

國立臺灣大學工學院建築與城鄉研究所



碩士論文

Graduate Institute of Building and Planning

College of Engineering

National Taiwan University

Master Thesis

屋主與租客—

劍潭一、二期整建住宅社區空間管理維護困境與契機

Community Organization and Community Organizing
- Case Study of Jiantan Resettlement Community

張耕維

Ken-Wei Chang

指導教授：劉可強 博士

Advisor: John K. C. Liu, Ph.D.

中華民國 102 年 10 月

October, 2013

國立臺灣大學碩士學位論文
口試委員會審定書

屋主與租客—

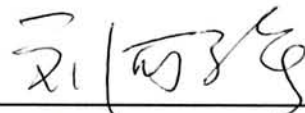
劍潭一、二期整建住宅社區空間管理維護困境與契機

Community Organization and Community Organizing
- Case Study of Jiantan Resettlement Community

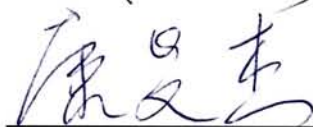
本論文係張耕維君（學號：R98544017）在國立臺灣大學
建築與城鄉研究所完成之碩士學位論文，於民國 102 年 10 月
22 日承下列考試委員審查通過及口試及格，特此證明

口試委員：

劉可強（指導教授）



康旻杰



劉欣蓉



所 長：



誌謝



忠孝東路到底，但仍未到東湖。市民大道越過了基隆路東延，剛闢好的道路，兩旁土地仍未樓房，夜裡的溼氣降下結露在隨我奔走的油箱上，路燈朦朧，東湖還沒到。

放榜後還沒學籍的日子，我依然騎著車，穿過了臺北市區、駛入新中街，出現在眼前的是那又終於的熟悉山景。我當時是怎麼樣想像城鄉所的呢？雨下的很悶，天氣非常熱、天氣非常熱，八八風災，我在三重姑姑家裡看著三臺以外的新聞臺。第四臺，是多麼穩固的家戶才能擁有的裝備啊！寧靜不語宣示著存在的決心。你就突然打電話給我說，將一起去城鄉所且建築系的我們，能不為八八風災重建做些什麼？說完回神，已經是在北科大的國際會議廳裡，由網路號召空間專業的大專青年，到場八十、百餘人有。在建築系裡研磨二三四五年的我們，想為失去家園的他們做些什麼，能不能是個庇護所呢？透過什麼管道？怎麼到達他們身邊？如何實現這些熱血？每天像信仰般畫著的房子，欲呼之欲出竟是此時地遙遠不可及。仍在校園裡的我們像個孩子，也是個孩子，而你就不管這些脫離了我們到了災區，是沒有計畫盤算的傻勁直覺？或是你認為這將有的名字應背負的使命感？看著剛下完雨的關渡平原和你，夏末傍晚的風暖暖有些涼意，你的歌聲仍在回憶裡，一棟一棟房子的天堂，我想告訴你就算天亮了也別怕，天氣非常熱。

我獨自走進教室時，又看見了你，或者是我記錯了，你是後來晚到教室的那一個？每週寫給老師的學習檔案我沒認真寫著書本裡的學習理論，而學習寫著你給老師，不過老師可能沒發現我的學習，也不過反正我們通通都到了屏東三地門，每週、每天、每個月，我也終於在臺北車站搭上了屬於我的列車，聽你說著山與族人祖先們的故事，同時明白決定了最後自己該灰撒安葬的地方—能望見那熟悉的山陵線條的海洋，你似乎笑著，你又似乎悲傷地回憶起些什麼，我不斷聽著你說著屬於故鄉的故事，試圖為規劃尋找到歸屬，屬於你的、也屬於我的，陪你回家，走進走入你的故鄉。安靜熱鬧的故鄉夜裡，牙膏像是刺鼻的痠痛膏般深刻清晰，火焰燃燒的味道。曾經我總獨自在清晨時刻清醒，走出房門頂著太空中的行星銀河，感受夜晚將要結束，眾人依舊美好夢裡，夜星偷偷消失，微風最後吹起道別晚安那霎那，最美最遙遠的時刻，你聽著火的聲音，和我等待尚未出現的雲朵似的。記得決定研究室時窗外已黑漆漆的懷抱，在我已寫了好多字句在房子的牆裡、房子的窗裡前，就連野狼都每天在窗外的芒果樹下還沒轉動望著黑漆漆裡的窗內。你又有了新主張，我們繼續辦報。充滿第四臺與空調熱水的房間裡，我忘了清晨的風吹過而熟睡，呆子白癡太陽王子在海邊睡著了。

正當我仍思索規劃的歸屬著，國民政府來臺示而不宣的承認來臺歸屬而放棄

了航道，規劃興建起大批的整建住宅。我總以為生產空間的準專業者的自己，是最能接近家的專業，同盤古夸父開天闢地、依山勢進退而支起戶戶。盤古似乎太遙遠了，我問著你：「為什麼要選擇臺灣呢？」你嚴肅又令人玩味的想了想，像是繞口令捲著舌說：「因為臺灣比較可愛好玩吧！」你的回答，平復了我不惜忘我殉情式的打造見識最大最高的樓房而努力的心情。雖然那曾經冰冷的葉子中，和平東路上的冷風，捷運緩慢的咚嚨、咚嚨，一致的目的地，聽著捷運緩慢的咚嚨咚嚨，安靜的覺得可以就此安息。我又在清晨時刻醒來，踩著我的步伐來到堤外奔跑，河岸對面的飛機無懼颶風吹過，毅然捲起渦輪引擎，帶著飛機離去。機場的跑道不長，似乎不該緩慢的咚嚨咚嚨。我在對岸奔跑看著飛機升起，忘了夸父為何奔跑，飛機早已遠去。

你出現在咖啡廳裡，紅綠燈的對面，在我已忘了初衷般，提醒我回憶這些在腦海中已編排過的劇本。房子被拆掉前的凌晨，你說著說著故事的話語那般溫柔。不過還有誰會上課遲到只為了烤好給大家吃的蛋糕呢？你總擔心著這樣的任務，或是選擇，是不是我真正想要的？我想我是吧！或者我沒用力想出替代方案。我們反對！然後呢？記得有次，我像是玩了滿身泥巴回來的孩子，你撞見我一身的泥巴，笑咪咪的問我：「訴求是什麼？」只顧玩著滿身泥巴的我，還沒發現訴求是什麼，也此時的我才發現，應該好好想想為什麼要玩泥巴、為什麼要選擇玩泥巴、玩泥巴是為了表達什麼…這些層次的問題，而非單純起鬨好玩的玩著泥巴，只是像個孩子般。幾年之後，你又笑咪咪的出現在我生命中對著我說：「其實只要好好處理好一件事情，那就對了！」「那就對了！」或許不是你的語氣，而我的回憶、我理解這句話的態度。也另個你最後對著畫地自限的土鱉我說：「文獻回顧，很可能是你唯一拓展視野而開闊的機會，只為再來進田野後，世界宛如只剩這片田野。」那天，我爬上了風櫃嘴，看見了海洋，也好似可以看到海洋之外可以的世界。風吹著呼呼，頂著太陽呼呼，青春只是個概念，當青春脫離了具體形式而概念了，這是如此自由。風一直吹著，沒有源頭理由似的。

有時我思索著為何我們得要走來走去呢？為何不能就此好好停留在某個地方？必需來來去去遠遠近近？後來我想了又想，或許好好停留在某個地方，只有好好安葬安息的那一天，所以我（們）只好也有意無意的走著走去的。雖然她的歌太高總是得唱到破音，和平常說話的語調一樣，但至少我們努力一起唱著她的歌，當堤外的草原像歌詞裡的荒原有一棵樹，流水流回故鄉。超級市場裡好像什麼都有，也二十四小時開在那裡，我們只要擁有足夠的鈔票，就算沒買出些什麼，也感覺擁有著整間超市裡的豆干泡芙。我喜歡紅黃色的超級市場勝於白紅色的超級市場，因為紅黃色的超級市場總是二十四小時開著，我不需要特地帶著卡片、

開了車的朝拜，而每日經過的景色，且散步走到超級市場，才能尋找鄰近的公園，而不是一座停車場。我就像個孩子睡著了，我睡著了，當列車經過窗邊，電扶梯向上。那臺開往故鄉的公車離故鄉太近了，近的讓我能背誦起每一站的站名，這些站名唸起來就像兒歌，只有天真的人才唱著的。

公園裡，天主叫召你習以建築，頭腦比我清楚的你往建築走著，寫了明信片給我。我討厭明信片，因為你一定是搭了飛機去了，所以明信片才會搭著飛機到來我身邊。你說的建築是哪一種？我總認為成為建築人要有的本事，也就得讓自己率先從那空間中走來，走到我（們）對話的對象面前，牽起他的手，帶他走進那空間中，在那空間尚未具體實現之前。你總抱怨建築與城鄉研究所未讓你精確地用 AutoCAD 畫出一條筆直的線，當我說簡報時的雷射光筆打出的線條比 CAD 的線條更接近絕對的直線。並且那條永不存在於現實中的直線，只有喝醉的人才會被要求努力表現的。還好我們有高呼唱歌，管他什麼音樂，五音不全！你又拋棄眾人自己喝醉去了。

我站在太喧鬧的路邊打了電話給你，使得我始終沒聽清楚你的近況，但在過於安靜的空間撥電話予你，又會讓我過於專注在緊張的心情。伍佰的演唱會還沒開唱，吹風機吹著頭髮，逐漸吹乾頭髮。走在迴旋的房子裡，他保留了房舍最當初的模樣，像是這四十年來的日子依舊，午後的陽光透過洞窗打進鐵門欄杆外的我眼裡，一戶戶的家訪累積太多故事，要如何把迷宮做理性分析？迷宮之所以迷人之處不就在於失效的理性？算起自己口袋裡的數目，也應該在迷宮之中打著轉。也為你，讓我享在想像中的社會住宅般地可負擔著，提醒規劃人也要規劃自己。我在地底下搭著電車，有時在高樓中，反正電車震動穿梭反射等候。

忠孝東路到底，但仍未到東湖。市民大道越過了基隆路東延，剛闢好的道路，兩旁土地仍未樓房，夜裡的溼氣降下結露在隨我奔走的油箱上，路燈朦朧，東湖還沒到。謝謝你。

2014，城鄉所

摘要

整建住宅興建於 1962-1975 年間，計 23 處基地、共 11,012 戶，是為安置臺北市 1960 至 1970 年代因應防洪防颱防空、河堤工程、改善交通秩序、國民中學教育建設用地徵收之拆遷戶所興建。1963 年臺北市人均居住面積僅 1.87 坪（6.2 平方公尺），當時以每戶平均容納 6 人為規劃，整建住宅提供每戶 8 至 16 坪，且符合通風、採光及獨立廚房、衛生設備。日後因住戶背景、住戶流動、區位、社區組織、建築設計、社會變遷、人均居住面積大幅提升等因素特性差異，造成現今各社區迥然有別的環境面貌。

國民住宅條例於 1975 年頒訂公布，明確定義興建、貸款、承購以及後續社區之管理維護辦法。然整建住宅不適用國宅條例管理辦法，使得大批整宅社區缺乏日後維管運作機制。截至 2012 年，在現存 22 處整宅中，僅 3 處整宅社區，成立符合公寓大廈管理條例之管委會，此為整宅社區高租賃戶比有關。其它整宅社區自治組織，多面臨缺乏行使公權力之法源，導致財務收入不穩定，缺乏維管經費等問題。本研究之社區所在一劍潭一、二期整宅，其社區自治組織，乃非法令定義之管委會，亦非社區發展協會。僅由幾名關心社區公共環境之住戶，逐漸發展與組織、並與社區其他住戶達成某種不成文規章的組織。

社區自行建立起符合社區特性的非正式運作模式，不受法令的約束，而發展出社區最真實且最節約成本的模式，進行組織運作。本研究發現，劍潭社區自治組織運作良窳程度，與租戶率並無直接關係，而與住戶是否擁有社區意識有關。居民參與社區組織成員之動機，多發自共同利益或在地情感。後續公部門應針對整宅社區特性訂定社區規約之整宅條例，同時提供資源以協助社區組織發展、正式化，發展社區合作社，以提供社區弱勢戶經濟支助，並成為弱勢者融入參與社區公共事務之管道。

關鍵字：整建住宅、社區組織化、公共意識、社區參與、公寓大廈管理條例

ABSTRACT

The Resettled Tenement was the first public housing built by the government, Republic of China in Taiwan . It was built for public facilities the resettled households from 1962 to 1975, with a total of more than 11,000 households in 23 places. Today, the resettled community is poor and middle-lower level residential areas. This study chose the resettlement community in Jiantan area to study object, the community organization which management their community space without legal source.

The research observes the proportion of the inhabitants without the building ownership ranged from 30% to 50%. It cause inhabitants cannot establish their community organization with legal source. Some inhabitants still organize the community to management and maintenance their community space and equipment. This study explores the issues and solutions on the subjects of community organizing, a better living quality of neighborhood, social welfare to vulnerable groups.

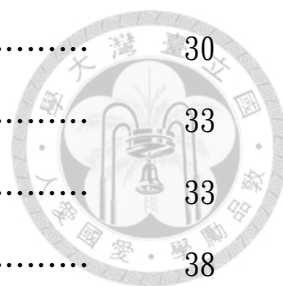
Keywords : Resettlement Community, Community Organization, Community Organizing

目錄

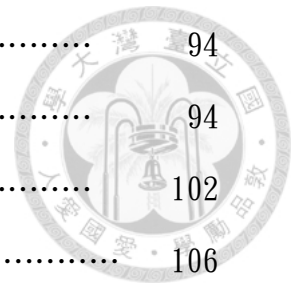


口試委員會審定書	i
誌謝	ii
中文摘要	v
英文摘要	vi
目錄	vii
圖目錄	xi
表目錄	xii
第一章 緒論	1
第一節 研究動機	1
第二節 問題意識	4
第三節 研究目的	8
第四節 研究流程及架構	11
第二章 文獻回顧	13
第一節 整建住宅歷史脈絡	13
一、整建住宅的興建脈絡	13
二、1975年以後的都市政策與整宅	16
第二節 歷年整宅相關計畫及研究取向	21
一、美化都市景觀	21
二、推動都市更新所遇問題	21
三、住戶居住經驗及其它相關類	21
第三節 整宅社區組織	24
一、管理組織級別	24
二、財務狀況及來源	27
三、公共支出項目	29

四、社區組織所遇困境.....	30
第四節 整建住宅與國民住宅處.....	33
一、整宅與國宅政策.....	33
二、公寓大廈管理條例.....	38
第五節 綜合評析.....	40
第三章 研究設計.....	42
第一節 研究基地.....	42
第二節 研究內容.....	46
第三節 研究方法.....	49
一、研究對象.....	49
二、研究方式.....	50
三、資料彙整及運用.....	52
第四章 劍潭地區整宅社區管理組織與公共意識形塑.....	53
第一節 劍潭一、二期整宅社區管理組織概況.....	54
一、劍潭一期整宅.....	54
二、劍潭二期整宅.....	58
第二節 社區組成.....	62
一、社區管理組織成員—參與社區管理組織的動機.....	62
二、社區住戶.....	65
三、缺席的住戶：在社區外的房東及（非）社區的房客.....	71
第三節 社區組織.....	79
一、公共意識形塑與生產組織的社區代表性.....	79
二、組織運作.....	87
三、延續組織、交接.....	90
第五章 從空間到社會結構的侷限.....	94



第一節 空間邊界·····	94
一、私人與公共的空間·····	94
二、社區感的空間·····	102
三、社區之內、住戶之外—店家、攤商·····	106
四、劍潭地區整宅空間形式對社區組織之影響·····	115
五、尚未到來的未來—都市更新·····	116
第二節 從空間到社會結構的侷限·····	124
一、整宅特殊性：規模、弱勢比·····	124
二、無法觸及的法令—公寓大廈管理條例·····	127
第六章 結論與後續建議·····	130
第一節 研究發現·····	130
一、法令門檻過高，故社區自行建立符合社區特性的運作模式·····	130
二、整宅社區之無法源自治組織運作良窳程度，不一定與租戶率有直接關係·····	131
三、居民參與社區組織之動機，乃發自共同利益或在地情感·····	131
四、組織運作：財務需經由住戶繳交之社區，組織掌握住戶程度較高·····	131
第二節 後續建議·····	133
一、針對整體住戶進行居住現況調查·····	133
二、制定予以整宅社區訂定社區規約之整宅條例·····	134
三、以整宅社區為案例，擬定予以弱勢居住者生活居住改善相關配套制度·····	134
四、市府介入，提供資源以協助社區組織發展、正式化·····	135





五、提供公有空間予社區組織、社福團體駐點運作……	135
六、發展社區合作社，可提供社區弱勢戶經濟支助，同時為弱勢者（經濟、身分認定等弱勢）融入參與社區公共事務之管道……	135
第三節 研究限制……	136
一、個案研究，非一般性通案研究……	136
二、語言限制……	136
三、研究方法的變動……	136
參考文獻……	138
附錄一 台北市違章建築處理委員會工作報告（節錄）……	142
附錄二 臺北市整建住宅社區及早期國民住宅社區住戶服務組織設置指導原則……	144
附錄三 承購整建住宅契約（水源路整宅）……	145
附錄四 劍潭地區整宅缺失調查結果（1992）……	148
附錄五 臺北市及士林區家戶資料統計表……	149
附錄六 歷年相關整建住宅之研究……	150
附錄七 受訪者一覽表……	152

圖目錄



圖 1-1 問題意識及假設架構	7
圖 1-2 研究目的	10
圖 1-3 研究架構	11
圖 1-4 社區成員與社區自治組織關係	12
圖 2-1 歷年與整宅相關之研究取向	23
圖 3-1 臺北市現有 22 處整宅位置	43
圖 3-2 劍潭地區整宅配置圖	45
圖 3-3 訪談對象分類示意	49
圖 3-4 研究方法	50
圖 4-1 第四及第五章之分析架構	53
圖 4-2 劍潭一期 B 棟西側攤商、C1 棟西南側停車場、C2 棟東側公園	55
圖 4-3 劍潭一期整宅使照圖	56
圖 4-4 劍潭一期整宅 984 戶竣工照	57
圖 4-5 劍潭二期整宅地下室平面圖	59
圖 4-6 劍潭二期整宅一樓平面圖	59
圖 4-7 劍潭二期整宅標準層平面圖	59
圖 4-8 劍潭二期整宅沿街攤商現況	60
圖 4-9 劍潭二期整宅一樓通廊	60
圖 5-1 劍潭一期 B 棟各樓層之中央走廊使用方式	101
圖 5-2 位於梯間供社區使用的座椅 (B 棟)	102
圖 5-3 位於梯間供社區使用的座椅 (C2 棟)	103
圖 5-4 梯間的曬衣空間，同時也是居民在社區生活交集的空間	105
圖 5-5 劍潭地區整宅沿街店家、攤商、(二期) 店家示意圖	106
圖 5-6 劍潭一期地面層出入動線變化示意圖	107
圖 5-7 劍潭二期地面層攤商占用示意圖	109
圖 5-8 劍潭一期整宅 B 棟沿街店家及攤商現況	111
圖 6-1 本文針對整宅社區環境改善之建議架構	133

表目錄



表 2-1 臺北市人口變化	15
表 2-2 臺北市住宅相關統計變化	16
表 2-3 臺北市住宅政策的發展歷程及社區網絡	18
表 2-4 整宅社區管理組織層級分類	24
表 2-5 立案管委會概述	26
表 2-6 整宅社區自治組織財務收入模式	29
表 2-7 臺北市國宅社區轉型公寓大廈	34
表 2-8 國宅社區轉型公寓大廈程序	34
表 2-9 臺北市政府於整宅進行主要之檢修項目	35
表 2-10 歷年臺北市政府於各整宅基地檢修時間表	36
表 2-11 臺北市政府歷年投入於整宅修繕按戶平均經費	37
表 3-1 劍潭地區整宅建物資料	45
表 4-1 劍潭地區整宅所有權屬統計及平均進住年數	74
表 4-2 2010 年直轄市里長選舉候選人得票數 (福華里)	84
表 4-3 2010 年直轄市市長選舉候選人得票數 (福華里)	84
表 4-4 福華里與劍潭一、二期整宅基本資料	85
表 4-5 劍潭地區整宅社區組織概況	90
表 5-1 劍潭地區整宅基本資料	123
表 5-2 臺北市整宅弱勢戶數及比例	126
表 5-3 劍潭地區整宅弱勢狀況	126
表 5-4 劍潭一期整宅弱勢狀況	126
表 5-5 劍潭二期整宅弱勢狀況	126
表 5-6 社區成員資格認定比較	129

第一章 緒論

第一節 研究動機



記憶中的劍潭，就是四、五層樓高的房子公寓、沒有紅綠燈的巷道、如同城堡佇立在制高點的圓山飯店歇山頂、堤防外充滿黃昏滿天的草地流水觀音山。生活在劍潭的步調就如小鎮般，沒有高樓、沒有需要等待後得迅速通過的紅綠燈，小鎮的規模恰好擁有一家各類型的小商店：一家玩具店、一家文具店、一家肉圓店、一家五金行、一家漫畫店、一家冰店、牙醫、中藥行…如同陽光靜止般地緩慢運作著。後來我隨著求學及家庭因素，搬離了劍潭小鎮。


再次回到劍潭小鎮，小鎮依是原來的和藹模樣。只是這次我乃參與都更處¹以改善公共環境之名的空間調查名義，來檢視這些「亟待更改善的窳陋地區—一整建住宅基地」。在和地方頭人、社區自治管理組織接觸，才以得知老舊的國宅²運作方式。也在接觸住戶的同時，自己想像如果進行都市更新後的社區樣貌，將會是什麼樣的畫面？現有社區住戶會需要什麼樣的公共設施及空間、房型配置等問題，思索如何為社區量身訂做一套好的建築計畫。

但隨著接觸越來越多整宅社區的住戶及相關人士，才發現發生於整宅基地上的建物及設備的老舊及公共環境課題，與社區內是否有人會出面進行管理維護有直接關聯。無人管理的空間環境，環境與設備在敗壞後，便無人將其修復，進行管理維護的動作，自然以窳陋敗壞的狀態呈現。故社區公共環境良窳好壞與否的主要因素，是與社區是否有人或組織，對公共環境進行管理維護。

在進入許多整宅社區拜訪調查後，由觀看社區內的公共空間狀態，我可以明

¹ 臺北市都市更新處委託專業者都市改革組織（OURs）於 2011 至 2012 年間之「臺北市早期整建住宅基地暨週邊地區公共環境改善計畫先期規劃」，針對近期較無可能進行更新之 19 處整宅基地（現存整宅共 22 處）進行公共空間環境改善調查。

² 在劍潭，雖然有近期於 1994 年竣工的 16 層電梯大廈—基河 15 號國宅、早期 1975 年竣工配售的劍潭預鑄國宅等。但說到「國宅」，當地的居民直覺聯想到的都是這五棟整建住宅，並且能明確點出「五棟」這數量。除非接著問居民：「那承德路上新蓋的那些國宅呢？」此時居民大部分多會像尋回失憶的記憶般說：「對嘍！那也是國宅。」本文以斜體字區分整宅與國宅，斜體字之國宅為「整建住宅」，而無斜體字者為國民住宅。



顯的感受到，整宅基地內的公共環境，普遍缺乏管理維護。空間的狀態乃提供揭露當下社會狀態的一條顯著線索，整宅基地內的公共空間環境狀態正透露著整宅社區的狀態。那麼，整宅社區內的公共環境為何是缺乏管理的狀態？多數整宅社區中存有自治管理組織，公共環境理應有人能進行管理維護，但就我在 19 處整宅社區中所見，半數以上的社區公共環境仍呈以缺乏管理的狀態。整宅的公共環境和社區管理組織之間，存在著什麼問題？

都市更新是為改變，甚至否認現況而跳躍至一全新狀態的手段。然而今日無論從民眾、社會、報章媒體、甚至代表公共的公部門，對於都市更新的想像，多半不自覺的，半被迫或遷就跟隨房地產坪數兌換、屋主建商你來我往的攻防。這樣的過程，最終得到的還依會是改善居住環境品質的初衷嗎？

2011 年我剛開始接觸南機場一、三期整宅以外的整宅社區時³，首先來到斯文里地區整宅，斯文里地區整宅按建築形式及住戶社區意識，可分為一、二、三期：一期整宅社區當時並無社區管理組織，二期僅有更新會，而無管理社區公共環境現況事務的組織，三期雖有立案等級的管委會，並且透過停車場收租，財源穩定充足，在當時以及 2012 年針對住戶進行更詳細的訪調後發現，許多三期居民對於管委會的狀況、與自身的關係，皆不甚清楚，兩者間關係薄弱。在來到劍潭一期與二期整建住宅（以下簡稱「劍潭地區整宅」）社區時，當我得知劍潭地區整宅社區管理組織財源是由住戶定期繳交，也在接觸地方頭人們的過程中，可看見他們清楚明白都市更新在劍潭地區整宅基地上發生的侷限，要讓都市更新在劍潭地區整宅社區中發生，是一個非常遙遠的想像。想改善公共居住環境的生活品質，也只有面對真實現況的條件處境。為此，我為他們正視困難重重且複雜的社區公共課題努力的互助，而深深感到佩服與感動。相較南機場、斯文里地區整宅社區的經驗，讓我感到些許的驚訝與產生濃厚的好奇心，非常想知道劍潭地區

³ 在此之前，我於 2010 至 2011 年間分別參與了劉可強老師和慕思勉老師開設的實習課與慕思勉老師與劉可強老師開設的初等環境與建築設計課程，皆以南機場為參與的社區，其中劉老師與中正社大、忠勤里合作的課程「南機場國軍閒置宿舍參與式設計工作坊」，即實際參與了現今南機場樂活園區從廢棄閒置空間演變成社區廚房、圖書館、國中國小課後輔導班、里民活動中心的改造過程。

整宅的社區管理組織在社區的相處模式是有何獨特之處，以做為其它處整宅社區組織運作時的參考案例，於是選擇以劍潭地區整宅的社區管理組織為我論文研究的對象。




第二節 問題意識

整建住宅是為臺灣第一批由政府大規模興建的集合住宅，無論設計者在當時對居民入住後的管理方式想像為何，四十年後的今天，這些整宅在社區內的公共環境管理上，的確遭遇到了困境，而呈以老舊窳陋感。而我所疑問的是，整建住宅類型的社區，雖歷經四、五十年的使用，但為何最終（目前的最終）給人的感受是破損的「老舊」，而非像更為古老的老建築、甚至古蹟，給予人一股記錄時代、充滿歷史價值、且被人好好善待使用的面貌氣息呢？在國內目前歷史建築的保存方式，多僅保存下建物硬體空間，卻不見人們繼續照原空間功能使用。我認為不單是被指定為古蹟、歷史建築的建物，其它當下所有尚未成為古蹟、正在使用的建築，亦乃充滿價值的，應被好好善待維護。藝術史家 Nikolaus Pevsner 爵士認為建築（architecture）和建物（building）兩者是不同的觀念，architecture 是經過建築師嚴謹的設計，而未經過建築師之手嚴謹設計的是 building，如林肯大教堂屬於 architecture 的歸類，腳踏車棚則是 building。⁴然而，不屬於 architecture 的 building⁵就一點正視的價值都沒有嗎？我認為無論是歸類為 architecture 或是 building 的建築物，只要經過人們的使用，便出現了它們的價值意義。以此為前提，回頭檢視當下的許多「老舊」建築，其實它們也是充滿「歷史記憶」的建築，都是擁有它的價值，像是生兒育女、養老、居住等，值得且應當好好維護使用的活保存。或換種角度，正因為這些「老舊」住宅，每天都仍存在都市你我的生活裡，無論未來是否能進行更新改建，在實行更新之前，住戶都應善待現況盡以維護管理之責。

當下集合住宅中，整建住宅類型的建築是最為老舊，甚至窳陋的建物，由屋齡、戶數規模的角度來看，也可說是當中最極端的代表。若能在整宅社區中，找

⁴ 原文及出處：A bicycle shed is a building; Lincoln Cathedral is a piece of architecture. Nearly everything that encloses space on a scale sufficient for a human being to move in is a building; the term architecture applies only to buildings designed with a view to aesthetic appeal. *An Outline of European Architecture* (Harmondsworth: Penguin, [1942] 1957), p. 23.

⁵ 國立臺灣大學建築與城鄉研究所（Graduate Institute of Building and Planning, National Taiwan University），從名稱裡便可窺其價值端倪。




尋到一套近可持續維護管理的經營模式，相信其它相較規模更小、屋齡更新的集合住宅，能更容易找到建物及社區管理維護的運作辦法。然而觀看現有 22 處整宅，似乎還沒有出現一種方法可以回應現況公共環境缺乏管理維護的困境。我認為社區住戶善待與自身相關的空間環境，最簡單且必需的方式，由使用者共同負擔公共管理維護支出的費用，而非長期倚賴外部資源投入。劍潭地區整宅⁶的社區運作狀況，乃少處由住戶一同參與公共支出費用負擔的整宅社區，這正提供了我一條線索可繼續探討下去。

一個社區中，尤其在普遍住戶規模大的整宅社區，社區的自治管理組織是如何產生的？若由公寓大廈管理條例的法令角度來看，即召集三分之二以上建物所有權登記之區分所有權人，召開區分所有權人大會，報備成立正式的管理委員會。然而規模大的社區，召開區分所有權會議實為不易。且整宅社區中普遍由近半數比例的住戶為無產權的租賃戶或寄居親友宅的住戶⁷組成，此意味社區中近半數比例的區分所有權人一房東或屋主，可能因不住在社區內，而無法或不願關心社區內平日公共環境等事務，且不易聯絡、動向不明等諸多狀況。無以成立立法源化的管理組織，社區在公共環境維護上，自然找不到負責管理的對象，或讓想要對公共環境進行管理的人或組織，缺乏法律上動員社區的公權力。如此說來，社區中的無產權住戶比例要是高了些（超出三分之一的狀況下，即使住於社區內之自住戶全數出席會議的條件下，住於社區外的區分所有權人也要出席），就不易成立立法源化的管委會，而出現上述不易管理的狀況。租賃或寄居的無產權住戶在現有法令制度設計中，關於自身所居住社區的公共事務參與權責，多半是被排除在外的，這種由是否擁有房屋財產權的法令設計，造成實際居住在社區的住戶（特指無產權住戶）與社區管理兩者出現脫鉤可能的潛在問題，尤其在無產權住戶比例較高的社區。

⁶ 劍潭地區整宅分別為劍潭一期整宅與劍潭二期整宅，一期整宅基地上佇立四棟各別兩百餘戶規模的建築，二期為單棟一百九十五戶的建築。在社區運作上，五棟建築分別獨立成立各自的社區管理組織，本文特以「劍潭地區整宅」來強調「劍潭一、二期整宅」基地上存有五個整宅社區，避免讀者誤以為劍潭一、二期整宅，僅有兩個（一期與二期）的社區組織。

⁷ 余於參與都更處 2012 年的整宅先期規劃案中，透過向 19 處整宅社區頭人訪談得知。



在多數整宅社區中，社區雖無法成立法令定義的管委會，但仍有一群人願意站出來為自己所處的社區，在無法源依據支持，以提供公權力及規範限制的狀態下，面對並維護管理日常生活中公共環境。各個不同的整宅社區也因社區的不同條件，在現況僅有的條件下，出現不同樣貌的社區自治組織。而和公共事務維護管理的運作最直接相關的，乃財務的健全穩定。多數的整宅社區自治組織，因組織缺乏法源正當性以及社區規模大、住戶多，自治組織獲得財源的最簡單方式，是以跳過社區住戶，藉由非正式使用整宅基地內市府已無管理的市有產權空間，做為倉儲、停車等可收租空間的方式來獲得社區公共支出費用財源（詳參第二章第三節第三項財務狀況及來源）。其他沒有空間可做為收租使用的整宅社區，就只能透過住戶繳交以取得公共支出的財務來源。但由於組織不健全、缺乏成員幹部、運作的正當性等狀況，當面對規模大的整宅社區住戶，一旦住戶不願配合共同分擔公共支出的費用，便造成財務不穩定、收費不公平（有人可以不繳）等問題，許多無法由住戶以外獲得財源的整宅社區組織，只能面臨解散的困境。只有極少數整宅社區組織，能成功透過住戶繳交公共費用，來維持社區內公共事務運作，劍潭一期 A 棟、C2 棟及劍潭二期整宅社區則是二十餘處整宅社區中的少數社區，其中社區住戶的配合度又以劍潭二期最高。

劍潭二期整宅乃單棟 195 戶規模、中央通廊型的集合住宅，緊鄰劍潭二期整宅周遭，即劍潭一期整宅。而劍潭一期整宅為四棟兩百戶規模、中央通廊型的集合住宅。劍潭一、二期整宅別於它處同一地區的整宅社區：建築類型不同、或多棟單一社區組織。劍潭一、二期整宅，乃五棟規模與建築類型相似，而各自成立自己的社區自治管理組織。當劍潭地區五棟整宅社區中，管理維護的良窳出現差別時，則能排除空間形式差異的因素，探討差別所在。是故，本文將不單以劍潭二期整宅為研究範圍，同時也納入劍潭一期整宅，彼此相互比較，從中發現歸納出在集合住宅社區裡，由社區居民自行組織建立起一套管理維護的機制。

在此之前，我也必需提問以釐清造成今日現況的整個歷史脈絡：一、興建整建住宅的歷史背景，由當時到今日之間的政策是怎麼看待整宅社區的？二、在本

研究之前，其他的外來者（社區以外的研究者、市府相關單位、規劃設計者等）是如何看待及想像整宅社區？三、聚焦於現有二十餘處整建住宅基地內社區組織在社區公共環境維管事務上，是如何進行運作？四、整宅與市府間的關係為何？為何居民認為自己所住的是國宅，而市府認定整宅不屬國宅？不論整宅是不是國宅，負責管理維護的國宅處已整併可說不復存在。市府在國宅處整併後，是如何處理國宅社區的相關管理維護事宜？抑或將整宅社區比照其它由民間興建的非國宅社區，這些社區是如何管理維護社區公共空間環境品質的？這些歷史脈絡的釐清，將於第二章中展開爬梳。

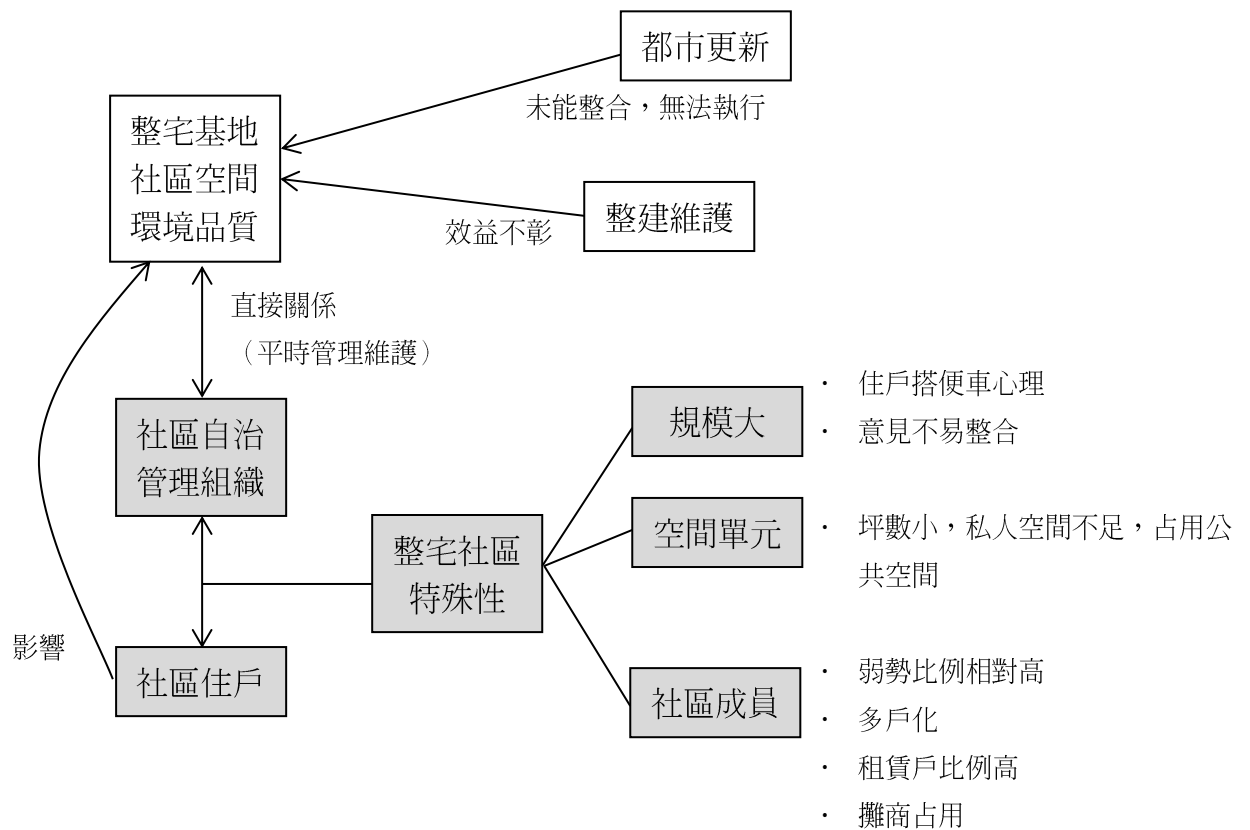



圖 1-1 問題意識及假設架構（深色部分為假設）

第三節 研究目的




今日多數整宅社區居民已成立社區自治組織，但僅少數社區自治組織成立符合公寓大廈管理條例之管理委員會(以下簡稱管委會)，擁有法源依據及效力。這些已成立自治組織的整宅社區，多半礙於法令設計，在近半數區分所有權人非住於社區內的狀況下，不易取得聯繫、召開大會討論、進行決議等。而部分尚未立案之社區自治組織，於運作及處理公共事務、維護公共環境成效，並不亞於已立案管委會之整宅社區。雖尚未立案之社區組織⁸，也同為區分所有權人比例不足、或產權複雜等因素限制，無法進一步將組織法源化，成立正式立案之管委會，以獲得政府於公寓大廈所給予之相關資源及市政資訊。但同時未立案之社區組織，亦無受公寓大廈管理條例所定義之組織方式、運作程序等限制。

臺北市都市更新處 2012 年的調查中指出，在十九處整宅社區內平均有四至六成的住戶為無產權住戶。這也意味著市府對於整宅社區，無論是進行「改善居住環境，增進公共利益」的都市更新，或是成立「加強公寓大廈之管理維護，提升居住品質」的管委會時，將有半數左右的住戶因非區分所有權人，而無法參與其中。

在組織無法源化，社區的公共事務是如何運作？無法源化的社區自治組織，雖無法律效力，但也意味著不需按法律規章程序行事及組織架構，節省下許多組織程序上的成本。而社區自治組織對於「管理公共事務組織」，會朝向成立一個仿照公寓大廈管委會規章制度的方向發展，抑或依社區特性發展出獨特且適用於社區的規則？另一方面，社區內涉及到「公共」的大小事務，住戶是如何想像及看待的？由各種不同住戶所組成的社區，居民對「公共」的想像及界定，與立場和態度是否有所不同？而他們如何看待彼此，且如何共同生活居住於同一基地（／社區）內？

⁸ 本文以「管委會」及「社區／自治組織」兩不同名詞，區分其社區組織是否已正式立案法源化，前者法源化之社區組織，後者為尚未立案者。口述資料及社區組織名詞之管委會若為尚未立案者，則以斜體字表示。



現今住房高自有率且缺乏給予無產權住戶法源保障的社會環境下，這些整宅社區近半數的組成一無產權住戶，究竟是哪些人？他們為什麼選擇居住於整宅社區？他們怎麼想像自己與社區的關係？生活居住在整宅基地上的人對「公共」，有著什麼樣的想像？公共的邊界與權力又如何界定？整宅社區普遍未正式化，在劍潭地區整宅社區中，可見到社區組織積極且有組織架構的運作，如定期開會、幹部事務分工等。然而這裡的社區組織為何不進一步正式法源化，以獲得法律給予的公權力、政府所提供的相關資源？同時讓整宅社區組織可運作的因素是什麼？

劍潭一、二期整宅社區組織未能正式法源化，與社區租戶率高有關。而無產權住戶，與社區組織在推動社區公共事務的順利與否，這兩者之間是什麼樣的關係？是社區的租賃率越高，公共事務越不易推動執行？或是反而相反？抑或無關？繳交公共費用是居民對投入心力於公共環境的最簡單方式，但並非所有的住戶皆認同此觀點，尤其在普遍無需繳交公共費用的整宅社區。在劍潭的區整宅，配合繳交公共支出費用的整宅社區居民，願意認可、甚至認同社區管理組織的因素是什麼？若能在集合住宅中，最特殊的類型—整建住宅中找尋出線索，我相信未來在其它集合住宅，也能從中獲得共同改善公共環境的線索。

綜合以上，本文欲以劍潭地區整宅社區組織為研究對象，探討在無法獲得法定公權力的狀態下，社區管理自治組織是如何運作、獲得在社區中的合法性、參與社區組織成員的動機、社區組織運作所遇的困境及回應方式，而歸納出劍潭地區整宅社區組織運作模式。最後再以此為立基，提出可回應並試圖突破劍潭地區整宅社區組織現況的建議方案，並做為其它處整宅社區參考案例，此為本研究之主要目的。

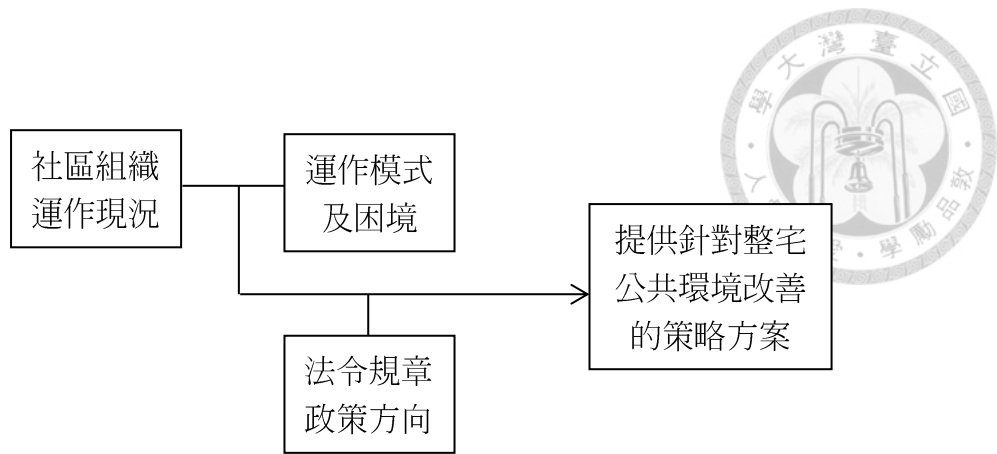


圖 1-2 研究目的

第四節 研究流程及架構

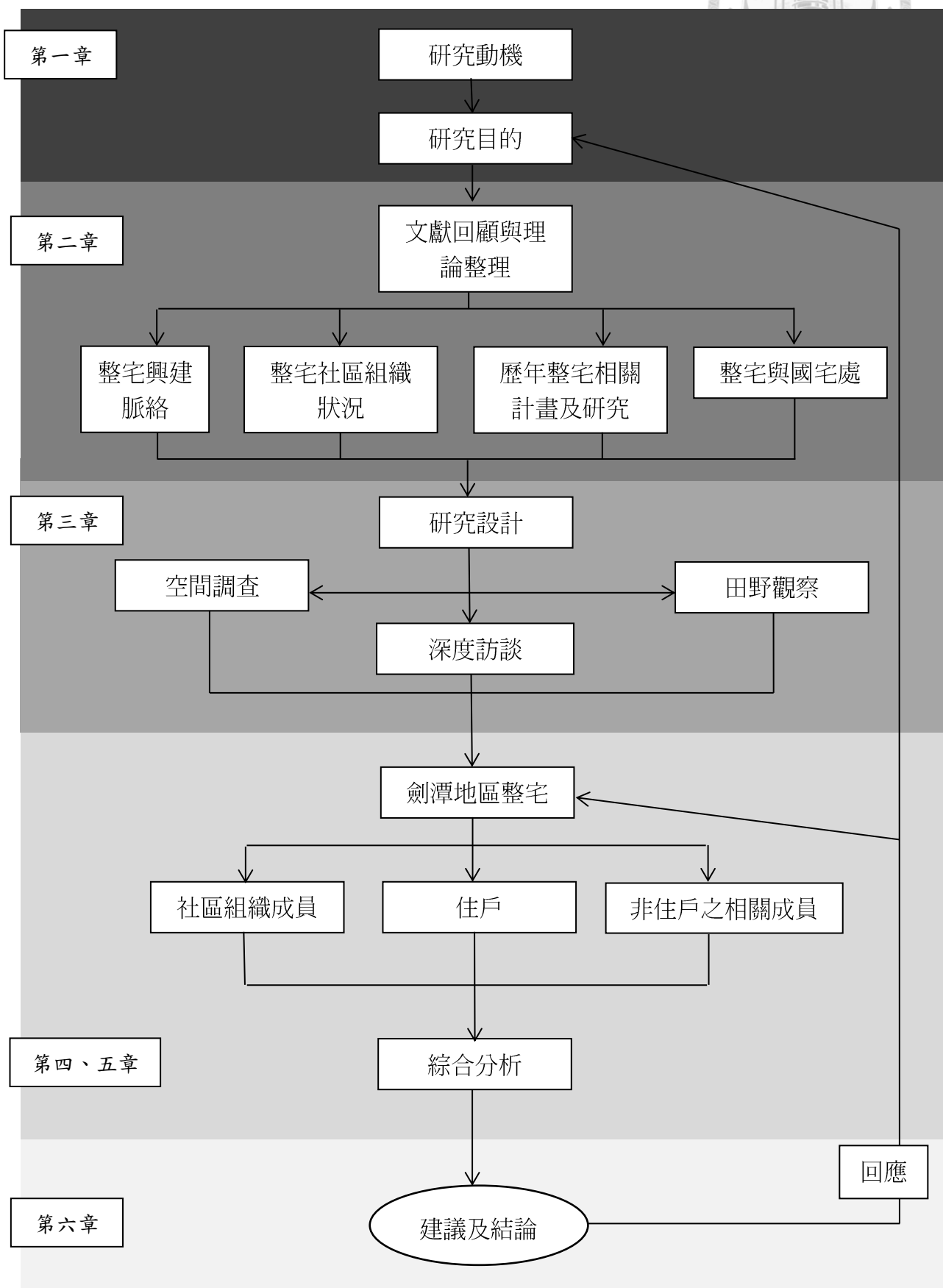


圖 1-3 研究架構

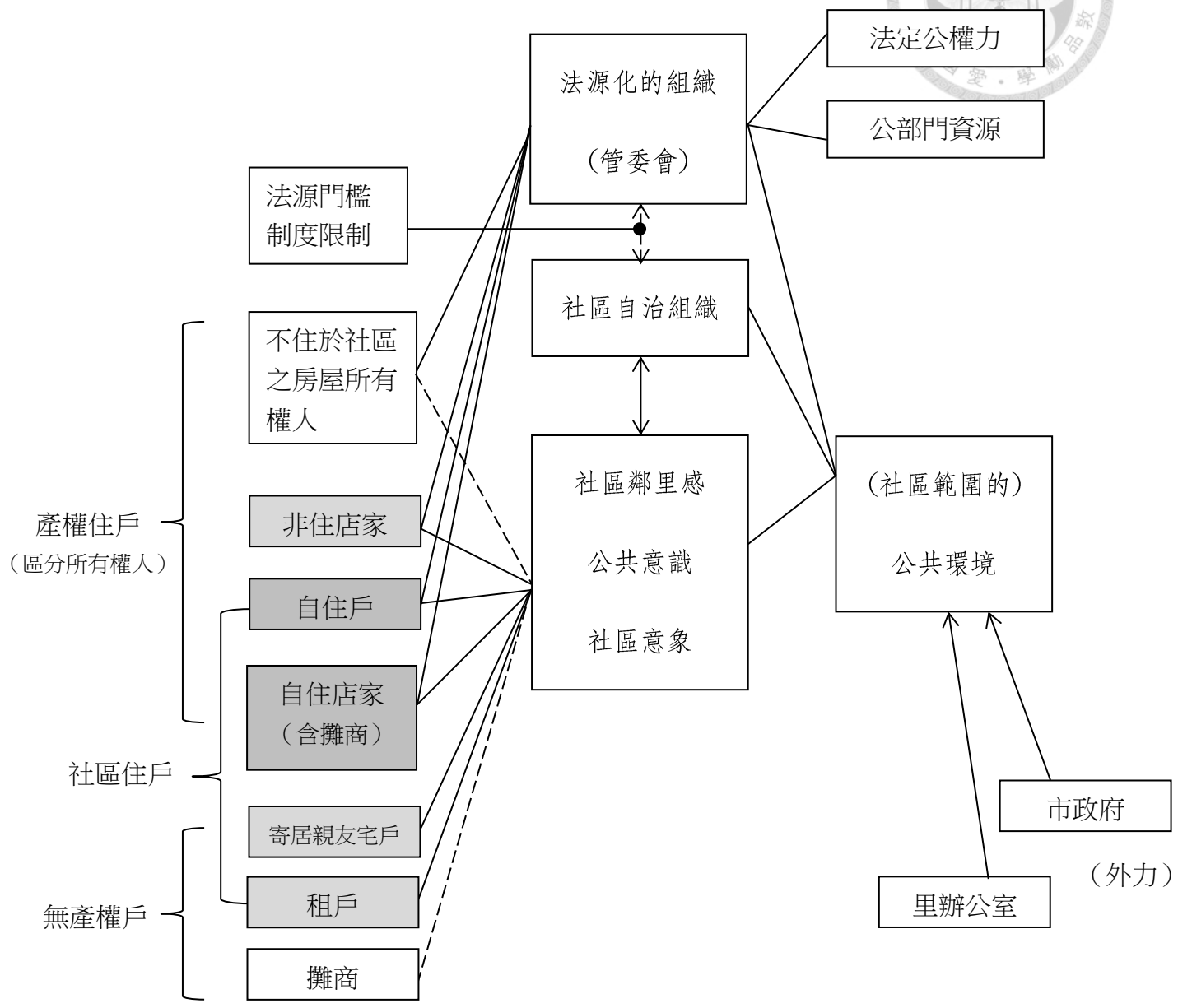


圖 1-4 社區成員與社區自治組織關係

第二章 文獻回顧



本文針對構成社區整體意象的各別住戶現況進行經驗研究，以了解各別住戶是如何想像共同居住於同一社區，以及如何認同社區，定義出我群與他群。同時針對歷年整宅相關研究及計畫、社區相關文獻進行理論回顧，以了解整建住宅是在什麼樣的時空背景下所興建，這過程中的制度、建築設計，在日後造成哪些影響等，以及社區主體以外之規劃者、研究員及社區內部，是何以看待整宅社區。再以綜合相關文獻資料，納入實地社區訪談資料，進行後續分析。

第一節 整建住宅歷史脈絡


一、 整建住宅的興建脈絡

1960 年代，臺海兩岸政局走向和平趨勢。1962 年國民政府在臺灣開始實施四年經建計畫，以出口導向工業化及擴展對外貿易來加速經濟發展為目標。國家主要預算自此逐漸由軍事國防轉向公共建設，進行發展都市計畫道路、自來水及下水道等公共工程計畫。都市發展政策也由兩岸對立下，防空疏散為主的限制發展，轉向配合工業化出口導向的發展取向。為提升資本運轉效率，交通成為首要著重的項目。同時國家集臺北市為主要的政治及經濟指揮中心，於臺北都會區與邊緣城鎮規劃設置工業區，使得大量城鄉移民湧入臺北都會區，造成住宅服務的需求提高（楊友仁，1998）。

1964 年，內政部第二次修正發布違章建築處理辦法，針對違建戶拆除以「先建後拆」之安置原則的整建住宅政策⁹。社區管理方面，則由國民住宅及社區建設委員會於大多數整宅區，設立社區發展委員會，或消費合作社自行管理社區事務。當時由政府直接興建之住宅，分為國民住宅與整建住宅：前者是為實行住者有其屋之政策，針對一般普遍性民眾所興建；後者為市政公共工程之公益所需，而被迫拆遷住戶¹⁰之安置所興建。

⁹ 直到 1975 年 6 月 10 日又再次修正發布，刪除其中先建後拆的政策。

¹⁰ 當時違建又可分三類：登記有案之違建、無案之舊違建、新違建。整建住宅僅提供登記有案



整建住宅興建於 1962-1975 年間，計 23 處基地、共 11,012 戶¹¹，是為安置臺北市 1960 至 1970 年代因應防洪防颱防空、河堤工程、改善交通秩序、國民中學教育建設用地徵收之拆遷戶所興建。居住在這些拆遷的臨時搭建非正式房舍中的住戶，多半為 1940 至 1950 年代隨國民政府由中國渡海來臺的政治移民，及島內城鄉移民。根據臺灣警備總部 1964 年 4 月之違建調查報告，臺北市違建計 52,887 間、72,056 戶，居住人口 292,894 人，違建區居住人口占臺北市總人口數 28.13%，其中七成又為外省籍退役軍人¹²。臺北市整宅當時被視為兩蔣時代政府威信與德政的展示窗（黃麗玲，2002）。然而自 1966 年到 1974 年間，臺北市依第一期及第二期違章建築處理四年計畫實際拆除了 30,399 戶，而整建住宅僅提供 11,102 戶的住宅單元。

在市政府原來的計畫以及我們議會通過的是根據整建住宅計畫來通過這筆預算，原來市政府的計畫是希望建整建住宅來解決違章建築的問題，可是你現在臺北市許多的為公益而拆除，或者為興建學校而拆除的違章建築，也許有極少數的不太完整，有多少不能夠配住整建住宅，而你市政府原來計畫的整建住宅，議會通過預算的整建住宅，不分配給這些由於公益而拆除的違建戶，却要以一般國民住宅出售。我認為這一種作法是違背了市政府原來的計畫，以及違背了議會通過預算的原則，不但市手續上的錯誤，而且在政策上的掌握也已經有出入的地方。國民住宅與整建住宅是兩回事，整建住宅通過的預算是為了特定的對象而建築的。國民住宅是在你的政策之下，是為了實行住者有其屋，解決普遍一般市民住的問題。（譚鳴皋議員質詢張豐緒市長，臺北市議會公報，1975：421）

相較於 1963 年臺北市僅 1.87 坪（6.2 平方公尺）¹³的人均居住面積，整建住宅提供每戶 8 至 16 坪，且符合通風、採光及獨立廚房、衛生設備¹⁴的現代化品

之違建戶辦理入住抽籤申請。

¹¹ 臺北都市更新處，2012。

¹² 臺北市政府研究發展考核委員會，1992。

¹³ 行政院國際經濟合作發展委員會都市建設及住宅計劃小組，1970。國民住宅資料。1 坪相當於 3.31 平方公尺（35.63 平方呎）。住宅法於 2012 年規定平均每人最小居住面積為 3.96 坪。

¹⁴ 1967 年抽樣調查中，臺北市有專用電源的戶數比為 70%、擁有廁所設備者 83%、具備浴室者

質的居住環境，在 1970 年臺北市違章建築處理委員會工作報告¹⁵中，可得知這些坪數的整建住宅，當時以每戶容納 6 人為規劃。國家為了儘可能在有限的經費預算與土地上蓋出相當數量的住宅，每戶單元中僅保留了能夠彰顯現代生活最基本品質的衛浴設備，卻將住宅空間壓縮到只剩下一房一廳或是一間大統間的大小。至於裡面這些爸爸媽媽爺爺奶奶兒子女兒怎麼住，國家沒有過問，也似乎一點也不覺得是個問題（劉欣蓉，2011：183）。依 1960 年代住宅平均面積標準做為參考，所興建 10 坪上下居住單元的整建住宅。然而隨國人物質水平的提升，相較於臺北市今日住宅平均面積 29.01 坪¹⁶的標準來看，整建住宅的居住單元尚不足一半。整宅住戶當空間不足時，除了搬遷外，仍留在社區的住戶多由占用公共空間以自行增建、另租或另購單元、與相鄰單元連通合併等方式，來回應居住空間需求。

表 2-1 臺北市人口變化（資料來源：內政部營建署 本研究整理）

年別	臺北市人口數（人）	備註
1945	335,379	終戰前
1945	271,754	日人遣返後
1949	484,321	國府遷臺
1967	1,224,642	臺北市改為院轄市，並併入士林、北投、內湖、南港、景美、木柵為行政區
1975	1,839,641	臺北市國宅處成立
1989	2,702,678	無住屋運動
2013	2,679,051	今日（截至四月底）

74%。

¹⁵ 詳參附錄二 台北市違章建築處理委員會工作報告（節錄）。

¹⁶ 臺北市住宅平均面積最高為大安區：32.93 坪，最低為萬華區：23.33 坪，劍潭一、二期整宅所在之士林區為 32.74 坪。資料來源：戶政司，101 年第三季，住宅 e 化網。

表 2-2 臺北市住宅相關統計變化（資料來源：行政院主計處¹⁷）

年別	平均每戶面積 (坪/戶)	平均每人面積 (坪/人)	平均家戶人口 (人/宅)	平均房間數 (間/宅)
1963		1.87		
1977	27.75	4.35		
1983	25.59	5.31	4.82	3.66
1990	29.02	7.30	3.99	3.90
2000	28.37	7.89	3.6	4.3
2010	29	8.28	3.5	4.2

二、1975 年以後的都市政策與整宅

歷經三、四十餘年的時月，這些相近年間興建的整建住宅，日後因住戶背景、住戶流動、區位、社區組織、建築設計、社會變遷等因素特性差異，造成現今各社區迥然有別的環境面貌。國宅處成立前所興建之整建住宅¹⁸，臺北市境內計有一萬一千餘戶。由於缺乏日後管理維護等因素，竣工後僅十餘年的時月，社區環境便已出現的破敗意象（臺北市政府國民住宅處，1977）。1980 年代末始有以整宅社區為對象之地區更新計畫及相關研究出現。

1956 年，分層分戶的立體化住宅才開始出現於臺灣，當時臺灣社會普遍未能接受居住於立體化的住宅裡。為推動住宅立體化，以解決當時人口逐漸聚集於都市，所造成都市土地不足的問題。然而在民間缺乏對立體化住宅的想像下，政府扮演起帶頭興建的角色。在國內尚無興建大批集合住宅經驗的背景下，一批一批由 100 至 1440 戶組成的整宅社區就此產生。

當時負責整建住宅興辦業務單位為「臺北市國民住宅興建委員會」，此委員會於 1967 年隨臺北市升格改制後改組為「臺北市國民住宅及社區建設委員會¹⁹」（簡稱國宅會）。1974 年依行政院指示將「臺北市國民住宅及社區建設委員會」

¹⁷ 臺閩地區戶口及住宅普查報告（1980、1990、1995、2000、2010）、住宅狀況調查報告（1993）。

¹⁸ 臺北市政府國宅處於 1975 年成立。

¹⁹ 1968 至 1974 年間由臺北市國民住宅及社區建設委員會所興建各類住宅計 10,317 戶，其中 8,364 戶為整建住宅。

與「臺北市違章建築處理委員會²⁰」合併為「臺北市政府國民住宅處」(簡稱國宅處)。藉由整宅興建經驗，國宅處設立國民住宅管理維護基金，提供國宅社區日後建物及設備維護管理經費，維持居住環境品質。然整建住宅皆於國宅處成立之前所興建，國宅處認定整宅社區不適用於國宅條例之相關維管辦法。這些早期由政府所興蓋的整宅，雖提供住戶當時新進的沖水馬桶、自來水、垃圾管道等設備，但由於日後缺乏管理維護機制的運作及輔導的條件下，未經十年的歲月，就已呈現破敗意象（臺北市政府國民住宅處，1977）。

²⁰ 臺北市違章建築管理委員會，簡稱「違管會」，成立於 1965 年 7 月 1 日。

表 2-3 臺北市住宅政策的發展歷程及社區網絡 參考資料：廖乙勇、陳錦賜(2005)

時期	住宅型態形成的歷史背景
1949-1960	國共內戰，致使國民政府遷臺，政治移民潮大量湧入都市邊緣地區，屬於歷史偏安時期。國民政府以臺澎金馬做為反共基地，以反攻大陸為使命，並將 85% 國家預算用於軍事建設，無力也無心於住宅政策。政治移民多自行興建「臨時性住宅及違建住宅」(squatter) 以回應居住需求。這些臨時住宅之住戶有 70% 為政治移民。
1960-1976	臺灣農業社會轉型為工商社會，鄉村人口大量遷移至臺北市邊緣地區，促使違建住宅持續蔓延。1962 年，臺北市配合四年經建計畫及升格直轄市，積極發展都市公共建設，為安置公共工程之違建拆遷戶，開始興建「整建住宅」(Resettlement Tenement)。整宅社區居民大多為兩蔣時代的政治移民，居民的背景及屬性相同，社區網絡關係密切，社區意識與認同度相當高。
1976-1982	為符合「住者有其屋」政策並照顧中低收入家庭，政府開啟直接興建「國民住宅」(Public Housing) ²¹ 的政策。整宅社區居民經濟能力改善者大多遷居他處，留住社區者多為中低收入戶及獨居老人，遷入者大多為勞工階層的弱勢住戶及城鄉新移民的租屋房客。因為居民屬性的轉變及背景的不同，社區的網絡關係逐漸疏離，社區意識與認同度逐漸降低。
1980-1990	1980 年代，臺北市持續的建設與經濟的發展，房屋市場景氣熱絡。房價飆升，民間開發商大量投資興建「私有住宅」(Private Housing)。此時遷離整宅社區的居民愈來愈多，留住者仍以獨居老人或老榮民及較低收入住戶為主；遷入者以城鄉新移民的租屋客為主。
1990 至今	市區老舊住宅環境窳陋，開啟了「都市更新」(Urban regeneration) 的策略。因應國民住宅政策轉型及推動都市更新，臺北市於 2004 年整併國民住宅處，並成立都市更新處。臺北市更於 2011 年公股成立財團法人臺北市都市更新推動中心，以服務整建住宅、海砂屋、老舊中低樓層等建物進行都更事宜。1990 年代以後，由於整宅社區人口的快速變遷，導致整宅居民逐漸喪失社區意識的認同度，社區網絡微弱。

自臺北市市長民選（1998 年）起，基於選票因素，人口密集的整宅社區自然成為市長候選人拜票之票倉。選後為履行選前拜票時之承諾事項，臺北市政府開始逐以編列整宅檢修工程修繕經費，至今累計投入一億九千萬餘元²²於各個整宅社區，進行公共環境及基本衛生設備維護修繕，改善居住品質。更甚於 2010

²¹ 國民住宅條例第十九條規定，承購人居住二年後（2002 年修正為一年），得以將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。自 1976 至 2002 年間，由政府所直接興建國民住宅計有 51,328 戶。然而這些國民住宅在經過一、二年後，即可進入民間私有住宅市場。

²² 1998 至 2011 年，針對 19 處整宅已投入 191,582,678 元進行檢修。臺北市都市更新處（2012）。

年將全數整宅基地指定為策略性都市更新地區，給予二倍容積獎勵條件，希望藉由剷平重建的都市更新方式，來回應整宅社區住宅建物老舊、單元面積小、密度高、規模大等因素所衍生的相關問題。

依 1960 年代住宅平均面積標準做為參考，所興建 10 坪上下居住單元的整建住宅。然而隨國人物質水平的提升，相較於臺北市今日住宅平均面積 29.01 坪²³的標準來看，整建住宅的居住單元尚不足一半。整宅住戶當空間不足時，除了搬遷外，仍留在社區的住戶多由占用公共空間以自行增建、另租或另購單元、與相鄰單元連通合併等方式，來回應居住空間需求。

當年市政府興建整建住宅之資金，主要來自美援貸款及土地增值稅收。由政府提供土地，直接興建後，再依有違建資格之拆遷戶承購。為減輕拆遷戶承購負擔，在產權上僅出售房屋所有權予住戶²⁴，而土地權則以政府低價承租給住戶的方式²⁵。最初政府規定整建住宅不得出售，隨後幾年就規定五年內不得買賣，然上有政策、下有對策的社會氛圍下，在 1977 年臺北市國宅處的研究報告中，以最早竣工的南機場一期為例，在住戶入住後十二年後，向政府承購的自住戶比例僅占 17.03%，竣工五年多的劍潭一、二期整宅也僅有 36.08% 的住戶是為第一批向政府承購的原住戶，由此可見民眾私底下買賣整宅，政府也無從管制。

整宅基地內的公共課題不單是建物及設備的老舊，同時也包含了許多社會面向的問題待改善，如弱勢、租賃居住者的相較集中。在臺北市目前為改善窳陋地區的想像，多侷限於以產權界定參與權的都市更新方式下，整合戶數眾多的整宅住戶乃一困難的挑戰外，許多無產權或有產權但無餘力參與的住戶，是無以參與改善建物品質的都更算盤之中，需要能有超越現有法令思維、更進一步的完善配套措施來回應這些住戶在更新時、更新後的居住需求。

²³ 臺北市住宅平均面積最高為大安區：32.93 坪，最低為萬華區：23.33 坪，劍潭一、二期整宅所在之士林區為 32.74 坪。資料來源：戶政司，101 年第三季，住宅 e 化網。

²⁴ 承購戶僅承購室內私人使用之房屋面積，公共梯間、走廊等公共設施，為市府持分，以減少配住戶承購的負擔。直到陳水扁擔任臺北市市長時，才以按比例讓售公共梯間等房屋持分及土地所有權予住戶。馬英九擔任臺北市市長時，針對整宅基地內之產權加以進行清查及登記。

²⁵ 1975 年萬大計畫的整建住宅，改採以房屋所有權及土地所有權一併出售予受配戶。

財團法人台北市都市更新推動中心昨天上午掛牌成立，100%公股捐助成立的都更推動中心，不以營利為目的，僅負責整合、諮詢、計畫送審等業務，現階段將以整宅、海砂屋、老舊中低樓層等建物為優先服務對象。〈都更中心掛牌 海砂屋、整宅優先〉—聯合報 2012/10/24 記者邱瓊玉，臺北報導。

近日臺北市都市更新推動中心成立，並以整宅、海砂屋等老舊社區為優先更新目標，但整宅社區的住戶所面臨關乎住宅的課題，是否僅限於房舍建物設備老舊爾？自 1980 年代末期開始的以產權作為認定獲得資源標準的都市更新，對於近全數的整宅基地至今亦無法推動，以此取向的空間改善策略在整宅基地上，難道還要再花三十年的時間，來證明這樣的法令規章在整宅基地上的不可行嗎？在本節公部門對整宅政策之後，下節將以檢視並區分歷年以整建住宅為對象的相關研究及計畫，是以什麼樣的觀點，來看待整宅基地。

第二節 歷年整宅相關計畫及研究取向

若將歷年針對整宅所進行的相關計畫及研究，可略分為三類：整宅社區老舊應都市更新以美化都市景觀之論述、整宅社區推動都市更新之困境、居住於整宅社區之居民經驗與其它相關研究，以下詳列各相關研究，再加以說明：就上述各篇關乎整建住宅的研究及計畫，可分為下列三類主要類型，以下就各類型，進行說明：

一、美化都市景觀


整建住宅為臺北市境內龐大且高密度的集合住宅社區。自整宅竣工，住戶入住後不及十多年載，便已呈現破敗意象。1980 年代末開始，市府及部分社區居民期盼以都市更新方式，來解決社區之窳陋破敗感。其內容多以哪些空間是如何的混亂，造成觀感上的不悅，如：住戶占用公共梯間、走廊，隨意擺設雜物，攤商隨意擺設，以及住戶自行加蓋造成通風採光不足等問題。後續計畫，也多為回應此時的研究而產生的空間規劃，以拆除重建或整建維護的面向為主，卻未能更進一步回應整宅基地上的居民，為何出現占用、攤商出現的原因所在。

二、推動都市更新所遇問題

自推動都市更新計畫二十年載後，二十餘處整宅基地之都市更新推動仍遙遙無期。究竟整宅社區為何難以進行都市更新？近十年間，已有不少這發問的相關研究，如在針對吳興街二期整宅的研究中，許德和指出政府從整宅外部的容積獎勵做為更新因素，欠缺整宅住戶社會網絡結構的內部因素考量，因而不易整合社區更新意願（許德和，2010）。

三、住戶居住經驗及其它相關類

經由實地訪談整宅社區住戶之生活經驗，來了解整宅社區內部特殊的結構組成，如生活在忠勤里南機場一期社區的居民，尤其圈陷於貧民窟中的女性居民，她們的城鄉遷移經驗與都市居住變遷、生活世界與貧民窟社區的關聯性，來以探



討弱勢婦女與貧民窟在父權社會與都市變遷的圖像（劉美琴，2000）。在劉美琴文中的訪談對象中，窺出受訪者的居住、工作、生活型態。在林口社區，水源路一期整宅成功進行都市更新案成為市府標舉整宅都更的模範背後，其都市更新過程中，社區民眾發展社區的主體意識過程，反應既有都市更新制度面與結構性限制：保障產權。然而此般的思維讓社區面臨私人利益與社區情誼做抉擇時，民眾多以前者做為選擇。而公共利益成為被操弄的論述，原先應給予照護的弱勢住戶，在參與推動過程中，反而孤立於決策場域外，甚至被迫離開（蔡孟芳，2004）。而王茜穎以相鄰信義計畫區一路之隔的基隆路整宅為對象，探討全球與在地之間的社區與空間建構與運作過程，邊界外的窳陋地區是如何被排除與再次重新收編。同時在日常生活層次方面，弱勢居民受限權力與資源不平等時，以創造、自主性的方式，對汙名化進行顛覆、反抗，以改善不平等的處境（王茜穎，2005）。

由歷年整宅相關研究可發現，在不同年代的時空背景下，研究者所關心的面向有不同趨勢。從建築物本體及公共設備、地區環境髒亂改善的關注，到 1980 年代末期開始出現以美化都市景觀為由，進行都市更新計畫之論述。以及 2000 年以後，探討推動都市更新所遇之困境，從整宅社區居民的角度探討弱勢汙名化、邊緣化、全球化下的都市治理等現象（參附錄六 歷年相關整建住宅之研究）。

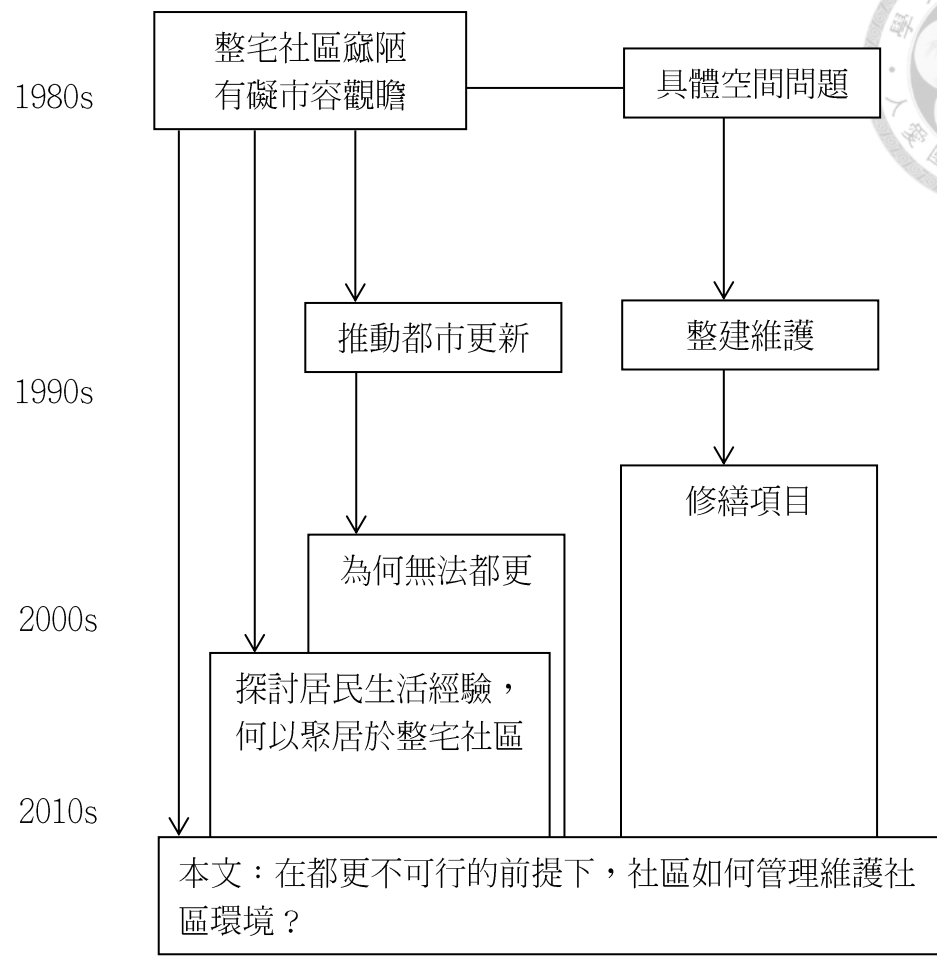
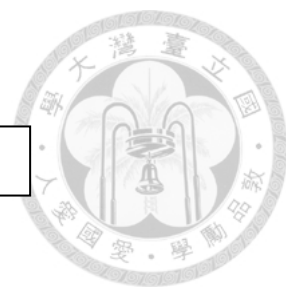


圖 2-1 歷年與整宅相關之研究取向

第三節 整宅社區組織



一、 管理組織級別

在 2012 年臺北市都更處委託專業者都市改革組織的研究報告²⁶指出，整宅社區之自治管理狀況，按法源分類，可分為已成立公寓大廈管委會之社區及未立案之社區。其中未立案之社區，又可分為二類：有未立案之社區自治組織運作之社區、與尚無組織之社區。

表 2-4 整宅社區管理組織層級分類


組成分類		所屬整宅	特性
立案	立案之公寓大廈管委會	斯文里三期整宅（蘭州公寓大廈管理委員會，1990）、信義路整宅（臺北市信維大樓管理委員會，2007）、基隆路整宅 A 基地（臺北市信義區興隆整宅管理委員會，2008）。 ※括弧內為管委會名稱、立案年份	擁有法定公權力，但也受限於法令制度或礙於執行。
無立案	未立案之社區自治組織	斯文里二期整宅、蘭州厝宅、南機場十三號基地整宅、南機場一號基地整宅、南機場二期整宅（社區發展協會）、西園路一期（A 棟、B 棟各別成立）、南機場三期整宅、民生東路整宅、劍潭一期整宅（A、B、C1、C2 各別成立）、劍潭二期整宅。	缺乏法定公權力，自治組織公權力多寡，取決於與社區間之默契程度。
	無組織之社區	斯文里一期整宅、西園路二期整宅、南機場一期整宅、水源路二期整宅、水源路三期整宅。	多倚賴里辦公室作為溝通整合意見之平臺。

資料來源：專業者都市改革組織（2012）、本研究整理。

（一）立案之公寓大廈管委會

既有二十餘處整宅中，僅有三處整宅成立有法源化之社區組織。此三處整宅成立管委會時間，正於北市府近十年間鼓勵整宅進行都市更新期間。住戶多出於更新動機而促成自治組織順利法源化。整宅社區住戶少則百戶、多則千戶，規模龐大。如以 200 戶的社區欲成立法源化的管委會為例，依公寓大廈管理條例第 26 條規定，需 2/3 以上區分所有權人出席，也意味者必須召集 133 以上的區分

²⁶ 臺北市早期整建住宅基地暨週邊地區公共環境改善計畫先期規劃，劉可強、彭揚凱計畫主持。



所有權人出席會議。成立管委會後，按公寓大廈管理條例第 25 條規定，每年至少應召開定期區分所有權人會議一次。此二門檻，讓戶數龐大的整宅社區組織無法進一步法源化。就算通過第一次的區分所有權人會議，成立管委會，但每年定期召開大會的規定成為管委會的極大考驗。常讓管委會為召開定期大會，而耗盡了精力及資源。

蘭州公寓大廈管理委員會（斯文里三期整宅）為立案組織，得以正式向臺北市政府市場處承租地下室使用，做為社區公共支出之經費來源。然住戶（區分所有權人）多因受限於住宅單元空間不足，以因應家戶人口增加所需，而多選擇搬離社區；或缺乏參與公共事務之動機。造成每年管委會定期召開之區分所有權人會議，因出席人數不足而流會，甚至連續流會，以致管委會喪失合法性的可能。失去合法性的管委會，同時意味著失去向市場處承租地下室的權利。為避免上述的狀況發生，管委會選擇將部分由地下室收租的公共經費，做為召開區分所有人會議之福利金，以提高住戶及非住於社區之區分所有權人參與會議之意願。

另外二處整宅，臺北市信維大樓管理委員會（信義路整宅）及臺北市信義區興隆整宅管理委員會（基隆路整宅 A 基地）。前者公共支出來源，僅倚賴住戶繳交管理費，但仍有二至三成住戶不願繳交。後者對於住戶占用公共走廊梯間，雖法令賦予管委會相當公權力，但考量社區鄰里和諧又占用行為普遍多數，而未能處理解決。

綜合此三處整宅社區，雖管委會為擁有法源工具之立案組織，但整宅社區規模龐大之條件，依舊是管委會需面對的課題。然而組織法源化的同時，社區原有的自治組織必需花費極大的精力與資源，來完成同為整宅社區龐大的會議程序。在缺乏相關培力與資源，或尚無社區意識的狀況下，促使社區自治組織法源化。不僅無法直接回應社區現存問題，也常耗盡有意改善社區現況的住戶精力於行政程序，而感到有志難行。

表 2-5 立案管委會概述

立案管委會所屬整宅	困境概述	財務來源
蘭州公寓大廈管理委員會（斯文里三期整宅）	租戶比例高，定期區分所有權人大會召開不易。故將部分公共費用，於大會進行後發放給出席參與之區分所有權人，造成用於公共維護支出比例減少。	由管委會向市場處承租地下室空間以收租。
臺北市信維大樓管理委員會（信義路整宅）	不願繳交公共費用的住戶，礙於鄰里關係，不便處理。社區缺乏開會議事之公共空間；租戶比例高，定期區分所有權人大會不易召開。	住戶繳交管理費，約七成住戶繳納。
臺北市信義區興隆整宅管理委員會（基隆路整宅 A 基地）	管委會對於住戶占用公共空間，雖有公權力。但礙於鄰里關係，不便處理。而正式化的管委會若無處理住戶占用問題，還需接受主管機關的懲罰。	管委會利用地下室空間收租，住戶繳交。

資料來源：專業者都市改革組織（2012）、本研究整理。

（二）未立案之社區自治組織

雖僅有上述三處整宅社區成立法源化之管委會，但其它整宅社區多各自成立社區自治組織，維護管理社區公共環境。然此類社區自治組織缺乏法定公權力，公共事務在社區內的運作狀況，直接反映在組織成員與住戶間關係。組織發起人多為原住民或長年居住該社區的住戶，組織成員也多为水電行、桶裝瓦斯業者、裁縫店、中藥行等，常與社區住戶來往之地方型經濟為主的小商家。部分社區組織僅二、三名熱心住戶，無給職並擔起整體社區公共事務。

此類型社區組織雖無法源效力，卻也因此無需受限於公寓大廈管理條例定義管理委員會之組織方式、開會流程等，可為社區組織節省下特別是整宅龐大規模的會議程序。而當社區出現公共事務需社區組織協助處理時，也能找到一條較為圓融的解決方式。其社區組織運作皆取決於人為，也因此社區組織若出現財務不透明的萬年主委，亦不受法條約制。

（三）無組織之社區

現無組織之整宅社區，如遇社區公共事務時，多倚賴里長、鄰長作為意見溝通平臺。目前斯文里一期整宅、西園路二期整宅、南機場一期整宅、水源路二期整宅、水源路三期整宅，此五處。其中南機場一期整宅所在之忠勤里內近三分之二居民為整宅住戶，當地里長集結各方資源，打造「南機場樂活園區」，服務國

小、國中課後輔導、老人送餐、社區廚房、圖書借閱等服務。而水源路二、三期整宅雖無社區自治組織，但皆有成立更新會。



二、 財務狀況及來源

社區自治組織的財務狀況，除了可以判斷出社區組織運作狀況外，同時也為得知社區組織，在社區內獲得住戶認同度的指標之一。以財務來源的方式可分為來自住戶與非住戶之收入，依各整宅社區狀況又可區分為三類：非由住戶繳交之收入、住戶繳交、住戶繳交也同時有非住戶之收入。在規模龐大的整宅社區裡，若向百餘、千餘的住戶收取公共費用，需耗費極大人力成本。故整宅社區自治組織之公共經費來源，多避免直接向住戶收取費用，而另尋其它創造收入的方法，以獲得公共事務運作之財源。

（一） 源自非住戶之收入，住戶無繳交

非住戶之收入，不外乎藉由共同持分之法定空地或地下室空間，設置停車位收租，或利用外牆廣告、倉儲空間收租。此為多數整宅社區財務來源方式。

（二） 源自非住戶之收入，同時住戶繳交


非住戶收入若是不足以支付公共開支，不得已的狀況下，自治組織才以要求住戶共同支付公共費用。然而組織規模普遍相較人數不多，而社區規模龐大的特性，要求住戶一同繳交管理費，在自治組織缺乏法源正當性的狀況下。部分住戶若不願繳交，自治組織亦無法處理。住戶缺繳公共費用，也挑戰自治組織在社區內的公平性，進而影響其公權力及信任度。

（三） 僅由住戶繳交

現階段僅由住戶繳交之社區，僅信義路整宅及劍潭一期整宅 A 棟。前者屬公寓大廈條例立案之管委會，社區規模五百餘戶。由於地下室為信維市場另一獨立單位，故無法藉由以共有空間收租的方式取得財源。

後者為非正式之自治組織，社區規模為二百餘戶²⁷。與劍潭二期沿街面攤商

²⁷ 劍潭一期整宅共計 985 戶。由東至西分為 A、B、C1、C2 四棟，每棟各別成立獨立的自治組織各棟規模為兩百餘戶。



聚集，劍潭此二處整宅社區組織皆要求攤商共同負擔公共支出。位於一期整宅之攤商因空間設計之故，多半同時也具有住戶身份（詳細可參第四章第一節空間使用），故社區組織要求於沿街開設店面之住戶，需繳交相較其他住戶較高的公共費用。此收費制度，化解了不少一樓餐飲店面與樓上住戶因油煙、環境衛生清潔、顧客喧鬧聲等因素所造成的心結，同時也讓社區住戶有繳交共同支出的意願。

綜合各處整宅社區財務收入來源方式來看，多數社區組織選擇繞過住戶，以非住戶收入之管道來籌集公共開支。僅基隆路、信義路以及劍潭地區整宅，要求住戶一同負擔公共費用。然而劍潭地區整宅不如基隆路與信義路整宅之管委會，為立案組織，具有法源的正當性。要取得住戶繳交管理費的意願，亟需社區住戶極大的信賴。

再者，向住戶代收社區共同支出的社區組織，也更為住戶所監督及關注。藉由住戶繳交共同支出的方式，初期雖耗費極大的人力成本，且易受整宅社區相對經濟弱勢戶、住戶認同感等因素影響社區住戶繳交率。但也在無形間讓社區組織與住戶之間的關係更為緊密，同時促長住戶關心與監督社區公共事務的動機。相對部分以非住戶為財務來源的社區組織，為維持組織於社區之關係及認同，常於年終財務結算時，將盈餘的公共基金，發放給住戶。這不僅造成社區缺乏預備資金於重大或臨時性的開支，也讓住戶養成對公共事務抱持著事不關己，或有權益但無義務的心態。

表 2-6 整宅社區自治組織財務收入模式

有無財務收入	經費來源	自治組織所屬整宅
無	無	斯文里一期、西園路二期、南機場一期、水源路二期、水源路三期。
有	非住戶之收入（利用共同持分空間收租），住戶無繳交。	斯文里二期、斯文里三期、蘭州國宅、南機場十三號基地、南機場二期、西園路一期（A、B 棟）、南機場三期、民生東路整宅、劍潭一期 C1 棟。
	非住戶之收入，及住戶定期繳交。	基隆路 A 基地、劍潭一期（B、C2）、劍潭二期。
	僅由住戶定期繳交。	信義路整宅、劍潭一期 A 棟。

資料來源：專業者都市改革組織（2012）

三、 公共支出項目

社區公共開支，可分為可預期之例行維護項目，及臨時之特別項目。人事費用部分，由於財務有限也社區組織多規模小且非正式，社區組織幹部，如總幹事、會計等事務性工作，在規模較小的整宅社區裡通常為無給職之熱心服務性質。以下為主要支出項目：

（一） 例行維護項目

公共梯間及走廊燈管更換、抽水馬達更換、定期水塔清潔、公共環境清潔人事費、公共管線維護、未平均分配至各戶之公共用電費用、社區事務費等。

（二） 特別項目

建物公共管線更換、監視器設置、梯間粉刷、婚喪禮金、梯間扶手設置、基地內之樹木修剪費用等。

然而自臺北市市長民選起，當選之市長候選人為應付選舉拜票時，之於設區改善生活環境之承諾。北市府逐年編列整宅基地公共設施檢修費用，諸如樓梯間、公共走廊重新粉刷、燈具拆除更新、梯間扶手、公共照明、信箱更新等。雖立意

良善，短期內成果可見，並降低社區財務上的負擔，但卻讓整建維護淪為政治酬庸。長年整維補助的奧援，卻導致整宅住戶無需再共同負擔自我維護公共環境的責任義務，而期待援助的心理，並減少了參與社區公共事務的迫要性與積極度。

四、 社區組織所遇困境

整宅特殊的空間設計，如規模龐大、室內坪數小、房屋老舊等特性。導致社區成員多且複雜、私人空間不足而佔用公共空間、社區人口老年化、邊緣化、產權複雜等現象，進而產生整宅社區自治組織所面臨的幾個通範性問題：

(一) 住戶缺乏參與公共事務意識

1. 社區人口高齡化：

整宅的空間設計，導致家庭成員邁入青壯年後，因居住空間不足，多向外另尋住所，僅剩年長者居住於原社區。導致社區內以年長者居多，缺少青壯年的活力與行動力。

2. 整宅社區經濟弱勢比逐年升高：

逐年老舊的社區環境，與國人居住空間需求提升，使得整宅社區更加邊緣化。經濟弱勢住戶比例逐年上升，同時也意味著有閒暇關注公共事務人口減少。

3. 搭便車心態：

整宅社區多達上百、上千餘戶，規模龐大，易讓住戶抱以搭便車心態。

4. 受援心理：

北市府自 1998 年市長民選後，針對整宅基地編列整建維護預算，進行硬體設備修繕。長年下來，導致住戶缺乏對公共環境的義務意識。

5. 租戶比例：

我國缺乏針對租賃戶之於社區相關權責規定，使得非區分所有權之住戶缺乏對於公共事務的參與意願及動機。

6. 預期都市更新：

自 1980 年代末期始有對整宅基地進行都市更新之計畫，2010 年更將全數整

宅基地指定為策略性都市更新地區，給予兩倍容積率。部分住戶也因此過度期待以剷平重建的更新方式，來改善現況的種種社區問題。導致對於現有社區日常生活的公共環境維護、非都市更新的公共事務，缺乏參與熱忱。



（二） 社區組織法源化困難

以現有公寓大廈管理條例定義，社區若有意將自治組織法源化，需三分之二以上的區分所有權人出席，並獲得四分之三以上的出席人同意。若以劍潭二期整宅 195 戶為例，要成立法源化的自治組織，需 130 戶以上的區分所有權人出席成立大會。租戶比例四至六成的整宅社區，仍住在社區內的自住戶多半不足三分之二比例。加上整宅住戶產權複雜等種種因素，使得整宅自治組織難以通過法源化之門檻，並延伸以下困境：

1. 缺乏公權力之正當性：

社區自治組織面臨住戶占用公共空間、拒繳公共支出費用、甚至外來攤商占用、造成環境問題等狀況時，常因組織缺乏身份合法性問題而無法有效處理，僅能以道德勸說做為工具。

2. 缺乏公共討論之機制及程序

非正式之社區組織，由於不受條文規定其組織架構、運作機制等，也讓住戶不易參與社區公共事務的討論及決策。造成里長、鄰長、地方頭人、特定住戶等少數人，無意間成為社區意見代表，為社區進行決策。

3. 缺少銜接資訊平臺

由於整宅社區組織多為非正式組織，公部門相關政令及針對社區公寓大廈、社會福利等資訊及資源，無法和既有的社區組織聯繫上，使得資源無從進入整宅社區。另一方面，歷年相關的計畫及檢修補助，在未與最熟悉地方狀況與需求的社區組織聯繫的狀況下，常使資源重覆投入或無從投入的窘境。

（三） 財務機制不健全

1. 財務來源取得不易

大部分整宅之地下室、法定空地等，其產權多為市府所有。然市府長年於整

宅管理的缺席，多數社區自治組織在缺乏公共支出資源的狀況下，暫時代管這些空間進行收租做為公共支出財源。然而並非全數整宅基地上，都存在著這樣的空間。若向住戶收取公共費用，一來缺乏合法正當性，二來容易為此耗盡僅有的人力。財務來源不穩定的社區組織，必直接影響在組織的運作狀況。

2. 住戶缺少監督財務的機制

非正式的社區組織，不受法令的約束，造成財務不透明或住戶無法參與資源投入項目決策的隱憂。

第四節 整建住宅與國民住宅處



本節將說明整建住宅與國民住宅兩者間的差異，而在國民住宅條例下，國宅社區是如何管理維護公共空間及設施。以及國民住宅條例廢止時，國宅處如何輔導國宅社區適用公寓大廈管理條例，將公共管理事務回歸到社區住戶。最後在來看現今公寓大廈管理條例下的社區組織實際運作的狀況，以做為整宅社區管理組織的對照對象。

一、 整宅與國宅政策

整建住宅係由「臺北市國民住宅興建委員會」，與 1967 年隨臺北市升格改制後所改組之「臺北市國民住宅及社區建設委員會」興建承辦。該委員會為日後於 1974 年依行政院指示改組成「臺北市政府國民住宅處」（以下簡稱國宅處）之前身。當時國宅處為維持國宅社區管理、清潔、維護、社區管理辦公場所維護等費用支出，依國民住宅管理維護基金收支保管運用辦法²⁸，提撥國宅售價之百分之二點五及其存款孳息收入做為國民住宅管理維護基金（以下簡稱國宅基金）。

然國民住宅條例第十九條規定，國宅承購人於居住滿一年後，得以將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。這也意味著國宅社區經一年後，便可能因轉售而逐步與一般住宅社區無異。故於 2005 年 1 月 26 日國民住宅條例增訂第十八條之一「國民住宅社區依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人及完成報備後，直轄市、縣（市）政府應將既有國民住宅管理維護基金提撥該社區作為公共基金。」讓國宅社區管理維護之權責，回歸到社區住戶，並輔導國宅社區住戶成立公寓大廈管理條例之管委會進行自治管理。

²⁸ 內政部 1981（民國 70）年 4 月 18 日台內營字第一七二九一號令發布。

表 2-7 臺北市國宅社區轉型公寓大廈(資料來源:臺北市政府都市發展局網站,2013)

說明	數量(個)	備註
現行國宅管委會	165	不含拆除重建之修德國宅。
已輔導辦理轉型為公寓大廈管理組織	204	1. 數量會因原國宅具多張使照等因素分區成立公寓大廈管理組織,產生變動。 2. 轉型期間,自 2005 年 2 月起。 3. 不含修德國宅。

表 2-8 國宅社區轉型公寓大廈程序(資料來源:臺北市政府都市發展局網站,2013)

辦理程序	轉型公寓化程序							提撥管維基金程序
	公告辦理推選召集人	已推選出召集人	公告辦理召開區分所有權人會議	召開區分所有權人會議並通過規約	申請報備處理中	報備核准為公寓大廈管理組織	累計	完成撥款管維基金
完成社區迄 2013/05/30 止	0	4	0	0	2	185	191	173

興建於國宅處成立、國宅條例頒布之前的整建住宅,自然不存有這筆維護社區軟硬體管理運作的公共基金。也無日後國宅條例廢止前,輔導社區成立符合公寓大廈管理條例之管委會之宣導及協助的過渡機制。1986 年臺北市政府針對整宅社區,為輔導成立社區住戶服務組織,特別發布「臺北市整建住宅社區及早期國民住宅社區住戶服務組織設置指導原則²⁹」,但由於各整宅社區推動成效不彰,有生產委員及組織辦法,卻無住戶對於社區相關權責規範,就算社區中產生委員及組織,卻無權力或經費去動員及進行社區環境設備維護管理。使得此整宅社區住戶服務組織設置指導原則在 1999 年廢止,而自 1998 年,國宅處及日後的都更處,歷年皆編列整宅基地的檢修經費預算,協助硬體的維護。

從臺北市政府於整宅基地內所進行之檢修項目觀之,檢修項目多為消耗性設備(給水、消防、污排水系統、公共梯間照明、公共空間門窗整修),及一次性

²⁹ 詳細條文收錄於本文附件二

服務（清潔、打掃、公共梯間油漆）等。在表 2-10 歷年臺北市政府於各整宅基地檢修時間表中（頁 36）可發現，許多整宅社區在相同項目於不同年間反覆進行修繕。而若以市府投入各基地修繕經費平均除以各整宅基地住戶規模數，則得以表 2-11 臺北市政府歷年投入於整宅修繕按戶平均經費（頁 37），其中民生東路整宅為市府歷年投入整宅修繕經費中，金額最低者，與金額最高之斯文里二期整宅相差近十七倍。專業者都市改革組織（2012）指出，民生東路整宅是為整宅社區中，社區自治管理維護最佳之社區。由此可見市府於投入整宅社區公共環境維護尚無一公平的修繕補助原則，並且僅於限於硬體上的資源投入，無法促使社區發展出一套獨立自我管理維護運作機制，而必需仰賴外力資源。

公部門之於整建住宅社區之環境設備維護，從一開始制度設計的缺失，到現今補救式的資源投入，始終不如國宅社區，無論在國宅基金制度的設置、廢止國宅條例前輔導國宅社區成立社區管委會。缺乏社區自我管理組織的整宅社區，長期仰賴市府於社區內公共設施的資源投入，

表 2-9 臺北市政府於整宅進行主要之檢修項目

編號	項目	說明
1.	給水系統整修	含屋頂水箱、水箱內浮球凡而更換、水箱爬梯、揚水泵浦、馬達、管線更換等
2.	消防設備整修	含消防箱整修、滅火器更換、緊急照明燈、排煙不鏽鋼
3.	公共樓梯整修	含扶手欄杆、踏階
4.	污、排水系統整修	含排水溝疏通、化糞池、排水管更換、污水泵浦等
5.	伸縮縫更新	建物伸縮縫老舊造成漏水等問題改善
6.	公共梯間照明整修	燈具、線路等設備
7.	公共梯間油漆整修	梯間電表箱整修及油漆
8.	信箱整修更新	佈告欄、對講機等
9.	公共空間門窗整修	雨日梯間濕滑等問題改善
10.	其他	清潔、打掃、路面更新、內部整修、地磚、鷹架、外牆磁磚、發電機、管理站油庫等

資料來源：專業者都市改革組織（2012）



表 2-10 歷年臺北市政府於各整宅基地檢修時間表 (民國年)

項目別	基地別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		給水系統整修	消防設備整修	公共樓梯整修	污、排水系統整修	伸縮縫更新	公共梯間照明整修	公共梯間油漆整修	信箱整修更新	公共空間門窗整修	其他
		年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度	年度
1	斯文里 1 期	90. 95. 97 99	88. 91. 98	87. 89. 90 97. 99	88. 89		89	87. 89	89. 90	91	89
2	斯文里 2 期	89. 95. 97	88. 91. 98	87. 91	88. 89		89	87	89	89. 91	89
3	斯文里 3 期	90. 91. 95	88.	87. 89. 90	88. 89. 98		89	87	89	89. 90. 91 100	89. 91
4	蘭州國宅	90. 91	91.	89	95					89	
5	南機場 13 號	89.		91	91		89	89	89	98	91. 99
6	南機場 1 號	88. 89. 91		89	89			89	89	89	88. 89 90. 91
7	南機場 3 號	89	89.	89	90. 91	90. 91		89. 90. 91	89. 98		91
8	南機場 2 期	88. 89. 90 91. 98	88. 89. 90 91.	89. 90	88. 89. 99	99	87	87. 99	89	91	90
9	西園 1 期	88. 89. 91 100	88. 89. 100	89. 100	88. 89. 91	90. 91 100	87. 91. 100	87. 89. 90 91. 100	89		89. 91
10	西園 2 期	91	89.	89	89. 91. 92			89. 91	89	89	91
11	南機場 1 期	88. 89. 91		88. 89. 91	89	99	87	87. 88. 99	89	95	89
12	南機場 3 期	91	88. 89.	89. 91	88. 89. 91 92	91	87	87. 89	89. 95		89
13	水源路 2 期	87. 88. 91	88. 89.	90	87. 89		87	87. 89. 91	89. 90. 91	88. 89. 90	89. 91
14	水源路 3 期	87. 88. 91	88. 89.	90	87. 89		87	87. 89. 91	89. 90. 91	88. 89. 90	89. 91
15	信義路	88.	89.	89	90. 91		87. 89	87. 88. 90	90	88. 90. 91	91
16	基隆路 A 基地			89. 91	89. 92		87	87. 88		89	88. 91
17	民生東路			91			87	87			
18	劍潭 1 期	88. 89	88. 89.	89			87. 89	87. 91	89. 90	87. 89	90
19	劍潭 2 期	88. 89	88. 89.	89	89		87. 89	87. 91	89. 90	87. 89. 91	89. 90 91

資料來源：專業者都市改革組織 (2012)

表 2-11 臺北市政府歷年投入於整宅修繕按戶平均經費

編號	整宅名稱	經費總計(元)	整宅規模(戶)	平均每戶花費(元)
1	民生東路	531,512	192	2,768
2	西園二期	1,514,432	193	7,847
3	南機場一期	13,322,964	1,264	10,540
4	劍潭一期	11,682,277	984	11,872
5	水源路二期	4,660,465	360	12,946
6	水源路三期	1,294,574	100	12,946
7	基隆路 A 基地	7,282,072	541	13,460
8	信義路	7,067,956	490	14,424
9	南機場十三號	21,616,214	1,440	15,011
10	蘭州國宅	9,094,069	510	17,832
11	劍潭二期	3,622,808	195	18,579
12	南機場二期	11,085,651	579	19,146
13	南機場三號	18,855,701	910	20,721
14	南機場一號	25,027,807	1,180	21,210
15	斯文里一期	4,956,647	205	24,179
16	南機場三期	9,328,421	259	36,017
17	斯文里三期	9,438,841	260	36,303
18	西園一期	18,184,708	411	44,245
19	斯文里二期	11,181,470	240	46,589
	各工程總計	189,748,588	10,313	(平均) 18,225

資料來源：專業者都市改革組織(2012)

二、 公寓大廈管理條例


全球新自由主義影響以及二十世紀末民眾意識抬頭，政府逐步縮小干涉，減少公共服務開支，鼓勵地方社區進行下而上的自治管理。自 1995 年公布實施公寓大廈管理條例，其立意在於讓建築管理維護之權責，從政府建管單位，回歸到公寓大廈及社區住戶自身上。以同一基地上之區分所有權人為主體，賦予決議權，制定出規章、管理委員會及管理負責人，進行督導管理執行單位。以落實社區自主管理，追求良好生活環境品質。然而社區治理不單只是賦權予民爾，更需對社區民眾進行培力，讓社區民眾意識到公共事務與自身的連結，進而參與公共議事中，達到社區自治之治理。

但在真實普遍尚缺乏社區公共意識的都會公寓社區裡，公寓大廈管理條例施行的精神卻難以發生。就以與社區住戶權益影響最大的區分所有權人會議為例，許多社區多面臨召開會議但出席人數不足的困境，住戶多抱以管委會開會就好，只要不有損到自己的權益就好的心態，或是有意見卻不願透過會議的平臺出席溝通協調。無法湊足三分之二以上區分所有權人進行會議，也不為少見。然而在規模較大的，譬如超過百戶規模的社區，到達門檻的區分所有權人會議至少多達六、七十人以上，會議成員如此多的會議，僅能達到意見發表，甚難達到回應進行討論以共識決議，使得區分所有權人會議成為每年社區定期的一場儀式，或是缺少共識以多數暴力進行決議的場域。

為回應社區不易召集三分之二區分所有權人進行會議決策，2003 年修法讓不易跨過法定人數門檻的社區，僅需三人以上，大於五分之一區分所有權人比例，即可以相同議案進行開會決議³⁰。如此般來，許多常因開會人數湊不足法定門檻

³⁰ 公寓大廈管理條例第三十一條：區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。

第三十二條：區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議



的社區，自此有機會能順利進行會議，但卻讓少數人有機會可藉此決定宰制了整個社區權益，及社區對立的隱憂。追根究柢來看，真正的因素是居住於公寓大廈中的社區居民尚未擁有參與公共事務的意識，或出於冷漠、坐享其成的被動心理所致，而非法令制度人數比例的問題。公寓大廈中的住戶若僅視社區為個別自我的集體，而沒有社區公共意識，公寓大廈管理條例則將淪落為多數（甚至少數）暴力的程序形式罷了。

若以公寓大廈管理條例套用在住戶規模百至千戶的整建住宅社區，可預期的問題會是社區是否能召集到社區中三分之二比例的區分所有權人進行會議？如能進行，該社區管理組織是否有足夠的能量去推動會議的決議，進行治理？再者，一半左右為非自有房產的住戶，缺席且排除在這樣的制度設計之外，無法擁有參與社區一環的身分及發言權。素有「居住憲法」之稱的公寓大廈管理條例，能如何面對及回應租戶比例高、住戶多規模大的集合住宅社區，甚至弱勢集中、缺乏動能的整宅社區，很明顯的還有待進一步的量身訂做，好以回應。

之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第三十四條：區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。前項會議紀錄，應與出席區分所有權人之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第五節 綜合評析

整建住宅在特殊的時代背景下，因政策而產生。它提供居住於非正式房舍的居民，集中居住於現代化的立體公寓住宅中。二十年載後，因應現代化的立體公寓大廈住宅的管理法令公布實施，而這些首先出現的現代公寓—整建住宅社區，卻因制度設計的限制，而排除在法令規範之外。由安置被迫拆遷違建戶的整建住宅，經過三十年後，又成為市府欲拆遷更新的地區。以一棟建築物的生命周期來看，可分為規劃設計、施工營建、使用、拆除四個階段，其中使用階段為一建物經歷最長的一個階段，若缺乏適當的維護管理機制，不但減少建築使用年限，也降低使用的品質。

否定現況空間環境的更新報告著重於住戶產權議題，也透露整宅社區的產權權屬乃極為複雜之問題。這也間接解釋整宅社區如欲正式在社區組織化時，很容易排除在以住戶產權為參與資格門檻的公寓大廈管理條例之外。整宅社區組織現況所面臨的幾個困境：住戶缺乏參與公共事務意識、社區組織法源化困難、財務機制不健全，使得社區管理維護不易。整宅社區的特殊性是什麼？都市更新是否能回應、甚至解決這些因整宅社區的特殊性所衍生的課題？在林口社區—水源路一期的更新案例中，弱勢住戶的居住安置，仍是有待更多的想像力去進一步面對，才以釐清及回應。

國民住宅條例於 1975 年頒訂公布，明確定義興建、貸款、承購以及後續社區之管理維護辦法。整建住宅別於國民住宅，使得大批整宅社區缺乏日後維管運作機制。截至 2012 年，在二十二處整宅中，僅三處整宅社區，成立符合公寓大廈管理條例之管委會。其它整宅社區自治組織，多半面臨缺乏行使公權力之法源，導致財務收入不穩定，缺乏維管經費等問題。本文研究之社區所在—劍潭一、二期整宅，其社區自治組織，既非有法源之管委會，亦非社區發展協會。多半僅由幾名關心社區公共環境之住戶，逐漸發展與組織、並與社區其他住戶達成種不成文規章的組織。

以管理組織級別做為分別，劍潭一、二期五棟整宅社區中的自治組織，皆同多數整宅所屬的未立案之社區自治組織。而公共費用財務來源則有單來自非住戶收入之模式，亦有來自非戶收入同時有住戶繳交之模式，以及單由住戶繳交之模式三類，正好可比較社區組織於公共事務運作的財務來源需透過居民住戶，此對組織與居民間關係的影響，並探討住戶願意配合繳交公共費用予社區組織的因素與關鍵何在。針對整建住宅，基於相關的文獻爬梳，有助於我做出以下幾個觀念的釐清與假設：

一、在公部門相關單位的認定下，雖非國民住宅之範疇，亦未針對日後環境及設備維護管理之所需預留之國宅基金的經費，然整建住宅乃國家直接興建，當時因無興建集合住宅經驗，無論在社區性質的空間設計上，或是日後管理維護層面皆無太多的琢磨，造成今日整宅社區於空間環境上的窘境。整宅成為北市境內總戶數不在少數且弱勢集中的社區，政府有介入整宅社區的必要性與正當性。

二、在先前的相關計畫及研究指出，整宅社區欲推動都市更新，以現行的法令制度及社區狀況，是不可執行的。而整宅社區內的弱勢族群，對整宅社區的生活機能方便性、租金價格、位於市區之區位工作交通可及性等條件，是十分倚賴。一昧的以推動都市更新為整宅社區的策略，是無法回應整宅基地內獨居年長者、弱勢族群、租賃戶等居住需求。然而整宅社區環境窳陋乃不爭之事實，但以往市府僅單方面投入資源於整宅基地內公共設備維護，卻缺乏有效的管理權屬單位，十年多載至今已可證實是為無效的政策。針對整宅社區空間改善上，應以如何有效進行管理著手。

三、無論整建住宅是否應比照國民住宅之管理維護辦法，國宅處與國宅條例皆已走入過去式，整宅社區之公共設備及環境維護應尋求出一套出路。然而社區自主管理的現行法令—公寓大廈管理條例，又無法再整宅社區的特殊條件中運行。由劍潭地區五棟運作狀況不同的整宅社區中，探討整宅社區管理組織的運行模式，進而歸納分析出合適於整宅特殊性的管理維護運作的操作模式，提出後續建議及辦法，是本研究之目的所在。

第三章 研究設計



本章說明本文研究基地選取原因，以及依循研究發問進行研究設計，說明針對哪些對象進行訪談，最後再以說明如何彙整運用訪談資料。本研究以深度訪談為主，田野觀察及空間現況調查為輔的方式進行。藉由透過訪談社區內的社區管理組織、住戶、攤商、店家等不同的群體隨機抽樣，以了解各種不同角度立場，提供後續比較及檢視，訪談內容以使用者對「社區公共空間中的使用」及「界定公私邊界方式」，以及對「社區」、「社區公共空間」、「社區組織(／管委會)」、「自己與社區共同體」的想像及態度。

第一節 研究基地

基地選取說明

整宅依建築類型可略分為三類：迴廊式、通廊式、公寓式。迴廊式可視為通廊式之變形，差別在於迴廊式類型多設有中庭。公寓式整宅公共空間相較於前二類型單純，單一樓梯僅提供八至十戶住戶使用，不像通廊式及迴廊式整宅，僅由幾隻樓梯服務百戶以上的社區居民使用。故迴廊式及通廊式類型社區之公共空間維護及管理問題，也較複雜許多，本文以通廊式整宅社區為研究對象(即劍潭一、二期整宅)。

劍潭一、二期整宅為五棟相鄰且規模相近、中央走廊長達百米，亦如隧道般之通廊式集合住宅，各棟社區分別各自獨立組成非正式自治組織。但因自治組織的動員運作方式、社區住戶組成結構、基地周邊等條件差異，在公共環境維護、社區鄰里感均呈以不同的氛圍。

無法源效力的社區組織如何在社區內有效運作？別於其它已成立管委會或尚未組織之整宅社區，在多數整宅中，劍潭地區整宅有九成以上的住戶願意繳交公共費用予無法源效力的社區自治組織，劍潭地區社區組織無法源依據但有效力的運作，以及五棟不同社區自治組織微妙差異之釐清，乃本文挑選劍潭地區整宅為研究對象之緣由。

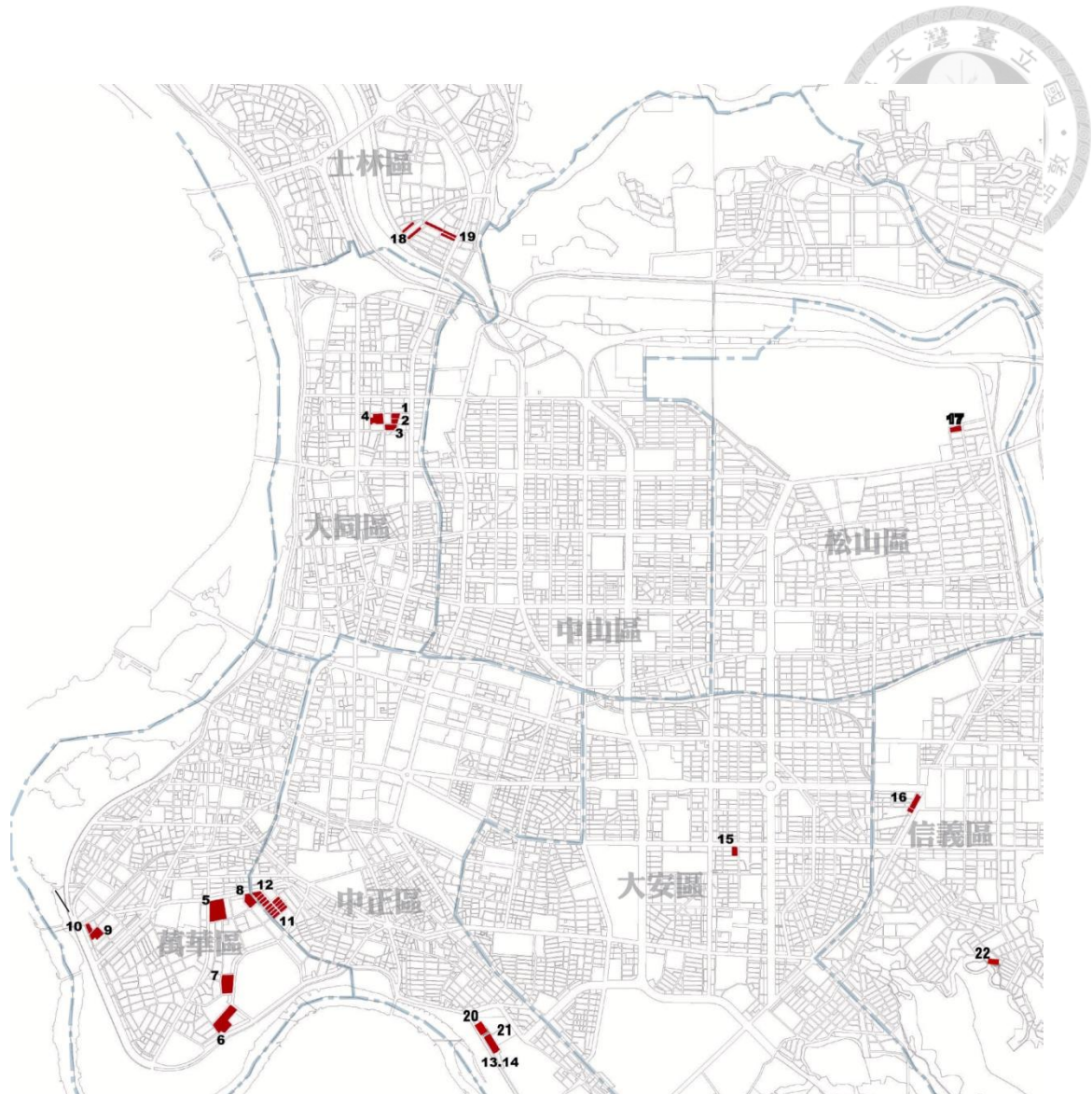



圖 3-1 臺北市現有 22 處整宅位置

說明：1. 斯文里三期、2. 斯文里一期、3. 斯文里二期、4. 蘭州國宅、5. 南機場十三號基地、6. 南機場一號基地、7. 南機場三號基地、8. 南機場二期、9. 西園路二期、10. 西園路一期、11. 南機場一期、12. 南機場三期、13. 水源路二期、14. 水源路三期、15. 信義路、16. 基隆路、17. 民生東路、18. 劍潭一期、19. 劍潭二期、20. 水源路五期、21. 水源路四期、22. 吳興街二期。(水源路一期整宅已更新，其基地位置緊鄰於水源路五期北側)



在 2012 年都更處委託專業者都市改革組織以現有十九處整宅的調查中³¹，劍潭一、二期之五棟社區自治組織及地方頭人，雖對社區老舊建築推動都市更新改建，多半抱持樂觀其成的態度，但皆深曉以目前的社區條件，無論在財務上或是公共事務討論及整合的氛圍上，時機尚未成熟至足以共同討論更新改建的想像。故不認為現階段推動都市更新，將有益於社區，部分社區頭人，甚至持以反對的態度。地方頭人³²表示以現階段的條件推動都市更新，不但遙遙無期，並且將破壞社區鄰里間情感與凝聚力。這與其它整宅社區，諸如：未來萬大線將經過設站的南機場十三號基地、鄰近信義計畫區的基隆路一期及吳興街二期整宅、緊鄰已更新之水源路一期整宅旁的水源路二、三、四、五期整宅，或其它對於都市更新持以嚮往、觀望、尚未有明確態度的整宅社區，劍潭一、二期整宅社區（組織頭人）在面對社區推動都市更新的態度上，有明顯的差異。因此劍潭地區之整宅於改善現有社區環境，並不寄託於都市更新的想像，而能以解決現實問題的態度來面對處理。

另一方面在回顧歷年整宅相關研究中，全數二十三處整宅基地中（包含已更新的水源一期整宅），有十五處³³已為研究對象，得以瞭解該十五處整宅社區概況。本文挑選劍潭一、二期整宅為對象，乃希望能配合既有以整宅類型之調查研究，逐步拼湊出更全面的資料。日後研究者得以比較不同整宅社區之區位、住戶組成、社區組織等不同條件差異，所產生不同的社區狀態。而非因受限於僅有的資料，讓部分整宅的特殊性無意間代表且概約式、標籤化了所有的整宅社區。

³¹ 臺北市都市更新處（2012）臺北市早期整建住宅基地暨週邊地區公共環境改善計畫先期規劃，研究報告。其中吳興街二期、基隆路 B 基地、水源路四五期，這些更新整合協調進度較完整的整宅基地不在此規劃案內。

³² 福華里辦公室或社區自治組織核心幹部。

³³ 以下以該基地出現之第一篇著作時間排序：蘭州國宅（張梅英主持，逢甲大學土地管理學系，1994）、斯文里一期、斯文里三期（張梅英主持，逢甲大學土地管理學系，1994）（詹益忠建築師事務所，2000）、斯文里二期（張梅英主持，逢甲大學土地管理學系，1994）（詹益忠建築師事務所，2000）（謝嘉展，2010）、南機場一期（周素卿，2000）（周素卿、劉美琴，2001）（吳聖洪，2005）（黃珠茵，2005）（胡皓瑋，2013）、南機場三號基地（黃定國，2001）（胡皓瑋，2013）、南機場十三號基地（黃定國，2001）（胡皓瑋，2013）、水源路一期（蔡孟芳，2005）、水源路二期（林史和，2005）、水源路三期（林史和，2005）、基隆路整宅（王茜穎，2005）、吳興街二期（林史和，2005）（許德和，2010）、南機場三期（黃珠茵，2005）（胡皓瑋，2013）、南機場一號基地、南機場二期（胡皓瑋，2013）。

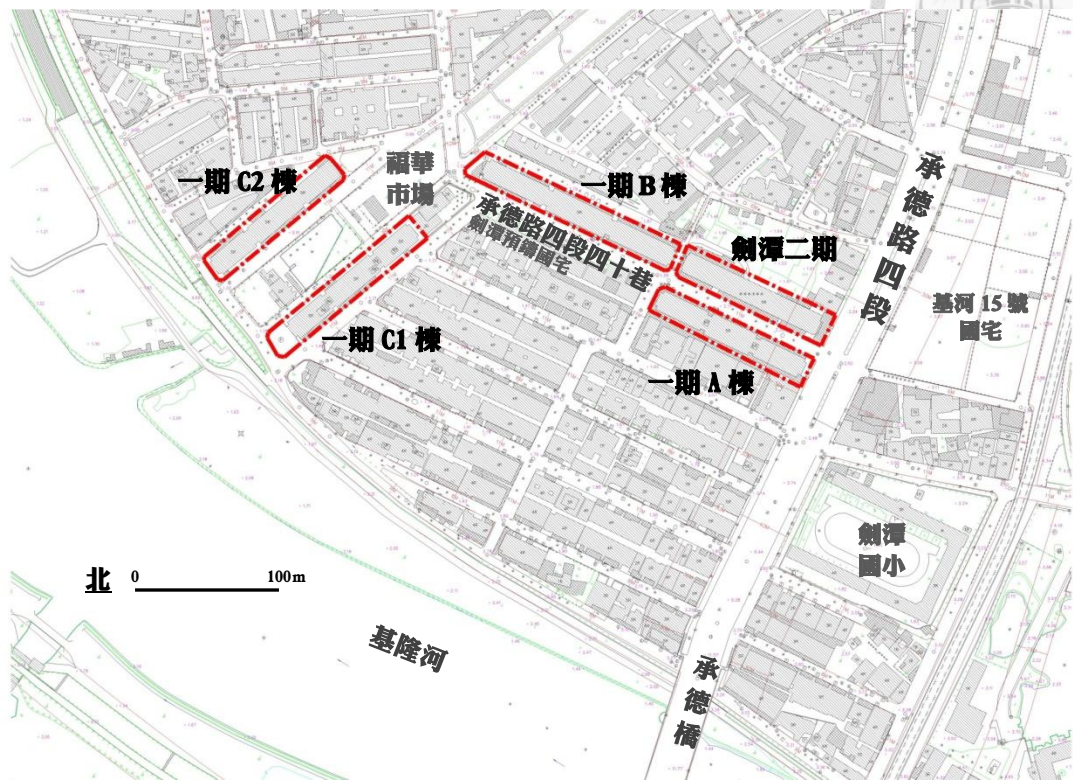
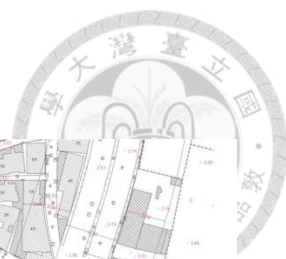


圖 3-2 劍潭地區整宅配置圖

表 3-1 劍潭地區整宅建物資料 (資料來源：都更處，2012，本研究製表)

	棟別	住宅單元	店家	其它說明
一期 1969-1970 竣工	A	216	0	每層樓三十六戶，共六層，地面層共六個出入口。
	B	288	0	每層樓四十八戶，共六層，地面層共六個出入口。
	C1	240	0	每層樓四十戶，共六層，地面層共六個出入口。
	C2	240	0	每層樓四十戶，共六層，地面層共六個出入口。
二期 1971 竣工	-	160	35	二至五層每層樓住戶四十戶，一樓店鋪三十五戶，地下室設計為市場，地面層共八個出入口。

第二節 研究內容



本研究重點將圍繞在社區管理組織及其組織如何在社區中運作，除釐清社區管理組織所觸及之社區公共事務項目外，更透過對於了解社區組織在無法源效力的狀況下，如何於社區內運作，並且獲得社區住戶願意承認社區組織的代理性、管理權。我的研究以深度訪談為主要進行方式，在訪談內容的設計上，則可分為：受訪者與社區自治組織之關係、社區自治組織發展歷程、社區現況及過去狀況、受訪者於公共資源及政策投入整宅社區之感受、受訪者基本資料、攤商及市場與店鋪之於社區的關係。以下就上述各項類別更進一步進行詳細說明：

受訪者與社區自治組織關係

擔任其委員或相關職務者，則詢問受訪者是在什麼樣的動機下參與其中的，原先組織成員與受訪者參與組織的意願多寡是否有關連。而無參與社區管理組織的住戶，則試以了解沒有參與的理由或想法，以及對現有社區組織的觀點。藉此可同時由社區組織內外，了解組織在參與者與社區住戶間，不同位置與角色下的觀點。

社區自治組織發展史

劍潭地區整宅的社區自治組織，別於公寓大廈管理條例定義約束的管委會，皆屬非法源化的團體。故組織運作的方式各有所不同，也更容易因組織成員的處世態度不同而不同。訪談內容以社區組織成員數、成員背景、社區組織協助管理之項目及範圍、經費來源、財務狀況、運作方式、開會週期、決議方式、組織代表輪替方式、與攤商關係等。上述課題除針對當下社區自治組織的狀況進行了解外，亦針對過去組織發展歷程進行回顧比較。

社區概況

受訪者於社區的居住感受，無論是對社區基地上的空間感受或是鄰里間的互動。及在居住社區的期間，社區空間、住戶成員、甚至地區間的變化。並參考受訪者居住於社區的時間長短、工作性質、家戶人口數等條件，和對社區內住戶鄰

里關係的觀察，以及對社區的相關認知及想法做為比較，試以發現不同背景條件的住戶，對於社區的敏銳層度及關心議題是否有所不同。



公共政策感受度

以受訪者之居住經驗感受，檢視社區住戶對市府、民意代表、里辦公室、社區管理組織，對於公共資源投入及政策影響整宅社區之感受程度。詢問住戶間是否善用民意代表之管道，尋求資源。以及平日、選舉前後，社區住戶對民意代表的感受等想法。例如詢問住戶對自身社區公共環境的想法，與自己的關係，如公共環境的維護管理，式社區組織的責任？或被動仰賴外力協助。公共政策除了住戶上對下的感受與想像外，也對住戶本身「下對上（社區）」的想像又是什麼樣的關係？選前候選人拜票時的政治承諾，及選後是否兌現，對其承諾履行的態度是積極的，或是形式上的執行等，這些微妙的差別，在地居民是最能感受出其差異。

受訪者基本資料

受訪者之職業、工作時間、交通方式、家庭成員、住宅單元人口數、與社區關係、休閒活動等背景資料、自住或租賃寄居方式在社區中。以便了解不同背景的住戶，對於社區管理組織、社區事務的看法是否因某些條件不同而有所影響。

攤商及市場、店鋪

臺灣都會地區雖有都市計畫法，予以土地使用分區管制規則，明定各項規定。然而自美國平移臺灣的土地使用分區法令制定，常與現實生活脫鉤，市府公權力不易介入管理，使得處處皆違規使用的現實狀況，住商混合使用，其實已為臺北市區內的常態。早期為增加收入、補貼家用，始有社區或周遭住戶至路邊的攤商小販出現。隨著攤商漸漸聚集，規模逐步擴大、經營類型改變等，原先僅為社區或周遭住戶經營的小販，幾經轉手，多以非社區的外來者經營為多。在劍潭地區整宅社區中，逐漸發展為具有規模的「非正式」（占用住宅區的商業行為）攤商和社區住戶間的關係，以及別於沿街攤商而擁有店面的店家，彼此的關係與觀感立場為何？釐清店家攤商與社區住戶、社區管理組織間的關係後，未來無論在正

式的店舖或非正式的攤商中，或許能有機會討論出一套能將部分獲利回饋於社區，增進環境品質的財務模式，故攤商、店舖的觀察分析，亦為本研究的重點之一。

我以「沿街攤商」、「沿街店家」、「二期店家」之名詞，來區別劍潭地區整宅從事生意之小販或店家。前兩者沿承德路四段四十巷開設，「二期店家」則開設於半地面層之一樓走廊。後兩者開設於私人產權之建築主體內，「沿街攤商」則占用於社區基地住戶共同持分的法定空地上開設。沿街攤商及店家多達八成以餐飲小吃業為主，產生氣味、燈光、人車、垃圾、設備、公共設施等諸多對社區的影響。攤商及店家於社區內與住戶的關係，自然影響到社區鄰里和睦與否。社區自治組織於社區中是否有能力居中協調，也為檢視社區組織影響力的指標之一。

第三節 研究方法



一、 研究對象

受訪對象可略分為以下三類：社區住戶、社區組織成員、非住於社區的相關成員。以下針對各類成員進行更詳細的描述：

(一) 社區管理組織成員

社區管理組織成員及已卸任之成員，就受訪者於社區組織內所擔任的職務、一開始接觸到社區管理組織方式、時間等做為訪談內容。

(二) 社區住戶

居住在社區內之住戶，可分為擁有產權之自住戶、無產權之寄居、租賃戶的受訪者。擁有產權但非居住於社區內之房東，則歸類為非社區成員。

(三) 非社區成員

非社區住戶，亦非社區組織成員，但為劍潭地區整宅社區相關成員。如：福華里辦公室、都發局、更新處工程科、工作於社區之攤商及店家（此類又以分為是否居住於社區中）、擁有產權但非居住於社區內之房東。

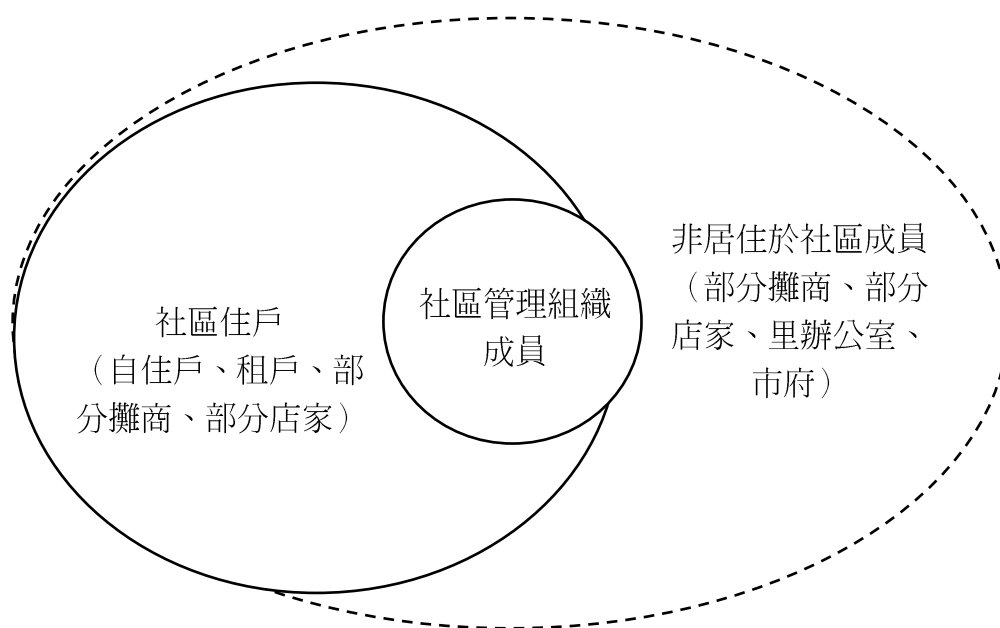


圖 3-3 訪談對象分類示意



二、 研究方式

劍潭一、二期整宅戶數高達 1,179 戶，若以抽樣訪談方式進行問卷調查，雖能進一步了解社區住戶組成的基本資料，但住戶對社區的想法非常廣泛，若單以問卷設計，礙於有限的訪談時間及問卷設計的侷限，無法讓住戶依自己的想法進行闡述。在 2012 年都市改革組織針對斯文里整宅進行的家戶訪調中，社區受訪家戶拒訪率高達 65.5%³⁴。若為維持一定比例的抽樣信心水準，以相同的方式進行抽樣，可預期將耗費時日於面對極高的拒訪率，亦影響抽樣的資料品質，造成獲得的資料高度偏差。故我的訪談策略採以立意取樣的方式進行（社區管理組織成員、社區住戶、社區外之相關人士），並以滾雪球、連鎖策略取樣的方式進一步深入社區。於訪談資料匯整後，再以檢視社區空間現況是否如同訪談資料所述呈現。以下就我研究進行的三種研究方式加以說明：

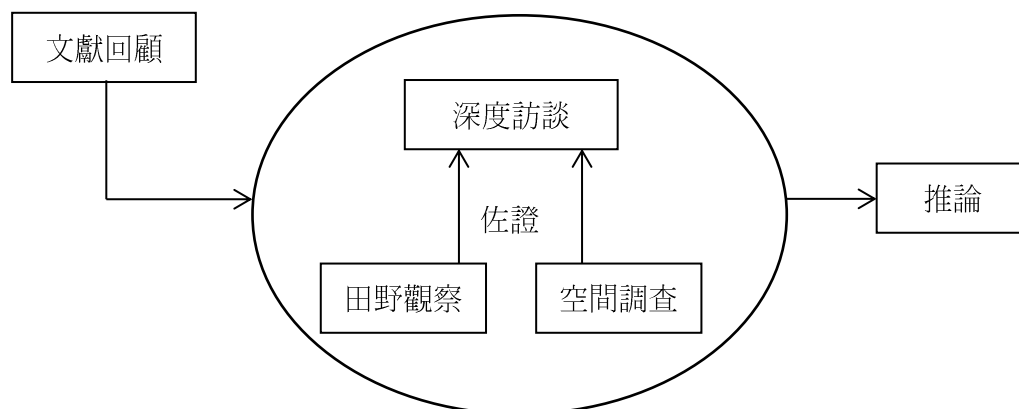
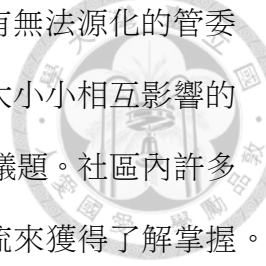


圖 3-4 研究方法

(一) 深度訪談

整宅社區多因社區動輒百戶規模，又租戶比例相對較高等特點，使得整宅社

³⁴ 以單元地址為抽樣母體，分層隨機抽樣。原始單元數為 901 戶，抽樣樣本數為 278 戶，回收樣本數為 96 戶，回收率為 34.5%、占總單元比為 10.7%。



區不易成立法源化的管委會。然而這些百戶以上的社區，不論有無法源化的管委會，或是社區自治組織，住戶間的日常生活中都存在著許多大大小小相互影響的共同社區事務，小則公共通廊燈泡更換，大則涉及至都市更新議題。社區內許多推動及協調事務的處理方式等軼事多無記載，無法藉由文獻爬梳來獲得了解掌握。為了解劍潭地區五棟整宅之社區組織運作狀況，我以社區自治組織頭人及委員幹部們、不同類型住戶、攤商、地方頭人、學者專家、公部門等對象，訪問出他們對於社區自治組織發展經過、公共事務內容、公共收支、協助管理之範圍、處理方式、鄰里關係、攤商與住戶關係等議題的看法。為避免訪談過程過度制式、流於形式，本研究在與受訪者多次拜訪，較為熟識後，再逐以訪談出社區對各項議題的看法。另一方面，提供房屋予租客或親友寄住的房屋所有權人，大多數住於社區之外，也使得直接接觸房東獲得第一手資料極為不易（部分房客亦擔心隨意給我房東的聯絡方式會破壞他與房東間的信任關係），部分房東對於接受關於劍潭一、二期整宅社區管委會管理問題的訪問，感到興趣缺缺，或認為自己並無居住在社區，無法回答問題等。僅只能從住於社區的住戶身上，取得對於這些缺席於社區中的住戶—不住於社區的房屋持有者的掌握。

（二） 田野觀察

在透過深度訪談同時，觀察多重身份之受訪者回答不同問題時的態度及觀點，是否因身份不同而彼此產生落差。例如同時為社區組織成員與住戶身分的受訪者，對社區組織的規範管理看法、或如經營攤商且同時為住戶的受訪者對於攤商帶來負面外部性影響的想法。

（三） 空間調查

1960年代所興建的整宅，對於住宅單元之通風、採光、設備等條件考慮甚多。然而今日整宅社區公共空間推砌的雜物及加蓋狀況，改變了社區整體及個人的居住生活品質。根據上述居民訪談所獲得的社區概況描述，再到社區中觀察其空間使用狀況，是否與居民所陳述的狀況相同。本空間調查重點，著重於公共空間的使用現況、私人家戶與公共空間的界線、住戶如何劃分出私人與公共空間、

攤商如何占用空間、占用哪些空間、有店面的商家如何占用空間、認知為公共的空間是什麼樣的狀態。由空間現況的掌握，檢視由訪談居民的資料是否屬實。

檢視空間使用邊界的要點，主要於私人與公共、攤商與社區這兩部分。由使用主體來區分，可粗略分為社區管理組織、社區住戶、攤商這三類主體。我將分別由不同主體的角度，來檢視劍潭地區整宅社區空間中，其重疊與真空之處。例如住戶認為在他家門前的公共走廊，有一半是屬於他的私人空間，而社區管理組織的角度來看這公共走廊，則認為住戶家門之外空間的責任歸屬，是屬公共的空間。這樣便可發現住戶與社區組織在認定公共走廊這空間責任歸屬的認知是，是重疊的。而這樣的重疊式造成不同主體間的關係緊張？或是使這樣的空間在維管上成為三不管地帶？

除了社區內部空間的私人與社區公共空間調查檢視外，相對於從集體的私人空間中所建構出的社區公共空間，社區邊緣的曖昧地帶—攤商空間則是逐步將公共空間可接受的私有化。從攤商的立場來看，他們是如何界定出自己與社區的關係及邊界。而從住戶、社區管理組織的立場又是如何？在這之間是否存有不同的認知，也是否造成了什麼樣的結果？以空間做為檢視社區管理組織、住戶、攤商三者間，在空間上的公共化及私有化間最直接而有力的證據。藉由觀察不同類型住戶、社區組織、攤商等不同立場的使用者，是如何定義及界定自我與他者的邊界，來探討不同主體於空間上對公共的想像與形塑。

三、 資料彙整及運用

各別受訪者將於訪談後，針對與本研究相關之口述段落及田野觀察之詮釋進行文字記錄，做為後續分析及推論之立基，並以標楷體註明（參附錄七 受訪者一覽表）。

第四章 劍潭地區整宅社區管理組織與公共意識形塑

本章第一節將探討劍潭地區五棟整宅社區中的主體—三類型的住戶—成為社區管理組織其中一員的住戶、願意配合管理及不願或無法參與管理組織的住戶、缺席的住戶（住在社區外的房東或社會習以視而不見其權責的房客），這三類族群間是如何看待想像自己以及他人一同居住的社區，並且發生互動。在對社區成員進行整體輪廓性的描述後，第二節將聚焦到社區組織，探討社區管理組織代表社區的正當性如何產生、組織運作狀態，以及非正式的組織進行成員交替時，新成員如何延續管理組織在社區中的代理正當性。

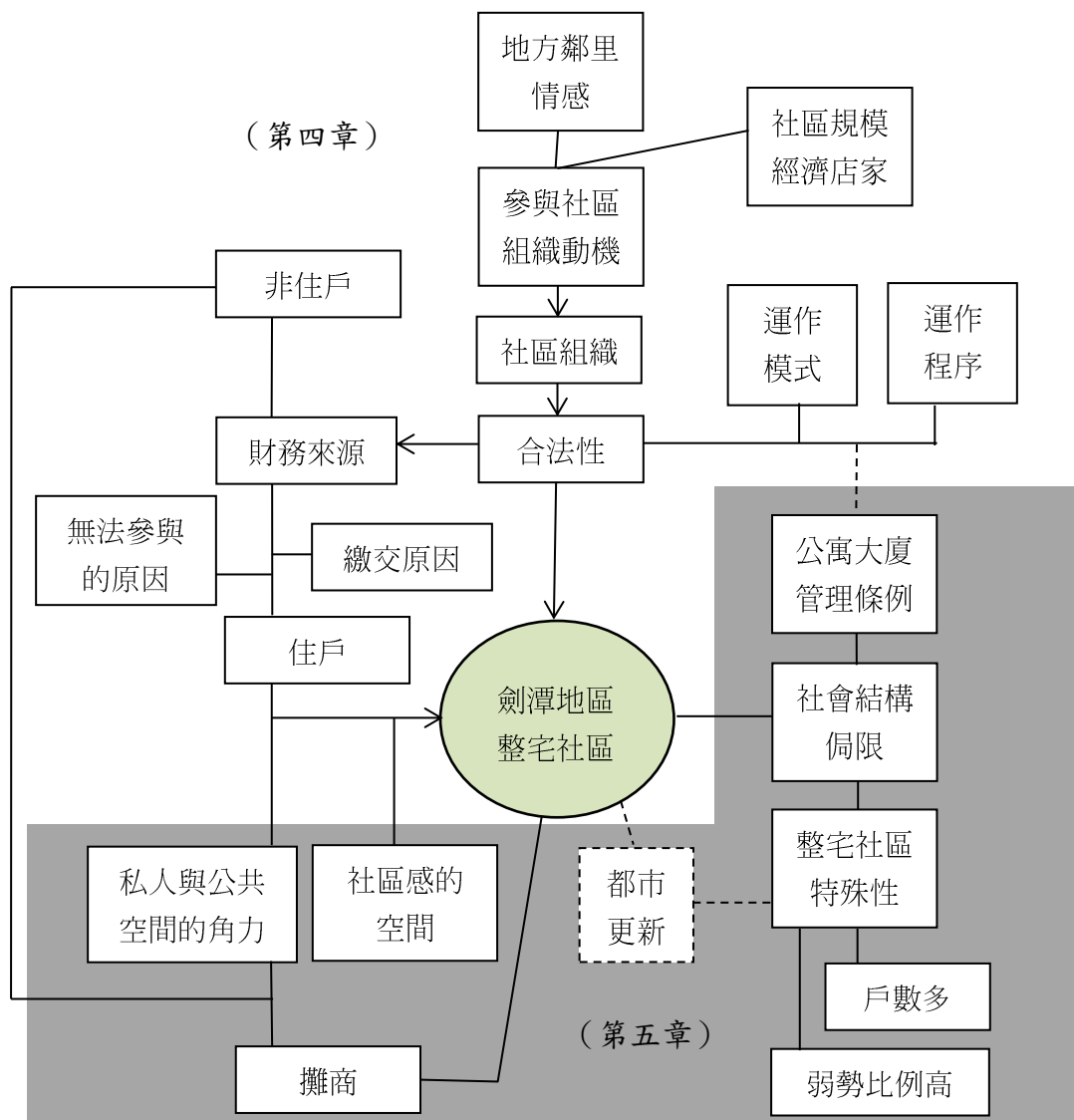


圖 4-1 第四及第五章之分析架構

第一節 劍潭一、二期整宅社區管理組織概況

劍潭一、二期整宅興建於 1969 至 1971 年間，最初乃為安置因拓寬中山北路四段、北安路、民權東路及圓山一帶之非正式住宅之住戶。歷經不同世代住戶，及住戶間轉手買賣，竣工至今已四十年載，社區成員已別於以往。然而社區公共事務及社區自治組織始終處於一種一同如當初國民政府對入住整宅前之非正式住宅住戶的無視與默許—無法獲得法源上的正式定位，此為無法源效力之社區組織運作的真實現況。以下就劍潭一、二期整宅社區管理組織現況進行說明：

一、劍潭一期整宅

劍潭一期整宅竣工於 1969 至 1970 年間，共 984 戶。分為 A、B、C1、C2 四棟，每棟規模相近而建築類型相同，分別為 216 戶、288 戶、240 戶、240 戶，平面除住宅單元數量規模外，標準層皆相同，現今四棟整宅各自成立自治組織。A、B 棟所臨之承德路四段四十巷攤商聚集，較為熱鬧喧嘩；C1、C2 棟為較寧靜之社區。B 棟其中一住宅單元，曾提供反共抗俄志士做為聯誼開會場所，現此空間做為社區插花班教室使用。一期整宅基地內並無居民可集會討論事務的空間場所，如需開會則向里長借用里民活動中心，二期亦然。

(一) 福華國宅 A 棟管委會 (劍潭一期整宅 A 棟)

相較劍潭地區整宅，劍潭一期整宅 A 棟之基地，尚無可創造收入的社區空間。公共事務支出費用之來源，必需僅藉由住戶共同繳交公共費用。一樓沿街經營生意之店家，因多為製造油煙、氣味等負面外部性影響的餐飲業，故繳交相對於住戶高的公共費用以回饋社區 (A 棟社區管理組織要求協調後的結果)。公共費用由三位鄰長，每人負責兩層樓，逐一拜訪住戶，同時了解住戶近況。社區組織成員每三個月定期開會，討論社區公共設備維護狀況、公共收支等事項。不定期邀請住戶於區民活動中心進行大會，討論社區議題，諸如防災、梯間維護、管線等事項。

(二) 二棟管委會（劍潭一期整宅 B 棟）

劍潭一期 B 棟之公共支出之財務來源，十年前乃由住戶繳交。近十年間，一位從事法律業務的住戶，連同幾位鄰長及住戶，與位於基地西側面向公園的法定空地上佔用營業的攤販進行協調，同時重新整理法定空地做為停車場使用。最終攤販及停車場固定每月租金予社區自治管理單位，成為社區公共支出財務來源，社區住戶自此後無需繳交公共支出費用。

現 B 棟處理社區公共事務之成員產生方式，以里長委託社區中較有影響力之住戶擔任鄰長。幾位鄰長再推舉及票選出主任委員，其後由主任委員邀請住戶擔任社區組織之幹部。核心成員多為四、五十歲之第二代住戶。

(三) 三二三巷管委會（劍潭一期整宅 C1 棟）

劍潭一期整宅 C1 棟原公共支出，乃前里長委託三位鄰長向住戶收取公共費用（當時前任里長居於該棟，現已搬離福華里），但住戶繳交率不高。於是將基地靠近堤防之西南側空地，規劃為停車場使用，其收入成為社區公共支出費用來源，且經費足以不需再向住戶收取公共費用，每年盈餘足以定期辦理小型社區活動。社區自治組織成員由自願參與公共事務的住戶所組成，經組織成員間協調後，進行不同職務分工。



圖 4-2 劍潭一期整宅 B 棟西側攤商、C1 棟西南側停車場、C2 棟東側公園

說明：社區管理組織利用出租社區共同持分空地做為攤商營業、停車場使用，其收入為社區公共支出費用主要來源。右圖 C2 棟公園位置原為社區做為停車收租空間。

(四) 四棟自治管委會(劍潭一期整宅 C2 棟)

現劍潭整宅最西側之四棟管委會,是由里長召集並委託關心都更事務的住戶擔任社區組織委員,其後再由委員們投票選出主任委員。雖然四棟管委會之委員多達十幾位,但事務多半落在少數非以參與都市更新為動機的委員身上。該社區組織財務狀況,因前屆管委會交接時,並無妥善交接財務及相關運作細項。又正遇到「臺北好好看」政策,市府將社區公共支出之財務來源—東側收租停車場收回,改做小公園綠美化,使得社區公共財源出現缺口。當新的自治組織接任時,一時無法有效運作,社區管理組織委員必需重新摸索社區組織在社區內,與住戶溝通協調的步調。

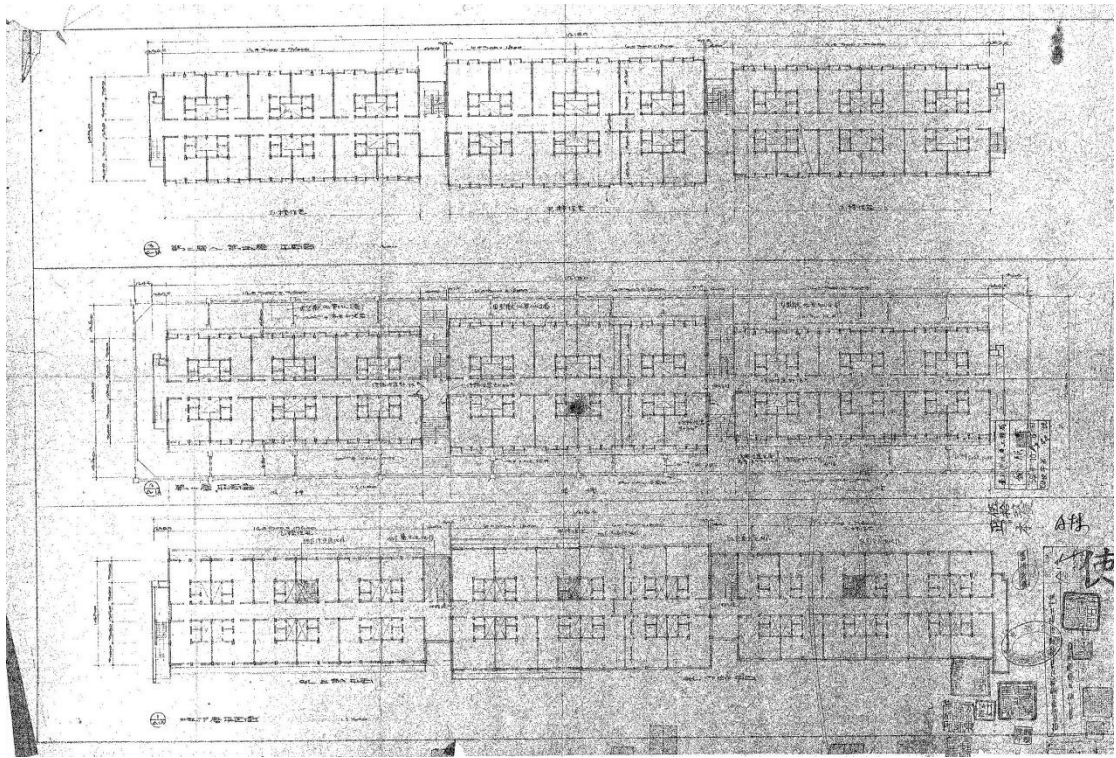


圖 4-3 劍潭一期整宅使照圖

說明:二期整宅標準層與一期建築平面配置類同,皆為公共通廊兩側配置住宅單元(資料來源:臺北市政府發展局)。



圖 4-4 劍潭一期整宅 984 戶竣工照

說明：由圓山往基隆河方向拍攝。圖中右下角空地為劍潭二期整宅基地（資料來源：國家文化資料庫，中央日報提供，1970）。



二、劍潭二期整宅

劍潭二期整宅竣工於 1971 年，一樓設有店鋪 35 戶，二至五樓每層住戶計 40 戶，共 160 戶；總計 195 戶，參圖 4-5、4-6、4-7（頁 59）。與鄰近之劍潭一期整宅二期整宅建築層與路面皆有半層樓高之高差³⁵，而二期整宅地下室設計為市場使用（現市場已遷移至劍潭一期 B、C1、C2 棟間之福華市場），今日地下室僅偶爾做為地方婚宴、尾牙舉辦場地，極低度使用，欠缺管理維護，多為閒置狀態。一樓前後通廊上設有社區型規模經濟店鋪，如文具店、裁縫店、麵包店、鐘錶行、理髮廳、藥局、修鞋店、相片行、中藥行、水電行等。承德路四段四十巷沿街³⁶攤車聚集於二期及一期整宅 A、B 棟法定空地上，類型以小吃³⁷居多。

社區自治管理組織名稱為「劍潭國宅 A 棟管委會」，乃尚未立案之自治組織層級。參與擔任幹部及委員人數近二十人（鄰長均在其中），成員多為一樓通廊經營地方性規模店家，居民外出及歸返住家必經之處。社區住戶待在住家的時間多因工作時段不同而有所差異，每當住戶找不到鄰居商量社區大小事時，營業中的店家自然成為社區代為留言、最後成為訊息匯集之處。

劍潭二期整宅於劍潭地區五棟整宅自治組織中，動員能量較高，曾動員組織幹部，向全體住戶詢問是否願意成立法源化之管委會，並各別取得（不符合格式的）書面同意書。由於自治組織內缺乏相關法律技術知識，當社區將同意書送交建管處核備時，雖取得過半數以上住戶同意，卻因不符條例組織管委會相關法定程序，而無以成立。二期之社區組織³⁸雖無正式法源化，但也因此不受制度限制，

³⁵ 劍潭一期整宅 A、B、C1、C2 棟與二期，原先皆以高於地面半層之樓層為「一樓」。但一期之四棟住宅近年間改以低於地面半層之樓層為「一樓」。居民表示原本低於地面之樓層，一期設計為住宅單元，而二期是市場。住戶大多不喜歡說自己住在地下室，好像矮人一截，故更變為現今稱法。

³⁶ 劍潭一期整宅 A、B 棟及劍潭二期整宅臨四十巷處，攤商沿街分布。臨一期整宅之攤商多與一樓住戶打通，而二期整宅之攤商因建築設計差異，僅能占用二期基地上的法定空地，無法與建築單元打通合併。這也造成一期的沿街攤商與二期的沿街攤商，兩者與各別所在社區組織的關係，存在微妙的差異（參圖 5-5、5-6、5-7）。

³⁷ 沿街攤商諸如：肉串碳烤攤、鹽酥雞、燒臘店、甜不辣小吃、蚵仔麵線、臭豆腐攤（以上為二期）、楊桃汁小販、越南小吃、早餐店、臺式小吃、水餃店、牛肉麵店、熱炒店、彩券行、10 元生活百貨等。

³⁸ 劍潭二期整宅社區自治組織名稱為「劍潭國宅 A 棟管委會」。當地居民通稱整宅為「國宅」，

有機會發展出更具彈性、且符合社區狀況的管理制度。而非仿照公寓大廈管理條例所定義之管委會形式。

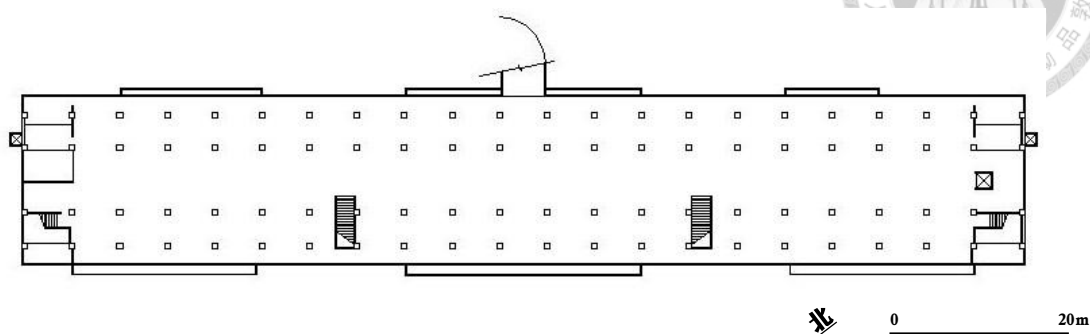


圖 4-5 劍潭二期整宅地下室平面圖

說明：原劍潭市場已遷離，現低度使用，多為閒置狀態

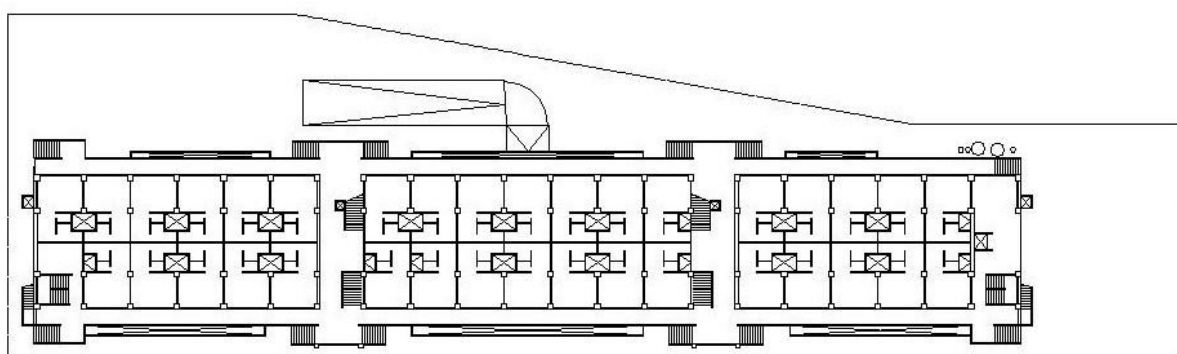


圖 4-6 劍潭二期整宅一樓平面圖

說明：南側臨街面為設有通廊之店鋪，北側為倉儲空間或住家

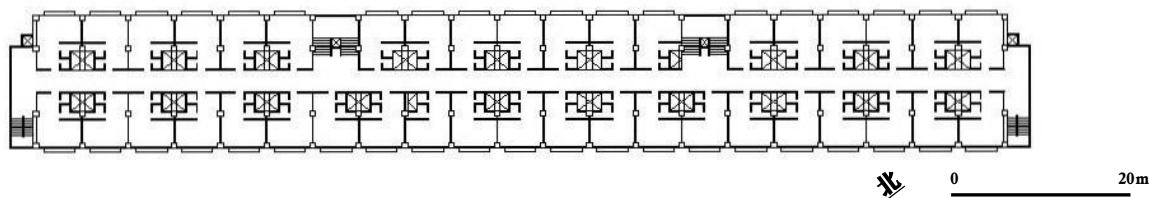


圖 4-7 劍潭二期整宅標準層平面圖（二至五樓住宅單元）

高於地面半樓層通廊設計，有別於行人行走於道路之經驗，不必擔心是否有

由東至西為第一棟、第二棟、第三棟（三二三巷）、第四棟，二期以 A 棟稱之。1997 年承德路東側「基河十五號國宅」竣工後，居民多以「國宅、新國宅」來區分前後兩者。本文斜體字之國宅，乃意指整宅之國宅。

車輛來往，孩童可在通廊上遊玩等。但由於地面層臨街面已為攤商占用，社區住戶之機車及腳踏車在缺乏停車空間的狀況下，便行駛至一樓通廊停放。高於地面層的設計，也限制了一樓通廊店家的發展，而以社區為主要服務對象發展。社區組織自認缺乏法定效力，只以柔性勸導停放車輛者能盡量停於通廊之外，把通廊留給步行者，且便於清潔維護，讓社區能有個更舒適的環境。



圖 4-8 劍潭二期整宅沿街攤商現況

說明：承德路四段四十巷沿街之占用攤商多以飲食小吃業為主，油煙、人潮噪音、垃圾堆放造成蟲鼠等問題。攤商營業時間多集中於每日下午四點至晚上十二點。



圖 4-9 劍潭二期整宅一樓通廊

說明：二期一樓通廊高於地面半層（圖中左側婦人站立處為連接地面層之樓梯），限制了一樓店家的發展，而多發展為服務社區、地區非餐飲類規模經濟類型之店家。鄰近機車因地面層為外來攤商占用營業，無處可停，多停放在一樓通廊，奪取行人行走空間。白日常可見家長代學齡前幼童在一樓通廊上活動，與店家聊天。

第二節 社區組成

本節將說明社區住戶參與公共事務，成為社區管理組織成員的動機，主要可歸納出幾項：1. 居住年久，對地方充滿情感者；2. 鄰里關係良好者；3. 經營社區規模經濟的店家，樂見加以對社區進行整頓。其他住戶承認無法源依據的社區管理組織在社區中的合法性，可歸納幾個因素：1. 新住戶進入社區前，社區管理組織即已存在；2. 社區事務運作已有一套運作模式依循；3. 組織成員相較為年齡較大的長輩；4. 組織成員是住戶認識的鄰居，而願意相信、支持；5. 樂見有人能出面代理負責社區的大小事務或姑且相信依循等因素皆有。另外還有一類在資格認定上處於邊緣的住戶—無產權住戶，此類住戶多以租賃、寄居等方式居於社區中，但因非房屋所有權人，無論在法令上或社會觀感上，之於社區事務參與事務上較無過問權責。這些種種皆為劍潭一、二期整宅社區現況，影響整宅社區運作。

一、社區管理組織成員—參與社區管理組織的動機

在社區規模龐大的劍潭地區整宅中，為何會有住戶有意願組織或參與社區的管理單位？由訪談所歸納出的暫時性分析假設，將這些住戶分為兩種類型：第一種為出於長年居住與鄰里互動所產生地方認同情感的住戶，第二種為經營地區經濟規模的社區型店家。這兩類成員都樂見於社區整體環境提升，組織及參與社區管理組織，更可將對社區中好管閒事的心情合理化。

（一）地方情感及鄰里關係

訪談劍潭地區整宅社區管理組織成員中，可發現參與社區組織的成員，大多為居住在社區長時間的住戶，在劍潭國宅A棟管委會（劍潭二期整宅）的組織成員中，其居住社區時間最短者為五年，其次皆為居住七年以上的住戶。在劍潭一期整宅的社區管理組織中擔任組織頭人，除A棟外，其餘B、C1、C2棟皆為在社區中居住兩代甚至三代之家戶。不論是組織成員或是核心成員的訪談過程中，皆可發現他們對於社區變化的敏銳觀察及情感，這都成為他們組織及參與社區管理組織的原因之一。




這房子在蓋的時候，我就已經住這裡了。最一開始房子還沒蓋的時候，這邊住的是美國人，我小的時候都還有印象。後來天母那邊路打通了，美國人才搬走，這裡才開始說要蓋這幾棟國宅。一開始就分配到這裡的住戶，就我小時候的印象，幾乎都是說國語的。哎，那個年代，資源都嘛係給講國語的人去了，像眷村也是啊！我那時有一陣子到學校習慣講國語了，買菜的時候就用國語講，賣菜的老伯我們都認識，他就開玩笑說他聽不懂我在講什麼，那年代就這樣。現在講國語、臺語就比較沒在分了。一開始房子剛蓋好的時候，房子都還沒進行分配。我們家住旁邊，我記得我們就直接跑進去，看到空房子就住進去。好康道相報，幾個親戚也跑來住。後來房子漸漸分配出去了，分配到的人慢慢搬進來。如果我們住到有人要搬進來的房子，我們就跑去其它還空著的房子住。有人來就搬、有人來就搬，一直到最後都沒有空的房子了，才和他們（分配戶）商量看願不願意租給我們，或是賣給我們。（訪談資料 C2B01-62，一期 C2 棟）

我嫁到這裡二十幾年，都沒有搬過，住久了鄰居也熟，也有兩個親戚住在這。鄰居也都像朋友一樣很熟，有事可以互相幫忙。現在小孩都大了，比較有時間，管委會找我一起去擔任委員、幫些忙，我就跑去了。（訪談資料 2A02-62，二期）

從我小時候有印象以來，我就住在這裡。我現在住的房子，我阿公、爸爸、和幾個哥哥都住過。你看光我們家一間就這麼多人來來去去，整棟兩百四十戶，變化當然更大。住久都會有感情，如果自己住的地方越來越糟糕，那當然看不下去。之前里長當時在找人當鄰長幫忙管這棟房子的時候，那時我也快退休，想說就當社會服務出來幫幫忙吧。（訪談資料 C1A03-62，一期 C1 棟）

這些住戶促成社區出現了願意管理社區公共事務的組織最初型態，但他們接下來所需要面對的，則不僅單只是擁有意願的組織內部成員，而還有尚未成為一



個社區共同體的個別家戶的整合、組織如何在社區中獲得行使社區公權力的認可、維護管理社區公共設備的財務經費來源等課題，尤其在複雜性極高、規模大、資源較匱乏的相對弱勢社區中。然而在這些種種困境中，劍潭地區整宅的社區組織，尋出法治外，自成一格的運作方式。我將在下一節以及第五章，探討劍潭整宅社區管理組織的是如何回應社區的真實狀況，以及至今無法突破前進的限制條件所在。

（二）社區規模經濟的店家

劍潭地區整宅社區管理組織的主要成員，多為社區裡經營以服務社區及周邊地區經濟規模的店家，如：文具店、裁縫店、鐘錶行、理髮廳、藥局、修鞋店、相片行、中藥行、水電行、汽車修理行等，其行業別皆不屬餐飲業類。大多居民乃透過這些店家來滿足日常生活所需，幾經顧客光顧之後，店家對顧客逐漸能以辨識，甚至相互認識、熟識的程度。而上述店家的類型，可發現店家在服務時皆有必需與顧客對話的機會，如：裁縫店修改衣服時，詢問顧客需求及給予建議；水電行在裝修家戶管線時，同時可給予住戶其他住戶在相同建築類型的社區中，所採取的方案；中藥師傅更能與顧客聊及生活作息，好以抓出合適的配方等等。在這些過程中，住戶與店家的熟識度也因為這些閒聊資訊交流的累積而提升，產生信任。長時間下來，這些店家很自然也成為社區中資訊匯集中心。店家服務的營業時間固定及服務地點穩定，社區住戶也能清楚明白店家營業的時間，當住戶跟鄰居間有事需交代，卻一時無法找到鄰居時，這些在社區中住戶熟識的店家，便成為社區最佳的留言板。在當社區店家同時成為管理組織一員時，住戶在社區中遇到問題，很快就能準確的找到固定地點、時間營業的店家商量。故當這些受住戶信任的店家，願意成為社區組織的一員時，住戶能獲得更多的服務，或出於對店家的信任，自然願意認同。換以店家的經營角度思考，若能改善社區整體環境，讓社區維持一定的居住品質，是有利於店家本身，參與社區管理組織，是能更有效且更加正當化約束社區的權力。

這一排的（店家）我全部認識！大家其實也都互相認識，不是只有我認識大家啦！我們這一排（大多為店家）有事大家都會互相幫忙，很多人都有擔任管委會的委員，大家就輪流做事。我們在一樓，（樓上住戶）大家回家都會經過一樓走廊再上去，其實誰住這裡，我們幾乎都知道，除非是新搬來的。（訪談資料 2A04-64，二期）

有啦！他們幾個我都熟啦！一開始是怎麼熟起來的喔？我開水電的，走廊的燈座壞了，就找我啊！後來委員會跑來找我問我說能不能之後走廊的電燈就交給我幫忙維護，自己就住在這，當然是沒什麼問題啦！（訪談資料 2A05-64，二期）

我先生擔任主委，不過他平日要上班，如果大家有什麼事的話，有時候就會跑來我店裡問。通常都是哪裡壞掉、燈泡不亮的。現在我們這棟的燈管、燈座問題就交給水電行的 H 先生，樓梯間也都有留他的電話，住戶就都直接找他。之後走廊燈管的問題就沒有再找到我店（理髮廳）裡來了。（訪談資料 AA06-64，一期 A 棟）

別於上述的店家類型，另一種類型的店家：餐飲小吃類。在劍潭地區，餐飲小吃多集中於承德路四段四十巷，即劍潭一期（A、B 棟）、二期整宅所在。然而餐飲類型的店家，與社區關係是薄弱的，甚至利害關係不同而緊張。我將以餐飲類型店家的行業特殊性限制、店家與社區住戶間的關係進行討論：餐飲類型的店家，無論服務規模是大或小，較難符合前文的非餐飲類店家狀況。餐飲類型的店家，在客源最多的用餐時間，因忙於短時間大量的顧客，沒有機會與顧客產生長時間的互動，資訊自然不會匯集於此。用餐時段前，店家必需進行食材的料理準備等；用餐時段後，店家又必需進行清潔等作業；在非用餐時間，也不會有人光顧。又劍潭一、二期整宅的建築設計，原先皆非設計給予開設餐飲業者使用，在衛生排水、空間量的設計上皆無法滿足。開設餐飲業所造成的給水量增加（社區共用給水馬達耗損率提升）、排水、油煙、氣味、垃圾、蟲鼠等負面外部性問題，

都將連同社區住戶共同承擔，這些利害關係的不一致，也讓開設餐飲業的店家與住戶之間出現了緊張關係。就這些種種因素，餐飲類型的店家自然缺乏投入社區公共事務的條件。

社區規模經濟的小店家，無疑帶給社區住戶生活所需的方便之外，更為社區帶來額外的活力。餐飲業類型的店家，雖帶給社區許多負面外部性問題，但在劍潭一期整宅 A 棟的社區中，一樓餐飲業者以負擔較住戶高的公共費用，以承擔經營餐飲小吃所帶來的社區課題，以及劍潭二期社區管理組織，也向占用社區共有土地的攤商收取金額相較住戶少的環境清潔費，皆化減了與社區住戶緊張的關係。以下將討論社區中最多數且複雜的住戶，他們是如何理解以至於配合或是不配合社區組織在社區中運作。

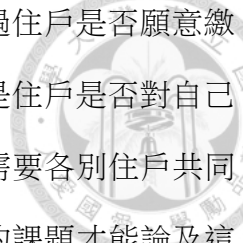
二、社區住戶

我將社區住戶分成兩種類型，一類是經常居住在社區中的住戶，另一類是居住於社區外的「住戶」。針對前者，本文將探討住戶為何願意配合並接受社區組織的管理。對於後者—非住於社區的「住戶」，乃房屋之所有權人，他們所生活的社區不在劍潭一、二期整宅中，但從法令（雖劍潭地區整宅社區管理組織皆為無法源組織，但在社區多以法令為行事仿照依據）為依據時，社區公共事務的權責是落在房屋所有權人身上的，實際住在房屋裡的租賃戶或寄住戶卻因此消失了，這更增加了社區組織在租賃戶數眾多的整宅社區管理難度。

從訪談得知，單人居住於劍潭地區整宅住宅單元者，可分為兩大族群：青年及高齡者。青年多為租戶，高齡者多為自住戶。青年以剛進入社會受薪階級者居多，原生家庭以非臺北地區為宗。高齡者多為長年社區住戶，子女在成年擁有經濟能力後便以遷出，留下父母於原社區居住。另外，小家庭之子女多於青少年階段，藉由另租或承購方式，另尋居住單元。或晚輩因經濟因素繼續與長輩同住。

（一）促成住戶願意共同負擔的公共費用的因素

檢視社區組織與社區住戶之間的信賴程度，從住戶是否願意繳交應共同支付



的公共費用予以社區管理組織的比例，便可從中看出端倪。不過住戶是否願意繳交公共費用予社區管理組織，又可分兩個不同層次來看。首先是住戶是否對自己是生活在一個社區共同體的觀念有所概念，明白這社區整體是需要各別住戶共同來支持維護的。在住戶對社區擁有一共同體的概念後，接下來的課題才能論及這住戶是否願意接受既有的「非正式」社區管理組織（以劍潭為例，故皆為無正式組織程序的非正式社區組織）的管理，如接受管理組織代收公共費用、有權處理社區的公共大小事等。

不單是劍潭地區整宅社區，臺北市既有整宅二十二處整宅社區中，僅有四處整宅社區（劍潭一期 A 棟、C2 棟以同一基地計算），住戶願意配合繳交社區公共支出費用，此四處社區分別為基隆路 A 基地整宅、信義路整宅、劍潭一期整宅 A 棟、C2 棟、劍潭二期整宅（參表 2-6 整宅社區自治組織財務收入模式，頁 29）。其中基隆路及信義路整宅社區，皆已成立正式擁有法源依據的管理委員會，而劍潭一、二期整宅中，至今尚未出現具法源化的社區管理組織，但住戶卻願意繳交公共費用予以非正式的社區組織進行管理。每個月配合繳交僅 100 或 150 元的公共費用，金額雖不大，但在其它多數整宅社區中，實為不可能的任務。然涉及到要求住戶繳交公共費用，為了公平性及社區管理組織日後的公信力，社區住戶繳費率必需維持一定的比例，否則管理組織難以在社區內長期運作，無論是從財務上的角度，或是組織對社區的公信力問題。多數整宅社區管理組織優先選擇繞過由住戶繳交費用的方式，避免財務不穩定或組織在社區的信用危機，而藉由管理真空的市府或社區共同持有的空間，做為可收租空間來獲得社區公共支出的財務來源。所以若由劍潭地區整宅社區組織運作，以及組織與社區之間的互動中的方式中，找出適用於整宅特殊性的運作方式，此可為未來在其它整宅社區中一套社區可自給自足的自治管理模式。

我們這是政府蓋的房子啊，可是電燈的更換、電費、梯間走廊打掃通通都是我們自己在出錢、自己在管！可是我有跟到松山那邊國宅的朋友聊過，他們電燈、

電梯的公共費用，都有國宅處的人在管。後來國宅處要不見的時候，還有給他們國宅的管委會一筆國宅基金哩！我們這邊只能靠住戶自己和里長幫一點忙啦。

(訪談資料 AA07-67，一期 A 棟)




之前剛搬到這裡的時候，是一位老先生在跟大家收管理費的。大家有在繳管理費，自己也會跟著繳，沒有想要不要繳的問題，而且人家是長輩，大家會比較尊重。(訪談資料 2A08-67，二期)

住戶間都會互相問來問去，我們這裡很難有什麼祕密。所以我們要是這個月大家要交管理費了，但是這個月過了但繳交的人還是很少，或是還有很多人沒交、不願意繳，那我們(管委會幹部)自己就會再多去收幾次，不然這個帳一公布，大家都會看繳錢的人多不多，也會四處問對方有沒有繳管理費啊，如果問到有人沒繳，我們(管委會)又沒拿他怎麼樣的話，那之後願意繳管理費的人一定會變少！(訪談資料 C2A09-67，一期 C2 棟)

管委會都有在樓梯口貼公告，給大家看他們把跟大家收的錢花到哪裡，每一條都有詳細記的很清楚，這個月收多少、剩下多少。所以他們來收的時候，我是會願意繳。不然大家都不繳的話，像之前有次共用的抽水馬達壞掉，整棟樓大家全部都停水，後來不繳的人才有人願意繳。你看管委會他們也是很辛苦，做這個是沒拿錢的耶！是做志工的熱心人。(訪談資料 C2B10-67，一期 C2 棟)

管理費喔！要繳啊！不繳東西都壞了還能住嗎？這東西本來就是這樣子的，天下沒有白吃的午餐，使用者付費有沒有聽過？大樓走廊的燈管壞了要換、水塔定期要清理、樓梯要有人來掃，這些都要花錢的，竟然會有人認為可以混水摸魚不用繳，他不繳就是大家幫他繳，害群之馬。(訪談資料 AB11-67，一期 A 棟)



從劍潭的區整宅社區居民的訪談中可發現，促成住戶願意配合繳交公共費用予無法源的社區組織之因素，可歸納以下幾個原因：一、繳交公共費用在社區中已為慣例，後搬進社區的住戶依循慣例的配合度高。二、住戶擁有對自身與其他住戶，乃生活在一共同的建築空間中，其設備環境維護成本乃社區所有人應共同承擔的意識。三、鄰居間相互影響，一同配合繳交公共費用（或不繳）。以上三點，較為有趣的是後面兩項因素，在這兩項因素的背後，住戶意識到自身與社區間的公共關係，以及住戶鄰居間願意配合繳交費用的理由是什麼？劍潭一、二期整宅中，讓住戶意識到自己與社區他人之間共同關係，多起因於某次意外的社區事件，如公用的揚水馬達故障，造成個人生活的迫切需求無法滿足，而致使意識到相同形況的他人。這時社區中的住戶才有意識到，社區對於管理公共事務的代理人的迫切需要，而願意給予其代管權及財務資源。其次，鄰居間是怎互相影響的？住戶判斷是否配合管理組織的標準是什麼？就對劍潭地區整宅社區組織對住戶收取公共費用的一期 A、C2 棟、二期中，住戶檢視社區管理組織的方式，乃透過社區管理組織於公佈欄的收支表，其中支出的費用是否與自身的利害關係相關，各個支出項目是否自己可接受，並且社區管理組織的執行成效如何等因素。住戶又經由彼此意見交換、相互影響後，決定是否配合接受社區管理組織的管理、繳交管理費用。故社區管理組織決定在社區中所進行管理的項目，可謂社區組織能否在社區中獲得支持的關鍵之一。而社區組織是如何決定哪些事項是他們應進行管理的？一個月住戶應配合繳交多少費用，才以讓社區運作？這部分的問題，我將於下一節「社區組織」中闡述。

（二）住戶缺乏參與公共事務意識與動機的原因

社區組織得以運作，需有願意參與社區組織的成員，以及社區住戶願意配合社區組織的管理規則，並共同負擔社區共同支出費用。若從更積極的角度來看，為何我們可以普遍接受應屬於社區所有住戶的公共事務，僅落在有意願的組織成員，而非組織成員的住戶，只要認可而不需參與，共同為社區的公共事盡一份心力？若由這樣的角度來看，只要與社區有關的住戶，皆有參與社區管理組織的資

格與責任。然而，實際上當非如此，亦如劉欣蓉（2011）指出國民政府在 1960 年代開始在臺興建立體化集合住宅，帶來都會、建築、衛生設備等新的現代化意象及觀念進入臺灣。然而在訪談中，可以發現經過了四、五十年，人們住進符合現代化標準的建築中，但如何共同維護現代化的集合住宅方式，卻未植入居民的觀念中。為說明整宅的特殊性，我將排除臺北都會地區居民普遍缺乏公民意識的因素，而以劍潭地區整宅社區住戶的狀況為例，加以說明。

劍潭一、二期整宅的住戶缺乏參與公共事務意識與動機的因素，乃經濟狀況不佳的住戶缺乏動能、工作時間長、外籍配偶語言及文化的代溝、非房屋所有權人（租戶或寄住、借居者）自認無相關責任或權力、政黨或地方上政治立場不同，造成部分住戶始終缺少參與社區公共事務的客觀條件。

你說為什麼有些住戶不會參與喔？那我問你，你有參加你們家的管委會嗎？沒有對吧？是呀！因為你還這麼年輕，當然不會參加囉！那我再問你，如果你沒工作，你會跑去參加管委會嗎？不要講委員會啦，沒工作久了，連鄰居你都不會想讓他們知道你沒在工作，互動自然就會少了。問題來了，萬一有了工作，每天上下班回到家都累死了，假日放假只想好好休息，結果也不會來管委會啊！所以會來的大概都是像我們這種要退休的，或幾個大家認識的鄰居互相幫忙啦！（訪談資料 C1A12-69，一期 C1 棟）

社區這五年、十年的變化，有啦！我們這裡的外籍配偶很多，而且很多都是自己帶小孩的。他們工作時間都很長很忙，假日也不見得有得休，雖然看他們很辛苦，可是有些國語也不太會講，很難有交集。單親媽媽也越來越多在我們這，他們也都一樣工作時間很長，小孩有些就跟著一起擺攤、在店裡幫忙。其他大概就是老人越來越多，人本來就是會越來越老了啊！人老了就變成老人啦！子女長大出去工作、成家的啦，現在景氣又沒以前好，房價又比以前貴，年輕人也沒能力把父母接去一起住，剩下的老的就繼續住在這囉！其它幾棟我想差不多也是這

樣的狀況。(訪談資料 AA13-69，一期 A 棟)

從上述就劍潭一期 C2 棟社區管理組織幹部就社區住戶為何不參與社區組織的分析，以及長期居住於劍潭一期 A 棟的住戶針對社區近年狀況的描述，可發現受訪者皆特別意識到社區中，存在一定比例經濟狀況不佳的住戶。家戶經濟狀況不穩定的住戶，由於自身難保，對於自身以外的社區事務，較無力涉及。同為無閒暇時間涉及社區事務的，也為工時長或晚的住戶。這些類型的住戶，自然自我排除於社區管理組織之外。

你跟他訪談問他有沒有什麼問題，如果他說他找工作有問題怎麼辦？你要怎麼回答？（在進入社區初期時，我帶著訪談大綱找地方頭人討論，當時訪談提問的最後一題為『除了上述問題外，還有什麼您覺得需要補充的？』）開玩笑的啦！我們這裡沒有工作失業的也很多。有些他們會去找里長，看有沒有工作機會。有些就待在家裡，也沒辦法。(訪談資料 2A14-70，二期)

別於上述類型的住戶，另外一種將自我排除在社區組織團體的，乃過度熱衷於政黨或地方政治的住戶。熱衷於地方政治的住戶，多為居住在社區一定時間。對於任何涉及公共的相關議題及事務，大從國家，小至社區鄰里，皆由政黨或地方政治的盤算來理解。如社區管理組織為非我群類，則打死不相往來；若為同我群類，則任何大大小小的事皆可配合。

管委會有油水可以拿啊！不然不會有人要去當委員啦！他們跟攤販每個月不知道收了多少錢，也沒看他們做什麼事。沒有人會去當志工的啦！你看政治人物哪個是真的出來為民服務？每個都是為了有油水可撈才出來當官、選民代的！
(訪談資料 BB15-70，一期 B 棟)

這裡藍綠的死忠派都有，很多住戶因為政治立場不同，打死不相往來！選舉到的時候還會互罵勒！我說這何必呢？選來選去都是假的，誰選上還不是都一樣，哪裡會管到我們這些小老百姓？你在我們這裡問東問西，政治話題可不要亂問啊！
(訪談資料 2A16-71，二期)

社區組織未來面對缺乏參與社區事務意願及動機的住戶，若能發展出一套讓財務有困難的住戶，可選擇社區服務來替代需繳交公共費用的規則的話，不僅降低住戶的財務壓力，更可將更多社區住戶進入參與社區事務的一環。接下來將以檢視整宅社區中，占了社區住戶三至五成的無產權住戶—租戶與寄住戶，他們以及他們所居住房屋的產權所有人與社區管理組織是如何看待彼此在社區中的關係。

三、缺席的住戶：在社區外的房東及（非）社區的房客

租賃戶於整宅社區之比例約四至六成（專業者都市改革組織，2012），而在劍潭地區整宅依社區組織成員及住戶估計約為三至六成。再加上部分親友代管、寄居戶，社區內非自住的住戶比例將高於三至六成。然而無論在管不到多數整宅社區的公寓大廈管理條例，或是社會觀感，對於同為生活在社區的無產權住戶之於社區公共事務上，是幾乎沒有介入及參與的權責定位。這樣的法條及社會觀感，也讓整宅有半數左右的住戶，失去了共同維護及參與社區生活的公共事務之責任及義務。以下以持有產權與否，做為社區住戶分類：

（一）自住戶

依田野訪談，劍潭地區五棟整宅中，第一批入住戶仍居住在社區中之原始住戶，僅餘十戶左右（並無將非住社區的房東計算在內）。隨住戶多手進出買賣，社區成員由原先安置政治移民的拆遷戶，逐漸變以城鄉移民為主。而整宅單元面積小，相較其它住宅產品之承購金額之門檻較低。許多住戶因家族成員增加，選擇承購或承租較可負擔之整宅單元，且親戚間可就近互相照應。或因承購資金門

檻相較市場上其它住宅產品低，而成為資金有限的住戶資本逐步累積標的。無論此類住戶擁有一或更多住宅單元，自住戶關心社區公共事務的參與度及熱忱，為相對高的類別。



(二) 無產權住戶（寄居、租賃）

無產權住戶，多為經濟相對弱勢者，如青年、城鄉移民、低收入戶、住宅單元持有者的親友等。公共事務之於他們，可能因居住與預期居住於社區的時間不長，或工作時間非固定、生活不穩定、自認無代表性等因素，故較無參與社區事務之動機與意願，僅付足公共費用。其中租賃戶在繳交社區公共費用上，是最配合的類別。租賃戶在社區中的比例雖影響著社區成立立法源化管委會的可能，但以財務角度來看，租賃戶在社區的比例對於社區管理組織最重要的財務穩定，這並不一定是負面的因素。根據訪談各棟管理組織成員所得劍潭地區五棟整宅租賃戶比例，A棟 216 戶中，有四至五成的比例；B棟 288 戶中各占一半，C1棟 240 戶占了四成；C2棟 240 戶中有五成；二期的比例為三至四成。以下就針對各棟社區管理組織核心成員的訪談，由他們的發言除可了解他們對社區組成、社區租賃戶比例的推估外，也可從中觀察到他們對於社區租戶的了解程度。

租房子的比例大概四至五成，也可能更高。這裡租房子的人一直都很多，大學生、剛上班的啦、新婚的啦、外縣市上來打拼的啦、老人家都有，比較不一樣的是最近幾年東南亞的新移民也越來越多，大陸來的也有，基本上就是經濟能力比較不好的才會跑來這裡租。（訪談資料 AB17-72，一期 A 棟）

用租的人大概一半一半，沒仔細計算過，沒辦法說得很準。平常接觸不多，我們這棟比較多戶，比較複雜，要去統計比較難。而且也沒必要問人家房子是不是租的，到時候被當作是詐騙集團哦！（訪談資料 BA18-72，一期 B 棟）

這裡租屋的約四成多，很多都是老房客，很多一住就是十幾年。房子小，房租也便宜。這流動率不大，只是老人家有點多，有些老人家過世之後，沒處理，房子就變空戶沒人住。(訪談資料 C1A19-73，一期 C1 棟)



大約一半是租給人家的，很多都是上班族，你白天也看不到他們。其實也不知道他們是租的還是買的，反正只知道有一部份住戶是新搬進來的，跟他們互動也不多，不過這種住戶收管理費他們沒說什麼，都會按時繳。(訪談資料 C2A20-73，一期 C2 棟)

我們這邊 195 戶，我估計大概占了三至四成。別看我們房子小，我們這棟的房子可是很搶手，想要租到還要看看運氣。哪些人是租房子的，我們大概都看得出來，除非住沒多久就搬走的，這種也是有，而且也比较麻煩嘍！因為我們管理費是一年繳一次，還沒住滿一年就跑了，錢就收不到了，找房東也不好找，也不對。因為房子平常的公用水電也不是他在用，找他收也不對。所以這種的還是需要請房東幫忙，看是把管理費跟房租一起算，還是跟押金一樣先預繳管理費，到時提早搬走了，多繳的錢就退還給他，不然實在有失公平性。(訪談資料 2A21-73，二期)

2011 年都市改革組織於南機場一期整宅進行住戶抽樣調查，50 戶中有 24 戶為租賃戶，比例高達 48%，相較臺北市租用比 18.1%、全臺平均租用比 10.9%³⁹ 高出許多。2012 年都市改革組織針對斯文里一、二、三期及民生東路整宅調查，所獲得當地向親友借住或承租的比例分別為 47.2%、37.5%⁴⁰。劍潭地區整宅的租戶比，從各棟社區管理組織成員口述資料得知，其比例也在三至五成之間。若比

³⁹ 行政院主計處，99 年度人口及住宅普查統計資料。

⁴⁰ 斯文里一、二、三期整宅房屋持有者自住戶 52.80%、向親友借住戶 11.10%、承租戶 36.10%，民生東路整宅房屋持有者自住戶 62.50%、向親友借住戶 16.7%、承租戶 20.80%。(都市改革組織，2012 年暑期整宅訪調工作營，蔡宜紋、張耕維、陳昱中(以上為工作營隊組長)及李奕德、詹喬閔、潘靜宜、郭祖皓、鍾黎、李盈瑩、王韻齊、潘信榮、陳敬杰、郭孟斐、李冠儒、郭孟瑜、蔡宛吟、歐陽良瑞、陳昱利、鄭珺文、邱鉅儒、吳翊威、張懷元、何函育、施沛元、陳姿宇、陳涵光、吳佳穎、邱天其)

照 1977 年，國宅處的住戶調查報告，今日社區出租比皆高於 1977 年的比例。不論促成整宅社區自住比例下降的原因為何（空間單元不足因應家庭人口變化、眾多子女繼承，產權不易處理而暫以出租等，將分別於其他章節進行說明論證），社區中的無產權住戶相對高且有增加的趨勢是不爭的事實，這也是影響社區的管理組織是否能得以法源化的因素之一。先不論社區住戶是否有同意管理組織法源化的意願，在以區分所有權人為會議出席人數的計算認定限制下，就算社區中全數的區分所有權人出席會議，也都未能達到公寓大廈管理條例的法定門檻（除以流會的方式，相同議題重新召開，但此方法耗費時間，社區也必需為程序而浪費行政資源）。再者，這樣的法令規則，讓無產權住戶在因屬於社區大家的公共事務上缺席，一方面無法參與權利，另一方面也缺少了責任。是故法令設計在針對低自住比地社區，也應給予無產權戶應有共同參與維護社區共同體的權利及責任。

表 4-1 劍潭地區整宅所有權屬統計及平均進住年數

（資料來源：臺北市政府國民住宅處，1977。本研究重整）

說明 基地名	自有		租賃	借住	其他	合計	原配住 年數	受訪戶平均 進住年數
	向政府 購買	向私人 購買						
劍潭一、二期	36.08%	40.39%	18.43%	4.71%	0.39%	100%	5.33	3.43
	76.47%		23.53%					
南機場一期	17.03%	41.05%	38.43%	3.06%	0.43%	100%	12.00	5.94
	58.08		41.92%					
斯文里一、 二、三期	24.29%	58.57%	15.71%	1.43%	0	100%	9.49	6.90
	82.86%		17.14%					
民生東路	44.74%	28.95%	18.42%	7.89%	0	100%	5.50	3.25
	73.69%		26.31%					
總數(含其他 處整宅)	44.02%	27.59%	21.85%	6.40%	0.14%	100%	5.70	3.44
	71.61%		28.39%					

占整宅社區實際戶數至少三成以上的無產權住戶，其比例不容忽視。但在現有的法令制度、社會觀感中，對於無產權住戶的權益及責任，相對於持有房屋產

權的所有者，可說是絕對的弱勢。而這些將房屋出租或借住的持有房屋產權的所有者，多半不住在社區內。在社區中可見到的狀況是，生活居住於社區中的無產權住戶的權責「缺席」，而持有產權的房東對於社區生活的「缺席」。本文釐清現況後，再於後續為無權者的權力進行更進一步的分析及建議。以下我將由社區中以租賃或寄住（租賃為主）幾種不同類型住戶的訪談，說明無產權住戶對於自身居住於劍潭地區整宅社區的觀感想法。

住在這裡一點隱私都沒有，你看這每一家都蓋的這麼小，卻要擠那麼多人，煩都煩死了，晚上又是電視又是沖水聲，上下左右鄰居在做什麼我都聽得見，他們也都知道我在做什麼，一點隱私都沒有。我們這每戶離馬路這麼近，有人經過馬路上，他們在聊什麼我都聽的到，這裡隔音這麼差，講電話都會被別人聽到。要不是我沒錢，來臺北工作現在只能租到這種爛房子，不然我要是能搬出去，我一定馬上搬出去。（訪談資料，BB22-75，一期 B 棟）

這裡雖然住戶很多，但從外面回到家把門關起來，其實在哪還不是一樣？像我這種從外地來的，自己到臺北要租房子，除非和兩、三個人一起租一間（戶），三房兩廳家庭式的公寓，不然我這種剛開始工作沒幾年，領人家薪水的，自己租不起一間啊！這裡的好處就是自己一間（戶），不用跟不認識的一起住，這樣比較自在，不會打擾到別人也不會被別人打擾，所以我選這邊來租。這種小坪數一戶的房子不多，新的套房又太貴，雖然房子都是新的，但價錢差了兩倍甚至三倍都有，而且管理費一個月也要繳到上千塊。在這邊可能會先再住個幾年，等以後存了一點錢，再買自己的房子吧。至於管委會喔，我知道我們這棟有啊，在樓梯間的布告欄他們都會貼公告，我們好像也不用繳錢，他們沒來跟我收過，可能都是找房東吧？東西壞了，像是走廊電燈不亮，就會找管委會的人來修。（訪談資料 BB23-75，一期 B 棟）


這房子除了我的房東外，還有他的兩個姊姊也有房子的產權，只是房子她們都給他在處理。以前生比較多，一家有四、五、六個小孩都算很正常，分遺產的時候，就四、五、六個小孩去分，房子也是。本來老爸一個人持有的，死了之後，有幾個小孩就幾個去分，你別看這小小的房子，三、四十年下來，有些都是一間有好幾個兄弟姊妹持分，這種房子就很難處理，像我房東他們家就算還算單純，其實這樣也好啦！他們沒有要把房子處理掉，我也租了八年多，房租都沒調漲過，人又客氣。（訪談資料 BB24-76，一期 B 棟）

上述三位租屋者，入住社區的時間分別為一年多、四年、八年，對於社區的敏感度有不同層次的了解，從排斥社區的建築與環境、與周遭類同住宅產品的比較，到可說明房屋所有權人的狀況及對社區歷史脈絡的掌握，由此可見居住時間長短與住戶認識環境的層度有關。另外可以發現的是，租屋者皆意識到整宅社區相較它處乃提供相較低廉許多的住宅產品。在相較其它市場所提供動輒二十坪以上的住宅，整宅類型的住宅一個住宅單元僅十坪上下，僅二十坪的一半，然而屋齡屋況類同於相同地區的租金行情，平均單價不至於相差到兩倍之多，故整宅類型的住宅，乃該地區單一住宅單元，租金總價最低的住宅產品。但是若以平均每單位面積的租金計算，整宅又較同屋齡及屋況的住宅產品高出許多（參表 5-1 劍潭的區整宅基本資料，頁 123），但居住環境品質相對差。這樣的房屋租賃市場環境下，整宅社區自然成為經濟相對弱勢者，財務有限的條件下，可接受或只能選擇的可負擔住宅，使得整宅社區成為高風險家戶相對集中的社區。

（三）非住於社區之區分所有權人

此類住戶之經濟條件相較前二類優渥，半數左右的社區住戶（無產權住戶），之於社區公共事務的權責，多掌握在這些不在社區內的區分所有權人身上。然而此類社區成員除都市更新以外，對於社區生活公共事務，由於非住在社區內，多無太大的真實性與機會參與，是為有席次而缺席的住戶。


現行的法令是以住戶持有產權與否來界定參與公共事務的責任及義務與否，



而非以是否居住於社區為界定方式。公寓大廈管理條例第十條第二、三項明載規定，公共管理費是由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之比例分擔。是故，繳交管理費是房屋所有權人的義務，如果租戶不繳或搬離了，房屋所有權人必需承負繳納之義務。劍潭地區整宅社區管理組織，在進行管理社區時，這個「社區」的對象，是由居住在社區中的住戶為依據（這讓上述的房客欠繳公共費用但卻搬走了找不到人的事件中，社區組織僅能事後找房東進行道德勸說或訴苦），而非房屋所有權人的方式來認定。在部分房東抱持多一事不如少一事的消極心理下，社區管理組織只要無法正式化為管理委員會，則身為區分所有權人便可避免自己已不在的整宅社區中應有的責任。故當社區組織嘗試召集基地上區分所有權人進行區分所有權人大會，成立管理委員會時，對於不住在社區中的區分所有權人，是缺乏誘因，甚至不願贊成。

我們這棟應該是已經沒有一開始分配進來的原住戶了，就我所知大都是轉了幾手後才進來的，除非是有些房東，人就一直住在外面，只有這種才有可能是原住戶。不過他們住進來三、四十歲，現在算算也七、八十歲有了，你說要他們管事也很難，有也大多是兒女幫忙管，不過房子還是父母親的，所以說幫忙管，頂多也只是收收錢，房客抱怨水管不通時，請人來修理修理這樣罷了。（訪談資料 AA25-77，一期 A 棟）

房東最難搞了，有些找不到人。啊不找他們開會，他們又說怎麼沒通知他們，他們就沒住在這裡，我們社區也將近兩百戶，開會要一個個特別通知實在沒辦法。通常要開會前一、兩個月，我們都會在收管理費的時候一一跟住戶講說要開會，樓梯間也會提前貼公告、跟里長借活動中心，不過會來的也都固定那幾個，不來的還是不會來。來的人不多，其實也不能決定什麼、不敢決定什麼，哎！最討厭的就是那種開會不到，事後又哇哇叫的！（訪談資料 AA26-77，一期 A 棟）



以前我們全家都住在這，房子是買來不知道第幾手了。我大哥和二哥工作時就搬出去住了。現在這房子登記的名字還是我父親的名字，不過我大哥結婚後就接他一起搬到林口那邊住了，我二哥去大陸工作很少回來，所以房子就給我在住。平常我們也很少有機會碰面，只有過年時會到林口一起過。(訪談資料C1B27-78，一期C1棟)

社區共同體的營造與運作，並非幾條法令的制定、實施，便能「自然」的產生。法令必需能反應社區真實狀況，給予相當關係人公平的相關權利及責任。而居住在同一建築中，與其他住戶有著共同利害關係的住戶，能否意識到自己與其他住戶間的關係，並且願意共同負起當中一份子的責任，這便是建立在一定的公民素養上。在本節了解劍潭地區整宅社區住戶組成及面對社區公共事務的態度後，下一節我將聚焦於社區管理組織，闡述他們是如何在社區中從無到有，建立起組織的公信力，以及運作、成員交替、延續組織。

第三節 社區組織



一、公共意識形塑與生產組織的社區代表性

本文乃探討社區管理組織如何在社區內獲得住戶的認可，除了透過里長委任社區組織內委員為鄰長，或由里長委託住戶為鄰長協助代管社區公共事務外，社區組織也透過生產組織代理「公共」的論述，好以向住戶說明，取得合法性、代表性。另外建築空間形式影響著地區商業型態，無意間促成人們在社區間活動的習慣，使得社區資訊匯集於屬於社區空間型態的場所，進而在此產生社區意識。

在 2011 年至 2012 年間，都更處委託都市改革組織針對臺北市既有十九處尚無更新可能的整宅基地，進行公共環境改善評估。當時我參與其中，負責斯文里一、二、三期整宅、蘭州國宅，以及劍潭一、二期整宅此六處基地的公共空間環境調查。就都市改革組織的觀點，公共環境窳陋、公共設備老舊損壞未更換，其意味著社區缺乏一個處理社區公共事務的組織。在表 2-11 臺北市政府歷年投入於整宅修繕按戶平均經費（頁 37）中，民生東路整宅平均每戶花費了 2,768 元，而斯文里二期整宅則是 47,256 元，兩者相差了 17 倍之多。然而若以近全數十九處整宅的社區管理組織運作良窳做比較，民生東路整宅可謂全數整宅中，運作狀況最佳的社區。反觀斯文里二期整宅則為某種程度上尚無管理組織的社區⁴¹，這不僅顯示出市府現階段之於整宅，尚無明確且公平的資源投入政策，市府見整宅基地公共設施有壞則修的方式，讓社區養成反正放著不處理，市府也會出面處理的消極倚賴外力而非自主自治的態度。這反而讓尚無社區管理組織運作的整宅社區住戶，更無迫切面對公共環境窳陋的需要。

住在我們這裡的人喔，叫他們一個月繳十塊錢的管理費都不可能了！哪有可能要他們繳一百塊？（訪談資料 XB28-79，斯文里整宅）

⁴¹ 斯文里二期整宅於 2011 年進行調查時，僅成立更新會，而無管理公共事務的社區組織。當時若有屬於社區的公共事務，則由更新會代為處理，或找里長協助。斯文里二期整宅於 2012 年成立無法源化的社區管理組織，成員多同時為更新會委員。



生產「公共」代表性

劍潭地區整宅之非正式的社區組織，多無嚴謹的條文組織制度、決議進行方式、成員及組織運作的合法性等，組織內部以及與社區互動，則多以口耳相傳之默契進行協調。就算社區組織列以條文規章，也因生產規章的程序合法性與正當性、代表性問題，而無法將條文持續性的正當化，僅能以社區彼此默契約束，必要時加以勸導。在社區組織不同屆之成員間交替時，常因前無妥善進行作業交接，而使新任社區組織需花極大的心力及時間成本，摸索社區組織在社區內獲得信賴，得以運作。

幾經走訪社區和訪談後，可發現劍潭地區整宅住戶願意配合社區組織管理，乃立基於社區管理組織日常在社區中的努力，尤其每當住戶定期繳交公共費用時刻，正是考驗社區組織平日公共維護成效，是否讓住戶滿意，以及檢驗社區管理組織成員對社區公共概念的論述能力。劍潭地區五棟整宅中，僅劍潭一期 A 棟、C2 棟、劍潭二期整宅社區，公共支出財源是由住戶繳交公共管理費的方式獲得。從以下的對談中，可發現無論是劍潭一期 A 棟或 C2 棟、二期，組織成員在向住戶說明組織代理社區事務的正當性，皆需置入住戶腦中一個社區共同體的概念，再以說明社區管理組織的重要性及功能性，如向住戶說明社區管理組織維護公共環境的事項以及相關工作項目。讓住戶便能明白社區中有社區管理組織對於自己是有利的存在，而給予支持，接受社區組織的管理。經常需應對社區住戶的社區組織，雖增加運作上的人力成本於溝通，但這也同時讓社區組織無形中，更能掌握社區及個別住戶的動態及想法。以下就各棟社區組織成員在與住戶代收公共費用時，所遇到的一些狀況：

不願意繳管理費的也是有啊，他都嘛說：『我一個月又沒來住幾次，沒用到什麼吧？』他在外面也有房子，這裡只是放東西，偶爾回來，所以不願意繳。可是他回來時有沒有經過樓梯和外面的走廊？這些需不需要打掃？他回來的時候

會不會用到水？需不需要功用的馬達把水打到公用水塔在到他家？除非他從頭到尾都沒有回來，房子擺在那邊沒用，那說不繳管理費就算了。不過擺著沒人住的房子也是很麻煩，人不住，老鼠蚊蟲會住，給人感覺也不是很舒服。（訪談資料 AA29-81，一期 A 棟）

你說一開始大家怎麼願意繳管理費喔？一開始當然就每戶敲門收啊！一開始很多人也願意繳啊！啊不過就每次去敲、每次去講，一開始有些人繳得很不甘願，不過他們看我們有在做事，帳目也都有公開說哪些項目花了多少，錢花到哪裡去了。之後他們也就會按時繳，而且還會幫忙看說哪裡有問題，有些也會謝謝我們啦。（訪談資料 AA30-81，一期 A 棟）

我們的管委會，有管錢的、管事的、負責換燈管的、打掃的，每年三月、六月、九月也會定期開會，該有的都有。錢的話，我們是沒有像前面幾棟要住戶每個月繳錢。因為我們有靠近公園轉角的停車位和水果攤的租金，這樣水、電費和打掃的錢就都有了。我們之前也是三個鄰長，每個鄰長負責兩層樓，一戶一戶收公共水電費的錢，那時不繳錢的人也是很多啊！啊！都一樣啦！大家都是能拖就拖，能不繳就盡量不繳。光收這個錢啊，就讓這幾個鄰長有吐不完的苦水！幹不下去啊！後來我們這棟裡有個姓 C 的住戶，他是學法律的，就和鄰長和幾個住戶一起去跟轉角的店家商量，說要繼續做生意可以，但是要繳租金給社區，因為那塊地是社區大家的。店家當然說不要啊！不過我們那個懂法律的住戶，他後來也有當我們管委會的委員一陣子，就跟那幾個店家講：『如果你們不願意，那只好告到法院去了，到時判決下來，你們一定輸，到時生意沒辦法做，我們也不願意啊！』後來他們幾個店家自己商量商量後，跟我們討價還價，最後決定每個月繳租金給管委會。之後我們這棟就不用再跟大家收錢啦，那時才有人願意出來當管委會的幹部。至於其它棟的狀況，我就不是那麼了解了，平常也沒往來啊。（訪談資料 BA31-81，一期 B 棟）



我們一開始有要大家一起出公共維護的費用，一戶一個月繳 100 塊，不過很難湊得齊就是了。想說改一個月 50 塊，看能不多一點人繳，可是就是有人不願意出。有出的人看有人沒繳，後來也不願意出了。我們委員光收錢就弄得很累，後來只好決定不跟大家收錢，公共支出的費用就另外來想辦法。A 棟他們管委會好像比較收得到錢，你可以去跟他們聊聊怎麼收的。我們這裡是還好有一塊崎零地，現在靠堤防你看到是停車場的這塊，我們把它變停車場後，每個月停車租金收入有六萬塊，這樣就很夠了。每個月我們支出差不多在四萬塊左右，每個月的公用水用電，請人清掃樓梯間走廊，剩下的錢會存著固定換馬達、管線的，如果還有剩，我們每年度剩餘的錢會拿去買福利品給各戶，管委會裡頭是不留錢的，留了怕有人會說話。可是最近我們有想裝監視器，但是錢都發出去了，也沒辦法，哈哈！（訪談資料 C1A32-82，一期 C1 棟）

之前那塊停車的空地還沒變成公園之前，公共支出的費用靠停車費的收入就夠了，不用跟住戶收公共的費用，那時候大家也不大關心錢的事和公共的事。可是後來前面的停車空地被市府拿去做公園後，公共支出就不夠啦！我們也在那個時候，開始接手管委會的工作，可以說是從無到有！（訪談資料 C2A33-82，一期 C2 棟）

我們現在前面這個小公園，之前是塊空地，可以停個三輛車。我們公共支出就從這三輛車的停車費來。後來市政府把它收回去做成現在的小公園，你看它其實也不是公園，只是種一些草皮，然後狗會跑來在上面大便，沒有人會留在那裏。而且這樣我們就沒公共收入了！…那時我們幾個就在想那就和大家收好了，每個月收 50 塊。可是有人會不在家，有人會說先去收其他家，有人不願意繳…收錢真的很累，後來我們想不然就三個月收一次好了。結果繳得人變少，我們也不知道要怎麼收了。（訪談資料 C2A34-82，一期 C2 棟）

我們也很辛苦，你看這裡我們一樓的店家大家都認識，可以互相幫忙，可是光是機車騎進走廊這件事，我們就沒辦法了！怎麼說呢，機車停在走廊會讓大家走路不好走，請騎機車的不要把機車停在走廊又沒辦法。我們曾經想過說要把入口設柵欄，不讓機車騎進來。但是就會有人跑出來說我們憑什麼可以設柵欄？說我們沒有權力。的確我們是沒權力，所以也沒辦法。（訪談資料 2A35-83，二期）

我就跟他講：『兄弟，我們這總共一百多戶，就當兩百戶來算好了。我們幾個委員就算每個月都收齊了管理費，把它放進口袋。一個月也才一萬多塊，你說我們幾個人分夠不夠啊？不然我把我的職務交給你，我們每一筆費用從哪裡來、花到哪裡，都計得好好的。你就照著繼續做，這樣好不好？』其實大家都是明理人，講了也會願意交啦。只是如果每個都要講，那可是會累死人勒！（訪談資料 2A36-83，二期）

大家看管委會真的有在做事，就會表示支持，不管我們是不是合法或不合法的管委會。要查帳我們也都有公布財務支出，一項一項每項都列的很清楚，而且我們管錢和管帳的是不同人，大家都要對社區負責。我們管委會的委員和幹部都是義務的，沒有人有從這裡拿一毛錢。有些住戶會以為我們來管委會當委員是有好處的，但如果他們去看財務支出的公告，或跑來查，就會發現其實不是他想像的那樣。（訪談資料 2A37-83，二期）

另一方面，由於社區組織於社區內乃非藉由公寓大廈管理條例所定義之成立管委會程序產生，組織之合法性常成為組織交接、運作初期、住戶不願意合作時所質疑議題。在劍潭地區五棟整宅社區中，組織之合法性及代表性，乃透過里長委託既有在社區內擁有號召力之住戶為鄰長。社區組織之幹部或委員擁有民選之里長所委任鄰長一職後，便獲得在社區的代表性。此時鄰長在號召邀請住戶，共同組織社區委員會，進行社區事務推動。而透過里長獲得合法性前，社區的組織狀態可分兩類：已有組織運作、尚未組織運作。前者獲以委任為鄰長不僅讓既有

組織在社區內獲得更具有正當性及代表性外，也讓社區管理組織和里政系統連結，獲得相關資訊及資源的機會。而後者雖為里長委派社區較有號召力之住戶擔任鄰長，進行社區公共事務代理及組織。但尚未組織之社區，多半原先社區住戶之於社區共同事務，難有所共識，故遲遲尚未得以進一步的組織。雖產生了較具正當性之鄰長，然不代表社區就因此得以組織。在劍潭地區整宅中，一期 B 棟便是此例。在 B 棟獲得來自停車及攤商這類非住戶財務來源前，住戶繳交公共費用之比例一向不高，產生公共費用收支不公平，影響社區組織在社區內之正當性。

但在地方與社區內，民眾對於政黨有所不同政治取向，大從總統選舉，小至地方里長選舉，都可能因政治意識形態的不同而有所隔閡。政黨認同差異所造成的隔閡，也反映在社區之中。如多位候選人角逐里長選舉時，社區住戶因不同政治取向而有所隔閡。日後當里長委派住戶鄰長做為社區意見代表時，在部分政治取向認同大於社區公共意識認同取向的住戶心中，仍會因此持有隔閡而不願認同里長委派的鄰長代理社區公共事務，產生疏離或不願配合等狀況。

表 4-2 2010 年直轄市里長選舉候選人得票數（福華里）⁴²

候選人姓名	號次	出生年次	推薦政黨	得票數	得票率
李振貴	1	1951	無黨籍	2258	60.03%
呂榮華	2	1952	中國國民黨	1027	27.30%
賴天來	3	1956	中國國民黨	476	12.65%

表 4-3 2010 年直轄市市長選舉候選人得票數（福華里）⁴³

候選人姓名	號次	出生年次	推薦政黨	得票數	得票率
吳炎成	1	1942	無黨籍	10	0.25%
郝龍斌	2	1952	中國國民黨	1829	47.04%
蕭淑華	3	1961	無黨籍	8	0.20%
吳武明	4	1957	無黨籍	10	0.25%
蘇貞昌	5	1947	民主進步黨	2031	52.23%

⁴² 中央選舉委員會，2010。網站連結：<http://www.cec.gov.tw/bin/>

⁴³ 中央選舉委員會，2010。網站連結：<http://www.cec.gov.tw/bin/>

表 4-4 福華里與劍潭一、二期整宅基本資料⁴⁴


說明	福華里	劍潭一、二期整宅
人口數	7,040 人	
戶 數	2,666 戶	1,179 戶
鄰 數	28 鄰	15 鄰

公共支出費用

在資源有限的整宅社區，社區管理組織對公共支出進行決策時，必需儘量以最小規模、最少項目、最低標準，來減少社區公共財務的支出。社區組織所處理之社區公共事務項目，多為梯間、走廊等公共空間、抽水馬達、公共區域燈管燈具等建築設備例行性維護，必要時做為社區住戶間紛爭協調之中間人（較大的案件仍是交由里長、警察局處理）。除此之外，幾乎沒有社區自治組織需特別處理的事項。有社區組織運作，不代表社區住戶的公共意識就因此增加。但反過來觀看社區住戶公共意識的程度多寡，卻直接影響著自治組織在社區內是否得以運作。住戶擁有較高公共意識的社區，社區自治組織在推動社區事務時，能較為容易，毋須花費過多人力成本。

要跟每個住戶收多少管理費，是從社區要做哪些事來決定。首先是公共水電，這是一定要的，不然整棟樓就沒自來水可用了。有水可以用，還要定期清洗水塔、預備更換揚水馬達的錢。但這些他們（住戶）不一定看得到，所以樓梯間、走廊的燈也是我們（社區管理組織）要管，也要請人來打掃，不然他們（住戶）會哇哇叫說環境這麼髒，管委會在做什麼？然後就不願意繳管理費了。所以像這樣，你說其它有些更多的事，就沒錢做了，要做都要花錢啊！像整理地下室、或真要推都更，那都要社區有錢啊！以我們現在的收費，也沒辦法為社區存錢，要增加管理費也有困難。（訪談資料 2A38-85，二期）

⁴⁴ 臺北市士林區戶政事務所網站，2012，士林區人口統計 102 年 5 月。網站連結：<http://www.slhr.taipei.gov.tw/>



在劍潭地區整宅社區中，由社區組織的立場來看，除非必要與住戶溝通，如公共費用的財源，必需由住戶共同負擔時，才需與住戶來往。據財務來源需經由住戶的一期 A 棟、C2 棟、二期自治組織訪談中發現，無產權的租戶在繳交公共費用的配合度極高。在這三棟整宅之公共費用平均九成的繳交率中，無繳交的住戶大部分為居住許久的住戶。就算社區組織已公布公共費用的收入及支出細目，這些住戶仍會以各種理由不願繳交，諸如：「我又沒到其它樓層，電費為何我要出？帳又沒公不清楚、經費用得不公平、下次再來跟我收、等其他人人都交了我再交...」

相較其它二十處整宅社區，僅基隆路與信義路整宅同劍潭一期（A 棟、C2 棟）、二期整宅，公共經費財源需由住戶共同承擔的。基隆路與信義路整宅之社區組織皆為立案管委會，擁有法令給予之公權力。基隆路整宅之管委會，除自住戶之外，亦利用地下室車位租金做為財務來源。並於社區一樓設有管委會專門的辦公室，白天及夜間皆有社區專聘人員及住戶駐點，可提供代收郵差之信件轉交住戶、社區設備報修、住戶間事務協調。組織架構及財務皆為完善且穩定。而信義路整宅，地下室之信維市場為臺北市政府市場處所管，在無合適創造公共收入的空間狀況下，公共支出的財務來源必需仰賴住戶共同承擔。信義路整宅社區組織現由一些中壯年之住戶共同組織社區，組織向心力強。此二處整宅基地皆位於現今臺北充滿活力的市中心地區，社區亦有成立更新會。

由此觀之，社區住戶繳交公共費用，關鍵多在於社區組織的規模及組織的內部向心力。此規模及向心力的多寡程度，影響在社區組織必需要求住戶共同負擔公共支出時，是否能有足夠的能量號召住戶響應。如果不能順利獲得社區住戶的認同而響應，財務出現缺口的自治組織，可能因此而解散。讓此社區在日後維護社區環境品質，成為更棘手且難以面對的課題。由住戶在與社區組織合作的具體且全面性的項目（若需繳交公共費用，則社區全體住戶皆需繳交。而非僅需部分住戶共同面對的事務。）—繳交公共費用，給得知住戶對於社區組織的認同與否。然而此認同僅單對社區組織處理社區事務的認同，不一定代表住戶同時也認同社

區住戶間的彼此。在劍潭一期 A 棟、C2 棟、二期整宅社區中，則較僅由非住戶以外之財務收入，便足以支持公共支出之一期 B 棟、C1 棟社區，社區組織與社區住戶則因平日的聯繫而連結較強。



二、組織運作

劍潭地區整宅，由五棟二百戶上下規模之通廊式步登集合住宅，分為一期之 A、B、C1、C2 棟與二期（單棟）。五棟整宅各自成立無法源之社區自治組織，其財務狀況及組織運作皆略不相同。一期 B 棟及 C1 棟，由於財源乃透過社區共有地收租，財源無須透過住戶且穩定，故社區組織運作上相對穩定保守。而一期 A、C2 棟及二期之社區財源，需自住戶繳交，使得社區組織與社區住戶間的互動比較頻繁。

社區組織運作良窳，最重要關鍵在於財務狀況是否健全穩定。劍潭一、二期整宅社區組織，皆屬非正式立案之自治組織，尚無法源效力。社區自治組織於社區代為決策、收取及管理公共費用，多為社區彼此認同之不成文默契。然而並非所有社區住戶之經濟來源常處於穩定狀態，或抱以搭便車心態，不願繳交。受基地條件限制而無法取得住戶以外之財務來源社區，社區自治組織則必需向社區住戶取得公共支出費用，否則為難以維持社區基本公共支出費用。本研究發現，財源需自住戶的社區，自治組織與住戶間的來往較為頻繁，而關係較為緊密，其自治組織於社區之動員能力較高。

社區公共事務，諸如公共用水、梯間走廊燈具管線維護、水塔定期清洗、抽水馬達設備維護、公共空間清潔等支出費用來源，乃來自社區住戶定期繳交公共維護費。在無法源強制效力下，劍潭地區整宅社區住戶公共費用繳交率高達九成⁴⁵。二期社區自治組織甚至計畫未來將串聯所有住戶，特別包含租戶，一同建立社區聯絡網絡，讓討論社區環境等公共議題時，能邀請同為住戶的租戶，也能一同表達意見及參與。

⁴⁵ 臺北市都更處（2012），同時劍潭二期整宅也是所有向住戶收公共費用的整宅社區中，繳交率最高的。



社區裡要是大家都認識當然會比較好啊！現在我們（社區自治組織）和老住戶都熟了，有事情大家好討論也好一起想辦法解決。如果來租房子的人，我們也認識，有事情就可以一起討論解決啊！而且這樣社區比較不會亂。（訪談資料 2A39-88，二期）

住戶共同支出的費用的繳交方式是該一年一次繳 1,200 元？還是一季一次繳 300 元？或是每個月一次繳 100 元？雖然年繳金額皆為相同，但不同的住戶以不同的方式因應。由表 4-5 劍潭地區整宅社區組織概況（頁 90）觀之，一期 A 棟、C2 棟、二期繳交公共費用平均每月住戶需共同承擔的費用為 150 元、100 元、100 元，週期分別為每三個月、每兩個月、每一年。A 棟相較 C2 棟、二期之每月住戶負擔公共費用較高，乃因 A 棟基地並無像 C2 棟、二期擁有可做為停車出租使用的共有地。從住戶繳交管理費的週期，也能發現二期的社區管理組織與社區間已建立起一定穩定的信任感，足以讓住戶願意一次繳交較長期的公共費用，也讓社區組織可節省人力成本。

承德路四段四十巷小吃業林立，所帶來的環境負面外部性課題一直是，住戶與店家間關係緊張的原因。一期 A 棟及二期的社區管理組織，做為住戶與攤商間的對話兩者間的平臺，要求店家及攤商共同來承擔社區環境維護的共同負擔費用，減緩攤商與住戶間緊張對立的關係，同時也讓社區管理組織獲得社區住戶的信任，穩固自身在社區中管理公共事務的代表性。

我們是這五棟條件算最差的，其它幾棟都有空地可以收停車費，但是我們這棟一個停車位都沒有，所有的公共費用就要向大家收了。每三個月收一次 450 塊，算一算一個月一個住戶只需要繳到 150 塊，說起來其實也還好啦。（訪談資料 AA40-88，一期 A 棟）

委員喔！其實也很多，有快二十個。不過實際管事算一算大概就兩個。本來也是我們這兩個在用，後來有一次里長找大家來開會，原本說要都市更新，大家就很有興趣，就跑來。後來開會時講說要順便成立管理委員會，來的說好，要參加，於是就成立了委員會。可是平日我們這棟有事要處理，住戶還是來找我們這兩個。(訪談資料 C2A41-89，一期 C2 棟)

有一次，公共電費暴增，我就在想會不會是下面攤商偷大家的公用電。你看他們每攤可神奇的呢！照理說他們也沒電可以接啊！可是就是每個攤商都有電可用，我問我們一樓店家，他們也說沒供電給他們（攤商），真不知道他們電是從哪來。於是我們幾個委員就跑去一家一家攤商，跟他們說『如果你有偷接公用電的話，是不對的！如果有接公用電，就不要再接了。』隔天晚上我們幾個委員就把公用電斷電，然後看哪個攤商也停電了。他就倒大楣了。(訪談資料 2A42-89，二期)

表 4-5 劍潭地區整宅社區組織概況（資料來源：田野訪談，本研究整理）

名稱	財務來源	成員	概述
福華國宅 A 棟管委會 (劍潭一期 A 棟)	住戶、沿街店家	鄰長 3 人及幹部 約 10 人	不定期開會，每三個月收一次公共費用。每次每戶繳交 450 元，約九成住戶繳交。
二棟管委會 (劍潭一期 B 棟)	月租停車、共有地攤商	里長委任委員，再行組織	每年三、六、九月進行住戶會議，每年另舉行一次大會。
三二三巷管委會 (劍潭一期 C1 棟)	月租停車	組織成員約 10 人	每年定期開會。
四棟自治管委會 (劍潭一期 C2 棟)	住戶、月租停車	委員約 10 人	不定期開會，每兩個月收一次公共費用。每次每戶繳交 200 元，近九成住戶繳交。
劍潭國宅 A 棟管委會 (劍潭二期)	住戶（含店家）、月租停車、沿街攤商	主要委員約 20 人，分工詳細	每兩個月、半年定期會議。每年收一次公共費用。每次每戶繳交 1200 元，幾乎全數繳交，僅五戶左右無繳交（全社區共一九五戶）。

社區組織的發展現況，多是經過面臨不同狀況選擇的因應方式與社區特性交互影響後，所造成的結果。組織成員多藉由里長委託擔任鄰長一職，獲得在社區中合法性之依據，進而產生社區組織其他職務成員，再以進行組織化、分工化。社區組織核心成員，多為居住於社區二十年左右之住戶，或第二代住戶，平日住戶能容易拜訪者，多以經營地方規模經濟之店家，如中藥行、裁縫店、水電行、車行等。組織運作的規章、運作程序，皆極為自由且反映社區真實可操作狀況：以極小的成本達到最大效益值。

三、延續組織、交接

在組織章程、架構形式、成員代表皆無正式法源化的規範下，當社區管理組織發生成員交接時，通常幾個狀況：既有成員轉讓社區中青壯代接管社區事務、選舉過後派系輪替、運作不佳等。劍潭地區整宅社區管理組織在社區中，有一定的社會網絡，新任里長多半委以既有社區組織頭人擔任鄰長等職位，以表對社區

組織的支持，同時也尋求社區頭人在里政事務上的支持。




我們委員會是在之前那位里長當里長時成立的，現在這位里長當選里長後，也請我們管委會裡的鄰長繼續擔任鄰長，還有巡守隊也是一樣，也有請我們繼續自己找人擔任巡守隊。(訪談資料 C1A43-91，一期 C1 棟)

有些(住戶)我們(自治組織)也沒辦法啦！他就是說你(自治組織)憑什麼跟他收大家的錢，其實他只是不想要交這錢。直到後來里長請我們當中的委員擔任鄰長，那些住戶才比較願意配合。畢竟里長是大家選舉投票選出來的，比較沒話說。(訪談資料 C2A44-91，一期 C2 棟)

在我們之前，是一個老先生在負責收錢，那時還不用跟住戶大家收錢，只要收幾個停車格的錢就夠繳水電那些開銷了。老先生他同時也會幫負責掃掃走廊樓梯間，一部分的錢就當他打掃樓梯的費用。不過後來前面停車的地方政府說要改成公園，錢就不夠了，只好跟大家收。可是有人就要他把之前的錢算清楚，他才願意繳，弄得後來那位老先生也不管了。到了那個時候，我才和另外一位開始負責跟我們這棟的住戶收管理費的那些事的，可以說是從無到有啊！(訪談資料 C2A45-91，一期 C2 棟)

就我認識的，比我還早就住在這的，就只有兩戶，一戶已經九十幾歲了，你問他東西，他可能已經不太清楚、講不清楚了。另外一戶他已經過世一陣子，現在住的是他的小孩家在住。其他住戶，就我所知，都比我晚搬進來，我搬來這有二十八年了。我還記得當時我搬進來沒多久，老一輩的就找我一起做事，給大家認識，後來我也當了兩次主委。久了大家認識多了熟了，就會願意出來當委員幫忙。現在就交給年輕一代的去處理了。(訪談資料 2A46-91，二期)



劍潭二期整宅的社區管理組織—劍潭國宅 A 棟 管委會的狀況，乃每半年以社區慶生會的方式，召集所有委員以及邀請有意參與社區事務的住戶在一樓的中藥舖開會，討論組織內部可如何改進、社區的狀況等。有意願參加社區管理組織的新夥伴，或管委會成員想帶年輕人一同參與社區事務，也是透過這場合讓大家認識。二期整宅的組織運作，並無明文規定，如委員能有幾位、社區委員的資格認定如何產生等皆無一定的規則。而主委的產生方式，則以委員們投票決定。由於擔任社區管理組織是無給職的苦差事，社區住戶在需要有人為社區公共事務進行管理的狀況下，多半以默許的方式，授權予社區管理組織自行生產組織運作模式。

小結

社區住戶的組成，可分為自住戶、無產權住戶、居住於社區外的房東，這三類不同類型的住戶，在面對自身與社區環境有著不同的態度。最關心社區公共環境維護的，多半為自住戶；無產權住戶多半礙於短期居住或無產權的擁有感、擁有權而尚無或無法對社區環境投以影響或表達意見；居住於社區外的房東，對於社區內發生的事，也無從耳聞或事不關己而低度參與社區事務。社區內就業不穩定、工作時間長的住戶，參與社區事務的意願及條件相較不高。這些都讓社區組織在動員社區上，產生有一定的困難度。

有意願組織及參與社區管理組織的住戶，多半為長年居住在社區的住戶、經營社區規模而獲得及掌握社區資訊的店家，他們為了長年對地方的情感、鄰里關係、自身及整體利益，而促成社區管理組織的行程及運作。在管理組織無法適用於法令的架構下，乃透過里長委任為組織成員擔任鄰長等職務的方式，以獲得在社區的代表性及管理社區的合法性。另一方面，組織是否能長久運作的關鍵在於公共支出的財務來源能否穩定持續。需要倚賴社區住戶共同支付公共費用的社區管理組織，必需建立起住戶與社區是一共同體的論述，好讓社區住戶明白共同維護社區公共環境及設備的必要性，而願意接受社區組織的管理。在資源有限的狀況下，社區管理組織僅能選擇必要且也能讓社區住戶感受到管理維護的維管事項：

如水塔維護、公共區域的照明、清潔。另一方面，若社區管理組織能擔任溝通協調平臺，回應及改善社區住戶長期無法處理的課題，無疑定能更加穩固雖無法源依據的社區組織，在社區中的代表及代理社區公共事務的必要性，在劍潭地區整宅社區中的餐飲攤商帶來負面的環境外部性，造成與社區住戶間產生緊張的關係，社區管理組織成功介入成為兩者間溝通的角色，而獲得社區住戶的認同與支持，可謂在整宅社區中的一個從代表、代理的社區角色，晉升為管理、協調的社區角色之成功案例。

第五章 從空間到社會結構的侷限

古往今來的建築都是社會的『迂迴未成形的行動』(failed act)，是社會深層趨勢經過中介的表現，那些趨勢無法公開宣揚，但強大到足以模鑄在石頭、水泥、鋼筋和玻璃裡，以及在居住、買賣或崇拜這些形式的人的視覺感知裡。⁴⁶

第一節 空間邊界

社區是一個非常有彈性的名詞，它的定義隨社會的結構、文化的背景、歷史的演進、現實環境的議題而有所不同。⁴⁷

在劍潭一、二期整宅中，不只「社區」的概念是一個非常有彈性的名詞，在「社區管理組織」也是非常有彈性的組成，同時社區居民對「社區的公共空間」也是一個非常有彈性的抽象概念，這些認知都反應在社區任何可視的空間中：私人與公共⁴⁸的空間交界；因部分居民使用而產生人味、社區感的集體空間；攤商在社區居民可接受範圍內的占用社區空間方式；甚至部分住戶對於尚未成形的都市更新想像。明顯而易見的是，各別有意識或無意識參與在社區中的參與者（居民）對於一個社區共同體，仍缺乏一個含括其他參與者的想像，這正透露著這些參與者所在之處，雖在同一社區，但缺乏促使各別參與者有機會意識到社區共同體以及其他參與者存在其中的平臺，而呈以各自表述的現況。未來不論針對社區環境的管理及改善，或政策上支持的都市更新，如何建立起一個讓所有參與者能有效、透明、平等的獲得社區資訊，是為成功推動後續事務的首要課題。

一、私人與公共的空間

John Brinckerhoff Jackson 曾對於文化地景做解釋：文化地景是人們在大

⁴⁶ Manuel Castells (2000: 467)。

⁴⁷ 劉可強 (1994: 14)。

⁴⁸ 本文對於「公共」一詞，乃局限於劍潭一、二期整宅基地內之民眾，對生活居住在相同基地上的彼此，是否有一共同的認知想像。故本文所討論之「公共」，其範疇僅限於劍潭地區整宅基地內，並無涉及到超出基地外之共同想像體，諸如整體都市或國家、族群等等之公共議題。社區一詞，則以居民所意識到的空間範圍為界線，在劍潭地區五棟整宅中，則分別為五個不同的社區。

地之上營造天堂的有意義之舉⁴⁹。人類向來有於天地間因應生活所需而營造的本能，就算現代將專業分工，營造的技能分屬建築師、空間專業者的專業，但無法委託專業者之手的人們，依是依循本能般地反應生活所需來營造自己的天地。以當年 1960、1970 年代居住面積水平所興建的整建住宅，隨著國人所得、物質生活條件、居住水平的提升，家庭人口增加，十坪左右的居住單元多不足使用。回應個人各式各樣生活空間不足的方式，則往門、窗之外的空間發展，以致今日所見的窗外、管道、中庭、頂樓，甚至公共梯間及走廊的占用或加蓋。非正式的臨時搭建，隨時可能被舉報拆除或經費不足的心態及條件下，加蓋材料多選擇便宜、簡易甚至簡陋的材料。以下就王明衡老師在當代雜誌對公共與私人空間的觀察，可說完完全全精準地描述劍潭整宅社區的公共空間現況：

私人的與公共的領域邊界，其實並不模糊，而是非常清楚，只不過這裡代表不同的『公共』的觀念。…公共是個私人的剩餘；公共空間就是一個可以棄置私人所不願容納的物品的地方。⁵⁰

公共是私人的掠奪。公寓的前庭，地下室，以及樓頂平台，想當然地成為地面一層以及頂層住戶的紅利，而收歸私有。甚至在房屋價格上已經有制度化的傾向：一樓及頂樓的住戶要付出較多的錢來換取這種強佔公共資源的機會。這種掠奪式的公共空間觀念是建立在這樣的認識上：由於不屬於私人的，所以是公家的，所以見者有份。⁵¹

在興建預算有限，同時在興建整建住宅之前，國民政府在臺尚無太多興建立體化公寓的經驗下。為儘可能滿足更多的住宅單元，住宅單元就如同生產線上的工業製品，必需快速複製、大量生產。整宅公共空間的使用強度也相較其它小規

⁴⁹ John Brinckerhoff Jackson(2000) ,Landscape in Sight: Looking at America, Yale University Press.

⁵⁰ 王槐三（1990）公共的悲劇，當代，56:108-109。重點為原文標註。

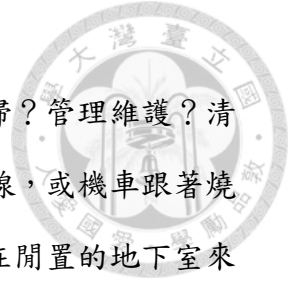
⁵¹ 王槐三（1990）公共的悲劇，當代，56:109。重點為原文標註。

模的社區高，更需適當的管理維護。然而整宅在室內空間小、社區戶數密集且多的先天設計的限制，加上後天人為管理上的不健全，導致公共空間最終以私人的掠奪後的面貌呈現。以一房即一廳的十坪空間，要滿足一個多人家庭的生活空間，也在當初僅努力滿足提供現代化衛浴硬體設備的規劃者想像之外。

我家有四個人：我二哥、二嫂、和我，還有我爸。我們的房子很小，四個大人擺進房子就滿了。所以我就只有睡覺的時候才會回去，太早回去也不是，人家夫妻也要給他們一點相處的時間。所以我晚上沒事都會到里長這邊坐坐，時間到就跟巡守隊四處繞繞，十一點快十二點才回去。(訪談資料 BB47-96，一期 B 棟)

住宅單元室內空間普遍不足家戶所需之故，中央通廊便成了家戶私人的一些私有之非私密空間，如做為玄關空間使用擺設鞋櫃、裝飾品，做為儲物空間擺設雜物，做為洗衣間擺設洗衣機、曬衣物等工具，廚房及陽台功能之延伸擺設瓦斯桶甚至瓦斯爐等廚具，也可見住戶在家門前擺設座椅，做為客廳交誼空間。同時樓層數越高，住戶堆放中央通廊之私人物品越少，但原頂樓層因屋頂加蓋，該層走廊多了頂樓加蓋住戶使用，故物品較多雜。低樓層住戶相較高樓層住戶居住年間長，鄰居相互熟識。出於互相方便或為維持鄰里關係和諧，當公共空間逐漸出現家戶私人物品時，住戶多選擇平靜的接受。而較高樓層因不力於年長者上下樓，有能力之家戶入家中有年紀較高的房屋所有者則盡可能將房屋出租。選擇高樓層之租屋者，多為流動率較高的青年住戶，家戶私人物品累積較少（參圖 5-1 劍潭一期 B 棟各樓層之中央走廊使用方式，頁 101）。

劍潭二期之一樓通廊因高於地面半層之設計，使得一樓走廊與繁忙的街道分離，行走於走廊時可不受車輛干擾，擁有較好品質的行走空間。然而一樓走廊如同騎樓空間，雖屬公共開放空間，但多為騎樓前之店家占據使用。再加上地面層為攤商所占用，機車、腳踏車就停放到一樓走廊上。讓梯間、走廊原先設計的扶手無法使用，不利於年長者行走，也降低了社區環境的生活品質。



每個人都覺得那是他的活動空間，但是最後是誰在負責打掃？管理維護？清潔垃圾？機車停放在走廊，哪天萬一失火的時候，擋到逃生路線，或機車跟著燒起來誰要負責？我們（社區管理組織成員）有想過跟政府租現在閒置的地下室來用，地下室這麼大，拿來停擺在一樓的機車一定夠。我們也找市政府的人來看過，也問能不租給我們社區使用，不過有兩個問題。一個是市政府的人說我們要成立管委會，有正式的負責人才行。另一個是如果我們要拿來停車使用，不管停機車或是汽車，都要符合消防法規。我們也請消防局的人和做消防設備的廠商來看，消防估一估說做起來要一百多萬！光把消防做起來而已喔！我們也沒那麼多錢啊！除非政府願意花錢把地下室整理好、消防也做好，我們才有機會，這產權也是他們（市府）的啊！他們如果整理好，我們可以負責管理，他們也不用多花人力，變成德政。機車有地方停，社區一樓走廊就不會有機車亂停，人可好好走在上面。地下室有人在用，也不會因為閒置而有一堆蚊子老鼠在那邊，唉。（訪談資料 2A48-97，二期）

公共區域該怎麼講呢？反正門以外的就算是公共的，這樣講也不對。大家不管的就算是管委會要管的，像是走廊樓梯打掃、電燈啊！還有電燈的電費啊！可是說起來也奇怪，人家（住戶）要是要放東西在那（公共空間），也只能給他們放在那邊，你講他，他還給你臉色看勒！（訪談資料 AA49-97，一期 A 棟）

在一些公私不明的模糊地帶，論及責任歸屬時，就都算是公家的。而論及權力歸屬時，又都通通是私人的。以整建住宅為例，私人的住宅空間不足以滿足家庭人口空間所需時，占用公共空間的狀況便發生了。占用公共空間若屬少數住戶的行為，則社區鄰里之間多不為容許，而加以規勸。但占用行為為大多數住戶時，住戶間為方便彼此，多相互默許之。一旦默許占用成了普遍現象時，無論社區組織，甚至市政府，都不易將公共環境，還原到占用之前的使用方式了。



每次只要下大一點的雨，我們中間走廊也就會開始跟著下雨，遇到午後雷陣雨或大颱風，水就從伸縮縫那裏像瀑布一樣嘩啦嘩啦下著。室內的話，越靠近頂樓漏水就會越嚴重，水就從牆壁裡跑出來，也不知道是哪來的，不過大概是頂樓住戶大沿著自己的投影加蓋，中間的走廊大家還算『客氣』（引號為受訪者加重語氣部分），沒有加蓋，但是頂樓加蓋的洩水，就全部往中間走廊上的屋頂層流。頂樓加蓋就一定會破壞屋頂層的防水，每家都自己蓋自己的，當時也沒人管屋頂的洩水怎麼辦，最後就每次下雨，水就都積在中間，沒人維護管理，久了水就自然從那邊滲到樓下，像現在每次下雨這樣。冬天牆壁幾乎都是濕的！要抓漏，只抓自己一間，也沒辦法治根，但是也不可能從屋頂層到整棟全部一起做防水。（訪談資料 C2B50-98，一期 C2 棟）

很多住戶都跟我說希望頂樓漏水這部分，能夠透過我們管委會去跟頂樓的住戶協調，幫大家把防水做好，才不會每次下大雨水就一直從五樓流、流、流到地下室。但是我們（管委會）去找頂樓的住戶談這件事，五樓有四十戶，加蓋的大概有七成左右，差不多有三十戶。頂樓加蓋都是從走廊的管道間那裏加樓梯來爬上去，有些樓梯是從走廊那裏往上面爬，這種的通常是拿來出租的，不是自己要住的。樓梯放在自己房子裡面的，通常就是自己住得比較多。你看這不過三十戶左右，有的是租的，房東也沒住在樓下，很難找。有的不願意給我們用，他可能怕他的違建中間會被拆掉。不過這些其實不是最大問題，最大問題是我們根本沒有錢去做這麼大的工程。如果這錢跟大家全部的人收，有些住樓層比較低的住戶就會說他們家又沒漏水，這錢應該是有漏水的家戶自己出才是。啊家裡有漏水的又會講，這是頂樓加蓋造成的問題，應該由頂樓來出修理的錢。換到頂樓的，如果要他們出全部或一半的錢要由他們來出，他們也不願意。這件事最後就只能這樣擺著，不太可能靠我們自己去做這防水，只能看里長那邊有沒有什麼經費可幫忙的了。（訪談資料 C2A51-98，一期 C2 棟）



我們廚房後面的管道間，不把它補滿不行。之前有一次樓下火災，四樓其它有把管道間填滿的住家都沒事，就只有一家因為沒有把管道間打掉填滿，火就沿著管道間燒到他們家。唉，不封不行的啦！管道間裡的垃圾一放都是好幾年，蟑螂老鼠也都是從那竄來竄去的。（訪談資料 AB52-99，一期 A 棟）

頂樓的住戶也會利用管道間，設置樓梯通往屋頂層的加蓋。有些頂樓的住戶，會在將通往屋頂層的樓梯入口，設在頂樓的通廊。如此一來，便可將頂樓或加蓋層租給他人，成為額外的收入。或將樓梯入口設於室內，增加室內可使用面積。而屋頂層經過加蓋而改變原先的洩水、防水設計。各戶加蓋占用後，自然形成的走道，就成為無人管理的地帶。部分劍潭地區整宅，尤其在劍潭一期 C2 棟整宅，每逢下雨時，室內梯間走廊也開始下雨，地板濕滑加上長如隧道般的走廊燈光不足，導致住戶不慎滑跤等意外。長年累月的滲水問題也帶來室內潮濕、壁癌等問題，增加家戶及社區之維護管理所需的開銷。

民國九十幾年那時候市政府有公告說要辦理產權登記，有些住戶就以為走廊梯間這些共同持分的公共區域，只要去辦理登記後，除了自己家裡的那部分，連外面的公共區域有一塊也變成他家的，不知道是故意搞錯還是真的搞錯。有幾戶真的很誇張！沒辦法溝通的，你自己等下去看看就知道。他就把不要的櫃子堆在自己家門前，占整個走廊的三分之一，快到一半！（訪談資料 BA53-99，一期 B 棟）

民國六十幾年房子剛蓋好就搬來，我們是買第一手。家裡有四個小孩，都是生男生。民國七十幾年的時候，因為我們是頂樓，就有往樓上加蓋，樓梯就直接加在瓦斯爐後面的管道孔，不需要打天花板。現在我們這戶是我和我先生，跟兩個小兒子在住，另外兩個兒子也在這棟裡面租房子住，未來會考慮把房子買下給

兒子住。目前不會想要搬走。(訪談資料, 2A54-100, 二期)

經四十年載,各住宅單元可能在不同時期,因家戶人口增加、生活空間所需、為家計生活經營小販而加蓋占用於社區公共空間。哪怕是晚近的加蓋占用,也已因其他住戶的占用,使占用公共空間合理化,成為住戶應有的權利。而這些遭占用的公共空間,日後住戶因家庭結構、經濟等因素改善,有機會將私人化的公共空間復原歸還予社區公共。但將空間歸還予缺乏公權力的社區公共空間,也將因缺乏維護管理而破敗。劍潭地區整宅社區中,住戶普遍存有對公共與私人之間邊界的一把尺,但當自己面對自己的私人與公共時,則多是健忘。在劍潭一期 A 棟、二期整宅,社區組織對占用的攤商進行要求,獲得住戶高度贊同的案例中,可得知住戶對公權力介入的期待。

社區的公共空間,像是未定義的待拓荒空間,而非屬於社區公共的空間,這樣認知上的差異,正可說明了社區中的居民尚未對於公共及社區共同體有所概念,而任社區中的所有使用者,自行參與了對公共空間的營造,哪怕將其私有化。接下來我將探討到社區中部分的公共空間,因居民生活的重疊,而產生交集的空間,製造出富有社區感的空間。而法定空地遭住戶占用、店家占用、社區自治組織停車位、外來攤商占用的空間型態,也最直接的說明了這幾種不同的群體,在社區中彼此競奪的關係。



圖 5-1 劍潭一期 B 棟各樓層之中央走廊使用方式

說明：上左、上中圖：一樓走廊，住戶以及店家出入口皆已由地面層出入，中央走廊多成住戶及店家的後門倉庫使用，可見雜物相較其它樓層多出許多。上右、中左、正中：二樓走廊、中右、下左：三樓、下中：四樓走廊，雜物最少的一層樓、下右：五樓走廊，屋頂層加蓋戶聯同五樓住戶使用該層走廊。

二、社區感的空間

由劍潭地區整宅社區狀況發現，社區資訊匯集與公共事務協調，多半發生在屬於社區內部的開放空間。此類空間雖為開放的公共空間，但社區以外的人能很容易清楚明白此空間是依附屬於社區的。例如社區入口的空地角落、或立體社區的入口一樓梯間所設立的座椅，是為社區內某幾位住戶提供座椅予以大家使用，來往於社區內的人，則會由眼神、打招呼等方式來關心問候。無意間，社區住戶也以此方式，杜絕在無門禁的劍潭一、二期整宅社區流竄的不明人士。

夏天太陽照挺熱的，受不住。上午我會坐到那頭（西側）沒太陽，到了下午我才會換到這邊（東側）來坐。冬天就沒辦法了到那邊坐了，風就從那吹進來好冷啊！冬天又下雨，地上都是濕的。（訪談資料，BB55-102，一期B棟）

上頭這位八十幾歲的老先生為配住戶，現為退役軍人。白天他會依天氣狀態，選擇社區中合適的空間提椅歇坐鎮日，與經過仍熟識的住戶打招呼、寒暄幾句，有時也聊聊，空間因為他的出現與互動，成了社區中有活動且有人味的空間。發生在梯間的類似情境，在劍潭一期B、C1、C2棟皆不約而同的發生著，可謂此空間的特性。



圖 5-2 位於梯間供社區使用的座椅（B棟）




我們的房子室內坪數小，根本沒有晾衣服的地方，晾衣服就要到外面來晾。可以晾衣服的地方就只有靠外面的樓梯間或中間的樓梯間，天氣好的時候比較會在靠外面的樓梯晾衣服，下雨天就一定會在中間的樓梯間晾。晾衣服的時候，有時候會遇到鄰居，就會在那邊邊晾邊聊幾句。（訪談資料，C2B56-103，一期 C2 棟）



圖 5-3 位於梯間供社區使用的座椅（C2 棟）

有啊！我也有客人是別棟的住戶，他也會跑來問我們這棟的管理費是收多少，做哪些事，互相比較。平常我開店開著也是開著，白天很多人又去上班，他們（住戶）有事找不到人就會跑來問我一下，這一個、那一個，久了大家誰是誰我大概幾乎也都認識了。有些比較熟的，掛號信還會請我幫他收勒！（訪談資料 C2A57-103，一期 C2 棟）

另外一種容易成為匯集社區資訊，以及協調公共事務的空間，乃經營社區規模經濟的店面。此類店面隨社區住戶作息而營業，使得社區住戶在日間及夜間活動時間，能到店面活動。劍潭整宅地區內之店家及攤販，半數以上經營類別為餐



飲類，此類店家營業時段以用餐時間為主，用餐時間顧客眾多，較無家常冷暖、資訊流通的機會。而非用餐時間，店家多半準備食材，也不會有顧客光顧。故餐飲業店家小販，不易成為社區資訊匯集之處。而非餐飲類別之店家小販，諸如：五金行、中藥店、理髮廳、文具店、裁縫店等，並無餐飲業顧客光顧店面之明顯尖峰、離峰潮。住戶因生活所需而倚賴的社區店家，在店家作業等待時間，如裁縫店修改衣服、中藥行進行抓藥、洗髮過程等，多因長期光顧而熟識，自然家常話起生活中的社區大小事。此時這些店家，便成了社區資訊匯集處，進而住戶們開始知道社區的資訊可由這些店家獲得時，一些社區共同事務的討論與協調，便逐漸在此發生，最後可能演變成社區公共事務的協調辦公室。

你看有些比較老的住戶，他們喜歡把門打開、拿椅子坐在自己家門口，鄰居朋友來或經過，也會多少聊幾句，有些一聊就一個下午。我們這走廊雖然很長，但只要打開門，就會有對流，其實很通風是很舒服的。不過現在我們年輕一輩的比較重隱私，回到家，門都是關起來的。大家都把門關起來的話，走廊的氣氛當然不像以前那樣，以前的走廊比較像大家的客廳。現在已經不一樣了，像前幾年景氣很差的時候，因為大家都不認識了，而且白天也都出去上班，走廊上的熱水器、瓦斯桶、鐵門、鞋子都被小偷偷走，這樣的結果就是讓大家把門關的更緊。

（訪談資料 BB58-104，一期 B 棟）

劍潭國宅的改變很大，你聽過鑰匙兒童嗎？以前哪有鑰匙兒童？以前小朋友回家，家裡一定會有人，所以不用帶鑰匙出門。後來小家庭而且又雙薪家庭，爸爸媽媽都要去上班，小朋友放學回家就沒有人，得自己帶鑰匙。現在還有人會叫鑰匙兒童嗎？不會了，現在大家都是鑰匙兒童了，直接回家，家裡有人在小朋友很少了，這是整個社會的趨勢。你看現在我們的走廊，每家至少有兩道以上的門，鎖也是兩、三個的，加裝越多的鎖，就表示治安越差。曾幾何時，這裡的門白天都沒在關，小朋友可以好幾家跑來跑去。（訪談資料 2B59-104，二期）



圖 5-4 梯間的曬衣空間，同時也是居民在社區生活交集的空間

說明：由居民自主的提供各式不同傢俱，豐富了社區內的公共空間。

三、社區之內、住戶之外—店家、攤商

於劍潭一、二期整宅基地上，有一部分成員別於住戶空間使用模式，在此經營生意。此類成員所經營之行業別又可略分為餐飲小吃業與非餐飲小吃業，前者因營業所造成之廚餘、垃圾所衍生氣味等負面外部性影響，與社區住戶關係較為尷尬。若以產權關係區分，又可分為沿街店家、沿街攤商、二期店家。沿街店家除自有產權空間外（參圖 5-5 劍潭地區整宅沿街店家、攤商、(二期) 店家示意圖），同時也將緊鄰自有產權空間的社區共同持分之法定空地占據使用；而沿街攤商為來自社區住戶，或其他外來者占據社區共同持分之法定空地為攤商經營；二期店家因受限一樓走廊或社區間默契，較無占據公共空間以為私用之行為。沿街店家、沿街攤商，多為經營餐飲小吃業；二期店家業別則無餐飲小吃業，並多為社區組織成員。

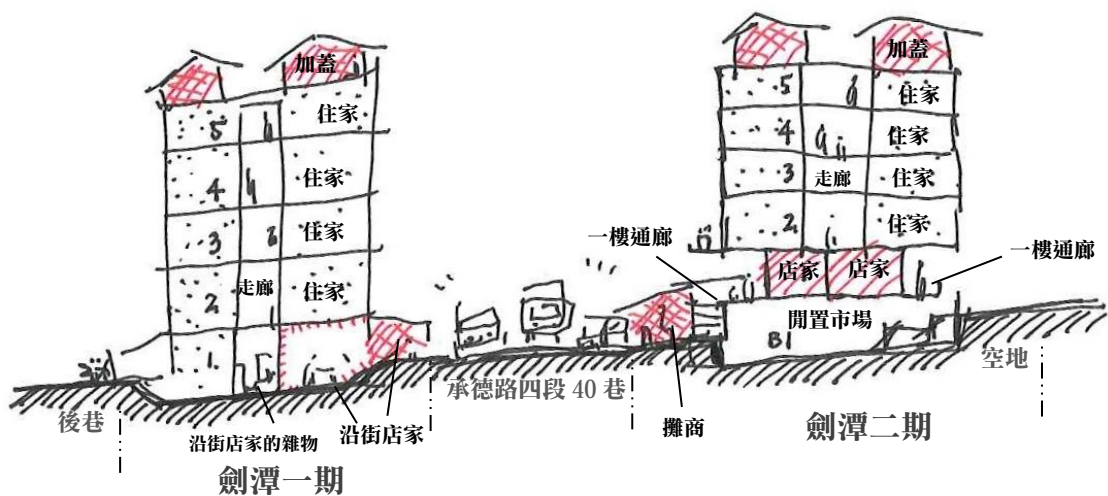


圖 5-5 劍潭地區整宅沿街店家、攤商、(二期) 店家示意圖

(一) 沿街店家

劍潭整宅地區，沿街店家及攤商集中於承德路四段四十巷兩側，即一期 A、B 棟與二期地面層。若以建築類型區分，一期 A、B 棟地面層為沿街店家（開設地點於私人專有之一樓，再延伸占用至共有之法定空地。A 棟 18 單元設有 27 攤

⁵²、B 棟 24 單元設有 31 攤)，二期則皆為沿街攤商（開設地點無私人專有，僅占用法定空地，計有 25 攤）。以空間單元的計算方式計算，則沿街店家亦為社區的一份子，劍潭一期 A 棟整宅以此為計算方式。然 A 棟沿承德路四段四十巷之空間單元，全數皆為商業營業使用，且八、九成為餐飲業別。為公平起見，也由於一樓沿街店家經營餐飲業，所產生負面環境外部性問題，如油煙、氣味、喧鬧、用較多的水（公共抽水馬達為此增加使用率）等，A 棟社區組織要求一樓經營餐飲類別之店家，需繳交相較住戶高的公共費用。A 棟一樓店家的配合，也使得 A 棟社區組織獲得社區住戶的認同，同時住戶與一樓店家之關係也因此相較不緊張。在 B 棟，因社區組織無需與住戶及店家（設於私有專有及其延伸者）收取公共費用，住戶與店家之間尚無一協調機制出現。而 C1、C2 棟，則因店家零星，住家與店家間尚無存有緊張感。

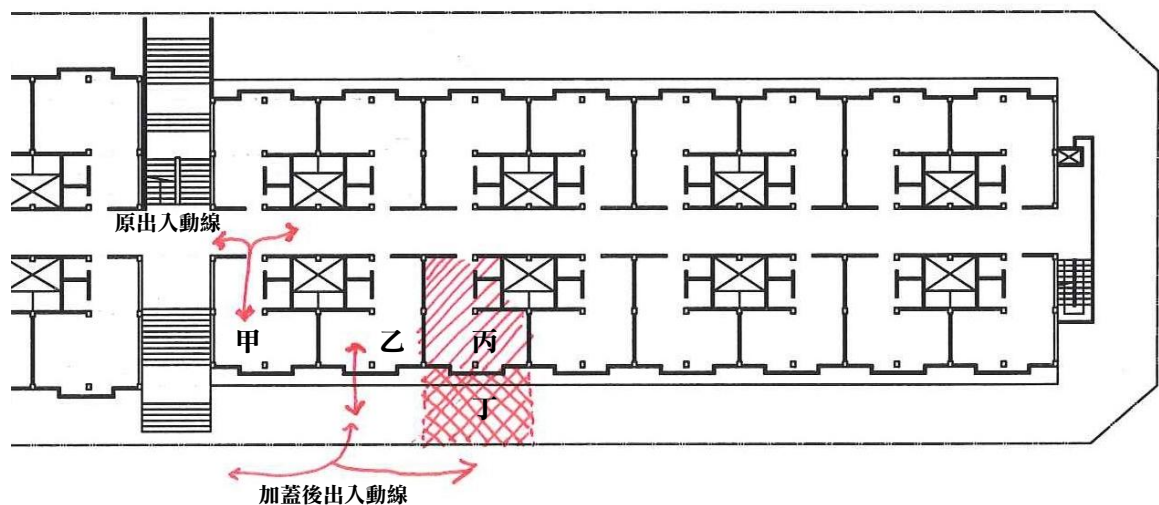


圖 5-6 劍潭一期地面層出入動線變化示意圖

說明：甲住宅單元為原設計之進出住宅單元動線。乙為與地面層加蓋打通後之出入動線。沿街店家之丙區塊為私人專有，多半延伸占用至丁區塊的社區法定空地。如無與丙區域店家連續，本文稱之攤商。當該層住戶多以乙種方式進出住宅單元後，原中央走道則變為堆放雜物的空間，其中以 A、B 棟最為明顯，這也與 A、B 棟多沿街店家有關。

⁵² 含占用基地臨承德路四段之 2 攤、通河街 141 巷之 4 攤。

(二) 攤商

相對於擁有私人專有空間單元店家的沿街店家，攤商則完全是以占用社區法定空地，做為營業使用。王振霄碩士論文中提到「承德路四段四十巷列管 24 家攤販」，又從田野訪談中，得知承德路四段四十巷上的攤商，過去市府曾經為了安置等理由，將部分攤商予以就地合法，同樣的故事也在南機場一期整宅中出現。而南機場一期的臨時攤商數目相較劍潭多，最後演變成組織化的南機場夜市。規模相較龐大的餐飲類攤商聚集於南機場社區，眾多的人潮帶來相對多的垃圾、蚊蟲、喧嘩。相較已組織化的攤商，無組織的社區住戶僅能透過里長及臺北市政府（然而我們可由 2011 年師大三里里民自救會發起的「還我寧靜家園」⁵³運動至今，從市府對夜市攤商舉棋不定的做為，得到市府之於攤商管理的消極態度與無力感的結論。何況更缺乏社會資源且居民無組織的南機場一期整宅社區？）的勸導。

⁵³ 臺北市政府為吸引過內外觀光旅遊，於 2010 年起為「師大夜市」宣傳行銷，導致攤商規模擴大，越來越多的商家進駐住宅區。在缺乏妥當管制的狀況下，遊客人潮所製造的商機，使得店家及攤商越開越晚，而人潮及環境的衝擊則越來越多、越來越大。此生活圈的居民終於在 2011 年底，成立「師大三里里民自救會」，並強烈要求市政府依土地使用分區管制規則，讓開設餐飲等業別於住宅區的店家回歸住宅區使用。隔年市府在尚無配套措施的狀況下依法行政，使得部分商家業者組織成立「守護師大商圈聯盟」，並發起抗爭。市府因而緩慢了依法開罰的腳步。

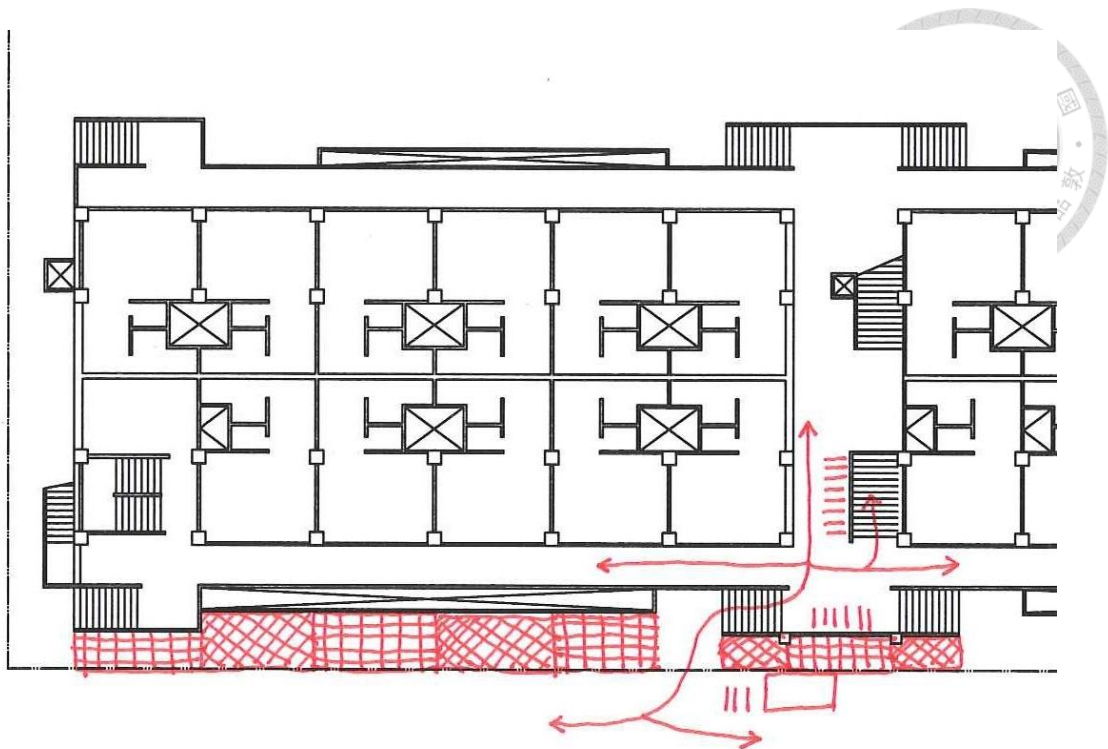


圖 5-7 劍潭二期地面層攤商占用示意圖

說明：承德路四段 40 巷攤商占用二期法定空地示意，斜井與正井線區域表不同攤商。一樓通廊為機車停放位置。

這邊有些攤商沒有連到裡面一樓，這種的可能就比較複雜。要是房子在買賣時，沒搞清楚自己外面的攤商是不是算自己的，那之後就很麻煩啦！像前面就有一戶，外面的攤商和裡面一樓已經是分開賣的。之前一樓的住戶賣給現在這個住戶，隔沒多久現在這個住戶就跟前面的攤商說要收回那塊空間。攤商說他這攤也是買來的，就跟住戶開價六十萬，但住戶只願意出二十萬。結果瞧不攏就告到法院去了，最後當然是攤商敗訴⁵⁴。（訪談資料 BB60-109，一期 B 棟）

那些開在人家家門前的攤販，有些可是證的。是政府許可的！現在政府什麼都嘛就地合法，什麼都可以先違規再合法！當初發了證也是說之後只有有證的攤

⁵⁴ 法院判決攤商敗訴後，攤商便自費拆除自己在法定空地上蓋於 1995 年以前的「緩拆違建」，以回應一樓住戶。

販才可擺攤，但後來還不是一樣沒在管！（訪談資料 C2B61-110，一期 C2 棟）

一樓搭建的攤販，因為幾乎都是賣吃的，賣吃的就會有蟑螂、老鼠，有些賣油炸的還會有油煙。最可惡的是他們廚餘都直接往排水溝倒，廚餘裡面有油，這些油都會凝結在下水道裡，既造成惡臭，久了還會讓水沒辦法排，很可惡！（訪談資料 2B62-110，二期）

我是民國六十幾年那時嫁給我先生，從臺北縣搬進這裡。這裡交通很方便、空氣又好，要爬山有圓山可以爬，要到河邊散步也很近，我住邊間，採光又好，比較不好的地方就只有一樓臨時搭建的攤販，賣吃的垃圾沒有馬上丟掉，就會生蟑螂老鼠，廚餘也都直接往水溝倒，排水就會不通。晚上賣油炸或碳烤的煙燻味道都會飄到我們樓上住戶，瓦斯桶就直接擺在外面也很危險。（訪談資料 2A63-110，二期）

非正式的攤商經過多次權利轉手後，也很難區分是否是就地合法後有證的攤販。在尚無輔導等相關配套計畫前，市府也無暇將公權力伸張，管理這些有照或沒照的攤商。在劍潭整宅地區中，此類攤商多沿承德路四段四十巷的二期整宅法定空地占據，以及一期 A、B 棟部分店家前。以餐飲類別的攤商，因無建築管線設計，餐飲之廚餘、廢水等，都直接倒入水溝。長期的廚餘累積，造成排水不良、惡臭、孳生蟲鼠等環境影響。占用法定空地經營生意，也讓社區缺乏足夠的停車（以機車為主）空間，必需停置到一樓人行通廊或其它處，造成用路人不便。部分攤商業者，雖居於整宅社區中（不一定是該社區），然而無依賴外食之社區住戶，普遍對餐飲類攤商感到反感。

你看這個！每個店家為了做生意，都把排水溝給蓋起來了，有些還用水泥封死勒！不然就是直接把廚餘往水溝倒，又是油又是渣自然就卡在那邊。這樣下雨水就排不出去，當然會淹水。政府花一堆納稅人的錢做好了下水道，可是這個又不管，最後還不是一樣淹水，然後又被民眾罵。有做事還被罵，真是笨啊！誰叫

他敢管，當爛好人。(訪談資料 BB64-111，一期 B 棟)

臺北市攤販管理及取締權責原屬臺北市政府警察局之業務，自 1985 年公告臺北市攤販管理規則，並將合法攤販管理業務，轉由臺北市市場管理處接管，不合法攤販取締仍由警察單位進行取締（王振霄，2005）。不過不論是劍潭一、二期整宅社區的承德路四段四十巷沿街攤商，或是南機場一期整宅的南機場夜市的沿街違規，市府無力管理攤商課題，已是不爭的事實。


二期社區組織於近年，針對占用法定空地之攤商要求一同承擔公共支出費用。一來占用社區空地經營所帶來的負面環境外部性問題，二來理論上沒有管線設計各個攤商，皆有水電供應，其來源不言而喻，攤商與社區間皆彼此瞭然，故公用水電應共同負擔。然而因攤商位於建築本體已外無使用梯間及其它公共空間，二期社區組織要求攤商負擔的費用，僅為住戶的一半。若二期社區自治組織仿照一期 B 棟社區組織，要求占用社區法定空地之攤商，每月以攤商租金回饋社區，則二期社區組織有機會獲得更多的資源，產生更多的能量來進行社區管理維護之工作。但受限於二期沿街攤商較一期 B 棟攤商之數量多，且部分攤商持有當年就地合法時之證明，是故無法一視同仁地要求。



圖 5-8 劍潭一期整宅 B 棟沿街店家及攤商現況

(三) 二期店家

劍潭二期整宅店家，行業別則以文具行、藥局、理髮廳、鑰匙刻印店、中藥



行、鐘錶行、修鞋店、底片行、裁縫店、水電行、瓦斯行等非餐飲業別，以地區規模經濟為宗，服務對象多為社區鄰近的居民。二期整宅相較一期四棟整宅建築設計特殊之處，乃在於一樓店家前之通廊與地下室市場。雖地下室之劍潭市場已遷至周遭之福華市場，但一樓店家卻以充滿社區活力之姿呈現。受限於區位、交通等因素，使得二期一樓店家較無發展跨地區規模之商業來往。以地區規模經濟之店家，其顧客以社區及周遭居民為主，提供日常生活所需。在居民多次光顧店家逐漸熟識店家後，便道以家常。這些店家無意間成為社區資訊匯集中心，社區居民除到店家獲取所提供日常生活所需之用品服務外，亦從此處獲得社區相關資訊。自此二期店家便有機會成為社區事務協調處理場所，而店家自然而然成為社區中的協調者，自此順水推舟，組成社區組織，讓社區維持較好的品質。以地區規模經濟的店家，自然樂見一個擁有較好品質的社區。

（四）傳統市場

劍潭地區整宅週邊之傳統市場，原一開始乃規劃於劍潭二期整宅地下室之劍潭市場。由市場處管理之劍潭市場因攤販流失而關閉，長期間置的劍潭市場（劍潭二期整宅地下室）現由里辦公室託管，僅於婚宴、尾牙舉辦場地，每年僅有一、二次的低度使用。疏於管理，導致淹水、蚊蟲孳生、垃圾堆積等問題。二期社區組織曾有意活化地下室，提高閒置空間使用強度。但礙於社區組織為非正式組織，無法向政府單位正式往來，且供公眾使用之消防及初期硬體設施費用，社區組織尚無辦法承擔，故維持低度使用現況。

劍潭市場因早期劍潭地區每逢颱風及大雨季節，就有遭受淹水之虞，導致攤販逐漸流失至華齡街一巷一帶之沖洗溝市場。當時華齡街一巷一帶（一期 C2 棟）之攤販，就官方統計則有 180 家非列管攤販。直到 2004 年市府利用沖洗箱涵空地，建立「福華市場」集中市場，提供 110 個攤位予攤販進駐管理。攤位不足及部分攤販不願入駐、大規模採購之量販店出現等因素，劍潭地區傳統市場雖自 2006 至 2008 連續三年獲得臺北市公有市集整體環境年度評鑑第一名，但其規模已不如遷移前之活力。

以前市場在外面時可熱鬧了！熱鬧到和豐街、通河東街。後來河道那塊空地變成現在的市場，有些攤販不願意遷入，因為可能原本他家就是店面，或遷進去要先付三萬塊，之後每個月還要繳管理費三千塊，所以當然沒有全部的攤販都跑進去。反正我們這裡已經沒有以前來的熱鬧了。（訪談資料 C2B65-113，一期 C2 棟）

市場的髒亂是大家所公認的，你願意改善，非常感謝，但是整建住宅的地下室市場却曾發生很不公平的事情…市府當然硬性要求因拓寬復興南路而遷走的攤販安置到整建住宅的地下室營業，而且在抽籤之後又發生了問題，本來高市長任內市計劃安置信安市場的攤販的，詎料五月四日抽籤時也有外面的攤販也參加了抽籤，而且最奇怪的是賣魚的有抽到賣菜的，賣肉的也有抽到賣魚的，本來職業是各有所長，現在却讓他們亂抽了，所以他們要改行覺得非常困難。（周陳阿春議員質詢張豐緒市長，臺北市議會公報，1973：175）

過去曾緊鄰劍潭一期整宅 C2 棟基地上的傳統市場，一直以來便提供劍潭地區就業機會及生活所需。遷移前的部分攤販，提供 C2 棟一樓住戶及當時的管理組織財務上的來源。在傳統市場經重新整頓後，將攤販與整宅社區兩者間分離，使關係較為單純，排除了其它整宅基地上常上演的攤販占用社區共有地之「乞丐趕廟公」狀況發生。但也致使 C2 棟的社區管理組織則需另尋財務來源以維持社區事務的運作。

小結

以上這些位於社區之內、住戶之外的店家、攤商，若以區域區分，可分為：一、承德路四段四十巷之沿街店家（劍潭一期 A、B 棟一樓）；二、攤商（劍潭二期整宅臨街面）；三、劍潭二期整宅一樓店家；四、傳統市場（現福華市場位於劍潭一、二期整宅基地外，一期 B、C1、C2 棟間）此四類。第一類及第二類尚無共同組織，僅由里辦公室或社區組織各別做為溝通平臺。第三類則多為該社區組織成員，第四類在進入市府重新收編管制的市集後，市場與社區間的關係則較為

薄弱。以下則以上述四項分類，納入其它地區整宅社區經驗，做以比較。

第一類及第二類店家攤販最為蓬勃發展的，乃在南機場一期整宅，其店家及攤商已達一攤三市的強度，規模發展至今已成國內外旅遊雜誌報導推薦之南機場夜市，並且正式成立「南機場攤販集中場」。然而南機場一期整宅社區並無成立社區住戶的自治管理組織。在攤販強、住戶弱的狀況下，無組織的住戶僅能接受攤商所帶來的人潮喧鬧、停車位不足、垃圾、油煙、食物廚餘等外部性問題。相對的在劍潭地區整宅中，因社區住戶組織的運作溝通，一期 A 棟一樓營業的店家及二期攤販則付以較高的公共費用以回饋社區（B 棟僅對使用住戶共同持分的攤販收取租金，則足以維持社區公共支出，故無進一步針對一樓店家進行管理），成為社區公共支出費用之來源，且規範、要求店家攤販降低負面的外部性問題。第三類的二期一樓店家因空間的侷限，反而讓店家多以發展為非餐飲類之社區經濟規模店家，此類店家利於社區感的營造，在劍潭二期社區管理組織成員中，多半為一樓店家參與其中，也更為印證此假設。第四類之傳統市場，1969 年後所興建之整宅，為考量民生所需，多半在地下室或平面層設有傳統市場（信義路整宅、南機場二期、三期、斯文里三期等，及劍潭二期），然而今日僅有少數市場仍有營運，多數則荒廢無人使用，造成空間上的資源浪費，也造成社區治安上的疑慮。若仍有營運的市場單位，能將部分營利回饋予社區，而無營運的市場空間能予以社區使用，成為創造社區財務來源的可能，成為公共環境的維護經費。故帶來地方活力及經濟效益的店家及攤商，如能由在地住戶自組的社區自治管理組織做為管理單位，未來則有機會能帶來社區及地區，更多正面的外部性影響，而非住戶與店家攤販家的緊張對立。

四、劍潭地區整宅空間形式對社區組織之影響

社區組織與公共意識之間是什麼樣的關係？以劍潭地區五棟整宅社區為例，社區組織需仰賴社區住戶合作才以運作的，僅有三棟公共財務來源需自住戶繳交的自治組織。另外二棟自治組織之公共支出財源，乃來自非住戶身上。如此一來，便可省下逐一向住戶代收公共費用的龐大人力。但也因此失去與住戶頻繁互動的機會，住戶也因此對社區組織的影響力薄弱，失去監督的可能。例如在繳交公共費用予社區組織的住戶，便可透過繳交費用的機會，反應對社區公共管理的想法，甚至可透過拒繳公共費用的方式，做為表達不滿意的溝通手段。

相較於財務無需透過住戶的社區，住戶需繳交公共費用的社區，其自治組織較能掌握社區居民的想法、動態等。若再以此三棟公共支出財務需透過住戶繳交的社區：劍潭一期 A 棟、C2 棟、二期整宅做為比較，劍潭二期整宅之社區組織，很明顯的較一期的 A 棟、C2 棟穩定。在表 4-5 劍潭地區整宅社區組織概況（頁 90）中，此三棟社區若以平均每月每需繳交的金額來看，一期 A 棟為 150 元、C2 棟為 100 元、二期為 100 元，三棟差異不大。一期 A 棟較後兩棟高，乃因社區之基地條件，無法取得可做為停車場之類的非住戶收入財源。而以繳交費用週期來看，相較一期 A 棟每三個月、C2 棟每二個月住戶繳交一次公共費用，二期住戶繳交公共費用的週期為每年繳交一次。由此可發現二期自治組織在社區內與住戶關係穩定，居民擁有信任感於社區組織。

在一期 A 棟、C2 棟、二期，此三棟財源需透過住戶的社區組織中，二期的組織運作很明顯的較前兩者穩定。若依建築類型區別，二期整宅相較一期的四棟整宅的類型，則多了一樓通廊店鋪與地下室市場。而在劍潭地區五棟整宅社區中，參與社區公共事務，擔任組織核心幹部或委員一職的，多半為經營地方規模經濟之店家，此類店家又以非餐飲業別為宗。劍潭二期整宅之建築設計，其一樓為通廊式店家，因人潮動線之故，不利跨地區經濟規模或餐飲業別之店家營業，但為該棟住戶每日必經之地，故發展出社區規模經濟之店家。而二期一樓通廊非餐飲

類店家，社區住戶在光顧店家之過程，如中藥店抓藥、刻印、修改衣服、理髮洗髮的等候過程，不免對話的過程，使得住戶與店家之信任感漸增，同時也讓這些店家無意間成為社區資訊匯集處，甚至轉變成社區事務協調討論的場所。在店家與住戶之間，店家相較具有開放性質，合適成為公共資訊累積及討論的場所。在劍潭地區五棟整宅社區中，社區組織成員多為以經營地區規模經濟之店家。此類店家在劍潭一期整宅，則以點狀分散在社區各角落之中。劍潭二期整宅因建築設計的先天條件，此類店家則以線型集中配置於一樓通廊上，並可互相照應。

故二期整宅在劍潭地區五棟整宅中，因建築設計先天的優勢，讓社區型店家可集中彼此照應(參圖 5-5 劍潭地區整宅沿街店家、攤商、(二期)店家示意圖)，而此類店家與社區住戶因小規模經濟時的互動而彼此產生倚賴，成為社區資訊匯集的中心。當容易掌握社區住戶狀況且較獲得社區居民信賴的店家，成為社區自治組織一環時，自然在動員及組織整個社區上，相較容易。

五、尚未到來的未來—都市更新

你如果是要來談都更，那我就要請你離開。我們這邊沒有要都更，你要是要問我都更的事，那也沒什麼好問的，我們就是不要。你也不要問其他人要不要都更，我就直接告訴你，我們不要都更。這裡辦都更是不能成的啦！不要談說要辦都更，既不會辦成，反而把大家搞得一團亂。所以你如果要來，我告訴你我們這邊沒有要都更，之前協調會也開過了。(訪談資料 XC66-116，地方頭人)

里長都有貼公告啊！之前在中山托兒所那邊辦的都更說明會我有去，那場講來講去只聽到官員說我們這裡要辦都更，要我們自己找廠商，但是細節都沒告訴我們，之後也聽說下文了。不過能不辦就不辦是最好，不然一說要辦都更，房子就好像不能住人似的，不同意都更又怕被說是釘子戶，搞得人心惶惶的。搞到最後，如果出現幾個不想搬的，是不是又辦不成了？而且房子拆掉重蓋的時候，我們又要找房子搬家很麻煩，租房子又是一筆開銷，所以能不要辦都更是最好。(訪

談資料 AB67-116，一期 A 棟)

在我 2011 年進行都更處委託都市改革組織所執行的臺北市早期整建住宅基地暨週邊地區公共環境改善計畫先期規劃時，在初次拜訪福華里長或整宅社區地方頭人時，每當他們聽完我帶有「都更」處及「都市改革」組織字眼的自我介紹後，有些會以為我是來向他們請教相關推動都市更新的議題，而先表示反對現階段推動都市更新的立場。雖然本身不住在整宅社區內的里長極力表示。

有啊！之前不知道是里長找市政府的人來，還是市政府找來我們這，有在中山托兒所樓上辦都更說明會，不過市政府的人只說要都更，也沒告訴我們要怎麼做，要我們自己去找建商談。建商之前有來找過，可是人家建商看我們社區這麼多戶，不好整合，沒什麼興趣，也不會進來。建商不進來、政府也不進來，我們社區裡面的人也不懂都更，當然不可能會有都更。(訪談資料 2B68-117，二期)

市政府的人上次有來過，告訴我們自己要先成立都更會，然後蒐集住戶的同意書。不過說來說去都還太遙遠，因為我們社區裡沒有錢。我還是覺得要想辦法幫社區先存點錢，到時要找建商或自己來辦都更才有可能。不過那都還太遙遠，我們現在連說要換個消防管線的錢都沒有了，還說要整棟拆掉重蓋勒？還很早啦！可以先不用去想那些。哈哈！（訪談資料 2A69-117，二期）

整宅類型之社區，可謂臺北市境內相較龐大，且最為老舊，而弱勢（低收、身障、獨老）、租戶相對集中之集合住宅社區。近十年間，市府及部分居民期待以都市更新的方式，來解決社區破敗意象等問題。但社區內的破敗意象之產生原因，究竟為何？剷平重建的都市更新，對於現存的課題，是否能得以解決？為何對於改善整宅社區困境的途徑，只能指向以產權做為參與門檻的都市更新？一旦進行都市更新，基地內近半未能參與其中的無產權住戶，他們的居住需求，是否又成為都市的新課題？

空間上的分離主義正是一種促使建築與都市分離的想法與做法。換言之，在這種作法下，建築不再是構成一個實體社會的成員，而是佔據一定空間的產權的物體，它與都市不發生關係，這時，都市將不再是一個空間的社會，只是一堆物質材料的集合。⁵⁵



否定現況的更新一詞，實為充滿想像與期待，尤對設備及建物老舊的整宅社區居民。自 1980 年代末起，北市府便有陸續進行推動整宅基地的更新規劃，更於 2010 年將臺北市全數整建住宅指定為策略性再開發地區，提供整宅基地上限為二倍的容積獎勵，做為促進整宅住戶更新意願之誘因。然而自 1980 末至今二十年載，二十三處整宅中，僅有水源一期整宅成功進行更新改建。都市更新於整宅基地內，似乎難以發生。

促使水源一期整宅更新，肇因乃捷運工程施工不慎，造成水源一期整宅建物崩陷傾斜，施工營造商日本青木營造公司理賠社區新台幣五千八百餘萬元。社區以此理賠金做為更新改建基金及補貼社區住戶安置、部分不願參與權利變換分配戶補償之款項。從工程意外發生後，足足經過七年的一番折騰與溝通協調，相較其它整宅基地僅百餘戶的水源一期整宅才以更新完成。而蔡孟芳（2005）指出，更新後之社區，僅有七成是為原社區住戶。

從劍潭地區整宅及周遭房屋出售行情，由表 5-1 劍潭地區整宅基本資料（頁 123）可發現，屋齡較高的房屋單價較低，整宅於劍潭地區屬年代最久遠者，且屋況及設備老舊等狀況，自然反映在房屋出售的價格上。然而租賃市場則不然，平均每坪租賃租金，整宅相較周遭住宅高出二至三成。整宅住宅單元面積較小的特性，月租金總額則不及二十餘坪之一半。相較之下，整宅成為經濟相對弱勢戶可承擔的獨戶租賃住宅首選，而逐漸容納經濟弱勢租賃戶安身立命於整宅社區。

臺北市早期的土地使用管理，是以建築基地面前道路寬度做為依據決定建築高度。直到 1983 年 4 月 25 日發布「臺北市土地使用分區管制規則」後，才開始有了容積率管制（北、高、金、馬以外地區則到 1999 年 6 月 18 日後，才以全面

⁵⁵ 王槐三（1991）空間分離主義與法律根源，當代，63:120。

實施容積管制)。然而所有的整建住宅，都在實施容積管制前所興建，多數整宅基地上之建物容積率，多已超過法定容積率。劍潭一、二期整宅基地之土地使用分區為第三種住宅區，法定容積率為 225%，而一、二期之現況建築容積率分別為 242%、260%。依都市更新建築容積獎勵辦法，容積獎勵計算基準是以法定容積計算之，此意味著整宅高出法定容積之部分現有容積，並不計算在內。

又現行建築法規要求新建物設置之公共設施與四十年前大為不同，新建物之公設比高達三至四成。臺北市郝龍斌市長雖喊出「一坪換一坪」的都更政策，但單以整宅容積產權的條件來看，想要「一坪換一坪」的不變面積，或許只有權狀的面積不變，但室內可使用的面積減少。若住戶分回的室內面積不變，建商於整宅基地上難由更新建物獲得利潤，甚至營運成本，而不願入場。整宅屬政府劃定更新地區之基地，依現行都市更新條例第二十二條規定，如欲推動都市更新，需有八成以上的區分所有權人同意，才以進行。在任一整宅基地皆百戶以上之社區規模，且三至六成的租賃住戶居住其中，欲找到整宅基地上之產權戶，並整合其參與都更意願，實為困難。

都更改建後之建築設計，以當下居住於臺北市生活空間習性，8 至 12 坪之住宅單元坪數，已不適使用。然而增加住宅單元坪數，一讓無力多承購新增面積的住戶被迫搬離，前往更遠離工作機會及社會資源密集的市區，就都市改革組織 2012 年整宅調查報告⁵⁶中指出，66%的家庭經濟支柱，其工作類型以小販、清潔工、餐廳廚工、服務生等低階、低薪、勞力密集且工時長之工作，上班地點位於通勤二十分鐘以內可達之處，而交通工具以機車、大眾運輸工具為主，故更新時須考慮週邊是否有可替代之住宅供給；二來更新後所能提供的住宅單元量便減少。以及部分住戶無法承擔改建時，暫居它地的費用之安置問題。甚至與都更制度無關的無產權住戶，無法在住宅租賃市場上獲得類似原先條件的住宅商品。

⁵⁶ 以斯文里一、二、三期整宅以及民生東路整宅為研究對象，斯文里整宅抽樣樣本數為 214 戶（一、二、三期共 705 戶），抽樣空屋計 15 戶（7%）、抽樣倉庫計 1 戶（0.5%），回收樣本數為 72 戶（30.35%），占總單元比為 10.2%。

我們這裡二十幾年前就有提說要都市更新了！現在你看還不是這樣，而且之前士林文林苑三十幾戶同意，只有王家兩戶反對，就沒辦法了，你說我們這兩百多戶？不用想了啦！而且我們這裡的老人家應該不會答應，因為房子拆了，在蓋好前他要住哪裡？而且說不定新房子還沒蓋好，人就過世了。我們這每間都不大，應該也不會照原本坪數蓋吧？如果每戶都加個一半的大小，那就至少要蓋到八九層樓勒！都更不可能啦！（訪談資料 AB70-120，一期 A 棟）

之前幾間建商跑來說要都更，但是我們這要都更很困難，談一談最後都不了之。如果真的都更了，房子的坪數也不會照原本的大小蓋吧？如果一樣的話，那幹嘛都更？啊如果蓋更大了，是不是還要花錢買？現在新的房子一坪都要七、八十萬唷！好啦，用比較便宜的建材，一坪算五十萬好了，多個五、六坪就要兩、三百萬！我們這裡的住戶，一半以上都付不出這個錢啦！（訪談資料 C2B71-120，一期 C2 棟）

我們這種房子要都更，除非政府進來說要公辦都更才有可能！不然現在詐騙集團這麼多，大家都被騙怕了。而且現在的建商也像詐騙集團一樣，萬一蓋一蓋跑了怎麼辦？我們這種房子，人這麼多，很多人就只有這一間小小的房子，中間要出去租房子住也沒錢，只有政府來辦，才有可能會安置我們。你說哪個建商會安置住戶的？（訪談資料 AB72-120，一期 A 棟）

下雨漏水也只能去習慣了啊，想說要都更是在痴人作夢。你看我們光頂樓層說要做個防水就搞不定了，何況如果要都更，頂樓的一定都反對，因為他加蓋的部分都不能算進去！他當然不要。所以如果真的覺得這房子太糟糕，那就只有努力點想辦法搬出去了。可是在臺北要找到價錢像這樣的房子是不可能的，你說四、五百萬在臺北買的到房子嗎？套房一定買不起，買間廁所還差不多，不過廁所又不能住人？工作又在這邊，也不可能搬到桃園、新竹，聽說桃園、新竹的房價這

幾年也漲得很厲害，我看我就只能住在這邊了。(訪談資料 C2A73-120，一期 C2 棟)

前幾年產權清查，辦理登記過戶，很多住戶都沒辦成啊！因為如果自己不是第一手跟政府買來的住戶，產權要登記是自己的名字的話，那就要找到第一手跟政府買到房子的人。我們這邊都嘛轉了不知道幾手了，一間起碼都轉過五、六手以上，根本不知道誰是第一手的住戶。前兩手的名字叫什麼都不知道了，何況原住戶叫什麼？就算知道是誰，很多都已經回大陸去了，找不到了。其實也是無心之過，在過戶的時候，也不知道要準備哪些文件、到哪去辦，以為你我兩個講好就好了，或自己寫一張單子，但沒有法律效力。最後怎麼處理我就知道了，反正沒過戶成還不是一樣可以住人，原住戶也都不知跑哪去了啊！而且那些也是他們買來的。(訪談資料 C2A74-121，一期 C2 棟)

綜合以上條件，劍潭一、二期整宅，無論就資金面、基地內之區分所有權人整合、權益分配、拆遷補償、開發之安置、自住戶更新後，可分回之權狀面積扣除公設後實際使用之室內面積、經濟弱勢租賃戶的住宅需求、日後建築設備管理與維護等待整合討論之議題重重。整宅社區得以順利進行都市更新，實為困難。然而老舊的建築設備與社區環境，實為社區住戶需共同面對的議題。拆除重建的都市更新，似乎無需面對現況的不堪，成為部分「尚未面對現況（現況的設備老舊、環境管理問題、現況整宅社區於更新的上述條件）」的住戶逃避與拒絕面對現況的美好想像，抱持著「反正終要更新，現有的問題不值得花費心思去改善解決」。這卻讓無法源支持的非正式社區組織，對於社區公共設備維護管理上，遇到更多不願共同面對現有社區公共事務的住戶。更新與否所帶來產生社區間的擾動，也為部分社區組織於社區內的合法性及運作，帶來潛藏的隱憂。

最後，我附上一段卡夫卡的短篇作品，故事中魔幻超現實的情境，一個永無止境的旅途，似乎就如同都市更新的過程中，因資訊的不對等、不透明，所造成對未來缺乏立基於現實條件下但卻又似乎有所方向的想像，在戶數眾多的整宅基

地裡，更是如此。從最初為都市更進步發展的拆遷戶被迫遷離進住到整建住宅(然而當初沒有獲得「違建戶」身分的違建戶又到哪兒了？今日及未來沒有產權身分的住戶又要到哪兒呢？)後的五十年，又再度面臨上位者為都市更進步發展，而潛在但尚未成形的拆遷計畫，又再次圍繞著整宅住戶，只是這次的拆遷計畫裡似乎還尚未看見當年為安置拆遷戶帶有最初整建住宅精神的「整建住宅」出現（當然！它的名稱一定不會是「整建住宅」）。

在大門口，僕人擋住我的問道：「您這是要去哪兒，先生？」

「我不知道，」我說：「只要離開這裡，只要離開這裡。不停的離開這裡，只有這樣我才能到達我的目的地。」

「那你知道你的目的地啦？」他問。

「知道，」我回答說，「我說過：『離開這裡』，就是我的目的地。」

「你沒帶乾糧。」他說。

「我不需要，」我說，「旅途是那麼漫長，如果在路上什麼也得不到，那我必定餓死無疑。乾糧救不了我的命。幸虧這是一趟確實不同尋常的旅行。」

Franz Kafka 〈啟程〉

表 5-1 劍潭地區整宅基本資料

(資料來源：都更處 2012、內政部不動產交易實價查詢服務網，本研究整理)

說明		劍潭一期				劍潭二期
		A 棟	B 棟	C1 棟	C2 棟	
戶數		216 戶	288 戶	240 戶	240 戶	195 戶
		984 戶				
基地 面積	總面積	12,359.00 m ²				2,881.00 m ²
	公有面積	1,585.28 m ²				503.07 m ²
	公有比例	12.83%				24.16%
法定建蔽率		45%				45%
法定容積率		225%				225%
現況建蔽率		58.22%				77.15%
現況容積率		242%				260%
空屋調查 (用電 60 度以下)		53 戶 (5.39%)				4 戶 (2.56%)
平均單元面積		11.18 坪				10.72 坪
周邊 行情 (萬/坪)	中古屋	34.8 (公寓) ⁵⁷				43.1 (公寓) ⁵⁹
		59.1 (華廈) ⁵⁸				49.3 (華廈) ⁶⁰
	預售屋	80-83 ⁶¹				同左
租賃		745 元/月坪 ⁶²				同左
基地 行情 (萬/坪)	出售	19.1 (住家) ⁶³				24.6 (住家) ⁶⁵
		49.4 (地面層) ⁶⁴				46.5 (店面) ⁶⁶
	租賃	8,000-10,000 元/月戶 (訪談資料) 約 800-1,000 元/月坪				10,000 元/月戶 約 1,000 元/月坪

⁵⁷ 承德路四段 58 巷 31 弄 1~50 號，102/1 交易，總價 638 萬，總面積 18.33 坪，3 房 1 廳 1 衛，屋齡 31 年，2/5，內政部不動產交易實價查詢服務網。

⁵⁸ 承德路四段 58 巷 51~100 號，101/2 交易，總價 2,150 萬，總面積 36.36 坪，2 房 2 廳 1 衛，5/6，內政部不動產交易實價查詢服務網。

⁵⁹ 承德路四段 33 巷 1~50 號，101/10 交易，總價 1,680 萬，總面積 39.01 坪，3 房 2 廳 2 衛，屋齡 28 年，3/5，內政部不動產交易實價查詢服務網。

⁶⁰ 通河街 151~200 號，101/12 交易，總價 1,640 萬，總面積 33.26 萬，2 房 2 廳 2 衛，4/7。

⁶¹ 圓山迎春風，通河街 17~25 號，總價 2,400 萬起，住 27~30 坪，2+1 房，8 樓層，博客網預售屋新成屋平台 (<http://www.park.com.tw/>)。

⁶² 承德路四段 1~50 號，月租金 24,600 元，33 坪，2 房 1 廳 2 衛，屋齡 22 年，3/n 公寓，台灣租屋網 (<http://www.twhouse.com.tw/>)。

⁶³ 通河街 325 巷 1~50 號，101/12 交易，總價 170 萬，總面積 8.92 坪，屋齡 42 年，1 房 1 廳 1 衛，5/5，內政部不動產交易實價查詢服務網。

⁶⁴ 通河街 323 巷 51~100 號，101/10 交易，總價 510 萬，總面積 10.32 坪，2 房 1 廳 1 衛，1/5。

⁶⁵ 承德路四段 40 巷 1~50 號，101/12 交易，總價 318 萬，總面積 12.95 坪，屋齡 42 年，3/5。

⁶⁶ 承德路四段 40 巷 1~50 號，101/8 交易，總價 500 萬，總面積 10.75 坪，1 房 1 廳 1 衛，屋齡 42 年，1/5，內政部不動產交易實價查詢服務網。

第二節 從空間到社會結構的侷限



一、 整宅特殊性：規模、弱勢比

住戶規模與弱勢相對集中，是整宅社區相較其它國宅或民間社區不同之處。社區公共事務也隨社區規模龐大戶數眾多而複雜，在無外力協助輔導的條件下，單靠社區幾位熱心無給職的住戶，維繫整體社區公共事務，常費盡社區組織者的心力，實為不易。

(一) 規模

我們這要開會也很困難，光十幾個人要聚在一塊空間就不怎麼夠了。如果社區多一點人要開會，還是要拜託里長幫忙借區民活動中心的場地。(訪談資料 AA75-124，一期 A 棟)

整建住宅規模介於 100 至 1440 戶之間，又可謂臺灣集合住宅之濫觴。社區公共性空間及硬體設施及軟體組織性配套措施，也尚無先前經驗下所促成。日後新建之社區雖亦有規模同整宅龐大，但其建商、國宅處對於社區公共事務管理多有一定程度的介入與輔導。在無他力協助的條件下，要在規模大的社區進行組織，實在有所難度。

(二) 弱勢比

以前我們都不太敢跟別人說自己是住在國宅裡的。因為只有貧民才住在國宅裡，是貧窮的『貧』，不是平常的『平』喔！跟別人講自己住在國宅，會怕別人瞧不起。(訪談資料 XC76-124，已搬離整宅社區之居民)

大家都住久了，也都知道鄰居的狀況。有的沒繳管理費的住戶，你也知道他們不好多湊個幾百塊錢，不好意思跟他們收，甚至有點不忍心跟他們收。(訪談資料 C2A77-124，一期 C2 棟)

據臺北市社會局 2011 年的統計資料，臺北市弱勢比為 4.3%，而二十二處整宅，有列管之弱勢戶（低收入⁶⁷、年滿 65 歲以上之單身獨居老人、身障）平均比

⁶⁷ 設籍於臺北市整宅社區內，家庭總收入平均分配全家人口，每人每月在最低生活費（平均每

為 16.06%，而劍潭一、二期整宅之弱勢比為 24.53%。也就是說在劍潭整宅地區，每四戶左右，就有一戶屬於弱勢戶，是所有整宅弱勢比平均值的 1.5 倍、臺北市弱勢比平均值的 5.7 倍，詳參表 5-2 臺北市整宅弱勢戶數及比例、表 5-3 劍潭地區整宅弱勢狀況、表 5-4 劍潭一期整宅弱勢狀況、表 5-5 劍潭二期整宅弱勢狀況（頁 126）。

因應整宅社區高齡化，年長者行動不便。北市府於 2012 年臺北市早期整建住宅基地暨週邊地區公共環境改善計畫先期規劃中，於整宅社區內設置電梯進行評估。市府於整宅社區內增設電梯，以利行動不便之住戶方便上下樓固然好意，但日後管理維修之費用從何而來？而提供行動不便者或其他弱勢協助，是社區的責任，還是臺北市政府，或只是弱勢戶自身？

之前市政府有說是不要裝電梯。這就像抽獎抽到一臺汽車，這到底是好事還是壞事？乍看是好事，但是開車要不要油錢？要不要稅金？要不要停車費？養不起車，其實也開不了啊！有了電梯養不起也是一樣啊！而且我們只有五層樓，但是快兩百戶，你說要裝幾部電梯？只給行動不便的使用，那要大家一起出錢是很困難。這件事是政府的事？還是社區的？或只是他們家的？（訪談資料 2A78-125，二期）

整宅社區實為弱勢相對集中的地區，以整宅設置電梯為例，若無外力資源的協助及支持，無論弱勢自身或是整宅社區，皆難以促成電梯設置及運作。整宅社區既已成為弱勢相對高比例且集中之社區，短期市府及民間組織可以並且應該投入適當的資源於整宅社區，對社區進行培力，以達到最終住戶能有機會自力改善生活居住品質之目標。

人支出之 60%) 標準以下 (臺北市 100 年度為 14,794 元)；全家人口之動產 (含存款、股票及投資) 平均每人不得超過新臺幣 15 萬元；全家人口之土地及房屋價值不得超過 655 萬元 (臺北市社會局，2013)。

表 5-2 臺北市整宅弱勢戶數及比例（資料來源：臺北市社會局，2011）

類別	戶數	占整宅 (%)
低收	362	3.26
獨老	66	0.59
身障	1483	13.35
弱勢戶（低收、獨老、身障）	1784	16.06

※臺北市整宅計 11,105 戶，臺北市弱勢比為 4.3%（臺北市社會局，2011）

表 5-3 劍潭地區整宅弱勢狀況（資料來源：臺北市社會局，2011 本研究整理）

	獨老且身障	低收	獨老	身障	統計	統計 (%)
且低收	3	31	1	26	61	5.16
且獨老			5	2	7	0.85
且身障				222	222	19.04
統計	3	31	6	250	290	24.53

※劍潭地區整宅計 1182 戶（臺北市社會局，2011）

表 5-4 劍潭一期整宅弱勢狀況（資料來源：臺北市社會局，2011 本研究整理）

	獨老且身障	低收	獨老	身障	統計	統計 (%)
且低收	3	17	1	23	44	4.46
且獨老			5	2	7	1.01
且身障				183	183	18.86
統計	3	17	6	208	234	23.73

※劍潭一期整宅計 986 戶（臺北市社會局，2011）

表 5-5 劍潭二期整宅弱勢狀況（資料來源：臺北市社會局，2011 本研究整理）

	獨老且身障	低收	獨老	身障	統計	統計 (%)
且低收	0	14	0	3	17	8.67
且獨老			0	0	0	0.00
且身障				39	39	19.90
統計	0	14	0	42	56	28.57

※劍潭二期整宅計 196 戶（臺北市社會局，2011）

二、 無法觸及的法令—公寓大廈管理條例

嚴格說起來，我們不叫管委會，大概要說是自治會，或者只能說是社團！哈哈！因為我們去登記立案，市政府的人說我們資格不符，給我們駁回啊！幾年前里長找我們這幾棟說要成立管理委員會，我們也不知道要怎麼正式成立，就聽說要大多數的住戶同意。我們幾個委員就挨家挨戶，問他們願不願意讓我們成立管委會，如果同意，就請他們在同意書上簽名蓋章。基本上大家都會同意，我們也蒐集了快兩百份的同意書。結果拿去辦登記時，市政府的人就說我們這樣不行，後來也沒有下文，我們想就算了。（訪談資料 2A79-127，二期）

我們管委會不是正式的那種，也可說是非法的。有些不繳公共費用的住戶就是說我們是非法的，不願意繳。樓梯他還是會走，水他還是會用，但我們能怎麼辦呢？好像一點辦法都沒有，不像新大樓的管委會，可以到法院告他。（訪談資料 C2A80-127，一期 C2 棟）

1995 年 6 月 28 日明令公布實施「公寓大廈管理條例」，設立之宗旨，在於將社區內規約與法律接軌，賦予社區住戶自行訂定的規約能具有法定效力，並補充許多法令尚無定義之不足處，好以建築能有品質地維護管理及永續使用，提升居住品質。固然公寓大廈管理條例，素有「居住憲法」之稱。然而公寓大廈管理條例之於整宅的社區自治組織，卻似乎是無法觸及的海市蜃樓，無法落實在整宅社區有效管理運作的海市蜃樓。

劍潭地區整宅分為劍潭一期整宅與劍潭二期整宅，若欲按公寓大廈管理條例報備申請法源化之管委會。依條例第三十一條⁶⁸及第三十二條⁶⁹規定，需三分之二

⁶⁸ 公寓大廈管理條例第三十一條：區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。（內政部營建署，2006）

⁶⁹ 公寓大廈管理條例第三十二條：區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。（內政部營建署，2006）

或五分之一（同一議案重新召開）區分所有權人出席會議。以劍潭一期整宅 985 戶的條件來看，即需 657 或至少 197 戶的區分所有權人出席會議。在高達三分之一至二分之一非自住戶之社區，要召集三分之二或五分之一的區分所有權人同一時空定期（成立管委會及日後每年至少召開一次的區分所有權人會議⁷⁰）進行會議，實在有一定的難度。再者，同為住戶的非區分所有權人住戶於處理公共事務之管委會，顯得更無立足之地。

無法源化對於社區自治組織的影響，在於社區組織推動社區公共事務時遇到阻礙時，僅能道德層面的規勸。另一方面，無法源規定組織章程的社區自組管理組織的自由度高，對其正面的影響是社區組織得以節省程序流程的形式成本，且能發展出最符合社區的運作方式。但負面的影響則為社區管理組織可能僅由少數人把持，排除了其他住戶參與其中的可能，社區亦無一套明確的遊戲規則可對社區組織進行監督、輪替。社區自治組織無以法源化，不只單是劍潭一、二期整宅所面臨之困境，也為其它多數整宅社區組織的困境。目前以公寓大廈管理條例認定住戶的方式是以產權，租賃率高的社區則難以運行。以戶籍為認定居民與否的方式，則讓無設籍的居民，不易獲得里辦公處的相關資源及資訊。未來若欲在整宅社區推動進行社區管理自治，應因應整宅社區的特殊性，設計一套可運作推行的法源。下一章將針對整宅社區的特殊性，為後續在管理維護公共空間環境改善的課題上提出建議。

⁷⁰ 雖然內政部於 2003 年修法，多開五分之一以上區分所有權人出席，即可假決議之門檻。然此門檻對於整宅社區依是不易執行，除非社區於訂定規約時，預先規定日後會議出席人數及比例門檻，才以解決制度上的數字遊戲，避免未來成立管委會後運作上的潛在困擾。



表 5-6 社區成員資格認定比較

組織團體形式	住戶認定方式	影響
現行公寓大廈管理條例 所定義之管理委員會	基地內之區分所有 權人	非住於社區房東，較無機會或 無心參與社區事務。
里	戶籍	無法設籍之住戶，無法獲得里 政資源。
劍潭一、二期整宅 社區管理組織	居住在社區內之住 戶	直接反應社區狀況。

第六章 結論與後續建議

第一節 研究發現



公共空間是公共事務的一部份。在一個非正規的社會裡，公共事務的處理主要依靠群體的默契。隨著社會發展的歧異化，默契逐漸喪失，於是有關默契的公共事務必須依賴明文的規約。⁷¹

大部分空間的問題，其根源都不是在於空間本身，而是在於政治、社會和經濟等因素。而這些外部的因素，在一個資源比較缺乏的貧窮社區裡，居民是沒有辦法掌控的。⁷²


經過了回顧整宅興建及後續的相關政策脈絡，以及對社區組織成員、社區住戶、其他相關人士等田野訪談，可發現在劍潭地區整宅中（同時其它處整宅社區也有類似狀況），居民對整宅的認知為國宅的整宅，在市府的認定中不屬國宅；住戶稱之的管委會的社區管理組織，在市府的認定中也非管委會；而部分住戶，若以產權或戶籍認定的方式，無產權或無設籍的住戶也不是住戶。都市街頭充滿攤商占用、觸手可及的違建，也同時說明這些政府的法令及相關機關與現實脫節、無能治理的現況。雖然來自失能公部門的公權力無法觸及至社區末端角落，但社區居民本體自然能形成不成文的默契，維護社區秩序。以下就本文於劍潭地區整宅所得之結論：

一、法令門檻過高，故社區自行建立起符合社區特性的運作模式

現行公寓大廈管理條例，不易適用於高租戶率或戶數眾多之社區。劍潭地區整宅社區管理組織則皆為尚未立案之組織，別於立案之管委會每年必需進行區分所有權人會議，以已立案之斯文里三期為例，在近半數住戶為租客的社區，該管委會常為每年應如何將租客的房東召回來出席區分所有權人會議而傷透腦筋。回到劍潭一、二期整宅，社區組織也因是非法源化、無需按條例進行組織行事的非

⁷¹ 王槐三（1990）公共的悲劇，當代，56：108。

⁷² 劉可強（1996）新臺灣社區建築意識—社區參與的社會價值與專業意義，建築師，262：94。



立案社區組織，社區因此有機會自行建立起符合社區特性的運作模式，諸如公共費用繳交方式、週期及金額、訂定規約。在面對社區時，能回歸到以居住在社區為住戶資格、使用者付費的方式治理社區，而非以擁有產權與否或設籍與否來認定住戶資格，為此也較能貼切地回應社區需求。但無受於制度限制的社區組織，除無法獲得法令之公權力外，同時也意味著法令之公權力無法為住戶的權益，獲得在法令上監督社區組織的權力保障。社區組織與住戶間彼此的關係，則回歸到人與人之間無明文規定的信賴模式。

二、 整宅社區之無法源自治組織運作良窳程度，不一定與租戶率有直接關係

就社區組織成員以及住戶口述，在劍潭地區整宅中，租賃戶的比例約在三至五成之間。而就社區組織運作之關鍵，在於財務來源的穩定。對於無需透過住戶獲得財源的自治組織，社區內的租戶率之於財源穩定並無關連；對於需透過住戶獲得財源的自治組織，租戶反而是最配合繳交公共費用的一群人。無法源組織在社區推動公共事務所遇到之困境，多為財務來源不穩定。財務來源不穩定的主要原因，也是住戶不願配合繳交。這些不願配合繳交的住戶，多半是居住多年且較無公共意識的住戶，而非租賃戶。

三、 居民參與社區組織之動機，乃發自共同利益或在地情感

劍潭地區五棟整宅社區之自治組織成員所從事的行業，多為地區規模經濟之非餐飲類店家，或退休人士，並皆在社區居住七年以上。該類店家在地方經營一段時間後，成為社區資訊匯集點，社區居民的事務討論也自然在獲得信賴的店家中展開。社區環境品質向上提升，也是店家共同利益所在。然而處理二百戶左右規模的社區事務，僅靠少數住戶的參與是難以長久進行的。順利推動社區公共事務運作，也需要居民普遍的支持才以運作。長年居住於社區、在地情感濃厚的居民，也會配合參與社區進行組織，好以建立社區鄰里網絡之交流機會、同時提升社區生活品質，為社區出面制止不利於社區之行為發生。

四、組織運作：財務需經由住戶繳交之社區，組織掌握住戶程度較高

劍潭地區五棟社區中，有三處社區管理組織之財務，需透過住戶共同負擔才得以維持社區公共事務運作。這三處社區組織也因此常有與住戶交談溝通的機會，同時為有效節省人力，並簡單化組織的人力調度，多以社區內部分層、分區的多層次方式組織社區。這樣的社區關係結構，讓組織對住戶的動向掌握程度相較無需透過住戶就能獲得財務來源的社區組織高出許多，同時也讓使用者付費的自我維護觀念得以落實，住戶亦可藉由合作與不合作的方式，來表達對社區組織的支持與監督。

第二節 後續建議

現代化住宅的管理運作，雖有公寓大廈管理條例提供「社區」進行自我管理維護。然而在許多老舊公寓、整宅社區等不易召開符合條件的區分所有權人會議的「社區」，自然排除在公寓大廈管理條例所定義的「社區」之外。整建住宅做為臺北市最老舊且規模大、產權複雜、弱勢比例高、租賃戶比例高之公寓社區。我相信如能回應整宅所遇之困境，其它相較規模小、產權單純的公寓所遇之困境皆能有所解答，而得以改善的機會。以下針對劍潭地區整宅社區與社區自治組織現況所遇困境之改善，本研究建議依序如次：

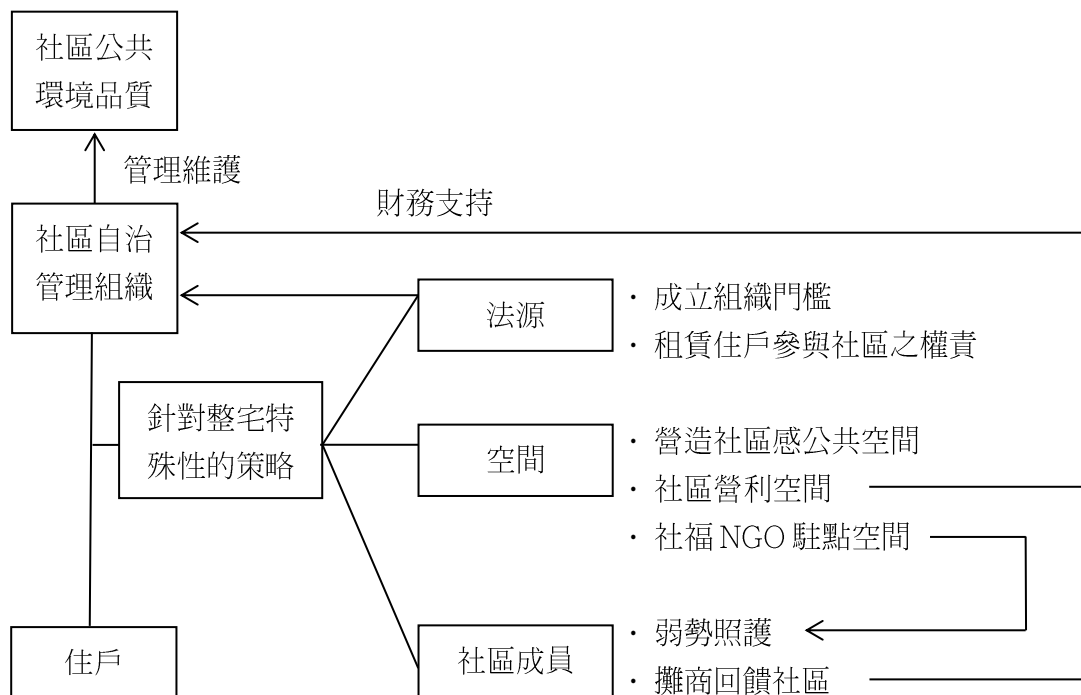



圖 6-1 本文針對整宅社區環境改善之建議架構

一、針對整體住戶進行居住現況調查

無論欲對整宅社區進行都市更新，或投入資源予以提升生活環境品質。首先應對整宅社區進行全面性住戶現況掌握。既往以產權或戶籍認定住戶資格的方式，排出了無產權住戶或無設籍住戶，而無法正確掌握社區現況。對住戶現況進行全面性調查，如未來順利進行都更推動計畫，對於排除在更新過程的社區半數住戶



(整宅社區中半數比例的無產權住戶)，這城市是否已能提供這些部分相對弱勢的居民能有可安身立命的居住空間。若非為都更計畫推動，在弱勢高度集中於整宅社區的狀況下，投入資源予以整宅社區，則需清楚明瞭地掌握住戶對象，才以擬定有效的策略，而非從整宅社區住戶之片段資訊，判以投入補助予以整宅社區，避免資源浪費及不公的狀況。然而若尚未掌握社區狀況的狀況下，很可能最後真正獲得到資源補助的對象是不在社區內的房東，而非所需補助的房客。我相信必需針對整宅住戶進行詳細之調查，才能有效掌握後續應以何種資源投入，予以協助之對象及效益評估。

二、 制定予以整宅社區訂定社區規約之整宅條例

公部門介入前，需釐清政策介入的對象究竟是產權所有者，抑或整宅住戶，再以擬定策略。繞過最為掌握整宅基地上既有狀況的社區運作組織，勢必無法回應整宅基地上住戶所面臨的居住議題。然而整建住宅，占臺北市現有戶數總量 1,017,063 戶⁷³之 1.09%，因應整宅社區之特殊性，應制定予以整宅社區訂定社區規約之整宅條例（即適用整宅地區的「公寓大廈管理條例」），予以整宅社區組織健全化、正式化、法制化。制定整宅條例之目的，可朝促使整宅社區自治組織有一套健全的權責監督架構，並得以法源化，進而獲得政府提供公寓大廈輔助之資訊。社區住戶之認定應以實際居住於社區之居民為主，明確定義住戶之於社區公共事務之權責，以及參與監督社區組織之方式。創造社區居民於同一平臺討論社區問題及共謀解決方式的機會。

三、 以整宅社區為案例，擬定予以弱勢居住者生活居住改善相關配套制度

政府若有意提供弱勢居住者良好的居住條件(如同當初國民政府興建整建住宅的積極態度)，高弱勢集中的整宅社區正可做為無論是弱勢居住者空間需求、空間環境管理維護制度設計、社會福利等制度設計的真實待回應對象。

⁷³ 內政部不動產資訊平台（網址為：<http://pip.moi.gov.tw/>），2012 年第四季資料。

四、 市府介入，提供資源以協助社區組織發展、正式化

以劍潭地區整宅社區現況條件，財務狀況僅能維持基本公共支出，較無資源以突破現況格局，進一步發展組織。市府如欲改善整宅基地現況硬體老舊等狀況，應投入資源予基地內非硬體之社區組織發展，協助社區進行組織化、正式化，得以健全穩定。再邀請民間組織、物業管理公司等專業團體擔任顧問，提供管理維護公寓大廈之相關寶貴經驗知識及技術上的協助，如建築設備管理維護、社區防災安全、社區經營等，好以逐漸由社區自行管理維護社區硬體設備。此為市府長久之計，並可避免社區長期仰賴市府進行硬體維護。

五、 提供公有空間予社區組織、社福團體駐點運作

劍潭地區整宅社區弱勢比例高達 24.53%，是為臺北市之 5.7 倍、現有全數整宅社區之 1.5 倍。市府可於住戶現況調查後，配合調查結果，掌握社區弱勢之需求。以現及低度使用之劍潭二期整宅地下室，提供社會局或民間相關社福團體，以及社區組織，做為駐點運作之場所，提供弱勢住戶與劍潭整宅地區資源及服務，改善生活條件及品質。

六、發展社區合作社，可提供社區弱勢戶經濟支助，同時為弱勢者（經濟、身分認定等弱勢）融入參與社區公共事務之管道

許多住戶因經濟不穩定，或缺乏財務來源，自顧不暇而自然不會參與涉及自身之外的公共活動。未來公部門或社福團體如有意針對弱勢比例相對高的整宅社區，投入資源及服務，若能與管理社區公共環境的社區組織結合，增加住戶與地方社區上的連結，則有利於營造與培力社區的主體。例如，被市場排除的居民，可在社區中維護打掃公共環境，換取社區貨幣的可能，而發行儲存整合社區貨幣的管理單位，就為社區管理組織。如此般來，社區管理組織與社區住戶則可以獲得更多彼此連結的機會，不僅達到現有管理維護社區的功能，也能更進一步達到組織社區的效果。

第三節 研究限制



一、個案研究，非一般性通案研究

整宅社區因住宅單元坪數、密度、規模、租賃率、弱勢比等特性相似。但本研究以劍潭一、二期整宅社區為主要研究對象，它處整宅社區因基地區位等不同因素，使得各社區呈現不同的社區樣貌，產生不同的議題。故某特定整宅社區的特殊性，不一定適用於其它整宅社區。

二、語言限制

如遇僅說臺語之住戶，因我在臺語的聽說字彙量有限的語言限制，實在無法與部分習以臺語溝通之住戶更進一步進行深度訪談。但有趣的是在劍潭地區訪談中得知，最初分配於劍潭一、二期整宅之住戶，多以國語為主要溝通語言，如今日踏訪劍潭地區整宅，多數住戶則以臺語做為主要溝通語言，甚至部分住戶不熟悉國語，由此可推斷社區成員結構已經不同於第一批入住戶。克服語言限制的方式，則隨同能國、臺語溝通的社區組織成員拜訪，但使用不同的語言進行溝過程，可以明顯的感覺到雙方間的隔閡。

三、研究方法的變動

為比較劍潭地區五棟整宅社區組織運作，而非單劍潭二期整宅，故改變研究範疇，改以劍潭一、二期五棟整宅社區，做為相互比較⁷⁴。都市改革組織於2012年暑期斯文里整宅的家戶調查拒訪率高達65.5%。為避免無以得知拒訪戶相關資料，影響後續統計之住戶類型比例分析準確度。於是我由先拜訪社區組織成員，說明狀況後，請求社區組織是否能介紹住戶予我認識，好以進行訪談。但我只獲得由其中幾位社區組織成員，介紹到另外幾位社區組織的成員。而我詢問是否能在最能確認住戶認同社區組織的具體行為—收繳公共費用時，隨同一塊認識住戶，不過此要求被拒絕了(我推測或許這收繳公共費用的過程，不一定是順利的有關)。

⁷⁴ 計畫書原單以劍潭二期整宅社區，做為研究範疇。

於是我在踏入田野後，因研究範疇由 195 戶擴大至 1,179 戶，所以當初欲針對二期住戶進行全面性的調查，就此改變策略，改以深度訪談為主。

針對原研究設計之不可行，進行研究方法的變動，分為以下二個面向檢討：

(一) 訪談題目設計

在經過與住戶接觸後，我發現原訪談問卷設計的問題，乃預設該受訪者平日對於社區公共事務，有所了解、有所關心的人。而社區內關心此議題的人，則多為社區組織成員，至於其他住戶，多半只知道公共費用多久繳一次、一次要繳多少、公佈欄在哪裡、出問題要找誰（仍有許多人不知道里長是誰，社區組織是哪些人）。預設受訪者是關心社區事務的訪談設計，當遇到不關心社區事務的受訪者時，則多得到「不知道、不清楚、這我還是不知道」的答案。故建議後續研究者，可預先設計一套針對較不關心社區事務的住戶所設計題目，試以瞭解這樣的住戶是什麼樣的人，為何較不關心社區公共事務。

(二) 訪談模式


雖然我曾居住於劍潭地區，對於地區發生的事物有所瞭解，如甘蔗汁要到哪買、星期幾才買得到某家的壽司、哪家的藥局賣得比較貴、哪家店開了多久、誰又是誰的親友…等話題，讓受訪者願意與多聊幾句，並接受我的訪談。但如遇上無地方生活上共同話題，或僅能以臺語溝通的對象，較容易使訪談過於僵化無趣，受訪者多簡單有效率的完成受訪。多人相聚一塊的接觸，雖氣氛較輕鬆，但話題難以主導，內容多半是閒聊。而有時無法突破既有結構的社區議題，常讓充滿熱情的社區人士憤世嫉俗並感慨起政府及社區的種種，也對研究僅是研究的無奈。故建議後續研究，先以既有社區頭人、組織為首要拜訪對象，再由社區頭人、組織介紹，逐步擴大訪談範圍。

參考文獻

- Christopher Alexander (1994) 建築模式語言 (王聽度、周序鴻譯), 六合 (原著出版於 1977)。
- Clare Cooper Marcus (2000) 家屋, 自我的一面鏡子 (徐詩思譯), 張老師文化 (原著出版於 1995)。
- Franz Kafka (2012) 啟程 (周新建譯), 讀者, 2012-4:45。
- Manuel Castells (2000) 網路社會之崛起 (夏鑄九、王志弘等譯), 唐山 (原著出版於 1996)。
- Paul Goldberger (2012) 建築為何重要 (林俊宏譯), 大家出版社 (原著出版於 2009)。
- Simon Parker (2007) 遇見都市: 理論與經驗 (王志弘、徐苔玲合譯), 群學 (原著出版於 2004)。
- 內政部營建署 (1982) 國民住宅管理維護之研究, 內政部營建署。
- 內政部營建署 (1982) 國民住宅管理維護之研究, 內政部營建署研究報告。
- 王弘仁 (2002) 臺北市林口社區災後自助重建決策過程研究, 中原大學建築學系碩士論文。
- 王振霄 (2005) 臺北市攤販管理政策之研究, 國立臺灣師範大學政治學研究所碩士論文。
- 王茜穎 (2005) 擬全球城市中心與邊陲的界線運作與穿越—以信義計畫區與基隆路整宅為個案, 臺灣大學地理環境資源學研究所碩士論文。
- 王槐三 (1990) 公共的悲劇, 當代, 56:108-111。
- 王槐三 (1991) 空間分離主義與法律根源, 當代, 63:120-122。
- 王槐三 (1991) 空間的公私滲透, 當代, 59:115-117。
- 王槐三 (1992) 混亂的喜劇, 當代, 69:110-113。
- 石振弘 (2001) 台灣租屋市場之啟蒙: 沈痾、新苗、與生機, 國立臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
- 行政院主計總處 (2012) 99 年人口及住宅普查總報告結果提要分析, 行政院主計處。
- 行政院國際經濟合作發展委員會都市建設及住宅計劃小組 (1970) 國民住宅資料, 行政院國際經濟合作發展委員會都市建設及住宅計劃小組。
- 行政院經濟建設委員會住宅及都市發展處 (1981) 臺北都會區住宅狀況抽樣調查分析報告, 行政院經濟建設委員會住宅及都市發展處。
- 行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處 (1986) 國民住宅住戶居住狀況 (第二次) 調查分析報告, 行政院經濟建設委員會都市及住宅發展處。
- 米復國 (1988) 臺灣的住宅政策, 國立臺灣大學土木工程研究所博士學位論文。
- 何友峰 (1993) 老舊與窳陋國民住宅社區更新改建制度之研究, 內政部營建署。
- 吳聖洪 (2005) 台北市整建住宅更新改建對策研究—以南機場整宅 (忠勤社區)

- 為例，國立臺北科技大學建築與都市設計研究所碩士論文。
- 吳聖洪（2005）台北市整建住宅更新改建對策研究—以南機場整宅（忠勤社區）為例，臺北科技大學建築與都市設計研究所碩士論文。
- 呂理維（2010）臺北市南機場整建住宅規劃歷程與住宅平面型態之研究，中原大學建築研究所碩士論文。
- 李鴻漢（2004）以社區營造推動都市更新整建及維護機制之研究，中國文化大學建築及都市計畫研究所碩士論文。
- 卓立寰（2004）攤販與街道：非正式經濟的空間與日常生活關係—以台北市為例，臺灣大學社會學研究所碩士論文。
- 周素卿（2000）臺北市南機場貧民窟特性的形構，地理學報，28:47-78。
- 林史和（2005）臺北市整建住宅更新現階段執行中面臨課題與建議探討（以水源路一期、水源路二、三期及吳興街二期整建住宅為例），臺灣科技大學建築研究所碩士論文。
- 林佳慧（2005）政策行銷策略之研究—以臺北市政府推動國宅社區回歸適用公寓大廈管理條例為例，國立政治大學公共行政研究所碩士論文。
- 胡皓璋（2013）都市居住的社會排除與包容：以臺北市南機場整建住宅社區為例，國立臺灣大學工學院建築與城鄉研究所碩士論文。
- 范記毓（2012）台北市整建住宅推動都市更新之研究 以中正區南機場一期為例，中國文化大學建築及都市設計學系碩士論文。
- 夏鑄九主持（1988）臺灣的住宅政策：「國民住宅計劃」之社會學分析，行政院國家科學委員會。
- 徐震（1980）社區與社區發展，正中書局。
- 專業者都市改革組織（1993）台灣地區住宅社區環境問題與改善策略之研究，內政部營建署研究報告。
- 專業者都市改革組織（2012）臺北市早期整建住宅基地暨週邊地區公共環境改善計畫先期規劃，臺北市都市更新處研究報告。
- 張梅英主持（1994）台北市蘭州國宅地區都市更新之規劃研究，台北市政府都市發展局委託規劃研究報告書，逢甲大學土地管理學系研究。
- 張聰明（1985）窳陋地區更新優先次序之評選—以臺北市為例，中興大學碩士論文。
- 張獻忠（2000）「社區總體營造」對「東岳社區」動員之影響分析，國立政治大學民族研究所碩士論文。
- 許阿雪（1988）戰後台北市都市發展政策之研究，國立台灣大學土木工程研究所碩士論文。
- 許德和（2010）整建住宅住戶社會網絡結構與影響更新因素之研究—以臺北市整建住宅社區個案為例，國立政治大學地政學系碩士在職專班碩士論文。
- 陳世慧（2013）咱ㄟ社區—水泥叢林見溫情 中和世紀皇家社區，經典，178：106-121。

- 陳淑君 (2009) 默許違法行為之形成：以台灣無照攤販為例，國立臺北大學犯罪學研究所碩士論文。
- 陳銘德 (2007) 國宅社區轉型公寓大廈政策對社區管理維護之研究 (以台北市為例)，中華大學土木與工程資訊學系碩士論文。
- 曾旭正 (1994) 戰後台北的都市過程與都市意識形構之研究，國立台灣大學土木工程學研究所博士學位論文。
- 黃定國 計畫主持 (2001) 台北市住宅環境窳陋地區評估指標及改善優先順序之研究，臺北市政府國宅處。
- 黃定國 (2001) 臺北市住宅環境窳陋地區評估指標及改善優先順序之研究，中華民國都市計畫學會、臺北市政府國宅處委託。
- 黃珠茵 (2005) 老人社區居住環境之剖析—以台北市南機場公寓社區為例，國立臺灣大學建築與城鄉所碩士論文。
- 黃麗玲 (2002) 都市更新與都市統理：台灣與香港的比較研究，國立臺灣大學建築與城鄉研究所博士學位論文。
- 新綠工程規劃設計有限公司 (2001) 台北市九十年度士林區劍後地區發展計畫，臺北市政府都市發展局委託規劃。
- 楊友仁 (1998) 循環的債務：對台北市違章建築與都市規劃的歷史觀察，城市與設計學報，4：301-314。
- 楊裕富 (1991) 光復後台灣地區住宅發展與住宅論述的研究，建築學報第五期。
- 詹益忠 (2000) 台北市大同區斯文里整建住宅都市更新計畫規劃設計，臺北市政府都市發展局委託。
- 靳燕玲 (1994) 當前台灣住宅代間移轉之探討，國立台灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。
- 靳燕玲主持 (2003) 台灣地區住宅裝修行為之研究，內政部建築研究所研究報告。
- 廖乙勇、陳錦賜 (2006) 臺北市整建住宅社區網絡建構之研究，香港社會科學學報。
- 臺北市政府 (1964) 市政七年，臺北市政府資料室。
- 臺北市政府主計處 (1977) 台北市十年來施政統計，臺北市政府主計處。
- 臺北市政府國民住宅處 (1977) 台北市國民住宅社區開發追蹤調查研究，研究報告專輯 134 號。
- 臺北市政府國民住宅處 (1977) 臺北市國民住宅現住戶居住環境、居住狀況調查報告書，臺北市政府國民住宅處。
- 臺北市政府都市發展局 (1993)，臺北市整建住宅改善計畫，臺北市政府都市發展局。
- 臺北市政府新聞處 (1977) 台北市改制十年，臺北市政府新聞處。
- 臺北市政府新聞處 (1988) 台北市改制二十年，臺北市政府新聞處。
- 臺北市議會 (1970) 台北市違章建築處理委員會工作報告，臺北市議會公報，1(39)：1396-1399。

- 
- 臺北市議會(1971)國民住宅及社區建設委員會工作報告,臺北市議會公報,3(1):39-41。
- 臺北市議會(1973)市政總質詢及答覆第七組,臺北市議會公報,7(5):161-181。
- 臺北市議會(1973)國民住宅及社區建設委員會工作報告,臺北市議會公報,6(17):994-996。
- 臺北市議會(1975)市政總質詢及答覆第一組,臺北市議會公報,11(9):414-445。
- 臺北市議會(1975)質詢及答覆工務部門第二組,臺北市議會公報,11(7):322-339。
- 臺北市議會(1976)國民住宅處工作報告,臺北市議會公報,12(20):1304-1311。
- 劉可強(1994)環境品質與社區參與,行政院文化建設委員會。
- 劉可強(1996)新臺灣社區建築意識—社區參與的社會價值與專業意義,建築師,262:94-95。
- 劉欣蓉(2011)公寓的誕生,國立臺灣大學建築與城鄉研究所博士論文。
- 劉美琴(2000)整建住宅女性之城鄉遷移與定居:臺北市南機場忠勤社區整宅之個案研究,國立臺灣大學地理環境資源學研究所碩士論文。
- 蔡孟芳(2004)弱勢地區民眾參與都市更新的迷思:台北市林口社區水源路一期整建住宅之個案研究,國立臺灣大學地理環境資源學研究所碩士論文。
- 蔡添璧(1969)違章建築處理與整建住宅計畫問題,建築與計畫,20:28-30。
- 蕭家興(1994)尋找解放無產階級住屋權之實踐,永望文化。
- 謝嘉展(2010)台北市整建住宅更新機制之研究,國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 羅秀華(2003)文山社區由充權到治理的發展歷程,國立臺灣大學建築與城鄉研究所博士論文。

附錄一 台北市違章建築處理委員會工作報告（節錄）



一、 拆遷情形

（略）

二、 整建現況

興建整建國民住宅，安置違章建築拆遷戶，為政府既定之政策，第一個年度由於備有大批南機場國宅，尚能確守「先建後拆」原則，迨至第二年度開始，為配合九年制國民教育建校用地之實施、交通秩序之改善等工作，任務增加，違建拆遷數量大幅增多，一時興建國宅所需土地不易覓取資金艱於籌措，常為「建不及拆」現象，而使此良法美制打了折扣，為美中不足之事。第查第一期四年違建處理計劃業已順利拆除完畢，並超額完成，惟截至今（五十九）年九月底止，總共興建三、八一三間，悉數配完外，尚積欠一、八六七間無屋分配。目前整建計劃正在施工中者有二、一二〇間，計劃興建者有二、五七五間。據此興建住宅情形來看，所積欠者雖可獲解決，然被拆遷違建戶總要需時等候分配，困擾備至，際此第二期四年計劃已進入實施階段，積欠國宅以及大量國宅之興建供應問題亟待迅謀有效之解決。茲將歷年興建整建住宅情形及今後計劃列表說明如次：

三、 建築完成及分配部份

住宅地點	間數	分配數	居住人口數	備考
水源路一期	一六八	一六八	一、〇〇八	
水源路二期	三六〇	三六〇	二、一六〇	
水源路三期	一〇〇	一〇〇	六〇〇	
水源路四期	一二七	一二七	七六二	
南機場一期	一、二六四	一、二六四	七、五八四	
南機場二期	五七九	五七九	三、四七四	
斯文里一期	二〇五	二〇五	一、二三〇	
斯文里二期	二四〇	二四〇	一、四四〇	
斯文里三期	二六〇	二六〇	一、五六〇	
吳興街一期	四六〇	四六〇	二、七六〇	
水源路五期	五〇	五〇	三〇〇	
圓山綜合大廈	一一七			包含商場六一間及攤位五六間在內並由建設局負責分配
合計	三、八一三	三、八一三	二二、八七八	



乙、施工中部份

住宅地點	間數	備考
西園路一期	三二三	預定於五十九年十月中可完工交由本會分配
劍潭一期	九八四	同上
信義路四段	六五七	包含攤位二〇〇間在內預定於五十九年十二月中可完工交由本會分配
民生東路新生區	一九二	預定於五十九年十一月初旬可完工交由本會分配
合計	二、一二〇	

丙、計劃興建部份

住宅地點	間數	備考
南機場三期	二一四	包括攤位六四間在內
西園路二期	二六〇	包括攤位一五〇間在內
吳興街二期	一三〇	包含攤位四〇間在內
通化街	一、二九二	包含攤位四一三間在內
新興市場	六七九	包含攤位一三五間在內
合計	二、五七五	

四、配合工作

本會除執行違建處理四年計劃外，並須配合下列各項工作之辦理，其違章建築之拆遷，均屬具有時間性與緊急之配合，辦理以來，成效亦著，列報於次：

1. 配合九年制國民教育建效用之實施。
2. 配合四年工務建設計劃之推行。
3. 配合交通秩序之改善。
4. 配合環境衛生之整頓。

以上為違建拆遷成果，均奉准併入年度工作計劃，不另贅述。此外，本會為配合本市防洪工程之進行，曾全力以赴積極辦理工程用地內違章建築之拆除，此項工作亦已順利完成。

肆、檢討及請求支持事項

(略)

節錄自臺北市議會(1970)台北市違章建築處理委員會工作報告，臺北市議會公報，1(39)：1396-1399。

附錄二 臺北市整建住宅社區及早期國民住宅社區住

戶服務組織設置指導原則

1986 (民 75) . 04. 22 發布 (75 北市府宅管字第 85243 號)

1999 (民 88) . 10. 28 廢止 (府宅管字第 8807562700 號)

- 一、台北市政府 (以下簡稱本府) 為輔導台北市各整建住宅社區及早期國民住宅社區住戶或立服務組織，共謀社區之發展，特訂定本指導原則。
- 二、本指導原則所稱整建住宅，係指本府前依本市舊有違章建築拆遷整建辦法整建之住宅；所稱早期國民住宅，係指在國民住宅條例公布施行前，本府興建配售一般市民之住宅。
- 三、住戶服務組織設委員會，住戶戶數在三百戶以下者，設置委員五人，超過三百戶者，每滿一百戶增置委員一人，除委員名額外，並得酌置候補委員若干人。
- 四、委員及候補委員由設籍該社區且有居住事實之住戶選舉之，每一住戶有一選舉權，以得票數較多者依次當選。
- 五、委員任期為二年，連選得連任。
- 六、委員會置主任委員一人，由委員互選產生，代表執行會務；並得酌聘幹事若干人，由主任委員遴選經委員會同意後聘任之。幹事受主任委員之指揮、監督，推行各項工作。
- 七、委員出缺由候補委員依得票數多寡循序遞補，並以補足本屆任期為限。
- 八、委員會議由主任委員定期召集之。必要時委員得請求主任委員召集臨時會。主任委員因故不能召集或出席時，應指定委員一人代理之；主任委員未指定代理人者，由委員互推一人代理之。前項委員會議，應有委員過半數之出席始得開會，經出席委員過半數之同意始得議決，如表決人數相同時，取決於主席。
- 九、委員會經費收支、應按月結算，至少每半年向住戶公告一次。
- 十、委員任期屆滿交接時，應辦理財物點交，並編造清冊。
- 十一、住戶服務組織章程，由委員會訂定之。



附錄三 承購整建住宅契約 (水源路整宅)



承購整建住宅契約

契約字號： 北市水整宅字第 號

承購人

(包括其法定代理人及繼承人以下簡稱乙方) 因原有違章建築拆遷依照臺北市

政府公告規定參加整建住宅向

臺北市政府(以下簡稱甲方) 承購住宅乙戶訂定承購契約遵守條款如左：

一、本契約承購住宅業務由甲方委託台灣土地銀行辦理
二、乙方承購之住宅坐落台北市 區 街 巷 弄 門牌第 號
建坪 坪，經乙方自行檢收，認與建築契約及驗收結果相符，並無瑕疵。(整建編號 丙 349 號路巷門牌號俟編列後補填)。

三、本契約承購住宅價款繳付辦法如左：

1. 乙方於簽訂本契約時應一次繳付住宅售價(包括造價公共設施費及管理費等) 新台幣 肆萬肆仟肆拾伍元
元之百分之十四即 肆仟肆拾伍元
元於甲方通知(公告)遷入住宅時再繳百分之

六計書作捌佰貳拾元

2. 其餘住宅售價百分之八十計新台幣 貳萬貳仟肆拾伍元正自甲方通知(公告)遷入住宅之日起按利率月息五厘計息由

乙方依照攤還表分十年按月平均繳付攤還表作為本契約之附件。

前列價款之繳付應由台灣土地銀行另舉收據為憑。

四、乙方自願提前繳清住宅價款者其利息計至繳清時止。

五、本契約承購住宅於辦妥公證手續後憑乙方原印在本契約「點交住宅欄」內蓋章後由甲方將住宅點交乙方保管使用。

六、本契約承購住宅於乙方將全部價款本息繳清前其產權仍屬甲方所有。

七、甲方於乙方繳清全部住宅價款本息後應即會同乙方辦理所有權移轉登記手續將承購住宅移轉為乙方所有。

八、本契約承購住宅應由甲方代辦投保火險手續並以甲方為受益人(受益範圍以未還價款本息為限)至所有權移轉為乙方所有時為止。

九、本契約辦理公證及承購住宅投保火險所有權登記所需費用暨住宅點交乙方保管使用後之房租等各項稅捐及土地租金等概由乙員

擔。

十、乙方如有左列情事之一時甲方得解除契約並通知乙方於一個月內遷讓住宅逾期不遷時聽任甲方收回住宅，乙方法無異議

1. 住宅價款本息未繳清前將承購之住宅出頂出租者。



2. 未經甲方核准擅自添建或改造住宅者。
3. 按期應繳之債款本息及其應負擔之各項費用等逾期一個月經催告仍不繳付者。
4. 違反本契約及承租甲方基地所訂土地租賃契約暨住宅管理辦法等有關法令之規定者。
- 十一、乙方依約應繳之款項逾期始行繳付者其逾期部份除照規定利率計息外並按日加收違約金萬分之六點七。
- 十二、甲方於乙方依第十條規定遷讓住宅後對乙方已繳之債款本息除扣收自己遷入居住時起至遷出日止按產價年息百分之十計算之租金及住宅損毀賠償金暨其他欠繳各款外其餘全部無息發還。
- 十三、本契約承購住宅之土地租賃契約另訂之。
- 十四、住宅管理辦法另訂作為本契約附件。
- 十五、本契約以臺北市為履行地。
- 十六、本契約一式六份正本乙份由乙方收執副本乙份由甲方存查外其餘正本乙份副本二份由臺灣土地銀行執存另正本乙份送法院辦理公證。

點交住宅欄

本契約承購住宅及附屬設備業已點收完妥

承購人：右

點收日期： 年 月 日

本承購契約附帶條款

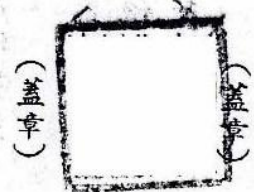
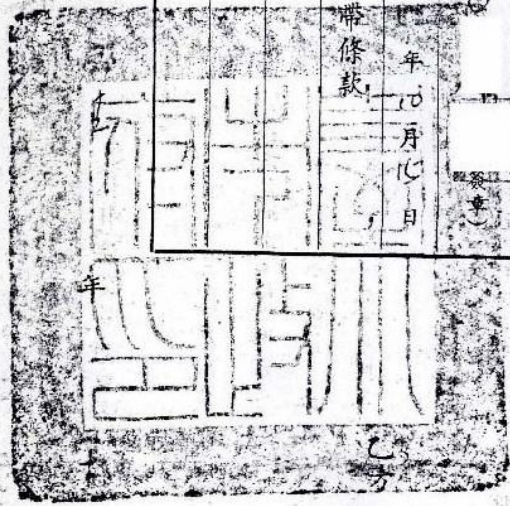
立契約人甲方 臺北市

法定代理人

承購人

住址

身份證字號



中華民國

月 日

攤 還 表

本金：24,356元

利率：月息五厘

期限：十年

自 年 月 日起開始攤還

單位：新台幣

期別	第一期				第二期				第三期				第四期			
	未還本金	每期攤還本金	每期攤還利息	期別	未還本金	每期攤還本金	每期攤還利息	期別	未還本金	每期攤還本金	每期攤還利息	期別	未還本金	每期攤還本金	每期攤還利息	
1	24,356.00	1,62.62	1,21.78	41	17,793.08	1,81.44	88.76	81	9,281.06	2,21.50	48					
2	24,207.38	1,62.36	1,21.04	42	17,611.64	1,82.34	88.08	82	9,159.56	2,22.60	47					
3	24,068.02	1,62.11	1,20.29	43	17,429.80	1,83.25	87.45	83	9,036.96	2,23.73	46					
4	23,907.91	1,61.86	1,19.54	44	17,246.05	1,84.17	86.73	84	8,913.24	2,24.84	45					
5	23,757.05	1,61.62	1,18.78	45	17,061.88	1,85.09	86.01	85	8,788.40	2,25.96	44					
6	23,605.43	1,61.37	1,18.03	46	16,876.79	1,86.02	85.38	86	8,662.44	2,27.09	43					
7	23,453.06	1,61.14	1,17.26	47	16,690.79	1,86.95	84.75	87	8,535.35	2,28.22	42					
8	23,299.92	1,60.90	1,16.50	48	16,503.82	1,87.88	84.12	88	8,407.13	2,29.37	41					
9	23,146.02	1,60.67	1,15.73	49	16,315.96	1,88.83	83.48	89	8,277.76	2,30.51	39					
10	22,991.35	1,60.44	1,14.96	50	16,127.12	1,89.77	82.83	90	8,147.25	2,31.67	38					
11	22,835.91	1,60.22	1,14.18	51	15,937.35	1,90.71	82.17	91	8,015.58	2,32.82	37					
12	22,679.69	1,60.00	1,13.40	52	15,746.64	1,91.67	81.52	92	7,882.76	2,33.99	36					
13	22,522.69	1,59.77	1,12.61	53	15,554.97	1,92.63	80.87	93	7,748.77	2,35.16	35					
14	22,364.90	1,59.55	1,11.82	54	15,362.34	1,93.59	80.21	94	7,613.61	2,36.33	34					
15	22,206.32	1,59.32	1,11.03	55	15,168.75	1,94.56	79.56	95	7,477.28	2,37.52	33					
16	22,046.95	1,59.10	1,10.25	56	14,974.19	1,95.53	78.91	96	7,339.76	2,38.70	32					
17	21,886.78	1,58.87	1,09.43	57	14,778.66	1,96.51	78.25	97	7,201.06	2,39.90	30					
18	21,725.81	1,58.65	1,08.63	58	14,582.15	1,97.49	77.60	98	7,061.16	2,41.10	29					
19	21,564.04	1,58.43	1,07.82	59	14,384.66	1,98.48	76.94	99	6,920.06	2,42.32	28					
20	21,401.48	1,58.21	1,07.01	60	14,186.18	1,99.47	76.29	100	6,777.74	2,43.51	26					
21	21,238.07	1,57.99	1,06.19	61	13,986.71	2,00.47	75.63	101	6,634.23	2,44.73	25					
22	21,073.86	1,57.77	1,05.37	62	13,786.24	2,01.47	74.98	102	6,489.50	2,45.94	24					
23	20,908.83	1,57.55	1,04.54	63	13,584.77	2,02.48	74.32	103	6,343.55	2,47.18	23					
24	20,742.97	1,57.33	1,03.71	64	13,382.29	2,03.49	73.67	104	6,196.37	2,48.42	21					
25	20,576.28	1,57.11	1,02.88	65	13,178.80	2,04.51	73.01	105	6,047.95	2,49.66	20					
26	20,408.76	1,56.89	1,02.04	66	12,974.29	2,05.53	72.36	106	5,898.29	2,50.91	17					
27	20,240.40	1,56.67	1,01.20	67	12,768.76	2,06.56	71.70	107	5,747.38	2,52.17	15					
28	20,071.20	1,56.45	1,00.36	68	12,562.20	2,07.59	71.05	108	5,595.21	2,53.43	14					
29	19,901.16	1,56.23	99.51	69	12,354.61	2,08.63	70.39	109	5,441.78	2,54.69	13					
30	19,730.27	1,56.01	98.66	70	12,146.98	2,09.67	69.73	110	5,287.09	2,55.97	12					
31	19,558.52	1,55.79	97.79	71	11,938.31	2,10.73	69.08	111	5,131.12	2,57.25	11					
32	19,385.91	1,55.57	96.93	72	11,728.59	2,11.77	68.43	112	4,973.87	2,58.53	10					
33	19,212.44	1,55.35	96.06	73	11,517.82	2,12.83	67.77	113	4,815.34	2,59.82	9					
34	19,038.10	1,55.13	95.19	74	11,306.00	2,13.90	67.11	114	4,655.52	2,61.12	8					
35	18,862.89	1,54.91	94.31	75	11,092.70	2,14.97	66.45	115	4,494.41	2,62.43	7					
36	18,686.80	1,54.69	93.43	76	10,877.92	2,16.04	65.79	116	4,331.97	2,63.74	6					
37	18,509.82	1,54.47	92.55	77	10,661.66	2,17.12	65.13	117	4,168.23	2,65.06	5					
38	18,331.95	1,54.25	91.66	78	10,443.91	2,18.21	64.47	118	4,003.17	2,66.39	4					
39	18,153.20	1,54.03	90.77	79	10,224.75	2,19.30	63.81	119	3,836.78	2,67.72	3					
40	17,973.61	1,53.81	89.87	80	10,004.16	2,20.39	63.15	120	3,669.06	2,69.06	2					
													合 計	24,356.00	2,097	

每期應攤還本息 270.40元

資料來源：臺灣法實證研究資料庫 (<http://tadels.law.ntu.edu.tw/index.php>)

※臺北市政府早期興建整建住宅計有南機場、水源路、斯文里、信義路、吳興街、基隆路、劍潭、撫遠街、西園路等地區，所使用之土地權屬不同，有屬國有者，有屬市有者，其配售日期各地區亦有不同，由民國三十六年至六十三年。又臺北市政府興建整建戶所訂『承購整建住宅契約』內容亦不盡相同。

附錄四 劍潭地區整宅缺失調查結果（1992）

表N劍潭一期整宅缺失調查結果表（臺北市府研究考核委員會，1992）

項目	現況概要	
建築物	室內使用面積	室內人口密度高，使用面積不足。
	建築物型式	中央長走道型。
	衛生及給排水設備	水管阻塞、化糞池損壞。 半地下室蓄水池溢水。
	樓梯走道之通風採光	天井被佔用，通風採光差。
	公共設備缺失	消防栓不堪使用。 缺緊急照明設備。
	其他	屋頂、一樓搭蓋違建。 廚房油煙口朝向中廊。
地區環境	環境髒亂	夜市攤販羣集。 樓梯、走道隨亂堆積雜物或髒亂。
	其他公共設施缺失	停車位不足。 公共採光通風邊廊被佔用。 部分人行道被攤販、店鋪佔用。
社區理事會或管理委員會	功能有限。	

表N劍潭二期整宅缺失調查結果表（臺北市府研究考核委員會，1992）

項目	現況概要	
建築物	室內使用面積	室內人口密度高，使用面積不足。
	建築物型式	二樓以上中央長走道型。
	衛生及給排水設備	水管阻塞、化糞池損壞，浴廁漏水。
	樓梯走道之通風採光	天井被佔用，通風採光差。
	公共設備缺失	消防栓不堪使用。 缺緊急照明設備。
	其他	屋頂、一樓搭蓋違建。
地區環境	環境髒亂	攤販羣集。 樓梯、走道隨亂堆積雜物或髒亂。
	其他公共設施缺失	缺乏停車場。 人行道被攤販、商店佔用。
社區理事會或管理委員會	功能有限。	

附錄五 臺北市及士林區家戶資料統計表

臺北市、士林區家戶資料

項目	臺北市總計 (臺北市主計處，2010)	士林區 (臺北市主計處，2010)
家庭戶數	991,169	101,694
平均每戶人數	3.28	3.30
住宅平均面積(坪)	29.01	32.74
人均居住面積(坪)	8.87	9.92
平均每戶成年人數	2.68	2.57
平均每戶就業人數	1.41	1.42
就業人口數占戶內人數之比率	42.99%	43.03%

士林區樣本戶數為 206 戶，樣本戶所在里為仁勇、後港、蘭興、明勝、天壽、富洲、福華、福志、社子、東山，推估總戶數為 101,694 戶。

臺北市家庭所得總額按戶數 5 等分位及 10 等分位 (臺北市主計處，2011)

戶數 5 等分位(各 20%)	平均每戶所得總額(元)	各組收入分配比(%)	戶數 10 等分位	每戶平均收入(元)	各 10 等分位收入百分比(%)
1	653,790	7.95	1	513,515	3.12
			2	794,064	4.83
2	1,068,529	12.99	3	972,662	5.91
			4	1,164,396	7.08
3	1,472,794	17.90	5	1,384,611	8.42
			6	1,560,977	9.49
4	1,867,825	22.71	7	1,734,227	10.54
			8	2,001,422	12.16
5	3,163,506	38.46	9	2,355,073	14.31
			10	3,971,947	24.14

士林區按 5 等分位戶數比，由最低所得組至最高所得組分別為：22.32%、20.47%、17.93%、19.88%、19.40%。

附錄六 歷年相關整建住宅之研究

編號	年期	研究者及出處	題目	研究取向
1	1977	臺北市政府國民住宅處 (研究報告專輯 134 號)	台北市國民住宅社區開發追蹤調查研究	美化都市景觀取向
2	1985	張聰明 (中興大學都市計畫研究所碩士論文)	窳陋地區更新優先次序之評選—以臺北市為例	美化都市景觀取向:分別從都市整體、窳陋更新地區個案、財政收支之層次來評估更新次序。
3	1993	何友峰 (內政部營建署)	老舊與窳陋國民住宅社區更新改建制度之研究	美化都市景觀取向:從當時國宅更新體制開始探討,再以建立認定標準及優先次序,逐步討論改建實施要點及法令研擬之探討。
4	1993	臺北市政府都市發展局 (臺北市政府都市發展局)	臺北市整建住宅改善計畫	美化都市景觀取向:整宅現況調查,及居民更新意願調查,並於建物評估後,進行改建順序及相關事項提出建議。
5	1994	張梅英主持,逢甲大學土地管理學系(臺北市政府都市發展局)	台北市蘭州國宅地區之都市更新之規劃研究	蘭州國宅、斯文里一、二、三期整宅更新先期規劃報告
6	2000	周素卿 (臺灣大學、地理學報)	臺北市南機場貧民窟特性的形構	針對弱勢女性住戶的居住經驗進行研究
7	2000	詹益忠 (臺北市政府都發局委託)	台北市大同區斯文里整建住宅都市更新計畫規劃設計	斯文里一、二、三期整宅更新規劃設計報告
8	2000	劉美琴 (臺灣大學地理環境資源學研究所碩士論文)	整建住宅女性之城鄉遷移與定居:臺北市南機場忠勤社區整宅之個案研究	視女性為相對弱勢住戶的居住經驗研究
9	2001	黃定國 (中華民國都市計畫學會、臺北市政府國宅處委託)	臺北市住宅環境窳陋地區評估指標及改善優先順序之研究	美化都市景觀取向
10	2002	王弘仁 (中原大學建築學系碩士論文)	臺北市林口社區災後自助重建決策過程研究	探討推動都市更新所遇問題
11	2004	蔡孟芳 (臺灣大學地理環境資源學研究所碩士論文)	弱勢地區民眾參與都市更新的迷思:台北市林口社區水源路一期整建住宅之個案研究	探討推動都市更新所遇問題、住戶居住經驗

12	2005	王茜穎（臺灣大學地理環境資源學研究所碩士論文）	擬全球城市中心與邊陲的界線運作與穿越—以信義計畫區與基隆路整宅為個案	緊鄰於臺北最繁華的信義計畫區旁的基隆路整宅，都市最底層居民的生活經驗
13	2005	吳聖洪（臺北科技大學建築與都市設計研究所碩士論文）	台北市整建住宅更新改建對策研究—以南機場整宅（忠勤社區）為例	探討推動都市更新所遇問題
14	2005	黃珠茵（國立臺灣大學建築與城鄉所碩士論文）	老人社區居住環境之剖析—以台北市南機場公寓社區為例	南機場一期、三期整宅
15	2005	林史和（臺灣科技大學建築研究所碩士論文）	臺北市整建住宅更新現階段執行中面臨課題與建議探討（以水源路一期、水源路二、三期及吳興街二期整建住宅為例）	探討推動都市更新所遇問題
16	2006	廖乙勇、陳錦賜（香港社會科學學報）	臺北市整建住宅社區網絡建構之研究	探討更新對社區網絡可能造成的影響
17	2010	謝嘉展（國立政治大學地政研究所碩士論文）	台北市整建住宅更新機制之研究	以斯文里二期，探討都市更新機制與居民期望之間的落差
18	2010	呂理維（中原大學建築研究所碩士論文）	臺北市南機場整建住宅規劃歷程與住宅平面型態之研究	整宅興建始末及初期立體公寓之建築設計探索
19	2010	許德和（國立政治大學地政學系碩士在職專班碩士論文）	整建住宅住戶社會網絡結構與影響更新因素之研究—以臺北市整建住宅社區個案為例	探討社會網絡於推動都市更新之影響，以更新意願整合度較高之吳興街二期整宅為例
20	2012	范記毓（中國文化大學建築及都市設計學系碩士論文）	台北市整建住宅推動都市更新之研究 以中正區南機場一期為例	探討推動都市更新所遇問題
21	2012	劉可強、彭揚凱主持，中華民國專業者都市改革組織（臺北市都市更新處研究報告）	臺北市早期整建住宅基地暨週邊地區公共環境改善計畫先期規劃	社區環境維管項目及後續維管方式建議
22	2013	胡皓璋（國立臺灣大學工學院建築與城鄉研究所碩士論文）	都市居住的社會排除與包容：以臺北市南機場整建住宅社區為例	殘補式福利制度下的社會排除與包容，以南機場周遭整宅社區為研究對象

附錄七 受訪者一覽表

受訪者編號	所屬社區	說明
C2B01-62	一期 C2 棟	住戶，女，自整宅興建前就已居住於此。
2A02-62	二期	組織成員。
C1A03-62	一期 C1 棟	組織成員。
2A04-64	二期	組織成員。
2A05-64	二期	組織成員。
AA06-64	一期 A 棟	組織成員。
AA07-67	一期 A 棟	組織成員幹部太太，社區內經營理髮廳。
2A08-67	二期	組織成員。
C2A09-67	一期 C2 棟	組織成員。
C2B10-67	一期 C2 棟	社區居民。
AB11-67	一期 A 棟	社區居民。
C1A12-69	一期 C1 棟	組織成員。
AA13-69	一期 A 棟	組織成員。
2A14-70	二期	組織成員。
BB15-70	一期 B 棟	社區居民。
2A16-71	二期	組織成員。
AB17-72	一期 A 棟	社區居民。
BA18-72	一期 B 棟	組織成員。
C2A20-73	一期 C2 棟	組織成員。
2A21-73	二期	組織成員。
BB22-75	一期 B 棟	社區居民。
BB23-75	一期 B 棟	社區居民。
BB24-76	一期 B 棟	社區居民。
AA25-77	一期 A 棟	組織成員。
AA26-77	一期 A 棟	組織成員，女。
C1B27-78	一期 C1 棟	社區居民。
XB28-79	斯文里整宅	住戶，女。
AA29-81	一期 A 棟	組織成員，男，勞力工作者。
AA30-81	一期 A 棟	組織成員，男，勞力工作者。
BA31-81	一期 B 棟	組織成員，男，住於 B 棟，並於二期經營小販。
C1A32-82	一期 C1 棟	組織成員，男，第二代住戶。
C2A33-82	一期 C2 棟	組織成員，女，地方規模經濟店家。
C2A34-82	一期 C2 棟	組織成員，女，彈性工作。
2A35-83	二期	組織成員。

2A36-83	二期	組織成員，男，地方規模經濟店家。
2A37-83	二期	組織成員。
2A38-85	二期	組織成員。
2A39-88	二期	組織成員，男，工作時間彈性。
AA40-88	一期 A 棟	組織成員，女。
C2A41-89	一期 C2 棟	組織成員。
2A42-89	二期	組織成員，男，工作時間彈性。同 39
C1A43-91	一期 C1 棟	組織成員。
C2A44-91	一期 C2 棟	組織成員。
C2A45-91	一期 C2 棟	組織成員。
2A46-91	二期	組織成員。
BB47-96	一期 B 棟	住戶，男，第三代住戶。
2A48-97	二期	組織成員。
AA49-97	一期 A 棟	組織成員。
C2B50-98	一期 C2 棟	社區居民。
C2A51-98	一期 C2 棟	組織成員。
AB52-99	一期 A 棟	住戶，女，家庭主婦。
BA53-99	一期 B 棟	組織成員。
2A54-100	二期	組織成員。
BB55-102	一期 B 棟	住戶，男，原始分配戶，山東籍退役軍人。
C2B56-103	一期 C2 棟	社區居民。
C2A57-103	一期 C2 棟	組織成員。
BB58-104	一期 B 棟	社區居民。
2B59-104	二期	社區居民。
BB60-109	一期 B 棟	住戶，男，第二代住戶。
C2B61-110	一期 C2 棟	住戶，女，已退休。
2B62-110	二期	社區居民。
2A63-110	二期	組織成員。
BB64-111	一期 B 棟	住戶，男，擔任社區巡守隊。
C2B65-113	一期 C2 棟	住戶，女，家庭主婦。
XC66-116	-	地方頭人。
AB67-116	一期 A 棟	社區居民。
2B68-117	二期	社區居民。
2A69-117	二期	組織成員。
AB70-120	一期 A 棟	社區居民。
C2B71-120	一期 C2 棟	社區居民。
AB72-120	一期 A 棟	社區居民。

C2A73-120	一期 C2 棟	組織成員。
C2A74-121	一期 C2 棟	組織成員。
AA75-124	一期 A 棟	組織成員。
XC76-124	-	曾住整宅社區，現已搬至泰山與女兒同住。
C2A77-124	一期 C2 棟	組織成員。
2A78-125	二期	組織成員。
2A79-127	二期	組織成員。
C2A80-127	一期 C2 棟	組織成員。
XC81	-	都發局住宅服務科科員。

訪談時間 2011.06 至 2013.08

說明：編號開頭 A 者為劍潭一期 A 棟居民，B 為一期 B 棟，C1 為一期 C1 棟，C2 為一期 C2 棟，2 為劍潭二期；其後編碼為 A 者為社區管理組織成員，B 者為社區住戶，C 者為相關人士；「-」後之數字為頁碼，以便索引。