

台灣社會研究季刊  
第十九期 1995年6月  
Taiwan: A Radical Quarterly in Social Studies  
No. 19, June, 1995.

台灣私立大學學生住宿問題  
之政治經濟學分析：  
淡江大學個案\*

黃敏禎

A Political Economic Analysis of Student  
Housing of Private University in Taiwan:  
The Case of Tamkang University

by  
Ming-jane Hwang

關鍵詞：學生住宅、政治經濟學、淡水、淡江大學

*Keywords: student housing, political economy, Tamsui, Tamkang University*

---

\* 感謝兩位匿名評審委員的意見。

收稿日期：1993年4月22日；通過日期1993年5月22日。

Received: April 22, 1993; in revised form: May 22, 1993.



## 摘要

形成今日各大學校內住宿不足與校外房租過高、品質低落等學生住宿問題，一直是各界所關切的焦點。過去相關研究經常將該問題簡化為租賃市場供需問題，或是教育問題來檢討，認為只要增加市場供應量，並要求校方增建宿舍和提高教育部補助即可解決。然而問題不僅未獲得改善，甚至在1989年之後引發各校的抗租運動。本文係以淡江大學為例，就以上兩種解釋不足之處著手，也就是從私立大學發展歷程與淡水都市化的脈絡，來重新探討住宿問題的成因。

根據本文的分析形成淡大住宿問題的關鍵因素是，台灣戰後的私立大學用來填補台灣經濟發展過程中，廉價高等勞動力再生產的不足。但在淡大辦學商品化的前題之下，學生宿舍成為校方不願投資的低利潤商品。結果，校外非正式經濟之市場以強韌的活力生產大量低品質、廉價出租民宅，吸納大部份的學生，緩和了住宿不足的危機。1980年中期之後，國家意圖增加高等勞動力比例使產業獲得昇級，因而縱容了淡大的增班、增系。但是淡大四周的都市計劃根本無法應付急速膨脹的外宿學生，加速了校外非正式部門的漫延及住宿環境品質的惡化。緊接著1988年狂飆中的台北房地產市場延及淡大周邊土地，校外學生住宿納入房地產市場炒作的對象，導致房租全面飛漲，而觸發了淡大學生的抗租運動。

## Abstract

One of the current concerns in education planning is factors causing high rent, low quality and dwindling supply of student housing at private universities. Up to now, most research studies reduced these problems to a question of demand and supply and simply advocate increases in production of housing unit. However, increasing the supply of housing had not ameliorated the problems, instead, it had exacerbated the situation.

This paper's hypothesis is that causes of the current student housing problems can be traced to the attempts by the government to produce a large technical labor force to meet the demand of post war economic boom. Using Tamkang University as a case, the analysis shows that as private higher education becomes more commodified, there is a corresponding reduction in willingness to invest in capital improvement of student housing, which does not provide divest economic return on investment. As a result, the housing problem is solved temporarily by the informal sector outside of university campus in the surrounding community. During the 1980's in response to state's efforts to upgrade industrial technology, the university began to expand rapidly. The community informal infrastructure and housing supply could not keep pace with the expansion, resulting in deterioration of housing and environmental quality.

By 1988, the run-away land and real-estate speculation has adversely affected the community surrounding the Tamkang university, causing sharp increase in rent and thus a further disintegration of the student housing environment. These events finally culminated in the student anti-rent movement of 1989.

## 1. 前言

1989年六月二日，台灣首樁都市住宅運動——淡大學生抗租遊行，在淡水街頭點燃。雖然，隔日發生的天安門事件轉移了學生的注意力而暫告終止，但抗租的火苗却在沉寂兩年之後，迅速地漫延到各公私立大學<sup>1</sup>。此時，學生住宿危機才逐漸成爲各界關切的焦點；教育單位的燙手山芋。

這一連串的住宿問題是長久累積下來的後果。過去十幾年私立大學學生抱怨校內住宿不足或校外住宿品質低、不安全等課題層出不窮，但一直不被教育、都市及建築專業界所重視，等到爆發學生抗租事件之後才引發一般輿論、媒體的注意。在眾多報章的檢討聲中，住宿問題僅僅當做是租賃市場的供需問題，或是生活教育管理問題來處理<sup>2</sup>，如：房東壟斷市場而使租金偏高，以及，教育部補助偏低、校方不重視宿舍的教育功能使得宿舍提供率偏低。因此，只要增加市場供應量；另一方面要求校方增建宿舍與提高興建宿舍的補助即可解決。

很奇怪地，上述問題仍一再地被提出與檢討，教育部及校方也提出因應方案，却始終未獲得改善，甚至引發學生的集體抗議。那麼，形成住宿問題的關鍵因素爲何？是本文所要探討的焦點。解開形成住宿問題的謎底，或許有助於釐清目前私立大學辦學危機的結構性機制。本文將以私立淡江大學爲個案，逐一檢視形成住宿問題的既有解釋，再由不足之處著手來重新界定疑旨，做爲探究的起點。

1. 如文化大學、中央大學、政治大學。

2. 詳見《自立晚報》1992年5月23日〈快快廣建宿舍庇學子〉，《自立晚報》1990年9月28日〈宿舍是教育的部份〉，《中時晚報》1992年5月〈學生之怒〉，《淡江週刊》1989年10月17日〈淡江房租飆漲問題嚴重〉，《消費者報導》1991,118期〈國內校舍品質亟待升級〉。

## 1.1 住宿問題的一般性解釋

### 1.1.1 市場機能——租賃市場供需失調

第一種說法係認為，住宿問題的產生導因於學生消費能力較低，只能租到較差的民宅（包含各種的違建）。這些民宅却又受到房東壟斷；房東幾乎控制了房租的定價能力。加上房東的不道德；哄抬租金，導致租賃市場機制失靈，房租節節上漲。既然是市場上的供需問題，校方本來就不需要介入學生宿舍的供應。在短期內，增加市場供應量、租屋資訊就能解決房東壟斷市場的局面；長期來說，隨著學生經濟能力的提昇，就可以選到較佳的住宿環境，目前校外低品質出租民宅自然會被學生套房市場所淘汰。

但是，以上的論點暴露了簡化市場模型的缺憾：

#### 1. 就供給方面而言

只注意到房東壟斷與不道德追求最大利潤，是造成房租漲價的主因。房東幾乎是租賃市場的「主宰」，房東有完全控制價格的能力。其背後預設了房東與學生之間，單向決定租金的關係，並且自成封閉的市場，完全不受外在環境的影響。

然而，這樣的預設基本上忽略了校外學生宿舍和都市脈絡之間不可分割的事實。租金的「飆漲」有可能受到外在環境的影響。假設與事實的偏離，造成推論漲價原因的謬誤。如果按照以上的推論，房東壟斷的情形應該早就存在，房租「飆漲」的現象也應該早就發生才是，為什麼唯獨在這幾年持續「飆漲」的特別厲害？難道是房東這幾年特別「不道德」？

#### 2. 以需求面來說

其次，這樣的模型將學生看做一般的購屋或租賃者，以為學生之所以租在各種違建當中，除了房東不守法、有關單位執法不嚴外，最主要的原因是，早期學生的經濟條件差而產生這樣的需求。但在台灣經濟成長之後，家長的所得增加，學生的消費能力隨之增加，那麼租一間品質較佳的房子就不再是學生或家長的負擔。如果上面假設成立

的話，那麼校外的低品質出租民宅，應該伴隨著房地產市場上學生套房的增加而逐步消失才是。事實上，校外“高品質”的學生套房並沒有如市場法則所預期的取代一般粗糙的民宅，相反地還導致一大批住在簡陋民宅的學生為高房租而上街抗議。顯然透過房地產市場並未解決大部份學生的住宿需求。學生經濟能力差的說法，不足以構成目前校外住宿問題的根本原因。況且，將學生視為房宅市場上一部份的觀點無法解釋：為什麼教育部及校方出面介入抗租事件及提出因應對策？針對這點或許可以從教育的角度來分析。

### 1.1.2. 教育觀點——宿舍生活是教育的一部份

以教育的觀點來說，宿舍不只是提供“住”的功能，和學校教育有著密切的關連。因為學校教育過程不單單是知識的傳授，還包括了品德的陶養，宿舍正好是進行生活教育的場合。如果住宿的供應不足或品質不良將影響大學教育的進行。所以，國家及學校應該介入學生宿舍的供應，而非經由市場所提供。換言之，住宿的問題就是教育問題的延伸，提供足夠的宿舍是學校或國家的責任之一。所以，學校不重視宿舍的提供或是經費不足而導致量的不足，才是造成目前學生一連串外宿問題的根本原因。基於這樣的論點，政府主管單位不僅應該大量提供經費補助，更應積極地針對學生宿舍的品質，安全措施及學生日常所需設備形成明確政策與規劃（亮軒，1990；《消費者報導》，1991：58），才是徹底解決問題的治本之道。

按照「教育」的觀點，似乎只要各大學重視宿舍的教育功能、廣建宿舍；並且教育部負起監督與協助的角色，該問題應該可以迎刃而解。然而，在學生抗租事件過後，學校與教育部相繼提出解決方案，還是無法改善目前的困境。追究原因，難道是校方不重視的宿舍的教育功能？以淡大個案來看，校方對校內住宿的管理始終不遺餘力；除了聘請十五到二十位的舍監來維護「生活教育」的進行外，還按時將住宿生的住宿記錄通知家長（葉長青，1992）。既然，並不是學校對於

宿舍「生活教育」的忽視，那麼是教育部不願出面協助？早在 1982 年時，教育部既實施了《獎勵私立大學興建宿舍補助貸款利息辦法》，在 1989 年發生學生抗租運動之後，於 1990 年又公佈了另一套《私立大專院校興建學生宿舍貸款利息補助作業實施要點》及興建聯合宿舍的構想<sup>3</sup>。

但是教育部的補助措施已經公佈數年，淡大校方至今仍未提出任何的增建計劃，而只是在學期初提供了象徵性的租屋資訊。校方的理由是沒有多餘的校地及經費不足（《淡江青年》，1987：55）。不過我們却發現，淡大歷年的宿舍的總樓地板面積尚不如教學空間的二分之一（附表 1），即使教育部重新修訂了《興建宿舍補助貸款辦法》，校方為什麼遲遲不願增建呢？再者，宿舍的提供是為了便於實施生活教育嗎？由其他國家宿舍的供應率來看，如德國及荷蘭、瑞典、挪威等國，住宿的提供率僅維持在 10%—30% 之間（林國佐，1985：3），比台灣的 50% 還低。我們不禁懷疑校方或教育部，是因為「教育」的需要而介入宿舍的供應？宿舍的功能只是界定為教育設施的一部份？從以上的分析，顯見住宿問題並不能侷限於「教育」的框架下來處理，問題的背後可能隱藏著更深層的原因。

## 1.2 重新界定住宿問題疑旨

綜合以觀，本研究以為市場法則對於住宿危機形成的因果關係缺乏系統的掌握，只能片斷地說明校外民宅房租上漲及低品質的現象，而忽略了對於都市脈絡及教育功能的的考量。相對於市場機能的教育說，強調由於國家的縱容與私立大學不重視，才會造成校內宿舍不足，而導致校外住宿危機的爆發。教育觀點雖然掌握了住宿危機形成的初步輪廓，並且說明了國家及校方干預的理由。但這解釋却落入唯心論

3. 教育部將提撥 30 億做為補貼各校興建貸款利息之用；由教育部補助利息 50%，校方負擔 50%，每校貸款金額以不超過一億元。除了補助辦法之外，並且計劃利用公有土地興建學生聯合宿舍，一併解決公私立大學宿舍不足的窘境（《教育部公報》，1990：250）。

的陷阱，對於學生宿舍生產的結構環境——大學教育政策發展過程——缺乏考量，以致於無法探究目前畸型大學體制下淡江大學的經營特性。所以難以進一步深入研究私立大學僅願供應少量宿舍的原因。

本文認為，校內、校外的住宿問題不應分開來理解，更不應該以「市場法則」或「教育」的需要來化約住宿危機的成因。以上的看法是將「學生住宿問題」孤立於社會之外來看待，忽略了高等教育政策、淡江大學、淡水都市發展的特殊歷史情境。因此，本文擬將住宿問題的形成，放在台灣戰後高等教育發展脈絡與淡水都市化過程來看，探討國家為何介入私立大學學生宿舍的生產過程？校方為何僅願提供少量的宿舍？校外大量低品質的宿舍是如何產生？在什麼情況下演變成住宿環境惡化及房租狂飆？在進一步追究原因之前，讓我們回顧一下問題形成的歷史背景。

## 2. 淡大住宿問題形成的歷史脈絡

### 2.1 英專時期（1950年—1957年）

淡江大學的前身——淡江英語專科學校，誕生在風雨飄搖中的台灣。由於當時的中央政府總預算的85%必須用在“反攻大業”，全國的教育經費僅佔當時G.N.P的1.73%—2.29%（《中華民國教育統計》，1991：43），原有公立大專院校難以滿足大量的流亡學生。所以淡江的創辦人——居正——欲自行設立大學以解決就學問題。然而，當時教育制度百廢待興，並無設立大學之辦法，因此改以「英語專科學校」通過身申請，為什麼是以「英語專科學校」的型態出現？根據居正的解釋：

今後抱負在台灣辦一學校，訓練本省青年，使有助於反攻大陸，此項志願，已見之初步實行，現有私立淡江英語專科學校一所，……，授予英語，養成英語人才，將來至少可供與盟軍聯絡時，擔任譯員，……（《淡江大學校史》：114-5）。

很明顯地，淡江英專“可以”被設立，和當時的局勢有著密切的關連。也就是說，創校的目的似乎爲了因應中美經援與軍援的往來所需的「翻譯員」，利於中美合作的進行。在符合當前政經需求的前題之下，順利地創辦了五年制的「私立英語專科學校」。創校之初，校地尚沒有著落，所以暫借位於淡水鎮真理街 26 號國有財產房屋（也就是在現今淡江中學內）加以修建作爲校舍，學生共有 253 人（《淡江三十年》，1980：26）。

1952 年，淡江英專建校後兩年，校方成立「永久校舍修建委員會」，開始尋覓永久校舍基地。同年九月，淡水地方仕紳成立「英專建校贊助委員會」，募款購地，並於 1953 年「慨贈淡水庄子內土地十甲，作爲建校基地」（《淡江大學校史》，1987：643）。基地位於淡水車站北面庄子內大田寮的山丘上，周圍全是植滿水稻的梯田。

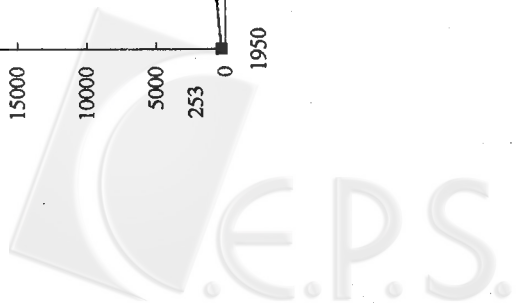
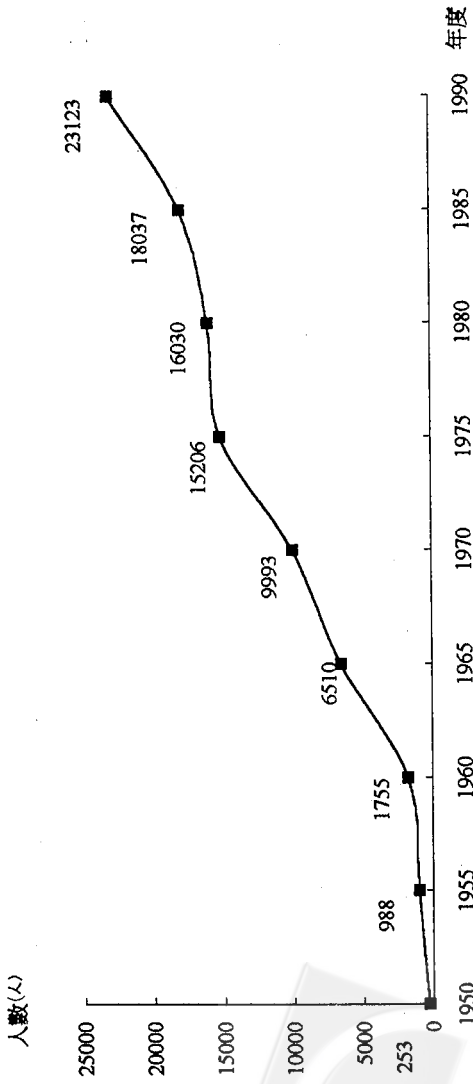
在英專時期的晚期已發展成：淡水鎮校本部、台北博愛路城區部、淡水鎮真理街舊校址這三個校區。當時商學部的學生仍在城區部上課，僅部份一年級的學生在淡水校本部上課。學校在 1957 年興建了第一棟學生宿舍——平房式的女生宿舍，總樓地板面積爲 396 平方公尺，共 16 間可容納 64 位學生（《淡江大學校史》，1986：58）。校外學生則就近租在英專路、中正路、長興、真理街一帶的民房當中。

## 2.2 文理學院時期（1958 年—1979 年）

到了六〇年代，淡江改制爲大學的企圖受到了教育部的「管制政策」的打擊而沒有成功，但這毫不影響淡江增班、增系的進行。淡江校方在 1958 年先行改制爲「私立淡江文理學院」，並設立了五個科系。自 1966 年起，校方逐步實施三個「四年計劃」校務發展計劃，大力進行校本部的擴張與建設。其重點放在教學空間的興建——這佔全校總樓地板面積的 70%，以吸納逐年增加的學生。在二十二年後（1980 年）校本部學生人數已由改制時（1958 年）的 1,410 人迅速增加爲 16,030 人（圖 2-1）。在這二十二年之間，有關學生住宿方面除原女生宿舍之



圖 2-1 淡江大學學生人數統計表



外，在 1963 年興建了松濤舊館——為兩層樓的建築物，總建坪為 330 坪，全館共 25 間寢室，每間寢室可住八人，可容納 200 人（《淡江大學校史》，1987：121）。後來又陸續完成了 1966 年的互助館與 1973 年可容納 800 人的自強館。1978 年根據《私立學校獎助辦法》拆除了原女生宿舍，另外興建了可容納 676 人、六層高的松濤新館第一期宿舍，此時（1978 年）學生宿舍僅占了全校總樓地板面積的 22.47%（附表 1）。

在淡江成立學院初期，學校四周全是種植水稻的梯田，被當時的學生形容為“優美、荒涼而純潔”的景象（《淡江青年》，1991：57）。側門附近唯一的道路——水源街上只有幾戶人家。現今「墮落街」所在處，當時並沒有樓房，只有一家蓋在石田上的商店。後來開始有人買田，蓋房子。在這同時，水源街上則漸漸出現鋼筋水泥建築物，並且開了三三兩兩的飲食店，但生意並非頂好，因為全部的學生還是集居在英專路、清水街一帶，山上並沒任何地方可供學生居住（《淡江青年》，1988：33）。

1970 年代中期，一群來自台南縣的外地移民定居在水源街二段，經營小吃店維生，並有學生租在水源街上，成為學生生活圈轉移到校園周圍的開端。在 1975 年「側門區」已經發展為學校周圍最早的住宿區（圖 2-2）。從 1978 年的航照圖發現，校園周圍只有水源街二段一帶而已；民宅多集中在道路的一旁。大田寮一帶房舍仍相當地少，僅在總圖書館和溜冰場旁有幾戶農宅，其餘全是水稻田。水碓子的建築物僅有一座道教的黃帝神宮和旁邊幾戶農舍，其餘皆是水稻田與相思樹林。這時期，在水源街二段一帶逐漸形成新的學生住宿區，早期因與校園隔著一道旋轉門而被稱做「圓門」（現在學生稱之為「側門」）。（陶宗瑋，1991：58）。

既使到了 1978 年，學校周圍民宅所提供的住宿房間仍然不多。根據當時就讀於建築系的李學忠老師表示，校內只有松濤館一館及另一間互助館。而校外部份，大田寮僅有兩棟四層樓的房子供學生住宿，

圖 2-2 1975 年淡江大學周圍出租民宅分佈示意圖



水源街上的房子也很少，再往上除了幾棟房子之外，其餘仍未開發。當時學府路已經通車，兩旁仍是稻田。那時學生所住的房間絕大部份是房東自行雇工改建，出租的房間大部份是三到四的人住一間，雙人房很少見，而且是木板隔間，衛浴是公用（李學忠，1992）。

從 1962 年至 1973 年校方申請七度改制為大學受挫之後，學生的人數趨於緩和，1975 年至 1979 年學生人數都維持在一萬五千人左右。其中夜間部、研究所和商館學院三、四年級的學生都還在城區部上課。因此，在校本部上課的學生估計應該低於 9500 人。校園周圍外宿區，一直到淡江改制大學之後，才開始產生重大地變化。

### 2.3 改制為淡江大學初期（1979 年—1980 年中期）

淡江改制為大學之後，開始另一階段的擴張。學生人數由改制時的 16030 人（1979 年）增加到 19055 人（1987 年），成長率接近 20%。同時校園內開始大興土木，以吸納快速成長的學生人數。1982 年，首先完成了十二層高的驚聲教室大樓；其次，在 1983 年學校依據教育部 1981 年所公佈的《私立大專院校興建學生宿舍、餐廳、廚房貸款利息補助作業實施要點》，拆除了互助館，在現址上改建為目前的松濤二、三館。如果加上原有的自強館與松濤一館則共可容納 2628 位女同學。

新落成的女生宿舍一松濤二、三館總樓地板面積約 15,500 平方公尺六層高，共有 1300 個床位，和一個可容納 560 人同時進餐的餐廳，學校對於這項工程顯然視為對學生的一大德政。

總投資額達一億五千一百餘萬，平均每張床位達十一餘萬，而學生所繳的住宿費，學校僅能以之支付貸款利息的 60%，所以當時的朱部長與財經首長均先後來參觀之後，在獲悉上情後，無不推崇本校董事會為照顧學生生活所作之貢獻，實為私立學校之楷模（《淡江大學校史》，1987：695）。

但很弔詭地，學校這項「德政」並沒有解決改制後因學生人數大量增加所產生的住宿需求，反而導致校外住宿學生迅速增加；同時學

校周圍的地景也快速地轉變。

在改制為大學初期（1980年—1983年），校外大田寮除了原來兩棟房子外，已開始出現由建設公司所蓋的房子，但量不多。大約在1981年時，學府路開始出現公寓及透天厝。但是住的學生很少，而且空屋很多。后山仍保有梯田的風貌，幾戶合院式農宅點綴其間。當時，學生的住宿、休閒仍集中在仁愛街及英專路一帶。校外租金相當便宜，若是整層包租——三房兩廳——只要6000元至7000元（李學忠，1992）。到了1986年時，現在的「側門」、大田寮和水碓子等學生外宿分佈區域，已開始包圍校園（圖2-3）。

## 2.4 淡江大學快速成長時期（1980年中期之後）

1980年中期之後，受到了高等教育「開放」政策之影響，放寬了設立新大學系所或是增班的申請資格。這項政策使得淡大順利地通過增班、系所的申請，達到迅速擴張的目的。學生人數由改制時（1980年）的18413人，跳增到目前（1991年）的24414人，將近增加了32.5%的學生。

到了1985年，校方為了將城區部作為研究學院及推廣教育，即以讓夜間部享受校本部大學生活為由，逐步將夜間部及商學院三、四年級學生遷回淡水。從1985年起，每年將近2,200個夜間部學生遷回淡水校本部上課。這政策的空間實踐導致校本部學生快速增加，使得教學空間的營建的行動到達尖峰。相繼在1982年和1986年完工的驚聲大樓和商管大樓兩棟十層以上的教室大樓，就超過了全校教室總量的60%以上。這樣大幅地增加教室當然是為了吸納幾乎增加一倍的校本部學生；從1979年低於9750人到1987年接近19000人（《淡江青年》，1991: 61）。相對地，校內宿舍却未曾增加一張床位。1988年11月校方為了加裝寢室內的插座，向學生加收200元。但學生質疑在“高標準的收費之下，整個宿舍的硬體設備及管理措施是否已達水準？”，而引起了部份學生的不滿，而發起「松濤館拒繳事件」（《淡江週刊》，

圖 2-3 1986 年淡江大學周圍出租民宅分佈示意圖



1988年11月)。住宿的不足加上對品質的不滿，致使校外住宿人數由1986年的5315人，一下跳增為1989年的12542人。

由於外宿學生急劇增加，致使校外學生住宿區在短短五年內（1986—1990）產生了重大的變化。在比較1986年（圖2-3）與1990年（圖2-4）的校外出租民宅分佈圖後發現：學校周圍的梯田、樹林幾乎被出租民房所取代，並且已將學校團團圍住。其次，學生的住宿、日常休閒活動已經從山下（淡水鎮上）轉移至學校周圍，並由原來的側門住宿區擴散成幾個以學生為消費主體的新的住宿區—如大忠街（來來新天地）、大田寮、后山、力霸大學城、海景天下、黃帝神宮一帶、自強二館等。

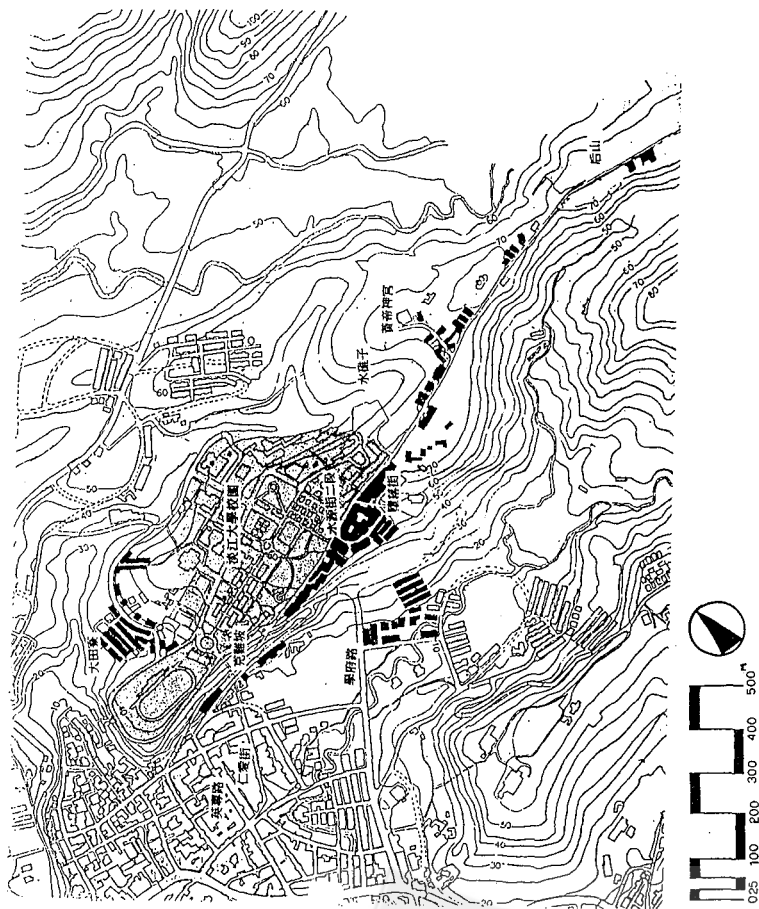
外宿區的急速擴張，住宿品質也跟著惡化。由於大量學生過度集居，以及大量的商業活動如購物、攤販的擺設、商家上下貨及學生的上下課人潮，加上原有道路的狹窄、停車空間有限，使得校園周邊道路嚴重的堵塞。這被學生的刊物形容為“每天中午十二點、下午六點、晚上十點「人車雜沓」的塞車荒謬劇是淡大學生畢生所難忘的”（淡江青年，1987：52）。此外，垃圾四處堆放，在學校圍牆邊形成了“三步一袋，五步一堆”的景象（《淡江青年》，1988:91）

## 2.5 抗租運動的發生

1989年學期末，多數的學生又忙著找房子，然而淡江四周學生宿舍又漲價。水源街、大田寮、水碓子、英專路、后山等學生租賃的地點，房東均很有默契地提高下學期的租金。對於在地的房東，平均每間單人房漲500元，有些較仁慈的房東若老房客續租漲300元。漲幅視房間的條件而定。例如，向陽的房間漲1000元，背陽的漲500元。如果包租一層的話，則每層漲3000元，而有些學生包租落成不久的出租民宅，由最初的58,000元漲到90,000元，房東一再地易主，房價一再高漲。

在衡量房屋品質未隨之提升的動機之下，學生開始醞釀大規模的

圖 2-4 1990 年淡江大學周圍出租民宅分佈示意圖





抗爭。5月25日在學校舉行了一場「淡江大學與淡水地方首長聯席會」，出席者有淡水分局的代表、房東代表等單位，學生針對會中房東逕行漲價事誼未提出具體答覆，而展開一系列的抗議行動。5月30日起，成立了「爭取合理房租促進會」、6月1日及6月2日舉辦說明會，並印發正式的房租契約書，分送學生。6月3日由改革派的學生活動中心主導，動員了校園各社團，進行大規模的遊行。事前校方及鎮長、鎮民代表主席曾出面協調欲阻止學生的街頭抗爭，但遭到學生的回絕。當天下午，活動中心動員了三百多名學生，從水源街二段、英專路、遊行至中正路的淡水鎮公所向鎮長提交抗議書（陳肇勳，1992）。

很不幸地，這波的抗爭却無疾而終。次日的「六四天安門事件」轉移了動員的議題。暑假過後，學生再組成了「外宿生權益促進會」，並提出《代租法》及建立校外學生宿舍兩種構想要求校方配合，而校方表示將列入考量之列，然事實上，從此之後便石沉大海了。

上面一連串的校內外住宿問題並非一夕產生，也不是個別獨立事件。爲了便於分析問題形成機制與社會脈絡之間的關連，接下來將依住宿問題的發生歷程，界定爲兩個階段。首先，係以造成校內宿舍不足及校外出現低品質出租民宅等現象的結構環境爲討論對象，因此我們將回溯至1980年中期之前的社會脈絡中來一一剖析。到了1980年中期之後，除既有校內住宿問題依然存在之外，而校外住宿環境品質問題更日益嚴重，終在1989年引發了學生的街頭抗爭。這階段重大的轉變，本文將放在第二部份來分析。

### 3. 1980年中期之前住宿問題的形成與機制分析

#### 3.1 國家低成本投資大量生產的廉價高等勞動力

##### 3.1.1 高教人才做爲國際分工網絡中的廉價高等技術、管理階層

跨過前階段「進口替代」時期，自1960年代起，台灣的經濟逐步以「出口導向」做爲發展策略。由於出口不斷地擴張，使台灣正式納

入國際分工體系中邊陲角色，成為低技術勞力密集品的加工與出口基地（夏鑄九，1988：288）。出口擴大是如何實現的？根據佐藤幸人的研究，台灣本身強大的競爭力是主要的後盾。強化競爭力的泉源自然是低工資及充份的勞動力，也就是以大量且廉價的勞動力來壓低生產成本，來增加台灣商品在國際市場上的競爭力（佐藤幸人，1992：82）。

但低工資還不足以完全理解台灣出口增長及出口所帶來的工業化。依據佐藤幸人的研究進一步指出，另一重要因素是台灣的勞動力普遍“素質很高”。這與台灣普及化的學校教育有相當的關係。依據小池洋一的研究指出，在這段期間，由於台灣的學校教育發展迅速，提供了主要的勞動力來源。勞動力結構當中，以培養專門技術員、技師的高等教育，由1967年的3.9%增加至1985年的5.6%（小池洋一，1992：153）。在這5.6%之中，41.33%進入公部門的官僚體系，52.6%受雇於私部門擔任專門技術人員或管理階級（教育部，1983：237）。若放到國際分工網絡來看，這批高等勞動力在台灣勞力密集產品加工基地上，基本上是充當廉價的專門技術人員或是管理階層。

那麼，這批龐大且廉價的高等勞動力是如何生產？高教政策在這其中扮演怎樣的角色？本研究就以1960年後高等教育政策的發展，來探究透過那些具體的措施來配合經濟發展的勞動力要求。

### 3.1.2 高等教育政策的定位：做為經濟發展所需廉價高等勞動力的再生產計劃

首先由大學設立的宗旨來看，1982年所修定公佈的《大學法》第三條指出：「大學之設立，須合於設立標準，由教育部定之。…各大學之發展方向及重點，由教育部依“國家建設需要”，參照各校現況妥慎規劃並輔導執行之」。其實，所謂的“國家建設需要”就是“台灣經濟發展需要”，我們就以高等教育政策形成，和經濟發展過程之間的關連來加以說明。根據俞文遠的研究指出，國家在加速推動經濟建設時，即採取了具體的措施使教育來配合經濟發展，例如在1962年即延聘了

美籍專家，針對經濟發展過程中教育之規劃問題提出分析，並完成國家經濟建設所需之人力估計，以做為釐訂教育計劃之依據，後來進一步成立了「勞動力調查統計研究發展小組」，於1963年進一步改組為「勞動力調查小組」（俞文遠，1969：3）。到了1966年之後，將勞動力現況調查配合經濟發展需求，訂定《人力發展計劃》及台灣《經建十年計劃》（1981，1986），並且提供教育部核定各校各系在大專聯考招生名額，以及審查設系所時之依據（《淡江大學世學計劃二號》，1990：11）。

由以上的分析顯示，大學教育相關政策（例如聯招制度等）的形成，與國家的經濟發展政策的有著密切的關連。針對著點，柴松林教授做了進一步的補充：大學程度人力的養成，擔負未來服務國家經建的推動與協助私人資本的積累的任務。所以，教育政策的釐定與施行，明顯地是為配合經濟建設計劃的執行（柴松林，1979：16）。由行政院經建會人力規劃處的在1991剛完成的《國家建設科技人才需求推估》中似乎更直接反應了這樣的看法：

自人力運用的觀點言，係期望各級教育之人力皆能「學以致用」……。（《國家建設科技人才需求推估一七十九年至八十九年》，1991，6：1-2）

由這項計劃的說明可以看出國家形成教育政策的基本假設。國家建設與經濟持續的發展是鞏固國家正當性的重要基礎，若要維繫其不斷地成長，除資本條件之外，尚需透過勞動力資源的運用與品質的改善，而人力資源的運用及改善正需透過各種教育方式，才能使效率與素質提高（柴松林，1979：11）。在這情境下，教育可以養成具有一定生產力的勞動力，勞動力相對地可以提供一定的經濟生產量，為了達到一定的經濟成長量，就必須培養不同類型的勞動力。教育計劃即是根據人力計劃決定各級教育供級量（林文達，1987：64）；教育政策便成為提供與改善各階段經濟發展過程所需勞動力品質的計劃。以路易·阿圖塞（Louis Althusser）的話來說，生產力與生產資料是維持

社會生產運作的重要關鍵，社會爲了不斷地生產以維持資本積累的進行，必須在它生產的同時再生產它的生產條件，還必須維持勞動力的再生產（阿圖塞，1969：152-156）。

從阿圖塞勞動力再生產的觀點來看，國家將教育當做台灣經濟發展中勞動力再生產的過程。大學教育的基本目的，在於改善與提供資本積累過程中勞動力品質的過程，國內各大學也就成爲高等勞動力再生產的重要基地。既然做爲勞動力的再生產，實用技術的再生產是必要的條件之一。爲了使勞動力將來能夠安置在生產過程中進行勞動，大學教育體制與課程既按照目前社會上不同的技術分工、職位類別來分設各種系、所、院，以便傳授職業市場所需的知識與技術，也就是直接有用的「謀生技能」。根據勞動力再生產的必要條件，我們可以進一步理解國家高等教育辦學的方式。

1. 以經建計劃中的「人力規劃」做爲高教政策訂定內容、人數之依據。

爲了因應社會分工結構的改變，行政院經建會每年針對各產業的勞動力供需情況進行調查、檢討與推估未來市場人力需求；例如當某種技術類別需要大量勞動力時，既根據人力需求推估，透過教育部在大學聯招時，調節大學中相關科系的招生人數；對於供應過剩之系所，則考慮就業市場之替代性及轉業情況，或予以縮減，以平衡技術勞動力之供需（經建會人力規劃處，1982：16）。另一方面，教育部按照經建會的人力推估，投資大學的硬體設備、師資；並統一各校專業技能的傳授，以吸納來自民間社會的勞動力在知識的工廠中進行「加工」，藉以提高勞動者的生產力，畢業之後「學以致用」，厚植經濟發展的實力。

2. 以低學費政策來造就廉價勞動力

然而，僅僅維持技術勞動力與生產關係的再生產，對於勞動力的再生產來說是不夠的，尙需勞動力再生產的物質條件的配合。也就是高等教育上的支出。根據教育部官員對低學費政策的解釋，早在民國

四十年，一方面迫於當時經濟發展的需要，急需培養高等教育人才做為推動經建的勞動力；但另一方面國民所得偏低，一般家庭可能支付不起高等教育的高昂成本。在此這情境之下，基於發展經濟為優先考量，為了加速人力的供應，就以「普及教育機會」的名義，訂定低學費政策以鞏固經濟發展所需勞動力再生產的進行（無言，1987：66）。由曼威·柯司特（Manuel Castells, 1977：459-462）所提出的集體消費（collective consumption）這概念<sup>4</sup>，將有助於進一步分析低學費政策與高等勞動力再生產的關係。

前面提到，台灣的高等教育人才在國際分工網絡上，扮演著廉價的高等勞動力。然而，大學教育的單位成本是三級教育中最高的。假如大學的收費完全由市場所決定——將大學當做商品來生產——這對社會中下階層而言，可能增加勞動力再生產成本，無法進入高收費的大學市場<sup>5</sup>，而阻礙就學意願，造成高等勞動力的中斷。同時，工資將隨著再生產成本的增加而提高。如此一來，台灣將喪失在國際市場的競爭力。為了維持經濟持續成長，不得不以低學費政策來減輕勞動力再生產成本。也就是國家透過政策的干預，將大學教育過程「去商品化」，納入「集體消費」的一部份。具體而言，國家提供集體消費的內容、方式包括了直接投資大學，或是以間接地方式如規定了學費、住宿收費的上限，或各種的獎勵及補貼，以鼓勵一般人接受高等教育，

4. 所謂「消費」指得是勞動者得到勞動力再生產的過程；而「集體消費」指的是，例如學校、警察和一部份的住宅等基本的都市服務或消費，這些基本消費對於勞動力和生產關係的再生產是必要的。然而，這些消費對於資本家而言，其利潤遠低於市場的平均利潤率。因此，單靠市場機能無法滿足這消費需求。但為了維持資本體系的運作，國家必須以壟斷的方式介入生產或供應的過程，以確保資本階級的運作與整體利益。和個人消費最大的不同，集體消費是被社會與經濟所對待，不是透過市場機制所控制，相同的物品可能因歷史情境的不同而由國家或市場來供應（Castells, 1977：460）。換言之，那些是消費或服務會變成集體消費，必須由當時的歷史情境所決定。

5. 如果由學生的學費來反映辦學成本，那麼公立大學每生單位成本（283,000元）約為學費（15,000元）的18.88倍，若只反映每生分攤經常性支出117,368元的話，約為學費的7.82倍。

達到「大學普及化」目標。

### 3.1.3 大量生產低成本投資的大學「普及化」政策

在大學普及化的政策下，不論是學校的數量或是高等教育人數皆呈現高速地成長。1950年至1990年之間，大學院校數足足增加了16.6倍，大學生增加了44.5倍，佔總人口數的千分之12（教育部，1991：11）。但是，國家在大學教育的投資始終維持在低水準的狀態。在1982年之前，中央政府教科文預算仍在憲法所規定15%的邊緣；這其中還包含相當比例非真正教育項目；以1989年為例，776億中約有四分之一（24.68%）即191億仍由國防部所控制，既使到了1990年勉強調昇到15%，但其中仍佔五分之一（179億佔了18.77%）仍屬軍事院校經費。總體而言，並沒有達到憲法所規定的15%（陳俊昇，1991）。

以這樣的投資成果和其他國家相較之後發現，台灣仍落後許多。依據瞿海源的研究，以公共教育經費所佔國民生產毛額的比例與總投資額來說，六〇年代，有百分之七十八的國家比台灣高。七〇年代仍有六成的國家超越台灣。既使到了八〇年時，還是落後在58%的國家。如果從學生與教師的比例這項目來看，發現台灣不但落在已開發國家之後，而且尚不及其它開發中國家。在162個國家之中，台灣名列倒數第十一名。既使到了1990年仍排名倒數第20（瞿海源，1987）。

由此可見，國家雖然將教育當做經濟發展政策的勞動力再生產計劃，並一再宣稱勞動力品質對台灣經濟發展的重要性。在表面上由於教育經費逐年增加，的確生產了大量的高等技術勞動力，但是從投資額和其他國家相較之後，却暴露出低成本投資的現象。既然，國家並沒進行大量投資，而無法直接生產足夠的勞動力情形下，如何補充這部份的不足？



### 3.1.4 私立大學的歷史角色：在國家管制下用來填補學術集體消費不足

事實上，由公私立學生人數消長的情形就不難明瞭。在 1961 年時，公立學生人數是私立大學的 2.44 倍；但在 1968 年之後，私立大學就大幅增加，到 1988 年私立大學的學生人數反而是公立大學的 1.53 倍。在這三十年之間，十四所私立大學院校的學生已經是二十五所公立大學院校學生的 1.53 倍，也就是說 239,082 個大學生之中（含博、碩士）私立大學就佔了 2/3。（教育部，1991：24）。其次，由公私立大學畢業生勞動參與率來看，私立大學比公立大學多出了 14.19%（教育部，1983：81）。

換言之，公立大學畢業生真正進入國內勞動力市場的比例，低於私立大學畢業生。私立大學早已取代公立大學，成為市場上高等技術勞動力的主要來源。也就是國家在高等技術勞動力再生產投資不足的漏洞，實際上是由私立大學的畢業生所填補。然而，如何使私立大學填補高等勞動力的不足？其主要原因來自國家對私立大學的種種政策的干預。

表面上教育部對私立大學的規範，一方面是為了符合憲法所規定的“教育均等”的原則，所以訂定了齊頭式的收費標準，塑造人人皆可以進入大學的形象；另一方面，刻意限制學校的數量，以維持各私立大學的品質。但實質上，從政治的角度來說，國家的規範是為了控制學校的主權，以便監督學生的意識形態，例如規定各校的授課內容，甚至以訓導系統監督學生的課外生活。但更本的原因是：透過低學費政策使私立大學「去商品化」，變成非營利性質的教育機構，以減輕一般人接受高等教育的成本，造就廉價的高等勞動力。

那麼，如何使私立大學納入「集體消費」的一環，我們嘗試由目前國家與私立大學之間的政治經濟關係加以來剖析。

1. 國家預期經濟成長之後，將會帶動社會捐助私人興學的風氣，這些捐助也就是辦校的主要經費來源。如此，私立大學就是財務完全

自主的”非營利民間企業”，學校的財務結構就不須大幅仰賴學生的學雜費。對學生來說，既然社會捐助就可以維持學校運作，就不必負擔龐大的教育支出，所以來自一般階層的學生同樣可以進入學校就讀。更重要的是，國家不必大量地資助私立大學，僅提供象徵性的補助措施<sup>6</sup>，省下了巨額的集體消費支出，減輕財政的壓力。

2. 國家以「特許」的方式核准了特定財團或政治集團來興辦大學。例如，嚴格地管制私立大學的設立，再以聯招制度保障各校一定的學生來源，成為國家政策保護下的寡佔性企業。並且各校校長的遴聘，以對於國家的忠誠為要件（黃鎮台，1989：15）對國家來說，在保障特定集團經濟上既得利益的同時，藉此換取校方對國家政治上的輸誠及學校大部份訓導、教務的控制權。

### 3.2 宿舍成為淡江大學辦學企業化下低利潤、低品質的商品

但是這模型運作的結果，却使淡江大學陷入低成本經營的局面。當初預設「社會捐助」將是學雜費的主要來源，足以支持學校的經營。這套仿效國外私立大學制度的模型，雖然在美國私人捐助佔了全校預算的30%，但是國家的補助仍佔了40%以上。反觀在台灣，私人捐贈的情形和假設相去甚遠——只佔了2.1%，在獎助而不補助的原則下，國家僅僅“獎助”了1.9%，而真正支持校方財務運作的反而是學雜費收入——佔了91%（經建會人力規劃處，1985：124—125）。換句話說，學雜費反成為校方主要財務來源！再加上低學費政策限制了收費標準，並且以聯招制度管制學生的來源，導致淡大必須在少量的經費來源下經營<sup>7</sup>。

6. 例如在1974年所訂定的私立學校法中，就以減稅或免稅的方式給予獎勵。1977年進一步訂定了私立學校獎助辦法，提供校舍增建（如學生宿舍、餐廳、圖書館等）銀行貸款之保證與40%的利息補貼；重要儀器設備購置經費之補助，以及獎勵優良教師及研究生之獎學金（黃鎮台，1989：15）。

7. 就以1991年為例，公立大學經費支出總額為281億，而私立大學只佔了93億，私立大學學生平均分配67,266元，大約只有公立大學學生的四分之一。根據高教司提供的私立大學79學年度各項收支統計表，淡江大學該年的預算為11億（教育部，1991c）



### 3.2.1 淡江大學當做張家集團的企業與政治資源

在經費的十分有限的情況下，校方爲了維持淡大的運作，勢必盡量擴充學生人數，以達經濟規模；同時，維持低標準的學習品質與環，如大班制教學（壓低師生比）、降低每人校園面積比（校園面積／學生總人數），以減輕經常費用與固定資本的支出。也就是說將大學教育過程加以商品化，使得學校持續地運作。例如將師資、空間場所、設備等生產工具加以商品化，使它間接成爲一種固定資本，就像是工廠中的機器、設備一樣，而學生就像貨幣一般成爲可交換的媒介，學生的學費就是積累過程中，資本的主要來源（方克立，1990：116-7）。長久下來，淡江大學並沒有成爲教育部想像中的“非營利的慈善機構”，反而變成商品化的“廉價的補習班”。

以“廉價的補習班”尚不足於完全解釋淡大爲何積極地擴張。因爲淡大做爲張家集團的生產單位，其獲利率可能不比其他的行業高。如果，將淡江大學放到台灣政治環境下來看，張家集團對淡大特意的經營與擴張，事實上，有著更深層的政治意涵。針對這點，我們必須從張家集團在政治舞台的發展加以推敲。

張家集團的負責人張建邦，是黨國元老（也是淡江創辦人）——居正的外孫。張建邦在剛起步時只是淡江英專的註冊主任，1962年被蔣介石任命爲聯合國代表團顧問。後來，辭去顧問的接任淡江文理學院的校長。1969年，蔣介石授命黨部，提名張建邦爲台北市議會副議長，與林挺生搭檔競選，並順利當選。之後，連任十二年的副議長及七年的議長。

張建邦順利跨入宦途，除了外祖父黨政脈絡的庇蔭之外，另一主因是，善於利用淡江的學術資源來廣結黨政人脈，並且佈署其問政智囊團。例如，張建邦積極地延攬與新聞界、黨部關係良好人士轉任教

---

約爲台大的五分之一，而學生人數卻是台大的兩倍。在這少量的預算之中，淡江大學將近90%的預算是用在人事費與經常費支出，而只有10%投資在校舍與設備（陳舜芬，1990：112）。

職，其意圖藉用其既有的人事網絡為淡江打知名度，並且運用了校內教授的專長、動員學生為其助選（施和悌，1991：129）。

但值得注意的是，張建邦獲得蔣經國的拔擢，不只是善於利用學官兩棲的人脈資源而已，甚至包含了校園空間資源。例如，50年代，淡江大學既免費提供救國團舉辦北區活動和海外青年歸國研習營的場地，據傳「淡江營區」的設立拉近了張建邦與蔣經國、宋時選和李煥的關係。此後，蔣經國指定張建邦競選北市副議長，似乎有著某種的關連（涂振華，1991：21）。

### 3.2.2 辦學政治化、商品化邏輯與住宿集體消費生產機制的矛盾

成張家集團的經濟資本，而校園資源還進一步轉化成象徵資本——張家集團在政治舞臺惟握運籌的資源。亦既，張家集團的政治、經濟利益巧妙地左右了淡大的經營邏輯，並穿透在校園空間資源的分派當中。

在這政治、經濟利益前題之下，校方積極地擴充校舍，但學生宿舍並無法像其他校舍一樣符合其辦學邏輯。先前提到，學費是淡江大學的最主要收入來源，並且必須達到經濟規模才能繼續經營。為了達到經濟規模，必須先有足夠的教學設施才能容納持續成長的學生，而不是宿舍。例如，兩坪大的教室面積可以容納四個學生的課桌椅，而且教室可以在日夜間供不同的同學使用，有助於學校的擴張政策，以累積政治、經濟資源。相對地，兩坪大的宿舍尚無法容納一個學生，而且宿舍却始終是同一批學生，對於學校的擴張政策並沒有實質的助益。所以，校方在投資設施時，首重教室、其次是師資、再其次是圖書儀器，若產生盈餘時才考慮興建學生宿舍（曾振遠，1992）。

另一關鍵因素則是住宿收費偏低，致使校方投資意願低落。根據學校宿舍總監葉常青女士指出，教育部規定了宿舍收費的上限且回收時間長，不符學校經營利潤，例如共可提供1244張床位的松濤二、三館，當初校方投入了一億五千八百萬元，平均張床位投資總額即達十

一餘萬元，而住宿學生所繳之住宿費，僅能支付貸款利息的百分之六十，再加上每年需支付營運費約需要一千萬元（包含人事、維修、水電費），根本不敷成本。曾有些校友計劃與校方合資興建，但因機會成本過低而打消（葉常青，1991；《淡江大學校史》，1987：695；教育部，1992）。

這也就是說，雖然宿舍是學生日常必要且廉價的集體消費，可是對於淡大來說，却無助於學校擴充的低利潤商品。即使校方擴張之後產生了盈餘，也寧可優先改善專任師資不足的問題或投資其他設施。在宿舍「去商品化」生產機制與淡江大學辦學邏輯背道而馳的情況下，校方對興建教室不餘於力，而對於學生住宿需求只是少量的投資。

爲了在有限的土地興建最多的床位，命定了「設備從簡、容量要大」的宿舍生產邏輯。具體地說，在規劃時已經考量如何減少公共空間與相關的設備（如衛浴、休閒、交誼空間等），以增加寢室的數目。除了以縮減生產成本，來減輕回收過慢的負擔之外，並且儘量地壓低使用期間的營運成本。例如在管理規則中限制了水電的使用，同時減少維修、經費的開銷（葉常青，1992）。但這直接導致了日後宿舍公共服務品質的偏低與住宿生活的不便。

這樣蓋得少、品質又差，校內宿舍不但無法滿足逐年增加的住宿需要，並且完全未達到政策所預期的，以私立大學填補住宿集體消費的效果。可是，住宿集體消費對大部份的學生又是必需的。校方爲了資本積累所造成的住宿不足危機，應該威脅到校方的正當性。很奇怪地，在淡大個案中，資本積累與正當性的矛盾並沒有立即引發學生的大規模抗爭？其原因可能是，學生偶有一些零星的抗議，但並沒有形成主體意識，還不足以構成校方的壓力。若從結構環境來看，係由於國家特許制度的中介，保護了張家集團的大學市場，鞏固其正當性，化解了資本積累與正當性之間的矛盾。而另一值得探討的因素可能是，學生以個體消費的方式，進入校外非正式部門的租賃市場，暫時化解了集體消費不足所引起的正當性危機。

### 3.3 校外商品化非正式部門維持高等教育中的住宿集體消費

依據第二部份的描述，絕大部份的學生就住在簡陋且廉價的住宅中，這具有兩種意義：第一、這批民宅是淡大學生解決住宿需求的主要來源，顯示出大部份的淡大學生擔負不起昂貴的住宅消費；是房市市場上的弱勢團體之一。第二，與校內宿舍單位租金比較後發現（表 3-1），這些廉價的校外出租民宅與校內宿舍租金相當接近，甚至比台北市的提供學生住宿的民宅便宜許多。意謂這些出租民宅，不但取代了校內住宿集體消費的功能，解決了學生集體消費龐大的需求，填補了學生廉價的需求與正式部門市場之間的漏洞。並且暫時緩和校方住宿集體消費提供不足的危機，大大縮短學校的經營成本，使得淡江大學得以在低成本投資下經營，維繫了高等勞動力再生產的運作，甚至是淡江大學得以“快速擴充”的重要空間基礎。

下面我們進一步由典型的營建與交換類型，來說明這些出租民宅如何透過「非正式化」運作機制<sup>8</sup>，提供了大量且低廉的住宿消費。

表 3-1 各地學生宿舍每平方公尺平均租金之比較

	每平方公尺每月租金
淡水	校內松濤館：200 元
	學生套房：416 元
	一般單人房：208 元
台北*	一般單人房：500 元

\*以台大附近為例

8. 什麼是「正式部門」或是「非正式部門」一直有著相當的爭議。本文所採取的觀點是拒絕將「非正式部門」視為一個經濟客體，也就是不由組織、生產活動、型態來定義何謂「非正式部門」。從社會現實來看，非正式部門其實是一組動態的歷史關係：國家

### 3.3.1 營建體系的非正式化過程

在淡江大學周邊典型的低品質出租民宅由以下幾種途徑提供：一、民宅改建；二、五層公寓或販厝樓頂、防火巷加蓋；三、將地下室改爲學生宿舍；四、在山坡地保護區內蓋學生宿舍；五、以“農舍”的名義在農業區內興建租租宿舍，並且再往上加蓋。

#### 1. 民房分租、改裝

這些民宅大多由當地的地主個別興建。在早期多半仍以房東自住爲主，再分租給學生。後來外宿學生增加，有些房東爲使每寸土地皆發揮最大的效用，以獲取最大利潤，便自行重新隔間，將三房兩廳改爲四到六個房間，也就是將原有的客廳、廚房、陽台打掉，只留下一條中央走道及一間衛浴兼洗衣空間。寢室內只擺得下一張床，一套桌椅及一個衣櫃等這些最基本的空間需求（《淡江青年》，1988：57）。經過改建之後，原有的居家平面完全變成像鴿子籠似的小房間。在變更爲出租宿舍的過程中，根本沒有向建管科申請改建與使用執照。

#### 2. 屋頂或防火巷違建

這類的違建通常在建築物取得使用執照之後，由於租賃市場行情看好，而自行僱工增建的違建。最常見的情況是向陽台擴建、屋頂加建、防火巷或是法定的空地增建。有些違建活動往往是集體且有計劃性的行動，並與合法的住宅市場結合運作。在規劃設計時，房東要求將來可能加蓋的空間，納入整體設計之中。根據住在側門附近的學生表示，學校旁的「蘭欣公寓」在一至五樓完工時已預留頂樓（六樓）部份的管道，等到學生放假時“再整排加蓋”（張毅斌，1991）。他同時指出，他所住的六樓屋頂違建就曾被人檢舉，縣政府寄通知要來拆。但是，隔壁棟的房東已經請人去關說。拆房子當天，他們的房東仍不

---

制度的干預與縱容，中介於正式化與非正式化過程之中（Castells and Portes, 1987；吳永毅，1988）。至於是否要「非正式化」或「正式化」端視當時的社會壓力而定。在本研究所指的非正式營建體系是，地方政府基於政治或經濟考量，而刻意地縱容當地居民逃避法律規範的營建活動而言。

放心，所以一大早趕來監視。結果足足等一整天，未看到縣政府的採取任何行動。

### 3. 地下室違建

淡江大學整個校區位於大屯山系的五虎崗上，與淡水鎮有相當的落差，校區本身佔據了五虎崗較平緩的部份，而大批的校外學生宿舍只好沿著五虎崗邊緣的山坡地來興建。所以，校外出租民宅的基礎，絕大部份就蓋在山坡地上，而且未做擋土壁的情形相當普遍<sup>9</sup>。

這一大片“能夠”蓋在山坡地的出租民宅，根據淡江建築系畢業的李學忠建築師表示，在申請執照及興建過程並不十分單純；其間透過了“地下建築師”「瞞天過海」的手法，以及建管人員“睜一隻眼、閉一隻眼”的縱容之下所生產（李學忠，1992），其開發過程可以分成以下幾個階段（圖 3-1）：

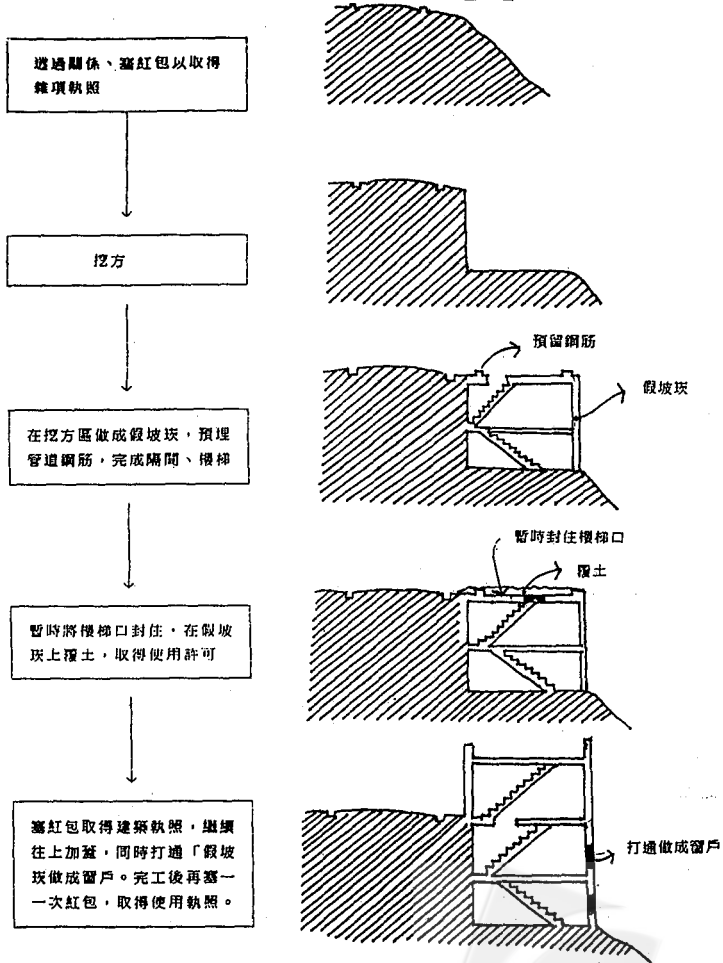
- (1)透過地下建築師與建管人員的默契或是硬塞紅包，以便取得雜項工程的許可。
- (2)逕行開挖，鏟平原有地形。
- (3)做成“假坡坎”；預埋管道、鋼筋接頭及完成地下室的樓板、樓梯與窗洞。
- (4)在建管處查驗之前，先將樓梯口暫時封住，並在樓地板上覆土加以掩飾，再取得山坡地使用執照。
- (5)申請建築執照，繼續往上加蓋。
- (6)完工之後取得使用執照，接上水電。
- (7)再請工人將地下室及樓上重新隔間（變更設計），並打通“假坡坎”，做成對外窗，再出租給學生。

### 4. 山坡地保護區內的違建

這也是蓋在坡坎上，根據在淡水開業的建築師莊金豐及鎮公所建

9. 根據《淡江週刊》1988年9月所載刊的《淡江大學學生校外租住房屋安全檢查統計表》顯示：房屋基地是建於山坡：大田寮有80%，水源街47.8%，水碓子37.1%。而坡地未加蓋擋土牆：大田寮62.9%，水源街83.1%，水碓子96.3%。

圖 3-1 坡地形出租民宅的興建過程



設吳技士指出，其基地位在克難坡旁都市計劃的保護區內，現場根本未指定建築線（莊金豐，1992；吳技士，1992）。

除以上的營建生產途徑外，尚有一大部份是在都市計劃之外的農業用地上，假借「農舍」的名義，興建大規模的廉價學生出租宿舍。其比例佔了校外民宅的1/2，在所有類型中數量最多，開發的速度也是最快。

### 5. 以「農舍」名義興建

由於淡大校園後方土地屬於都市計劃之外地區，只能以農舍名義申請建照。按照農舍興建規定，向鎮公所申請農舍建照時，不需要建築師簽證，且請照時間至多十五天<sup>10</sup>，比起其他類型建築縮短了相當多的時間。典型的平面是，一條筆直的中央走道，平均每層約為15至20個房間（附圖1）。

整個營建過程相當迅速，而且是分成二階段施工。一方面，為了節省施工時間，起造時間極快，十五天就可打一次水泥。根據負責審理農舍建照的淡水鎮公所吳技士指出，結構體只要二十天，每層施工時間約一個半月；同時，還利用了營造團隊的彈性組織，以加快興建速度。一般農戶是將案子包給泥水工或是模板工，他們再轉包給其他小包。有時則為兩者相互支援。平時，一個營造團隊約5-6人。若遇上趕工時，則再額外雇用臨時工幫忙，人數可能增加到十幾個人（吳技士，1992）。

另一方面由於《實施都市計劃地區建築管理辦法》中明文限制農舍高度不得超過十公尺。所以在興建之初，房東通常先只蓋三層，鎮公所查驗時「比較好過關」（張連榮，1992）。等到租賃行情不錯時再

10. 依據《實施都市計劃以外地區建築物管理辦法》第十一條：「……建築物免由建築師設計者，得免由建築師監造，工程完竣後應由起造人申請使用執照。縣（市）主管機關應於十日內派員抽查，其經抽查或認定合格者，應即發給使用執照。……」。依據同一辦法第九條：「縣（市）主管建築機關，自收到申請建築書件之日起，對於自用農舍，應於五日內審查完竣，合格者即發起建造執照；必要時得委由當地鄉、鎮（縣轄市）公所負責辦理。……」



往上加蓋。根據曾住在「農舍」的學生表示，“我住房子原先只有二層樓，房東加蓋的十間都算得很準，大都趁暑假快結束時開始蓋，然後在大學放榜前初步完工，加蓋的部份是利用寒假時進行，開學之後就租出去”（江柏煒，1991）。換言之，農舍在第一次完工時已預留管道、鋼筋，以備在租屋空檔進行第二階段的施工。所以整棟四層樓的工期可因此縮短為四到六個月（吳技士，1992）。

不僅營建過程迅速，還利用法規上的疏漏使“后山附近的農舍如雨後春筍般地出現，一年比一年多”（《淡江青年》，1988：56）。根據《實施都市計劃以外地區建築管理辦法》：「一個自耕農僅可有一間農舍，但可以利用年滿二十歲的直系血親之名義以戶口名簿向鎮公所申請加蓋。」所以，房東紛紛以其子女的名義提出申請，而出現擁有十棟學生宿舍，500個房間的大房東<sup>11</sup>。

由於農舍的營建過程免建築師監造的規定，大部份的房東兼監工，甚至營造者的雙重身份。根據“農舍”房東表示，當初興建時，自己買材料，以減輕成本。所以每坪造價不到三萬元，蓋一棟約450萬（張連榮，1992）。在這種開發方式之下，沒有建設公司、建築師、營造廠、代銷公司繁瑣的分工體系，節省了相當多的開銷，但同時使得營建品質難以控制。

針對以上的營建過程，鎮公所只有在其申請建照時看一次現場，蓋好時再查驗一次，其餘根本不管。再者，查驗過程也不夠嚴謹，有時甚至連峻工查驗這道手續也省略了（《淡江青年》，1987：64）。這顯示了地方政府不僅沒有執行應盡的規範性功能，而且對於違建的現象也無力遏止。比如當鎮公所或縣政府發現違建時，派承辦員查驗，如果真違規，則報知上級人員。「查報」，只是鎮公所的一種形式，查報過了，拆不拆？打打馬虎眼算了，況且目前違建數量過多，台北縣一天就有一千多件，拆也拆不完（《淡江青年》，1987：64）。

11. 詳見《淡江週刊》1990年9月17日〈關心您的住宿安全—淡大學生校外租住房屋安全檢查統計表〉中，水碓子94巷21號至31號的一到四樓皆為張姓房東所有。

### 3.3.2 學生宿舍租賃過程的非正式化

學生宿舍租賃過程的非正式化可以從房東的經營型態，以及房東—學生之間的租賃關係來加以分析，首先從房東典型經營類型來看，其經營類型態可分為以下三種：

#### 1. 店家兼房東

這些房東是當地地主，早期經營小店，後來隨著校外學生人數增加，將原來的房子改建為四到五層，一樓自己或是租給其他人經營商店，當然這些行業與學生的消費密切相關<sup>12</sup>。

#### 2. 農地地主變房東—「職業房東」

農地地主為世居學校後方保護區內的自耕農，因為農作收成欠佳，加上自耕農第二代大多從事其他行業，從 1986 年之後，農地就廢耕而改以“農舍”的名義興建出租宿舍。一樓部份當作自己的住家(張連榮, 1992)。由前一部份得知，這些以「農舍」名義大批興建的宿舍，透過了法律上的漏洞，每個房東至少持有壹棟以上的“農舍”。也就是說，房東至少擁有 50 個房間的經營規模。多則可高達 400 個房間以上，每年為房東帶來 800 萬的收入；房租成為這些房東的主要收入；“照顧”這些宿舍就是日常主要的工作。因此，房屋出租不再是早期用來貼補家用，如今已成為這些「職業房東」，大規模經營下維生的工具。

#### 3. 房東網絡的形成

以上兩種房東，藉由地緣與血緣關係形成了緊密的相互連絡的「房東網絡」。第一種，對於地主出身的房東來說，他們彼此之間都有親屬關係。以后山的某一家族為例，“我們家四個兄弟都有學生宿舍出租，這一排都是我們姓張的，當初堂兄弟也分了一部份，像前面永泉商店就是我堂哥開的”(張連榮, 1992)。從其他訪談個案也得到類似的情

12. 以某姓房東為例，本身是淡水人，在民國 75 年至學校側門附近購地，並蓋起五樓的公寓；一樓開設統一商店，一部份的店面讓給親戚經營文具美術社；二樓當住家；三到頂樓作為出租宿舍，約可住六十個學生（相當於 60 個房間）。

況，據一位在“農舍”住過四年的學生表示：“我們住的那一排房子，第一間到最後一間都是姓高他們家的，房東都是堂兄弟姐妹”（蘇憲訓，1991）。這些房東雖然各自經營，但是却是「家族關係企業的成員」。另一種，是鄰里網絡為基礎。我們訪問某姓房東時他提到：“上面住在別墅的房東也是姓張，我們和他沒有親屬關係，姓高他們家我也認識”（張連榮，1992）。

因此我們可以推斷，家族關係與鄰里網絡所組成的「房東網絡」達成非正式的「房東協議」來相互約束，對外則做為漲價的藉口。“我們房東說：大家都講好要一起漲……如果不漲的話打壞行情，別人會講話。”（劉敏耀，1991），“淡水的房東多半認識，如果別人都漲，不跟著漲會不好意思，有一次聽「大學生」（餐廳兼地下舞廳）的阿媽說：有一次側門所有的餐廳一起漲五元，本來不想跟，後來怕別人講話，也跟著漲”（張毅斌，1991）。

換言之，校外龐大的低品質民宅，大部份操縱在以鄰里、家族為網絡的房東手中，雖然個別房東皆有控制價格的能力，但在「房東網絡」相互影響下，每一房東的決策，都間接地影響其他房東的利益，而形成所謂的「非正式」協議。房東彼此暗中相互勾結訂價，這就是造成日後校外房租“聯合哄抬”的重要基礎。

契約關係之非正式化：在淡大，很少房東與學生主動簽訂契約書；同時很少學生覺得有訂契約的必要。既使學生主動要求簽約，大多數的房東也不願意配合。所以，形成了所謂的「非正式」契約關係，雙方以口頭來承諾彼此的租賃過程。而協議的內容多半只提到一學期房租多少？水電費如何處理？押金多少？訂金多少？完全以口頭為憑。如果雙方面的認知沒有太大的差別，則租賃過程沒有多大的影響。

但是，契約內容的不明確往往造成租屋的糾紛。例如，口頭上承諾租一學期，是否就等於六個月的租期？雙方在事先並沒有詳細的約定。所以，就曾發生房東不讓住滿六個月的學生搬走<sup>13</sup>。

除此之外，非正式契約經常成為房東規避維修義務的藉口。雖然

校外出租民宅使用還不到 20 年，却已經百病叢生。例如，常見到漏水、天花板掉漆、設備老舊……等現象。可是，缺乏詳載房東修繕義務的正式契約，所以房東很少主動進行維修。除非已嚴重到影響生活作息，學生才會與房東再三協商、討價還價，以要求改善品質。

租賃關係的「非正式化」對房東來說，可藉此逃漏租賃所得稅，以降低經營成本，而且削減了應有的租屋服務，使得租屋利潤極大化。但對租屋學生而言，這些看不到的低品質風險，却往往完全內化在學生的租賃過程中。

總體而言，房東利用土地分區管制及建築管理的漏洞，大量地以廉價的山坡地、保護地、農業用地、屋頂、防火巷及法定空地來興建出租宿舍，減低購地成本；其次，規避建築法與建築技術規則中，有關建築行為與施工規範的規定，如雇用臨時、廉價的勞工。同時，運用簡易的技術；規避營造廠、起造人、設計監造人、三者的分工；不按法定的施工時間、技術及偷工減料等過程。這不但縮短了工期；減輕了營建成本（如勞工的薪資、材料）的負擔，並且在短時間內使宿舍大量進入租賃市場。

另一方面，則在營建過程中，規避建築物公共安全性，如鄰棟間隔、屋頂避難平台與防火巷的留設、結構安全、物理環境等規定，並且以最小坪數的單元面積，以及利用缺乏採光的中央走廊等方式，隔出最多的出租單元，壓低生產成本。在出租之後，再以「非正式」契約來降低維修、管理開支及逃漏租賃所得稅，以減少營運的負擔，而使得房租能夠維持在低水平狀態。

非正式部門市場的形成，不只是一般人所認為，房東為了“貪圖租金”的行為，或是“不道德、不守法”問題而已，這與台灣地方社會政治網絡有直接的關連。以下，我們從地方政府與淡水非正式部門

13. 根據曾經因此和房東發生糾紛的學生表示，“房東利用學生的房租來付購屋貸款，到下學期六月要退宿時，他就堅持要住到八月，才算一學期。否則不退還押金。……後來，後來我找到另一個學弟來住，房東才退給我”（王敏容，1991）。

生產網絡的社會關係來分析。

### 3.3.3 國家對於非正式部門的縱容

從國家干預的程度來看，淡大附近的低品質出租民宅的生產過程可分為兩種。前者，係國家任由房東私下自行負責設計、監造或承造，而不事先加以干預。雖然在建築法規中，明文規定了設計人／監造人分工的法定角色，但實際運作上却完全由房東一人擔任而無從審查設計圖，法規所規範的生產分工體系也未被遵守。所以，國家不可能有任何的監督效果，維護公共安全的公權力根本無法落實。既使在違建完工之後地方政府仍有強制拆除的禁制權力，但還是被民意代表的關說（送紅包）所瓦解。後者，則是地方政府代理人直接介入非正式生產過程。根據訪談中發現，淡水當地的「地下」建築師勾結地方政府的建管人員形成了“利益相互輸送”網絡，共同分享開發的利潤；建管人員利用公權力，使得“非法”的開發過程“合法化”，而地下建築師則利用了這層特殊管道，廣博當地房東們的信賴與業務（李學忠，1992）。

所以，不論是前者或是後者，實際上的生產過程並沒有按照法規來進行，而是地方政府與地方社會網絡之間，自形成另一組結合政治運作機制的生產過程。換言之，建築法令在並不符合地方的政治現實條件下，這原本超越階級利益的法律，反而被地方政府扭曲為維持地方政治穩定、保障地方利益團體開發利潤，以換取輸誠的工具。所以，非正式營建體系並不是一般人所認為的完全脫離國家的控制之外，或是房東“不道德”的行徑。而是地方政府基於政治穩定上的考量，所採取縱容的態度（夏鑄九，1989）。從淡大個案中的確發現了，非正式部門和正式部門之間，並沒有嚴密的區隔，反而緊密地扣連，事實上兩者都是地方政府掌握下的經濟活動。



### 3.4 營建非正式化過程下的低品質住宿消費歷程

在前一部份我們分析了校外出租宿舍，如何透過非正式的營建體系，供應了大部份淡大學生的住宿需求。那麼，住宿空間生產過程的非正式化結果，其外宿的消費歷程為何？我們可以藉由住宿空間的室內使用情況，到外部環境來詳加描述。

就一般而言，出租宿舍每層約 40 至 50 坪，可住十到十二個學生，這些學生就住在中央走廊兩旁的小房間中；每個小房間大小約 8-10 平方公尺。在這斗室之中必須擺下所有的家當，例如書桌、書架、床、衣櫥、椅子等，所剩下的活動空間很少，但却得在這小空間中完成唸書、娛樂、煮食、睡眠、聊天、開樓會等日常事務——這幾乎要佔了  $\frac{1}{2}$  的求學生涯。由於絕大部份被隔做出租房間，唯一公共空間是一條長長的走道，以及一米寬三米長，洗衣兼曬衣的陽台。

不僅公共空間十分有限，就連基本的公共設施也乏善可陳。全樓十幾個學生共用一具電話、一部脫水機及一套至兩套簡易的衛浴設備（既沒有浴缸、至多有一洗臉盆與蓮澎頭）；熱水器則因陋就簡地安裝在室內走廊上甚至樓梯間。大部份的出租民宅皆提供脫水機，但洗衣機則很少見。有些屋齡更久的仍是木板隔間。

除了基本公共設施不足之外，室內物理環境也差強人意。由於室內房間隔得十分侷促，導致通風不良，到了夏天就必須忍受悶熱酷暑。有些房間甚至沒有對外窗。大部份的房間既不臨街也不靠陽台，看上去就是是臨棟的窗子，因此有些人很少開窗。到冬天時，使用電熱器、火鍋的頻率相當高。但因為每一戶學生人數多，用電量大，故經常發生跳電的現象。為了防止再度發生，學生只好私下換裝較粗的保險絲。此外，因為施工品質欠佳與缺乏維修，所以發生牆壁滲水掉漆、漏水是十分普遍的現象。

以上兩種出租類型，不僅室內空間品質普遍不良，外部環境更為惡化，而且潛藏著種種的公共安全危機。大部份出租民宅緊臨校園而

建，學生上下課十分方便，所處「地段好」，因此，所有的外部環境幾乎被密集且零亂的出租民宅與商店、攤販所侵佔。以側門區為例，水源街二段二十巷一號到二十號就住了 381 位學生。另一方面左右鄰棟間隔不到一米寬；一樓的防火巷及頂樓的防空避難平台等所有防火逃生空間早已又被佔用為出租宿舍（《淡江青年》，1988）。

其次，住宿治安一直得不到保障。學校附近高密度的各種電玩店、撞球店，容易吸引外來份子滋事，雖然當地警察與學校教官定期在校園四周巡邏，但是房間遭竊、女生被強暴的案件幾乎年年發生。

像這樣的出租民宅是最典型的住宿空間，價錢每學期為 9,000 元至一萬多元，學生平均每個月要負擔一千五百元至兩千元。水電、電話、瓦斯費、維修費等由全樓共同分攤，大部份的事務如打掃、設備維修必須由學生親自處理，甚至包含了門戶的安全。

#### 4. 1980 年中期之後學生住宿問題形成與機制分析

##### 4.1 1980 年中期—1989 年校外住宿區的漫延與惡化的社會脈絡

由於出口貿易的快速拓展，創造了台灣高經濟成長，並躋身於國際經濟舞台之上，但也加深了對外經濟依賴。依據林鐘雄的研究，到 1980 年之後，繼續以出口做為促進經濟成長手段，却隨著工資的增高而逐漸喪失競爭優勢，同時，美國新保護主義政策的抬頭，使得國內產業陷入了發展的窘境（林鐘雄，1991：101）。

為了因應國際經濟分工的再結構所造成的發展瓶頸，國家企圖以提高產業體質的方式來改善台灣商品的品質，來提昇在國際市場的競爭力。因此，自 1980 年起，由過去「勞力密集」為導向的經濟發展政策，逐漸朝向「資本及知識、技術密集」發展工業發展。其中，做為經濟發後盾的人力發展計劃，預估隨著產業升級之後，未來就業市場對人力素質的要求將大為提高，市場所需的高等勞動力將普遍地增加，

爲了避免因高等勞動力不足導致技術進步停滯而阻礙經濟發展，必須對未來人才培育預作儲備（經建會，1991）。

#### 4.1.1 高等教育政策的轉向

在這樣的歷史情境之下，高教政策面臨了結構性改變：大專人口由1986年還不到全國人口比例的1%，在六年國家建設計劃完成後，大學生人數比例將增加到2.6%。爲了要完成這樣的調整，勢必增加現有的學生人數與廣設大專院校（毛高文，1991）。因此，爲了配合政策需要，將「增加高等教育人口」、「逐年增加研究生的比例」列爲未來大學教育人力規劃目標之中。

除以增加高等教育人數爲方針外，在執行方面，教育部高教司也以放寬了私立大學設立系所標準、擴大申設範圍，以及逐步放寬學雜費收費彈性來配合（廖淑貞，1992；《高教簡訊》，1991）。而這項政策的轉變，正好提供了張家集團重組企業體質的有利條件。

#### 4.1.2 淡江大學擴張策略的改變

##### 1. 以大學部大量地增班、系來投資研究所

首先使得淡大得以“順利”通過增班、系所的申請，達到迅速擴張的目的。學生人數由改制時的16,030人跳增到目前(1991年)的24,414人，將近增加了32.5%的學生。而值得注意的是，1984年至1991年之間研究生人數成長率爲100%。按常理說，如果私立大學大規模地成立研究所，得需要龐大地投資，以目前私立大學的財務結構很難支持（廖淑貞，1992），因爲培養一個研究生需要龐大的經費，而收費却只有大學部的三分之一（曾振遠，1992），若按照以上的說法，淡江大學應該負債累累而無法繼續經營才對！

然而這段期間，研究所的數目不僅沒有減少，反而呈現高速的成長。在1987年之後，大學部的成長率維持在4%以上，每學期以約1,500人的速度增加。而研究所的擴充速度更遠超過大學部，其成長率將



近 100%，平均每年增加 100 個研究生。針對這詭異的現象，應該查證淡江大學的財務資料，不過校方將它列為機密文件不易取得，難以澄清研究所的投資細節，但可以間接地根據某位資深主管的說明加以解釋：

教育部在淡江成立學院之初，只核准五個系，此時學校還是虧損狀態，直到學生人數增加到 9000 人的規模經營時，才能收支平衡。後來增班的原因是一方面各系所希望透過大學部學生人數的增加，以便擴充師資設備做為成立研究所的基礎，而研究所的設立是為提昇學校的學術地位，累積學校接研究案的能力。所以這幾年淡江大學一直致力於發展研究所，成長率將近一倍。

根據這位主管的說法，前階段三個「四年計劃」時期的大量增班、系是為多收學雜費以彌補草創階段的負債，使學校財務能維持在不虧損的狀態。但到了第二階段却是透過大學部的增班，以聘請更多的師資與累積充裕的經費再投資在研究所上。換言之，累積大學部的資源（學費、師資）來成立研究所，是淡江現階段重要的經營策略。但是，如果從淡大「企業化經營」的角度，應該全力投資大學部，但校方居然大筆投資所需成本比大學部高，收費却只有大學部三分之一的研究所。這實在是一個有趣的現象，值得進一步推敲。

首先，從研究所做為資本生產體系延伸的功能來看。學校在增設研究所之後，可藉由增加做研究案或建教案的機會，從中抽取 10% 至 20% 的行政管理費，有助於學校的資本積累<sup>14</sup>。

然而，最主要的政治意圖是，藉著一些“名目特殊”的研究所的設立，酬庸退休的黨政要員，當做張家集團的政治籌碼。例如，張家利用前淡大出版社社長李子弋與蔣緯國的關係成立「國際戰略研究

14. 據吳永毅的調查指出，各研究所的委託案是由綜合發展研究中心所統轄，而該中心是淡大營利事業中營業額最大的單位。其中環保署的各項委託案僅次於國科會成為第二大財源，據傳與曾擔任淡江工學院長暨航空系主任的簡又新有著密切關連（吳永毅，1991：127）。

所」，使孔令晟退役將軍在其中擔任“榮譽教授”，並安插曾經負責情報工作的吳聖蓀任教；「歐洲研究所」的成立是爲了安排駐非洲大使芮正皋（施和悌，1991：129；林瑩秋，1992：16）。

上述淡江大學的擴張，基本上係透過辦學商品化（如大學部大量的增班，再投資研究所）用來累積張家集團的政治資源。這部份的實踐，是伴隨著「教學空間的商品化」而展開。

## 2. 校區地緣分工

校方爲了使教學空間達到“地盡其利”的目的。在1985年藉著“讓夜間部同學與日間部一樣享受充實的校園生活”的名義（《淡江大學校刊》，1987），將夜間部學生及商學院二年級以上學生，逐年從城區部遷回淡水校本部上課，並將原有城區部改爲設立研究學院及推廣教育之用（《淡江大學校史》，1987：698）。因爲校本部的校地遠較城區部遼闊，有足夠的校地來擴大大學部。而淡大城區部位於台北市核心地區（台北市金華街），雖然空間較少，却擁有相當的地利之便。如此一來，不僅方便研究生課後在台北市兼差，地緣條件上具有相當的市場號召力，足以吸引更多學生來報考；同時便於聘請師資（也利於黨政要員兼差）與洽接研究案；而且可利用城區部的研究所的教室，在晚間兼做爲二十八種建教合作班與學分班（附表2）的教室，（淡江大學教育研究中心，1991：75），每年爲校方賺取兩千萬的收入（吳永毅，1991：125）。

## 3. 大量地興建教室

在學院時期校園內從來未出現七層以上的建築物，但從改制爲大學之後相繼在1982年和1986年完成了驚聲大樓和商管大樓兩棟十層以上的教室大樓。驚聲大樓總樓地板面積一萬二千五百餘平方公尺，總共二十間教室可容納一千八百人；商管大樓總樓地板面積約二萬二千平方公尺，共有五十三間教室可容五千三百餘人。總共佔了全校一百一十九間教室的60%以上（陶宗瑋，1991：61）。這樣大幅增加的樓地板面積當然是爲了吸納幾乎增加一倍的校本部學生<sup>15</sup>。

#### 4.1.3 淡大擴張與淡水都市計劃的衝突

在淡大不斷增系增班及城區部遷回大批學生，使校本部學生數在1985年至1988年之間增加了8530個學生(表4-1)。可是校內的住宿空間並未隨之增加的情況下，使外宿學生人數由1986年的5315人，一下跳增到12,542人(1989年)，在短短三年之內，校外住宿區湧進了7227位學生(表4-2)，和現有的都市計劃產生莫大的衝突。

由於，目前的《淡水都市計劃》未將淡大外宿學生一併考慮<sup>15</sup>，所以淡江大學所在的庄子內段，校園鄰近區域僅規劃了6米寬的水源街與8米寬的學府路兩條巷道，做為連絡道路。在土地分區管制方面，不但沒有劃定商業區，也沒有公園、停車場等其他的公共設施，只規劃了住宅用地；緊臨校園西側是保護區，東側則是農業區及非都市計劃範圍。

在實際可供學生外宿空間十分有限的條件之下，1985年之前校園附近的腹地勉強吸納了五千多位外宿學生的日常活動，當時停車不足、上下課堵車等環境惡化現象皆未發生。直到1985年城區部學生大量遷回，校本部以每年增加兩千位學生的速度膨脹，大批的外宿學生湧入之後。形成了佔淡水都市計劃區人口36%的淡大學生，却擠在不到都市計劃面積十分之一的地區內的現象。由於腹地過度擁塞，結果導致了校外非正式部門快速地漫延。

#### 4.1.4 非正式部門的漫延與住宿環境的惡化

首先是道路不足以負荷上下課的車潮、人潮。汽機車大量地“非

15. 從1981年的9,653人到1988年的19,985人，在1985年至1988年之間，每年平均以增加2417人的速度成長。

淡水鎮於1968年1月5日開始實施《淡水都市計劃》，後來延遲至1979年才進行第一次通盤檢討，預計1996年時區內人口為60,000人。(台大建築與城鄉研究所，1992)

16. 由目前的都市計劃內容顯示，1996年的計劃人口顯然未將淡大校外的學生人數一併考慮。如果，將1990年在此上課的二萬五千多位師生(包含12,500位沒有登記戶口的外宿學生)，與淡水鎮現有人口47,700人合併計算，早就超過六年後的六萬人目標。

表 4-1 歷年校本部、城區部學生人數統計

年度	校本部	城區部
1981	9,653	5,099
1982	10,863	5,508
1983	11,709	5,018
1984	12,209	5,346
1985	12,734	5,303
1986	15,046	3,367
1987	17,209	1,359
1988	19,985	490
1989	21,264	545
1990	22,543	580

資料來源：引自淡江大學學籍股  
學生名冊

表 4-2 1986 年至 1989 年校外住宿學生人數統計

	校內住宿	學校外圍住宿人數	全校總人數	住宿提供率
1986年	2960	5315	18413	16.07%
1987年	2960	6347	19055	15.53%
1988年	3050	8607	20475	14.89%
1989年	3050	12542	21809	13.99%
1990年	3050	13000以上	24414(人)	12.49%

資料來源：淡大訓導處生活輔導組、教務處，本研究整理

法”佔用道路兩旁權充停車場，造成狹小的道路更形擁擠。例如做爲學生上下課主要動線的水源街只有六米寬，扣掉被“非法停車”所佔用的面積不到四米寬可供通行，每逢上下課學生尖峰時間，將近上萬名學生由此出入，使得人車皆動彈不得。

其次，爲了服務將近二萬名師生各種的日常消費，因此各種商店、娛樂場如KV、MTV、電動玩具店、撞球店、地下舞廳因應而生。然而在缺乏商業區的情境下，上百家的各式商店和學生的出租民宅庇鄰而設，形成了住商嚴重混居的現象。

最嚴重地莫過於“農舍”的擴張。前面提過，學校四周被劃定爲住宅區，其餘爲非都市計劃範圍，但是現有的住宅區根本無法容納短時間高速成長的住宿需要，因此迫使學生“非法地”住在都市計劃之外的“農舍”當中。從鎮公所建設課所提供的資料來看，在1984年時農舍建築執照核發數量只有12件，到了1986年——同時也是城區部遷回那一年——却已增加到25件。如果每件以 $3\frac{1}{2}$ 棟，每棟以四層共48個房間來估計，則1984年到1988年之間共興建了6696個房間，若每個房間以住一個人計算，則佔了當時外宿人數8607人的77%。

換言之，自1980年中期之後，將近一萬三千人——超過淡大學生總數二分之一——已納入校外商品化非正式部門市場。但誰也沒料到1989年之後，另一場空前的租金狂飆浩劫緊接著低品質的住宿環境而來，造成前所未有的抗租運動。爲何致此？這必須由1990年末淡水都市功能的轉變來分析。

#### 4.2 1988年台北房地產市場狂飆下的學生宿舍

大體而言，戰後淡水的都市功能，係做爲淡大及其它專科學校學生學術勞動力再生產的基地，維繫了將近三萬名師生的日常消費。而到了八〇年末，正式納入台北都會區休閒分工的一環，成爲旅遊市場上重要的觀光商品。這樣的分工關係，由於台北都會區1990年後期住

宿區的擴張，重新改造淡水的都市功能，並且塑造了新的都市意義與形式。

#### 4.2.1 淡水做為房地產市場擴張下的都會住宿城

自1980年末，全省房地產市場進入“狂飆”時代。當台北市房價的驚人狂飆及在建地難求的狀況下，使周邊的地帶崛起。台北縣的房地產因價位較低，在大量的投資客介入之後，造成台北縣的房價也迅速上升。然而，在1987年下半年起，因為板橋、新莊、三重、中和、永和、新店六縣市的土地不易取得，而逐漸轉向土城、樹林、蘆洲、汐止等地區發展，連帶將淡水地區納入台北房地產飆漲市場當中（《78年大台北預售市場年鑑》，1990：92）。

此外，由於國家在淡水鎮推動大量地開發計劃，使淡水鎮房地產市場的炒作行動產生了推波助瀾的效果。公部門為了紓解台北都會區人口集中的壓力，緩和台北市房地產價格暴漲現象，積極規劃都市周邊土地，如在淡水都市計劃之外地區發佈「淡海新市鎮都市計劃」——做為挽救住宅危機的政策性宣示——預計吸納三十萬的中低收入戶。

除了以都市計劃的手段，將淡水定位成都會邊緣的住宅區外，國家還投入大量的交通建設，來改善淡水連外交通動線。例如西部濱海快速道路——由竿蓁林通往石門、三芝的40米外環道路、計劃中的淡江大橋、淡水國際港。尤其施工中的捷運系統紅線—淡水至新店，房地產市場預期將帶來大批通勤的人口，反而給房地產市場創造了有利的賣點。於是，挾著政府各項建設計劃的“利多”消息，一般預售工地約有五成以上的投資客介入炒作（《1989年大台北區預售市場年鑑》，1990：92）造成了淡水房價一直持續上升。根據《七十九年大台北預售市場年鑑》顯示已由1988年的10.77萬元，跳增為1989年時的25.29萬元，足足增加了234%。



#### 4.2.2 學生套房做為房地產市場上的投資工具

隨著房價的飆漲，房地產的類型產生了巨大的改變。1973年，受到台北市「空地限建」的影響，建商紛紛在北淡公路上興建別墅。在1987年之前仍以公寓與別墅為主，每坪房價尚維持8萬元以下。但到了1988年之後，大幅轉變為「電梯高層住宅」與「學生套房」市場（表14），這兩種類型的大量出現幾乎佔了所有房地產市場的60%以上（《錢》，1991，9：121）。

其中值得注意的是「學生套房」市場在1988年時，不僅在數量上達到了1053戶的高峰，並且成為當時房地產市場上“熱門產品”，例如在1988年3月份出現的十四層套房「海景天下」，“每坪以8萬推出，一個月內既創造了八成的佳績”（《78年大台北區預售屋市場年鑑》，1990：92），又如另一批學生套房——「青青校園」及「力霸大學城」第二期，相繼成為房地產市場上“異軍突起”的新投資工具。

由「青青校園」反應熱烈看來，……轉向訴求小額投資性客戶的做法，不僅將原本屬尷尬地段，原本只適合規劃平價住宅產品的市場區隔出來，不但使得消失一時的投資性客戶回籠，也提高了產品的附加價值”（《台灣房屋市場》，1988，4：107）

換言之，「學生套房」的購買者，已不是原來的地主，也不是學生或家長本身，而已經轉向以投資保值為目的購買者。從個案資料中發現，這些投資者中不乏在台北的上班族，其最典型的投資方式是採所謂的“短線投資”，賺取差價<sup>17</sup>。

由於這些「投資型」房東的一再轉售來賺取差價，很快地使淡水

17. 我們以一位淡大畢業生的投資經驗為例。在退伍之後，剛開始以標會的方式先湊足自備款50萬——佔總款額的30%，買下兩間各八坪的小套房，一間自住，另一間出租；租給學生一期六個月2.5萬元。在這段期間，除了必須支付會錢（共30萬）、銀行貸款（共15萬）、契稅（共1.5萬），則短短一年之間，單單一間小套房就增值了28萬（由12.5萬/坪，增加到16萬/坪），此外租給學生一年就賺回五萬的房租。如果扣除支付的成本，然後在隔年（未滿一年的時間內）立即轉售，以規避房屋增值稅，則購屋前後就足足增值了15萬（《自由時報》，1992，5月10日）。

的預售屋的每坪單價從 1986 年底的 6 萬一下漲到了 1989 年中的 15 萬，漲幅為 237%（陶宗瑋，1991：59）。以 1988 年推出的「力霸大學城」為例，預售時每坪 6 萬元，1990 年時漲到 12 萬，「海景天下」1988 年推出時每坪 8 萬，到 1991 年已經漲到 12-15 萬（《錢》雜誌，1991：121）。

這些「學生套房」不僅創下淡水前所未有的房價，也創造前所未有的空間形式。例如以大街廓的開放空間設計、戶戶通風採光、人車分離……等以塑造「高級」、「健康」、「現代化」的象徵，並設置多項游泳池、健身房等潤飾性的公共設施，擺脫了早期學校附近所興建的民宅出租宿舍—「低品質」、「廉價」的形象。所提供的房間也不再是單人房或雙人房，而是獨門獨戶、含衛浴設備、私密性較高的套房（附圖 2）。

這些標榜“高品質”學生套房，租金由 2—3 萬／學期，比當時其他「非正式」部門所提供的民宅高出了 50% 到 80%（表 4-3）。根據 1990—1991 年住在「海景天下」學生套房的學生表示，住在學生套房的房客可分為三種：（一）經濟情況很好的學生，（二）或是二到四個學生合租一間，（三）在台北上班的單身族或是小家庭（王皎容，1991）。由出租對象顯示，只有經濟能力較好的學生才有條件進入房地產的學生套房市場，擺脫了低品質、不安全的住宿環境。換句話說，只有少部份學生能夠透過房地產市場，來解決住的問題。

學生套房市場的大量出現，除顯示出學生出租宿舍已成爲房地產市場極具投資、保值的商品之外，從其分佈的區域來看，也重組了原有的都市形式與意義。這類型的住宅主要分佈在淡專周邊，其次是淡江大學一帶（《79 年房地產預售市場年鑑》，1990：184）。大部份的廣告將校園廣大的開放空間比喻爲房地產商品的“後花園”，將目前的學生外宿區比美爲“都市名流居家的好環境”。這不僅很清楚地說明了學校本身已被廣告宣傳爲大台北房地產的“明星地段”，也宣告了這兩間學校周邊土地已成爲房地產狂飆市場重要炒作的基地，被房地



產市場所結構。

表 4-3 淡江大學附近之學生宿舍一學期租金

地 區	1988年	1990年	1991年
大田寮	7400	◆20,166/8,093	◆25,000/9,384
英專路	6800	◆18,000/7,638	◆22,000/8,500
學府路	7300	◆18,109/11,110	◆20,000/12,625
水源街	10400	◆17,000/9,000	◆20,000/9,000
后山	8600	◆19,321/9,628	◆21,000/10,000
■力霸大學城	興建中	◆20,555/12,276	◆23,000/13,333
■海景天下	興建中	興建中	◆30,000
■新環境	興建中	興建中	◆36,000(元)

資料來源：《淡江週刊》，1988，9；《淡江時報》，1990，9；《淡江時報》，1991，9

◆表示為套房，其餘為一般單人房

■表示由房地產市場所提供的學生套房

#### 4.2.3 校外非正式租賃市場的填補功能的喪失

在淡水房地產狂飆之下，校外非正式租賃市場已捲入房地產炒作之列。

以房東類型的轉變來看，1990年後的房東，由早期的「民宅分租」型，已變成爲「職業型」及「投資型」的房東。其次，由於房價、地價的上漲轉嫁爲房租的成本，以及高價位的「學生套房」納入了原來學生租賃市場，刺激非正式部門房租上漲的幅度。依據第一批住進「力霸大學城」的學生表示，1988年“當「力霸大學城」第二期的學生套房完工時，第二期的房東比照第一期的房租再往上提高，而第一期的房東也隨之將房租提高，第一年整層漲5000元，第二年〔1989年〕再漲了一萬”（劉敏耀，1992）。房東相互哄抬租金的消息，透過「房東網絡」很快傳出去，其他非正式部門市場的房東也馬上跟進，產生房

租「聯合漲價」的效應；在 1989 年五月間，學校周圍所有的房租「不約而同」地漲了 20% 到 50%（表 4-3），導致 1989 年六月二日，學生集體走上街頭抗議。

這三年（1988 年—1991 年）淡大校外租的漲幅，每學期約為 1000 元，維持在 5% 到 10% 之間，與崔媽媽服務中心所統計的大台北租金平均漲幅為 2.2%—8.8% 已經相去不遠（崔媽媽服務中心，1991）。換言之，地價、房租的上漲，不僅淡水房地產市場已經納入台北住宿區的一部份。就連校園周圍的非正式部門市場，也不再提供學生廉價的住宿消費，而喪失了填補國家與校方供應不足的功能。

## 5. 結論

在討論過高等教育政策、淡大辦學的特質、校外住宿生產的方式，以及住宿問題形成的都市脈絡之後，下面從國家高等教育、都市脈絡層次，來回答形成住宿問題的結構性因素，茲分述如下：

### 5.1 配合經濟發展政策下，高等教育高速成長低投資政策的矛盾

從戰後歷史脈絡中發現，台灣的高等教育政策基本上做為經建計劃中，高級技術勞動力生產與再生產計劃。國家為了配合經濟快速地發展，大量地擴充大學的數量。但是，國家在大學的投資却沒有相對地大幅增加，為了掩飾教育集體消費的不足，教育當局發展出一套私立大學體制，使民間資本導入國家的人力運用計劃當中，也就是使得私立大學納入集體消費的一環，避免勞動力的中斷。簡言之，表面上國家意圖提供大量的高等教育集體消費，來支持經濟的發展。實質上，大部份的集體消費，特許某些「商品化」的私立大學來供應。

在淡江大學辦學商品化的前題下，大量地擴張學校規模，吸納了 24,414 的學生，勉強達到填補公立大學教學資源不足的目的。然而在住宿集體消費「去商品化」生產機制與校方「商品化」運作機制衝突

之下，宿舍成爲淡江大學低利潤的商品。因此，長久以來校方僅願提供少量且低品質的女生宿舍。結果非正式部門以強韌的社會機制生產了廉價、低品質的學生宿舍，吸納學生的住宿需求，暫時緩和這結構性的矛盾。但這不意謂住宿問題就此消失，反而轉化爲低品質的環境問題，以及房東與房客租賃問題。

這個結構性矛盾，由於 1988 年淡水的快速地都市化，校園周邊的校外學生住宿區變成房地產市場炒作的對象，房價、房租全面的飛漲，學生走上街頭抗議之後，才露出破綻。淡大學生的抗租運動，不僅顯示出校外租屋種種的潛藏危機，只是校內住宿問題的延伸，更深層的意義是揭穿了台灣戰後高等教育表面上數量膨勃成長的表象。

一般人及某些學者以爲，創造台灣“經濟奇蹟”的最重要的因素是，經濟發展與教育發展的密切配合，也就是因爲國家增加了高等教育投資的比例，使得資源十分有限的台灣，在人力投資的配合之下，經濟得以快速成長（李金桐，1990：260；林文達，1985：112）。但是根據前面的分析，高等教育之所以能夠大量的成長，並不是來自國家的大量投資，而是私立大學低成本投資下大量生產的廉價技術勞動力；亦既奠基在學習品質的相對落後，以及校外龐大非正式門所提供的低品質住宿環境之上。因此，淡大學生住宿問題更深層的意含，不但暴露了以私立大學填補集體消費的運作模型的矛盾，而且顯現了經濟快速成長下高等教育高成長低成本投資政策的危機。

## 5.2 國家之都市與區域政策與大學城之間形成的衝突

有關淡水的都市計劃從未考慮淡江大學對於淡水的影響與衝擊。在都市計劃的預設中，淡江大學似乎是被孤立於淡水之中的“校園”而已；連帶龐大的校外住宿人口也是都市計劃中隱而不顯的族群，學生成爲在政治現實中不具有任何的合法性的次等公民。同時，淡大校園的發展計劃也未曾考慮淡水都市發展上的限制，而只關注如何擴張校園規模以符合校方的經營利益；並將不符合校方利潤的學生日常集

體消費回推給地方政府或市場來解決。

結果在現實中，「淡江大學城」淪為區域規劃者、校方、地方政府三不管的曖昧角色。因此，我們一方面看到了校園四周的公共設施普遍不足；現有道路面積、開放空間、停車場等公共設施，根本無法負荷一萬三千名校外住宿學生的需求。另一方面，在淡江大學周圍的所劃定的住宅區也無法容納淡大擴張之後大量的住宿需求。

由於兩者之間的脫節，加上地方官僚體系的缺失（公權力的縱容、關說、索賄與地方掛勾）和政治性的安撫考量，導致執法的混亂與寬鬆。致使非正式部門利用了都市計劃的管制與淡江大學發展之間的脫落，在山坡地、農業用地，甚至保護區內，“能夠”以違建的方式興建大批的出租民宅，使得大學城迅速地非正式化（informalization），並向外漫延，造成淡水地區的居住品質瀕臨失控。

事實上，校園發展與都市計劃的脫節而扭曲了都市功能、意義的現象，已經在其他大學發生，例如文化、逢甲、東海、輔仁等。假如，都市計劃仍忽視私立大學設校後的影響，以及校園無視都市計劃的限制而大肆擴張，我們可以預見這兩者之間空間衝突的昇級。

### 5.3 商品化的非正式部門支持了高等教育中住宿集體消費，但使得住宿品質更加惡化

淡大校外非正式部門所提供的學生宿舍，和其他過去有關違建的經驗研究所認為的：違建做為都市中下階層住民勞動力再生產所必需的空間消費，緩和了都會住宅問題的尖銳化（許坤榮，1988：150）是有些不同。因為過去所研究的違建活動所指的是，住戶為了使用上的需求而加蓋，也就是以使用價值做為搭設違建的出發點，在營建過程中使用者擁有較高的自主性。然而，在淡江大學的校外的出租民宅，則掌握在地主、房東或建設公司手中。違建的基本動機不是以學生使用者的立場來考量，也不是學生的自力造屋，而是房東以最廉價的營

建成本來製造最多出租單元的行動以符合市場需求與利潤。簡言之，違建行為成爲房東加速吸收龐大學生租賃市場，所採取的最便捷、省錢的營建方式。

在違建做爲出租單元的前題下，不但未能像亞歷山大 (Christopher Alexander) 所說的：一種能照顧到人類真實感受的營建方式 (夏鑄九，1989：40)，反而擴大了空間商品化的既定經濟效果。由於違建的商品化，大量生產的低品質出租民宅，構成了龐大的非正式租賃市場，迅速填補了國家、淡江大學之間的不足，直接支持了住宿集體消費，維繫了淡江大學的運作。但是，却使得學生居住外部環境加速惡化，而且使得內部的物理環境、結構安全、每人平均居住面積不足等問題更形嚴重。

#### 5.4 淡水的都市化促使校園四周土地被市場所結構，孕育了新的都市衝突。

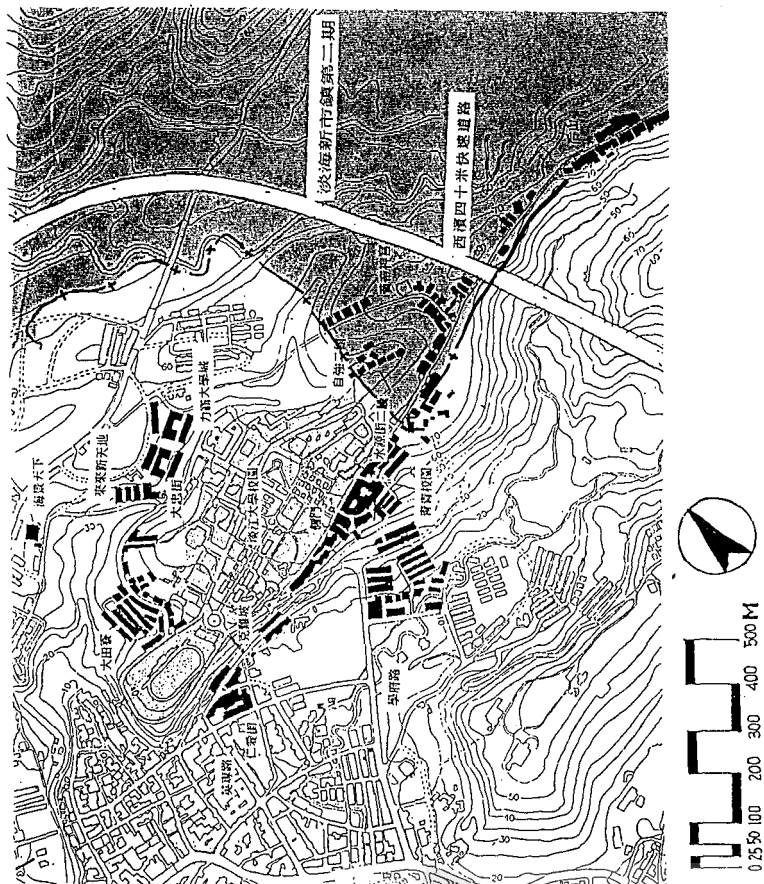
除了都市計劃在現實運作中孕育的衝突外，我們看到了 1988 年之後，捷運系統淡水線的開闢、淡海新市鎮計劃的公佈。新完工的外環快速道路，以及計劃中的捷運線穿越了校園後方的學生外宿區，甚至將校園後方的學生外宿區 (農舍部份)，劃入新市鎮第二期計劃範圍 (圖 5-1)。

從空間的功能層面來說，由於國家都市與區域政策的催動，促使台北都會範圍的迅速膨脹，一方面加速淡水的都市化；另一方面，強化了淡水扮演台北市住宿衛星城的依賴角色。結果，房地產市場挾著國家開發行動的“有利條件，將校園四周的土地納入炒作的重要基地，甚至將學生的房租哄抬到前所未有的高價。換言之，房東的壟斷校外出租民宅是不爭的事實，但這些出租民宅被納入大台北房地產炒作市場當中，方是造成房租不斷狂飆的幕後主要黑手！

大學城土地被市場所結構，表面上喪失了提供學生廉價住宿的功能。背後還透露出兩個更深層的意涵：



圖 5-1 校外住宿與淡海新市鎮第 2 期、西濱四十米快速道路位置圖



### 1. 土地問題粉碎教育部補助淡大興建宿舍的可能。

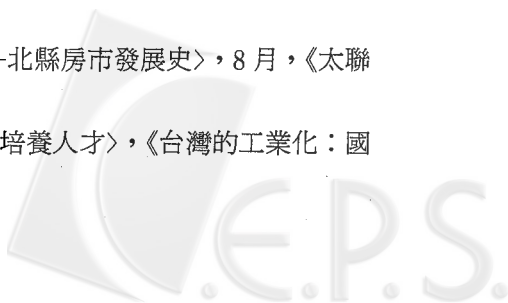
由於淡大 40 年持續擴張，高層化、高密度發展下的校園已不可能空出興建上千人宿舍的用地。若要興建宿舍勢必購買校外土地。然而，目前校園四周地價飛漲，對辦學商品化的淡大而言，購地投資宿舍的機會成本遠不如用來投資房地產。因此，淡大在今年（1992）六月對教育部所承諾的“購地列入中程計劃”（《高教簡訊》，1992 b）。事實上，單單數億元的購地成本就足以證明買地蓋宿舍根本不可行。在土地成本十分昂貴的情況下，更遑論杯水車薪的補貼。簡言之，住宿不足問題已不是提高教育部的補助就能解決。

### 2. 學生弱勢團體與龐大土地資本之間的生存戰爭

抗租運動實際上突顯了台北都會擴張所造成空間衝突。從這角度來看，「淡江大學城」已成為淡大學生對抗房地產炒作的戰場；淡大學生的抗租遊行是都市住宅運動的延伸。更進一步地，假如學生所租的“農舍”被「區段徵收」為新市鎮用地而遭到拆除，那麼，未來可能直接威脅住在這裡五千多位學生的生存空間。

## 參考書目

- 太聯文化出版社，1989，〈天蠶再變的淡水鎮〉，《七十八年大台北台北預售報導》，台北：太聯文化版社。
- 1990，〈淡水房市·說古道今〉，《七十九年大台北預售報導》，台北：太聯文化出版社。
- 1991，〈市場永遠不嫌多—北縣業者開疆闢土〉，《太聯房屋市場》，8月，103-6。
- 1991 a，〈房地產新銳卯勁前衝—北縣房市發展史〉，8月，《太聯房屋市場》，107-10。
- 小池洋一，1988，〈技術基礎的形成—培養人才〉，《台灣的工業化：國



- 際加工基地的形成》，153-60，1992；雷慧英譯，台北：人間出版社。
- 王堅城，1991，《淡江大學歷年營建狀況》。
- 王志弘，1990，〈都市流動危機的論述與現實——台北“交通黑暗期”的分析〉，《台灣社會研究季刊》，第三卷第二、三期，105-83。
- 方克立，1990，〈幼稚園空間文化形式的社會歷史分析——台北都會區為個案〉，淡江大學，碩士論文。
- 毛高文，1991，〈我國高等教育政策〉，《台大校訊》，2月。
- 台大建築與城鄉研究所，1992，《台北縣綜合發展計劃第一次期中簡報——土地使用的分析與建議》。
- 1992 a，《淡水鎮綜合發展計劃初稿》。
- 自由時報，1992，〈購屋經驗談〉，《自由時報》，5月10日。
- 李金桐，1990，〈高等教育與經濟發展〉，淡江大學教育研究中心主編《二十一世紀我國高等教育的發展趨勢：體制、功能與學校組織》，台北：師大書苑出版。
- 林文達，1984，〈大學及獨立學院的素質及其對經濟的貢獻〉，《政治大學學報》50：111-39。
- 1985，〈我國私立大學校院經費籌措之研究〉，《政治大學學報》，52：63-82。
- 林國佐，1985，〈從教育觀點與校園規劃理論來探討學生宿舍之空間組織〉，成功大學碩士論文。
- 林鐘雄，1987，《台灣經濟發展四十年》，台北：自立晚報出版社。
- 林瑩秋，1992，〈蔣經國派過逼位密使到以色列搞情報〉，《新新聞》，298，11月。
- 吳永毅，1987，〈台灣關於“非正式部門”研究的一些誤解〉，《國立台灣大學建築與城鄉所學報》，3(1)：185-92。
- 財訊雜誌社，1991，〈透視淡江大學的賺錢機器——淡江大學是全台最會理財的學校？〉，《財訊》，109：125-8。



- 佐藤幸人，1992，〈戰後台灣貿易的發展〉，谷蒲孝雄編著《台灣的工業化：國際加工基地的形成》，75-8，雷慧英譯，台北：人間出版社。
- 阿圖塞，1969，《列寧與哲學》(*Lenin and Philosophy*)；杜章智、沈起予譯，台北：遠流出版社。
- 施和梯，1991，〈張建邦流放在淡江大學的親信人馬——淡江大學「政商學」分際不明〉，《財訊》，109：129-34。
- 柴松林，1979，〈教育政策與人力運用配合之檢討〉，《高教簡訊》，行政院研究發展考核委員會編印。
- 1991，〈大學教育人力規劃系列報導之一，增加高等教育學生人數〉，11月10日。
- 1992，〈大學教育人力規劃系列報導之二，合理調整教育資源〉，1月。
- 1992 a，〈80學年度私立大學院校學生宿舍供應量現況及改建計劃概要〉，6月10日，第二、三版。
- 教育部，1983，《當前大專畢業人力運用之調查研究》，教育部教育計劃小組編印。
- 1991，《中華民國教育統計》，教育部統計處編印。
- 1991 a，《中華民國教育統計指標》，教育部統計處編印。
- 1991 b，《私立大學79學年度預算各項收支統計表》，高教司編印。
- 1992，《大學院校學生住宿問題之研究》，高教司編印。
- 亮軒，1991，〈宿舍是教育的部份〉，《自立晚報》，9月28日。
- 《消費者報導》，1991，〈國內校舍品質亟待升級〉，118：56-61。
- 俞文遠，1969，《台灣經濟成長與教育發展之研究》，政治大學碩士論文，嘉新水泥公司文化基金會出版。
- 許坤榮，1988，〈台北邊緣地區的住宅市場之社會學分析〉，《台灣社會研究季刊》，1(2,3)：149-210。

錢 Money, 1991, 〈北淡線沿途處處美景處處家〉,《錢 Money》, 9月: 110-22。

《淡水農舍興建申請登記名冊》, 1992, 淡水鎮公所建設課編印。

淡江大學, 1991, 《歷年學生人數統計》, 淡江大學教務處。

——1992, 《淡江大學學生名冊》, 1981-1990年, 台北: 淡江大學。

——1987, 《淡江大學校史》, 淡江大學編輯委員會。

——1991, 《淡江大學統計年鑑》, 淡江大學教育研究中心。

——1990, 《淡江大學世學計劃第二號》, 淡江大學世學計劃委員會。

——1992, 《淡江大學學生住宿規則》, 淡江大學住宿生活輔導組。

——1987, 〈校區外圍環境評估〉, 《淡江青年》, 51-65。

——1988, 〈關心您的住宿安全—淡大學生校外租住房屋安全檢查統計表〉, 《淡江週刊》, 9月12日。

——1989, 〈淡江房租飆漲問題嚴重〉, 《淡江週刊》, 10月17日。

——1990, 〈關心您的住宿安全—淡大學生校外租住房屋安全檢查統計表〉, 《淡江時報》, 9月17日。

——1991, 〈校外租屋調查統計〉, 《淡江時報》, 9月9日。

——1992, 《生涯教育》, 淡江大學建教合作中心。

夏鑄九, 1988, 〈空間形式演變中之依賴與發展——彰化平原的個案〉, 《台灣社會研究季刊》, 1 (2、3): 263-338。

——1989, 〈台灣非正式營建系統中關於木材使用之營造措詞初擬〉, 《林產工業》, 8 (2): 39-54。

無言, 1987, 〈平等的假相—公立大學低學費政策分析〉, 《南方》, 11: 66-74。

陳俊昇, 1991, 〈捉襟見肘的大學教育〉, 《中時晚報》, 3月21日, 第15版。

陳舜芬, 1990, 〈美國高等教育對於我國高等教育的啓示〉, 淡江大學教育研究中心主編, 《二十一世紀我國高等教育的發展趨勢: 體制、功能與學校組織》, 台北: 師大書苑出版。

崔媽媽服務中心，1992，〈大台北地區房租調查〉。

黃鎮台，1989，〈我國私立大學校院的發展概況與未來〉，《憲政論壇》，11月：15-22。

經建會，1982，《人力規劃報告研究》，1，經建會人力規劃處。

——1985，《人力規劃報告研究》，5，經建會人力規劃處。

——1991，《國家建設科技人才需求推估一七十九年至八十九年》，經建會人力規劃處。

瞿海源，1987，〈高成長低投資的教育問題〉，《中國時報》，9月12日。

Castells, Manuel. 1977, afterword, *The Urban Question*. Cambridge: M. I. T. Press.

Alejandro, Portes. and Castells, Manuel. 1990. *The Informal Economy: Study in Advanced & Less Developed Countries*. John Hopkins University Press.

個人訪問如下：

王皎容，1991。江柏煒，1991，台灣大學。李學忠，1992，台北。吳技士，1992，淡水。曾振遠，1992，淡水。陳肇勳，1991，外雙溪。莊金豐，1992，淡水。張連榮，1992，淡水。張毅斌，1991，淡水。劉敏耀，1991，淡水。葉常青，1992，淡水。廖淑貞，1992，淡水。蘇憲訓，1991，淡水。



## 附錄

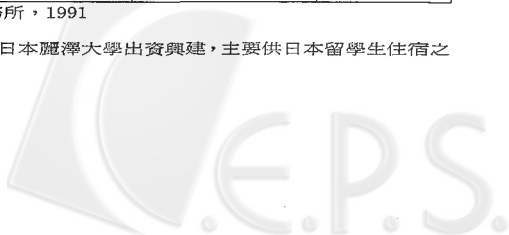
附表 1. 淡大歷年校本部校舍投資情形

	年度	建築物名	總樓地板面積	拆除年代
淡江英專時期	1954.09	宮燈教室六棟	1,620	
	1954.09	克難坡門門房	21	
	1955.10	教職員宿舍	1,076	1989 年
	1957.11	■女生宿舍	295	1978 年
淡江文理學院時期	1959.09	化學館	1,786	
	1961.06	瀛院	217	
	1962.11	學生活動中心	2,288	
	1963.11	教職員宿舍	1,583	1989 年
	1963.11	■松濤舊館	1,323	1978 年
	1966.09	■互助館宿舍	1,805	1982 年
	1966.11	視聽教育中心	764	
	1966.11	G 教室大樓	4,381	
	1966.11	驕先科學館	4,125	
	1968.12	教職員宿舍	1,765	
	1969.07	會文館	2,138	
	1970.08	行政大樓	1,858	
	1970.10	游泳池	159	
	1972.05	實習工廠	1,141	
	1972.07	學人宿舍	1,297	
	1972.09	工學館	9,832	
	1972.11	動力工程館	1,124	
	1973.04	水工實驗室	600	
	1973.08	■自強館女舍	6,346	
	1973.10	教職員宿舍	430	
	1975.10	中正紀念堂	1,924	
	1976.10	研究生宿舍	367	
	1977.01	文學館	7,754	
1978.03	商船學館	2,038		
1978.05	■松濤一館(新)	4,903		
淡江大學時期	1981.02	航空實驗室	728	
	1982.10	驚聲紀念大樓	12,547	
	1983.03	■松濤二、三館	15,456	
	1984.07	商管大樓	21,935	
	1988	■麗澤學舍(註)	1,253	

資料來源：王堅城建築師事務所，1991

■表示學生宿舍。

註：麗澤學舍由校方出地，由日本麗澤大學出資興建，主要供日本留學生住宿之用，可容納 92 人。



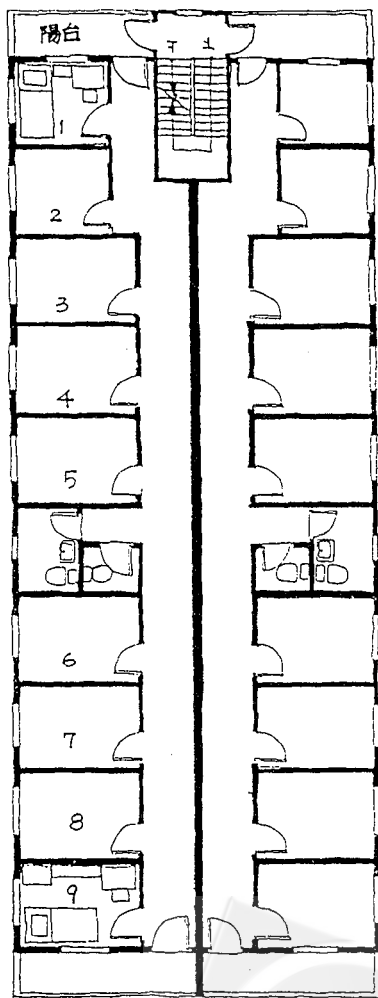
附表 2. 淡大城區部所開設的進修班與學分班一覽表

1. 企業經理班	11. 不動產投資精修班	21. 美化家庭系列講座
2. 行銷企業班	12. 土地代書實務班	22. 企業祕書實務進修班
3. 行銷與推銷實務班	13. 房地產仲介師教育班	23. 稅務會計實務進修班
4. 公共關係實務進修班	14. 不動產估價師教育班	24. 證券投資顧問師教育班
5. 土地代書培訓班	15. 保險專業人員培訓班	25. 證券商高級營業員、營業員 資格測驗考前教育班
6. 金融操作實務及國際班	16. 銀行經營管理班	26. 期貨操作實務班
7. 金融研習班	17. 銀行作業實務班	27. 大陸經貿投資實務班
8. 個人理財班	18. 廣告幹部企劃研習班	28. 對日貿易實務進修班
9. 大陸經濟貿易研究班	19. 貿易日語班	
10. 研究所學分班	20. 大學部學分班	

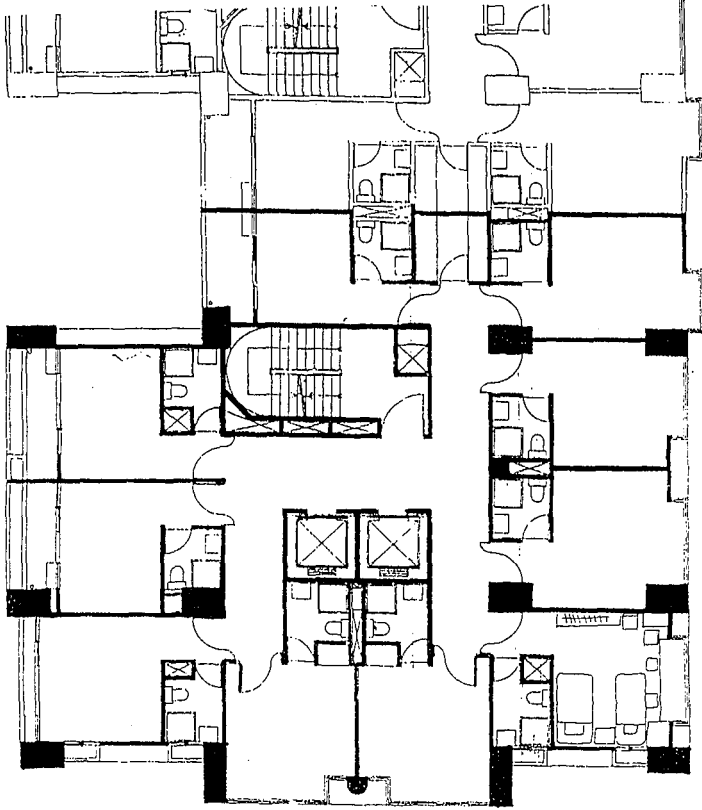
資料來源：淡江大學建教合作中心，1992：2



附圖1 以「農舍」名義興建的出租宿舍典型平面



附圖 2 學生套房平面圖



資料來源：甲桂林建設

