

台灣大學建築與城鄉研究所 碩士學位論文

指導教授：華昌宜 劉可強

# 台灣大專生住宿問題：從租賃住宅市場 與學校宿舍供應探討其政策含意

College Student Housing Issues in Taiwan: An Approach from  
Rental Market and Governmental Supply

研究生：郭曜達 撰

中華民國九十二年一月

# 目錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1-1</b>
<b>第一節 前言</b> .....	<b>1-1</b>
<b>第二節 研究背景與問題</b> .....	<b>1-2</b>
一、 研究背景 .....	1-2
二、 研究發問 .....	1-7
<b>第三節 研究方法</b> .....	<b>1-8</b>
一、 研究對象 .....	1-8
二、 研究方法 .....	1-8
三、 研究流程 .....	1-12
<b>第二章 台灣學生宿舍脈絡分析</b> .....	<b>2-1</b>
<b>第一節 台灣早期學生住宿情形</b> .....	<b>2-1</b>
一、 國民政府遷台初期學生普遍住宿 .....	2-1
二、 開放私校經營後之宿舍問題 .....	2-2
三、 校園外之學生租屋問題.....	2-3
四、 老私立學校之學生宿舍問題 .....	2-6
<b>第二節 1990年代末高等教育普及宿舍問題浮現</b> .....	<b>2-8</b>
一、 政府面臨教育環境之改變 .....	2-8
二、 高等教育學校提供住宿之困境 .....	2-13
三、 學生住宿政策改革.....	2-16
<b>第三節 政府學生宿舍管制政策</b> .....	<b>2-21</b>
一、 學校招生總量管制與學生住宿規模發展 .....	2-21
二、 台灣學校宿舍收費之租金管制 .....	2-25
<b>第四節 小結</b> .....	<b>2-29</b>
<b>第三章 台灣學校宿舍之供需分析</b> .....	<b>3-1</b>
<b>第一節 大專生之住宿需求分析</b> .....	<b>3-1</b>
一、 台灣地區大專生離家外宿需求量的推估 .....	3-1
二、 個案學校住宿需求概估：台北東吳大學為例.....	3-5

三、 住宿需求概念：非住自家或與親友同住者 .....	3-6
四、 學生設籍與住宿類型分配：以台北縣市大專生為例 .....	3-8
<b>第二節 學校宿舍供給概況.....</b>	<b>3-10</b>
一、 台灣整體學校住宿量概況 .....	3-10
二、 公私立學校宿舍比較 .....	3-13
三、 學校宿舍事務工作比較.....	3-17
四、 學校宿舍環境與管理問題 .....	3-20
五、 學生多數住在哪裡？ .....	3-23
<b>第三節 學生宿舍經營效率問題.....</b>	<b>3-27</b>
一、 學生宿舍之黑戶現象 .....	3-27
二、 學校宿舍空床率之迷思.....	3-28
<b>第四節 學校宿舍擴增問題.....</b>	<b>3-38</b>
一、 台灣學生宿舍之汰舊與興建現況 .....	3-38
二、 台灣學校興建宿舍計畫分析 .....	3-40
三、 台灣校外租用公寓大廈轉作學生宿舍分析 .....	3-44
<b>第五節 小結.....</b>	<b>3-52</b>

## **第四章 大專生校外住宿租賃市場之特性..... 4-1**

<b>第一節 學生校外住宿租賃住宅市場之樣貌.....</b>	<b>4-1</b>
一、 大專生租屋佔市場之比率 .....	4-1
二、 台北大專租屋族規模 .....	4-4
<b>第二節 大專生租屋市場之特殊性.....</b>	<b>4-4</b>
一、 城市移民特質.....	4-4
二、 倚賴型經濟特質.....	4-7
三、 大專生租屋消費策略 .....	4-9
<b>第三節 大專生在租屋市場環境中之情境.....</b>	<b>4-11</b>
一、 尋低價租屋生活.....	4-11
二、 小團體學習生活.....	4-16
三、 租屋資訊搜尋環境.....	4-18
四、 租屋契約與糾紛.....	4-21
五、 一個學生的租屋情境 .....	4-23
<b>第四節 小結.....</b>	<b>4-25</b>

## **第五章 舊私立學校個案分析..... 5-1**

<b>第一節 租屋消費模式選擇與偏好：東吳大學個案 .....</b>	<b>5-3</b>
一、 東吳大學學校宿舍供應概況 .....	5-3
二、 校外住宿學生之住宿選擇偏好 .....	5-8

三、校外住宿學生之尋屋條件 .....	5-12
四、校外住宿學生之居住地區選擇 .....	5-15
<b>第二節 住宿環境的限制與問題：文化大學個案.....</b>	<b>5-18</b>
一、文化大學學校宿舍供應概況 .....	5-18
二、學生租賃情形與需求概況 .....	5-19
三、區域性租屋供給不足影響租金結構與居住環境 .....	5-21
四、惡質化市場的租屋：兩個研究案例.....	5-23
<b>第三節 小結.....</b>	<b>5-27</b>

## **第六章 結論..... 6-1**

<b>第一節 研究發現與結論.....</b>	<b>6-1</b>
<b>第二節 政策建議.....</b>	<b>6-5</b>

附錄一：國內學生住宿相關研究及作者分類年代表

附錄二：全國大學校院住宿政策及其相關組織之運作問卷

附錄三：崔媽媽基金會之租賃住宅市場行為調查問卷—房客問卷

附錄四：東吳大學校外住宿學生需求及居住概況調查

附錄五：88學年度台北縣市35所大專院校住宿供給量表

### **■ 參考文獻**

# 表目錄

表 2-1	1950-1998年台灣公私立高等教育機構學生比率 .....	2-3
表 2-2	民國79、81年（1990、1992年）師範學校宿舍床位提供統計表.....	2-6
表 2-3	新舊私立與師範體系學校分類供床率比較表（1999年） .....	2-7
表 2-4	1982-1997教育部有關學生住宿問題政策及相關活動整理表 .....	2-11
表 2-5	1976-2000年台灣教育經費支出概況 .....	2-14
表 2-6	利用民間與國家資源改善學生住宿問題方案內容整理表（2001年） .....	2-19
表 2-7	1999-2001教育部有關學生住宿問題政策及相關活動整理表 .....	2-20
表 2-8	87學年度下學期（1999年）東吳大學學生宿舍學生學期住宿費用計算表.....	2-25
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 .....	3-1
表 3-2	因求學而居住在外地的學生數與年齡結構表.....	3-2
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 .....	3-4
表 3-4	東吳大學現住狀況統計表.....	3-5
表 3-5	東吳大學設籍資料統計表 * :表捷運通達地區 .....	3-6
表 3-6	歷年公立師範、新舊私立分類宿舍供床率比較表 .....	3-13
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 .....	3-14
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 .....	3-18
表 3-9	學生對於宿舍最常抱怨的問題.....	3-20
表 3-10	學生宿舍為多少人乙間.....	3-21
表 3-11	學生寢室之特殊硬體設施.....	3-22
表 3-12	學生多數住在哪裡？（師範體系、新舊公私立學校分類） .....	3-23
表 3-13	學生多數住在哪裡？（年代分類：1980前、1980s、1990s、近幾年） .....	3-24
表 3-14	學生多數住在哪裡？（地區、縣市分類） .....	3-25
表 3-15	技職院校與大學系所居住比率比較表 .....	3-29
表 3-16	公私立大學院校學生居住比率比較表 .....	3-30
表 3-17	公私立大學院校學生居住比率比較表 .....	3-31
表 3-18	公私立學校空床率高低比較表（分地區縣市類別） .....	3-32
表 3-19	公、私立大專院校空床率與校齡比較表.....	3-34
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） .....	3-37

表 3-21	分年代公私立學校設立數量表（1980前、1980s、1990s、近幾年）	3-39
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	3-40
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	3-42
表 3-24	2001年至2003年北中南東學校供床率推測變化表	3-42
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	3-43
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	3-45
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	3-45
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）	3-50
表 3-29	不同區位不同每坪房屋租金底限試算表	3-51
表 4-1	台北縣市地區租押住宅佔住宅戶數比率	4-2
表 4-2	台北租賃者租屋原因表	4-2
表 4-3	台北地區租賃住宅市場因工作或就學之房客職業比例	4-3
表 4-4	學生與其他租屋族群租屋之租屋時間比較表	4-5
表 4-5	學生與其他租屋族群租屋之對於未來居住條件改善的期望比較表	4-6
表 4-6	學生與其他租屋族群家庭平均月收入比較表	4-7
表 4-7	家庭對學生租金負擔與學生打工之比例	4-8
表 4-8	學生與其他租屋族群月租金比較表	4-12
表 4-9	學生家庭月收入與學生月生活費平均數	4-13
表 4-10	學生房屋租金與生活費之比值	4-14
表 4-11	學生儲蓄與生活費用之比值	4-14
表 4-12	學生與其他租屋族群租屋合理度認知比較表	4-15
表 4-13	套雅房人均居住面積區間次數分配表	4-16
表 4-14	學生與其他租屋族群共同居住人數比較表	4-17
表 4-15	學生與其他租屋族群之與同住者的關係比較表	4-18
表 4-16	外宿學生與同住者之關係表	4-18
表 4-17	學生與其他租屋族群租屋之保障自身租屋權益知識取得媒介比較表	4-19
表 4-18	學生與其他租屋族群租屋之租屋資訊管道比較表	4-20
表 4-19	學生與其他租屋族群租屋之尋屋花費時間比較表	4-21
表 4-20	學生與其他租屋族群租屋之對於租屋現況之滿意度比較表	4-22
表 4-21	學生與其他租屋族群租屋之與房東訂定書面契約比例比較表	4-22
表 4-22	學生與其他租屋族群租屋之遭遇糾紛比例比較表	4-23

表 5-1	私立東吳、文化大學學生住宿情形比較表.....	5-2
表 5-2	東吳學生曾經接受住宿組服務的理由 .....	5-7
表 5-3	校內校外居住之需求比較.....	5-9
表 5-4	選擇校外租屋的理由.....	5-10
表 5-5	東吳學生選擇校內住宿的理由.....	5-10
表 5-6	東吳學生經濟生活與選擇校內校外的比例比較表 .....	5-11
表 5-7	各年級生影響找房子條件差異的比較表 .....	5-12
表 5-8	男女生找房子條件差異的比較表 .....	5-13
表 5-9	生活費高低影響找房子條件差異的比較表.....	5-14
表 5-10	東吳大學兩校區學生通勤時間比較表 .....	5-15
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 .....	5-16
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.....	5-17
表 5-13	文化大學設籍資料統計表表       *:表捷運通達地區.....	5-20
表 5-14	文化大學學生設籍人數統計表.....	5-20
表 5-15	文化大學校舍各館學生人數統計表.....	5-21
表 5-16	文化大學週遭地區學生租賃宿舍概況表.....	5-21
表 5-17	88年度士林地區房屋租金價格表.....	5-22
表 5-18	非自願校外租屋量概念圖 .....	5-27
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.....	5-28
表 5-20	東吳學生經濟能力選擇校內外比例分配表 .....	5-29

## 圖目錄

圖 1-1	學生對於柱校與校外租屋的意願比例圖 .....	1-7
圖 1-2	研究流程 .....	1-12
圖 2-1	老私立學校宿舍問題形成概念圖 .....	2-7
圖 3-1	居住在外地的學生居住狀態圖.....	3-2
圖 3-2	2001年大專生居住狀態圖.....	3-3
圖 3-3	學生住宿需求概念圖.....	3-7
圖 3-4	台北縣市學生設籍地與住宿類型分配關係圖（1999年） .....	3-8

圖 3-5	台北縣市大專院校學生宿舍分佈狀況圖 .....	3-11
圖 3-6	東吳大學宿舍經營各類開支比例圖（1999年） .....	3-19
圖 3-7	學生宿舍空床概念圖 .....	3-28
圖 3-8	學校租用校外公寓大廈轉作學生宿舍比例圖 .....	3-44
圖 3-9	學生住宿類型與學生之租賃住宅市場概念圖 .....	3-52
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 .....	3-54
圖 4-1	大專生、博碩士生及其他租屋族群之市場比例圖 .....	4-3
圖 4-2	台北大專生畢業後居留及遷離台北比例圖 .....	4-6
圖 4-3	大專生打工賺取生活費之比例（左圖） .....	4-8
圖 4-4	大專生租屋租金由家庭提供之比例（右圖） .....	4-8
圖 5-1	文化大學與東吳大學在台北市之地理位置圖 .....	5-1
圖 5-2	東吳大學行政組織架構圖 .....	5-5
圖 5-3	文化大學學生校外租屋案例一平面測繪圖 .....	5-23
圖 5-4	地下室宿舍，入口一景（右圖） .....	5-24
圖 5-5	宿舍內走道空間（左圖） .....	5-24
圖 5-6	文化大學學生校外租屋案例二平面測繪圖 .....	5-24
圖 5-7	農舍學生宿舍，房間內（右圖） .....	5-25
圖 5-8	宿舍內走道空間（左圖） .....	5-25

## 圖表目錄

圖表 2-1	1983-1990年台北平均房價統計 .....	2-4
圖表 2-2	1976-2000年大專院校歷年學生數及校數增長圖 .....	2-9
圖表 2-3	1976-2001年台灣高等教育淨在學率成長圖 .....	2-10
圖表 2-4	台灣高等教育淨在學率成長與學生住宿關係概念圖 .....	2-10
圖表 2-5	1950-1998年歷年大學院校平均招生人數變化圖表 .....	2-12
圖表 2-6	各縣市公私立學校分類住宿月租金收費比較圖（1999年） .....	2-28
圖表 3-1	平均每千方公里大專院校校數圖（縣市學校數/縣市面積） .....	3-10
圖表 3-2	學校作落地區之都市化程度分類其供床率時序變化圖 .....	3-12
圖表 3-3	各縣市大專院校學校規模與住宿提供量對照圖（2000年） .....	3-15



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 .....	3-17
圖表 3-5	技職院校與大學系所居住比率比較表 .....	3-29
圖表 3-6	公私立大學院校學生居住比率比較表 .....	3-30
圖表 3-7	新舊、公私師範學校分類學生住宿類型比較圖 .....	3-31
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） .....	3-35
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） .....	3-38
圖表 3-10	2001年宿舍床位供給率四分比例 .....	3-41
圖表 3-11	預估2003年宿舍床位供給率四分比例 .....	3-41
圖表 3-12	各類學生租賃住宅價格比較表 .....	3-51
圖表 4-1	父母所得與學生生活費之對照圖 .....	4-9
圖表 4-2	各縣市學校周遭學生租賃住宅市場租金圖（已依平均租金上限排序） .....	4-13
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 .....	5-4
圖表 5-2	東吳學生選擇校內外住宿比例圖 .....	5-8
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 .....	5-19
圖表 5-4	文化大學學生租屋面積統計圖 .....	5-22
圖表 5-5	文化大學學生租屋租金統計圖 .....	5-22

## 摘要

本研究係研究台灣 2000 年政府因文化大學學生外宿意外，開始的一連串的學生住宿干預政策的肇因，以及企圖描繪整個台灣大專院校學生宿舍供應、市場學生租屋以及居住自家與親友家三種住宿形式之樣貌，進而視大專生之住宿為一個獨立的市場來研究。研究成果除提供學校及政府作為學生宿舍政策規劃上之考量因素外，並希望開啟後續研究者從台灣學生租賃住宅市場的角度發展相關研究。

本文採用三份量化問卷，分別從全國大專院校學生住宿事務組織之運作、大專生之租賃住宅市場行為、及大專外宿生居住狀況與需求等三個切面，來描述及分析學生住宿問題。

筆者認為政府進行學校住宿供應干預的理由，是教育整體的普及化及早期宿舍政策上的失當，已經造成學校教育品質的降低，並危急學生生命安全，因而必須從總體的角度進行干預。宿舍供應「充不充足」是干預的關鍵。研究發現台灣幾個大都市中 79 年以前設立的老私立學校是供應較不充足的一群。這些學校的供應停滯存在周邊環境及經費上的限制，需要藉由租賃住宅市場及民間資源的力量著手改善。

另外，研究指出大專生住宿行為與其面對的租賃住宅市場環境有三方面的意義，一、大專生的離家住宿為台灣區內的人口遷移，宿舍供應與離家比率有互動關係；二、台灣學生經濟多數倚賴父母家庭，弱經濟能力容易承接低劣的租賃住宅而衍生危險；三、大專生傾向校外租屋以實踐其學習獨立自主生活的成長需求。綜合來說，大專生需要受到經濟上的住宿補助、生活上的引導與擁有自我成長的住宿環境。

最後提出，本研究之發現與政策上的建議。