

尋找老後的家： 超高齡社會的居住藍圖

當租屋不再只是運氣問題，
我們該如何建構跨越年齡的安居防護網？



台灣正式邁入超高齡社會，
高齡安居已成無可迴避的
社會挑戰。



倒數90天的晚年：一個真實的租屋困境

70多歲老夫妻，租住同一房屋30年，因房東收回自住，被迫在三個月內倉促搬遷。

[優勢]

具勞保年金、有積蓄、無欠債、無寵物

[需求]

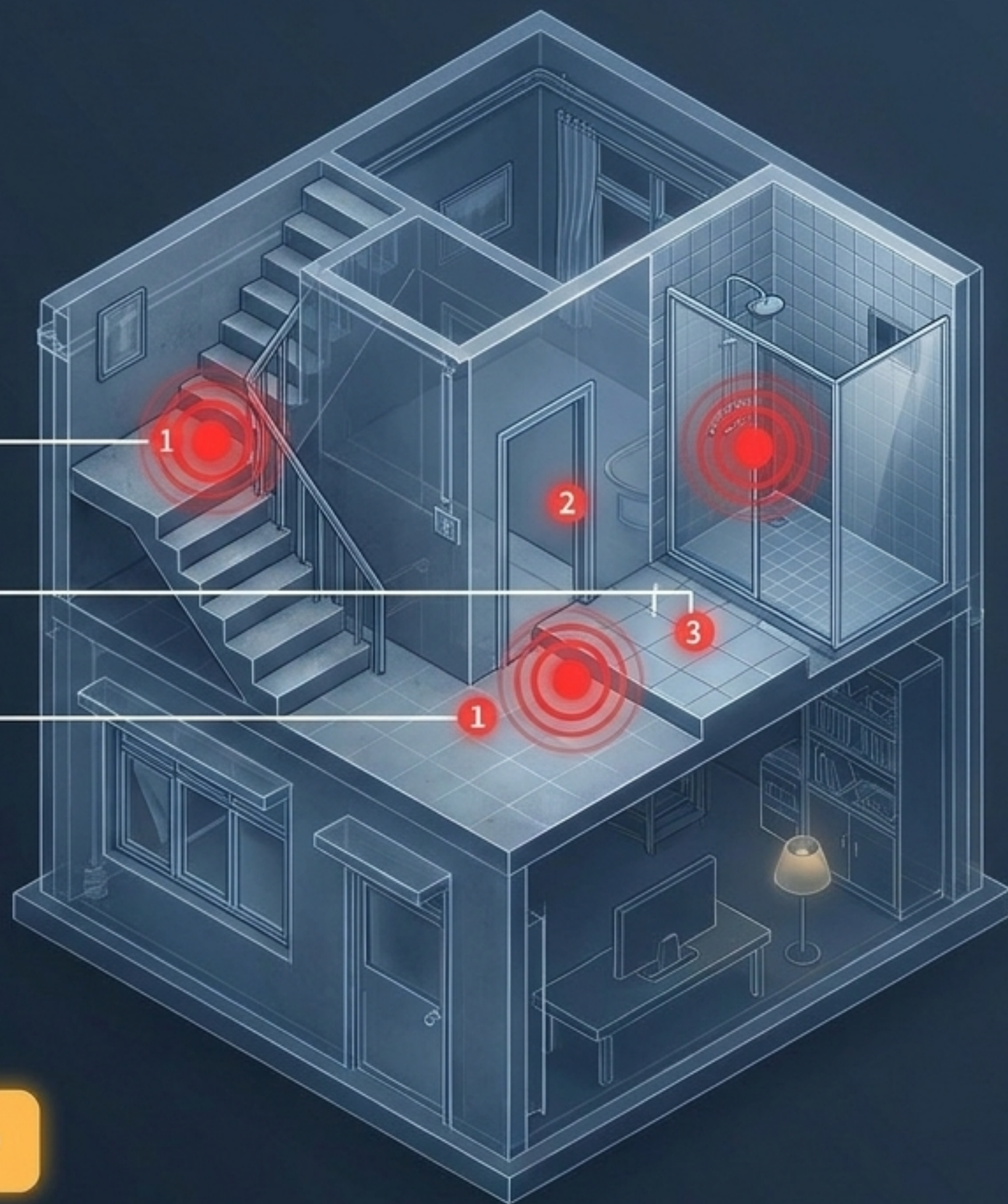
有電梯、靠近市場與診所

[現實]

預算不足以負擔電梯大樓；老公寓門檻重重。
房東因「年齡」選擇沈默拒租。

看不見的空間地雷

1. **無電梯的三樓：**體力無法負荷，出門就醫成為艱難挑戰。
2. **浴室高低差：**常見的老舊設計，卻是長輩極易跌倒的致命死角。
3. **無安全扶手：**需自費加裝，卻常引發房東對於破壞裝潢與復原責任的擔憂。



「安全的家」，成為許多高齡者無法企及的奢望。

退休勞工的無奈：預算與安全的零和博弈

案例註解：退休員工即使愛惜房屋、願自費裝扶手，仍因修繕權責難分被拒，最終只能住進便宜但危險的無電梯三樓公寓。



核心洞察：一個工作大半輩子的人，找房時竟被迫在「負擔得起的租金」與「免於跌倒的安全」之間做生死選擇。

房東的理性決策：不能只用道德勒索來綁架

**房東沒有愛心？
(破除迷思)**



微薄租金收益

財務成本：房貸、稅費、通膨、房屋修繕空租風險。

管理壓力：身體老化後的照顧需求、偶發的就醫協助（房東無力承擔社工角色）。

極端風險：孤獨死爭議、租約糾紛調解與訴訟耗損。

缺乏配套機制，讓雙方承擔過高不確定性，導致「乾脆不租」成為最安全的選擇。

制度缺席下的市場斷層





「高齡者的居住權，不應完全由市場決定。這絕非一句『房東應該有愛心』就能解決。」

—— 全國聯合行銷 黃執行長

論點提煉：單靠道德呼籲已緩不濟急，這是一場缺乏制度防護網的市場失靈，政府必須從制度面著手改革。

構築社會防護網：四大制度橋墩

用制度化保障，化解高齡租屋危機。

弱勢的高齡租客

1. 資金橋墩：
擴大無障礙社宅
與租金補貼

2. 管理橋墩：
深化包租代管
服務介入

3. 風險橋墩：
完善欠租與糾
紛協調機制

4. 平權橋墩：
消除年齡限制，
保障平等租屋

趨避風險的房東

市場失靈

風險轉移機制： 包租代管的核心價值

前端攔截：業者協助媒合、租約管理與修繕溝通。

風險吸收：不讓房東獨自面對高齡租客的突發狀況與不確定性。

終端穩定：房東重拾信心，願意釋出物件；長輩獲得安全安居的環境。



時間的必然：今天的長輩，就是明天的我們

「我今年六十多歲，現在還能處理修繕。
但再過十年、二十年呢？」

20歲



60歲



80歲



高齡租屋從來不是某一群人的特殊問題。建立讓雙方安心的制度，不該讓長輩只能靠運氣尋求安身之所，這是讓每個人晚年能有尊嚴生活的唯一解方。