

北大特區租屋市場中房東避險之偏好

廖昱翔、黃詩淇、李承翰、郭梓桢

陳均愷、蔣欽宇、岳頌恩、陳曦

指導老師：張毓芬

書面分工表：

廖昱翔：研究方法、研究發現：一、北大學區的租賃市場——風險過濾與性別偏好現象的淡化（四）、研究限制與展望、修改及調整書面文字內容、排版

黃詩淇：前言、研究結論與討論

蔣欽宇：文獻回顧

陳均愷：研究發現：一、北大學區的租賃市場——風險過濾與性別偏好現象的淡化（一）到（三）

郭梓桢：研究發現：二、房東篩選租客的依據及方法

李承翰：研究發現：三、壞房客經驗對篩選策略的影響

陳曦、岳頌恩：參考資料、附錄

壹、研究動機

我們常常看到 Dcard 等網路論壇中出現男性抱怨因「性別歧視」租不到價格合理且環境較好的房子，《為何多數房東「限女性租屋」？內行人點出一問題》、《套房租屋限女！法律哥嘆「性別不平等」卻被合理化》等文章皆提及以房客角度猜測的房東心態，如女生比較安靜安全、房東曾與男租客有矛盾等等，各種男性抱怨房東「自以為」的性別想像讓我們猜測在台灣的租屋市場當中，房東似乎有著明顯的性別偏好或性別刻板印象。

雖然對於租屋市場出現性別偏好的部分，在報章雜誌與論文中皆無房東出面解答，但我們都知道當個「好租客」是相當重要的。我們了解租客常被視為失敗消費者，對於房東（投資客）與其社區皆為一種風險經濟（Performing the good tenant, 2020）。在房東立場，此研究中提及房東重視租客有沒有好好愛惜房屋、準時繳交租金，且是否在物件損壞後及時通知以免導致屋況變遭等等，或許在經驗的累積下房東產生某種偏好，且其經驗出現性別差異，進而產生性別偏好，是我們在研究中可以多加探討的方向。

在性別刻板印象中，大眾普遍認為女性較愛乾淨男性較邋邋，如迦納的房東傾向租房給女性，因為女性往往會讓房子更加乾淨整潔（：Ricky Yao Nutsugbodo 等人，2022）；在芬蘭研究中亦有呈現出女性的名字的租客回信率較高的情況。其中特別提及：導致房東性別偏見的原因很可能不是個人因素，而是結構因素，故應該對以個人生命經歷為基礎的論述更加謹慎。

而上海單身女性的租屋環境，由於大都會的崛起，共享房屋（合租）是上海流行的租房方式，且由於父權文化價值在工作與文化中被複製，在此顯示出女性屬於較弱勢的族群（Julia Gabriele, 2021）。其中與大多文獻不同的是，上海的房東認為男性較容易管理，並願意在限制年齡上限的環境下為男性突破上限，甚至出現極度厭惡中年或以上的婦女之情形。此研究展現了一社會的刻板印象文化，潛在影響房東選擇租客的條件，在挖掘房東性別偏好的時候同時考慮其社會文化背景或許能有更明確的定論。

了解許多國家租屋市場偏好後，在房東性別對選擇租客性別的影響、房東偏好的租客行為、性別刻板印象甚至種族對租客的選擇有一定的了解。同樣的，不少北大特區房東在台北大學找室友網站上徵房客時會限定女性租客，限

訂男性租客的房東相較為少數。看到北大租屋網限女的現象，以及網路論壇中許多租客經驗，我們認為在台灣社會中，男性比起女性在租屋市場中受到更多限制，且論壇或專欄中並沒有出現過房東現身說法。因此想討論北大特區是否出現限制性別現象，透過房東分享的租屋經驗擷取其在選擇租客時規避風險的辦法，於訪談中進一步了解北大特區房東心中「好租客」的條件，及在租屋愉快、不愉快的經驗產生的偏好，探討北大特區的房東是如何透過過往的經驗和偏好，以及其他方式去篩選出對他們而言最好的租客。

貳、文獻回顧

一、租屋市場的概況

由於國內目前仍然較為缺乏租屋市場中性別和風險等因素相關的研究，因此我們首先以國外有關於房東對不同身份租客好惡的相關研究作為參考，不過因為這類研究通常多為量化分析，故在本研究中主要用來建構出對於租屋市場的基本想像，以作為日後進行深入訪談時研究設計、假設與提問的參考。

首先，我們發現，在多數的研究中（Bengtssona et al. 2011; Oblom and Antfolk 2017; Flage 2018），性別與族裔是最常導致房東偏好落差的兩個因素。以性別而言，房東通常較為偏好女性租客，而排斥男性租客，不過，透過兩篇以奈及利亞（Thontteh 2024）和迦納（Nutsugbodo et al. 2022）為背景的研究，我們可以發現這樣的現象似乎不完全適用於各個地方。在這兩個非洲的案例中，或許是由於其社會經濟制度仍然處於較為父權的、傳統的型態之下，因此，男性被認為是主要的經濟貢獻者，而女性則被視為難以自力謀生的經濟弱勢者，因而是一種「高風險」的租客，在一篇西班牙研究中發現對於阿拉伯女性移民的排斥，或許也可以用此現象來解釋（Bosch et al. 2010）；而在其他的已開發國家中，由於女性的經濟地位與男性相差不大，因而刻板印象中較為好鬥、邋邋的男性則是較容易被提防的對象。另外，儘管移民與族群的因素在台灣可能較不明顯，但是，有關於除了性別以外因素的影響，以及不同因素之間交織性的影響仍然值得我們留意，在本研究中，租客的職業（學生或上班族）便是一個我們試圖分析的因素。

並且，透過對於不同地方的租屋市場進行分析，我們發現地區的特性可能會對於房東的偏好有不小的影響。在瑞典（Bengtssona et al. 2011）與芬蘭

(Oblom and Antfolk 2017) 的兩篇研究中，可以發現在擁有相似社會經濟脈絡的地區中，抽樣範圍為全國或者是特定區域會對於房東的偏好有不同的影響，其中，囊括全國抽樣的研究較為明顯地反映出了房東對於不同身份租客偏好的差異與其交織性，而在侷限於首都及近郊的研究中，儘管房東仍然較偏好女性，但對於本國男性與移民男性的偏好程度卻差不多，且市中心地帶的房東可能因為較為富裕、教育水準較高、相對開明等因素，明顯較少會因為租客的身份而有偏好上的差異，另外，結合對於風險的評估，也可以推測市中心地區較高的租金可能已經排除了一部分較高風險的租客，因而使得房東較不容易擔心租客的水準。

透過這樣的觀察，我們可以發現北大特區作為研究範圍的確有其特殊性，作為台灣少見以大學為核心構築的大學城，這裡的租客大多為國立臺北大學的學生，由於學生通常多由父母代繳房租而較少欠租，再加上對於國立大學學生的標籤效應等因素，可能使得房東認為此地的租房風險較低，因而較少有偏好差異。此外，由於北大特區作為新市鎮，房東的人口組成可能與其他地方不同，因此我們也希望藉由房東的背景與特質來分析其是否與對房客的偏好有關。

二、風險與信號理論

接續上述的探討，由於本研究試圖分析租屋市場中的風險因素，故在此先大致釐清房東與租客雙方所承擔的風險。

根據所整理的文獻中，房東方面通常會面臨到的風險主要包括租客對於房屋的傷害和破壞，這可能會導致房屋投資價值的下降，使房東必須出錢維修；此外，房客拖欠房租不繳也是主要的風險之一；另外，在分租的情況下，租客不佳的生活習慣也可能會使其他租客或鄰居不滿，進而導致相關的爭議與損失。而租客方面較常遇到的風險則包括了在短期租約下難以建立穩定的居住感，常常要面臨搬家的壓力；而在財務風險上，當房子有瑕疵時，房客擔心通知房東維修家具會造成租金上漲，進而不向房東提出維修的需求；並且，即使租客在租房過程中表現良好，也不一定能保證其長期租住權，因為房東隨時都可能在合約到期時出售房屋 (Power and Gillon 2020)。

結合北大特區的狀況以及實際經驗來看，第一、租期這一點通常較不太會構成風險，大多數的學生租客通常會租住大二至大四的三年，而最低也至少一年為期，為數不少的房東甚至會希望學生租客繼續介紹其學弟妹入住以維持租

賃。另外，房東通常亦會負擔合理範圍內的維護費用；相對地，儘管此地的租客組成已經較為單純，但由於租客房屋在出租後的期間都可能造成風險，並且，由於我們學生通常多為租客，較難以接觸到房東立場的想法，因此，我們決定以房東為主要的研究對象。

據此，我們認為由 Michael Spence 所提出的「信號理論」(Spence 1973) 適合作為本研究的切入點。此理論原先用於人資領域，係指就業市場中的雇主由於尚不能得知應聘者的實際工作能力，因此，在以資訊不對稱作為前題進行投資的情況下，雇主可能會以其學歷、經歷等「信號」來進行評估與篩選，因為這些指標雖然並不一定直觀地反映出其工作能力，但至少足以提示其聘用風險較低、回報較高。

而根據我們與房東的訪談經驗，可以發現房東在篩選租客時，也是利用與此相似的方式進行篩選。包括透過基本資料來進行判斷在內，有不少受訪房東亦提到，他們會在看屋與簽約的時候先觀察租客的衣著與行為，並透過簡短的談話來確認其背景、生活習慣與是否容易溝通等，因此，在租屋市場中，我們似乎也可利用與此類似的「信號理論」來進行推論，即房東由於必須在短時間內簽下難以確認未來風險的租賃合約，而透過租客的某些特質與信號，房東便可以大致上對其潛在風險進行判估。舉例來說，在臺灣的租屋市場中，最常被注意到的因素便是性別差異，這也與傳統的性別刻板印象息息相關，男性通常被認為是總體來說風險較高的租客；另外，除了基本的是否吸菸、養寵物以外，包括租客的職業別、家庭狀況、經濟狀況、交際狀況等，亦是重要的指標，惟在本研究中，由於學生租客的佔比較高，因此容易觀察出差異的性別是較為主要的面向，而其它的因素亦會透過訪談來進行驗證。

而由於在臺灣的租屋市場中，性別似乎是撇除其他共通的條件後最常導致先決限制的因素，有時甚至被視為一種在父權制度下針對男性的逆向歧視，因此，我們認為「錯配現象」亦與本研究的有關性別方面的問題有一些相似性。一篇以美國為背景的研究 (Carlana and La Ferrara 2023) 指出，由於非裔與拉丁裔普遍被認為社經地位較低，遭受主流社會的歧視，使得其在租屋市場中往往較難以獲得公平的對待，反之，長期負債、信用條件不佳的白人，反而較容易找到價格與條件合理的物件，這樣的落差，似乎可與本文所欲討論的性別差異相對照並作為參考。

參、研究方法及背景

一、研究對象

為了瞭解房東如何透過偏好和限制來篩選房客以達到規避風險的效果，因此我們選擇直接訪問房東們，了解他們如何根據自身經驗和社會建構的印象來選擇最適當的租客。我們首先選定了房型和規格較為一致的北大特區，並以此地區有房屋出租的房東為受訪對象，其中包含出租套房和家庭式的房東；而後也陸續訪問了在舊三峽民生街附近有租屋的房東。除此之外，本組也前往不動產分店，訪問了在三峽地區有多年執業經驗的房仲人員，透過他們廣泛地與房客、房東接觸的經驗，了解更多在租房市場上屋主方會遇到的風險情況，以及對他們而言，如何幫屋主篩選出合格且安全的房客。

二、研究方法

在研究方法上，本組採用兩種抽樣方式尋找研究對象。首先是便利抽樣：我們透過詢問自己的房東是否願意受訪，還有瀏覽北大租屋網和 591 租屋網上打電話尋找願意的受訪者；再來是滾雪球抽樣，本組前往不動產店面當中與房仲接洽並詢問是否能夠忙連絡房東。在確定受訪者之後，我們採取半結構式的訪問，根據以下幾個部份去訪問房東：如何評估租房風險、對房客的想像與實際上的案例和經驗、對於當房東的想像與經驗、與房仲的互動關係（若是直租的話詢問對房仲代租的想法與自身經驗），並追問更深入的內容及事件。若有修改或增加問題的情況下，再連絡受訪者進行後續的補訪。而在最終，我們一共訪問了十位在北大特區及後門舊三峽地區有物件在出租的房東，和四位的房仲（其中三位同時也是房東），總共十一位受訪者。

以下是本組在本研究當中所訪問的受訪者得簡易資料：

		性別	年齡	性別限制/偏好
單純房東	受訪者A	男	62	無
	受訪者B	女	45	偏好男
	受訪者C	女	49	無
	受訪者D	女	70多	限定男
	受訪者G	男	53	限定女
	受訪者H	女	46	無
	受訪者I	男	52	限定女
房東兼房仲	受訪者E	男	39	無
	受訪者F	男	36	無
單純房仲	受訪者J	女	40	無
	受訪者K	女	36	無

三、研究問題

本組最開始的研究問題是關於租屋市場上女性較有優勢而男性卻備受限制，但在進行初步的訪問以及與老師的討論後，發現既然將房子出租是一件經濟行為，那必定會伴隨著風險，而這些限制與偏好則成為了房東們規避風險、找尋理想租客的手段和方法。在進一步接觸到了房地產仲介後，我們也好奇房地產仲介在租屋市場當中所扮演的角色為何，對房東們來說他們是怎樣的的存在。因此在最後，我們形成以下幾個研究問題：

1. 租房是一件有風險的經濟行為，會透過什麼方法或手段來規避及降低風險？
2. 之前遇到的壞房客經驗是否會成為房東在之後出租房子時的重要考量，亦即該房客的特質（如性別、職業等）是否會影響房東在之後出租給有相同特質房客的意願。
3. 對於好房客的要求和想像是什麼？
4. 透過房仲出租房屋的房東與房仲之間的關聯及互動為何？

肆、研究發現

一、北大學區的租賃市場——風險過濾與性別偏好現象的淡化

（一）學生單純易管理，租賃風險較低

北大特區以台北大學為中心進行發展，而作為學區，租客自然以學生為主。因此房東普遍認為學生較為單純，而且學生的生活作息規律，出入也相對固定；並且有家長照護，所以在繳納房租時不會有拖欠的問題，讓房東在管理上更放心。

受訪者 I 表示：「學生主要是因為他們的作息都比較規律，白天就都在學校上課，晚上回來也多半是讀書或休息，比較少會有吵鬧的情況。而且學生租客大多數有家人幫忙出房租，經濟上比較穩定，比較單純問題也比較少。」

受訪者 II 指出：「因為小朋友比較單純啊，然後生活上也不至於太複雜，然後爸爸媽媽一定會盯著嘛。對啊。所以安全性上，我覺得是租給學生還是最安全的。」

也有房東提到學生租客的需求單純，生活設備簡易即可滿足，無須再提供額外或多餘的家具或用品，減少管理和責任歸屬的問題。

受訪者 F：「其實學生就很單純，學生他們的話，床、衣櫃、書桌，再好一點網路吃到飽，你只要符合這四個都超好做，針對學生的話，他們就基本上能讓他們可以住進去，然後可以基本上就是一卡皮箱啦。他們後面只要自己搬電腦，自己的衣服進去就結束了，而且又有網路吃到飽，網路吃到飽，應該是蠻高興的一個東西。」

但是相較於學生租客，上班族與社會人士在租賃的過程當中可能會出現或衍生較為複雜或棘手的問題與情況，造成房東管理上的困擾，變相的降低他們的收益。

受訪者 A 提到：「因為那個社會人士有沒有，我碰了好幾個都出了狀況蠻多的，比如說什麼狀況，第一就是講不出錢啊，那拖欠那個什麼那個房租還有水電費啊那些的啊。還有就是那個會吵鬧吵鬧那個隔壁的那些的有沒有。」

房仲 K：「像剛剛這個房東就是我之前有幫他找過一個房客，啊他那個房客 已經是社會人士，應該四五十歲了，然後說跟他老婆一起住，那我們簽約的時候也都很正常，那個房客一開始是很謙虛很有禮貌這樣，可是想不到他搬進去之後也是因為老闆娘他有找水電師傅進去幫他修理東西，發現他有在房間裡面抽菸，然後後來我們就會找一些理由進去幫他修理東西，然後就發現他好像還有養寵物，然後一開始我們不是有說不能養寵物，後來就勸導他，然後還是沒有改善，之後就是有請我好好的跟他們說請他們離開，但是那段過程真的不是很 OK，就有點他們流氓的感覺這樣子。」

此外，上班族或社會人士在租賃過程中通常較為難處理，特別是在問題發生後的勸導和管理上，往往需要更多的時間和精力，對於房東來說即是另外的風險與困擾。其中像是社會人士可能會出現拖欠房租或水電費的情況，對房東造成經濟上的風險，且這些問題通常無法馬上解決，可能會一拖再拖。部分社會人士的生活作息較不規律，也可能會影響鄰居的安寧，這些情況使得房東需要投入更多的關注和精力來處理。房仲 K 提到，社會人士在處理上會更為棘手。

啊他那個房客已經是社會人士，應該四五十歲了，然後說跟他老婆一

起住，那我們簽約的時候也都很正常，那個房客一開始是很謙虛很有禮貌這樣，可是想不到他搬進去之後也是因為老闆娘他有找水電師傅進去幫他修理東西，發現他有在房間裡面抽菸，然後後來我們就會找一些理由進去幫他修理東西，然後就發現他好像還有養寵物，然後一開始我們不是有說不能養寵物，後來就勸導他，然後還是沒有改善，之後就是有請我好好的跟他們說請他們離開，但是那段過程真的不是很 OK，就有點把他們流氓的感覺這樣子

根據上述經驗，社會人士相比學生租客，因為生活習慣、行為模式和問題處理上的差異，往往帶來更多麻煩和挑戰，對於房東的風險也是更大，房東需要花更多精力來應對這些問題。

（二）學區無明顯性別偏好

由於北大特區身處學區的特殊性，房東對學生租客的性別偏好並不明顯，對他們來說學生這一身分標籤已經排除掉絕大部分的風險。再加上，因為學生主要的生活範圍是學校和家裡，生活作息也較規律，且經濟來源通常由家長支持，性別不再是篩選租客的主要依據

受訪者 F 提到：「學生比較沒有，學生對我們來講差不多，對。學生的行為模式反而單純比較不會太複雜……如果說社會人士我覺得才可能，……我覺得反而是依照年齡的不同，差別會越來越大。學生基本上，這個按照這種，就是大學年齡以下的，他們的行為模式，不管是男生女生都蠻雷同的，但是如果他們今天出了社會之後，三十歲或是四十歲，甚至是五十歲，他們的差距，其實會越來越大越來越大。」

無論是男生還是女生，都可能出現不規律的作息或清潔問題，這與性別無關，更多是租客個人習慣的反映，清潔問題則與租客的生活習慣和責任感有關，並非性別的直接影響。再者，因為學生的租賃風險較低，所以性別上的偏好顯得不那麼重要，房東更多關注的是租客的行為和個人習慣，而不是僅僅依賴性別來篩選租客。

受訪者 C 說：「我們會看租客的性別，但並不會特別限制，無論男女，我們更關注的是他們的工作內容和行業。通常我們會先了解租客的職業，再決定是否租給他們」

受訪者 J：「我覺得這種東西無關男女，但是跟那個人本身有沒有問題比較大的，不是說你是男生你會出問題的機率就不高這種我覺得這種說法是不對？的你跟她第一次接觸或者是長久觀察下來，你覺得他是一個很 ok 的人還有他的氣質其實我覺得那是可以判斷出來，我覺得會依性別去分，是有一點點無聊啊。」

以受訪者 C 為例，她表示，雖然會考慮租客的性別，但不會將性別作為主要限制條件。「我們會看租客的性別，但並不會特別限制，無論男女，我們更關注的是他們的工作內容和行業」，這反映出房東對租客實際情況的全面了解比純粹以性別決定更為重要。

受訪者 J 表達了相似的看法，她強調「這種東西無關男女，跟那個人本身有沒有問題比較大」。與其關注性別，更重要的應該是租客的個人品質和氣質，這些因素能更準確地反映租客是否適合居住環境。她進一步指出，根據性別來分配租客是「無聊」的，因為每個人的行為和態度都應該基於其個人特徵，而不是性別。

（三）空間配置與性別限制的特例

在特定的分租型物件中，為了避免不必要的麻煩或租客間的性別互動問題，房東偶爾會設定性別限制，將同一空間租給同性別的租客，某些舊式公寓或合併的套房，在空間配置上較為緊湊，房東可能會選擇將男性和女性租客分開，這樣能夠減少租客之間因生活習慣、作息時間等差異所產生的衝突。這種性別限制更多是出於管理便利性和租客生活品質的考量，而非基於性別刻板印象或偏好。

房仲 E 說：「你想喔，因為像會限制性別的，除非是分租式的，譬如說這個空間裡面像達人，正門進去有三個套房，會盡量避免男生和女生混住，因為性別一致會比較妥當，畢竟租客多是學生。像之前我有租一個達人，旁邊住音樂老師，她就會請房東盡量找同性別的租客，會比較方便。大部分達人類物件，房東都會將同一空間租給同性別的租客。像你們這種單獨套房就比較沒有差，因為無法限制整層樓的性別。」

受訪者 G 則提到：「沒有選擇租給男生是因為我丈母娘住在樓下，當

初上下樓是打通的，所以我才建議都租給女生這樣，跟就是有避免一些不必要的麻煩，所以丈母娘還是選擇以女生出租給女生為主」

受訪者 A 也分享了他的一些經驗：「如果是說他這邊的話，都是男孩子，他就會限制男孩子，如果是女孩子的話，他也會跟他講，說我這邊有這邊有男孩子住啊你看你要不要，如果你要，就那個，如果不要，因為他們都是分個人一間、一間的嘛。只是說雖然是一間的空間，裡面有沒有隔開的，但是最起碼，如果是說你們不介意他們，就那個他們就房東就不會去介意了，如果是說房東是怕麻煩說啊。這我這一間，如果是租女孩子，我另外在男孩子，他就不要了，他怕事情發生事情對，所以就是限制那個男女的，問題就可能就是這個問題」

這類性別限制的出現，通常是基於避免潛在的隱私問題或保證共用空間的順利運作。例如當幾位租客需要共享廚房、浴室或其他公共設施時，房東可能會覺得將不同性別的租客安排在同一樓層或同一空間內，可能會增加管理的難度或引發不必要的麻煩。在這些情況下，性別限制的設置主要是為了降低管理難度，並確保租客之間的和諧共處。

這樣的性別限制並非普遍存在，且通常僅限於某些特殊的物業類型，在北大學區內，因為租客多為學生，生活模式相對規律，這使得性別的影響較小，特區內的房東大多不再將性別作為篩選租客的主要標準，而是根據租客的行為習慣、生活方式和個人需求來進行選擇，因此性別偏好在學區內的租賃市場中相對不明顯。

（四）對比非學區區域，限女物件比例較低

在 591 租屋網上，相較於新北市其他人口較多的區域，台北大學所在的三峽區在上面的限女房屋比例較低，只有 0.94%。而我們選定了以下的幾個地區限女房屋的比例確實算高，板橋區 5.75%、永和區 4.77%、新店區 3.97%、三重區 3.48%。透過租屋網上的數據，我們可以進一步推測在北大特區當中，學生作為風險控制因素確實發揮了作用，中介掉了性別這項避險手段。

二、房東篩選租客的依據及方法

（一）租客的行為舉止與生活習慣

房東在篩選租客時，往往會透過面談觀察租客的外表、談吐禮儀以及行為

舉止，以判斷其是否符合自身對於「好租客」的標準。他們普遍認為，外表整潔不僅代表個人形象良好，還間接反映出租客在日常生活中對衛生和秩序的重視，能更有可能保持租屋環境的乾淨整齊，降低日後因環境問題產生摩擦的風險。此外，房東也會透過租客的談吐方式來評估其溝通能力與性格，談吐得體的租客往往更容易在發生問題時主動溝通協調，減少因誤會或態度不佳而引發的糾紛。

受訪者 E：「就剛剛講的，抽菸、檳榔那個味道很重，或者是外表比較邋邋的，這種我們就會先排除。」

受訪者 H：「我們在簽約的時候會看他的談吐，因為我們是做服務業的，所以會看一下他的談吐，跟它的一些言行舉止吧，就這樣子看一下，因為大部分都是小朋友租，然後家長跟著來，然後你就會覺得這個家庭看起來就是還蠻正常的。」

（二）工作類型與社經地位

租客的工作類型再房東眼裡能反映出此租客繳納房租的穩定性。房東通常會關注租客是否從事穩定且收入可靠的職業，例如：全職員工、公務員或其他具備穩定薪資來源的行業，通常不太會拖欠房租，若房客消失也可以有聯絡的管道。穩定的職業與能有效增強房東對租客的信任感，讓房東更有信心將房屋出租給這類租客。對於剛進入租屋市場的租客，若能主動提供詳細的職業資料和積極回應房東的要求，通常更容易獲得房東的青睞。

受訪者 G：「我的經驗嗎，嗯女性比較多。但是就是工作會更比性別更有說服力的吸引，工作的話也可以像是臺鐵有加分、公務員、然後說得出名的公司例如說鴻海或是教職員，真的有加分。那如果你是工廠流水線作業員、Seven 打工族這種房東會覺得你收入不穩定，就是你隨時可能會辭職搬走租房繳不出房租就不太想租，這真的有差。」

受訪者 I：「很多欸，都有啦，像金融業啊、小學老師啊，我們都是挑那種工作比較穩定的，阿小朋友的話，幾乎都是你們臺北大學的學生。」

3. 對特定類型租客的限制

房東在篩選租客時，通常基於自身經驗，排除潛在的高風險的群體，如：吸毒者、酗酒者或有精神健康問題的租客，因為這些群體可能導致欠租、糾紛

或破壞屋內設施。同時，租客的生活方式也是考量重點，如夜生活過於頻繁、養寵物或吸煙的租客，因可能干擾鄰居或損害房屋設施，常被房東排除。年齡與婚姻狀況也是篩選因素，房東通常偏好學生或中青年工作者，認為他們作息規律且風險較低，而高齡單身者或新婚夫婦則因可能面臨突發家庭變化或經濟壓力而被視為不穩定選擇。

受訪者 E：「特別選租客其實只要是正正當當，租金能正常繳就不會。但是會避諱掉一個類別就是吸毒的，這就是我們也盡量不要碰到這種。」

受訪者 H：「性別我不拘，我覺得男女我都 ok，然後當然是我希望第一個就是剛剛講的學生，那如果上班族來講，我也希望年紀不要太大的，可能而且是那種單身的，四五十歲以上，那時候又單身，這個也會有一點點比較擔心的。」

三. 壞房客經驗對篩選策略的影響

(一) 壞房客經驗的持久影響

首先是欠租的問題，受訪者提到之前遇過職業軍人退役後，雖具穩定退休金收入，但未按時支付租金，並反覆以「經濟困難」為由拖延，甚至逃避法律程序。

受訪者 E：「我之前也是一樣，遇到 1 個職業軍人，然後退伍下來他那個退休俸 1 個月還有四萬多塊，我記得是沒花兩顆梅花退下來的陸軍啊。他還有良民證，因為房東很堅持說租他房子的人一定要有良民證，租客租進去啊他就只給過兩個月的押金跟第 1 個月的租金，自此之後沒有付過租金，你會想說為什麼他就是不付，但你拿他沒轍因為我們尋求法律途徑把整套流程都走完了告知對方催租的事情，然後他連續四個月都不付，包括押金抵掉之後連續四個月，你才可以去申請調解申請調解之後，通常一定是調解不成立。」

再來是對於房屋的破壞，一些房東遭遇租客吸毒或不當使用房屋（如惡意破壞或長期未清理），導致房屋設施嚴重損壞，甚至需要大規模翻修。這促使房東再往後篩選租客時更重視租客的生活背景與習慣，例如是否吸煙、是否養寵物，並在簽約時加入更多限制條款以保障房屋。

受訪者 I：「半夜常常有很多人在聊天的聲音，吵到他們沒辦法睡覺。」

後來他就跟房仲討論後覺得應該是有問題，也剛好那時候他洗衣機壞掉需要換，所以順便進去房子裡面檢查了一遍，發現說他把房子弄得超亂，看的出來平常完全沒有在整理房間，不僅整個地板上都是垃圾，甚至還有老鼠跟蟑螂在裡頭竄，然後更誇張的是裡面還住了他另外一個朋友，當下房仲跟我朋友都超級傻眼，因為當初就是想說他看起來沒什麼不良嗜好才趕快讓他入住的，沒想到一住進來不交房租就算了還跟朋友一起在房間裡面胡搞瞎搞，所以後來就不再讓他租下去了。」

與到壞房客經驗後，有些房東會在合約中加入具體的要求，包括：若發現房屋用途與約定不符，房東有權提前終止合約。要求租客提前申報訪客或共同居住者，未報備則視為違約。增加押金金額或延長押金退還期，以確保租客遵守規定。

受訪者 D：「第一個，你住人家房子，是不是要愛乾淨你來住的時候，我都弄得乾乾淨淨的給你洗啊擦啊，弄得乾乾淨淨給你。那我就跟他講，像我以前不懂嘛。我現在合約上也會寫，你愛乾淨，我現在乾淨的交給你，你在歸還的時候要乾淨的交給我，如果你不整理，我就寫明寫在合約書上面，寫明我就要扣你押金裡面扣兩千塊。」

（二）依賴房仲協助

許多房東為了減少篩選租客過程中的風險，以及降低自身麻煩，因此會選擇透過房仲代理協助，利用房仲在這個領域當中從事多年得經驗和專業度，忙他們篩選出風險較低的租客。因此，房仲的介入不僅減少了房東直接與租客互動的壓力，也為租賃過程提供專業支持。

受訪者 J：「房客如果中途突然有一些問題，就是他發現熱水器壞了，那裡面漏水了，那房東他在上班，沒有辦法處理。這些事情，他就會打電話給他委任的仲介請他找師傅過去勘查那這些東西其實很多時候房東就不用出面了，就是一個個值得信任的人幫你解決掉很多這種瑣事。」

受訪者 I：「我住在西班牙，要管台灣的房子是比較麻煩，基本上時間一定不夠用，所以基本上都直接交給房仲處理。他們畢竟是專業在做

這塊的。幫忙找租客、簽約、收租什麼的我都交給他們來處理，一來是因為我本身在國外沒辦法自己來，阿交給他們我也比較省時省力……比較困難的應該是距離吧，因為我人在西班牙，很多事情只能依賴房仲來處理，有時候溝通上會有時差問題，或者需要很即時的反應，但我無法第一時間介入，不過我覺得還好我找到了一家蠻可靠的房仲公司，幫我分擔了很多工作，然後就是房客的篩選真的很重要，遇到好的租客，我就會輕鬆很多，所以我會特別在篩選租客和制定條款上下功夫。」

此外，房仲自己也透露，比起房東開給他的租客條件，他們在篩選過程中，會依照比這個條件還要高的標準下去尋找和判斷該房客是否是能讓房東滿意且不具風險的好租客，畢竟無論是房客或房東，遇到問題都會第一個找房仲。如果碰到多位房客同時看房時，他們也會給予房東建議，告訴房東何者較佳。

受訪者 F：「就像其實我們房東也不會特地跟我要求說要過濾什麼，但是回歸到一個概念是我們很害怕，我們中間很害怕租到不好的，因為換另一個角度講，你今天如果你是房東，你透過我去出租這個有事情的租客，說欸那個十一月房租沒有繳，你第一個會找誰，你是透過我租，然後租給他，那我會先問他沒有繳啊。你可不可以幫我問一下，我要再去問他一下，更慘的是我可能還要再去找他，你怎不方便啊還是我去找你然後跟你拿租金，然後我還要再拿給你類似這樣子。所以其實房東因為有一種感覺，就是說我今天有附給你仲介費你本來就應該要處理好這些。」

（三）基於避險的經驗：房東對男性租客的好感提升

1. 改變中的租客偏好

傳統上，女性租客因被視為注重清潔、安靜守規矩，長期成為房東青睞的對象。然而，隨著房東的租賃經驗累積和個別案例的增多，對男性租客的好感度正在逐漸提升。這一趨勢體現了性別偏好從刻板印象向行為特徵轉變的過程，尤其是在避險管理的考量下，男性租客的某些優勢逐漸凸顯。

受訪者 B：「因為以前我女兒的保姆，她的房子租給女生過，然後她說女生很麻煩，例如說一群好朋友租啊，那其中如果像吵架啊或什麼的啊，然後要搬出去什麼他 就得臨時就是又要再去找租，她跟我說，她

覺得女生之間就是會比較容易出狀況吧？在合租的過程中容易出狀況，然後再來第二個，她跟我說她租給那個女生就是完全顛覆了她對女生清潔程度的想像。她說不要以為她們好像比男生愛乾淨，她說其實沒有，她…她嚇死了。」

受訪者 D：「生活習慣了，你不要看的女孩，現在的女生都很懶，你家裡小孩生得少都寶貝嘛我的天啊就是給你氣死，所以我就我就盡量不租給女生，還有如月經沒有清造成床單受損、抱怨電器等。」

2. 避險考量如何影響房東偏好

多數房東初期偏好女性租客，因為普遍認為女性較注重清潔與維護房屋。但隨著實際經驗的增多，不少房東發現，部分女性租客並不如預期般愛整潔，反而男性租客在清潔管理上表現出更高的責任感。

受訪者 B：「對，沒有錯，因為你看我後來租給那兩個老師，他們弄得挺乾淨的有沒有，還會幫我把那個廚房什麼整理好，我覺得…對啊，你看，就是證明男生還不錯。」

女性租客在合租情況下更容易因個人關係問題（如室友間的爭執）引發搬遷需求，給房東帶來額外的租賃管理負擔。相較之下，男性租客在居住期間的行為相對穩定，較少出現情感波動對居住安排的影響。

受訪者 G：「那些都是小問題啊。我維修也沒什麼問題。假如這真的要講問題，就是因為都是住女生，有時候會勾心鬥角。就會互相去吵架說沒有打掃或是浴室那種。」

男性租客通常對房屋的小問題容忍度較高，且更傾向於嘗試自行解決問題，而非立即尋求房東的幫助。

受訪者 F：「我覺得還是男學生，他會比較喜歡什麼，應該不是男學生比較會怎麼樣會去自己換一些東西，比如說電燈泡，或者是什麼水管，男生可能會選擇會嘗試的，我們去修一下，女生就是直接打電話：房東，我們的那個什麼壞掉了，你可以來幫我換嗎？」

3. 男性租客的優勢：個案支持的趨勢

單身男性租客有時會得到家庭成員（通常是母親）的支持，使得房屋維護更加到位。

受訪者 A：「對像我那個有沒有我租了好幾個，有一個就是從一年級到他上，那個碩士班對就是這樣子啊。他的房子都有時候都是他媽媽來幫他整理的。」

男性租客的守約性和穩定性在一些房東的經驗中逐漸得到體現。

受訪者 I：「目前遇過的男房客的話，整體應該算是中規中矩，沒有什麼特別大的問題，大多數也是守規矩的，該繳房租就會準時繳，有時候還會主動聯絡房仲反映修繕之類的問題，因為我這邊男租客都是請房仲幫我仔細篩選過，就真的確定他是穩定工作，然後整潔沒有不良習慣，才會租給男生。」

伍、研究結論與討論

基於在論壇中看到許多有關性別影響導致租屋經驗不佳的案例，本份研究針對三峽北大特區的租賃市場，了解房東或者代管房仲的出租經驗，進而分析是否出現性別偏好、房東在出租風險管理上的應對措施。

經過訪談與分析，本組總結出房東在北大特區出租的心境與想法。首先，許多房東或者代管房仲表示，北大特區的租賃市場特別，為學區房，多為學生需求，甚至有出現專為學生設計的布置以吸引學生入住。以房東與房仲的經驗來看，認為學生相較單純，生活作息正常，且大多因為家長的經濟扶持有穩定經濟來源，加上有學校這個管道可以保障學生不會莫名消失，故學生族群使大多房東較為放心。比起學生族群，上班族或社會人士在租賃過程中通常較為難處理，特別是在問題發生後的勸導和管理上，較可能出現拖欠房租、水電費，或者是生活作息不規律、影響周遭居民的安寧等等，往往會使房仲需要花更多心思管理，以及面臨更多的經濟風險。

由於北大學區的特殊性，最大的風險：如職業因素已被有效控制，房東對於學生的性別偏好並不明顯。其次因為是學生，所以不論是男性或女性行為模式皆相似，如同在文獻中的「信號理論」是指因雇主無法事先得知應聘者的工作能力，在資訊不對等的情况下，雇主會以學歷、經驗等作為信好來評估，在租屋市場中也有類推的情況。屋主需要避免的風險如：整潔與否、作息是否正常並不能以男性或女性去分辨，需仰賴其他辨別方式來排除風險，職業（背景）、簽約時的談吐與服儀，或者守時與否等個人特徵才是判斷風險的依據，若是委託給房仲管理的房東也會接收來自房仲「經驗」判斷的優缺點，更容易評

估該租客帶來的風險。而在房東親身經歷或者聽聞他人不佳經驗後，在經濟風險方面會以對租客進行信用審查，如良民證、工作合約，以合約約束租客不能夠惡意破壞房屋否則立即驅趕。其中，在特定的分租房屋中，為了避免不必要的麻煩或租客間的性別互動問題，房東偶爾會設定性別限制，在與屋主同住或者舊式公寓隔間套房等格局將同一空間租給相同性別的租客，這種性別限制是基於避免淺在的隱私問題及保證空間運用順利。

在訪談過程中發現，基於避險的經驗累計，房東對於男性租客的好感不斷提升。傳統上，女性有著愛乾淨、乖順等特質受房東的喜愛，但隨著房東自己累積的租屋經驗發現性別並不是避險的主要因素，房東的表述及房仲的發現顯示，男性的優點與特徵在近年有越發受房東喜愛的傾向。男性可能因為較容易溝通，甚至有家人幫忙打掃租屋處，比起女性租客能夠更好的將物件整理乾淨。再者，許多受訪者也有提及男性在願意動手修繕這方面的特性，女性相對於男性較不善或者不願意自己處理物品故障事宜，即使小到換燈泡等也需要房東或房仲幫忙，造成房東與房仲的麻煩，因此男性不輕易麻煩他人的特性更受房東、房仲的喜愛。

在北大特區，性別不會是主流的判斷依據，選擇依據更多是在租客本身特性、行為以及簽約時的溝通能力。除外，將以往的壞經驗加入合約考量，進而降低房東自己的經濟風險，同時約束租客不要有不尊重、脫序的行為。性別刻板印象正在被扭轉，在北大特區就是個很好的例子，這一趨勢可使租賃市場更加公平，且使房東在市場中面臨的風險逐漸下降。

陸、研究限制與展望

本組在進行這整個學期的研究當中，遇到了以下幾項問題，以至於在研究上有一些讓步和轉換，將逐點討論。

首先是研究預設的部分，在我們最初的研究問題是在台灣的租屋市場上，是否真的如同網路上所說的對於男性來說有極大的不公和限制，而同時對女生來說有許多紅利，進而對男性造成相對剝奪感，更甚者出現性別歧視的現象。在當時我們認為此現象是確實存在的，並且在台灣的各地區皆有此現象。但是在後來開始進行初步田野訪問後，卻發現三峽北大地區似乎並沒有存在這種現象或趨勢；再者我們原先也預期性別的在這當中是作為一種社會建構出的刻板

印象運作於其中，但在訪問時卻發現這推翻我們的項研究假設。

因此本組在研究初期所作累積的進度必須重新來過，而在經過與老師的討論後，我們改將這些限制行為是基於房東為了規避租客所帶來的風險所做的避險行為和手段，而性別只是其中一項最大的控制因素。在與房仲從業人員接觸過後，我們發現刻板印象在其中所作用的力量並不強大，反而房東會根據之前與房客接觸過的經驗來調整與修改偏好，以避免同樣的情況再次發生，降低對他們的困擾與租屋成本。

而在我們更深入的訪談後，發現幾乎所有房東都一致提及了因為三峽北大特區鄰近台北大學，形成學區和大學城的現象，而房客來源基本上都是學生，因此對他們來說已經可以過濾掉很大一部分的風險了。所以這導致了我們的研究又陷入新的瓶頸，在老師的建議下，我們決定向外尋找並比較在租屋網上限女房屋比例較高的地區，並訪問當地的房東。但是由於時間緊迫，再加上沒多數房東拒絕受訪或者掛斷電話，因此無法得知三峽北大特區以外的房東是否真的及如何透過性別來規避風險和麻煩。所以最後只能根據我們所訪問到的北大特區資料來推論北大特區因為身處學區，形成自己獨有的租房系統；並且對房東來說，台北大學學生這個身分已經控制住很多的風險了，所以不必再去另作手段控管。

至於在研究展望的部分。對本組而言，最直接也是最快速的後續研究就是延續上段所提，前往限女比例高的地區，訪談當地的房東和房仲。確認以性別做為規避風險的手段是否真的成立，以及北大特區是否真的因為租客來源都是學生而規避掉了絕大部分的風險。除此之外，房東和房仲間的互動關係和房仲在交易兩端中間所扮演的角色也是值得後續繼續進行研究和討論的部分。

柒、參考書目

Ambrose, B. W., & Diop, M. (2018). Information asymmetry, regulations, and equilibrium outcomes : Theory and evidence from the housing rental market. *Real Estate Economics*, 49(S1), 74–110.

Carlana, M., & La Ferrara, E. (2023). The damages and distortions from

discrimination in the rental housing market. *The Quarterly Journal of Economics*, 138(4), 2505–2557.

Flage, A. (2018). Ethnic and gender discrimination in the rental housing market : Evidence from a meta-analysis of correspondence tests, 2006–2017. *Science Direct*, 251, 251–273.

Nutsugbodo, R. Y., Anaafo, D., Ankamah, S., & Bannor, R. K. (2022). Discrimination in the rental housing market in the Sunyani Municipality, Ghana. *Urban, Planning and Transport Research*, 10(1)

Power, E. R., & Gillon, C. (2020). Performing the good tenant. *Housing Studies*. Advance online publication.

Feldman, M. E., & Weseley, A. J. (2013). Which name unlocks the door? The effect of tenant race/ethnicity on landlord response. *Journal of Applied Social Psychology*, 43(9), E416–E425.

Thebaud, S., Kornrich, S., & Ruppanner, L. (2022). Gender-based inequalities in the effects of housing on health : A critical review. Advance online publication

Bosch, M., Carnero, M. A., & Farré, L. (2010). Information and discrimination in the rental housing market : Evidence from a field experiment. *Regional Science and Urban Economics*, 40(1), 11–19.

Tester, G. M. (2007). *The relational and status foundation of gender discrimination in housing* (Doctoral dissertation, The Ohio State University). The Graduate School of The Ohio State University.

Bengtsson, R., Iverman, E., & Hinnerich, B. T. (2011). Gender and ethnic

discrimination in the rental housing market. *Applied Economics Letters*.

Carlsson, M., & Eriksson, S. (2013). Discrimination in the rental market for apartments. *Journal of Housing Economics*, 22(3), 41–54.

Auspurg, K., Schneck, A., & Hinz, T. (2018). Closed doors everywhere? A meta-analysis of field experiments on ethnic discrimination in rental housing markets. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 45(1), 95–144

Asplund, J., Eslami, M., Sundaram, H., Sandvig, C., & Karahalios, K. (2020). Auditing race and gender discrimination in online housing markets. *The International AAAI Conference on Web and Social Media*, 14(1), 24–35

Michael Spence (1973). Job Market Signaling. *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 87, No. 3, pp. 355-374

捌、附錄

一、受訪者招募訊息

(一) 招募電郵

您好，我們是台北大學社會學系二年級的學生。目前我們正`在修習社會研究方法這門課，並且正在做三峽北大特區租屋市場的研究，研究對象為在「三峽北大特區」出租房屋的房東。主要是好奇在具有風險的租屋市場中，房東們在出租房屋的考量或是條件，還有在出租過程中有遇到什麼樣的故事。

我們想徵求符合條件且有意願接受訪問的房東，歡迎您來跟我們說一說您的故事！

訪問地點：北大學校校園或鄰近咖啡廳 我們會提供好吃的小點心

訪問時長：約三十至四十分鐘

訪談方式：

1. 我們會進行個別訪談，對於談話內容與個人資料都會進行匿名保護。
2. 為確保我們對您的訪問分析並無理解偏差，我們將在訪談過程中全程錄音，但錄音僅用於研究上，並無其他用途。
3. 訪談地點主要為台北大學校園為主，地點不方便也可線上進行，若同意受訪，會再與您確認協調。

如果您有意願擔任我們的受訪者，可以直接撥號(電話)給我們，謝謝您。

(二) 招募電話

您好，我們是臺北大學社會學系二年級的學生，目前正在修習「社會研究方法」課程。我們在找房東的受訪者，然後我從北大租屋網看到您就前來打擾了。請容我花一分鐘介紹我們的研究主題與內容。我們對於租屋市場的各種細節很好奇，認為租屋是件有風險的事情，也聽說過一些房客造成困擾的故事。不過，由於身份的限制，我們通常聽到的傳聞多是來自於租客方面，因此，我們希望能了解房東是否遇過什麼樣的特別經驗，進而在出租上有什麼樣的考量？我們期望能夠透過訪談了解您的經驗，想問您是否在您有空的時間接受訪問？

二、訪綱

(一) 針對房東之訪綱

1. 基本資料：請介紹您自己。貴姓大名，哪一年出生，出生在哪裡？父母是做什麼的？有幾個兄弟姐妹？現在住哪裡？職業、收入如何？
2. 第一次買房是何時，花了多少錢，買在哪裡？貸款多久？有人幫忙嗎？
3. 在什麼情況下決定要把房子出租收租金？把房子出租給陌生人畢竟有一些風險，您當時評估的重點是什麼？您自己住的房子跟用來出租的房子，差別在哪裡？
4. 關於房客：
 - (1) 請問您如何找到租客？通常要花多久時間？

- (2) 在租房子的過程當中最常出現的問題是什麼？
- (3) 有特別偏好的租客類型或族群嗎？為什麼？
- (4) 可以分享理想租客的條件有哪些嗎？
- (5) 實際上在挑租客時，您會特別關注哪些特質？例如租客的性別、職業、年齡、生活習慣等。
- (6) 有因為過去曾發生某些租客的特定行為讓您對某類型的租客有偏好或警惕？
- (7) 在跟租客簽約的時候，您會如何判斷這是不是一個理想的租客？像是談吐、態度、外表等。(如果委託仲介的話就問怎麼跟仲介交代)
- (8) 在您的經驗中，男性與女性租客是否有明顯的行為差異？這些差異對您篩選租客有沒有什麼影響？
- (9) 在您看來，不同租客類別（例如學生、上班族、男生、女生）的租屋需求有什麼不同？
- (10) 怎麼排序租客的特質來規避風險，就是說最不想租給什麼樣的人？

5. 您覺得當房東的好處是什麼，壞處是什麼？您覺得當房東最大的風險是什麼？您開始當房東之後，有沒有發現什麼事情是跟您當初想的不一樣的？

6. 您有幾間房子是專門用來出租的？您還記得當初是以什麼價格買下的嗎？都是什麼房型？您有沒有發現有哪些房客會比較喜歡特定類型的房型？您如何決定租金？

7. 關於房仲：

(1) (沒有房仲的) 您有沒有考慮過給房仲處理？為什麼？有試過給房仲處理嗎？您覺得自己處理的好處和壞處是什麼？如果您的房子交給房仲代管，您對房客的偏好會有不同嗎？您覺得房仲跟房東是不是站在同一陣線呢？

(2) (有房仲的) 您會希望房仲幫您處理哪些問題，哪些問題是您希望房仲還是要詢問您意見的？您覺得給房仲處理的好處和壞處是什麼？如果您要自己處理房子，您對房客的偏好會有不同嗎？您覺得房仲跟房東是不是站在同一陣線呢？在您的經驗裡，房仲是不是都會幫您處理好房客的問題，讓您安心收房租？

(二)針對房仲之訪綱

- 1.房仲的基本資料（性別、年紀、工作時長）
- 2.在三峽地區觀察到的租屋市場趨勢。
- 3.不同房型會不會有不同租屋限制的差別
- 4.您接過的委託有沒有性別限制
- 5.有沒有認識這邊長期租房的房東嗎？
- 6.房東對於租客有什麼限制嗎？（習慣、職業、性別...）
- 7.會不會有只租給特定身分的房東？
- 8.他們有沒有設定租客條件的理由或原因 或以前的經歷
- 9.我們有研究其他房東 他認為北大學生素質偏高是讓她不限性別租房的原因 您認為這是不是其中一個原因？或是有什麼因素會降低性別上限制。

書面分工表：

廖昱翔：研究方法、研究發現：一、北大學區的租賃市場——風險過濾與性別偏好現象的淡化（四）、研究限制與展望、修改及調整書面文字內容、排版

黃詩淇：前言、研究結論與討論

蔣欽宇：文獻回顧

陳均愷：研究發現：一、北大學區的租賃市場——風險過濾與性別偏好現象的淡化（一）到（三）

郭梓桢：研究發現：二、房東篩選租客的依據及方法

李承翰：研究發現：三. 壞房客經驗對篩選策略的影響

陳曦、岳頌恩：參考資料、附錄