

第五章 舊私立學校個案分析

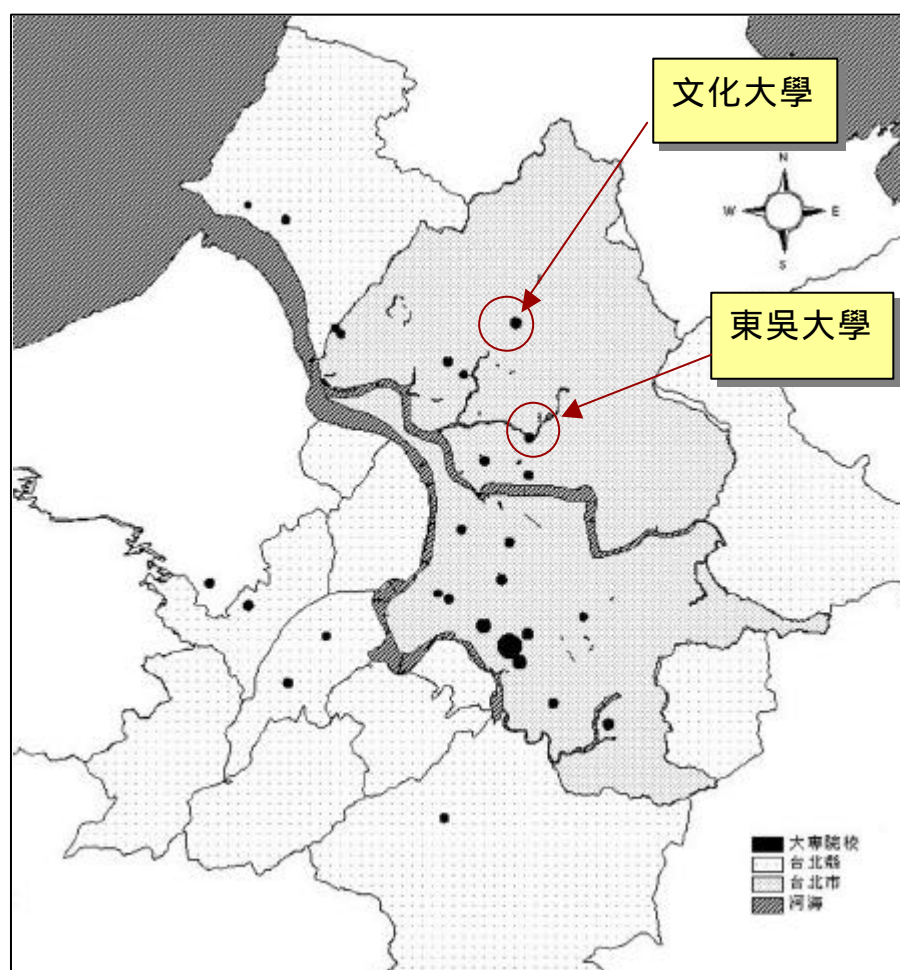


圖 5-1 文化大學與東吳大學在台北市之地理位置圖

在前面幾章中已分析出舊私立學校的住宿問題是目前最嚴重的一群，而且宿舍量的提供與招收的學生不成正比，有越來越不足夠的現象其問題，其中台北縣市之住宿供給量不及學生量的五分之一，加上都市中學校及人口密集，使得學生住宿問題更為特殊。因此，本章特別以兩個台北市中的舊私立學校，東吳大學及文化大學兩個個案為研究對象(圖 5-1)，探討學生實際面臨的住宿環境與選擇。

兩者在住宿提供上都有明顯的不足(文化 12.7%；東吳 10.3%)，而且幾乎

沒有空床的情況發生（文化 0.9%；東吳 0.0%），所以兩校學生在解決住宿問題時必須轉向校外租屋或親友家中居住（表 5-1）。由於兩校學生規模都很大，學校周遭住宅數量也並不多，因此學生要在鄰近地區內找到地方居住本身就是一件難事，居住品質問題可能就不容易被照顧到。選擇東吳大學及文化大學這兩個例子，分別要分析校外住宿學生的居住選擇問題，及居住環境之限制衍生的學生住宿問題。

東吳大學雖然有嚴重的住宿供應不足的問題，但該校卻能發展有特色的住宿服務專責組織，在同時兼顧校內宿舍校外住宿生的租屋照顧，因此也能為討論學生住宿選擇與偏好上具正面的案例；選擇文化大學的作為環境限制討論的原因，是因為這個案例曾經受到教育部、社會大眾的關心及媒體的報導，能夠更凸顯學生在租屋過程中面臨不良環境的嚴重性。下面將先討論東吳大學案例，其次再討論文化大學一例。

表 5-1 私立東吳、文化大學學生住宿情形比較表

學校名稱	日間部學生 人數（人）	空床率 （%）	目前住校率 （%）	在外租屋率 （%）	供床率 （%）	住在親友家 比率（%）
私立東吳大學	14,118	0.0	16.1	24.7	16.1	59.2
私立文化大學	26,442	0.9	14.4	37.8	14.5	47.8

資料來源：整理自教育部訓育委員會資料，1999.5

第一節 租屋消費模式選擇與偏好：東吳大學 個案

一、東吳大學學校宿舍供應概況

（一）學校簡介

該校於一九??年（清光緒廿六年）由基督教監理會創辦，因校址設於蘇州，地屬古東吳，中文校名取稱東吳大學，英文校名乃為 Soochow University。一九一五年（民國四年）在上海市設立法學院，一九五一年（民國四十年）校友在台復校，一九五四年（民國四十三年）獲准立案，為臺灣第一所私立大學，現有外雙溪²⁹及城中³⁰兩校區。文、理、外語三學院位於外雙溪，此處為一文化風景區，毗鄰故宮博物院；法、商學院及推廣部則位在政治經濟重心之台北市城中區。目前已培育校友七萬多人（2002）。

（二）學生數成長與學校宿舍供應情況

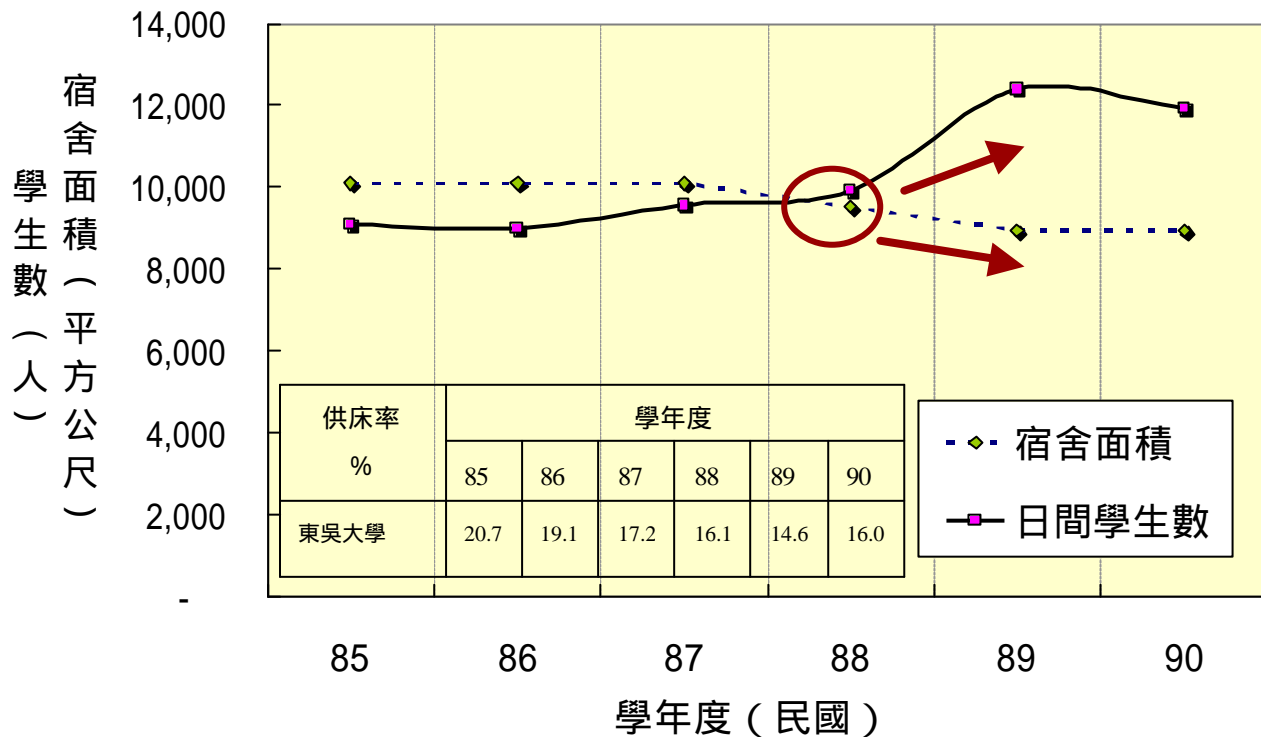
東吳大學住宿供應量（圖表 5-1，宿舍面積）從民國 85 年至 90 年以來，一直沒有任何增加（約一萬平方公尺），反而在 88、89 年時宿舍面積有兩次縮減；另外，學生數從民國 85 年的九千人開始成長，到 88 年時已經增加到一萬名學生，89 年及 90 年，在無暇顧及宿舍量的縮減與不足的情形下，又增加了兩千名學生，使得供床率從 85 年的 20.7%降低至 16.0%。總之，東吳大學的學生宿舍長期無法擴增，而學校卻需要發展增加學生人數。

東吳大學學生宿舍遲遲未能擴增的住要原因是校地空間有限及學校周遭無適當的土地可利用。東吳大學於民國 54 年在士林區郊區購置的十五甲地，開始興建外雙溪校區。校園前臨外雙溪，後面是山，整個校園幾乎都位在山坡地上，建築物也都市依山而建。因為山坡地土地的利用限制很大，校區內還有軍事禁建

²⁹ 外雙溪校址：台北市中正區貴陽街一段五十六號

³⁰ 城中校址：台北市士林區臨溪路七十號

區，及三塊非學校產權的土地（1.借用市用土地，教授宿舍，及往自強隧道學生機車停車場；2.國有財產局土地；3.市用土地，音樂館及素書樓一帶），這些因素使得學校可運用的校地空間上就有先天的困難。（東吳大學校史研討會論文集，2001）



圖表 5-1 東吳大學學生數成長與學校宿舍供應情況之比較圖表

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、教育部私立學校獎補助資料庫

（三）東吳學生住宿專責組織

1. 學校組織架構與層級關係

東吳大學為落實對遠離家園在外求學同學的關懷與照顧，並提供欲租屋同學安全、可靠之租屋資訊，特地成立「學生住宿組」從事與規劃各項租屋、住宿服務事宜。由下

圖 5-2 東吳大學行政組織架構圖中可發現，目前學生住宿組成立於學生事務處之下，且和生活輔導組為同級單位，此點與目前各大專院校中將有關學生校內住宿或校外租賃服務均由生活輔導組負責的情形，有很大的差異。由此可知，東吳對於學生住宿權益相當重視，將學生住宿相關事務劃分出來，成立專責單位來統籌處理。

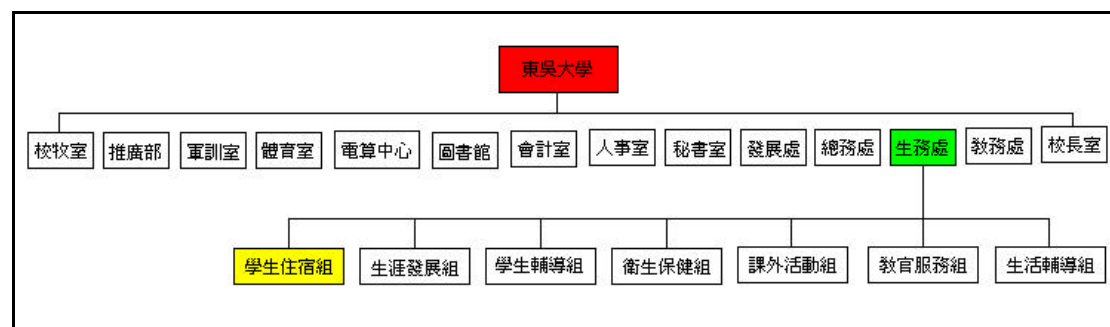


圖 5-2 東吳大學行政組織架構圖

資料來源：整理自東吳大學網站

2. 專責單位的成立與服務工作項目

透過訪談東吳大學「學生住宿組」筆路藍縷的草創過程之中，讓我們更加瞭解目前學生在外租屋的困境。東吳大學剛開始也如同其他學校，把學生居住相關事務放在「生活輔導組」之下，但隨著社會環境變化及學生人數不斷增加，學生住宿問題日益增長，單以「生活輔導組」有限人力無法再額外負擔學生住宿業務，加上東吳大學高層對於學生住宿問題的重視，因此在東吳校長及學生事務長的大力支持下，透過學校教務會議討論，針對學生住宿問題而修改學校的組織章程，將功能逐漸縮小的「僑生外籍生輔導組」併入「生活輔導組」，而將學生住宿事

務單獨成立一個專責的單位繼續推動相關事宜，因此於 87 年 2 月 1 日成立「學生住宿組」。

目前東吳大學學生住宿組主要提供的服務項目有：

1. 以便利、安全方式提供可靠租屋資訊。
2. 定期編輯租屋資訊參考手冊。
3. 提供「崔媽媽服務中心」的租賃傳真服務。
4. 校外租屋滿意度調查與租屋經驗之建立。
5. 拓展校外大型宿舍。
6. 舉辦房東、里長座談會。
7. 教官協助校外租賃生訪視業務。
8. 接受同學申訴處理並協助調解同學與房東之間衝突。
9. 提供二手貨跳蚤市場服務。
10. 派遣工讀生訪視校外房東租賃處。
11. 印製租屋手冊集相關問卷表格備索。
12. 提供優良搬家公司資料。
13. 舉辦系學會及校友會負責人座談會，協助推廣住宿服務與蒐集疑難。
14. 公布同學心目中的好房東或壞房東。

3. 「學生住宿組」的功能與影響

「學生住宿組」與其他學校不同在於它是一個獨立的專責單位，且由專職的行政人員負責學生住宿業務，加上推動方向明確，學生校內外住宿輔導與服務業務均屬之，因此在名稱與定位相當清楚條件下，不會造成外界與學生對於負責學生住宿單位的混淆不清情況。除了與其他學校相同的校內宿舍管理之外，學生住宿組更有充分人力與資源照顧外宿的同學，透過組內編制人員與校方編列的預算，不但可以提供在外租屋學生安全、可靠、迅速的租屋資訊並建立評估回饋資料庫，更積極教導學生租屋注意事項、舉辦座談會與房東做良性溝通，甚至拓展與校外民間部門合作機會，尋找大型學生住宿地點。

因此，透過專責機構的成立與必要性經費的配合，使得東吳大學在照顧學生住宿服務的方面提供了良好的經驗。目前，東吳學生能透過「學生住宿組」得到士林地區房東出租資訊，使得屋源數量基本上能夠滿足校外住宿生的需求，並且有效掌握學生的在校內外的住宿權益，包括校內學生宿舍的修繕與維護，以及外

宿學生的安全與優良房東租屋資訊的提供。但是總的來說，房屋品質及安全考量仍舊是校方為學子憂心的地方。

4. 學生使用東吳學生住宿組之服務之原因調查：租屋資訊選擇機會多

東吳大學，自民國 88 年開始與崔媽媽租屋服務中心合作，利用崔媽媽中心租屋資訊提供給學生使用，並且積極加強學生校外租屋的教育與安全工作。目前住宿組被學生所認知的形象是傾向於正面積極意義，學生普遍認為接受住宿組服務有 52% 理由是「租屋資訊選擇機會多」，其次是「覺得有保障」(13.7% , 15.5 %)。

表 5-2 東吳學生曾經接受住宿組服務的理由

項目	樣本數	百分比
能迅速幫忙解決問題	63	10.2
可提供多項服務	80	12.9
租屋資訊選擇機會多	324	52.4
無法在報紙或其他地方	16	2.6
覺得有保障	96	15.5
懶得找其他資訊	39	6.3
總計	618	100

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計（N = 771，複選交叉表）

二、校外住宿學生之住宿選擇偏好

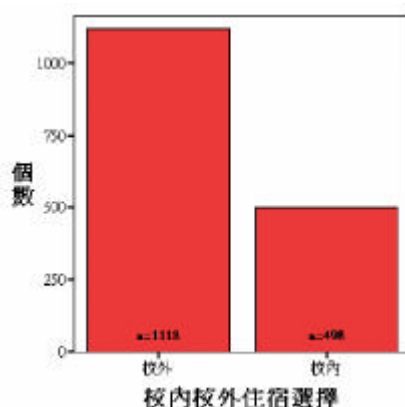
下文中，將以東吳大學全體外宿學生 3252 人作為問卷研究調查的對象。

（一）東吳同學校內校外的居住需求

學生的對於學校宿舍的需求情形是學校將擴建或租用、購買民間宿舍很重要的一項政策資訊。施問的題目如下：

題目：如果學校宿舍的床位很充足，只要申請就可以進住，請問在校外租屋及在校住宿兩個選擇，你會傾向哪一邊？（二選一）主要的理由是什麼？（複選兩項）（參表 5-4, 表 5-5）

根據校內校外需求的統計結果，顯示校外租屋的需求明顯的大於校內住宿，約相差 1.93 倍，但住宿形式的需求會隨升上較高的年級而漸漸改變，先從兩者的比例上觀察，大一之倍數比為 3.75 倍，到了大四則降至 1.63 倍，也就是說明學生從大一至大四漸漸從校外轉至希望住在校內。但這一點與現行要求大一新生盡可能住宿的政策想法矛盾，學校方面將需要在保護學生與滿足學生校外生活兩方面做適當的權量。（參圖表 5-2、表 5-3）



圖表 5-2 東吳學生選擇校內外住宿比例圖

表 5-3 校內校外居住之需求比較

次數 百分比	大一生	大二生	大三生	大四生	總計
校外租屋	225 10.4	555 25.6	691 31.8	699 32.2	2170 100.0
校內住宿	60 5.3	275 24.5	358 31.9	429 38.2	1122 100.0
校外 / 校內比	3.75	2.02	1.93	1.63	1.93

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計，N=1,656

(二) 學生居住生活的價值觀

東吳大學外宿學生選擇「校外租屋」前三個理由(表 5-4)，分別是，第一「想要有自己的房間(39.3%)」；第二「可以不受人管理(20.1%)」；第三「想找更好的環境(17.9%)」。其中，「想要有自己的房間」及「可以不受人管理」的理由隨年級越高有越強的趨勢；另外選擇「想與朋友住」及「想試試獨立的生活」的理由隨年級增加有減少的趨勢，也就是低年級團體生活的傾向較強，獨自試驗生活的傾向也較強，而到了高年級對於「團體生活試驗」的傾向轉變成希望「擁有私人的生活空間」。

選擇「校內宿舍」前三個理由(表 5-5)，分別是，第一「住宿費便宜(39.2%)」；第二「可利用學校資源(19.9%)」；第三「上課方便(19.6%)」。

另外發現，二年以上的學生開始認為學校宿舍「有人管理，有安全保障」及「環境單純」是一項重要的優點，並且也越加重視學內宿舍「上課方便(9.8% 33.2%)」的優點；相反的對於「可利用學校資源(35.9% 17.6%)」的重視程度在減低。可以說明對於學生而言經濟上的考量極為重要，不論是住宿費用、交通成本、還是減少本身開銷上皆是如此，越高年級選擇住校則此方面的考量越重。

學生選擇「喜歡學校團體生活」的理由，雖然只佔了 6.5%，但仍可說明學生在一年級時對於團體生活的感受最強，之後就有遽減的現象(51.5% 17.0%)。這與選擇校外居住的學生希望擁有私人空間的需求是相互呼應的。

整個來說，學生居住生活的價值觀，隨著年級升上在成熟。從團體生活到個人生活，逐漸掌握實際生活的需求，如經濟性、安全性、學習性等等。

表 5-4 選擇校外租屋的理由

計數 列百分比 行百分比	大一生	大二生	大三生	大四生	列總計
想要有自己的房間	269 24.5 38.7	264 24.0 37.8	274 24.9 39.2	292 26.5 41.6	1100 39.3%
可以不受人管理	139 24.7 20	128 22.8 18.4	146 25.9 20.8	150 26.6 21.5	563 20.1%
想找更好的生活環境	118 23.5 16.9	143 28.5 20.2	113 22.6 16.2	127 25.3 18.2	501 17.9%
想跟朋友住	31 29.4 4.4	25 23.8 3.6	29 27.8 4.2	20 19.0 2.9	105 3.8%
想試試獨立的生活	96 33.1 13.3	72 24.7 10.3	61 20.9 8.7	62 21.3 8.9	290 10.4%
想跟伴侶住	12 23.6 1.8	9 16.8 1.3	24 46.3 3.5	7 13.3 1	52 1.9%
其他理由	34 18.2 4.9	59 31.6 8.5	52 27.6 7.4	42 22.5 6	187 6.7%
行總計	700 25%	700 25%	700 25%	700 25%	2800 100%

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計，N=1,656

表 5-5 東吳學生選擇校內住宿的理由

計數 列百分比 行百分比	大一生	大二生	大三生	大四生	列總計
住宿費便宜	166 24.7 38.3	167 24.8 38.9	162 24.0 37.7	178 26.5 41.5	672 39.2%
有人管理，有安全保障	7 9.4 1.7	23 30.5 5.5	25 32.8 5.9	21 27.4 4.9	77 4.5%
環境單純	43 26.6 10	33 20.2 7.6	50 31.0 11.7	36 22.2 8.4	162 9.5%
喜歡團體生活	58 51.5 13.3	12 11.1 2.9	23 20.3 5.3	19 17.0 4.4	112 6.5%
上課方便	33 9.8 8.3	95 28.2 22.2	97 28.8 22.6	112 33.2 26.1	337 19.6%
可利用學校資源	123 35.9 28.3	92 26.9 21.5	67 19.6 15.6	60 17.6 14	342 19.9%
其他理由	0 0.0 0	6 44.5 1.5	5 34.1 1.1	3 21.4 0.7	14 0.8%
行總計	429 25%	429 25%	429 25%	429 25%	1716 100%

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計，N=1,656

(三) 學生選擇校內校外居住與學生之經濟能力有關

從下表中來看學生的經濟生活來看住宿選擇，分兩種情況。一、如果校外租金由家裡提供，則發現經濟能力越好的學生越傾向校外租屋，例如生活清寒的學生選擇校外租屋的比例為 59.5%，而生活富裕的學生選擇校外租屋的比例為 80.9。二、如果校外租金必須由自己支付，則也發現經濟能力越好的學生越傾向校外租屋，例如生活清寒的學生選擇校外租屋的比例為 60.6%，而生活富裕的學生選擇校外租屋的比例為 80.0，但是不必然成正比，因為生活中等（收入在 12,000~21,000 元之間）的這一群學生，有特別向校外租屋的傾向，比例約有 90.2%。但整體來說，選擇校外租屋與經濟能力成正比。

表 5-6 東吳學生經濟生活與選擇校內校外的比例比較表

四級生活			校內校外住宿選擇 (N)			校內校外住宿選擇 (%)		
			校外	校內	Total	校外	校內	Total
租金是否由家人供給	是	生活清寒	311	212	523	59.5%	40.5%	100%
		生活中等	364	159	523	69.6%	30.4%	100%
		生活寬裕	423	100	523	80.9%	19.1%	100%
		生活富裕	523	0	523	100.0%	0.0%	100%
		Total	1621	471	2092	77.5%	22.5%	100%
	否	生活清寒	21	13	34	60.6%	39.4%	100%
		生活中等	31	3	34	91.2%	8.8%	100%
		生活寬裕	28	6	34	81.3%	18.8%	100%
		生活富裕	27	7	34	80.0%	20.0%	100%
		Total	106	30	136	78.3%	21.7%	100%

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計，N=1,656（以等值調整四級生活樣本數）

註：以生活費用訂定四類族群

- 生活清寒：6,000~12,000 元
- 生活中等：12,000~21,000 元
- 生活寬裕：21,000~30,000 元
- 生活富裕：30,000 元以上

三、校外住宿學生之尋屋條件

學生對於住的需求的個個方面的比重，可由下面問題的調查題目中看出端倪。題目是這樣問的：

請問，在你選擇校外租屋時，下列七個選屋條件中，你的認為最重要的條件是什麼？

- A. 個人的人身安全 B. 住處的週邊環境 C. 房屋防震防火等安全措施
D. 房間大小 E. 與學校的距離
F. 屋子硬體設備（如通風採光、家電設備） G. 室友或樓友相處

在下頁的統計說明中，會以四組分類的方式來描述學生對題目中提出的七種條件的先後排序。第一組，是以年級做分組（大一，大二，大三，大四）；第二組，是以性別作為分組依據（男，女）；最後一組，是以生活費作為分組依據（生活清寒，生活中等，生活寬裕，生活富裕）。

表 5-7 各年級生影響找房子條件差異的比較表

樣本數 橫列百分比 直行百分比	年級				橫列總計
	大一	大二	大三	大四	
個人的人身安全	197	171	160	153	682
	28.9	25.1	23.5	22.4	31.2
	36.1	31.4	29.4	28	
住處的週邊環境	99	84	86	107	375
	26.3	22.3	23.0	28.5	17.2
	18.1	15.3	15.8	19.6	
房屋防震防火等 安全措	23	18	14	19	74
	30.8	24.1	19.4	25.7	3.4
	4.2	3.3	2.6	3.5	
房間大小	45	36	38	28	147
	31.0	24.3	25.6	19.1	6.7
	8.3	6.5	6.9	5.1	
與學校的距離	76	130	125	123	454
	16.7	28.7	27.5	27.1	20.8
	13.9	23.9	22.9	22.5	
屋子硬體設備	99	84	95	97	374
	26.3	22.3	25.4	25.9	17.1
	18.1	15.3	17.4	17.8	
室友或樓友相處	8	23	28	19	78
	9.8	30.0	35.7	24.5	3.6
	1.4	4.3	5.1	3.5	
直行總計	546	546	546	546	2183
	25.0	25.0	25.0	25.0	100

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計（N = 1,580，複選交叉表）

1. 各年級的選屋條件

以年級分組的部分（表 5-7），發現排名前三名的是「個人的人身安全（31.2%）」，「與學校的距離（20.8%）」以及「住處的周遭環境（17.2%）」。一年級生與其他高年級生有不同的重視，特別是「個人的人身安全（28.9% 22.4%）」及「房間大小（31.0% 19.0%）」隨著年級的增加，也漸漸較不重視。但對於與學校的距離是相反的有增加重視的現象（16.7% 27.1%）。

而排在最後的一個選屋條件是「房屋的防火防震安全（3.4%）」顯示學生對於防災安全的重視不足。

2. 男女同學的選屋條件

以性別作為分組的部分，男生與女生在前五名的重視程度上顯著不同，其中女生將「個人的人身安全（39.2%）」排在首位，男生則置於第五位（17.2%）；男生在硬體（20.5%）及房間大小（10.6%）上的重視都比女生來的多。

表 5-8 男女生找房子條件差異的比較表

樣本數 橫列百分比 直行百分比	性別		橫列 總計
	男	女	
個人的人身安全	159 30.6 17.2	361 69.4 39.2	520 28.3
住處的週邊環境	182 56.3 19.8	141 43.7 15.3	323 17.5
房屋防震防火等安全措	53 80.2 5.7	13 19.8 1.4	66 3.6
房間大小	97 74.6 10.6	33 25.4 3.6	130 7.1
與學校的距離	198 48.7 21.6	209 51.3 22.7	407 22.1
屋子硬體設備	189 59.0 20.5	131 41.0 14.2	320 17.4
室友或樓友相處	43 57.4 4.7	32 42.6 3.5	75 4.1
直行總計	920 50.0	920 50.0	1840 100.0

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計（N = 1,600，複選交叉表）

3. 不同生活費水準的選屋條件

最後以生活費分組的部分，是以房屋租金、家庭供給、自己打工及其他生活費來源等項目加總稱為學生之生活費用。並將它分為四類，分別是生活清寒：6,000~12,000 元、生活中等：12,000~21,000 元、生活寬裕：21,000~30,000 元、及生活富裕：30,000 元以上。此四類排名上亦有顯著不同，如隨著生活費（所得）的提升，對於「住處周遭環境（21.3% 32.0%）」的選擇及「房間大小（12.8% 46.2%）」的需求都會有提高，而在「個人的人身安全（28.6% 19.4%）」及「與學校的距離（30.6% 16.1%）」及「房屋防震防火等安全措施（38.9% 0%）」上的需求卻相反的減少。顯示生活費水準的不同，會很大影響選屋的條件。生活費用高，居住的品質越高，相對的人身安全及房屋安全自然提高，選屋的彈性較大，區位限制較少，通勤距離可以由高租金來縮短。

表 5-9 生活費高低影響找房子條件差異的比較表

樣本數 橫列百分比 直行百分比	生活費四等級				橫列總計
	生活清寒	生活中等	生活寬裕	生活富裕	
個人的人身安全	190	162	183	129	664
	28.6	24.4	27.6	19.4	29.6
	33.9	28.9	32.5	23.1	
住處的週邊環境	100	98	121	150	470
	21.3	20.9	25.9	32.0	20.9
	17.8	17.5	21.7	26.9	
房屋防震防火等安全措施	21	19	13	0	53
	38.9	35.7	25.4	0.0	2.4
	3.7	3.4	2.4	0	
房間大小	30	36	61	109	236
	12.8	15.3	25.7	46.2	10.5
	5.4	6.4	10.8	19.2	
與學校的距離	122	125	88	64	400
	30.6	31.3	21.9	16.1	17.8
	21.8	22.3	15.7	11.5	
屋子硬體設備	85	101	74	108	368
	23.0	27.5	20.2	29.4	16.4
	15.1	18	13.3	19.2	
室友或樓友相處	13	20	20	0	53
	24.7	37.4	37.9	0.0	2.4
	2.3	3.6	3.6	0	
直行總計	561	561	561	561	2244
	25.0	25.0	25.0	25.0	100

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計（N = 967，複選交叉表）

註：以生活費用訂定四類族群

1. 生活清寒：6,000~12,000元
2. 生活中等：12,000~21,000元
3. 生活寬裕：21,000~30,000元
4. 生活富裕：30,000元以上

四、校外住宿學生之居住地區選擇

(一) 租屋地點之選擇的變因

租屋地點之選擇的變因下面從兩方面來討論之。

如果選擇的對象為「租屋地點」時，根據上節的租屋條件選擇討論，歸結外宿學生主要考量的因素為「通勤距離」，而通勤距離又受學生本身之「經濟能力」影響，也就是經濟能力越好，通勤的距離可以拉大，可選擇的租屋地點越多。

第一，從東吳大學兩個校區來比較兩者學生通勤距離之差異，不難發現由於兩校區所在之都市空間不同，外雙溪校區位於城郊，學生居住分佈在以台北士林區為主，而交通上較東吳城中校區不便，因此學生居住在學校通情距離 10 分鐘的範圍內的比例約有 54.6%，比城中校區的 35.4% 多（表 5-10）；而城中校區因位於都市中心，交通方便，鄰近可選擇的租屋數量也較外雙溪校區為多，學生多數居住在學校通情距離 10~20 分鐘的範圍內的比例很高，有 43.4%（表 5-10）。歸結城中校區活動力大於外雙溪校區的原因，為「交通之方便性」與「學校周遭租屋數量的多寡」。

表 5-10 東吳大學兩校區學生通勤時間比較表

		校區(樣本數%)		校區(累積%)	
		外雙溪	城中	外雙溪	城中
通勤時間	5 分鐘以內	17.5	13.1	17.5	13.1
	6~10 分鐘	37.1	22.4	54.6	35.4
	11~20 分鐘	29.3	43.4	83.8	78.8
	21~30 分鐘	10.2	16.2	94.0	95.0
	31~60 分鐘	5.1	4.8	99.1	99.8
	61~90 分鐘	0.5	0.2	99.6	100.0
	91 分鐘~2 小時	0.4		100.0	
總計		100.0	100.0		

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計，N=1,656

第二，兩校區學生在台北縣市上有明顯的差異。外雙溪校區學生在居住士林、及其他台北市區的比率約有 93.5%（表 5-11）。另外，對照表 5-10 外雙溪學生的通勤時間，可以發現剩餘的 6.5% 居住於台北縣的學生，需要花費 30 分鐘以上的通勤時間。

而相反的，城中校區學生居住於台北縣，如樹林、土城、中和、永和、新店、板橋、中正、萬華等地較外雙溪校區之比例為多，約有 45%（表 5-11），相較外雙溪校區，這些學生只需要花費 10 15 分鐘的時間就可到台北縣居住，取得低租金住宿³¹的優勢。

表 5-11 東吳大學兩校區學生居住於台北縣及台北市之比較表

	校區(樣本數)		校區(樣本數%)	
	外雙溪	城中	外雙溪	城中
台北市	959	319	93.5	55.0
台北縣	67	261	6.5	45.0
Total	1026	580	100	100

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計，N=1,606

³¹ 台北市中心房價一般皆高於台北縣房價。2002 年台北市中心區住家租金坪價為 764 元；台北縣住家租金評價為 483 元，相差 36%（臺北市住宅租賃市場行為及管理制度之研究，2002）。

(二) 地區與租屋安全

在學生居住地區上的選擇，「居住安全」這個因素，是學生最容易忽視的。前面在租屋條件偏好的討論中發現，「居住安全」這個概念，在本研究的分類選項中可以包含三個方面，1.房屋防災安全、2.個人人身安全、3.居住周邊的環境品質，而學生普遍對於2、3兩點非常重視，而經常忽略第1點的重要性，居住所發生的危險也主要集中在第1點上。

根據問卷中租屋防災安全問項（表 5-12）的統計結果，發現東吳學生所居住地區中台北市的住宅安全品質比台北縣差，學生認為台北市問題「稍微」嚴重的項分別為，「房屋發生漏水、滲水的狀況（20.7%）」、「電源、線路老舊，必須電器管制（21.1%）」；認為台北市問題「嚴重」的項為「目前租賃處沒有滅火器、消防栓或其他消防設備（51.5%）」，這個項目在台北縣亦被認為是嚴重的（39.6%）。整體而言，住宅安全中以防火安全問題較為嚴重。

表 5-12 東吳大學校外住宿學生對其租屋之安全程度評價表

問題 類型	總和:1606 份	嚴重程度（%）	
		台北市	台北縣
房屋 安全	1 房屋的樑柱發生龜裂的狀況。	16.6	10.8
	2 房屋的牆壁產生裂縫，鋼筋外露的狀況。	9.6	5.9
	3 房屋發生漏水、滲水的狀況。	20.7	13.7
	4 房屋位於山坡地，明顯有土石滑落的危險。	5.0	1.6
	5 電源、線路老舊，必須電器管制。	21.1	10.6
	6 瓦斯和熱水器並非確實安置於戶外，有安全之虞。	16.5	9.2
	7 居住於公寓中，安全門有被雜物阻塞的狀況。	11.5	8.8
	8 目前租賃處沒有滅火器、消防栓或其他消防設備。	51.5	39.6
	9 住戶複雜，公共空間管理困難。	12.4	9.8

資料來源：東吳大學外宿學生問卷統計，N=1,606（台北市=1278,台北縣=328）

註：嚴重程度分三級 1.輕微（≤33%）；2.嚴重（>33%，≤66%）；3.非常嚴重（>66%）

第二節 住宿環境的限制與問題：文化大學個案

一、文化大學學校宿舍供應概況

（一）學校簡介

本校創立於民國五十一年。該校校本部位於臺北市陽明山華岡，推廣教育部位於臺北市和平東路與建國南路口，校內外環境極為優美。現有十二個學院，日間部有五十七個學系組，研究所有十個博士班、三十九個碩士班，推廣教育部有十九個系所組，為一所綜合型大學。

文化大學長期以來的租屋環境與居住品質難以改善，有其結構性的因素。因地處受到建築管制的陽明山區³²，以及學校不斷擴大招生的特殊性，使得 2000 年底火災奪走人命的事情雖非學校無盡力改善的意圖，但也是其來有自。然而，這並非僅是文化大學一校一地的事情，許多受環境限制的院校與財源自籌的私校也都面臨此一問題³³。以下，我們將從各項調查數據資料與深入探討的兩個案例中，進一步討論此一問題。

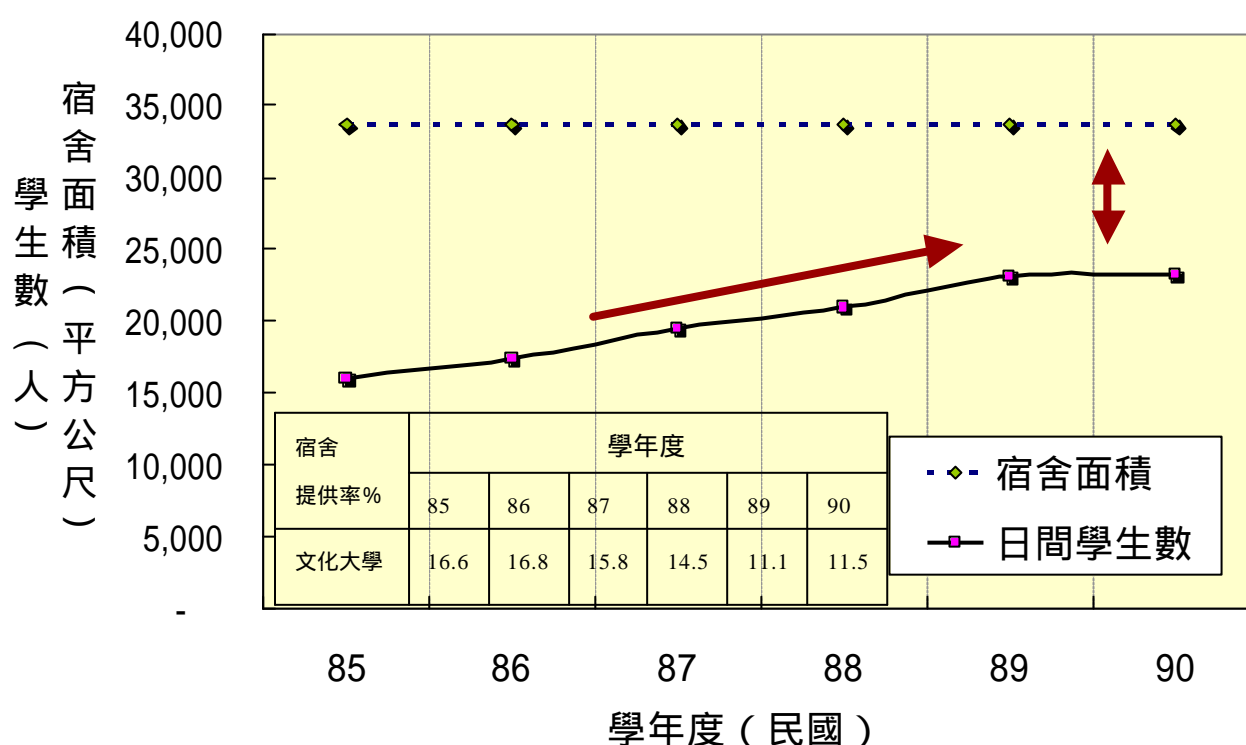
（二）學生數成長與學校宿舍供應情況

文化大學住宿供應量（圖表 5-1，宿舍面積）從民國 85 年至 90 年以來，一

³² 校址：台北市士林區華岡路 55 號

³³ 私立學校學生宿舍不足，為一嚴重之問題。私立學校經費拮据，除必需之人事費用及經常費外，每年結餘金額微不足道。並無餘力擴建教學空間，更不願意舉債興建宿舍。例如「實踐家專興建了一棟高水準的宿舍，但以每學期收取三千三百元的宿舍費，實不足付貸款的利息。」（謝孟雄，中國時報，七十三年二月廿五日）。張建邦先生也說：「以貸款方式增建宿舍，通常是寅吃卯糧，將來如何償還本金、利息都是問題。」文化大學於七十二年建了一座宿舍，六年來負債增加一億三千萬元。此外，教育部規定宿舍費用不分公私、不分地區全國一律。根據一般法令房租計算之方法應為地價十分之一加建築費（隨年代而遞減），水電費及管理費而除以居住人數，教育部顯然違反此一法令。以文化大學為例，宿舍費為三千六百元，而校外類似之房間，租金最低八千元，甚至有高達一萬八千元者。（摘錄自文化大學張鏡湖董事長於「泛太平洋私立學校教育發展研討會」之講稿，1989.12.16）

直沒有任何增加（約三萬四千平方公尺）；而學生數從民國 85 年的一萬六千人開始成長，到 90 年時已經增加到兩萬四千名學生，使得供床率從 85 年的 16.6% 降低至 11.5%。總之，文化大學的因為地處陽明山國家公園內，建築有限建規定，因而學生宿舍長期無法擴增，而學校卻有增加學生人數發展的需求。



圖表 5-3 文化大學學生數成長與學校宿舍供應情況之比較圖表

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、教育部私立學校獎補助資料庫

二、學生租賃情形與需求概況

文化大學全校的學生人數有 22482 人，若以學生戶籍的分佈來看，全校學生數減去設籍在台北市的同學，可以粗略的估計有租屋需求的同學約有 17652 人，而戶籍地非位於捷運可通達處的學生數有 14682 人，此數字代表了租屋需求的下限，我們可以推測文化大學學生租屋的需要人口約有 14682 至 17652 人（見表 4-32, 4-33）。

表 5-13 文化大學設籍資料統計表表 * :表捷運通達地區

全校學生總數：22482 人	
設籍地區	學生人數
台北市	4830 人
板橋 *	949 人
三重 *	684 人
新店 *	476 人
中和 *	700 人
淡水 *	161 人

資料來源：文化大學軍訓室

■ 潛在租屋需求：

學生總數－（設籍在台北市 及 捷運通達地區）＝14682 人（65.3%）

表 5-14 文化大學學生設籍人數統計表

文化大學學生人數統計	
設籍於台北市學生人數	4830
設籍於台北縣學生人數	4485
設籍於其他縣市學生人數	13167
學生人數總計	22482

資料來源：文化大學軍訓室

文化大學校內宿舍提供之床位數總計有 3346 個，其中提供大學部學生床位 2855 個，研究生床位 194 個，宿舍床位約為學校學生總數的 13.6%(見表 5-15)，因此有租屋需求的學生大部分都必須在校外租屋，這形成了文化大學周圍的一個地域性租屋市場，由於陽明山限建的規範，使得出租屋的供給量多年來並未增加，在學生數目日增的情形下使得供需日益失衡。

表 5-15 文化大學校舍各館學生人數統計表

性別	宿舍館別	宿舍間數	床位數	住宿身分
男	大倫館	219	874	大學部學生
		10	32	棒球隊
		18	74	海青班
		17	69	地籍測量班
	大莊館	111	303	大學部學生
		41	122	研究生
女	大雅館	193	766	大學部學生
		18	72	研究生
		13	50	代表隊
		3	12	地籍測量班
		15	60	海青班
	大慈館	228	912	大學部學生

資料提供：文化大學生活與輔導組

三、區域性租屋供給不足影響租金結構與居住環境

由下面的兩個統計表（表 5-16, 表 5-17）我們可以看出，文化大學週遭的租賃行情每坪月租金較士林地區的租金平均高出四至八成，但出租的平均面積卻小了二至四成。此外，因為山上可供出租的房舍有限，在供給嚴重不足的情況下，由停車場改建的出租宿舍、簡陋隔間的平房、違建等危險建築物，都成了學生租賃的屋源。這些屋舍不僅公共安全堪慮，而居住條件更是離譜，有些宿舍甚至沒有窗戶，品質如此惡劣的出租單元其租金卻高出山下許多，雖同處於士林區，但不同的區位條件與市場環境，兩者在租金結構與租屋品質上呈顯出極大的差異。

表 5-16 文化大學週遭地區學生租賃宿舍概況表

	平均租金水準(元/學期 ³⁴)	租賃單元平均坪數(坪)	坪價(元/坪 月)
套房	41350	3.6	2200
雅房	29950	2.9	2050
總平均	33150	3.1	2150

資料來源：中國文化大學租屋資訊手冊、本研究整理

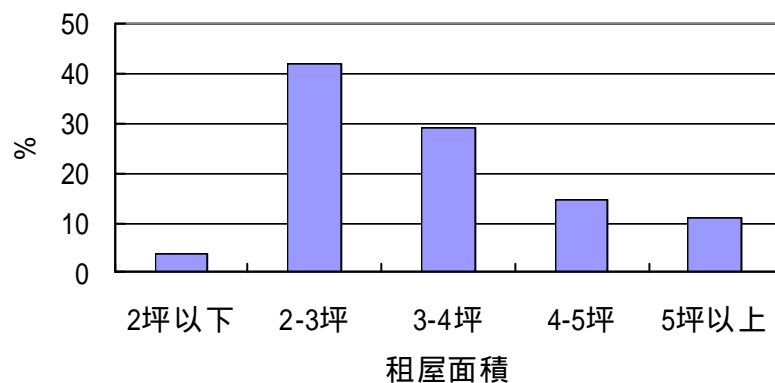
³⁴ 每學期皆以五個月計算。

表 5-17 88 年度士林地區房屋租金價格表

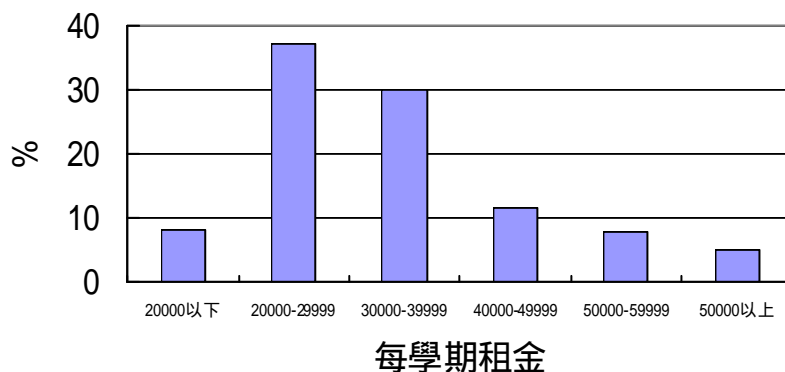
	平均租金水準(元/月)	租賃單元平均坪數(坪)	坪價(元/坪 月)
套房	10900	8.7	1250
雅房	5250	3.5	1500
整層	21750	31.5	700

資料來源：整理自崔媽媽租屋服務中心網路資訊

由前述統計表 5-14 可知，若以非設籍於台北縣市亦無抽中宿舍的同學作為租賃市場的需求量，則將近有一萬名的需求，這對於興建受限的陽明山來說，自然形成供需市場的嚴重失調，從單位的租金水準來看，其租金價格將近為山下的兩倍，面積也約為一半左右，根據統計結果得知，半數以上的學生居住在 2 至 4 坪的出租宿舍裡，每學期的租金約在 2 至 4 萬，種種的現象均指出供需間的嚴重失衡，因此也有相當數量的出租宿舍為高屋齡的建築，甚有以地下停車場或農舍隔間出租的不合理情形，蓋為長期以來供給遠低於需求所造成的結果。



圖表 5-4 文化大學學生租屋面積統計圖



圖表 5-5 文化大學學生租屋租金統計圖

四、惡質化市場的租屋：兩個研究案例

文化大學週遭地區因屬於禁建地帶，在長久以來學校週遭的房舍沒有增加，而學生人數持續增加的狀況下，學生宿舍的需求量遠大於供給量，學生租屋的選擇性及其他權益在這種情勢下產生許多不合理的情況，其中最具有代表性而且與一般學生租屋迥異的兩種類型為停車場改建及農舍改建的出租單元，這兩種類型的學生宿舍可以說是文化大學所獨有，除了暴露出供需失衡導致學生居住環境品質低落，也可看出這些學生宿舍在安全及管理上的隱憂，實值得有關單位及社會大眾共思對策提出改善建議。以下將分別介紹兩個案例概況：

（一）案例一：凱旋路某地下停車場改建之學生宿舍

本案例位於文化大學旁約五分鐘步程處，是一棟地上三層地下一層的獨棟建築物，目前地下停車場隔間裝潢為學生出租宿舍，因為離學校近因此在區位上佔有不錯的優勢，地下室目前是由木板隔成 39 間出租單元（圖 5-3），人行出入口統一由汽車坡道進出。大部分的房間都沒有對外的窗戶，即使有窗戶其高度也不超過 30 公分，因此通風狀況並不佳，室內終日都必須使用電力照明，整層樓設有六套浴廁及一個交誼空間，宿舍的管理是由房東安排房客輪流打掃，宿舍租金視房間大小由每學期兩萬一千元至三萬元不等。



圖 5-3 文化大學學生校外租屋案例一平面測繪圖



圖 5-4 地下室宿舍，入口一景（右圖）

圖 5-5 宿舍內走道空間（左圖）

（二）案例二：農舍改建學生宿舍

此案例位於距離文化大學車程約十至十五分鐘處，為農舍改建之學生宿舍，是一座磚造建築，目前隔做 21 個出租單元（圖 5-6），皆為水泥隔間，值得注意的是該房舍背對著一面陡坡，因此可能會有發生土石流的危險。此宿舍並無出入的管制，因此竊賊入侵也是安全上的風險，21 個居住單元卻僅有兩間浴室及兩間廁所，在公共設施的分配上亦稍嫌不足，宿舍租金視房間大小每學期由兩萬至三萬不等。

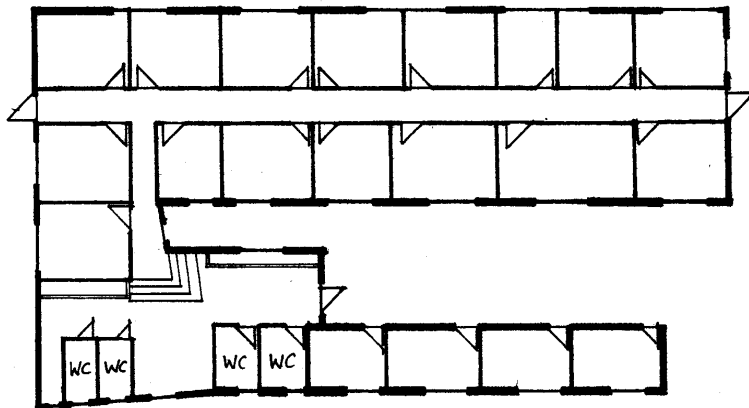


圖 5-6 文化大學學生校外租屋案例二平面測繪圖



圖 5-7 農舍學生宿舍，房間內（右圖）

圖 5-8 宿舍內走道空間（左圖）

（三）文化大學周遭租屋環境研究分析

由個案的調查中，我們可以將這些出租的學生宿舍中的問題大致分成幾項：

1. 消防設施與消防安全問題

根據「舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」的規定³⁵，學生出租宿舍應屬於「住宿類」，在消防設備的要求上應具備室內消防栓、緊急廣播設備、標示設備、緊急照明燈、避難器具及滅火器等，在建材使用上應採耐燃或不燃材質，走廊寬度則不宜小於 90 公分，始達安全標準，但房東普遍的做法多為在走廊擺置滅火器，因此與法規要求尚有一大段落差。另外，根據「建築物室內裝修管理辦法」的規定，非供公眾使用建築物變更為公眾使用用途時，應辦理變更使用執照的手續，並應由專業合格之營造業者施工，有關消防安全的圖說也應交當地消防主管機關存檔辦理審查。因此，如地下室改裝之出租宿舍應經由此一程序始為安全合法之建築，但大多的房東皆規避此類程序及出租成本，因此在文化大

³⁵ 在此舊有建築的定義為民國 73 年 11 月 7 號以前興建完成之建築。

學周圍絕大多數的出租宿舍皆屬於消防安全不合格之危險建築之情況下，值得有關單位重視。

2. 建築、結構及管理安全

由於文化大學四周平地難覓，因此多數的農舍為依山勢而建，近年來因土石流災情頻仍，加上此類農舍的屋齡已久，因此在建築結構的安全上實需專業鑑定人員確認其狀況。此外，建築物內部的電氣管線及瓦斯設備亦需要重新檢查並注意其通風狀態，同時許多宿舍為木製隔間且電線老舊，應慎防電氣意外之發生。以農舍改建的學生宿舍一般來說皆沒有任何出入口之管制，因此在治安上形成了一道隱憂，偷竊的事件層出不窮，女學生的人身安全更是一大威脅。

3. 契約訂定與權益保障問題

根據文化大學陳教官表示，在文化大學週遭租屋的學生有很多都沒有與房東簽結契約書，一方面是房東不願意完全履行契約上所規定之義務，因此許多雜務在日後的處理上就因此不需承擔責任，即使簽締了契約，大多的房東為了規避賦稅還是不願意進行公證等手續。與東吳的學生比起來，學生對於租屋契約的觀念相對薄弱，校方對於此事之干預亦不甚積極，對於承租宿舍的學生來說，權益的損害極大。

承上所述，要改變文化大學週遭地區的租屋環境並非無法可管，若是在短期間內要求改善又恐怕會降低房東出租的意願，進而減少供給量，反而更加厲了原本就不合理的租金結構，為解決上述之問題，在策略上建議區分為長期與短期兩項工作目標，短期建議先由校方向學生收集出租宿舍之資訊，對出租宿舍之品質及各項資訊進行評比，並建立資訊系統以掌握校地周圍宿舍之概況，另一方面校方應對學生及房東進行關於租賃安全的宣導，並與相關之消防單位對法規中之要求進行檢查，並要求房東在期限內分期進行改建，並公佈如期改善之宿舍，提供學生優先選擇的機會。

長期而言，學校應該成立學生校外租屋的專責單位，對於學生租屋的契約、權益及安全提供較完善的服務內容，而政府部門方面，除了教育部即將成立的學生住宿對口單位之外，對於建築物安全及消防等安全鑑定也應成立一安檢單位，此對於出租人與承租學生兩者之權益都將提供更完整之保障。

第三節 小結

本章提出東吳大學及文化大學兩個個案，試著將本研究中從整體角度發問的問題提供兩個實際的案例來加以檢驗及呼應前面各章的論點。下面分為三個部分來說明：

（一）舊私立學校宿舍供應與學生住宿選擇實際上之落差

在第三章提到較為可行的住宿需求概估，就是將住宿需求視為非與親友同住的概念，但這是一個粗略的算法。因為根據東吳大學校外住宿生的住宿研究發現，在所有住宿需求量中，有一比例選擇自願校外住宿，剩餘的學生中，只有部份能住進學校，那麼真正餘留得這一部份，是想住校卻被迫要到校外租屋的學生。因此如真正要滿足的是已經住校生，再加上非自願校外租屋學生兩部份。

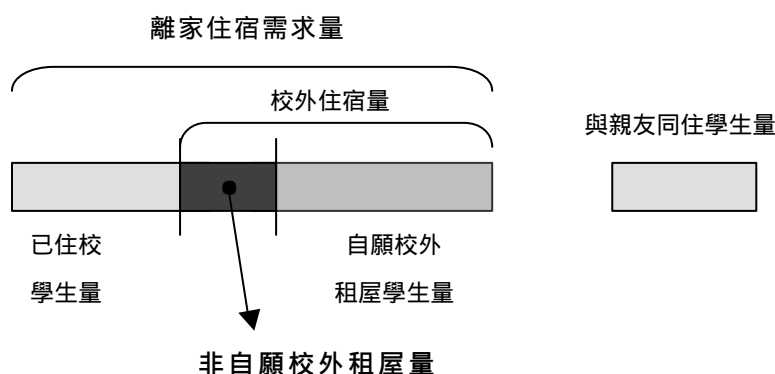


表 5-18 非自願校外租屋量概念圖

依據東吳的外宿學生選擇住校內或校外的比例發現，選擇住校內的比例約 31.2%，而東吳大學的外宿比例約佔全校學生的 24.7%，而學校宿舍提供的床位僅能滿足 16.1% 的日間部學生，計算之下還有 7.7%（1,087 人）的人想學校宿舍，因此感覺住宿需求是很大的，但從選擇校外的角度來看，有 68.9% 的學生傾向校外租屋，所以事實上校外租屋的需求比校內住宿需求大，相差約有兩倍。

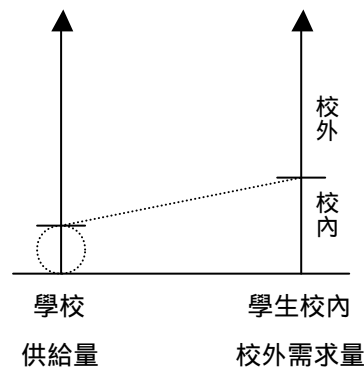


表 5-19 學校宿舍提供量與學生校內校外租屋需求差異圖概念圖

（二）舊私立學校學生宿舍供應之限制與經營問題

從東吳的這個例子上來說，從民國 85 年到民國 90 年，住宿率都在下降(20.7 % 16.1 %)，住要原因是無土地可興建學生宿舍。在長期而言，住宿率的下降，及學校學生規模的成長，都會造成校外租屋人數的增加。東吳大學在這種情形下，成立住宿服務的專責組織，著手解決日漸嚴重的宿舍問題。在努力各種擴建宿舍可能性情況的同時，住宿組開始著手進行校內宿舍的制度改革與校外住宿學生的訪視，設計各種解決問題的措施。

而文化大學的情形，也有相類似的問題發生過程與實質上的土地限制，但該校宿舍事務歸屬總務處管理，並未形成較積極的宿舍處理單位。而實際上文化大學的環境限制性確實要比東吳大學更為難，國家公園內只允許原有建築物存在，不允許新建的可能性，因此宿舍只能靠小心的維修，維持原有的住宿量。宿舍的擴增上，得考慮在陽明山下 20 分鐘以上車程的地區。並設置每日定點定時的校車接駁學生到上下山，減少通車之苦。

以東吳的學生來說，學校提供的住宿服務能增加校外租屋時的安全問題與租屋資訊選擇的方便性，但仍在租屋價格仍是與學校住宿在費用上有很大的差異。文化大學方面，學生若選擇在陽明山上居住，則必須忍受高租金與低品質住宅，否則又必須遠到山下租屋，每天花費一個小時以上的通勤時間。而學校方面並無太多的住宿資源可提供協助。

（一）大專生有傾向校外獨立生活的需求

在住宿類型的選擇中，大專離家外宿生傾向選擇校外租屋，來實踐其獨立生活的願望，獨立生活包括了經濟上的及生活上的自主。這種學生發長上的傾向似乎解釋了一部份第三章中，學生離家外宿人口的增加的現象。

從第四章校外住宿學生之租賃市場特性的研究中，發現學生的經濟能力是他選擇要如何住宿的主因。東吳大學外宿學生，選擇住校學生的理由中，有 39.5% 是因為租金便宜，其次是上課方便 23.1%，再其次是可利用學校資源 17.1%，有 4.4% 的學生選擇喜歡團體生活。諸不論住校與不住校的對學生教育上的影響，經濟問題顯然要大於其他因素甚多。一般生活費在 1 萬 2 萬的同學，有 67% 傾向校外，33% 傾向校內，校外為選擇校內的兩倍；生活費在 2 萬以上的同學，有 82.8% 傾向校外，有 17.2% 傾向校內，校為校內選擇的近五倍，這顯示，經濟能力好的學生希望到校外居住居多。而且打工比例越高的學生更是如此。但是生活費在兩萬元以上但是選擇住校的學生還有 2%，以東吳學生總人數來推算，大約有 280 人，他們選擇住校學生的理由，有 83.5% 是因為租金便宜，其次是有人管理有安全保障 42.6%，再其次是環境單純 37.4%，另外有 2.2% 的學生選擇喜歡團體生活。這 280 個同學對於經濟考量更甚，注重個人的人身安全與傾向居住單純的環境，但他們比一般人少意願過團體生活。

表 5-20 東吳學生經濟能力選擇校內外比例分配表

生活費等級	列 行	校外%	校內%
1 萬 2 萬		59.3	29.2
		67.0	33.0
2 萬以上		9.6	2.0
		82.8	17.2

資料來源：東吳大學外宿生問卷統計

而選擇校外學生的理由中，生活自主是一個主要的層面。理由比例最大的示希望擁有自己的房間，其次是不受人管理及想要有更好的生活環境，這些都是他們願意以更高的租金換來的。但在台灣大專學生倚賴家人的程度十分高，可以說幾乎少有完全獨立生活的學生，而近四成的學生示完全倚賴家人生活的，原因是台灣的學生到了大學甚至畢業，還未能脫離父母的照顧，但是選擇校外租屋的高比例，似乎在回答學生渴望獨立自主的聲音。以學校或校外所提供的租金來說，

從每個月 1300 元的學校宿舍到 4000 元的校外雅房，對學生來說“似乎”是相同的，因為學生接受什麼價格，主要考量於經濟能力，而學生的經濟來源是父母的收入，只要父母能夠負擔，學生便傾向校外居住。因此，學校或政府提供非營利租賃住宅的實際對象是中低收入階層的父母，而非學生。

2001 年，離家外地求學的學生約有 52.8 萬人，其中有 21.4%（表 4-9）的父母收入在四萬元以下，約有 11.3 萬個低所得家庭，這些家庭最多只能負擔一個孩子上大學。而這 11.3 萬個學生中選擇居住於校內的約有 38%，比普遍學生高一些，但是多數仍傾向校外居住，而他們打工的比例要高於一般學生甚多。因此，可以說不論家庭收入的情形如何，學生傾向校外居住的願望不會減少，如果家庭沒有辦法提供，他們會努力打工。

綜合言之，一、舊私立學校的供需落差，回應了舊私立學校宿舍的不足的實際情形及學生選擇校內校外上的分配情形。二、舊私立學校的宿舍供給限制與經營問題，提供了一個舊私立學校宿舍遲遲不能供給的困境圖像，以及解決問題的情形。三，大專學生傾向校外租屋的選擇，描述了已經離家外宿學生，其本身在三種住宿選擇中，真實的選擇情境。三方面都企圖提供可供想像的學生住宿問題的面貌。