmarried and economically challenged elderly were more likely to rent secondary products in the rental housing market; (5) Finally, the housing conditions of elderly tenants were affected by their education level, family monthly income, and family structure.

Keywords: elderly tenants, elders living in solitude, age discrimination, Population and Housing Census, Housing Demand Survey

