

第三章 台灣學校宿舍之供需分析

本章要試著回答，台灣大專院校對於學生宿舍供應的實際情形如何？其衡量因素又是什麼？在上一章中，已經瞭解到政府干預的理由，以及大致上面臨的問題是處理學校學生宿舍供應不足的現象，主要對象是舊私立學校，但是放到台灣來看，實際的情形就不清楚了，本章要從學校的角度來看學校如何衡量學生住宿的需求，實際上面臨的問題會是什麼？下面將依序討論大專生的住宿需求、台灣的學校宿舍概況、學校宿舍經營問題，及學校宿舍擴增的情形。

第一節 大專生之住宿需求分析

一、台灣地區大專生離家外宿需求量的推估

（一）依據「1998 年台灣地區社會發展趨勢調查報告」推估因求學因素

而居住外地的各級學生人數約為 43.7 萬人

根據中華民國八十七年「台灣地區社會發展趨勢調查報告」（行政院主計處編印，1999）指出，台灣地區目前居住外地（未設籍）家庭成員人數總計 146.3 萬人，分別包含了單身居住、與親人同住、與團體同住及其他等情形，其中全國不同年齡層因求學因素而居住在外地的人數共約 43.7 萬人（29.9%）左右（表 3-1）。

表 3-1 台灣地區居住外地（未設籍）家庭成員 居住外地原因 / 居住類型統計表

單位：人	總計	求學	就業	服役	其他
總計	1,463,000	437,000	626,000	289,000	111,000
單身居住	565,000	208,000	349,000	-	9,000
與親人同住	199,000	43,000	110,000	-	28,000
團體同住	645,000	181,000	151,000	289,000	24,000
其他	53,000	5,000	15,000	-	32,000

資料來源：本研究整理自：《台灣地區 社會發展趨勢調查報告》（主計處，1999.3：46）

此外，前述因求學因素而居住在外地的 43.7 萬人中，若扣除「與親人同住」者，則可粗估學生在外居住需求人數約為 38.9 萬，其中，單身在外租屋居住佔 20.8 萬人，而由學校提供宿舍的團體同住佔 18.1 萬人。因此，由圖 3-1「居住在外地的學生居住狀態圖」可知（整理自表 3-1），台灣全部學校所提供的宿舍量只提供了 41 % 的學生居住，更有高達 48 % 的學生是以租屋的方式來解決居住的問題。

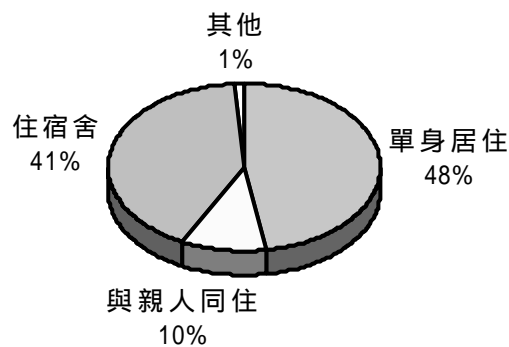


圖 3-1 居住在外地的學生居住狀態圖

此外，進一步觀察發現，這些年輕學子因學校區位而不得不離鄉背井，且大部分在 15 至 24 歲之間。因為，大專院校學生年齡約介於 18-24 歲，可假定 15 至 24 歲兩區間皆為大專學生，則合計約佔九成（90.9%），約有 39.7 萬人。由此可見處於求學階段的大專院校學生為主要具有外宿需求的對象之一（

表 3-2）。

表 3-2 因求學而居住在外地的學生數與年齡結構表

年齡	人數	%
未滿 15 歲	7,000	1.6%
15~19 歲	179,000	41.0%
20~24 歲	218,000	49.9%
25~29 歲	27,000	6.2%
30~34 歲	6,000	1.4%
35~39 歲	1,000	0.2%
40 歲以上	-	-
總計	437,000	100%

資料來源：本研究整理自：《台灣地區 社會發展趨勢調查報告》（主計處，1999：46）

（二）大專生在外租屋人數約佔總學生數約 5 成 本地就學仍離家人數亦佔離家外宿量之一成

1999 年，台灣地區大專院校公、私立學生人數總計約有 102 萬人（教育部訓委會，1999.5），然而根據前述數據資料可知，台灣地區各級學生離家外宿需求量極高，學生人數龐大，約為 45.4 萬人左右（住宿學生數約 21.5 萬，外租屋學生數約 23.9 萬戶，兩者加總推估全台外地居住需求人數為 45.4 萬人），幾乎佔了大專院校學生總人數的 4 5 成（44.6%）（圖 3-2）。

從社會趨勢調查推估（39.7 萬人）及教育部大專生外宿量（45.4 萬人），兩者間有 5.7 萬人的落差，顯示實際離家外宿人數比外地求學學生人數約多出一成以上（12.6%），也就是本地就學的大專生估計也有很多離家外宿。

依上列相同比例再推算 2001 年之數據，台灣地區大專院校公、私立學生人數總計約有 119 萬人（教育部統計，2001），外宿學生應高達 53.1 萬人（住宿學生數推估約 25.1 萬，外租屋學生數推估約 28.0 萬戶）。

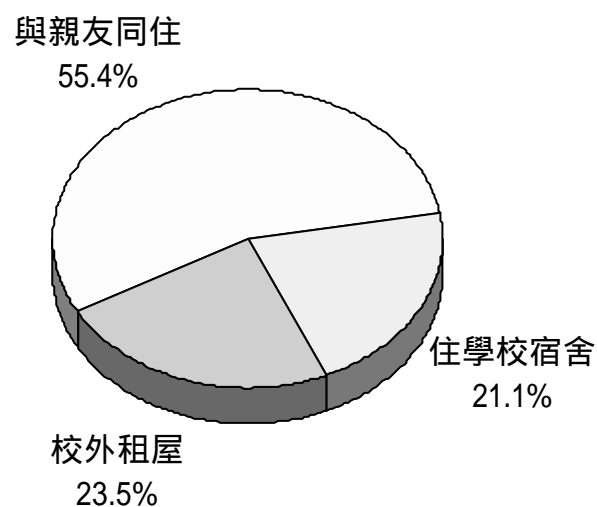


圖 3-2 2001 年大專生居住狀態圖

(三) 老私立學校住宿需求最高佔台灣學生外宿需求的六成

1999 年，以表 3-3 的學校分類方式來看，學生總住宿需求 (C + D) 大部分集中在 79 年以前設立的私立學校，有 26.8 萬人，佔台灣離家外宿需求的六成。但該人數僅佔該分類學校學生數的 36%，與公立非師範學校 60.3%，或公立師範學校 64.7%，以及 79 年後設立的私立學校 68.5% 相比，顯示 79 年以前的老私立學校的學生住在家裡的比例居高，有 64%，一部份的原因是老私校的供床率十分低 (17.3%)，學生必須往家裡住，或是到校外租屋。

因此，四類學校相比之下，79 年以前設立的私立學校之校外租屋率最高，有 25.4%；其次是公立非師範學校，有 21.0%；再其次是 79 年後設立私立學校，有 16.3%；最後才是國立師範學校，僅 13.7% 的學生在校外租屋。

表 3-3 台灣各大專院校學生住宿調查統計表 / 公立師範、新舊私立學校分類

公立師範、新舊私立學校分類	學生人數 A	學生宿舍床位總數 B	住宿人數 C	學校宿舍供床率 B/A	校外租屋人數 D	校外租屋率 D/A	學生總住宿需求 (C+D)	住宿需求比例 (C+D)/A
公立師範學校	43,461	22,044	20,531	50.3%	5,975	13.7	26,506	64.7%
公立非師範學校	243,640	94,170	86,521	46.9%	51,159	21.0	137,680	60.3%
79 年以前設立私立學校	687,728	99,750	93,084	17.3%	174,985	25.4	268,069	36.0%
79 年後設立私立學校	45,215	16,616	15,186	39.9%	7,38	16.3	22,570	68.5%
總計	1,020,044	232,580	215,322	30.9%	239,503	23.5	454,825	47.8%

資料來源：整理自教育部訓育委員會資料 (調查至 1999.5 止)

二、個案學校住宿需求概估：台北東吳大學為例

目前東吳大學學生總人數共計 14,048 人，然而在無法進行全面調查學生租屋需求實際情況的限制下，將嘗試以該校 89 年所提供的資料來作數量概估。為了推估需要在外租屋的學生數量，可嘗試用下面三種方式表達。

（一）非與親人同住之求學學生 34.4%

第一種方式，則是根據在台北居住地的現住狀況來作估計，由全校學生總數扣除與親戚同住、以及住在家裡人數，結果為 4,835 人（表 3-4），這個值應為租屋需求的下限值。

表 3-4 東吳大學現住狀況統計表¹⁶

全校學生總數： 14,048 人		
學校宿舍：1,353 人		9.6
台北居住地 現住狀況	學生人數	%
與親戚同住	468 人	3.3
住在家裡人數	8,834 人（自家住宅註1）	62.9

■ 學生總數－（住在家裡及與親戚同住）＝4,835 人(34.4%)

（二）非設籍台北市及捷運通達地區之求學學生 59.3%

第二種是以通勤距離作篩選，由全校學生總數扣除設籍在台北市，以及捷運通達的幾個設籍在台北縣地區的學生數，包括板橋、三重、新店、中和、及淡水等五區，結果是 8,334 人（表 3-5），不過事實上也可能大於這個數目，因為可以通勤上學不表示他沒有離家外宿的需求。

¹⁶目前東吳學生基本資料僅針對同學是否居住於「自家住宅」作調查。

表 3-5 東吳大學設籍資料統計表 * :表捷運通達地區

全校學生總數：14,048 人		
設籍地區	學生人數	%
台北市	3964 人	28.2
板橋 *	554 人	3.9
三重 *	331 人	2.4
新店 *	313 人	2.2
中和 *	459 人	3.3
淡水 *	93 人	1.0

- 潛在租屋需求：學生總數－(設籍在台北市及捷運通達地區)
= 8,334 人 (59.3%)

(三) 視所有學生都有住宿需求

第三，我們則大膽的假設除了住在學校宿舍的 1,353 人外，其餘的學生也都有租屋需求，這是“最大住宿需求”。也就是假設學校全部的學生都有住宿需求，而夠除了學校住宿者，剩餘的 12,695 個學生 (90.4%) 是還沒被滿足的部分。

因此，到這裡為止東吳大學學生住宿需要人口推估約在 4,835 人 (34.4%) 至 12,695 人 (90.4%) 之間。如果以校方所提供的宿舍來計算則只滿足了全校十分之一的學生，如果以“現住狀況”計算，則也大概滿足了約四分之一強的人數。

三、住宿需求概念：非住自家或與親友同住者

(一) 學生居住需求為擇選性分配的結果

學生居住選擇，受限於下列幾種條件，經過條件的篩選過濾，而分配到幾個居住選擇裡。根據資料研究，可以歸納出居住選擇的四個條件：

1. 設籍地：學校與住家的分離，初步決定了離鄉求學或者住家通勤。
2. 學校宿舍抽籤方式：學生屬性決定住校的難易度。
3. 親友居住地與學校距離：決定了是否投靠親友的可能。
4. 自身的經濟條件：決定在外租屋的可行性與市場選擇。

居住選擇有三：

1. 住家裡或親友家 E
2. 住校校宿舍 B
3. 在校外租屋 C

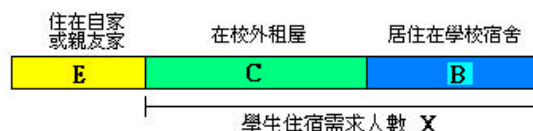


圖 3-3 學生住宿需求概念圖

（二）較可靠的需求推估方式：非住自家或與親友住者

上述居住選擇的四個條件，在實際推估運用上十分複雜，需要的資料數據較多，而且這些條件並沒有辦法真正指出一個學生選擇的方向，只能提供作為參考，以設籍地為例，東吳大學設籍在台北的學生佔全校 40.7%，但是與親人同住的比例約有 66.2%，這粗略顯示除了原設籍學生外，還有 25.5%的外地學生與台北的親友同住，因此，設籍地無法作為推估實單一的因素。學生會在這四個條件中衡量然後才做出選擇，這是潛在性的選擇。

既然無法得知潛在性的需求有多少，尚可回歸到實際面的需求狀況上求在外居住的數量比率，也就是圖 3-3 中的“X”的部份，將總學生人數扣除與親友同住 E 的數量，剩餘“住校校宿舍 B”與“在校外租屋 C”兩者相加部份，即是實際上學生有住宿需求的人，也可以說就是「非住自家與親友同住者」。這也是學校應照顧的最大居住服務的數量。

四、學生設籍與住宿類型分配：以台北縣市大專生為例

綜合以上推估，本研究以 1999 年台北縣市為例，說明學生設籍及住宿類型（住在自家、借住親友家、租屋與住校）分配之間的關係（圖 3-4）。以該年台灣大專學生 102 萬人來說，其中台北縣市佔有 43 萬人（36.1%¹⁷），顯示台北縣市集中了台灣約半數的學生。而 43 萬人中有 20.2 萬（47%）的本地學生，另外有超過半數 22.8 萬（53%）的外地求學生。

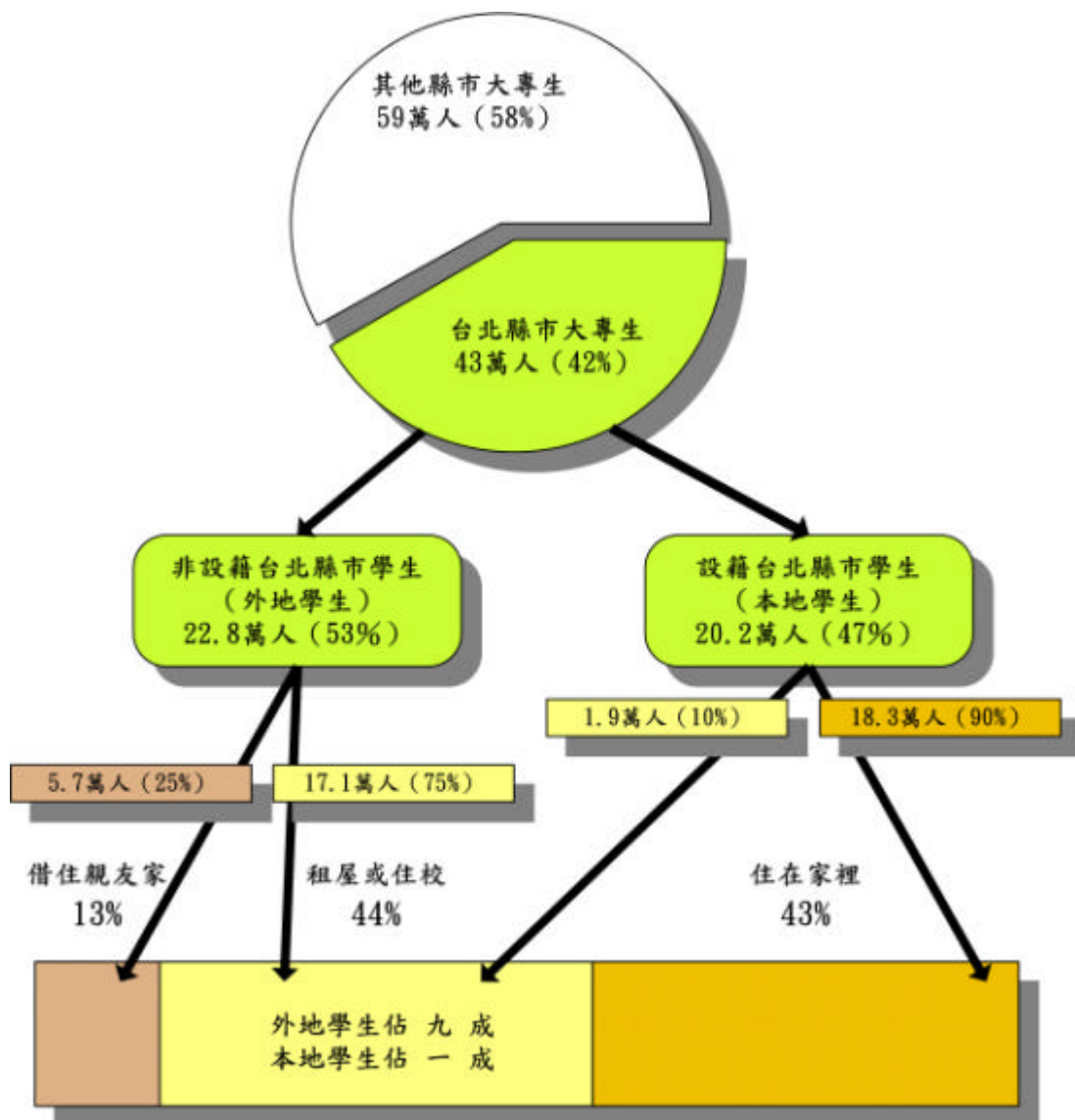


圖 3-4 台北縣市學生設籍地與住宿類型分配關係圖（1999 年）

¹⁷ 依主計處社會指標統計（2001）台北縣市之大專院校學生約佔台灣地區 36.1%，假設 1999 年時台北縣市之比例相同。

在住宿類型中，本地學生住在自家的有九成，約 18.3 萬人，另外一成選擇離家外宿（住校或租屋），約 1.9 萬人。非設籍台北縣市的學生中有四分之一，約 5.7 萬人與台北縣市的親友同住（應為借住形式），另外四分之三，約 17.1 萬人選擇住校或租屋。

住校或租屋的學生，本研究假定為需要政府及學校協助解決其居住問題的對象。以台北縣市來說，租屋及住校的學生約佔 44%，共 19 萬人（1999 年）。其中外地學生佔了九成，本地學生佔了一成。

第二節 學校宿舍供給概況

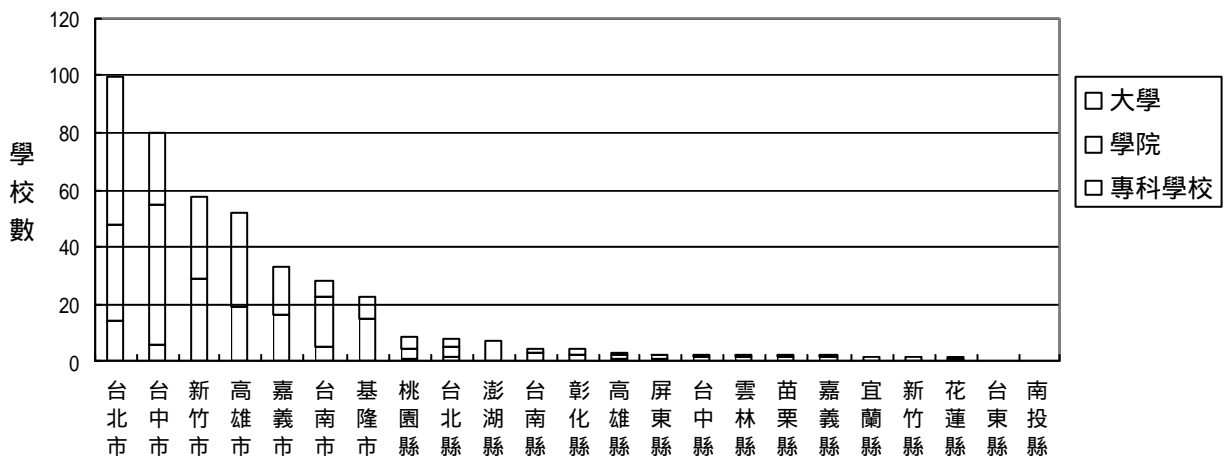
一、台灣整體學校住宿量概況

（一）供給量不到四分之一

從數據上發現，1999 年台灣各大專院校學生宿舍床位比例僅為 24.58%（表 3-3），不及學生人數的四分之一。另一方面，而 1999 年各院校學生宿舍住宿人數約為 20.5 萬人，然而目前在校外住宿人數亦高達 21.2 萬人，顯示學校長久以來最多僅能照顧到有住宿需求的學生人數的一半。

（二）都市地區學校宿舍供給率偏低 台北僅五分之一

另一方面，除了公、私立學校間存在明顯的差異外，台灣都市與非都市地區間也有明顯的不同。由教育部的統計數據（圖表 3-1）顯示，學校密度以每平方公里計，按縣市排列，以台北市（99.35）、台中市（79.54）、新竹市（57.64）、高雄市（52.08）等主要台灣大都市地區密度最高，其中台北市每平方公里高達近 100 所大專院校，居住資源相對不足其他縣市。



圖表 3-1 平均每平方公里大專院校校數圖（縣市學校數 / 縣市面積）

資料來源：教育部統計數據（2002）

根據「崔媽媽基金會¹⁸」所發佈的新聞稿中提到，在八十六年度的統計資料中，全台大專院校的學生住宿率約三分之一，而台北地區卻僅有五分之一，由此可知台北地區學校提供的宿舍量更為不足，以及住宿權益可能更需要被關照。

下圖為台北縣市大專院校學生宿舍分佈狀況圖，台北縣市之學校分佈密度為全台之冠。

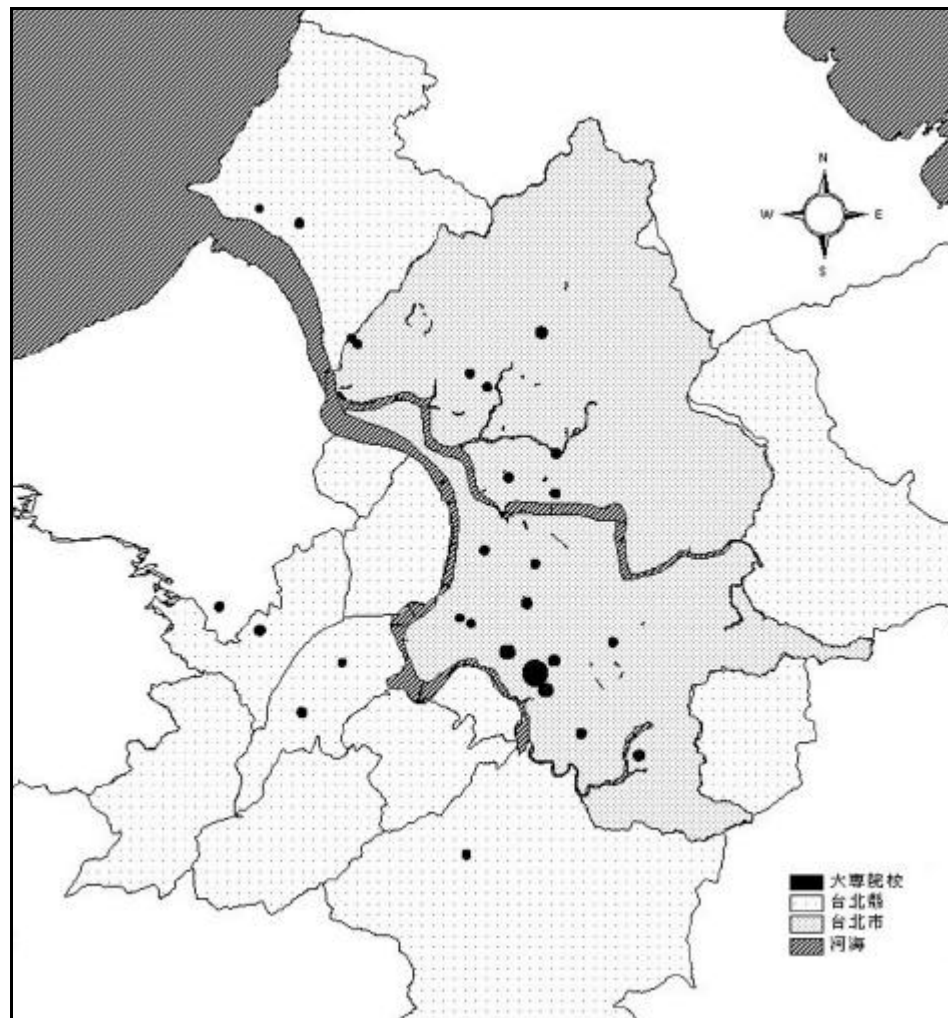


圖 3-5 台北縣市大專院校學生宿舍分佈狀況圖

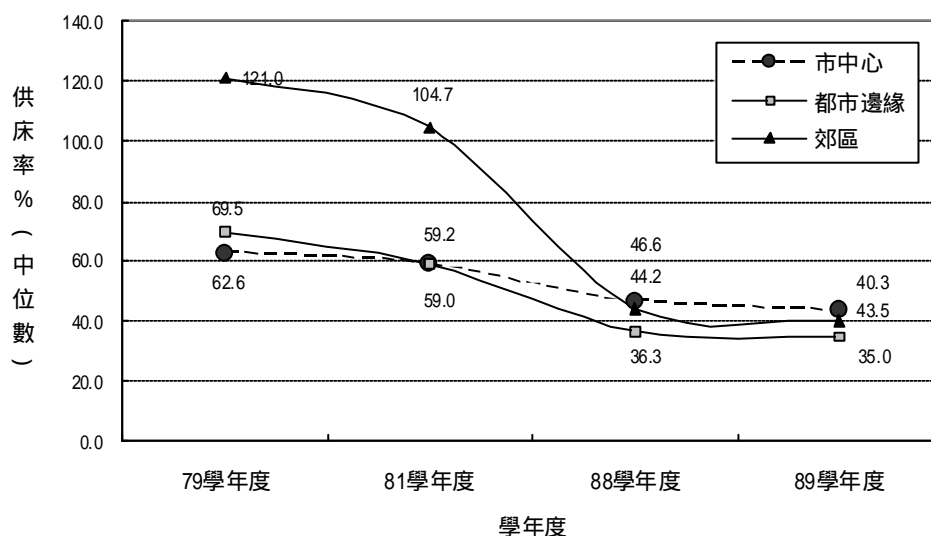
資料來源：本研究繪製

¹⁸「崔媽媽基金會」即「中華民國住宅暨服務協進會」，為一服務於大台北地區的公益服務組織，服務內容包括租屋資訊提供、搬家公司推薦與社區服務工作等等。

（三）供床率經年遞減 郊區較都市地區降低比率大

供床率的數據分析從微觀的角度來看通常沒有太多的意義，因為它是一個計算之後的結果，“宿舍床位總數”除以“學校學生總數”的百分比，宿舍床位數通常是不變的，或者需要比較長的時間才有變動；但是分母的學校學生總數卻是每學期在變動，因此這個數字每學期看起來都不一樣。

所以巨觀的來看長的時間反而能有一些發現。一個主要的發現是，住宿率總是在下降。原因是學校擴充床位的速度，比學生成長的速度慢，而學生的增加如前面章節所談論的大學教育的發展與普及化有直接的關係，問題是：難道大學的擴充之時沒有設想提供足夠的學生住宿空間嗎？答案是明顯的，多數學校在策略上只提供部分，尤其當學校擴大招生，床位不足的問題通常不會被優先解決，因為不論是增加教師員額、增加教學空間、或是儀器設備都比學生宿舍來的更緊急。



圖表 3-2 學校坐落地區之都市化程度分類其供床率時序變化圖

資料來源：本研究之調查及歷年資料整理（N = 53）

根據數據顯示依據都市化程度¹⁹來觀察全台大專院校宿舍供床率（圖表 3-2

¹⁹ 都市化程度依據 2001 年學校坐落地區之狀況分類：分為「市中心」，即主要市鎮中

），發現 1990 年（79 學年度），土地利用對於宿舍的供給數量有明顯的關係，郊區的供床率（121.0%）遠高於都市邊緣（69.5%），都市邊緣又些微高於市中心之學校（62.6%）。十年後，郊區學校的發展快速，學生數目成長了近四倍。都市邊緣學校成長了近兩倍，市中心才一倍半。這些數據表示土地大大的限制了學校的成長速度，但也表示學校宿舍的擴增並不相稱於招生數量的擴張，宿舍興建並沒有進入學校規模的長期計畫之中。

二、公立學校宿舍比較

（一）台灣公私立學校宿舍供床率近幾年有回升

台灣公、私立大學之間存在著宿舍床位提供量上有著明顯的差異（表 2-3，表 3-6），相較之下公立學校宿舍量約為私立學校宿舍量的 2.5 倍。從時間上來看，民國 79 年後，不論公私立學校宿舍供床率仍在持續遞減，直至近幾年才有回升情形，如 87 學年度到 89 學年度，除了 79 年以前設立的老私立學校提升較少外，公立學校、新私立學校皆有兩三成的增長，尤其是新私立學校更為突出。

表 3-6 歷年公立師範、新舊私立分類宿舍供床率比較表

	供床率%				
	79 學年度	81 學年度	87 學年度	88 學年度	89 學年度
公立師範、新舊私立分類					
公立非師範學校	131.3	70.1	38.7	48.8	50.0
公立師範學校	101.1	94.7	39.2	64.8	53.4
79 年以前設立私立學校	52.5	40.4	20.1	26.7	24.1
79 年後設立私立學校	---	---	29.1	38.8	45.9
總計	93.9	64.0	28.4	38.0	36.6

資料來源：本研究之調查及歷年資料整理（N = 53）

心地區；「都市邊緣」，即主要市鎮之外圍地區；「郊區」，即離開主要市鎮一段路途之區域。對於學校而言，可能因城市之擴延而影響其作落地區之分類，如原座落郊區之學校，可能演變成都市邊緣之學校。

（二）台北縣市公私立學校宿舍量比較

以台北地區為觀察對象，遠由外地來求學的學生數量較其他地區為多，尤其需要校方提供住宿方面的照料，根據本調查所作的“台北縣市公私立大學提供給量比較表”（表 3-7）的統計資料顯示，公立學校共 13 所，學生 9.5 萬人，供床率 33.7%，相較全台公立大學之比例要低一些；私立學校共 22 所，學生 24.2 萬人，供床率 17.6%，相仿與全台私立大學之比例，都低於公立大學之比例。但是由於私立大學之學生人數普遍大於公立大學，又提供之床位量又較為少量，使得私校學生在外租屋的比例相對要高許多。以文化大學及東吳大學來說供床率僅為 15%、12%，兩校學生數約有四萬多人，可是床只有四千七百床，比整體私立學校宿舍提供比率來要低許多。

表 3-7 八十八學年度第一學期台北縣市公私立大學提供給量比較表

學校類型	學生人數 (S)	宿舍床位 (A)	目前住宿 人數(H)	宿舍提供比率 (A)/(S)	校外住宿人數 (S-H)
公立大專院校 (13 所)	94,964	33,311	31,892	33.7%	63,072
私立大專院校 (22 所)	241,985	30,419	2,934	17.6%	214,051
總計	336,949	63,730	59,826	23.5%	277,123

資料來源：整理自教育部訓育委員會資料，1999.5

（三）私立大學之規模比公立大學大 宿舍規模卻相對較小

下面圖表 3-3，為各縣市與公私立大學院校及科技院校交叉之學校規模與宿舍規模比較圖，從縣市軸來看，公立大學分北集中在北區及南區：私立大學則集中在北區和中區：公立科技院校及私立科技院校則都較為分散，幾乎各個縣市都有，但私立學校數目較多：整體來說，北區及南區學校數較多，北區有 56 間學校，佔 44.1%，南區有 39 間學校，佔 30.7%：中區次之，26 間學校佔 20.5%：東區學校數最少，僅 6 間，佔 4.7%。圖中發現，公私立及大學科技之類別與學校及宿舍規模有關。整體來說，公立學校比私立學校發展的規模要小，但宿舍量相對要多很多，這是下圖所呈現的一個現象。

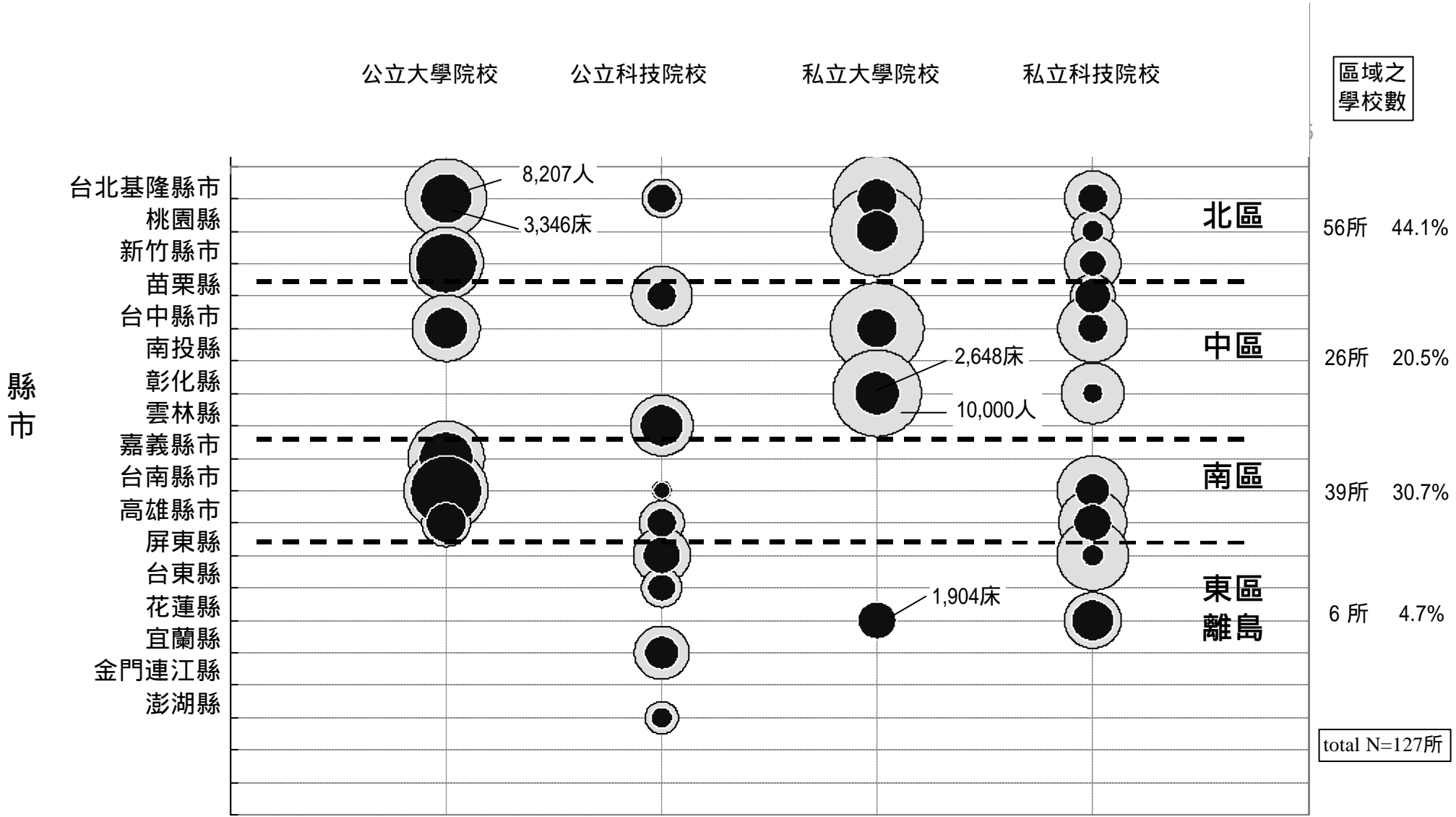
（四）公私立宿舍提供情形各縣市不同

由圖表 3-5 還可觀察到幾處地區有明顯的差異，如新竹縣市、台南縣市、及高雄縣市之公立大學供床率很高；台北縣市、及台南縣市之科技院校供床率很高；私立學校方面，苗縣縣、花蓮縣學校之供床率很高；而台中縣市、彰化縣、及屏東縣之私立科技院校供床率偏低。

各縣市大專校院學校規模與住宿提供量對照圖 圖表 3-3

○ 89學年度大專校院平均規模（學生數）
● 宿舍最高容量（床位數）

學校類型



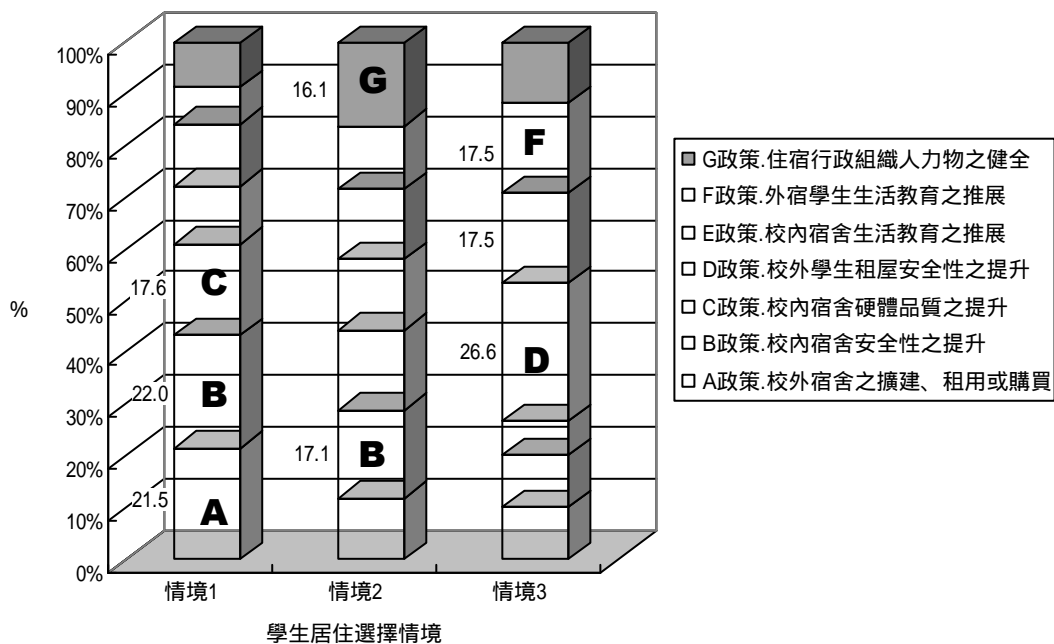
三、學校宿舍事務工作比較

根據學校住宿組織之經驗²⁰整理，本研究將學校之學生宿舍事務單位之工作政策分為下列六類，分別討論在學生住宿類型比重不同的情境及分別在公私立學校中，學校對於這六類的工作比重安排的情形如何：

- | | |
|--------------------|-------------------|
| A 政策.校外宿舍之擴建、租用或購買 | E 政策.校內宿舍生活教育之推展 |
| B 政策.校內宿舍安全性之提升 | F 政策.外宿學生生活教育之推展 |
| C 政策.校內宿舍硬體品質之提升 | G 政策.住宿行政組織人力物之健全 |
| D 政策.校外學生租屋安全性之提升 | |

(一) 學生的居住情境與學校宿舍事務工作比重之關係

以三種學生的居住情境來分組（圖表 3-4），分別居住於校外、校內、及自家或親友家居多的情況下，學校學生宿舍事務單位的工作會以哪些政策為主。第



情境 1：學生居住校外居多

情境 2：學生住校居多

情境 3：學生住自家或親友家居多

圖表 3-4 學生居住選擇情境與學校宿舍事務工作比重比較圖

資料來源：八十九學年度全國大專院校住宿問題研討會問卷（N = 63）

²⁰ 東吳學生住宿服務組

一、如果學生「居住校外居多」的情境(情境1)下,發現學校以擴增宿舍(21.5%)、校內宿舍安全提升(22.0%)及校內硬體設備品質提升(17.6%)的工作為主,顯示這類學校可能宿舍供給不足,而在宿舍管理與品質上做改進工作。

第二、如果是學生「住校居多」的情境(情境2)下,學校以校內宿舍安全(17.1%)及住宿組織及人力提升(16.1)的工作為主,顯示學校雖然提供較多的宿舍床位,但是宿舍事務單位的組織卻無法負荷這樣的規模,因此發生人力不足與宿舍管理出現問題的現象。

第三、如果學生多「居住自家或親友家居多」的情境(情境3)下,學校會以校外住宿生安全的提升(26.6%)、校內住宿生的生活教育(17.5%)、校外住宿生的生活教育(17.5%)的工作為主,顯示由於校內宿舍學生人數少,宿舍之工作量能減輕,學校能將工作朝向所有住宿學生的生活教育部份,並特別加強校外學生住宿的安全性工作。

(二) 公立師範、新舊私立學校與宿舍事務工作比重之關係

以公立師範、及新舊私立學校來分類觀察宿舍事務工作比重發現(表3-8),公立師範學校工作著重在校內宿舍安全性之提升(26.0%)、及校內宿舍硬體品質之提升(27.5%);公立非師範學校工作著重在校內宿舍安全性(16.4%)、及住宿行政組織人力物健全(18.5%);79年以前設立之老私立學校工作著重在校內宿舍安全性(17.4%)、校內宿舍生活教育推展(15.2%)、及住宿行政組

表 3-8 八十九學年度公立師範、新舊私立分類學校宿舍事務工作比重比較表

公立師範、新舊私立分類	A 政策. 校外宿舍 之擴建、租 用或購買	B 政策. 校內宿舍 安全性之 提升	C 政策. 校內宿舍 硬體品質 之提升	D 政策. 校外學生 租屋安全 性之提升	E 政策. 校內宿舍 生活教育 之推展	F 政策. 外宿學生 生活教育 之推展	G 政策. 住宿行政 組織人力 物之健全
公立師範學校	6.5	26.0	27.5	12.6	10.3	5.7	11.5
公立非師範學校	14.1	16.4	12.9	12.2	14.3	11.4	18.5
79 年以前設立之私立學校	13.7	17.4	14.1	13.4	15.2	10.8	15.5
79 年後設立之私立學校	14.4	14.6	14.6	10.5	14.4	11.2	20.3
Total	13.6	17.2	14.4	12.7	14.6	10.8	16.7

資料來源：八十九學年度全國大專院校住宿問題研討會問卷(N=63)

織人力物健全（15.5%）；79年後設立之私立學校工作著重在住宿行政組織人力物之健全（20.3%）。整體來說，老學校工作較著重在校內安全性問題，新學校則是著重住宿行政組織人力物問題，而其中老私立學校問題較多，工作比重各方面皆有。

（三）學生宿舍事務工作與支出案例；東吳大學 87 學年度支出情形

以東吳大學對學生事務的工作分配與支出來看（圖 3-6），人事及行政辦公設備支出佔全部支出的三分之一（34%），比重是最大的，顯示人力資源在住宿事務工作中十分重要。

另外，校內宿舍修繕、設備、宿舍服務工作相加約佔全部支出的一半（46%），其中多數支出都落在硬體設備購買及維修上。

剩餘的兩成（20%）是外宿服務工作、外宿服務設備、為外宿生舉辦相關活動所需的文宣費用等等。從上述的支出分配，可以發現宿舍大部分的費用投資在硬體設備上，及人事上。從校內、校外來看，校內的支出要大於校外，但是由於東吳大學在校外工作上的成果，是國內較受到稱譽的，因此對於一般學校外宿服務情況，可以以較少的比例來判斷。

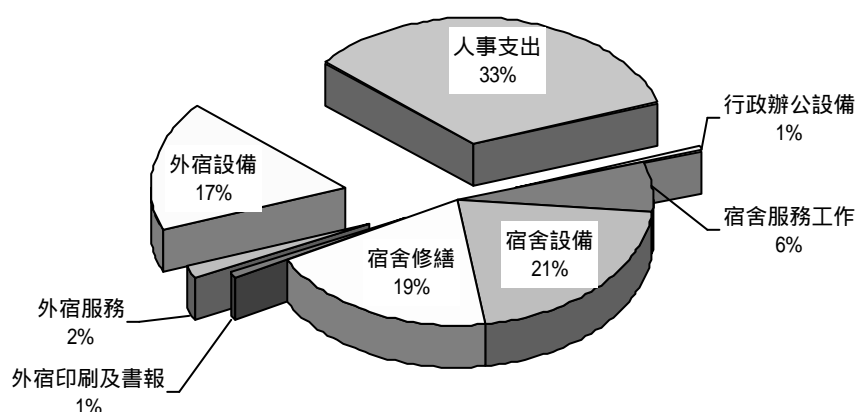


圖 3-6 東吳大學宿舍經營各類開支比例圖（1999 年）

資料來源：東吳大學學生住宿組

四、學校宿舍環境與管理問題

(一) 學生對宿舍之評價

根據 88 學年度教育部學生事務問卷—學生住宿狀況調查，從公立師範、及新舊私立學校來分類看學生對於宿舍抱怨之問題（表 3-9）。發現各類學校的宿舍實質問題的面向不同，但都有宿舍供不應求的問題，其中以公立學校（27.2%）及 79 年後設立之新私立學校（28.4%）情形最明顯。硬體設施方面公立師範學校宿舍最為老舊（43.1%），而 79 年後設立之新私立學校此問題。

個別學校類別來看，公立師範學校學校的學生最抱怨的問題是「硬體設施老舊（32.0%）」，對於宿舍的環境與管理較少抱怨；而公立非師範學校的學生最抱怨的問題是「門禁（24.0%）」，而在宿舍環境、設備及其他問題上也有一些抱怨；而 79 年以前設立的老私立學校的學生最抱怨的問題也是「門禁（26.6%）」，而在宿舍環境、設備上也有一些抱怨。而 79 年後設立的新私立學校的學生最抱怨

表 3-9 學生對於宿舍最常抱怨的問題

樣本數 直行 %		公私立學校				總計
		公立師範 學校	公立非師 範學校	79年以前 設立之私 立學校	79年後設 立之私立 學校	
學生 對 宿 舍 抱 怨 之 問 題	床位供不應求	40	40	25	41	146
		27.2	27.2	25	28.4	25.0
		32.0	32.0	20.2	33.3	
	硬體設施太老舊	40	27	25	0	92
		43.1	29.7	27.2	0	21.2
		32.0	22.0	20.2	0	
	宿舍環境太差	10	15	13	0	38
		12.6	39.4	34.4	0	10.1
		8.0	12.0	10.5	0	
	管理太嚴格	10	7	20	41	79
		9.9	9.5	25.4	52.5	13.5
		8.0	6.0	16.1	33.3	
	門禁	10	30	33	28	100
		9.9	29.7	32.9	27.5	23.6
		8.0	24.0	26.6	22.2	
	其他	15	5	8	14	42
		35.8	11.9	19.2	33.1	6.7
		4.0	12.0	6.5	11.1	
	總計	124	124	124	124	496
		25.0	25.0	25.0	25.0	100.0

資料來源：整理自88學年度教育部學生事務問卷，1999

的問題則是「管理太嚴格（33.3%）」，其次是「門禁（22.2%）」，而在其他問題有一些抱怨。在管理方面，學生抱怨宿舍問題主因是不喜歡受到嚴格的管束。

（二）宿舍寢室床位數

從宿舍供給的角度，寢室床位的多寡與成本有關，房間內容納的人數越多，興建與經營成本相對越低，但居住品質也會越差。另外，宿舍生活的意義在於團體互動上，所以房間內的人數只有1-2人並不恰當。

總的來說，房間人數以偶數為主，四人房的比例最高約42.4%；其次是六人房，比例約26.7%；兩人房約10.5%。所以學校宿舍的設計普遍公認為四人一間是合理的，其次是六人一間（表3-10）。

而公私立學校的差別是在經費的考量上，私立學校較傾向多人一間以減低成本，如私校六人的比例是8.8%，比公立學校的23.5%要高許多；而1-3人的房間，公立學校有23.5%，私立學校僅16.4%，有此可以得知。

表 3-10 學生宿舍為多少人乙間

樣本數 直行%		公私立學校		總計
		公立	私立	
多少 人 乙 間	6人	16 23.5	30 28.8	46 26.7
	5人	5 7.4	7 6.7	12 7.0
	4人	30 44.1	43 41.3	73 42.4
	3人	4 5.9	8 7.7	12 7.0
	2人	10 14.7	8 7.7	18 10.5
	1人	2 2.9	1 1.0	3 1.7
	其他	1 1.5	7 6.7	8 4.7
總計		68 39.5	104 60.5	172 100.0

資料來源：整理自88學年度教育部學生事務問卷，1999

(三) 學生寢室之設備

再來，學生寢室之設備在公私立學校間也有差異。宿舍寢室設備的完善，能夠增加招生時的吸引力，例如，九十一年七月新竹竹友總會在新竹中學舉辦的大學博覽會，其中新竹人到台南投資創辦的立德管理學院，在會中利用宿舍行銷，拉攏新竹子弟到該校求學，打出「五星級的男女生宿舍，加大空間的四人一房空調套房，享有寬頻宿舍網路使用權」，並提供第一志願進入該校獎學金，吸引新鮮人前往就讀。（91.7.21，中國時報）因此，宿舍在招生上成為一種行銷工具。

以公私立學校來說，私立學校在設備的表現上較完善。公立學校則普遍滿足一般的基本需求而已，如電話（24.4%）、網路接點（26.6%）、電扇（26.6%）是必備的，另外還有專用浴廁（12.1%）。而私立學校與公立學校相比，除則在基本設備外，還在冷氣機（12.2%）及專用浴廁（14.2%）上略勝一籌（表 3-11）。

表 3-11 學生寢室之特殊硬體設施

樣本數 直行 %		公私立學校		總計
		公立	私立	
學生寢室 特殊設備	電話	30 24.2	43 21.8	73 22.7
	網路接點	33 26.6	42 21.3	75 23.4
	電扇	33 26.6	44 22.3	77 24.0
	冷氣機	2 1.6	24 12.2	26 8.1
	除濕機	1 .8	3 1.5	4 1.2
	電冰箱	4 3.2	4 2.0	8 2.5
	專用浴廁	15 12.1	28 14.2	43 13.4
	其他	6 4.8	9 4.6	15 4.7
	總計	124 38.6	197 61.4	321 100.0

資料來源：整理自88學年度教育部學生事務問卷，1999

五、學生多數住在哪裡？

本研究依照學生多數居住的住宿類型（住學校宿舍、校外租屋、住自家或親友家）將台灣的大專院校（N = 131，2001 年）分成三類。根據第一節中研究得出的學生住宿情形（圖 3-2）的數據（全台大專院校平均數值）來進行篩選，當該校學生居住於學校宿舍的比例大於 21.1%時，歸為 A 類「學生多數住學校宿舍」；當該校學生在校外租屋比例大於 23.5%時，歸為 B 類「學生多數校外租屋」；當該校學生居住於自家或親友家的比例大於 55.4%時，歸為 C 類「學生多數居住在自家或親友家」。如果無法依據上述規則時，則比較三個數據何者的高出平均值的比例較大，就歸於何類。

（一）師範體系、新舊公私立學校分類

師範體系、新舊公私立學校分類來說，以 A 類來說，公立非師範及 79 年後設立的新私立的學校皆有半數其學生多數住校，而公立師範學校則有高達 90% 的比例學生多數住校。79 年以前設立的老私立學校，則僅有 12.7% 的學校其學生多數住校，該類學校其學生多於校外租屋（29.6%）或住自家或親友家（57.7%）。另外，79 年後設立的新私立的學校，其學生多數校外租屋的比例相較其他三者來說最高，有 36.4%，而學生多數住在自家或親友家的學校僅佔了 9.1%。顯示新私校的學生住宿的型態有很大的改變。

表 3-12 學生多數住在哪裡？（師範體系、新舊公私立學校分類）

師範體系、新舊公私立學校分類	學生多數住在哪裡？（%）		
	住學校宿舍 A	校外租屋 B	住自家或親友家 C
公立非師範學校	51.3	23.1	25.6
公立師範學校	90.0	10.0	0
79 年以前設立私立學校	12.7	29.6	57.7
79 年後設立私立學校	54.5	36.4	9.1

資料來源：本研究整理分類 / 教育部訓育委員會資料，1999.5（N = 131）

（二）三個年代分類

以學校設立的年代來說明，學生多數住在哪裡？在第一章中研究出幾個與學生宿舍相關具有意義的歷史事件來分斷代。首先是 1982 年的實施的《獎勵私立大學興建學生宿舍補助貸款利息辦法》，接著是，1989 年發生的因不動產市場炒作牽動租賃市場租金拉抬及學生抗租運動，次年 1990 年，政府公佈《私立大學興建學生宿舍貸款利息補助作業要點》，最後是 1999 年開始教育部訂定相關 BOT 方式引入公立學校之規範，及次年 2000 年，文化大學校外學生住宿意外以發的一些宿舍政策改革的效應。因此，將年代分為 1982 年以前、1982—1989 年、1990-1999 年等三個時期，而 1999 年以後因為資料樣本數不足，無法討論。下面將除分三個時期，並輔以公、私立學校分類來討論學生居住的情形。

以公立學校來說，1982 年到 1999 年學生多數居住於學校的比例再增加（55.9 % 85.7 %），1982 年到 1989 年間，學生從多數居住於自家或親友家轉向離家居住，其中多數居住於校外租屋的學校比例從 17.6 增加倒 40.0 %。1990 年到 1999 年，由於公立學校宿舍量增加（供床率大於 21.1 %），學生多數校外租屋的比例便轉向了學校宿舍。

以私立學校來說，1982 年到 1989 年，學生多數住在學校宿舍的學校比例從 8.2 % 增加到 50 %，但 1990 年到 1999 年卻降倒 33.3 %。顯示 1982 年至 1989 年學校剛設立時住宿量較大，但其後對少有增加，因此供床率遞減。但可以發現 1982 年以前至 1999 年，學生多數住在自家或親友家的學校比例在逐年下降（64.4 % 8.3 %），學生大多轉向學校居住，當學校供應不足時，辦轉向校外居住，1990 年至 1999 年間，學生多數校外租屋的學校比例升高到 58.3 %。

表 3-13 學生多數住在哪裡？（年代分類：1980 前、1980s、1990s、近幾年）

四個時期		學生多數住在哪裡？（ % ）					
		公立			私立		
		住學校 宿舍 A	校外 租屋 B	住自家或 親友家 C	住學校 宿舍 A	校外 租屋 B	住自家或 親友家 C
時間 學校 設立	1982 年以前	55.9	17.6	26.5	8.5	27.1	64.4
	1982—1989 年	60.0	40.0	0	50.0	16.7	33.3
	1990-1999 年	85.7	14.3	0	33.3	58.3	8.3

資料來源：本研究整理分類 / 教育部訓育委員會資料，1999.5（N = 121）

(三) 地區、縣市分類

公立學校中，全縣市皆屬 A 類（學生多數居住於學校宿舍的學校）的有桃園縣、新竹縣市、南投縣、彰化縣、花蓮縣；其餘台北基隆縣市（66.7%）、台南縣市（75%）、高雄縣市（71.4%）、屏東縣市（66.7%）比例亦很高。全縣市皆屬 B 類（學生多數校外租屋的學校）有苗栗縣、雲林縣、台東縣、宜蘭縣、澎湖縣。公立學校中，全縣多數歸屬 C 類（學生多數住在家裡或親友家）的有，金門連江縣（100%）及台中縣市（80%）。

表 3-14 學生多數住在哪裡？（地區、縣市分類）

分區 學校所在縣市		學生多數住在哪裡？（%）					
		公立			私立		
		住學校 宿舍 A	校外 租屋 B	住自家或 親友家 C	住學校 宿舍 A	校外 租屋 B	住自家或 親友家 C
北區	台北基隆縣市	66.7	8.3	25.0	8.7	30.4	60.9
	桃園縣	100.0			22.2	44.4	33.3
	新竹縣市	100.0				60.0	40.0
中區	苗栗縣		100.0		100.0		
	台中縣市	20.0		80.0	10.0	40.0	50.0
	南投縣	100.0					100.0
	彰化縣	100.0				33.3	66.7
	雲林縣		100.0			100.0	
南區	嘉義縣市	50.0	50.0		50.0		50.0
	台南縣市	75.0		25.0	33.3	25.0	41.7
	高雄縣市	71.4	14.3	14.3	11.1	22.2	66.7
	屏東縣	66.7	33.3				100.0
東區	台東縣		100.0				
	花蓮縣	100.0			100.0		
	宜蘭縣		100.0				
離島 地區	金門連江縣			100.0			
	澎湖縣		100.0				

資料來源：本研究整理分類 / 教育部訓育委員會資料，1999.5（N = 131）

私立學校中，全縣市皆屬 A 類（學生多數居住於學校宿舍的學校）的有苗栗縣、及花蓮縣。全縣市皆屬 B 類（學生多數校外租屋的學校）有雲林縣，而新竹縣市（60%）之比例亦很高。私立學校中，全縣皆歸屬 C 類（學生多數住在家裡或親友家）的有，南投縣及屏東縣；而台北基隆縣市（60.9%）、彰化縣（66.7%）及高雄縣市（66.7%）比例亦很高。

整個來說，公立學校的學生多數居住於 A 類，其次是 B 類；私立學校的學生多數居住於 C 類，而歸屬 A 類及 B 類的學校其情形都差不多。

第三節 學生宿舍經營效率問題

一、學生宿舍之黑戶現象

根據了解，學校宿舍資源一般都僅用於住宿於學校宿舍內的學生，這裡所說得資源是指學校提供宿舍實的相關資源，如宿舍所舉辦的活動、公用設備或空間、特定場所的優惠措施等等，在校外住宿的學生經常受不到應有的關照，造成能否住在校內只能憑抽籤的運氣好壞，或是透過學生間私下的管道交易取得住宿的權益，這就是所謂的「黑戶」。

而黑戶的昌興情況，顯示住宿需求大於供給的不均衡情況。但學校多半在解決供給不足之前，會認為需先杜絕學生間的地下交易，因為地下交易會造成兩個問題：1.住宿費標準的不公平；2.宿舍分配制度沒有效率，因為宿舍分配多半是要照顧弱勢學生或外地學生，地下交易的興盛使得付得起高價的學生進住，而這些學生多半不是第一順位需要床位的人。

以交通大學為例，學校為了杜絕住宿學生轉讓床位，經過由教師、學生及行政人員組成的「宿舍管理委員會」討論表決制訂一條宿規：「發現轉讓宿舍床位者罰款五萬元，以及頂替床位同學除需繳回床位外，另外罰三萬元。」一來一往，兩位同學總共要付給學校八萬元。主管交大學生事務的林振德學務長表示（2001.6.27，中時晚報），因為交大位於新竹科學園區附近，所以同學在租屋市場上形成相對弱勢，學生不易租到價廉的住宅。訂定如此高的轉讓罰款，主要原因是調查發現宿舍床位的黑市價格曾經有過四萬五千元的紀錄。以交通大學每學期每人 8000 元的住宿費而言，相當於五倍以上的價錢，不過也差不多等於在外租屋一個學期的費用，因此才会有學生願意支付這個價格。

二、學校宿舍空床率之迷思

（一）專科院校與大學學生宿舍所呈現的「空床率²¹」配合「所提供的床位數」之分析

從計畫的角度來看，各大專院校應依照各自發展對於學校宿舍的規模作出預測，以期滿足需要學校床位的學生（學校宿舍一般而言，較市場價格低廉，但一方面學生需受學校管理）。但在發展過程中，會出現空床率消長的不定現象，而空床率的消長正是學校可以觀察住校需求、提供學生校外租屋服務多寡程度、及宿舍經營效率的一項評斷標準。下圖 3-7 用來表示居住在學校宿舍的人數(B)、空床位(A)與學校提供床位數(D)之關係。



圖 3-7 學生宿舍空床概念圖

（二）技職院校與大學院校學生的不同住宿趨向

1. 以技職院校²²與大學院校兩類觀察：發現技職院校學生多為在地性就學，而大學床位候補大排長龍

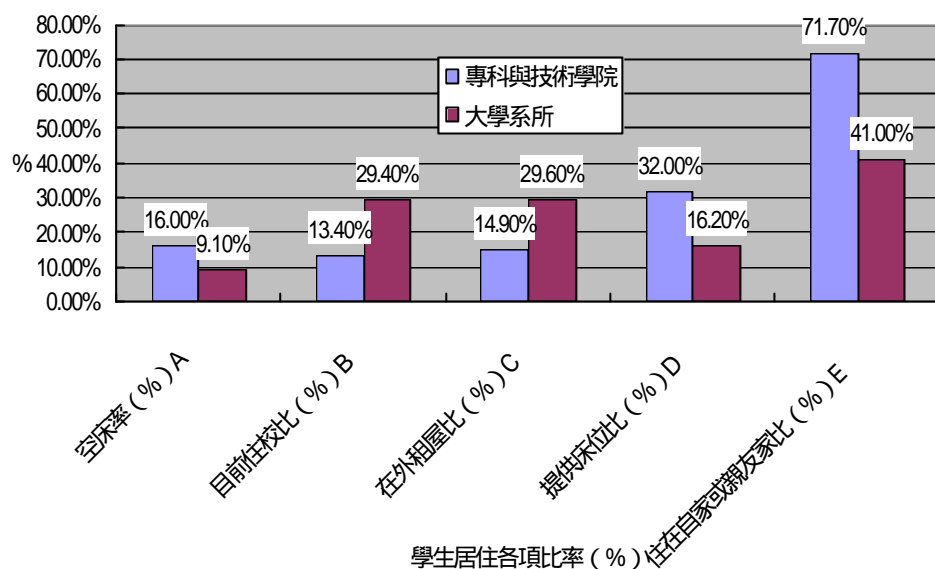
首先，由下圖表 3-5，表 3-15，可以觀察出此兩大類學校在學生居住型態上有著明顯的的差異，技職院校在「住在自家或親友家率」71%與「學校宿舍空床率」16%兩項皆大於大學的比值，而大學則在「目前住校率」29.4%與「校外租屋率」29.6%大於技職院校，兩者顯示了技職院校學生以住在自家或親友家居

²¹ 空床率：等於學校宿舍剩餘床位除以學校所提供床位數的百分比。

即 $(A / D) \times 100\%$ 。

²² 技職院校在此泛指專科與技術學院。

多，可以說明該類學生多以在地性就學為主；而大學學生則在異地求學的数量上佔多數，且各大學所提供的床位數整體而言遠小於技職院校的 32%，因此多數大學都有學校床位候補學生大排長龍的現象。



圖表 3-5 技職院校與大學系所居住比率比較表

表 3-15 技職院校與大學系所居住比率比較表

各項比率 學校類別	空床率 (%) A	目前住校率 ²³ (%) B	校外租屋率 ²⁴ (%) C	供床率 (%) D	住在自家或親 友家率 (%) E
技職院校	16.0	13.4	14.9	32.0	71.7
大學系所	9.1	29.4	29.6	16.2	41.0

資料來源：整理自教育部訓育委員會資料，1999.5

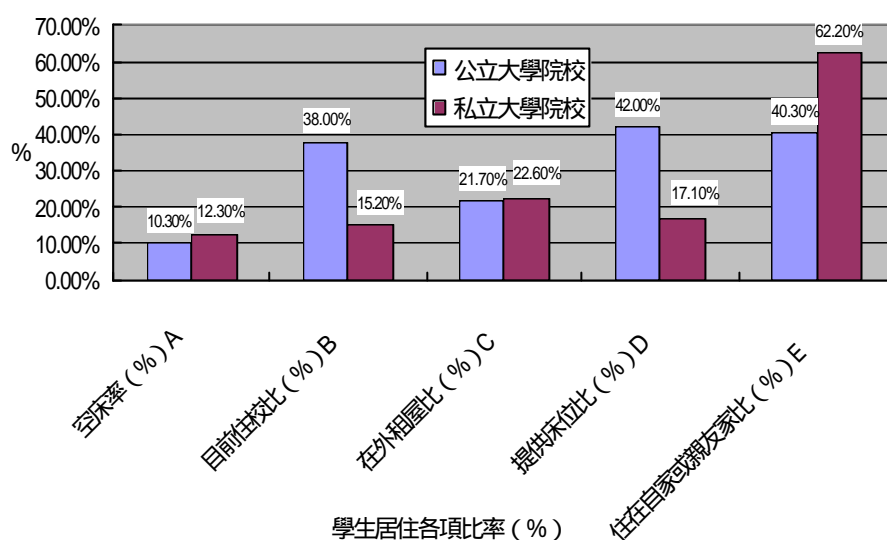
2. 以大學院校為公、私立兩類觀察：發現私校財務吃緊床位供應不足所費偏高，而公校有相對優勢。

由下圖表 3-1，表 3-16 中，可以觀察出此公、私立大學院校有也呈現一個顯著的差異，私立大學學生在「住在自家或親友家率」62.2%遠大於公立大學，在「目前住校率」15.2%則相對小於公立大學的 38%，另外私立大學「供床率」

²³ 目前住校率：(等於住校學生數 ÷ 學校學生人數) × 100%

²⁴ 校外租屋率：(等於校外租屋學生數 ÷ 學校學生人數) × 100%

17.1%亦相對小於公立大學的 42%，可以說明私立大學對於學生住宿床位的提供有財務上的相對限制，興建學生宿舍所需的經費與校地的尋覓等等都是問題所在，而且學校的住宿費用亦較公立大學高出許多，學生自然傾向於住在自家或投靠親友以減低家裡生計的負擔。而相反的，公立大學在比較之下則傾向於住校，一來學校住宿費用較低，二者學校有能力提供較多的床位給學生。



圖表 3-6 公私立大學院校學生居住比率比較表

表 3-16 公私立大學院校學生居住比率比較表

各項比率 學校類別	空床率 (%) A	目前住校 率 (%) B	校外租屋 率 (%) C	供床率 (%) D	住在自家或親 友家率 (%) E
公立大學院校	10.3	38.0	21.7	42.0	40.3
私立大學院校	12.3	15.2	22.6	17.1	62.2

資料來源：整理自教育部訓育委員會資料，1999.5

3. 以新舊、公私師範學校四類觀察：發現平均兩成穩定校外租屋、增加宿舍床位會增加更多離家外宿學生、師範學校低空床率及新私校高空床率現象。

從新舊私立學校的比較來看（表 3-17,圖表 3-7），新私立學校「供床率」的提高，相對的比舊私立學校的「住校比」高（舊新 15.5%：31.9%），但是「空

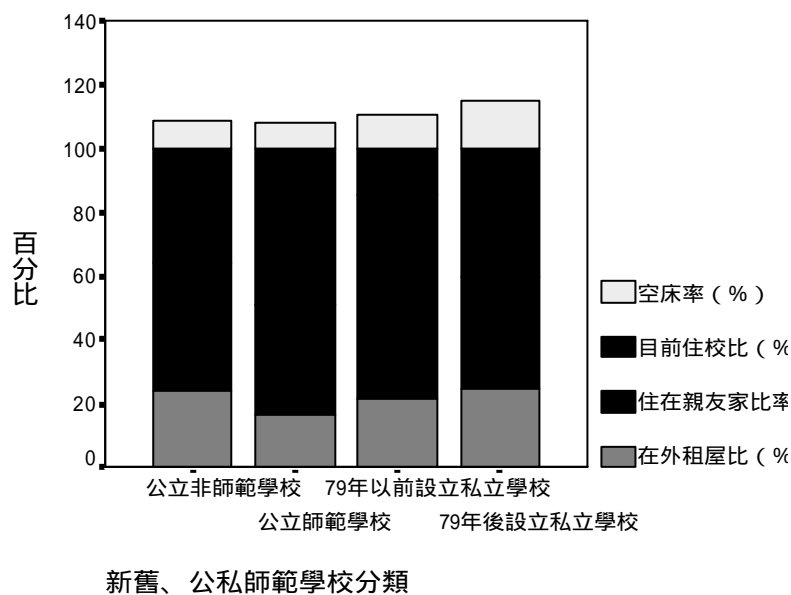
床比」也提高了（舊新 6.1%：11.4%），而「校外租屋比」則是差不多（舊新 21.7%：22.1%），顯示校外租屋的學生一直維持在兩成，這與公立非師範學校學生的「校外租屋比」近似，似乎兩成的校外租屋率為一個不變的常數。整個來看，供床率的增加僅影響了更多住在自家或親友家的學生離家外宿（舊新 64.0%：35.4%）。

另外，公立師範學校的情形較為特殊，由於體制的關係，學校「供床比」較高（50.3%），學生「住校比」也較高（48.4%），相對的「空床率」（3.8%）及「校外租屋比」（16.4%）也就被拉低。而 79 年後設立的新私立學校空床率出現一成的高空床率。

表 3-17 公私立大學院校學生居住比率比較表

各項比率 新舊、公私師範學校分類	空床率 (%) A	目前住校率 (%) B	校外租屋率 (%) C	供床率 (%) D	住在自家或親 友家率 (%) E
公立非師範學校	9.8	41.1	21.3	46.9	39.7
公立師範學校	3.8	48.4	16.4	50.3	35.3
79 年以前設立私立學校	6.1	15.5	21.7	17.3	64.0
79 年後設立私立學校	11.4	31.9	22.1	39.9	35.4
Total	7.5	27.3	21.2	30.9	52.6

資料來源：整理自教育部訓育委員會資料，1999.5



圖表 3-7 新舊、公私師範學校分類學生住宿類型比較圖

(三) 空床率現象分析

1. 空床率與區域住宿率分析

從圖表 3-8「台灣之大學院校宿舍床位比與空床率對照圖」(教育部訓育委員會資料, 1999.5) 中觀察, 從該圖表的學校地理位置由左至右算起, 為北-中-南-東的順序²⁵, 我們粗略可以觀察到空床率具有幾個群落, 如台北地區、高屏地區有明顯的低空床率。台東地區平均而言空床率較則較高。

表 3-18 公私立學校空床率高低比較表 (分地區縣市類別)

北中南東分區		空床率高低 (%)					
		公立			私立		
		低空床率 (0—5%)	中空床率 (5—15%)	高空床率 (> 15%)	低空床率 (0—5%)	中空床率 (5—15%)	高空床率 (> 15%)
北區	台北基隆縣市	72.7	9.1	18.2	47.8	17.4	34.8
	桃園縣	100.0			37.5	37.5	25.0
	新竹縣市	100.0			80.0	20.0	
中區	苗栗縣	100.0				100.0	
	台中縣市	40.0	40.0	20.0	63.6	9.1	27.3
	南投縣			100.0	100.0		
	彰化縣			100.0		33.3	66.7
	雲林縣			100.0			100.0
南區	嘉義縣市	50.0		50.0		50.0	50.0
	台南縣市	25.0	75.0		58.3	33.3	8.3
	高雄縣市	57.1	14.3	28.6	66.7	11.1	22.2
	屏東縣	66.7	33.3		66.7	33.3	
東區	台東縣			100.0			
	花蓮縣	50.0	50.0		66.7		33.3
	宜蘭縣			100.0			
離島地區	金門連江縣	100.0					
	澎湖縣			100.0			

資料來源：本研究整理分類 / 教育部訓育委員會資料, 1999.5 (N = 131)

²⁵ 圖中地理區位的代碼意義分別為：

01	02	03	035	04	049	05	06	07	08
台灣東部	台北	桃園	新竹	台中	南投	雲林嘉義	台南	高雄	屏東

公立學校中，宿舍空床率低（0%—5%）的地區，以北區及南區為主，如台北基隆縣市、桃園縣、新竹縣、苗栗縣、高雄縣市、屏東縣，以及離島的金門連江縣等地。而公立學校中，宿舍空床率高（>15%）的地區，以中區及東區為主，如南投縣彰化縣、雲林縣、台東縣、宜蘭縣、及離島的澎湖縣。

私立學校中，宿舍空床率低（0%—5%）的地區，各地區都有，如台北基隆縣市、新竹縣、台中縣市、南投縣、台南縣市、高雄縣市、屏東縣，花蓮縣等地。而私立學校中，宿舍空床率高（>15%）的地區，屬雲林縣最高。

2. 空床率與學校類型分析

必須加以說明的是，學校間不同的狀況對於上述的變因皆會產生影響，這些狀況包括了學校是否強制規定住校、學校的地理區位、規模、招生狀況以及宿舍的管理等等，總的來說，宿舍的空床率雖可說明學生對於住宿的需求程度，但前提是必須先排除協校本身的特殊因素。若我們進一步由空床率來檢視這些學校的類型時，我們可以發現空床率達15%以上者可以視之為高空床率的學校（表3-19），大多是屬於新成立的學校，平均成立時間為8年，這一類學校除了空床率高以外，學校本身提供的宿舍床位也很多，顯示出學校仍有繼續擴展的計劃，在短期之內學生的住宿需求仍可由學校提供宿舍滿足。

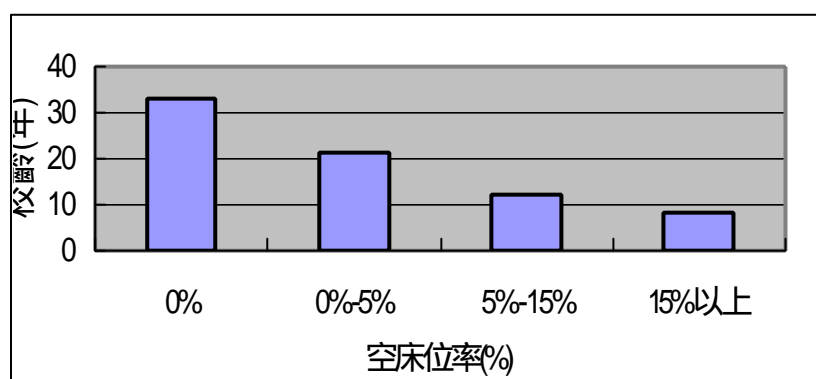
超過六成以上的學校空床位率近似於0及介於1至5%之間（表3-19），其建校平均年期分別為33及21年，可見學校規模大致都已底定，從學校本身的性質看來，這些學校的位置大多處於都會區或是交通較不發達之區域，因此在租金及居住機能的考量下學生對於學校住宿的需求較高，形成了學校宿舍低空床率的現象，指出了這類學校的學生在外住宿的需求無法由學校滿足，學校方面應提供的租屋住宿服務亦相形重要。

空床率介於5%至15%之間的學校（表3-19），其建校平均年期約為12年，光從數字上我們很難解讀出其意義，但從個別學校來探討時，其中有部分學校是因為升格改制，導致招生的學生結構及校舍規模有所變化而提高了空床率，其次之因素則可能是學校提供之住宿服務在價格及服務上不比校外租屋，或者是學校對於宿舍分配的資格限制所致，因此學生自由選擇的結果為傾向校外租屋。

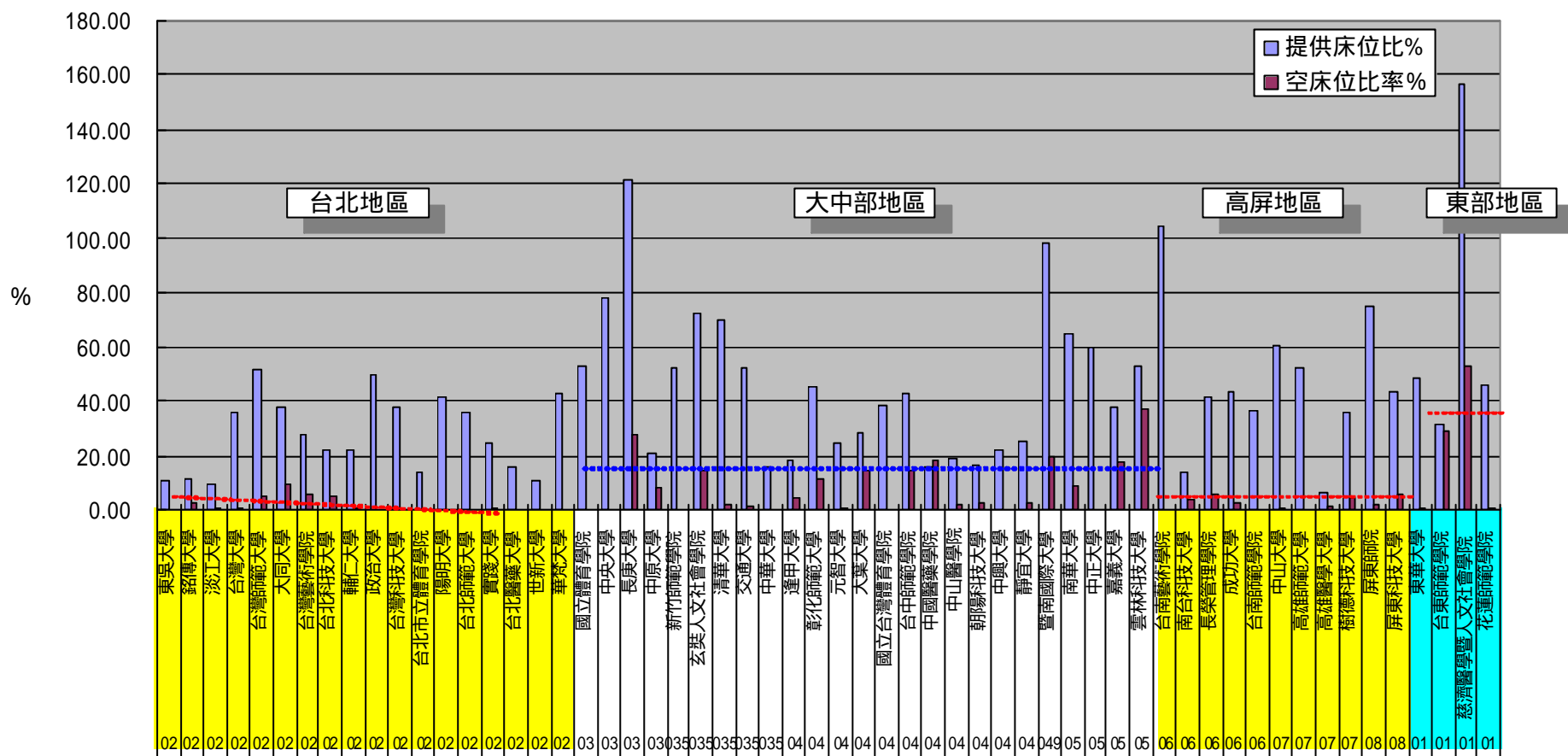
表 3-19 公、私立大專院校空床率與校齡比較表

空床位率%	平均校齡 (年)	佔學校總數比 率%	公私立學校數目		公私立學校比率%	
			公立學校 (間)	私立學校 (間)	私立學校	公立學校
0%	33	33.3%	14	7	34%	66%
1%-5%	21	33.3%	9	12	57%	43%
5%-15%	12	19.8%	6	6	50%	50%
15%以上	8	13.6%	5	3	38%	62%
Total		100%	34	28		

資料來源：整理自教育部訓育委員會資料，1999.5 (校齡資料為本研究調查整理)



資料來源：整理自表 3-18



圖表 3-8 台灣之大學院校宿舍提供床位比與空床率對照圖表（學校依地理區位排列）

3. 空床率大小之意義

空床率是具學校經營效率上的意義。依據上述的四類空床率區間分析其代表的意義。

空床率「大於 15%」的學校普遍屬於新興學校，對於床位有預期計畫，空床率代表招生尚未達到預期人數。根據各學校的空床率與提供宿舍比可知，空床率較高的學校，往往學校提供的宿舍比也較高，這表示學生的住宿需求尚可由學校方面滿足，俟學校規模擴張至較穩定階段時，學生在外租屋住宿的需求才會較為明顯。因此在短期內學校並不會馬上面臨宿舍不足的壓力，而在學生宿舍的服務上較偏重於宿舍硬體設施及管理制度的健全。

空床率「介於 5%至 15%」之間的學校普遍屬於轉型中學校，如技術學院轉科技大學的類型，住宿學生數不穩定或因招生短收而導致所減。學校再經營宿舍的風險上比較大，不容易達到預期收支平衡。

空床率「介於 1%至 5%」之間的學校，推測可能屬於住宿需求平衡學校，學生居住選擇可能較為彈性，學生有較多元的住宿選擇；但也可能彈性不足，學校宿舍供應僵化，服務的學生對象侷限在校內宿舍，這些學校最迫切的是需要加強學生住宿服務對象，學校宿舍可能長期提供不足，而導致學生有大量在外租屋需求的問題。

空床率「近似於 0%」的學校其狀況，即直接表明了學校所提供的床位無法滿足基本的需要住校學生的需求。學生已面臨一但沒有抽中學校宿舍，便要自行在外尋求較無保障的租賃方式。學生對於學校的床位需求極高，可能原因有三，1.學校提供的床位率太低，住滿是必然的；2.學校周邊租屋條件嚴苛，相比之下學校宿舍條件較佳；3.學校宿舍經營良好，學生對於宿舍品質表示肯定。

4. 空床率與學生多數居住類型

以空床率高低及學生多數居住類型來分析，可歸納為如下表 3-20 之六類。其中以第一類「低空床率；學生多數住校」的類型比例最大佔 47.8%，其次是第三類「低空床率；學生多數住家裡」的類型，佔了 25.2%。第一類的學校多屬於台灣較大的城市中的公立學校，學校歷史也較悠久，因此宿舍經營的情況較好。

第二類的學校其住宿供床率較低，但學生以外地學生為主，因此多數學生在外租屋。第三類學校的學生以本地學生居多，但外地學生也多，因此空屋率也低。第四類是屬於有計畫擴增學校規模的新學校，平均是民國 74 前後設立的，住宿率在五成以上，還仍有兩成的空床率。第五類是學校是屬於設立在地區的租金較低廉，學生大部分能在校外租到與學校宿舍價格相去不遠的租屋。第四類的學校是多數學生為本地學生，住宿率不大，但是學校的供床率亦不大，顯示學生可能不願意住校，因此學校宿舍規劃可能需要改善的地方。

表 3-20 台灣各地學校住宿情境分類（分類：學校空床情形 & 學生多數住宿類型）

項目		學校空床情形 & 學生多數住宿類型						總計
		低空床率（0%—5%）			高空床率（ > 15% ）			
		1.多數住校	2.多數租屋	3.多數住家裡	4.多數住校	5.多數租屋	6.多數住家裡	
目前住校比（ % ）		45.5	16.9	17.8	56.6	27.1	10.5	32.9
在外租屋比（ % ）		19.7	33.5	24.2	18.1	42.6	21.3	24.3
住親友家比率（ % ）		35.7	49.6	56.3	25.3	30.3	68.1	43.0
空床率（ % ）		7.7	3.2	6.6	21.2	28.5	28.8	10.4
創校時間（民國）		54	65	44	72	63	64	54.5
樣本數%（N = 66）		47.8	9.6	25.2	3.2	9.6	4.8	100.0
有哪些「地區」符合本表的學校分類情境？	公立學校	台北縣市 基隆縣市 桃園縣 新竹縣市 高雄縣市 屏東縣市	苗栗縣	台中縣市	南投縣 彰化縣	雲林縣 台東縣 宜蘭縣 澎湖縣	<div></div>	
	私立學校	花蓮縣	新竹縣市	台中縣市 南投縣	<div></div>	雲林縣 彰化縣		
備 註		老學校居多	住宿需求非常大	本地學生多	新學校居多	低租金地區	宿舍規劃過剩	

資料來源：本研究分類 / 整理整理自教育部訓育委員會資料，1999.5

註 1：學生多數住宿類型：請參考 p 3-23 頁之解說。

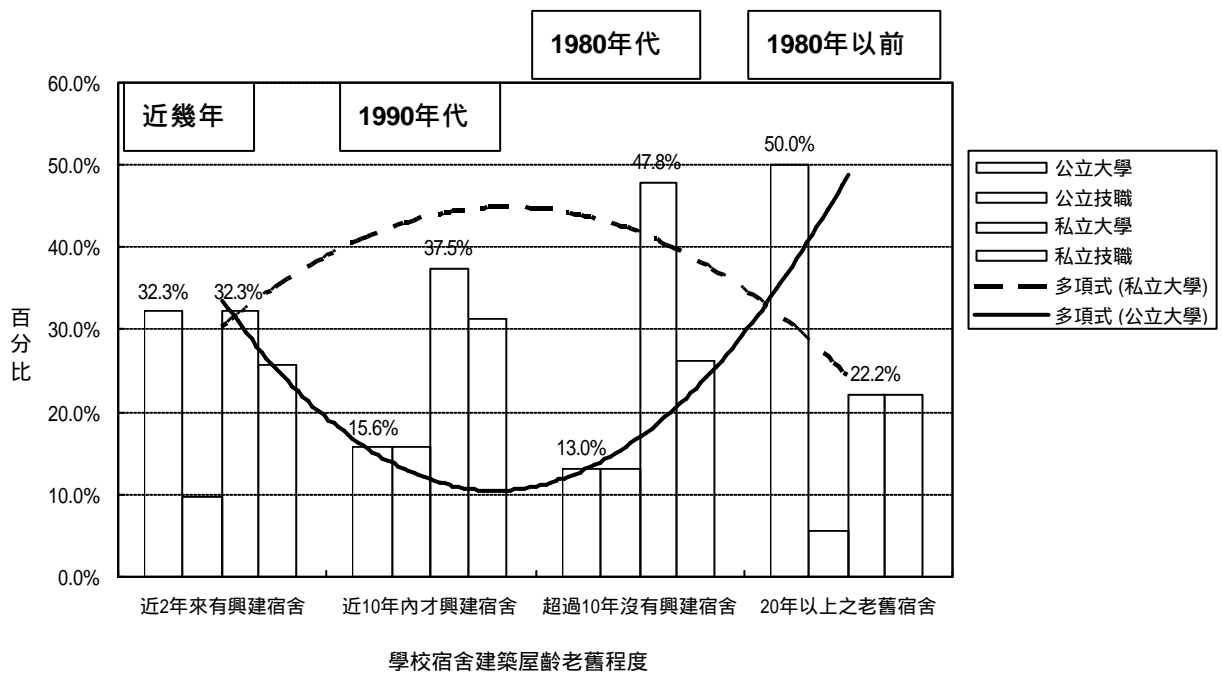
註 2：本表只分析出 66 個學校與台灣個別地區之性質較一致，其餘無法歸類則不計入本表。

第四節 學校宿舍擴增問題

第二章中提到過學校對於學生宿舍床位的擴增的一些類型，這些類型本節擴增方式的不同將它們在分為興建宿舍、及租用宿舍兩類來談。下面先從學校宿舍的現況來討論。

一、台灣學生宿舍之汰舊與興建現況

宿舍建築及設備老舊是經常為學生抱怨的問題，而宿舍建築的老舊正反應了供給上的問題。宿舍供給不足，是因為新宿舍遲遲未能興建，舊宿舍卻老的不堪使用。以全台大專院校作統計（圖表 3-9），學校宿舍屋齡為二十年以上的老建築（1980 年以前）私立大學及技職學校各佔了 22.2%，國立大學比例最高有 50%，最低的是公立技職，佔 5.6%；再前進一點看，學校超過十年（1980 年代）沒有興建宿舍的，公立大學佔了 13%，公立技職學校也佔了 13%，私立技職學校佔了 26.1%，比例最大的依然是私立大學，佔了 47.8%。在更前進一點看，近十年內（1990 年代）學校才興建宿舍的，公立大學佔了 15.6%，公立技職學校



圖表 3-9 大專院校宿舍建築屋齡與新建宿舍比較圖（2001 年本研究調查，N = 85）

資料來源：研討會問卷 / 本研究整理

也佔了 15.6%，私立技職學校佔了 31.3%，比例最大的依然是私立大學，佔了 37.5%。

而到近一兩年內觀察，比例最高的是公立大學和私立大學各佔了 32.2%，再來是私立技職學校佔了 25.8%，公立技職學校只有 9.7%。

從長的時間序列來觀察學生宿舍的興建，發現技職體系學校公私立的情況是相似的，這些學校發展的時間較久，在舊宿舍方面能持續使用，而新宿舍也有較穩定的興建計畫，使得時間軸上各年代的宿舍建築量是較均平的，但近十年內有較為集中的興建。

而公立大學的宿舍興建狀況晚近呈現積極的樣貌，近兩年內有大量的宿舍興建，但老舊宿舍的比例十分高，且集中在二十年以上（1980 年以前），近十年前後（1980-1990 年代）則沒有太多的變動，使得時間序的曲線呈現下凹狀，可以推測近年來的大規模興建與教育政策有很大的關係。

再者，私立大學的宿舍興建狀況則與國立大學持相反的發展，在二十年以上（1980 年以前）的學生宿舍供應的比例較少。爾後，十至二十年這一段期間（1980 年代），私立學校宿舍之興建有蓬勃的發展。但隨時間推近，宿舍興建則在縮減，時間序的曲線呈現上凸狀，這可推測歸因於兩個因素，一、公立學校近年來因為政府開始重視學生宿舍政策，公立學校也配合開始增建學生宿舍；二、私校興建新宿舍的速度相對於公立學校要來的緩慢。

整體來說，公立大學的宿舍興建主要與政府政策有關；私立大學的宿舍興建主要與學校設立的數量有關；技職院校宿舍興建歷年代較為均平。

表 3-21 分年代公私立學校設立數量表（1980 前、1980s、1990s、近幾年）

	公私立（樣本數）		公私立（樣本%）	
	公立	私立	公立	私立
1980 年以前	33	60	66.0	71.4
1980 年代	7	6	14.0	7.1
1990 年代	7	12	14.0	14.3
近幾年	3	6	6.0	7.1
總計	50	84	100.0	100.0

資料來源：本研究調查

二、台灣學校興建宿舍計畫分析

據 2001 年對於 128 所大專院校之抽樣調查，68 所學校受訪有效問卷。抽樣調查顯示 36.7% 的學校供給率在 25% 以下，31.7% 的學校供給率介在 25% 50% 之間，另外 26.7% 的學校供給率介於 50% 75% 之間，大於 75% 的學校僅佔 5% (圖表 3-10)。

(一) 兩年後供床量增加兩成

而 2001 年有宿舍興建計畫之學校，約佔 28.3% (圖表 3-10)。依據兩年興建工程時間來推算，到 2003 年時，學校之供床率將會大幅向上提升，整體來說 (N = 60) 供床率從總平均數 29.7% 提升至 49.3%，增加約 19.6%。

(二) 公立擴增比例大於私立

以公立師範、新舊私立學校分類來看有擴增計畫的學校 (N = 17)，各類學校在 2001 2003 年宿舍擴增上均有增長 (表 3-22)，但幅度不一。以公立師範學校增加的量最多 (35.2% 120.5%)，其次是公立非師範學校 (42.6% 114.3%)。而且公立整體來說要大於私立之擴增比例，但有擴增的學校以老私立為主 (N = 10)。如 79 年以前設立之老私立學校僅增加 27.3% (17.5% 44.8%)，79 年後設立之新私立學校也僅增加 11.2% (43.6% 54.8%)。顯示私立學校擴增宿舍的能力要差於公立學校。另外，整體來說，各類擴增宿舍的學校數大約都在三成左右，但以公立非師範學校的比例較小一些 (22.7%) (表 3-23)。

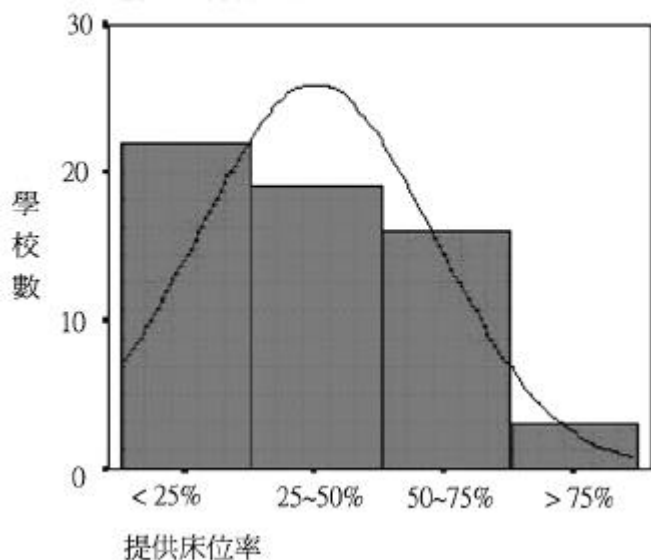
表 3-22 2001 年至 2003 年公立師範、新舊私立學校分類之供床率推測變化表

公立師範新舊私立學校分類	2001 年		2003 年	
	樣本數	供床率 (%)	樣本數	供床率 (%)
公立師範學校	1	35.2	1	120.5
公立非師範學校	5	42.6	5	114.3
79 年以前設立之私立學校	10	17.5	10	44.8
79 年後設立之私立學校	1	43.6	1	54.8
Total	17	27.5	17	70.3

資料來源：八十九學年度全國大專院校住宿問題研討會問卷 (N = 17)

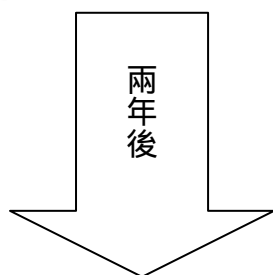
提供床位率低於25%標準

之大學校院約佔37%



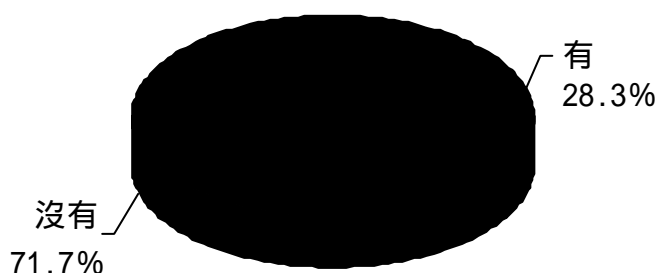
圖表 3-10 2001 年宿舍床位供給率四分比例

提供床位率	樣本數	百分比
1：低於 25% 標準者	22	36.7
2：介於 25% 到 50% 之間者	19	31.7
3：介於 50% 到 75% 之間者	16	26.7
4：高於 75% 者	3	5.0
總和	60	100



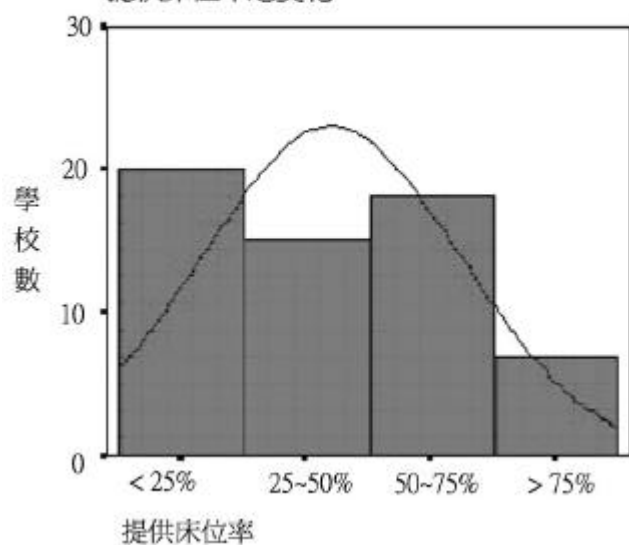
學校目前有沒有擴建宿舍計畫？

資料數量：60所大學校院



預計2年後擴建宿舍

提供床位率之變化



圖表 3-11 預估 2003 年宿舍床位供給率四分比例

提供床位率	樣本數	百分比
1：低於 25% 標準者	20	33.3
2：介於 25% 到 50% 之間者	15	25.0
3：介於 50% 到 75% 之間者	18	30.0
4：高於 75% 者	7	11.7
總和	60	100

資料來源：八十九學年度全國大專院校住宿問題研討會問卷 (N = 60)

表 3-23 2001 年至 2003 年公立師範、新舊私立學校分類宿舍擴增之學校比例表

公立師範新舊私立學校分類	樣本數	有擴增 之學校數	擴增 學校數%
公立師範學校	3	1	33.3%
公立非師範學校	22	5	22.7%
79 年以前設立之私立學校	32	10	31.3%
79 年後設立之私立學校	3	1	33.3%
Total	60	17	28.3%

資料來源：八十九學年度全國大專院校住宿問題研討會問卷（N = 60）

（三）中南部擴增比例大

以地理區位分析北中南東四區學校（表 3-24），中、南部大於北、東兩區之擴增比例。北區僅由供床率 26.6% 提升至 38.7%，中區由 25.3% 提升至 43.2%，南區由 30.2% 提升至 64.0%，而東區由 71.2% 提升至 81.4%。北區增加 12.1%，中區增加 17.9%，南區增加 33.8%，東區增加 10.2%。整體來說，北區之提供率低，增加率也低，可能該區在增加宿舍之限制大於其他地區；增加率其次是中區，最高是南區，有三成多；而東區因提供率原本就十分高，增加之床位自然有限。

表 3-24 2001 年至 2003 年北中南東學校供床率推測變化表

北中南東分區	2001 年		2003 年	
	樣本數	供床率（%）	樣本數	供床率（%）
北區	27	26.6	27	38.7
中區	12	25.3	12	43.2
南區	18	30.2	18	64.0
東區	3	71.2	3	81.4
Total	60	29.7	60	49.3

資料來源：八十九學年度全國大專院校住宿問題研討會問卷（N = 60）

(四) 郊區學校擴增率較快

以學校周遭之都市化程度分析學校(表 3-25),市中心及周邊地區擴增率小於郊區之擴增比例。市中心區之學校由供床率 27.67%提升至 47.0%,都市邊緣地區僅由 29.9%提升至 43.5%,郊區由 31.5%提升至 58.5%。市中心區增加 19.4%,都市邊緣地區增加 13.6%,郊區增加 27.0%。整體來說,都市地區之提供率及增加率要低於郊區,但為什麼市中心區之增加率會高於都市邊緣地區,需再探究。

表 3-25 2001 年至 2003 年學校周遭都市化程度之供床率推測變化表

北中南東分區	2001 年		2003 年	
	樣本數	供床率(%)	樣本數	供床率(%)
市中心	12	27.6	12	47.0
都市邊緣	25	29.9	25	43.5
郊區	20	31.5	20	58.5
總計	57	30.0	57	49.5

資料來源：八十九學年度全國大學院校住宿問題研討會問卷(N=57)

三、台灣校外租用公寓大廈轉作學生宿舍分析

（一）向租用校外公寓大樓之學校約一成 普遍為私立學校

據 2001 年對於 128 所大專院校之抽樣調查，66 所學校受訪有效問卷，詢問「目前是否有租用校區外之公寓大廈做為學生宿舍使用？」其中 12% 的學校回答「是」(圖 3-8)。計有下列八所學校，交通大學、元智大學、實踐大學、玄奘人文社會學院、亞東技術學院、逢甲大學、朝陽科技大學、及嘉南藥理科技大學。其中交通大學尚在接洽中，剩餘的七所皆為私立學校。

目前是否有租用校區外之公寓大廈做為學生宿舍使用？
資料數量：66 所大專院校

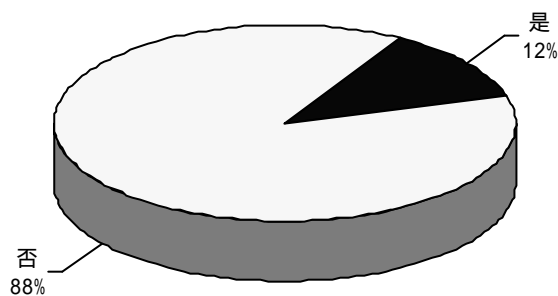


圖 3-8 學校租用校外公寓大廈轉作學生宿舍比例圖

資料來源：大專院校學生宿舍觀摩研討會問卷調查 / 本研究整理

（二）七所學校之調查統計結果：宿舍品質佳價位相對較高

(表 3-26, 表 3-27)

1. 「租賃合約之租期是否為四年以上且有法院公正。」其中三所符合條件，其餘四所為否。
2. 依房屋形式分，集體式學生住宅有三所、家庭式有兩所、公寓套房式有兩所。而學生居住使用面積以家庭式、及套房空間較大，集體居住之空間最小。
3. 依房間形式分，套房有冷氣有五所、套房無冷氣有一所、雅房有冷氣有一所，顯示以套房有冷氣為主要租用之形式。

表 3-26 七所學校租用校區外公寓大廈作為學生居宿舍之住宅型態表

學校名稱	男生 床位數	女生 床位數	總 床位數	總量管制 5%上限床 位數	房屋形式	房間條件	幾人房
元智大學	190	90	280	551	家庭式	套房 / 無冷氣	1 人房
						套房 / 無冷氣	2 人房
實踐大學	226	0	226	—	集體式學 生住宅	套房 / 有冷氣	4 人房
玄奘人文社會學院	500	500	1,000	347	集體式學 生住宅	套房 / 有冷氣	1 人房
						套房 / 有冷氣	2 人房
						套房 / 有冷氣	4 人房
亞東技術學院	231	203	434	262	集體式學 生住宅	雅房 / 有冷氣	6 人房
逢甲大學	400	0	400	—	公寓 套房式	套房 / 有冷氣	1 人房
						套房 / 有冷氣	4 人房
朝陽科技大學	354	191	545	785	公寓 套房式	套房 / 有冷氣	1 人房
						套房 / 無冷氣	2 人房
						雅房 / 有冷氣	4 人房
嘉南藥理科技大學	168	294	462	756	家庭式	套房 / 有冷氣	1 人房

資料來源：八十九學年度全國大學院校住宿問題研討會問卷（N = 7）

註：「總量管制 5% 上限床位數」=（學校校舍總樓地板面積* 5%） 學生標準居住坪數 3 坪

表 3-27 七所學校租用校區外公寓大廈作為學生宿舍之經營型態表

學校名稱	學生月租 金定價 （元）	租用營運方式	廠商每間房索取 之平均月租金 （元）	平均每人使 用面積 （坪）	（學生租金收 入 - 廠商收費） （元）
元智大學	\$3,000	內部學校自行負責 裝修並管理	\$1,429	9.54	\$3,600,000
	\$2,000				
實踐大學	\$2,625	—	\$830	2.66	\$4,869,000
玄奘人文社會學院	\$5,000	內部裝修及管理由 屋主或廠商負責	—	3.52	—
	\$3,500				
	\$2,000				
亞東技術學院	\$2,300	內部學校自行負責 裝修並管理	\$70	1.07	\$11,612,408
逢甲大學	\$4,000	內部裝修及管理由 屋主或廠商負責	—	3.93	—
	\$1,400				
朝陽科技大學	\$3,850	內部學校自行負責 裝修並管理	\$1,789	4.55	\$7,375,000
	\$3,100				
	\$1,800				
嘉南藥理科技大學	\$3,350	內部學校自行負責裝修並 管理	\$2,212	8.68	\$6,309,400

資料來源：八十九學年度全國大學院校住宿問題研討會問卷（N = 7）

4. 依幾人一房分，以一人一房為主共有五所，其餘有四人一間、六人一間，各一所。
5. 租用營運方式，主要有兩個類型，1) 內部學校自行負責裝修並管理，計四所；2) 內部裝修及管理由屋主或廠商負責，計兩所，前者比重較大。
6. 以租用宿舍的營運狀況來說，皆有洽談至財務平衡，而學校或廠商能夠以學生租金收入的一部份作為大樓管理維護費用。
7. 學生負擔之租金，以每個月 2000 5000 不等的價格，為學校租金的 2 至 5 倍。

(三) 利用閒置公有土地提供作為興建長期的學生宿舍之分析

1. 相關法令規定說明與分析

依據國有財產法第四條規定國有財產區分為公用財產與非公用財產兩類。下列各種財產稱為公用財產：一、公務用財產：各機關、部隊、學校、辦公、作業及宿舍使用之國有財產均屬之。公有土地經營及處理原則第三點規定公有土地應儘量保持公有，由公有土地管理機關依相關法令規定自行辦理、提供各級政府辦理或出租、設定地上權、信託、聯合民間為下列之開發經營事項：(一)興辦公共設施。(二)興建國民住宅或軍、公、教住宅。(三)興建辦公大樓。(四)開發工業區。(五)開發休閒遊憩設施。(六)公共造產或產林。(七)其他配合政府經濟政策及產業發展之開發經營。其中第五點規定私人或團體為公用事業、公共事業、公共利益或防制公害需使用之公有土地，得以優惠或其他獎助方式優先供其租用。

以下將分別就公有土地之出租、撥用、讓售及設定地上權等三種方式作一法令上之分析：

(1) 在出租部份：

土地法第二十五條規定省市縣政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。國有財產法施行細則第四十九條規定財政部國有財產局對非公用財產類不動產之處分或設定負擔或超過十年期間之租賃，應報經財政部核准後，依本細則有關規定辦理，並列冊彙報行政院備查。此外，土地法第一百零二條規定租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約成立後二個月內，聲請該管市縣地政機關為地

上權之登記。

國有財產法第四十三條規定非公用財產類之不動產出租，應依下列各款規定，約定期限：一、建築改良物，五年以下。二、建築基地，二十年以下。三、其他土地，六年至十年。約定租賃期限屆滿時，得更新之。非公用財產類之不動產租金率，依有關土地法律規定；土地法律未規定者，由財政部斟酌實際情形擬訂，報請行政院核定之。但以標租方式出租或出租係供作營利使用者，其租金率得不受有關土地法律規定之限制。此外，第四十五條規定非公用財產類之動產，以不出租為原則。但基於國家政策或國庫利益，在無適當用途前，有暫予出租之必要者，得經財政部專案核准為之。

（2）在讓售部份：

國有財產法第五十一條規定非公用財產類之不動產，為社會、文化、教育、慈善、救濟團體舉辦公共福利事業或慈善救濟事業所必需者，得予讓售。前項讓售，分別由各該主管機關或省（市）政府，商請財政部轉報行政院核定，並徵得審計機關同意為之。

（3）在撥用方面：

公有土地經營及處理原則第六點規定公有土地之撥用，應依左列規定辦理：（一）公共建設需用公有土地，依法辦理撥用，於未核准撥用前，公產管理機關應同意先行使用。（二）公共建設需用公有土地，其有償無償之認定，應確實依「各級政府機關互相撥用公有土地有償與無償之撥用原則」辦理。（三）公有土地有償撥用，應以核准撥用日當期公告土地現值為計算標準。

各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則中各級政府機關因公務或公共所需公有不動產，依土地法第二十六條或國有財產法第三十八條申辦撥用時，以無償為原則。但下列不動產應辦理有償撥用：包括臺灣省有學產不動產...等十項。辦理有償撥用不動產時，土地之取償，以核准撥用日當期公告土地現值為準，地上建築改良物之取償，以核准撥用日當期重建價格為準。

根據國有財產法第三十八條以及國有不動產撥用要點中規定：二、國有非公用不動產，各級政府機關為公務或公共所需，得申請撥用，但有左列情形之一者，

不得辦理撥用：(一) 位於繁盛地區，依申請撥用之目的，非有特別需要者。(二) 擬作為宿舍用途者。(三) 不合區域計畫或都市計畫土地使用分區規定者。前項撥用，應由申請撥用機關檢具使用計畫及圖說，報經其上級機關核明屬實，並徵得財政部國有財產局同意，層報行政院核定之。

(4) 在設定地上權方面：

國有非公用土地設定地上權實施要點第二點規定下列國有非公用土地經規劃利用後，其面積在五百平方公尺以上，可供單獨開發建築使用，不宜標售而適宜設定地上權者，得依本要點規定辦理：(一) 都市計畫內住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、風景區或倉庫（儲）區。(二) 風景特定區內旅館區、住宅區、商業區、青年活動中心區、遊樂區、海濱浴場區、旅遊服務中心區、露營區或遊艇區。(三) 非都市土地編定使用類別為甲、乙、丙、丁種建築用地、遊憩用地、特定目的事業用地。依第四點但書規定因政策需要專案核定設定地上權者，不受前項限制。另外，在國有非公用土地設定地上權實施要點中第九項規定地上權之存續期間最長為五十年。

(5) 小結：

經由上述之分析，就目前相關的規定中，若要利用閒置的公有土地興建長期的學生宿舍，由於租賃期間超過十年則須經民意機關及上級機關之同意，撥用之方式並不能興建宿舍，而以購買之方式買進公有土地其成本會比設定地上權之方式高，故若能以設定地上權之方式於閒置公有土地上興建學生宿舍，則可降低直接興建之成本。

2. 興建學生宿舍財務試算

以下將以財務試算在不同的情況下，由學校取得閒置公有土地後，由學校或交由建商興建學生宿舍後可接受的月租金水準之底限。

(1) 財務試算方法

以建商 20 年現金流量累計淨現值為大於零的底限（折現率 10%、8%），找出建商可接受的租金水準底線為何。

(2) 重要財務假設 以設定地上權為例²⁶

A. 建商部分

土地總坪數	1333
容積率	225%
台北市土地公告現值 = 土地市價*86%	
台北市土地公告地價 = 土地市價*32%	
平均土地市價（坪）/萬元	60
宿舍興建年期	2年
工程進度	60%

²⁶ 財務試算內容與假設條件將符合下列相關法令規定。在國有非公用土地設定地上權實施要點中規定：十、設定地上權應收取之權利金，依左列規定計算：（一）公開招標者，以土地市價五成為底價，並以實際得標金額計收。但於公開招標一次未能標脫者，得逕行按照原底價減一成後辦理招標，並以一次為限。（二）專案核定者，以土地市價六．五成計收。但社會、文化、教育、慈善、醫療、救濟團體舉辦公共福利或慈善救濟事業而設定地上權者，其權利金得按土地市價六．五成計算後再按百分之七十計收。前項第（二）款但書之社會、文化、教育、慈善、醫療、救濟團體，以已依法設立之財團法人為限。並應備具事業計畫，指明價款來源，經目的事業主管機關審核後依第六點規定辦理。第一項土地市價，應依國有財產計價方式規定辦理查估。第一項權利金於收取後，不予退還。十一、設定地上權應收取之地租，按訂約當期土地公告地價年息百分之五計收。但社會、文化、教育、慈善、醫療、救濟團體舉辦公共福利或慈善救濟事業而設定地上權者，其地租得按訂約當期土地公告地價年息百分之五計算後再按百分之六十計收。前項地租，於公告地價調整時，隨同調整。十四、地上權存續期間，執行機關得同意地上權人將地上權或地上建物依左列規定辦理抵押權設定：（一）抵押權人以依銀行法組織登記經營銀行業務之機構或依法設立之信用合作社或保險公司為限。（二）地上權應連同地上建物共同擔保辦理抵押權設定。但地上無已登記之建物時，不在此限。（三）僅就地上權設定抵押權者，地上權人應承諾於地上建物完成建築辦竣所有權第一次登記後，三個月內辦理擔保物增加之抵押權內容變更登記，使地上權連同地上建物共同抵押擔保。（四）以地上權或地上建物供擔保之債權額度，不得超過地上權權利價值或建物時價之七成。（五）抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日及債權清償日期，不得在地上權存續期限末日之後。（六）抵押權契約書約定之抵押權存續期間之末日或債權清償日期，距地上權期限屆滿之日不滿二十五年者，抵押權人應承諾，於地上權消滅後，不論債權是否已獲清償均拋棄其於建物之抵押權。十五、第十四點第（四）款之地上權權利價值及建物時價，應按左列方式估算：（一）地上權權利價值：1 招標設定地上權者，以得標之權利金或地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時國有土地市價五成之數額，兩者中數額較高者，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。2 專案設定地上權者，以專案核定時之權利金或地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時國有土地市價六．五成之數額，兩者中數額較高者，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。（二）建物時價，以地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時，按台灣銀行各類建築物估價標準表及分層建築物估價標準加成表計算之數額，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。前項土地市價之計算方式，依第十點第三項規定辦理。

平均興建成本（坪）/萬元	8
自有資本率	50%
貸款利率	8%
設定地上權設定年期	50年
土地權利金 = 土地公告現值*60% = 土地成本 = 4.1億元	
每年地租費率：土地公告地值的	3%
租賃建物折舊法定年限	55年
建物結構及管線維護費用：第1年佔營建成本的	1%
房屋稅	3%
年租金上漲率	2%
台北市平均土地公告地值調幅（每3年）	5%
一年期定存利率	5%
折現率	10%
再折現率	8%

B. 房客部分

房客每人平均住宿面積/實坪	3.5
房客每人平均住宿面積實坪*1.3 = 每人虛坪（含公共設施）	
可容納房客人數 = 土地面積*容積率/每人虛坪 = 659人	
學生每人每月租屋管理費 = 建商收取的每月租金*20%	
學生每人每日增加之交通費（萬元）	0.0024

（3）財務試算結果 學生每月租金給付情形

表 3-28 土地市價 60 萬元時，學生每月租金給付額一覽表（單位：萬元）

	(A)	(B)	(C)	(D) =(A)*10%	(C) + (D)
	建商租金下限/月	每月交通費增加	(A) + (B)	租屋管理費	
年度	逐年租金上漲率2%		學生每人每月租金	學校收取	學生每人每月租金
第1年	0.95	0.07	1.02	0.10	1.12

由上表 3-28 我們可以知道在土地市價 60 萬元時，學生每月租金給付額包括租屋管理費及交通費共要 1.12 萬元，對於學生而言，這樣的負擔已經超出一般學生所能接受的合理價格。

4、取得方式不同、不同區位、不同每坪房屋市價，建商可接受的租金水準底限

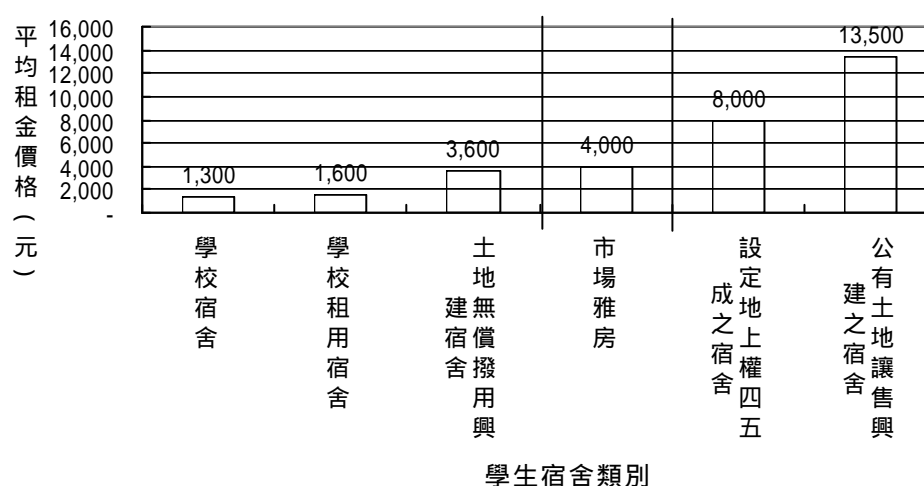
依據上述的相關假設，我們以不同區位不同每坪房屋市價試算建商 20 年現金流量累計淨現值為大於零的底限（折現率 10%、8%）時，建商可接受的租金水準底限為下表，由表 3-29 中我們可以得知當土地成本越低時，學生每月所需之負擔越低。

表 3-29 不同區位不同每坪房屋租金底限試算表

土地每坪市價（萬元）		20	30	40	50	60
建商每月租金底限(元): 起租年	無償撥用	3,900	3,800	3,800	3,700	3,600
	設定地上權 以 4.5 成為例	5,400	6,100	6,700	7,400	8,000
	設定地上權 以 6 成為例	5,900	6,800	7,700	8,600	9,500
	讓售	7,300	8,800	10,400	11,900	13,500

5. 各類型學生宿舍租金價格比較

綜合上述各類學生租賃住宅之租金價格加以比較（圖表 3-12），不難發現在學生平均市場雅房月租金四千元的價格下，無償撥用或學校自有土地興建的學生宿舍價格較為合理，設定地上權及公有土地讓售方式興建的價格都太高，不符合學生的負擔能力。反到是學校向民間租用公寓大廈轉作學生宿舍的價格較為合理。



圖表 3-12 各類學生租賃住宅價格比較表

資料來源；本研究整理

第五節 小結

台灣大專院校對於學生宿舍供應的實際情形如何？其衡量因素又是什麼？下面分三個部份來說明。

（一）學校學生宿舍、校外租屋市場與住在自家或親友家三者間的學生住宿流

在本研究中，將學校或政府供給的非營利租賃住宅，與校外出租給學生的租賃住宅之市場兩者合併稱之為學生的租賃住宅市場（圖 3-9），這樣有助於具體化學校及政策上所要面對的住宿問題的對象，是學生租賃住宅問題。但是在考量學生住宿需求量時，還需要將學生居住於自家或借住於親友的情形內入觀察。本章中，發現此三者間具有相互消漲的關係。

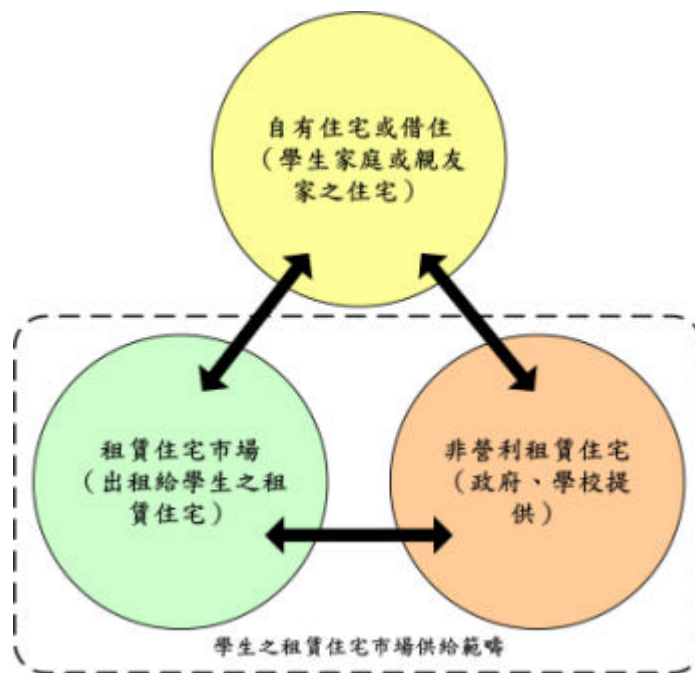


圖 3-9 學生住宿類型與學生之租賃住宅市場概念圖

如第二節之五(p22)中所分析的「學生多數住在哪裡？」的三個 ABC 分類，可以觀察倒在不同的時期、不同的學校體制、及不同的地區皆有不同的三者關

係。以公私立及時期來看，公立學校的學校住宿量再增加的同時，學生從家裡或親友家中轉向校外租屋，在逐漸轉向校內宿舍居住，具有一定的方向。而私立學校，也相同具有學生逐漸從自家或親友家中轉向校外租屋，或學校居住的趨勢，但私立學校的情形可以再分兩個階段，舊私立學校普遍宿舍供應量不足及經年遞減，因此學生多數還居住在自家或親友家，其次是校外居住；而新私立學校宿舍的供應量已比舊私立學校充足，所以多出一部份學生從自家或親友家轉向校內居住，但同時校外租屋的人數也在升高。所以，可以發現當學校宿舍供應量增加時，首先會產生學生離家外宿的現象，即租屋人數及住校人數都會增加，但如果學校宿舍量再繼續增加，則學生會集中增加到學校宿舍居住，相反的學校宿舍供床率減少時，學校住宿的學生會轉向校外租屋，而不會回流到自家或親友家中居住。

上述的這種流動性存在一個本研究中發現的現象，可能是這三者間學生住宿流動關係的變因之一，就是「離家住宿的比例增加」，這個變因又包括了 1.外地求學比例的增加，以及 2.本地學生離家外宿的比例增加兩種情形。以台北縣市來說（圖 3-4），1999 年在台北縣市求學的外地大專生就佔了台北縣市的 53%，比本地學生來多；而本地學生中又有一成不住在家裡。這種離家住宿的現象，是否具有結構性的因素，如學生世代本身的特質因素，或者是大專院校招生制度產生的？這是一個十分重要的問題。

綜合而論，從長的歷史時間來看的，並排除一些特殊地區的情況下，學校學校宿舍供應比率（供床率）的從 1950 年代開始至今一直呈現遞減的情況（圖表 3-2）（圖 3-1，BB' 線），雖然近年來不論公私立學校都有增加宿舍量，但始終維持在二至四成左右，日後又會下降。而居住於自家或親友家的學生的比率，在早期應該是很低的，因為當時的學校少，外地學生佔絕大部分，加上當時學校宿舍的供應量較足夠的關係，但隨著學校數的攀升與供床率的降低，住在自家或親友家的比率則向上拉高，但近近年來有呈現緩慢的下降現象（圖 3-10，CC' 線）（表 3-13）。相對的，隨著學校供應的遞減及居住於自家或親友家比率的降低，校外租屋的學生比率確逐漸增加（圖 3-10，AA' 線），就目前的情形而論，校外學生得租屋比率已經高於校內住宿的學生比率，而在未來將可能有更多的成長。這也顯示對於學生住宿而言，租賃住宅市場的在未來將會逐漸受到重視。

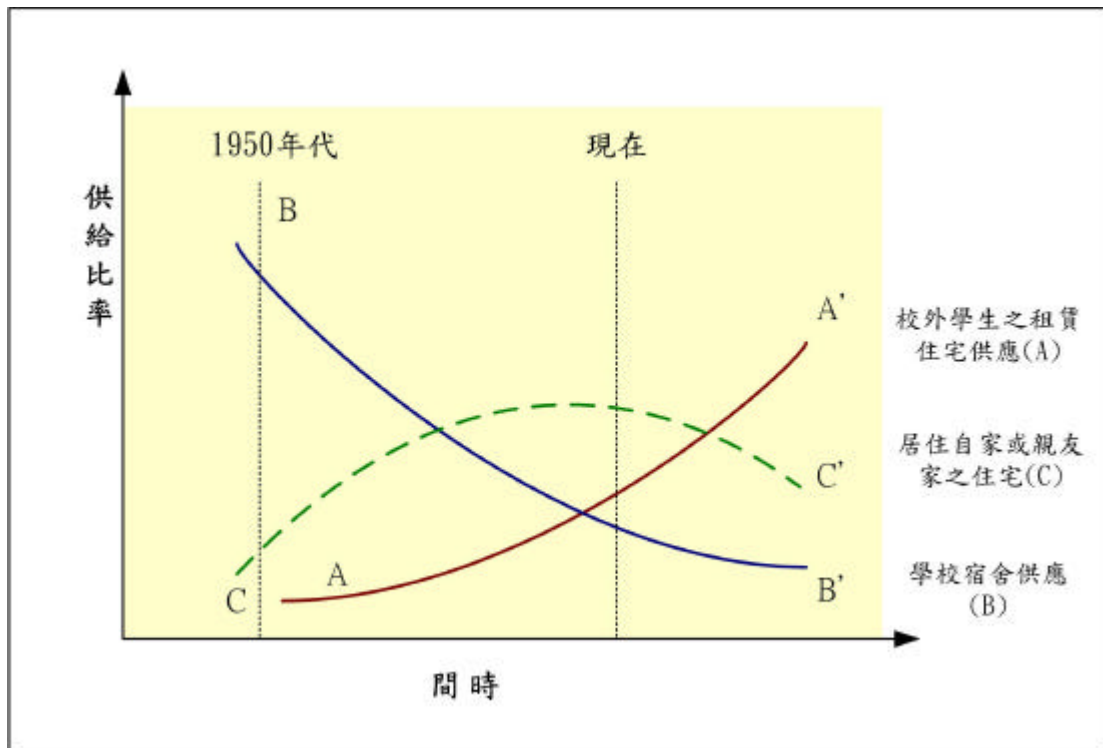


圖 3-10 學校宿舍供給與校外學生租賃住宅市場供給關係示意圖

(二) 學校在經營學生宿舍時因為學生住宿選擇產生的「工作」問題

這裡可以分學生多數住校、多數校外租屋、及多數居住於自家或親友家來說明。在不同的情形下（圖表 3-4），學校會面臨不同的經營問題，當學生多數住校時，學校會面臨人力不足及組織需要健全化的問題；當學生多數校外租屋時，可能的情形有二，一、學校提供不足，原因可能是宿舍擴增上出現困境，舊私立學校多屬此情形（表 3-6）；二、校外租賃住宅市場租金便宜或與學校差異不大，這種情形如苗栗縣、雲林縣、台東縣、宜蘭縣，及澎湖縣等地（表 3-14），因此學校將心力放在學校宿舍的問題上，如硬體更新、維護及校內安全問題。

若學生多數居住於自家或親友家，可能的情形有二，一、該校學生以本地學生居多，這種情形如，南投縣、屏東縣、及金門連江縣等地（表 3-1）；二、學校提供住宿量不足，校外租賃住宅市場租金較高，學生負擔較重，這種情形如台北縣市，因此學校宿舍的工作量較少，學校可以從事較軟性的宿舍事務，如宿舍

內生活教育的課程與輔導，也可能有足夠能力訪視少數校外居住的學生生活。

一般來說，老舊學校，不論公私立在宿舍經營上都會面臨宿舍內安全性變差的情形，(表 3-8) 宿舍供應量變少，學生住校需求的聲音提高，但由於宿舍老舊，學校住宿事務組織官僚化，管理制度出現僵硬現象，所以老學校的學生多半對於宿舍的管理及環境感到不滿意，其中，尤其是門禁問題。因此，在學校要解決問題時，會需要人力及組織調整或增加員額，及新制度的訂定，如學生宿舍自治組織的辦法，宿舍內的生活規則等的商討制訂，其中人力及組織調整是較大的問題，因為牽涉到人事經費(圖 3-6)及行政組織的層面，困難度也較大。

整題來說，宿舍事務的工作就是面對宿舍化的及適應不同時期學生需求的改變的問題，宿舍需要維護更新、需要增加或調整供應狀況，及適時的對宿舍事務服務組織進行調整。

(三) 學校在經營學生宿舍時因為學生住宿選擇產生的「效率」問題

經營效率問題，這裡可以簡單的分為學生不住校情形及要求住校情形兩方面來談。

1. 學生不住校情形—空床率問題

學校經營學生宿舍有效率，簡單的說就是要保持宿舍經營不虧損，不虧損的問題，一部份是宿舍維護管理問題，另一方面則是學生住校不足，出現高的空床率現象。空床率的出現跟許多因素有關，包括地區性因素(學生設籍因素、學校體制因素)、校齡因素、及宿舍新舊與管理問題優劣等因素。

其中地區因素及學校體制因素，如表 3-18 中比較各地區各縣市中有不同的住宿情形，公立學校中，宿舍空床率低的地區，以北區及南區為主，空床率高地區，以中區及東區為主。私立學校中，宿舍空床率低的情形較為普遍各地區都有，而高宿舍空床率，屬雲林縣最為特別，這些現象有很大的部分是與這些地區的學生是本地學生多還是外地學生多而產生的。另外地區中的公私立學校的比例多寡，也是影響因素之一。公立學校的空床率通常低於私立學校，而其中公立師範學校的空床率又最低，這是學校體制表現出的差異，如果地區中的私立學校多，空床率可能就會被拉下去，公立學校多則反之。

校齡因素，則如表 3-19 空床率與校齡之比較關係，發現校齡越高空床率越低，校齡越輕空床率越高，原因是學校興建宿舍通常是設校的初期時興建的，通常開始時會有多餘的床位，時間一久空床隨著學校規模的增加而縮減，甚至出現不足。

另外，宿舍新舊與管理問題優劣因素，則如表 3-9 中發現的，宿舍老舊及管理太嚴格會造成學生的反感，降低住學校宿舍的需求，而提高空床率；不過，雖然學生普遍認為學校住宿品質不佳，但是整體而言，在學校住宿品質、與市場租屋品質皆不佳的情況下，學校宿舍相對具有安全性與地點上諸多優勢，學生的需求度仍然很大，在目前全台宿舍的供給量平均不到四分之一的情形下，學校宿舍早以成為一種稀有貨品，學生間有私下出售床位的黑市交易，價格有時還與市場價格相當，但因具有抽籤後穩定居住、居住安全、沒有水電負擔、及可利用學校資源等等的附加價值，因而有學生願意支付。但這些情形都顯示出學校在學生住宿供給方面有不均衡的現象。總之，學校在宿舍的數量上的配置，宜事先考量地區性因素、招收之學生的特性，及學校在發展過程中需適時的調整宿舍供應的數量，並需要在宿舍維護及管理制度上多著墨。

2. 學生要求住校情形—擴增宿舍問題

學校住宿量過低時，學校會感受到擴增宿舍的需求。根據觀察大多數有擴增行動的都屬於 79 年以前設立的舊私立學校，不論是興建或是租用校外公寓大廈皆是如此，但這些有行動的學校數量仍是少數。從總量上來看，近年來宿舍的供給量好像有所回升。而實際上，是大多數新宿舍其實是與新校區配合新建的（圖表 3-9），也就是原本校區的問題無法由新蓋的學生宿舍來解套，而原校區中的宿舍卻逐漸老舊，不敷使用，但又無法立即拆除重建，這是一般問題的癥結。

另外，如果學校考量到要擴增學生宿舍，則會思考擴增的方式與數量。近年來為了提供宿舍，學校會採用與國家或民間配合的幾種方式，如利用國有地、學產地撥用或設定地上權的方式取得土地，再以自有資金或與民間配合 BOT 方式興建學生宿舍；如無法興建，也能在附近有適合公寓大樓的情況下，採永包租的方式做為學生宿舍，利用國宅轉做學生宿舍也是其中一種形式。租用宿舍在解決問題上是較直接的，只要學校找到適當的國宅或公寓大廈，學生宿舍的品質與數量都有明顯的改善，唯獨可能交通距離稍遠，住宿費用要比學校宿舍高，但仍相

較學生校外租屋價廉。這些方式都會比學校自己出資出地興建的方式可行性高。

另一方面，學校擴增宿舍時面臨的實際問題經費上的。以公私立之學生宿舍來說，兩者有明顯的差異，如目前公立學校宿舍是私立學校宿舍量之兩倍半；而宿舍興建的速度公立也比私立來的快，計畫時程短。這都是因為公立學校較私立學校經費上充裕，所以擴增與否，私立學校會有所斟酌。而學校宿舍在教育政策的支持下，以非營利住宅的形式租給學生使用，本身就具有補貼性質。這種補貼價格是學校宿舍與校外租賃住宅兩個供給來源的差異點之一。校外租金經常為學校租金的三至四倍，而這個差價並不是學校的福利支付，而是在利潤為零的情況下經營，但是因為學校經營宿舍仍具有風險，並非能夠住滿，無利潤下空房經常造成虧損，而且宿舍老舊維護費用就會增加，學校對於宿舍的投入便會超支，經營則會更加困難。這種非營利經營方式，是附加在經營學校的條件中，但以往沒有明文規定必須供給到什麼程度，因此學校在經營不虧損的考量下，多半會酌量供給，或者維持不變。

綜合言之，台灣大專院校對於學生宿舍供應的情形，從早期的到現在多數學校的住宿量一直是沒有增長的，學校的成長使得住宿需求增加，因而移轉到校外租賃住宅市場，而產生問題，及離家外宿學生的增加，產生住宿需求的提高。而近年來學校住宿率因環境的限制而遞減的整個過程，及各縣市地區之公、私立學校在住宿問題上明顯的優劣限制，使得各個學校地方有不同的學生住宿類型的分配。各校面對宿舍經營時都會面臨宿舍老化的問題，及學生宿舍事務的服務組織需要調整已適應新的學生需求型態。而宿舍問題的解決情形，舊學校方面的解決能力較弱，新學校則較為可為。另一方面，未來的多數住宿問題將可能從學校宿舍轉移到校外租屋問題上。