

巴黎居大不易

謝芷霖

到過巴黎的人大概都知道，這個城市雖然交通方便，景點眾多，觀光資源豐沛，要找個落腳的住處，卻是難上加難。即使只是來旅遊，在這個觀光客終年絡繹不絕的首都，地點不差價位尚可的旅館，如果兩個月前不訂，可能就客滿了。小小的客房，要價也不低，三星級旅館一晚，150-200歐元是跑不掉的。連提供早餐的B&B民宿，一個人一天也起碼要50歐元。加上巴黎的高物價，來巴黎玩一趟，口袋裡銀子不夠，還真是玩不起。觀光旅遊尚且如此，要在這個城市定居，站穩腳跟，可就更不容易了。

法國人跟台灣人一樣，都希望能擁有自己的房子，彷彿有了屋，人生才有開展夢想的可能，生活也才有踏實的基地。因此，在法國，買了自己的房子，才真正有了獨立自主的象徵，可以開始成家立業，為未來打拚。就這一點看來，法國文化與中國文化倒是十分相像。然而近十年來，由於物價大幅提高，房價更是水漲船高，現在的年輕人想要買棟自己的屋子，可就沒有像父母那一輩那麼容易了。以巴黎來說，十多年前，巴黎東邊地段不算貴的區域，一百萬法郎（折合歐元約15,5萬元）還買得起兩房一廳，至少60-70平方公尺的大小，今天，沒有45萬歐元，大概買不起狀況不錯的兩房一廳了。房價在十五年內漲了三倍！薪資有沒有漲三倍呢？當然沒有。再加上愈來愈昂貴的物價，巴黎人的購買力比起從前，可是縮水許多，在巴黎買屋已經都快要變成「幻想」啦！



現在的巴黎人若想買屋，有什麼辦法呢？如果沒有祖上流傳的華屋，也沒有遺產可繼承，玩樂透又從來中不了大獎，那只剩下三種方法：第一，買小一點的房子，東西多就只好丟掉，空間還是不夠就做夾層。第二，把貸款的時間拉長，以前可能只有十年或十五年期的貸款，現在通常都從二十年期開始算起，甚至必須延長至三十年，為了擁有自己的房子，只好背負沈重的房貸，當然，前提是銀行還要核准才行。第三，放棄做巴黎人，往郊區搬遷，郊區的房價自然比較低，房子維持了應有的大小水準，卻得用交通比較不方便或通勤時間拉長來交換。

房價高漲，尤其在三年前漲到最高點，跟投資集團插手巴黎房市大有關聯。經濟危機之前，美國大型投資集團看準巴黎房價只漲不跌，便進場大舉收購公寓，常常整條街的公寓都一併買下，再整修翻新，以高價售出以賺取暴利。在收購的過程中，許多租屋戶都收到房東移轉為集團

的通知信，也接獲優先購屋的資訊，然而房價高到一般家庭根本不可能負擔的地步，大部分的租屋戶只有被迫搬遷。但由於受牽連的租屋戶實在太廣，連許多社會知名人士都成為受害者，最後引發了大規模抗議行動，拒搬遷拒財團壟斷，驚動了政府高層，趕緊立法規範保障弱勢租戶，這才平息了一場大型社會風波。不過，整個巴黎房市經過這番波折，又往上攀升了好幾個百分比。

家裡有小孩需要三房以上住家的家庭，有能力住在巴黎的，自然就愈來愈少了，許多家庭紛紛轉移陣地，遷往離巴黎比較遠的郊區去了。動作慢一點的家庭就會發現，如今，即使是郊區，只要交通還稱得上便利的地區，房價也在市場機制下自然拉抬，僧多粥少，好屋是一棟難求，價錢更是令人三嘆，貴、貴、貴！幾番淒索啊！

我先生和我最近也嘗到了苦果。我們目前的一房一廳公寓，對兩個人來說已經有些嫌小，需要書房閉門工作的我沒有空間，一直只能蝸居在電視旁的小角落（一人想埋首工作另一人看電視娛樂？門都沒有，若不想吵架，就只有妥協或同步行動），如果有親友來訪，更是連借宿的可能都沒有（連地舖都不知能打在何處，廚房地板上嗎？）。現在更是到了想多買一件衣服、多添購一本書都得先丟棄另一件另一本，才騰得出位置擺放的地步，已經不知還能怎麼更有效利用收納空間了。迫於現實，只好也痛下決心，投入找房換大的行列。我們的預算看來也不少，可是放進巴黎房市一衡量，馬上就成了不起眼的小巫，想要繼續待在我們住慣了的區域附近，還真的買不起大坪數，只能挑格局好不浪費空間的小三房一廳，否則就得往更便宜的地段遷移，交通便利或治安的考量上就勢必得打折扣。小的話，又想要小而美，這麼一來，選擇就更是少得可憐了。選擇不多也就算了，最可怕的是大家的需求和預算似乎也相差不了多少，每當有合適且看來

條件不錯的房子貼上網，那動作可得快，如果當天沒能約到看房的時段，之後就錯失先機了，我已有好幾次經驗，明明以為是頭幾個看到廣告的人，結果約看的時間還沒到（也不過一、二天之差），要不就是連約都還沒約，天哪！房子已經賣出去了……而且顯然買主連殺價都沒有，馬上原價買下……這這這……折扣季搶衣服，超市搶促銷品都沒那麼刺激！這可是買房子耶，動輒五、六十萬歐元的交易哪，怎麼能決定下那麼快，付訂金付得那麼乾脆？還有一回，我們終於下了決心出價，由於房子本身仍然有許多缺點，必須施工改善，所以也把價錢往下壓，但還是有人一元不殺出原價，我們自然比不過別人的豪氣干雲千金不惜而敗下陣來。常常，我們還很不甘心地想等這些衝動的買主反悔（法國買屋下訂後有七天的考慮期），天天盯著廣告看是否仍在，若兩星期後仍在，表示又有進場議價的希望了，可惜，反悔的買主真是太少太少了。結果，我們依然在尋尋覓覓。何時才能出現有緣的房子呢？只有老天知道了。目前能做的，也只有走在路上就四處逛仲介公司櫥窗，要不就每天守在電腦前，緊盯著網上的廣告，不管是個人出售或透過仲介公司，總之要做到所有網站都滴水不漏的地步才行，最好是廣告一貼出就能打電話立即聯絡，當天或隔天馬上看屋，否則，我們愛的大家都愛，地點好交通方便的更是搶破頭，還來不及考慮就讓人佔了先，那時就只有望屋興嘆啦！

這是買房子的不易。但是，一個人一輩子能買幾次房子呢？除非是投資客，否則一般人買房子的機會畢竟不會太多。在尚沒有能力買房子前，或是不想讓擁有限制了自己的行動自由，就只能租房子啦。

然而，在物以稀為貴，需求量大大大超越空房供給的巴黎，最近幾年，要租到房子，簡直已經成了「不可能的任務」！

近年來，由於房價高漲，連帶也使租金狂飆。以巴黎便宜的十九區為例，現在一間約十六個平方公尺，附衛浴及小廚房角落的迷你套房，已經喊價到將近一個月七百歐元，巴黎的其他區就更不用說了，交通方便的熱門區套房的租金，大概很少低於八百歐元，除非是房東自家出租小房間，才有可能比較便宜。在租金高昂，生活費又居高不下的情況下，如今，幾個人分租大公寓已經不再是窮學生的專利，為了用最經濟的租金換取較寬敞較舒適的生活空間，營造更多居家氣息，連年輕上班族都投入了分租公寓的行列，巴黎市中心令人望而卻步的租金，以及房東愈來愈嚴苛的薪資條件要求壓力下，更把這些分租族推向了郊區，以前中產階級不願涉足的一些93省的大鎮，如Saint-Denis, Montreuil, Bobigny, Pantin，也有愈來愈多的中產階級進住。

台灣的讀者行文至此，應該都會產生很大的疑惑：為什麼房東對薪資條件的要求會趨向嚴苛呢？所謂的嚴苛又包括了哪些要求呢？其中原委可是說來話長。

法國的法律相當保護房客，一旦租屋契約簽訂，房東每年能漲的租金便受政府頒訂的公式規範，不能任意調高，每年漲幅有限，必須要等到租約結束房客搬離，重新找房客簽租約時才能大幅重新調價。房客如有繳不出租金的情況，房東也不能隨意趕人，必須循法律途徑追討，公文往返費時，加上法律基於人道立場，冬天低溫

下不能讓人流浪街頭無家可歸，因此漫漫嚴冬季節，從十一月到三月，即使趨離令已下，仍須延至春天，不可執行。對房東來說，直是「請神容易送神難」，若是倒楣碰上不繳房租的房客，或房客因生活巨變而繳不出房租了，不要說租金十之八九追不到手，想要請他走路都成了天大的難事，法律申訴到趨離令下達，少則拖上兩年，房子最後有時還成為報復的對象慘遭破壞。這種情形也成為許多房東的夢魘，如果是退休老人以房租為生活補貼這樣的房東，那可是連基本的生活收入都不保。為了避免此般難以收拾的情況，房東在挑選未來房客時，當然只好謹慎小心以求自保。

因此，收入穩定又鮮有裁員風險的公務員，成了房東的首選，其次是高收入族群，夫妻檔雙收入自然又比單身貴族保險，最不受青睞的則數單親家庭、學生或沒有公司罩傘保護的外國人，這些人是最難找屋的弱勢族群。巴黎的房東挑選房客，簡直比公司錄用人筆試面試還繁瑣，想租房子的房客，看屋前就得先準備厚厚的一疊文件，從最基本的身份證明文件、薪資單、銀行帳戶號碼、一直到前房東開具的按時繳交租金證明，都最好能備齊。法國租屋有個不成文的規定，收入起碼要是租金的三倍，以保障房客在生活費與所得稅之外還有繳納租金的餘裕，然而，在巴黎條件已嚴苛到最好收入能佔租金的四、五倍，如果不到標準，就需找保證人擔保，保人的薪資條件也同樣要有租金的四、五倍，若仍然不夠，則要求到兩個保人！以目前的租金高水準來看，不知能真正賺到租金四、五倍薪資的人有多少？這樣過分的條件，自然也造成了相當嚴重的社會問題，有一些脫離原生家庭在外自立的年輕單身族，為數不少只能靠自己打工的學生，剛開始可能根本只賺得了基本薪資（目前約為1343歐元），或者連固定的薪水都還沒有，只靠自己怎麼租房子呢？只好到處借住友人家，要不淪為無屋流



浪族，或寄居車上，或街頭露宿，或找無人空房住「霸王屋」。前年底爆發的經濟危機，使許多員工突遭解雇，失業率的攀高，使付不出房租被迫離開的人數爆增，也使得無屋流浪族的數目成倍數攀升，形成嚴重的社會問題之一。

照以上的描述看來，外國學生想在巴黎落腳，更是比登天還難了。大學城的學生宿舍幾乎是排不進去，住屋環境也不見得好，大部分舊式樓館，房間也小得可憐。CROUS學生中心提供的租屋廣告服務，通常打電話去問都已出租，完全沒有效率可言。台灣來的留學生，通常只能仰賴華僑房東在學生網站上的私人廣告或口耳相傳經人介紹，可惜這樣的管道找到的租房，三分之二是不簽約無法申請租屋補助的，要不然就是必須與其他學生分租公寓。而這些租房，常常很快就租走，完全是看運氣。假如上述的管道都沒用了，又急需安置家的地方，那就只好投入巴黎的找屋作戰軍團了。我們當學生的時候，網路還沒有那麼發達，如果不要讓仲介公司剝削，唯一能找到房東個人租屋廣告的媒介，就是《Particulier à Particulier》了，那時每個星期四出刊日，一大早就得去搶購，火速開始打電話約看房子，太晚可能就租出去了。然而，只要是在巴黎境內，有地鐵站，情況還不錯租金也尚可接受的房子，看房的時間一到，還未抵達地點所在，就可見長長的等待隊龍，往往同時看房的人多達五十人以上，甚至有發生過隊還長長一列，房子都沒看上一眼，前面就傳來「已經租出去不必等了！」的訊息，那時即使心有不甘也沒辦法，況且外國學生的身分，和其他人比起來一點優勢都沒有，房東通常也不想租給我們。既然如此，受過幾次教訓後，決定找仲介公司，只要有錢，也許還有一點機會。那時我們都會在麵包店或超市前，拿一種免費廣告雜誌，裡面刊登著各式各樣的小廣告，

賣車賣地求才求職連算命的都有，當然也有相當大篇幅的租屋廣告欄。這裡的小廣告大多數其實都是仲介公司刊登的，有時也有黑心商人專門以高價租給沒辦法的外國移民的「黑心房子」。我就曾經看過一次這種「黑心房子」，商人在電話中吹噓得天花亂墜，什麼有廚房設備包括家具，結果去了一看，天啊，這樣的地方哪能住人，又陰暗又破爛，一張簡直可以直接丟進垃圾場的沙發床，髒得可怕，恐怖的廚房，髒兮兮的廁所，把我嚇得只想趕快逃走，心想這種等級的房子也敢出這種價租人哦，有沒有搞錯，後來回想那時整棟公寓跑上跑下的黑小孩黑媽媽，再對照電視報導的揭發，才明白這就是一般人口中的黑心商人《Marchant de sommeil》出租的「黑心房子」。黑心商人利用外國移民需房恐急，卻租不到房子的困境，這些很多居留都有問題的外國移民，有房住已經大為感謝，即使房子狀況差，也多半不敢聲張，便讓黑心商人有機可乘，專收高房租卻任房子腐壞朽爛，淨賺昧著良心的移民財。

剛來巴黎時，我也和許多留學生一樣，住過頂樓改建傭人房，寒天也得鑽進位於走廊，冷風都可以灌入的簡陋土耳其式廁所（就是那種腳就踏在方形便盆裡的廁所，不小心腳就會踩空），而且是很多人共用的，房裡的浴室則為加蓋，就在鄰居的廚房上，水管常常塞住得定時清除堵物也就算了，樓下鄰居還會上樓來警告我不要太晚洗澡，因為什麼動靜她都聽得一清二楚，沒什麼隱私的樣子。三百年的老建築更免不了滋生蟑螂，有一回我居然在冰箱後發現窩巢，蟑螂可以鑽進冰箱生小寶寶，把我嚇得差點精神錯亂，原本看到蟑螂就手軟腳軟的我也只有壯起膽子，買了殺蟲劑就直搗巢穴，邊噴灑毒劑邊亂棒揮打，後來少不了又被樓下鄰居囉嗦一頓。房東是沒有申報租金的，我也不能申請租屋補助，13平方米

又嫌太小，為了尋找更好的居住環境，蝸居一年半後，我決定搬離頂樓改建傭人房。為此，我尋尋覓覓長達六個月！就在我幾近絕望之際，偶然看到一個小廣告，地點、大小和租金都合乎我的要求，趕緊約了時間看房，前面看房的人似乎都是上班族，老舊的地毯和傾斜的屋頂，可能都讓他們挑剔，然而對我這個窮學生來說，獨立的廚房、衛浴，甚至還有小澡盆，那麼大的空間簡直就是奢侈了，而且租金並不貴，我立刻就跟仲介說我決定要，當天下午便帶了所有文件去仲介公司，沒有保人怎麼辦，沒關係，我可以請銀行擔保，也就是押一大筆錢在銀行，由銀行出具證明作保，金額通常都不少，那次仲介公司要求等同於一年房租的金額，我跑到銀行辦理手續時，因為很少有人申辦，連總經理都親自跑來關注了，他一聽數字，馬上很有義氣地幫我打電話給仲介公司求情，請他們顧念我只是學生，改成半年房租的租金抵押，由於銀行總經理都出馬了，仲介公司也就很賣面子地修改金額，當天下午就辦好簽約手續了。當然，我除了銀行抵押金之外，還要另給房東兩個月的押金，將近一個月租金的仲介費，再加上第一個月的租金，這不是撒錢是什麼？可是如果在這上面還斤斤計較的話，又找不到保人，就根本不必租房子了。

又過了幾年，我又有要找屋租的需求了，而且那次沒有半年可長期抗戰，急需的情況下，學生找屋的行情又比以前更差，怎麼辦？最後只剩私人公司經營的學生公寓一途。起碼，那是專門租給學生的公寓，不會因為學生身分而歧視我。問題是：租金不便宜，而且依文件申請順序來辦理，不能挑屋，等分配到房後，才能去看屋。整個程序都跟別人不一樣，我很納悶：如果分到的房子我不喜歡怎麼辦？可是那時情況緊急，我連猶豫的餘地都沒有，只能將就。好地點的學生公

寓都是全滿，等待空房的申請文件可以排上兩三年，我沒法等，只好挑遠一點又正好有房空出的公寓，租金也比較便宜，文件先送再說。這種私人公司雖然專租給學生，但是要求一點可沒比別處少，他們還不要銀行擔保，只要收入豐厚的保人。幸好，那時我來法國已多年，身邊已有信得過的朋友，而且已出社會賺錢，收入也有租金的四倍，願意做我保人，把薪資單及銀行帳戶號碼都交給學生公寓公司，我才總算在兩個月內租到房子。文件審過後，分配到空房，才終於能跟管理員去看房，看房前我擔心地簡直睡不著，看了後才驚嘆自己的好運，公寓是新整修的，所有的設備都又新又乾淨，浴室又大光線又好，還有正常尺寸的大浴盆，而且我分到的是整層公寓最大的一間房，比別人的空間大一點，鄰居又同為學生，相處起來也十分融洽，馬上就認識了一群朋友。由於是私人公司統一管理，所以定期會派人來清潔通風口，點除蟲劑，也有管理員負責大樓基本的清掃維修，比起其他普通公寓都來得有制度多多。連租屋補助都有比較高的額度！哇！那真是我留學生生涯裡所住過最好的公寓了！後來，每當有留學生要找住房，我都優先推薦同類型的學生公寓。

在巴黎，要找個安身立命的小公寓，可得各顯神通，各憑本事，最重要的恐怕還是運氣，沒有一點小小的運氣，還真的很難順利落戶哪！只要問問住在巴黎的朋友，每個人都可以告訴你一串曲折的找屋故事。安住後說不定還有各種意想不到的小問題，與鄰居的衝突啦、漏水啦、莫名其妙的噪音啦，總之，故事是講也講不完。唉，巴黎居大不易啊！

（本文作者為巴黎第八大學文學博士，現旅居巴黎）