

家圖書館



00760287

國立台灣大學土木工程學研究所碩士論文

指導教授：夏 鑄 九

臺 北 邊 緣 地 區 住 宅
市 場 之 社 會 學 分 析

究 生：許 坤 榮

華 民 國 七 十 六 年 六 月

遠

國立台灣大學
土木工程學研究所

許坤榮君之碩士學位論文

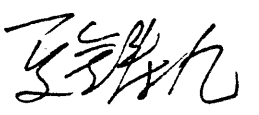
經考試合格特此證明

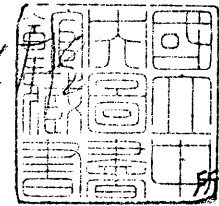
碩士學位論文考試委員

華 昌 宜
蔡 勳 雄
蔡 明 哲

許坤榮
蔡勳雄
蔡明哲

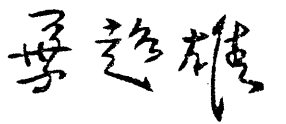
指導教授

夏 鑄 九 



主任

葉 超 雄



中華民國七十六年六月

謝 誌

感謝夏鑄九老師在本文研究期間於架構建立研究方向上的指引。並透過不斷的爭論過程，讓本文在觀念上有了種種突破，並把原來沈迷於「身體—主體」的現象學傾向的我，得以重回頭檢視主體所存在的「既定結構」。並進一步去檢視個體與社會之間的辯證。此外，從業六年以後，再踏回學城，讓刻板而僵化的技術取向頭腦得以重新活起來，實要感謝王鴻楷老師的啓蒙。雖然，原來預計探討的「環境形式結構」尚未完成；但是，這種建構「好環境」的理念仍經常徘徊在我的腦內。

口試期間，蔡勳雄老師、華昌宜老師、蔡明哲老師給予凱切的批評與建議，使本論文在用詞遣字上得以更準確的修正，在此謹致謝意。論文擬稿期間，感謝楊子葆同學、鄭小旋同學、張聖琳同學、徐世怡同學幫忙謄稿，在此示致最大的謝忱。

最後，更要感謝我的太太盧淑敏，她擔起了二個小孩的看顧責任，讓我能安心的完成二年的學業，完成本論文。而大哥許坤來及大嫂許廖嬌娥，多擔起一份照顧父親的職責、岳父母大人盧奕明、盧阿欲的經常照顧更間接支持了本論文的完成。謹以此論文獻給我敬愛的父母、老師、以及在生活中曾經相互過激盪過的每一位好友。

摘 要

本文之目的在分析1970年以後，台北邊緣地區住宅市場之生產網路、消費網路及交易網路，並從社會學的觀點來檢視民間住宅市場的運作機制。除了整理1970年以來和台北地區住宅市場相關的論文、期刊及報章雜誌，來描述住宅市場運作機制之特定課題，選取特定社會角色為實地訪問調查之對象；並收集各類市場個案以做為分析之基礎。

研究結果發現，七十年代大多數的住宅係仰賴非正式部門而被生產出來。而且，由於非正式部門（IFS）以其強韌而具有活力的特質，以粗糙的生產技術、透過特殊地方社會網絡實現在現存的生產過程中；也因此，才可能在台北邊緣地區生產出龐大的住宅量。提供部份中階層及中下階層社會再生產所必須的住宅服務，緩和了都市住宅危機。此外，台北邊緣地區名義上被禁止，卻又無法被完全控制的違建；從經濟社會層面上擔負了住宅問題及都市空間的調節功能，而且服務了住民及城市。違建戶並透過違建專業者及地方政治代理人之中心，在權力的平衡中形成了特殊的連鎖關係。

最後，本文根據建構之經驗資料，檢討非正式部門的特質後發現，FS / IFS 為一動態的過程而不應以僵硬的定義來界定。而且，FS / IFS 之間並不是FS支配IFS的絕對關係，由於，IFS可能擁有更大的活動空間，獲得更多的利潤；因此，有時候FS僅代表對國家法權的表面承諾，實際的牽制力量仍然是非正式部門。

目 錄

摘 要 圖 目 錄 表 目 錄

第 一 章	導 論	1
第一節	研究動機	1
第二節	研究目的及研究範疇	2
第三節	研究方法及研究流程	3
第 二 章	台北地區住宅市場發展脈絡及特質之社經分析	7
第一節	台北地區住宅市場發展之經濟脈絡	7
第二節	台北地區住宅市場的發展特質	13
第三節	台北邊緣地區住宅市場之運作結構	22
第 三 章	台北邊緣地區合法住宅市場之社會分析	33
第一節	地產開發經營主體之社會分析	35
第二節	住宅市場生產網絡之非正式化	58
第三節	住宅市場之非正式化	61
第四節	中低階層之住宅消費歷程與非正式部門勞力之分析	64
第 四 章	台北邊緣地區違建之發展、轉型及其運作機制	73
第一節	台北邊緣地區違建之發展及轉型	73
第二節	台北邊緣地區違建之類型及其運作	75
第三節	違建運作機制之分析	84

第五章 結 論	89
第一節 經驗研究小結	89
第二節 討論——爭議與再出發	91
參 考 文 獻	97
附 錄 一 國內文獻回顧	109
附 錄 二 歷次台閩地區戶口及住宅普查資料在使用上的 限制	112

目 錄

摘 要 圖 目 錄 表 目 錄

第 一 章 導 論	1
第一節 研究動機	1
第二節 研究目的及研究範疇	2
第三節 研究方法及研究流程	3
第 二 章 台北地區住宅市場發展脈絡及特質之社經分析	7
第一節 台北地區住宅市場發展之經濟脈絡	7
第二節 台北地區住宅市場的發展特質	13
第三節 台北邊緣地區住宅市場之運作結構	22
第 三 章 台北邊緣地區合法住宅市場之社會分析	33
第一節 地產開發經營主體之社會分析	35
第二節 住宅市場生產網絡之非正式化	58
第三節 住宅市場之非正式化	61
第四節 中低階層之住宅消費歷程與非正式部門勞力之 分析	64
第 四 章 台北邊緣地區違建之發展、轉型及其運作機制	73
第一節 台北邊緣地區違建之發展及轉型	73
第二節 台北邊緣地區違建之類型及其運作	75
第三節 違建運作機制之分析	84

第五章 結 論	89
第一節 經驗研究小結	89
第二節 討論——爭議與再出發	91
參 考 文 獻	97
附 錄 一 國內文獻回顧	109
附 錄 二 歷次台閩地區戶口及住宅普查資料在使用上的 限制	112

圖 目 錄

圖 1—1 研究流程表	3
圖 2—1 台北地區住宅市場與經濟脈絡之關係	8
圖 2—2 台北縣、台北市歷次普查有人居住家宅歷年竣工總生產單位比較	11
圖 2—3 地價、物價及房建築業生產指數變動圖	14
圖 2—4 台北市地價總指數長期趨勢	17
圖 2—5 新店鎮地價總指數暨各使用區指數	17
圖 2—6 台北市松山區地價指數長期趨勢	18
圖 2—7 台北市房價指數暨台北市建築費用，台灣地區 躉售物價之比較	18
圖 2—8 台北市房價指數暨家庭所得、物價之比較	19
圖 2—9 台北地區住宅之居住狀況與住宅市場運作	21
圖 2—10 台北縣、台北市歷次住宅普查有人居住家宅總 面積按總生產單位及居住人數構成圖	23
圖 2—11 台北縣、台北市歷次住宅普查有人居住家宅權 屬按家宅面積及生產單位構成圖	25
圖 2—12 台北縣、台北市歷次住宅普查有人居住家宅建 築類型按每年竣工總數構成圖	27
圖 2—13 住宅部門——一個微觀的角度	28
圖 2—14 台北邊緣地區住宅市場和經濟脈絡的關係	30
圖 3—1 台北邊緣地區合法住宅市場非正式部門運作機 制圖	39
圖 3—2 財團型地產開發集團運作圖	46
圖 3—3 地方型地產開發集團運作圖	48
圖 3—4 地方角頭仲介之非正式組合運作圖	56
圖 3—5 開發商兼任營造行為與工程監造困境	60

圖 3—6	住宅市場交易過程之非正式運作與稅負	63
圖 3—7	住宅市場交易非正式運作及其法律關係	65
圖 3—8	台北邊緣地區中低階層之空間消費與都市非正式.. 部門	67
圖 4—1	地方政府代理人非正式仲介類型 A	80
圖 4—2	地方政府代理人非正式仲介類型 B	82
圖 4—3	非正式居住運作機制圖	85
圖 5—1	地產開發之成本組合、利潤來源及流向	92

表 目 錄

表 2—1	台灣地區歷年住宅投資(1952~1985).....	9
表 2—2	1975~1985台北地區住宅支出佔家庭支出之比較 ..	10
表 2—3	1976~1980有人居住家宅之竣工單位數佔1980住 宅普查有人居住家宅之比例—台北縣、台北市	12
表 2—4	台北地區住宅狀況平均水準(1966、1980)	12
表 2—5	台北地區住宅狀況低於標準值之評估(1966、1980)..	13
表 2—6	台灣地區住宅興建狀況.....	15
表 2—7	1979、1980台北市房屋稅籍所有人歸戶統計	20
表 3—1	台灣地區建築業經營形態.....	36
表 3—2	建築業實收資本額分配表.....	36
表 3—3	台北縣建築商業同業公會會員統計表.....	36
表 3—4	台北市建築商業同業公會會員統計表.....	37
表 3—5	台灣壽險業不動產投資概況	41
表 3—6	台灣產物保險業不動產投資概況.....	41
表 4—1	台北市舊有違建統計	74
表 4—2	舊有違建類別分配表	76
表 5—1	1987國有地標售價格表	94

第一章 導 論

第一節 研究動機

五〇年代政治因素帶來了人口劇增及六〇年代經濟再結構所產生的移民湧入，形成了台北地區七〇年代住宅普遍短缺的問題。1975之後，國家雖然察覺到住宅問題，並決定採用直接政府興建國宅的方式來解決中低收入的住宅問題，卻由於土地取得困難、經營不良，導致進度落後，形成國宅滯銷。再加上在經濟不景氣的壓力下，又有基金耗罄的危機。最後，取消承購資格限制、扭曲了國宅政策的原始意旨；（註1）而且，打擊了原已低迷的民間住宅市場。從另一方面來說，比較六〇年代與八〇年代的住宅普查資料卻又呈顯出住宅市場熱絡的活力——整個七〇年代，以民間為主的住宅生產，使居住狀況的平均水準，有了不少的改善。可是，一旦把住宅產量劇增的資料和經濟脈動的情形相互對照，卻又看了「地產投機」在此一時期如影隨形的關係。

這種結果是如何被運作出來的呢？都會化的台北地區如何生產出這麼大量的住宅呢？其生產方式、生產網絡是如何被組織其來呢？無法進入合法市場的非正式部門又如何維持其存在？其功能為何？要解讀住宅之現況並反應於住宅市場之運作，使有利於吾人民間住宅市場之掌握；實必需從其發展歷程及市場運作中各個社會角色間的關係，予以剖析。換句話說，本文擬以住宅生產、消費網絡之經驗描述為基礎，來分析並建構七〇年代台北地區住宅市場之運作機制；並進而說

明都市化住宅問題如何被緩和（並非被解決）的原因所在。

第二節 研究目的及研究範疇

本論文旨在處理台北邊緣地區（註2）1970年以後的住宅市場發展。並透過各類市場個案來解讀其社會角色間的運作，從生產、消費來分析台北地區市場經濟行為的種種結構性關係，運作力量的來源及其結果。因此，我們將討論到：

* 這個住宅生產網絡是為誰在生產？為了什麼在生產？是那些人在分享這些產品？

* 資金及勞力來自何方？用什麼工具來經理生產的過程？而這些工具是如何被使用？

* 是誰以及這些生產的財富如何被據為己用？其運作過程又是如何在平常生活中、消費模式中、社會差異中呈顯出來？

這樣的研究取向，我們僅視之為初步的生會分析。因為仍有不少部門，由於資料及個案的數量有限，使得，本研究所建構的解釋模型，仍有待進一步驗證，並予以必要的修正。然而，它也是一個基礎的研究。因為，從社會學的角度分析住宅生產、消費及交易的網絡，可以讓我們更容易比較「不同地區、不同社會歷史形成」中住宅市場運作的共性或特殊性。因此，它可以做為跨文化、跨地區三都市區域政策與都市問題研究的基礎。

第三節 研究方法及研究流程

為了避免陷入狹礙而刻板的研究形式，在研究初期，我們透過資料的搜集，不斷修正研究方向及研究目的。（圖1-1）換句話說，在研究之前，本論文雖有一個大致的研究方向——住宅市場是如何真實地被運作，即住宅生產、消費與交易的方式和網絡是如何。然而，由於問題涵構可供研判的調查資料不斷地增加，使得研究的方向越來越清楚。並進而回頭具體化研究方向、調整研究範疇、研究目的及研究方法。最後，才決定論文擬深入分析的特定課題。並針對這些特定的研究課題，決定訪談的特定對象。希望在有限的時間和資源中，掌握真實的住宅生產網絡、消費網絡及其社會角色間的運作關係。

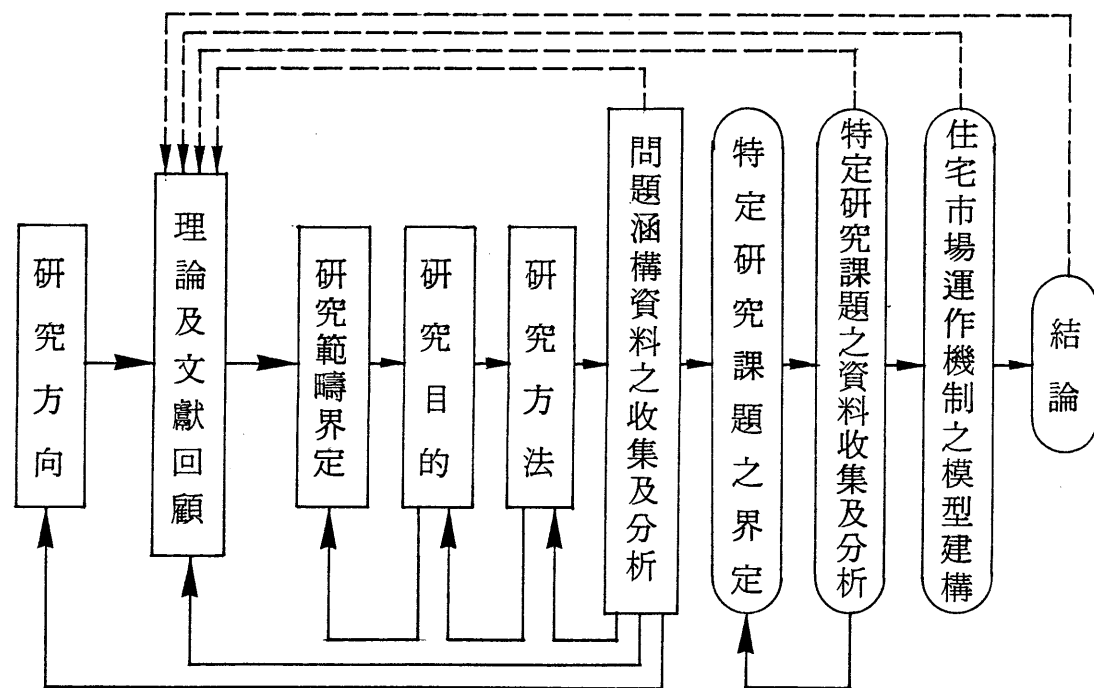


圖 1-1 研究流程表

相對於上述之研究過程，在資料收集、分析及調查方法上，主要包括下列三大部份：

一基本資料之收集及分析

整理 1970 年代以來，和住宅市場相關的論文期刊及報章雜誌。描述其歷史發展脈絡及特質，並界定出台北邊緣地區住宅市場為論文之主要特定對象。然後，從社會角色、生產、消費及交易網絡的關係中，分析該住宅市場的結構特質。最後歸類出「合法住宅市場中非正式部門之運作」、「地產開發集團運作機制之分析」、「非正式部門居住」三部份，做為論文深入分析的特定研究課題。

二特定研究課題之界定

按照上述三類研究課題重新整理相關之資料，並初步訪問相關之社會角色：

1. 以一般住宅生產、消費、交易網絡之相關社會角色為處理之對象。我們發現七〇年代住宅生產之所以能被大量完成，除了早期經濟成長之外，並與其特殊之生產方式、生產網絡息息相關。尤其與各類非正式部門之運作有密切之關係。
2. 以地產開發權力集團中各部門間之運作為主要處理對象。並著重在住宅生產組織中，較具規模之開發主體之社會組成分析。
3. 以非正式部門之居住（違建）之發展、轉型為主要處理對象。並著重在居民如何透過種種非正式的管道（常常是社會政治過程），來維持其存在。

三特定課題之特定對象訪談

為在有限時間內掌握住宅生產網絡真實的社會關係。本研究針對前述課題，訪問熟悉該特定課題之特定對象，進行深入訪談。訪問對象以親朋師友之介紹為主，而未採統計分層抽樣。（註 3）我們認為「特定對象的訪談」更能揭露社會關係的真實性。

訪談的情境包括電話訪問、辦公室面對面之對談、咖啡廳中長達 5～6 小時的討論；有時，以工地勘察的方式隨行於該公司負責人之左右；有時，係從事相關行業之朋友，以非正式的閒聊方式，在話題的刻意引導中，獲得了寶貴的資料及線索。然而，所有受訪者之回答，皆於訪談之後隨即整理；並尋找各類相關文獻予以檢正。最後，於論文中以相關之統計資料說明之。惟此類統計資料有限，且受制於原有研究之特殊目的，因此，確實之情形，仍有賴未來研究者之修正。

註釋：

1. 由於國家直接興建國宅，問題重重；因此，1985 國宅政策開始轉為「獎勵民間投資」，希望借用民間的力量來達成廣建國宅的目的。
2. 「台北邊緣地區」係指相對於「都市中心地區」的外圍地帶，尤其是房價稍低、中下階層為主的住宅消費分佈地區。
3. 本研究著重在住宅市場運作機制之分析，因此，深入訪談之對象，以熟悉真實運作過程者為主要選定對象，而未採精密、均質的統計分層調查。

第二章 台北地區住宅市場發展脈絡及特質之社經分析

本章之內容分爲三大部份展開，第一部份首先描述台北地區七十年代住宅市場發展之經濟背景。並以住宅投資、住宅生產量、房價地價波動等資料來描述台北地區做爲研究對象的特性。第二部份則由住宅市場的發展、國家政策的意圖、實質結果，來描述台北地區合法住宅市場的運作特質。然後在第三部份扼要分析台北邊緣地區住宅市場之結構、住宅生產的行爲和內容，並指出其非正式部門運作之關鍵。或居如何以特有的消費方式（生產過程和消費過程結合運作的違建加蓋）來緩和其居住空間之不足。最後，導引出邊緣地區住宅市場運作機制分析之三個課題——「合法市場之非正式部門運作」、「地產開發集團之運作機制」及「違建之發展、轉型及其運作機制」。

第一節 台北地區住宅市場發展之經濟脈絡

1960年代台灣經濟的成長——分享了世界經濟繁榮的果實——出口導向政策，成功地納入世界分工體系。（圖2-1）成長的果實，擴大的公共工程提供了國家充裕的公共部門就業及部份福利，造就了部份中產階級。這也就是說出口導向政策，再結構了國內的社會階層——藉由勞力密集型的出口加工，造就了更大部份的中產階級，有限度地透過所得分配，某個程度上改善了中低階層的生活消費。然而，經濟的發展和轉型擠壓農村人口流向都市，使成爲廉價勞動力的主要來源——也擠壓了空間有限的台北盆地。

表 2—1 台灣地區歷年住宅投資(1952~1985)

單位：新臺幣百萬元
Unit: NT\$ Million

項 目 年 Year	住宅投資 Housing Investment (A)	國內生產毛額 Gross Domestic Product (C)	住宅投資占 國內生產毛 額之百分比 $\frac{A}{C} \times 100 (\%)$
1952	178	17,166	1.04
1953	251	22,863	1.10
1954	439	25,087	1.75
1955	430	29,838	1.44
1956	500	34,219	1.46
1957	617	39,936	1.54
1958	685	44,683	1.53
1959	1,003	51,525	1.95
1960	1,414	62,170	2.27
1961	1,269	69,677	1.82
1962	1,250	76,762	1.63
1963	1,887	86,823	2.17
1964	1,424	101,476	1.40
1965	1,861	112,089	1.66
1966	2,313	125,440	1.84
1967	3,319	145,162	2.29
1968	4,570	169,153	2.70
1969	4,826	195,940	2.46
1970	4,544	225,695	2.01
1971	7,647	262,247	2.92
1972	8,186	314,301	2.60
1973	12,499	407,535	3.07
1974	14,983	545,024	2.75
1975	18,676	584,494	3.20
1976	23,087	701,117	3.29
1977	28,783	820,473	3.51
1978	40,908	980,318	4.17
1979	52,231	1,180,552	4.42
1980	64,694	1,470,175	4.40
1981	72,817	1,749,447	4.12
1982	67,464	1,859,665	3.63
1983	62,794	2,041,370	3.08
1984	68,584	2,255,111	3.04
1985	65,426	2,356,734	2.78

資料來源：經建會住都處，1986，都市及區域發展統計彙編。

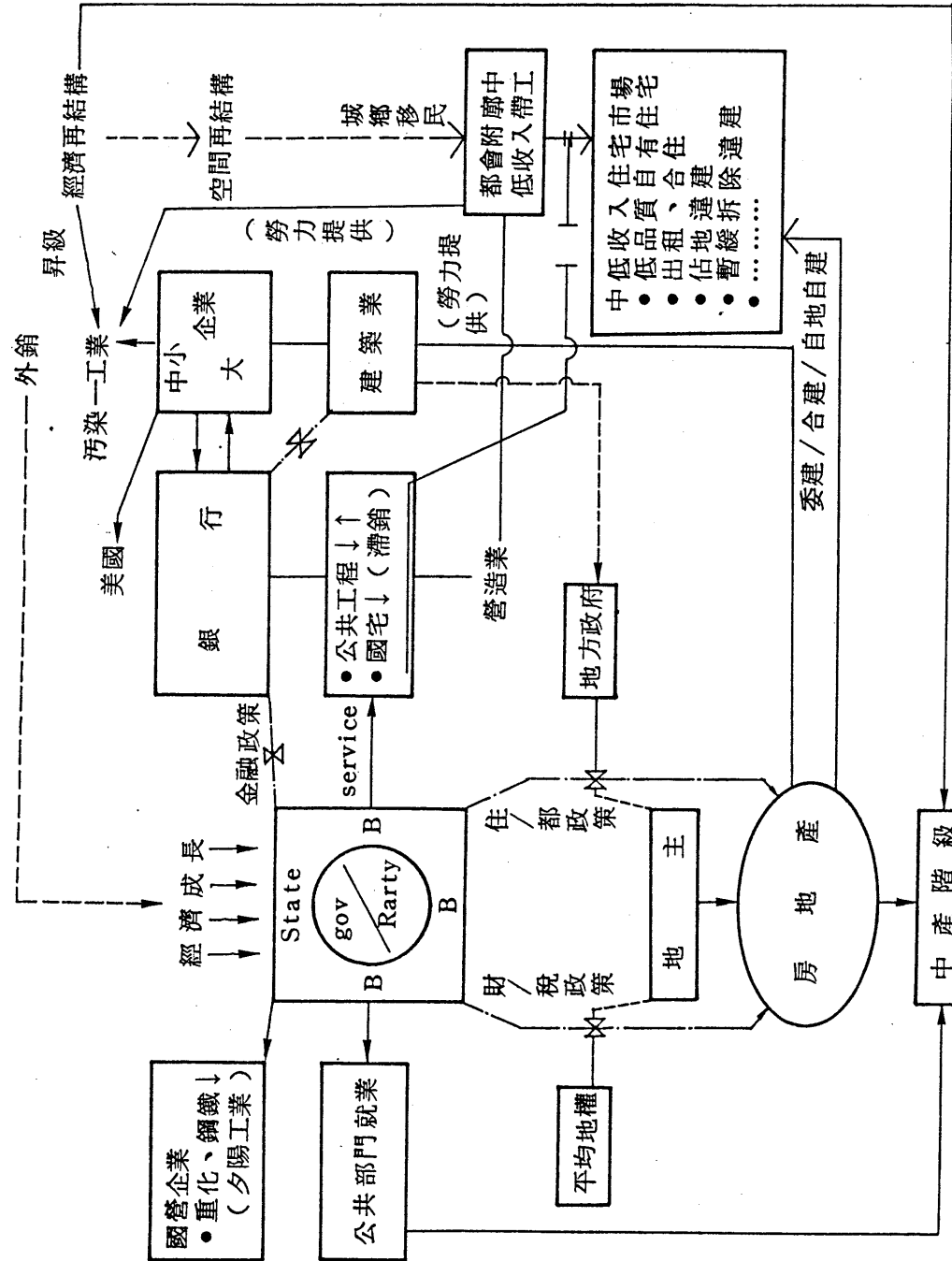


圖 2—1 台北地區住宅市場與經濟脈絡之關係

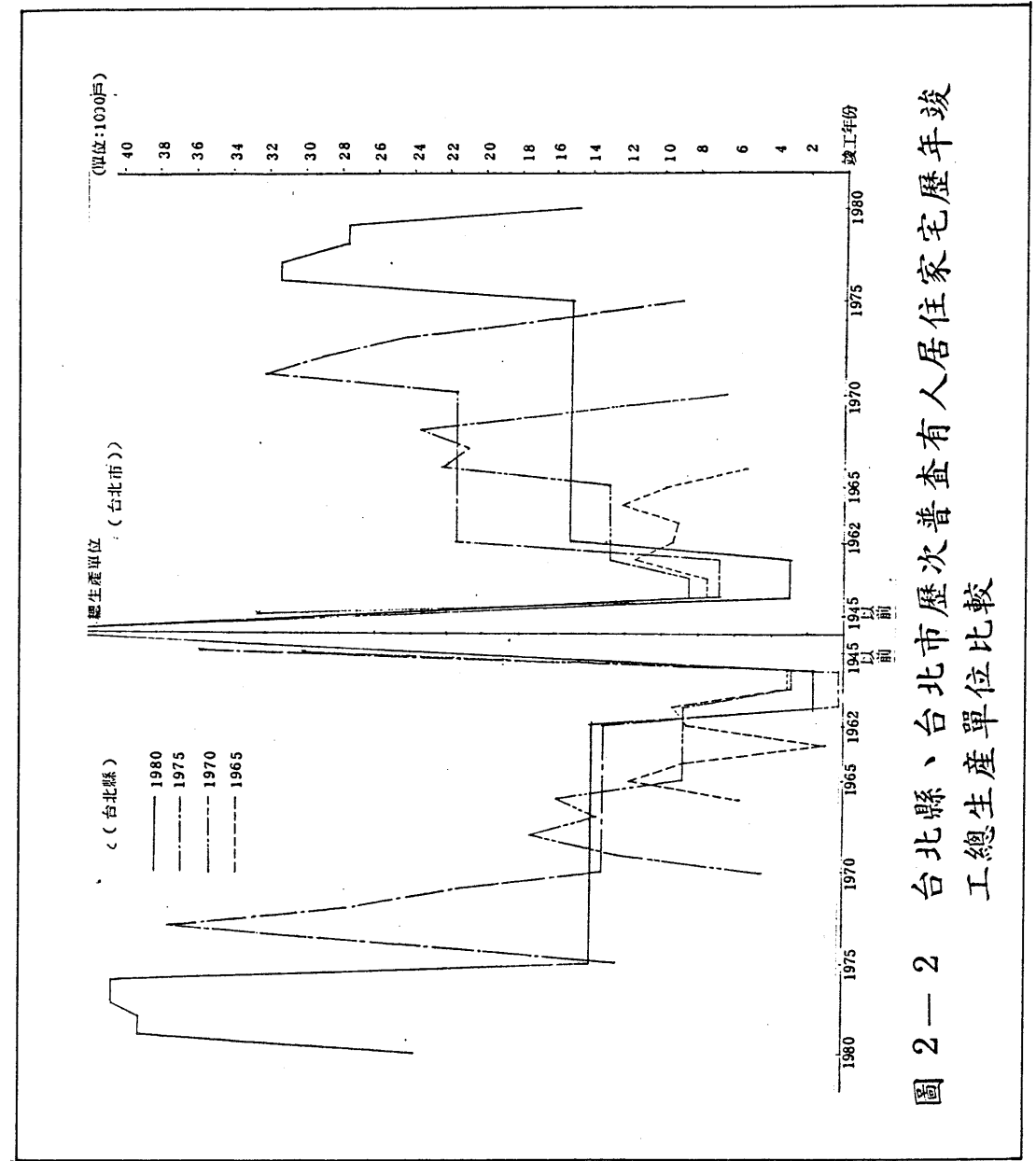
1975~1984 台灣地區住宅投資佔國內生產毛額的比例高達 3.0~4.4%；遠超過早期。(如 1952 僅佔 1.04%) (表 2-1) 而從各地區住宅支出佔家庭支出的比例來說，北區區域 (17.5~19.1%) 歷年來皆居台灣地區各區域之首，且遠大於台灣地區 (15.2~16.5%)。其中，台北市、台北縣居全區之首位 (表 2-2)。大幅巨增的住宅投資形成了大量的住宅生產。(圖 2-2) 根據 1980 住宅普查資料顯示：台北市 1976~1979 每年約竣工 3 萬個「有人

表 2-2 1975~1985 台北地區住宅支出佔家庭支出之比較
單位：(%)

年	地區別	台灣地區	北區區域	台北市	台北縣
1975				21.7	17.4
1976		15.2	18.3	20.9	15.8
1977		16.2	18.4	21.1	18.8
1978		16.4	19.1	21.2	20.0
1979		16.5	18.4	21.6	17.5
1980		16.3	18.1	21.7	16.7
1981		16.4	18.2	21.4	17.1
1982		16.3	18.7	21.9	18.0
1983		16.1	18.3	21.5	17.4
1984		15.5	17.5	20.8	17.2
1985		15.6	17.5	21.0	17.0

資料來源：經建會住都處，歷年都市及區域發展統計彙編。

註：住宅支出包括房地租 (含實付及發算) 與住宅裝修費。



居住之家宅單位」。而台北縣更高，約4萬個住宅單位（註1）。約為1962～1976平均每年竣工住宅單位之2～3倍。（註2）台北市、台北縣在1976～1979五年間生產之有人居住家宅單位，約為歷年竣工總家宅單位之31%及42%（表2-3）。使居住狀況的平均水準有了不少的改善。（表2-4、表2-5）

表2-3 1976～1980有人居住家宅之竣工單位數佔1980住宅普查有人居住家宅之比例—台北縣、台北市
單位：1000家宅單位

	(A) 1976～1980竣工之家宅	(B) 1980有人居住家宅總數	$\frac{A}{B} \times 100\%$
台北市	132.8	426.1	31.1
台北縣	183.0	437.0	41.9

資料來源：1980台閩地區戶口及住宅普查報告。

表2-4 台北地區住宅狀況平均水準(1966、1980)

		1966	1980
每人居住面積 (m^2)	台北縣	7.28	16.6
	台北市	7.65	18.0
每間居室居住人數	台北縣	1.88	1.5
	台北市	1.77	1.5

資料來源：1966、1980台閩地區戶口及住宅普查報告。

表2-5 台北地區住宅狀況低於標準值之評估
(1966、1980)

	1966		1980	
	(000)	(%) ¹⁺²	(000)	(%) ¹⁺²
每人居住面積低於平均標準者	(000) ¹	(%) ²	(000) ¹	(%) ²
台北縣	120	58.8	196	44.8
台北市	145	57.8	204	47.9
每人居住面積低於絕對標準者				
台北縣	179	87.1	196	44.8
台北市	207	84.3	170	39.9

資料來源：1966、1980台閩地區戶口及住宅普查報告。

註：(1)低於標準之單位數/該縣(市)總單位數所得之百分比。

(2)台北市1966年計246,190住宅單位。1980計426,107住宅單位。台北縣1966年計205,893住宅單位。1980計436,967住宅單位。

(3)1966住宅普查台北縣之每人居住面積平均標準為 $7.28m^2$ /人，台北市為 $7.65m^2$ /人。1980住宅普查，台北縣提高為 $16.6m^2$ /人，台北市提高為 $18.0m^2$ /人。

第二節 台北地區住宅市場的發展特質

經濟成長帶動了國民所得提高，分配在住宅投資形成了大量住宅生產，然而，城鄉移民滙聚於台北地區，強化了依附在土地上的空間商品的住宅的稀有特性；構成了房地產投機的有利條件。七〇年代初期國際性經濟危機，迅速地帶動了國內物價上漲及地產投機。美元二次貶值，物價的上揚，國外原料的短缺，1972年貿易鉅額的出超（莊玉雯，1982：14）以及東南亞局勢的動盪（導致華僑回國投資

意願高)，卻反而造成了國人「預期貨幣貶值」、「置產保值的搶購風潮」(袁樂智，1981：277；曾文龍，1982：15；莊玉雯，1982：14；何文振，1983：38；吳一芳，1983：20)為穩定物價，國家乃於6月28日宣佈採取十一項措施，對民生必需品予以限價，並頒令建材限價、土地現值公告延期、高樓限建、農田使用限制、房屋貸款停辦等以及和民間住宅生產直接相關的措施。(司馬卓介，1973；蔡添壁，1973)抑止了節節高昇的地產投機。(圖2-3)

國家種種用來壓抑房地產的措施，固然，有一部份是考慮住宅投資和其他產業資源競用的問題；其實，更源於過去通貨膨脹曾危及國家存亡所帶來的直接反應，而不是有計劃地為解決住宅問題而採取的壓制房地產政策。

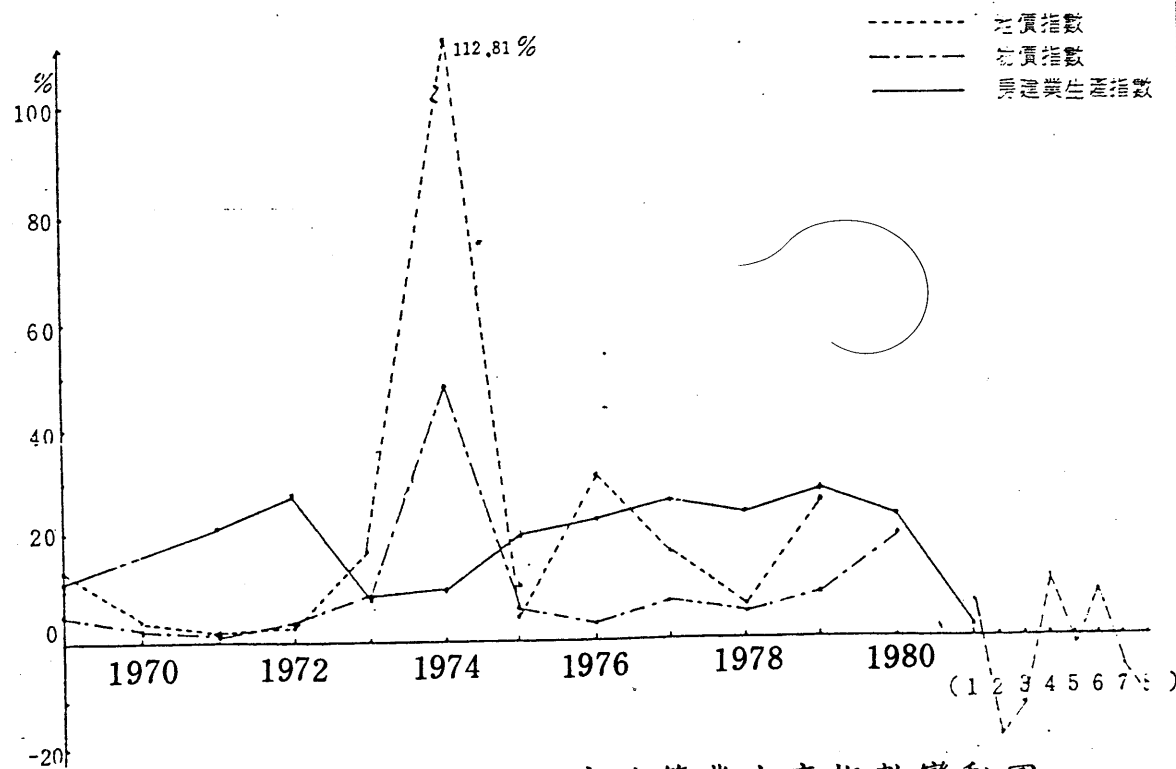


圖 2-3 地價、物價及房建築業生產指數變動圖

(轉引自莊玉雯，1982)

1975 之後，國家察覺到住宅問題，並決定採用政府直接興建國宅的方式來解決中低收入的住宅問題。然而，卻由於土地取得困難、經營不良，導致進度落後，形成國宅滯銷；在國際經濟不景氣下，形成了基金耗罄的危機。(內政部，1982：114)最後，取消承購資格限制，扭曲了國宅政策的原始意含，並且打擊了原已低迷的民間住宅市場。從住宅普查資料顯示，七〇年代以後住宅生產仍以民間為主。(表2-6)民間建築業透過中小企業的轉投資及民間金融業(保險及信託)的轉投資，使得台北地區的住宅市場維持了十多年(七〇年代)完全賣方市場的宰制歷程。對這段房地產的黃金期，房屋市場更形成了「五、六年一輪迴的循環論」(何文振，1982：38；劉

表 2-6 台灣地區住宅興建狀況

興建單位 興建年期	民	間	政	府	合	計
1945年以前	434,361 (100.0%)				434,361 (13.7%)	
1946~1960	415,497 (93.8%)		27,303 (6.2%)		442,800 (14.0%)	
1961~1975	1,239,182 (92.5%)		100,929 (7.5%)		1,340,111 (42.4%)	
1976~1977	404,221 (98.1%)		7,795 (1.9%)		412,016 (13.0%)	
1978~1979	404,002 (97.2%)		11,434 (2.8%)		415,436 (13.1%)	
1980	112,428 (95.7%)		5,097 (4.3%)		117,525 (3.7%)	
合計	3,286,620 (94.2%)		202,178 (5.8%)		3,488,798 (100.0%)	
1981	124,432 (92.8%)		9,656 (7.2%)		134,088 (100.0%)	
1982	79,746 (85.4%)		13,625 (14.6%)		93,381 (100.0%)	
1983	72,751 (73.4%)		26,329 (26.6%)		99,080 (100.0%)	
總計	3,009,691 (95.7%)		152,558 (4.8%)		3,162,249 (100.0%)	

資料來源：① 1980年住宅普查。

② 1981-1983最近統計。(轉引自張隆盛，1986)

泰英，1985：32；吳一芳，1983：20）。然而，這種因應政治經濟變動而呈現的住宅市場投機，不但形成了房價地價戲劇性的暴起，更「造成了社會的不安、資源的浪費與誤置」（吳森田，1982：1）。

1952～1979廿七年間台北市的地價總指數上漲了370多倍，而其中300倍是在1973石油危機之後形成的。（圖2-4）這種隨經濟波動而垂直爬昇的不正常現象，更由於區位差異、不等的社會成本投入，地價的漲幅因而不同。台北市松山區從1964～1979十五年間上漲28倍（以1964為基期）約是全市總指數（上漲14.8倍）漲勢的2倍。（圖2-6）（註3）而新店鎮保護區在此十五年間更漲至200多倍。（圖2-5）

地價波動最後轉價到房價上，形成了住宅市場房價高居不下的問題。根據袁樂智（1979）的研究指出：1973～1981台北市建築費用指數漲至2.4倍，台灣躉售物價指數漲至2倍時，忠孝東路、敦南～光南一帶的房價上漲5倍多。興隆路、景平路～興德國小一帶之房價上漲4倍多，地價上漲30幾倍，而家庭所得指數却只提高3.1倍。（圖2-7、圖2-8）

若按1977台北市各所得組別評估：「約有50%的家庭，房屋購買能力在50萬以下。」（袁樂智，1979），且均為台北市郊以外的地帶。若以30坪大小房屋來說，「其價格約為一個月入中所得市民一年收入的6.5倍（以1969年評估），此一比例遠高於美國的1.7～1.8倍。」（賈宜鳳，1981）

由於，房價、地價節節高昇，住宅更成為中高收入階層置產保值的對象。（註4）對一般家庭來說：「節衣縮食以購屋成為普遍現象。」而且，是在預期通貨膨脹的心理壓力下，以高比例於收入的貸款

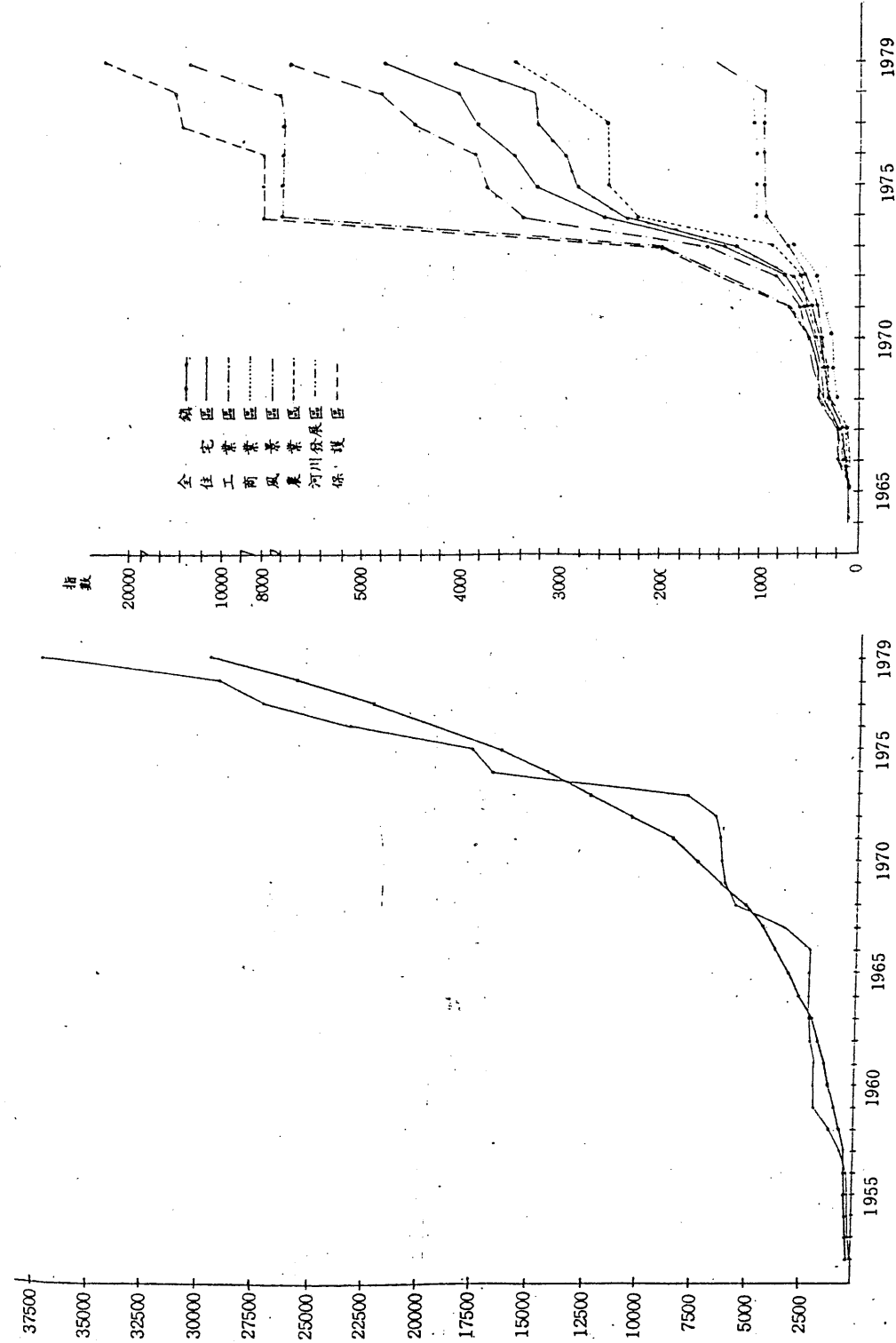


圖2-4 台北市地價總指數長期趨勢 (轉引自顏愛靜，1980)

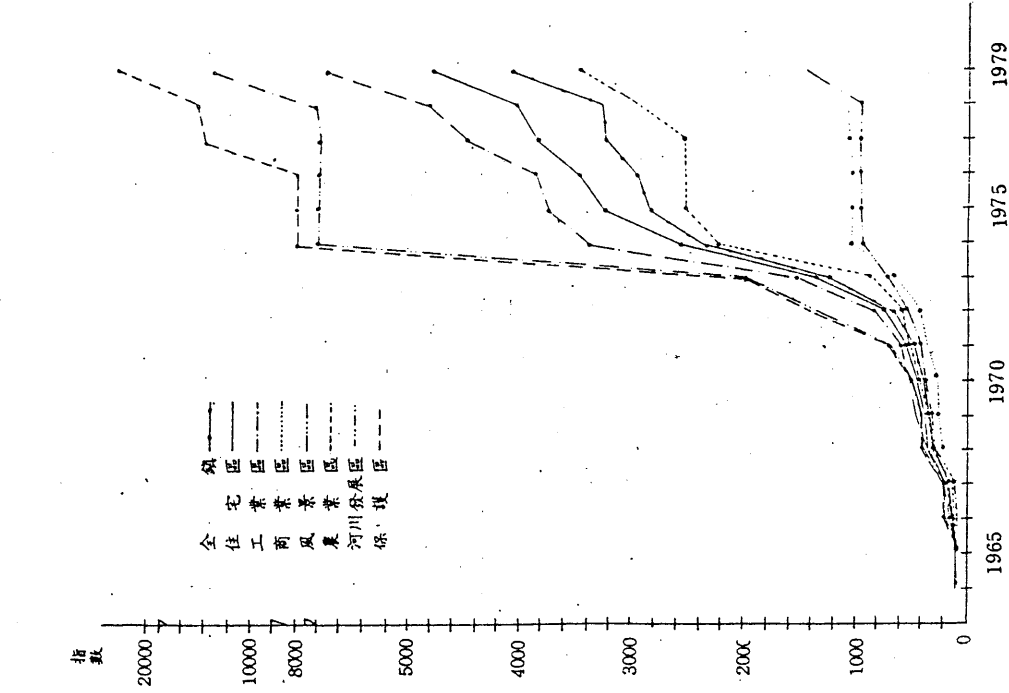


圖2-5 新店鎮地價總指數暨各使用區指數 (轉引自顏愛靜，1980)

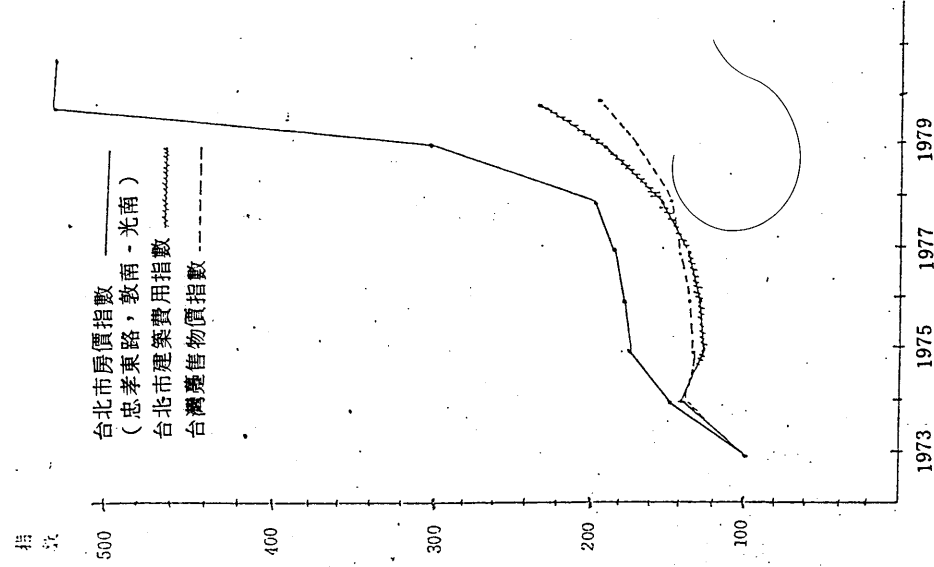
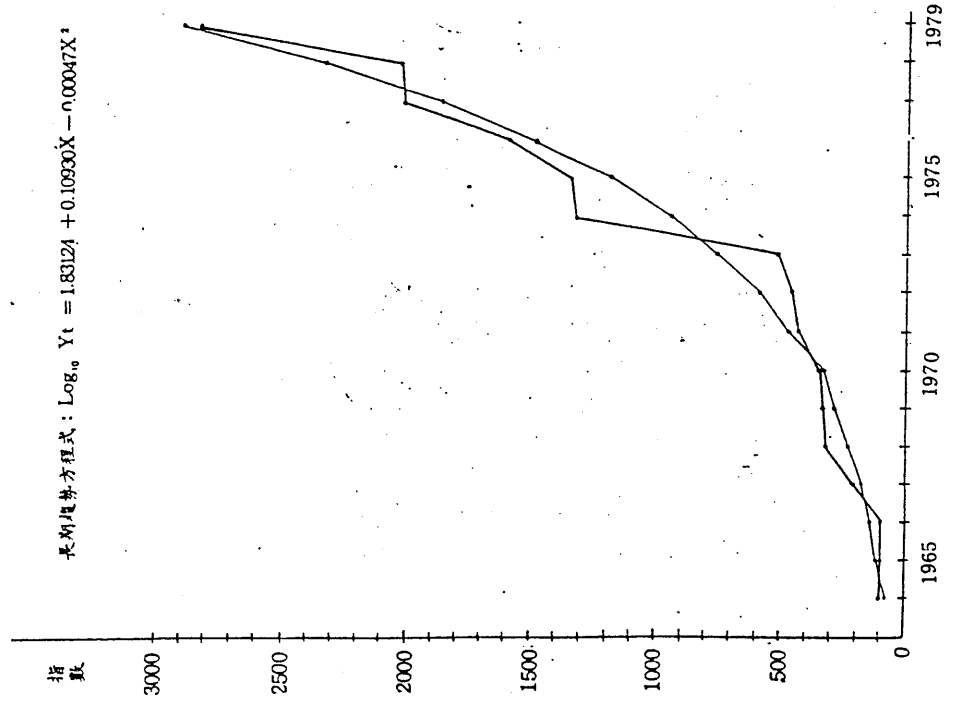


圖 2—6 台北市松山區地價指數長期趨勢 (轉引自顏愛靜, 1980) , 台灣地區躉售物價之比較 (轉引自袁樂智, 1979)

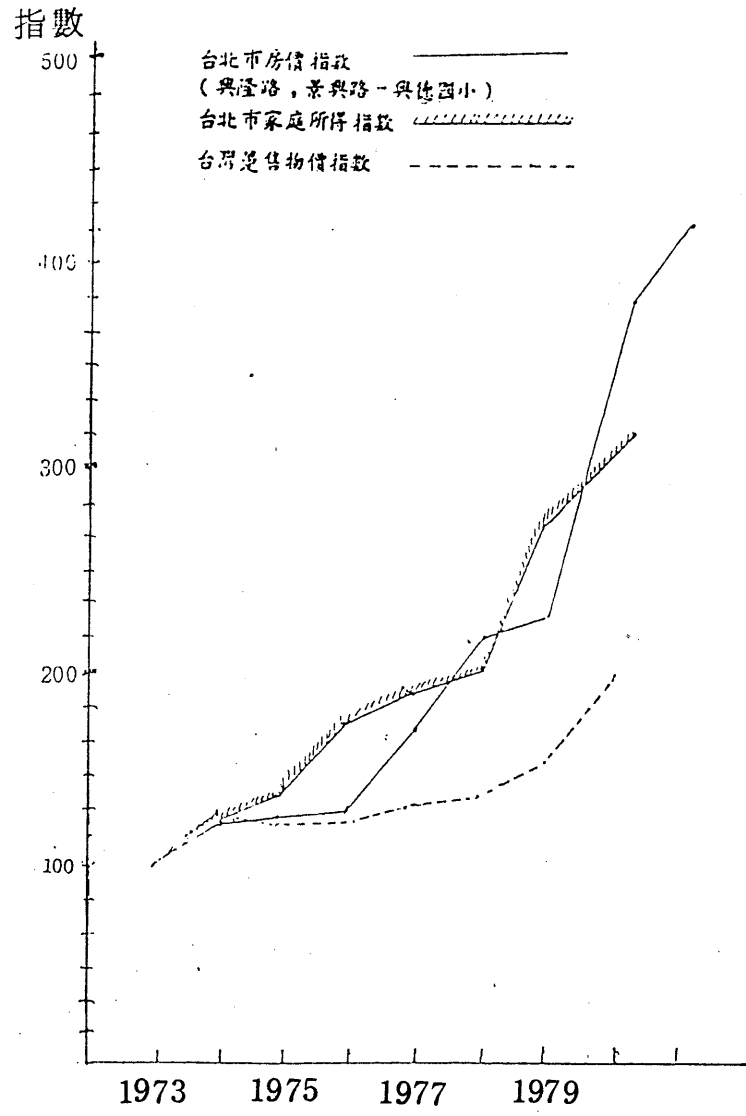


圖 2—8 台北市房價指數暨家庭所得、物價之比較 (轉引自袁樂智, 1979)

支付進入市場 (經建會, 1981: 138) ——尤其是台北邊緣密度較高的地區。(註 5) 然而, 由於台北縣、台北市不等同的社會成本投入 (註 6), 發展了不同價位的住宅消費 (註 7), 進而將台北縣分化為勞工、中低階層駐留的場所。(圖 2—9)

表 2—7 1979、1980台北市房屋稅籍所有人歸戶統計

房屋數	年度	歸戶後之房屋數		
		1979 (A)	1980 (B)	(B) - (A)
1		271,482	293,961	
2		34,807	78,440	
3		7,497	8,292	
4		3,809	3,980	
5		1,531	1,593	
6		784	761	
7		382	369	
8		300	274	
9		193	165	
10 以上		789	518	
總 戶 數		321,574	348,353	
房 屋 總 數		397,152	501,624	104,472
擁有 2 屋以上之總棟數		127,817	207,672	79,855
擁有 2 屋以上之棟數 (%) 房屋總數		32.18	41.4	76.4

資料來源：財政部財稅資料處理及考核中心。

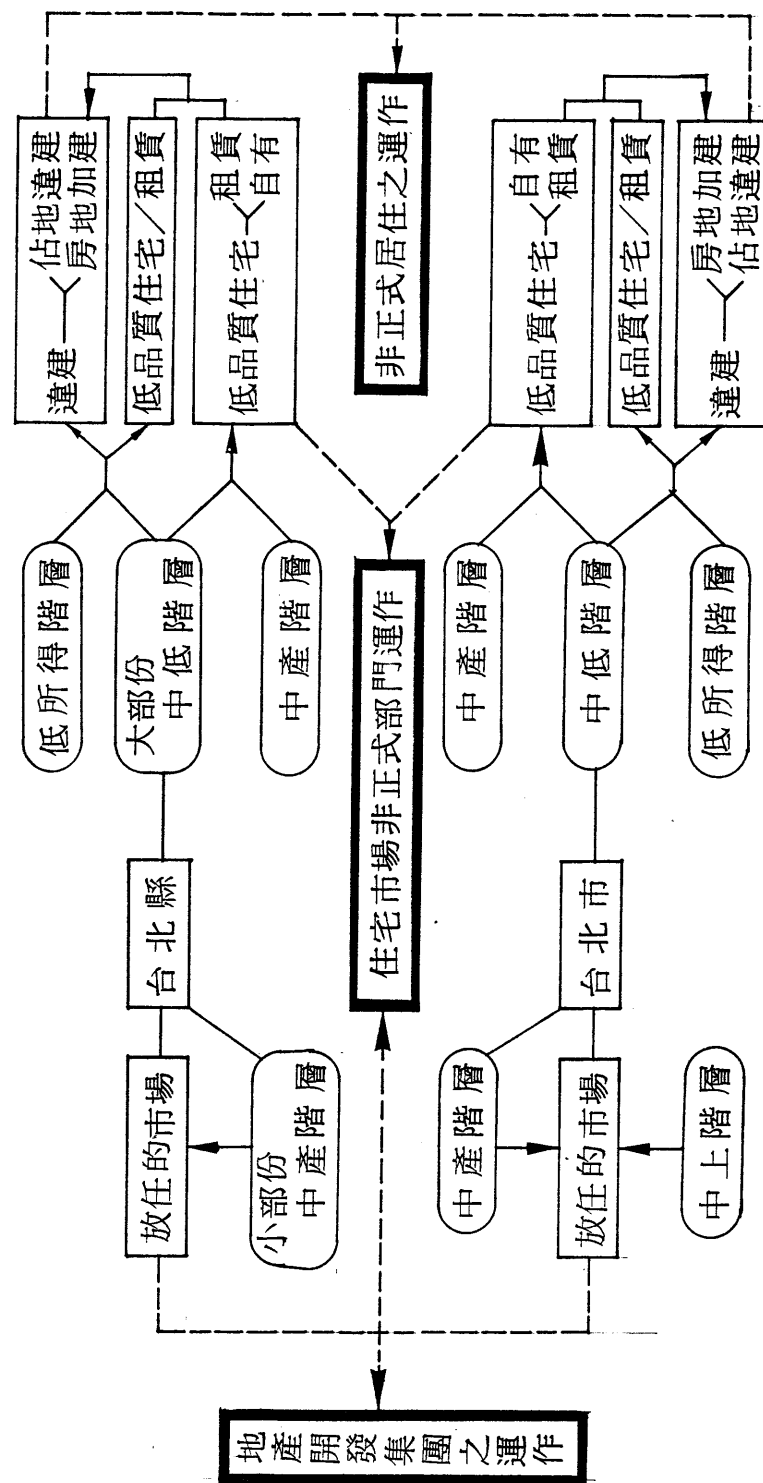


圖 2—9 台北地區住宅之居住狀況與住宅市場運作

然而，台北邊緣地區的住宅市場，如何在地價日益高昂的七〇年代生產出如許多住宅單位，來提供給快速成長的外來人口呢？（註8）（圖2-10、圖2-11）即使，住宅普查資料由於種種限制無法顯示違建的比例，也無法包括流動人口的居住情形。（附錄1）然而，其大量被生產、消費的歷程卻值得吾人進一步分析。尤其是這些住宅是怎麼被生產出來？以什麼生產方式被生產出來呢？生產網絡的社會關係如何運作？對住宅品質有什麼影響呢？

第三節 台北邊緣地區住宅市場之運作結構

理論上，理想的住宅市場包括了各個相關的社會角色，在一組既定的制度中運作。（如圖2-13）貸方提供資金讓購買者先有能力獲得房屋；然後在可預期的償還中，付清本金和利息。「平等的」投資者投入在新建住宅的生產行列，他除了需要營造公司提供建造服務，還需要貸方提供資金。所謂既定的制度包括了和地產所有權相關的土地法律制度和事實，掮客、律師、建築師、建築技師、管理者等等和事業制度相關的事業人員，以及各種政府所制定的和土地、建築、金融、公共設施……所有相關的法令規章。（Wallace F. Smith, 1971；39～44）

由於住宅是昂貴的商品，因此住宅不像其他消費品，很難一次交易就付清，而是在很長的一段期間內付款。因此，做為社會再生產所必須的住宅消費必須仰賴各種金融體制（包括正式與非正式部門），在生產與消費者之間中介，或者由第三者（私人、機構或國家）購買之後長期租給消費者。此外，住宅生產屬於長期低回收的一種投資，開發者必需將大量的資金投資在土地以及長期的營建行為中。因此維

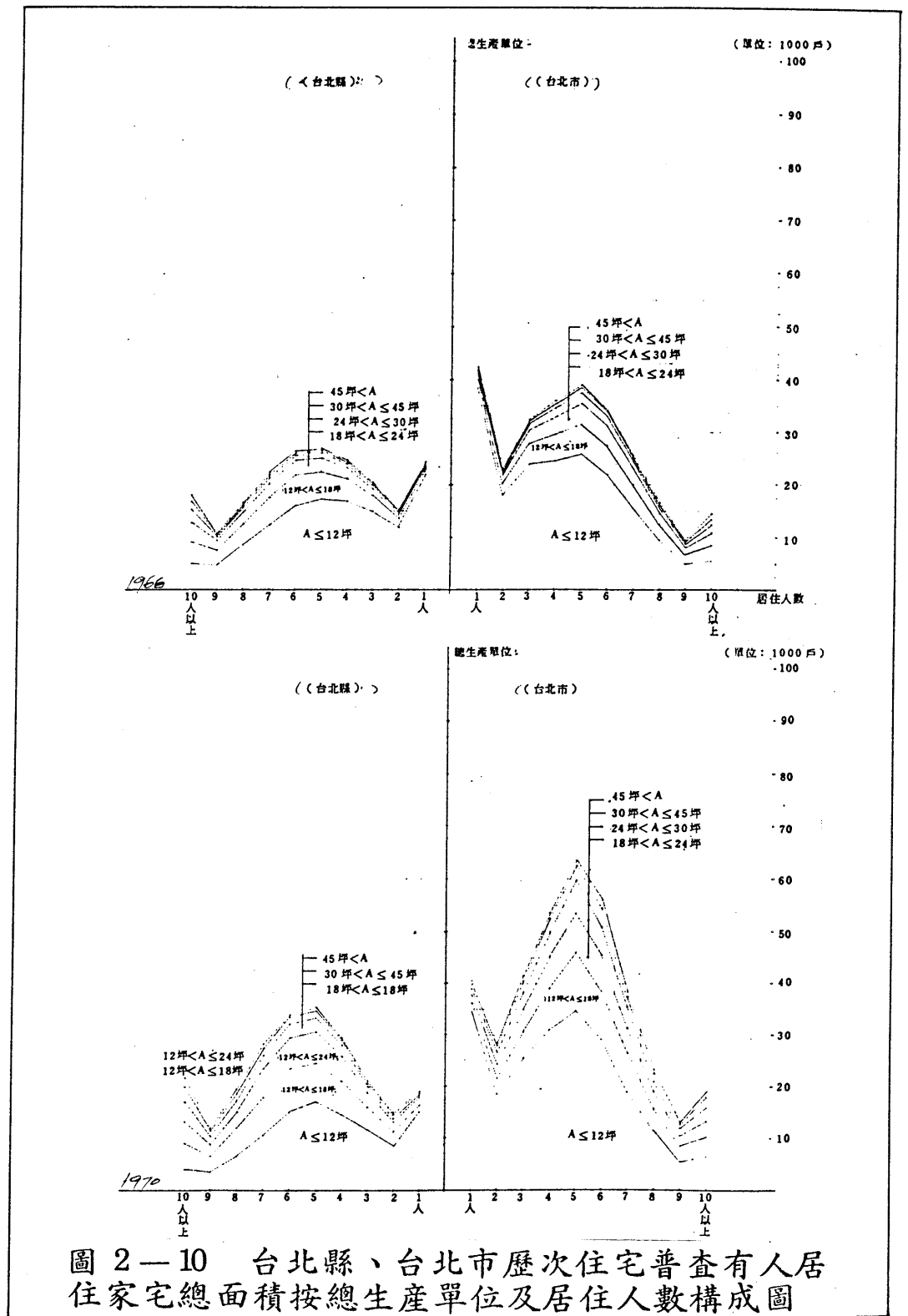


圖 2-10 台北縣、台北市歷次住宅普查有人居住家宅總面積按總生產單位及居住人數構成圖

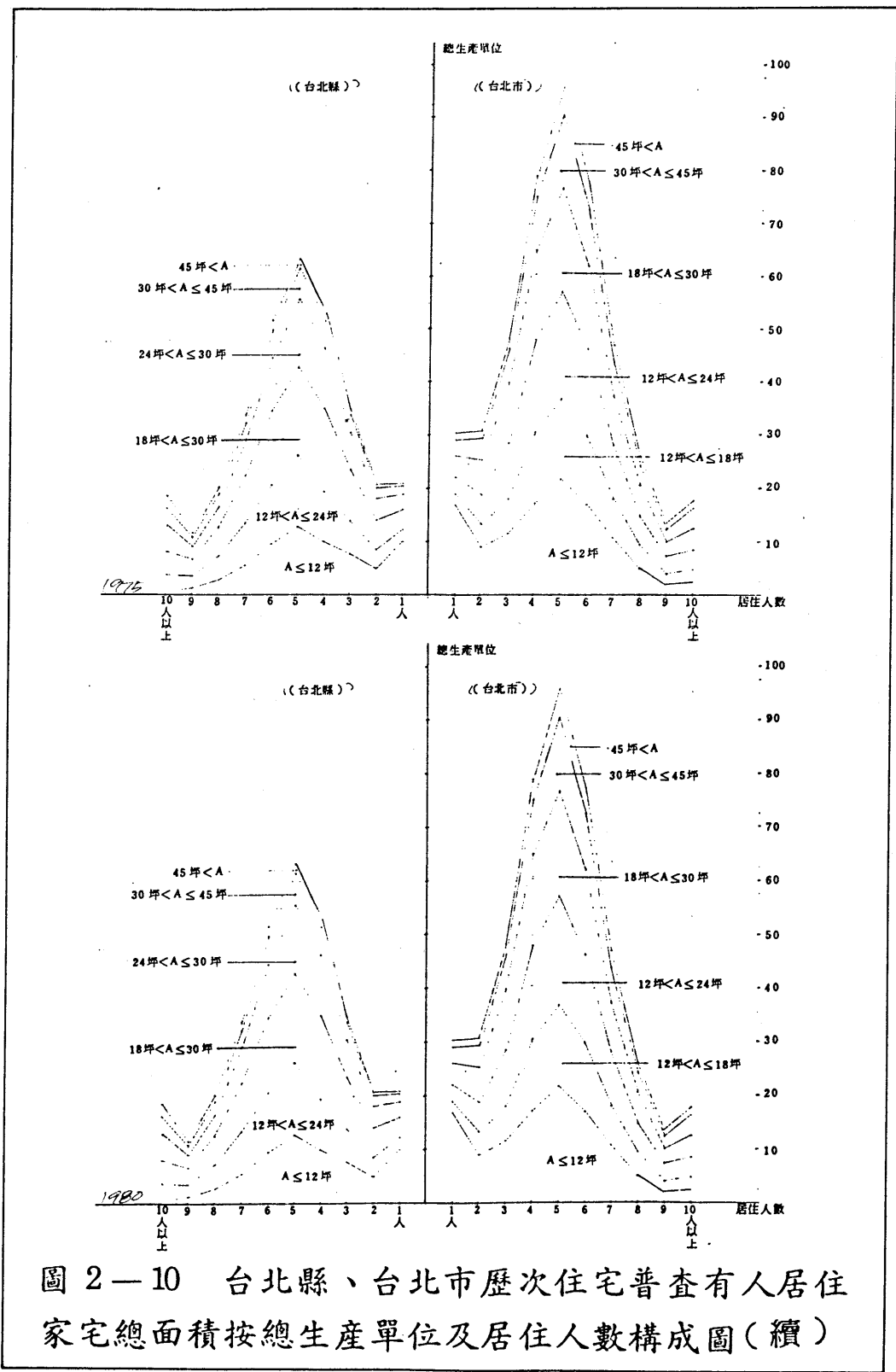


圖 2—10 台北縣、台北市歷次住宅普查有人居住
家宅總面積按總生產單位及居住人數構成圖(續)

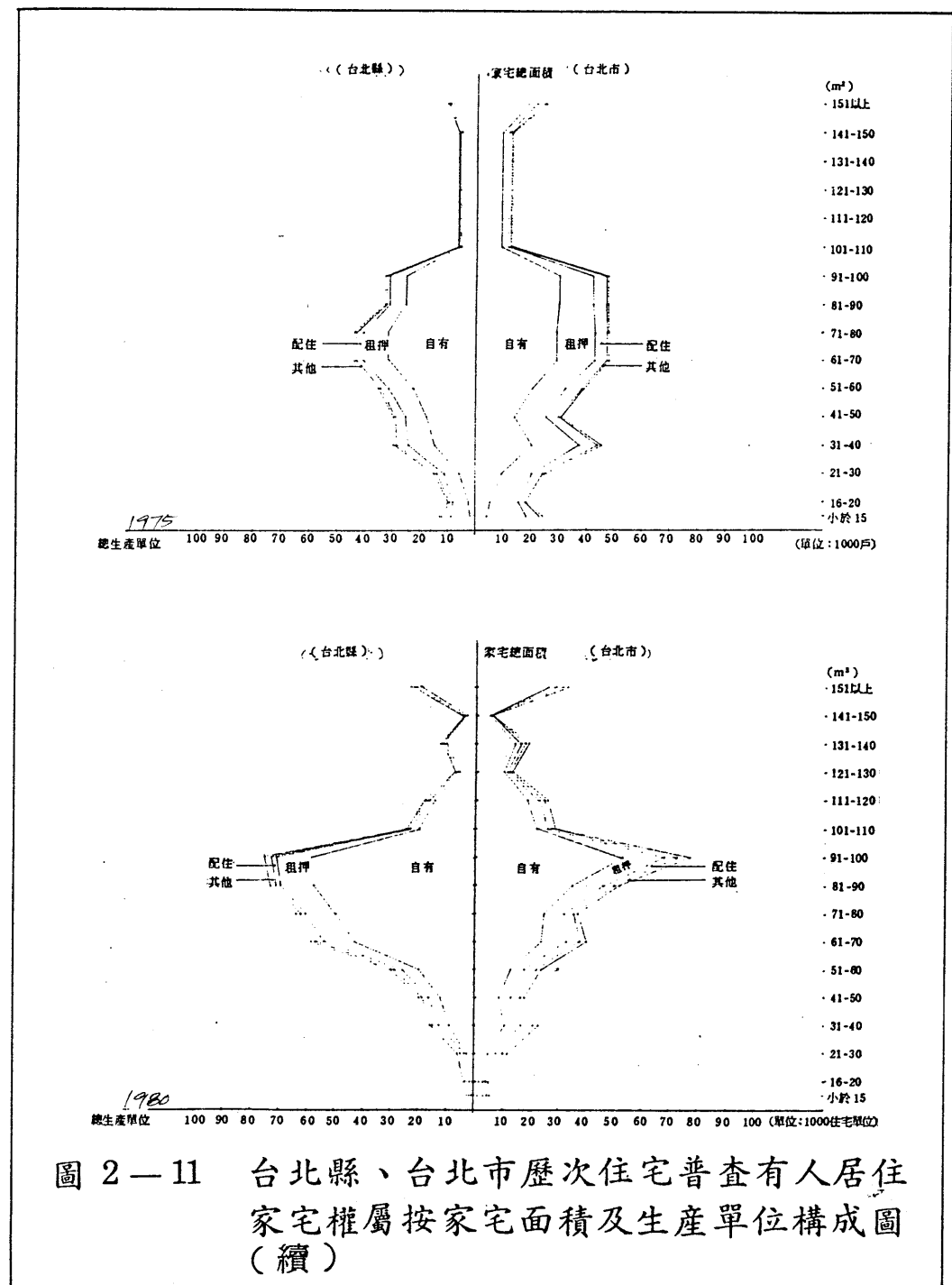


圖 2—11 台北縣、台北市歷次住宅普查有人居住
家宅權屬按家宅面積及生產單位構成圖
(續)

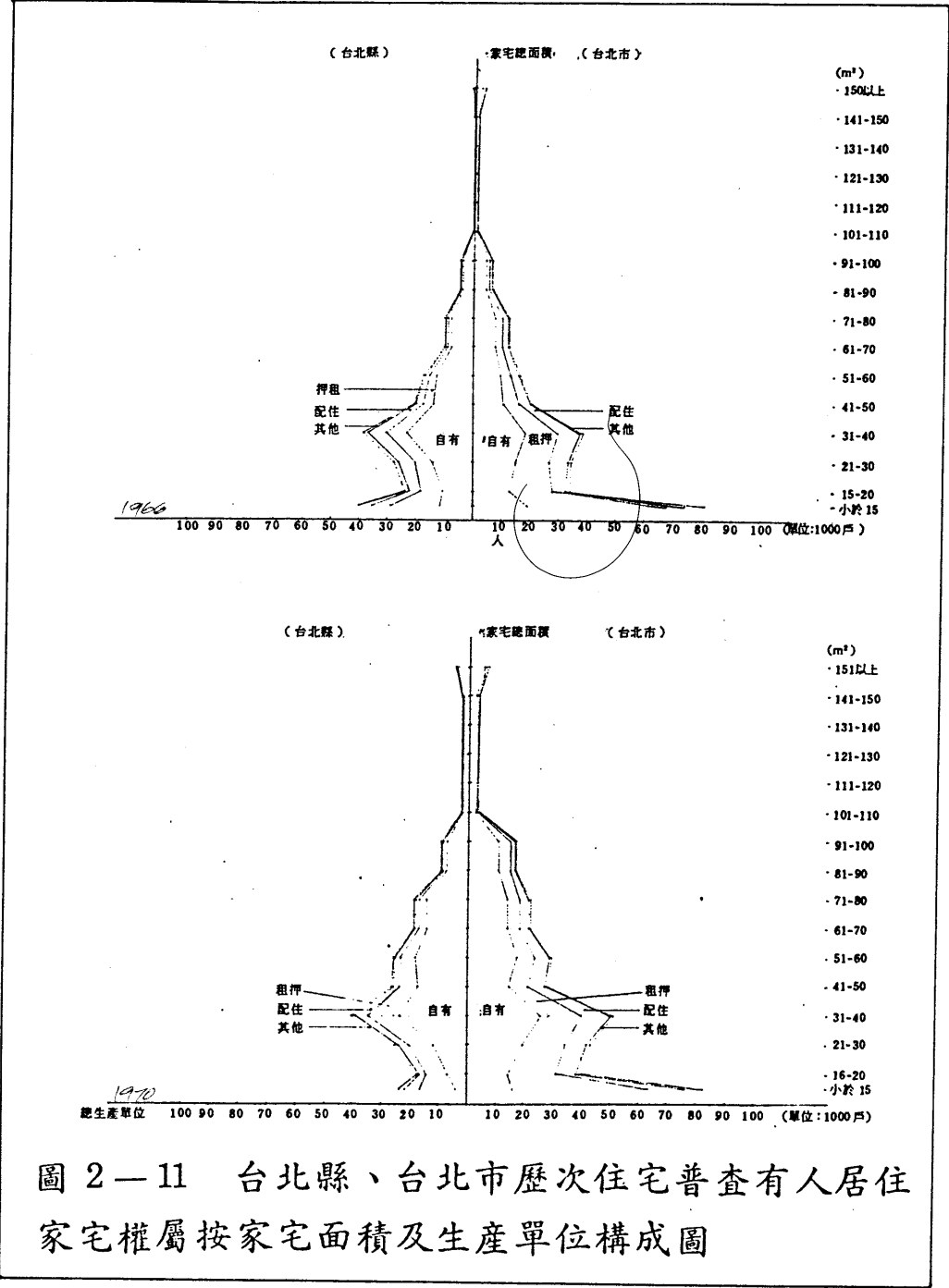


圖 2—11 台北縣、台北市歷次住宅普查有人居住
家宅權屬按家宅面積及生產單位構成圖

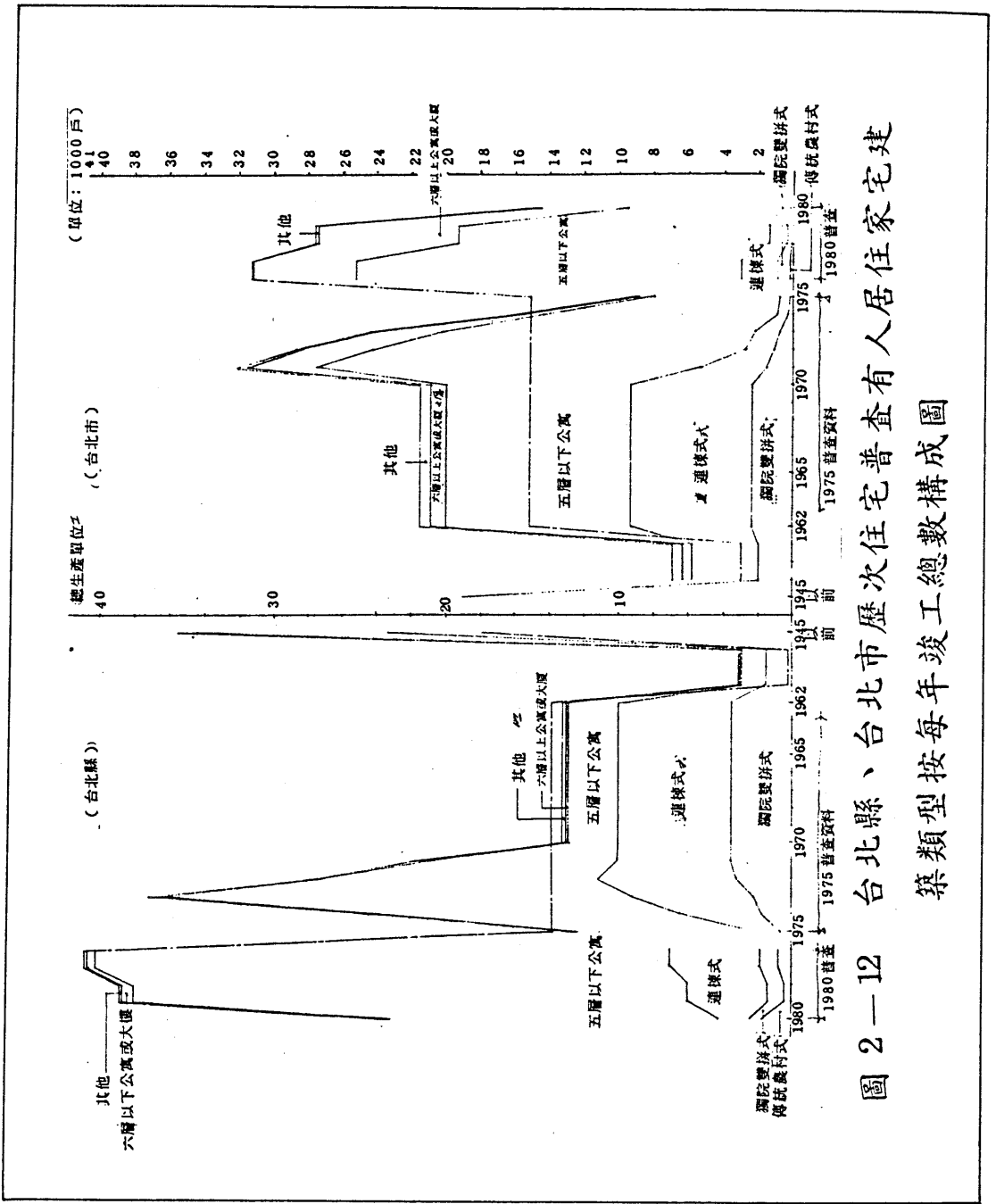


圖 2—12 台北縣、台北市歷次住宅普查有人居住家宅建
築類型按每年竣工總數構成圖

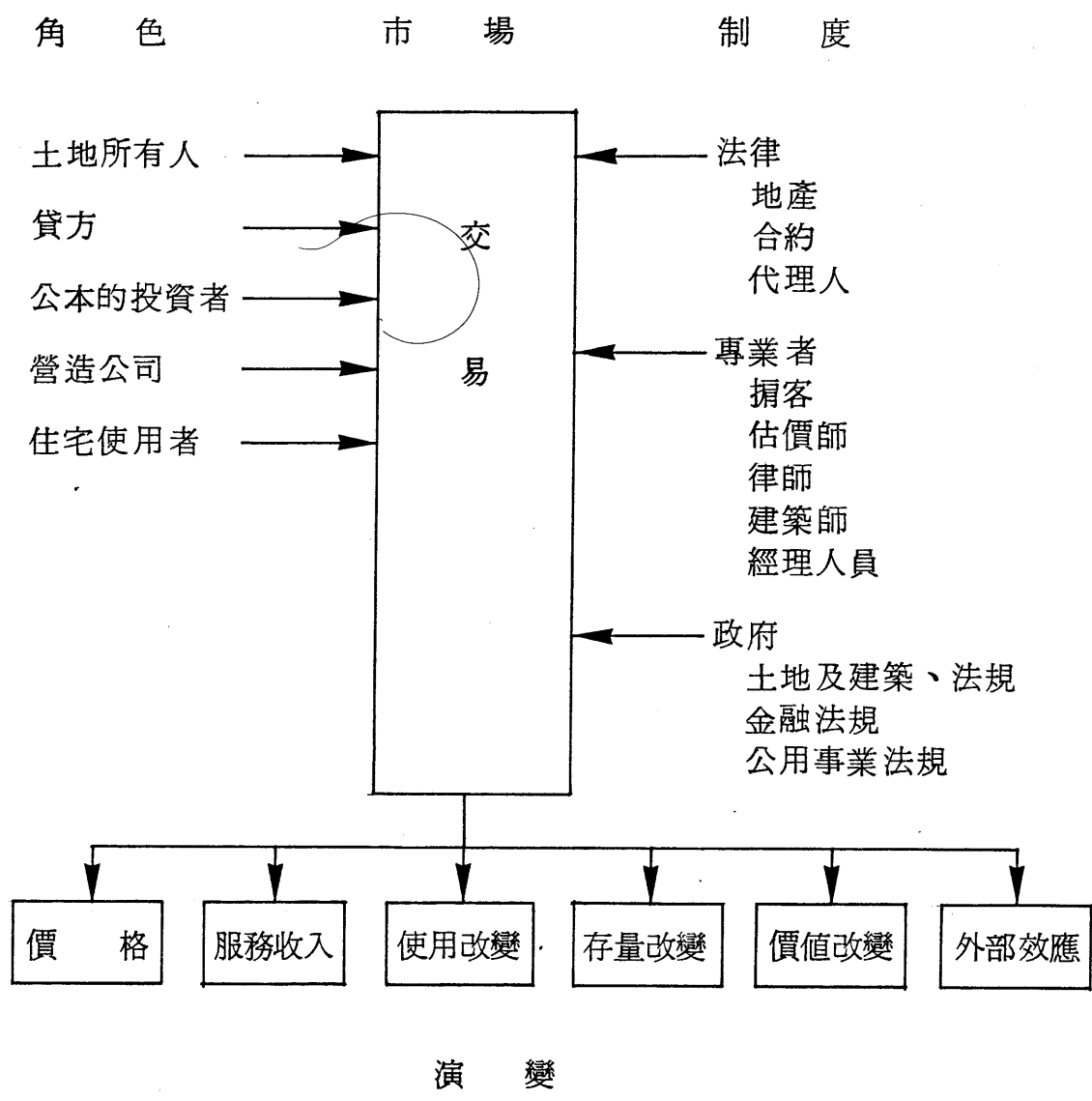


圖 2-13 住宅部門——一個微觀的角度
 (轉引自Wallace F. Smith, 1971; 42)

持良好的住宅市場運作，不但需要良好的貸款銀行 (Mortgage bank) 提供長期貸款，而且需有商業銀行 (Commercial bank) 提供短期的營建貸款 (蔡勳雄，1987)。然而，由於特殊的歷史因

素，七〇年代台灣住宅市場在不健全的金融制度中運作。(許嘉棟，1985；莊玉雯，1982；蘇玉珠，1983) 中小企業為主的地產投資，如何在這種困境中斡旋呢？

在整個生產體制之中，台灣雖然也有律師、建築師、營造技師制度；然而，却僅在「法令」管制下扮演「責任承擔」的角色。那麼，這又是一個什麼樣的生產方式呢？在本論文第三章第二節我們引用「合法市場中非正式部門之運作」來描述各個市場角色以及角色間的關係。

事實上，真正舒緩台北地區住宅問題的，除了邊緣地區合法住宅市場中非正式部門運作所生產的住宅之外，在生產及消費過程中，更結合了各種完全非正式部門的住宅消費形式，如佔地違建、實質違建、合住、合租等，以取得較低價格的住宅消費 (圖 2-14)。亦即，開發商透過標準販厝設計壓低設計費 (以利大量生產)、自行分包 (借牌蓋章) 避免嚴格的監工要求、逃避營建技術規則、偷工減料……等等，營建低品質的較低成本住宅，並且透過合建、委建、預售制度來減低消費者的付款壓力及增加本身的利潤。

而國家本身也採取較差的標準，如：高密度、土地使用混合、不足的公共設施標準、低標準的公共衛生條件、容忍並承認普遍的違建加蓋……等，以減低住宅不足的壓力與降低住宅的成本負擔。這種依附在合法市場下的非正式部門運作所生產的住宅，長久以來提供了大部份的住宅需求，但也形成低品質的居住環境，而為專業所批評。然而，即使是這樣，台北附廓的居民仍必須傾其所有，透過高比率的住宅支出及長期的住宅借貸來償還購屋所形成的債務，並經由超工時，多人投入非正式部門生產，以維持前述低品質住宅的取得。

因此，從社會學的角度來分析七〇年代台北邊緣地區住宅市場角

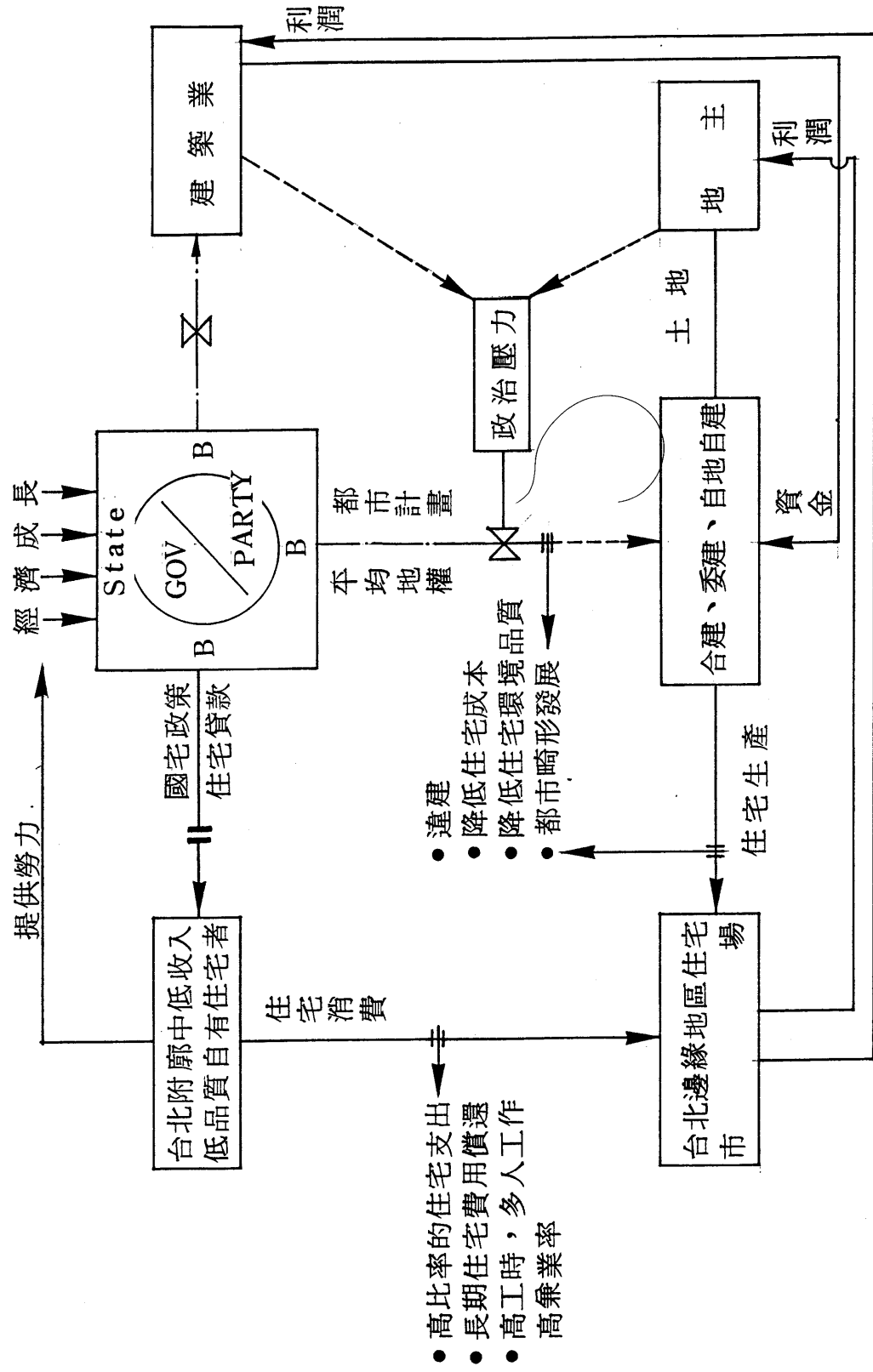


圖 2-14 台北邊緣地區住宅市場和經濟脈絡的關係

色間的運作，我們不但要分析開發者如何在現實條件之中，結合各種有利於地產開發的力量。更要看整個生產網絡中，各種力量如何被組織起來？如何被運作？本論文將在第三章透過現實市場運作的描述和分析，揭開合法市場下種種非正式部門運作的機制，並討論其造成的後果。

最後，我們將在第四章討論非正式部門的住宅及其轉型。由於缺乏精確的統計來說明 1963 年台北市違建普查以後的真實發展，（1975 年之違建複查僅就 1963 年之資料進行複查工作），加上台北縣違建資料的不完整（從未有過全面性的普查），我們對台北地區違建問題的發展僅能從每次公共工程建設所暴發出來的一個個案，或報章雜誌所揭露的點點滴滴來進行類型分析。事實上，從整個發展歷程來看，非正式部門的存在及當局的容忍（雖然是在無可奈何的情況下予以容忍），在某種程度上緩和了住宅問題壓力的表面化。譬如在自己所擁有的土地上加建 1 坪住宅只要 2 萬元（含地方政府之關節打通），而在合法的住宅市場上則需要 4—10 萬。因此，違建加蓋雖然於法不容，但却為民衆所共同認可；甚至合法市場之中，很少不考慮如何充分利用陽台，以及如何在完工之後納入室內空間規劃。更有部份建商直接，將建築基地的空地於新建工程的同時興建完成，合併銷售。亦即本文將描述並分析各類型違建如何在於法不容的情境下，透過種種途徑爭取了更多居住空間。

註釋：

1. 1980 之住宅普查以「住宅單位」為統計單位。又，此一資料尚不包括台北縣市龐多的空屋。（佔全台灣地區之 30%；台北縣約 8.0

- 萬住宅單位居首位；台北市 5.5 萬住宅單位次之）。
2. 1962～1976 台北市每年竣工之有人居住單位約 1.5 萬，而台北縣約 1.4 萬。
 3. 如 1970～1976（以 1970 為基期）七年間由於行政轄區之不同，台北市地價指數上漲趨勢由 2.88 倍至 7.57 倍不等。（林元興，1966）而不同地區之不同分區使用（如住宅區、商業區、工商住宅混合區、路綫地段等）亦形成不同之結果。如 1962～1968，各分區之地價上漲由 0.2～14.7 倍各異。（辛晚教，1969）
 4. 根據財政部財稅資料處理及考核中心「台北市房屋稅籍所有人歸戶」的統計資料顯示：1979～1980 中 76% 的新增房屋為擁有二棟以上房屋者所有（表 2-7）。
 5. 據 1980 年住宅普查顯示，台北縣在 1976～1980 五年間生產了 18.3 萬戶（佔總數之 42%）且以五層以下公寓所佔比例最多（圖 2-12）。而這些住宅生產又多集中於台北邊緣之密度最高之衛星城鎮（三重、板橋、永和、中和、新店、新莊等之個縣轄市有人居住之住宅單位佔全縣之 72%）。
 6. 「台北縣每年的總預算大約只有台北市的 $\frac{1}{4}$ 、組織編制人員，只有台北市的 $\frac{1}{3}$ 。」（林豐正，1986：13）。「台北縣的財政幾乎全部用在教育及警政支出方面，而台北市則在經濟建設與交通建設方面投資最多。」（張德周，1985；62）
 7. 從房價來說，北市的房價（6.85～7.15 萬/坪）遠超過台北縣（4.23～4.13 萬/坪）（住商不動產，1983～1984）。
 8. 根據台北縣歷年統計要覽之資料，台北縣 1985 年人口 266 萬，非台北縣籍人口於 1950 時為 7%（3.5 萬）。到了 1985 非本籍人口增至 65%（173 萬）。35 年間增加之人口（216 萬）中 79%（170 萬）為外縣市之移民。

第三章 台北邊緣地區合法住宅市場之社會分析

這裏是李阿牛董事長所投資興建的福邦新村工地。（註 1）接待中心的牆面上掛了「××議員」、「××民意代表」、「××公司董事長」的賀詞——百分百銷售。李阿牛座背牆上用膠帶貼著三張土地所有權狀的影印本：其中一張所有權人是李阿牛、而另二張則是陳阿土、許阿花。「這只是其中的三張，我們用各個股東的名義，登記在土地所有權狀上面；分散了比較好……。」「在預售期間，我們替客戶辦理『委建契約』，把起造人的名字改為客戶，可以替客戶免契稅……。」李董事長細心的解說。

李阿牛雖然掛名董事長，但事實上推出的 100 戶社區之中，他的家族只佔其中的 20%。此外，陳阿土佔 20%、許阿花佔 10%……而議員蔡阿桃佔 5%、民意代表陳阿順佔 5%……。「我們推出時，以『L 集團』自地自建自售之名打出招牌。廣告單上雖然也用『M 建設公司』掛名，不過，那只是做生意、打廣告時用來稱呼的，除非買房子的人要求發票，否則，這個建設公司不向政府登記。……您看，這是我們上一次推出的案子（廣告單上印著：『K 建設公司精心企劃』）……。」

「這位是我們的工地主任黃小二（大約 20 歲左右），××高工畢業的，很肯幹……。」黃小二私下聊天時和我說：這個工地是用××營造廠的牌照，對他們來說這些事情就像是天經地義的正常方式。雖然，他也知道法律上尚有一大堆規定，但是，「那些只有和政府打交道或出事情的時候，才有用。」（李阿牛嘲笑的說）

李阿牛事實上只是家族出面的人，20% 的股份其實應為家族內八

兄弟所平分。早在 1975 之前，他的家族共同經營了「X 鐵工廠」、「Y 木器工廠」、「Z 工業社」……；可算是地方上有頭有臉的家族。後來，看到房地產行情好，幾個地方上經常往來的老闆於是組合起來，買地、起厝、賣起了房子。「只要銷售情形良好，淨利大約可達 100%。」

前面的描述，為台北邊緣地區地產開發的典型模式。它扼要地說明了台北這個特定地區的特定生產方式，如何自然地與社會網絡結合在一起。尤其是非正式部門如何有活力的、有效的參與了住宅生產；同時，它也涉及地產開發者、投資者及地方勢力如何透過社會網絡而被組織起來，並形成了住宅生產經營主體的「地產開發集團」。

本章的主要目的即在描述並分析這些邊緣合法住宅市場的開發主體；及其所開展的生產網絡、交易網絡與消費歷程。本文論述的結構基本上分為四大部份。第一部份，從資本及營運規模概述台北地區地產經營主體的特質。其次，針對地產開發主體中較具組織性的群體，以「地產開發集團」的概念，按其運作特質分類，並以個案之描述及分析來建構各類地產開發集團之運作模型。第二部份，針對經營主體所開發出來的生產網絡，就各相關部門的生產方式、生產行為做為討論對象。其討論核心在揭露此生產網絡在七十年代住宅產量大增的機制——非正式部門之生產方式。然後，再分析各部門角色的功能及其間的衝突。第三部份，我們除了描述台北邊緣地區住宅市場交易網絡中最常見的交易方式之外，並將分析其非正式化運作的特質及後果。然後，再以中低階層住宅消費之個案分析，於第四部份張開消費歷程和非正式部門之間的關係；企圖建構台北邊緣地區社會生產及住宅消費間的運作機制模型。

第一節 地產開發經營主體之社會分析

一、地產開發經營主體之非正式化 (informalized)

在台灣蓋房子銷售，沒有任何資格限制，任何建築公司、營造廠、信託公司及不具任何法人資格的個人都可以。然而，不同名義的「投資主體」，國家却給予不同的租稅標準。因此，事實上各個地產開發主體莫不以「利潤極大化」為原則，決定採用何種名目來經營地產。若根據向主管機關登記成立的建築資料來看，非公司形態經營者，加上不受最低資本額限制的有限公司約佔全部建築業的 72.6% (表 3-1)。建築業非正式組成的比例事實上，遠高於此。若根據中華徵信所在 1979 年所做的調查，台北地區 2,300 家建築業中向主管機關登記者僅有 1,500 家，(66.22%)，而當時加入台北市建築商投資公會者才 401 家 (僅佔 17.43%)。民國 71 年台北縣建築商投資公司成立後，歷屆會員分別為 27 家、54 家、63 家，更遠低於台北市。(未加入者皆違反商業法中對「商業團體」的規定。)(表 3-3，表 3-4)

而即使是設立公司的建築業，大部份業者 (68.4%) 的資本額亦多在 500 萬以下。如果依照民國 72 年經濟部對建築國民住宅的資本規模要求 (資本額應在 2,000 萬以上)，則 84.8% 以上皆不合官方興建國宅的資本額標準。(表 3-2)

)。即使是正式經營主體的開發者，為了降低成本，提高利潤，更

表 3—1 台灣地區建築業經營形態
(有向主管機關登記者)

		佔業者之比例%
公司經營形態者	股份有限公司	27.4
	有限公司	12.6
非公司經營形態者		60.0
		計 72.6

資料來源：台北市建築投資商業同業公會，1980

表 3—2 建築業實收資本額分配表

實收資本額	佔建築業之比例(%)
500萬以下	68.4
500~1,000萬	16.4
1,000~5,000萬	12.5
5,000萬以上	2.7
84.8	

資料來源：台北市建築投資商業同業公會，1980。

表 3—3 台北縣建築商業同業公會會員統計表

年	公會會員數 ¹	建設局登記家數 ²
1982	27	405
1984	54	403
1985	63	403

資料來源：1.台北縣建築商業同業公會會員名錄(1982~1985)
2.台北縣政府統計要覽(1982~1985)

表 3—4 台北市建築商業同業公會會員統計表

年	公會會員數 ¹	建設局登記家數 ²
1969	38	
1970	38	625
1971	49	643
1972	61	658
1973	89	664
1974	98	677
1975	80	668
1976	147	621
1977	159	599
1978	291	595
1979	361	589
1980	434	588
1981	457	586
1982	392	589
1983	308	591
1984	339	591
1985	353	591
1986	347	

資料來源：1.台北市建築商業同業公會會員名錄(1969~1986)
2.台北市政府統計要覽(1969~1985)

常以「一屋公司」或「虛設的公司」（不向主管機關登記，只做為交易過程中的名義對象）的方式經營。前者可規避營利事業所得稅，而後者，則可配合預售制度假借委建名義免除購屋者之契稅及經營者在營業過程中所需繳納之稅金。

此外，1981年由於市場不景氣，新建房屋滯銷，並逐漸累積為數量龐大的成屋市場。1985年6月政府開放房屋仲介行業之後，1年之間約登記200家，然根據非官方統計，加上未登記的個人、廣告公司、建設公司從事這種仲介行業的公司大約有1,000家。（聯合報，1986，12月30日）

此外，各類經營主體的非正式化（informalized）運作也發展助長了住宅市場行為無限制地追求利益；如強勢的廣告（促銷）、見好即收的一屋公司（即省稅，又可不負法律責任）、設計、營建（節約勞動力成本）及交易非正式化（不循法律途徑）、宰制性的房屋契約及代辦貸款……等。（圖3-1）

三、地產開發集團之運作分析

為能更細緻地描述住宅市場中的經營主體和地方社會網絡的組成關係，本研究按地產經營主體之規模、運作特質之不同，將台北邊緣地區地方型地產開發集團分為：

- (一)財團型地產開發集團
- (二)地方核心型集團
- (三)富彈性組合之地方集團
- (四)地方角頭中介之非正式組合

地產開發集團在不同的地理層級，各有其不同的面貌。然而，以個人方式（地方顯要、地方勢力）組織起來的地方型地產開發集

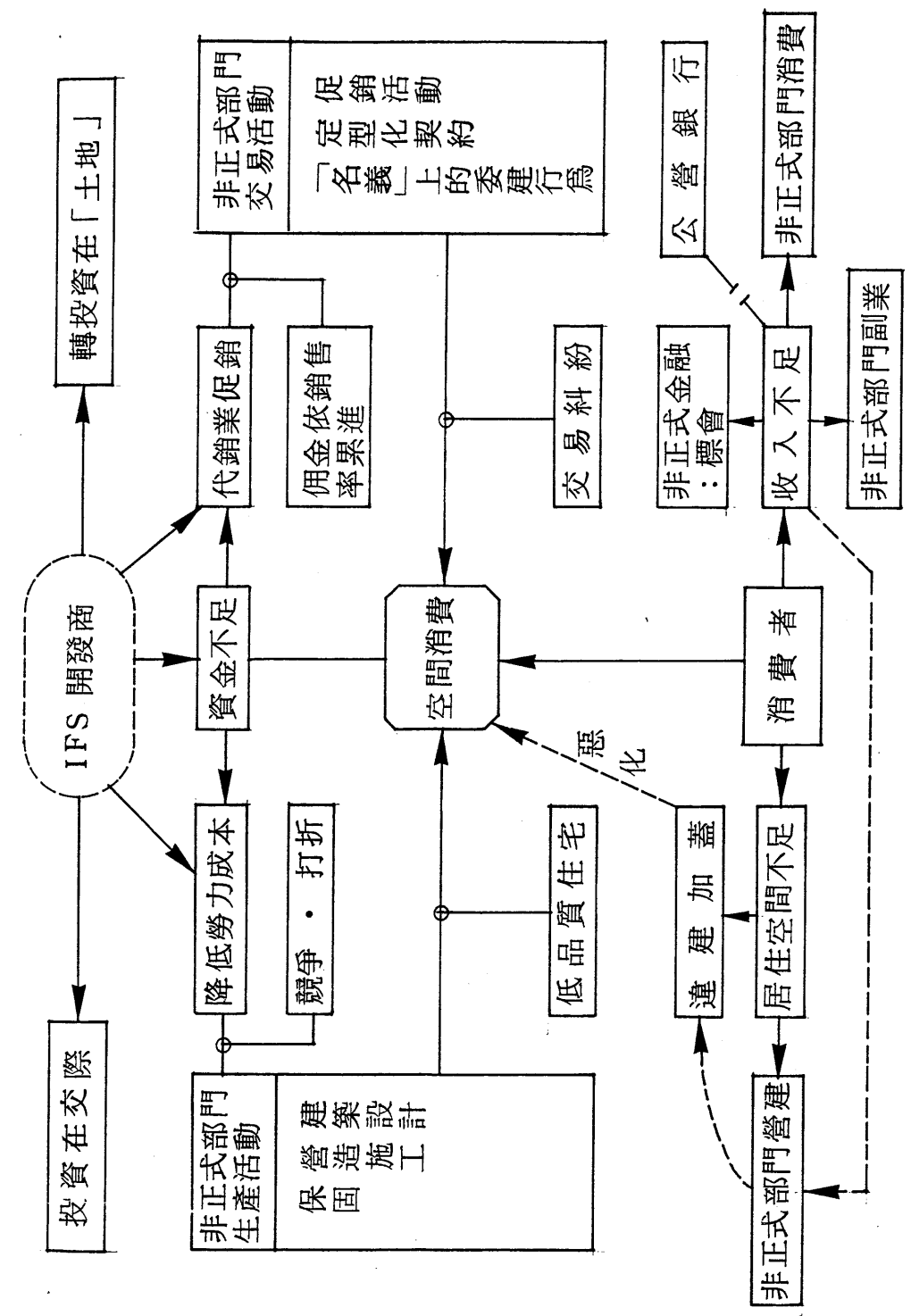


圖 3-1 台北邊緣地區合法住宅市場非正式部門運作機制圖

團或財團型地產開發集團，基本上卻與在中央政府中所代表的力量有一定程度的關係與許可。它代表了地方社會實際的掙扎行爲——可以被全國性的權力集團所接受的活動。(夏鑄九，1987)台北地區的地產開發集團即是在這種空間中進行地產投機。地方勢力結合了地方生產組織、地方民意代表、中央民意代表，一方面整合地方勢力，另一方面也直接或間接地影響了部份地方建設及都市發展。

(一)財團型地產開發集團

財團型地產開發集團係指滙集於台北地區，以資本規模爲其開發特色的企業型財團或金融型財團所組成的地產開發組織。這從金融財團之介入住宅市場從民間金融業熱衷不動產投資的一般概況，可獲得鮮明的印象。根據王青昱(1976：49～55)指出，我國人壽保險公司在不動產投資部份，自1963～1974有逐漸增加的趨勢，由10.04%增至34.07%(表3-5)。其比例遠較美國的3～4%、日本的7.6～10.1%、加拿大的6.28～7.1%高出數倍。而詹哲見(1979：74)亦指出，我國產物保險公司在不動產投資部份約爲總資產的10～20%，而且歷年來有逐漸增加的趨勢。(表3-6)

「由於台灣地狹人多，1963以來隨著經濟的發展，不動產價格因而暴漲，保險公司在這方面的收獲甚爲豐富，因此，投資在這方面的比例也越來有越高的趨勢。」(王青昱，1976)這種情形據許嘉棟等人(1985)的研究，在信託公司尤爲嚴重。

事實上，民間金融業熱衷於地產投資，對大股東關係企業融資偏高以及特殊關係的運作，往往使其在地產投機過程中佔盡優勢。(許嘉棟，1985；王青昱，1976；詹哲見，1979)1976，在壽險業市場佔有率達70%以上的國泰和新光兩大保險公司，

表3-5 台灣壽險業不動產投資概況

年度	金額單位：百萬元											
	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974
金額	0.50	63.57	91.99	85.93	69.69	159.09	217.29	261.76	478.08	626.97	805.19	1,838.54
%	0.17	10.04	11.40	9.50	5.69	12.98	16.16	19.08	19.49	18.86	18.25	34.07

(轉引自王青昱，1976：50)
資料來源：中央銀行金融業務檢查編印之「金融機構重要業務統計表」。

表3-6 台灣產物保險業不動產投資概況

年 度	金額單位：百萬元					
	1973	1974	1975	1976	1977	1977
金 額	403	505	697	761	943	943
%	10.7	11.18	12.4	12.0	12.4	12.4

資料來源：同表3-5。(轉引自詹哲見，1979：74)

正好分別隸屬於國泰和新光兩大企業集團。前者並兼有國泰信託及十信。1979年，該集團分為霖園集團、國塑集團、國信集團、富邦集團及興來集團，而每一集團皆擁有完整之地產開發組織。（如個案A：K集團組成表）1982，8月中國信託發生擠兌風暴，事件平息之後，中央銀行總裁俞國華在監察院的報告指出：所貸資金多流向購置不動產。而1985，2月十信風暴、1985，5月國信風暴等事件亦然。（王克敬，1985：16）

而民間企業財團之掘起亦多受惠於國家。這與台灣光復初期資源匱乏時所採用的配額制度有密切關係，它們在經濟成長中茁長，分享了國家經濟成長所帶來的資本積累，再轉投資不動產。如東帝士集團（黃政民，1985b）、新光集團（林淑蓉，1985a）、遠東集團、台塑集團（林淑蓉，1985b）。

本研究匯集各集團個案分析以及相關人員訪談之後，把財團型地產開發集團中各部門按各社會角色間的關係，繪成「財團型地產開發集團運作圖」（圖3-2），顯示其支配力量的關係及資金的流向，並說明於下：

1. 建設公司、財團支配者群與支配者親屬之間的運作關係

財團支配者群由於同時支配了民間金融業、建設公司及營造公司。因此，可透過各種非正式的管道，來掌握利潤流向。譬如：以穩固的資本為後盾，可有利於土地之取得。然後，以高額轉賣給自己支配的建設公司，或採合建以規避增值稅，獲得高差額的利潤。（註2）在土地增值稅方面，由於按低於市價的公告現值核算，若再透過可靠家屬之間的轉換，更可縮短自然漲價之倍數，使繳納之土地增值稅按最低稅率計算（曾秋木，1975）。如果建設公司係向外發行股份，則建設公司推

個案A 地產開發集團K組成表

子集團	部門	相關單位	成立時間	負責人之重要經歷	
K ₁ 集團	金融	國泰信託	1971.7.	K ₁ 集團之首，信託同業公會理事長	
		國泰租賃	1974.1.	銀行業退休後，由 K ₁ 集團聘用	
		國信租賃	1978.9.	全上	
		誼信公司	1979.6.		
		來來租賃	1982.5.		
		統來租賃	1982.9.		
	建築業	萬成開發	1980.9.	K ₁ 集團之首	
		來來開發	1976.	全上	
		香格里拉	1982.7.	全上	
		營造公司	樹德工程	1955.2.	K ₁ 集團之首之岳父
			海陸營造	1977.7.	聯勤副總司令退休後，由 K ₁ 集團聘用
			國建金屬	1978.6.	全上
	國建機電	1978.6.	全上		
K ₂ 集團	金融	十信		K ₂ 集團之首	
		建築業	大享建設	1981.8.	
		大朝建設	1981.8.		

續下頁

接上頁

K ₃ 集團	建築業	長風建設	1981.8.	
	營造公司	大享營造		
	金融	國泰產物	1961.3.	K ₂ 集團之首 1972 年立委
		富邦租賃	1980.4.	全上
		富邦實業	1981.2.	全上
	建築業	富邦建設	1978.3.	K ₂ 集團之首
富邦投資		1980.2.	全上	
忠興投資		1971.4.	全上	
營造公司	富本營造	1978.3.	K ₃ 集團之首 (專營富邦建設之工程)	
	金融	國泰人壽	1962.8.	K ₄ 集團之首
霖園企業		1981.5.	國泰人壽之元老級大將	
國建租賃		1981.4.	全上	
建築業	國泰建設	1964.9.	K ₄ 集團之首	
營造業	三井工程	1975.8.	(專營國泰建設之工程)	
	中央建路	1973.9.	K ₄ 集團之首之女婿	
	韋霖實業	1977.4.	全上 (專門進口電梯、空調設備)	

續下頁

K ₅ 集團	金融	興來租賃	1983.	K ₅ 集團之首 全上
		興來實業		
	建築業	興來建設	1983.	K ₅ 集團之首 全上
		萬穗建設		全上
		興來建材	1983.	全上
其他相關親屬之建設公司國品建設、贊泰建設、競泰建設。建設。				

資料來源：林淑蓉等 1984 (A)

出之個案可透過轉包自己支配的營造公司，將大部份利潤轉至營造公司，再分配到相關親屬工程小包，或建材、設備公司、或自非親屬工程小包之間收取回扣。(註3)

此外，民間金融業不但可以優先借貸資金給自己支配的公司，或提供客戶有利的貸款條件，而且投資在設備方面，再由其相關人士組織公司予以承租。

2. 建設公司、營造公司與財團支配者群之間的運作關係

把集團經營之「建設股份有限公司」(對外發售股份)之工程部份轉包給完全由自己經營的「營造公司」(可能也是股份公司，但股權完全掌握在自己手裏)。透過回扣、合建……等方式，將利潤透過營造公司，大額轉入財團所支配者手中，小額轉入財團支配者或其親屬所營之附屬企業之中。

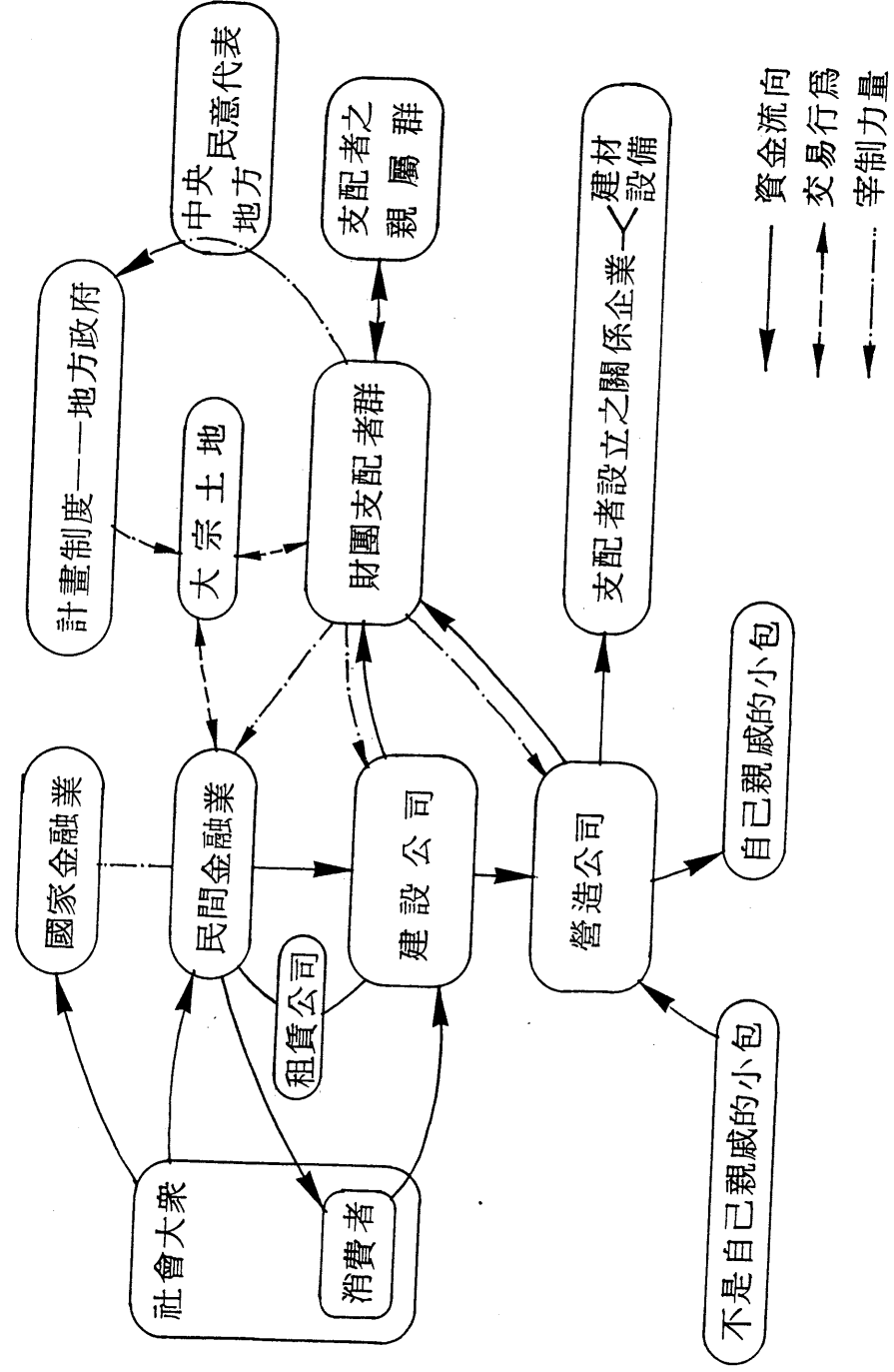


圖 3-1-2 財團型地產開發集團運作圖

3. 其他相關部門之運作關係

集團之支配者群成立相關企業以配合建設公司或營建公司之需要，代理各種進口之設備或昂貴建材，從中獲取高額利潤。或經營各種建材、工程小包、透過轉包方式將利潤分配給自己的親屬、或轉包給非正式部門小包。此外，設立代理建材或建材或進口設備公司，一方面可以由自己控制向國外殺價，並取得國內代理權，再高價賣給自己投資的營造公司，並透過帳面處理，可使負稅降低。

此外，民間金融業亦可透過①投資股票和公司債②投資不動產③放款，使有利於集團資本積累之運作。（王青昱，1976：65～67）

(二) 地方核心型集團

一般而言，地方核心型集團之建構基礎來自「地方社會」，並與地方勢力核心有密切關係。核心型集團在其控制疆域內多能擁有較完整之地產開發資本或據點（如土地來源或市政建設之資訊）。並透過選舉過程和地方政治（或中央）連盟。經由政治運作，使有利於地產之開發，如三重幫、板橋劉派、邱派、郭派、中和林江派、或瑞芳李家。

以地產界聞名的S集團為例（個案B），該地產開發集團創始之十多位長老中，幾乎位位歷經市民代表（或主席）、縣議員（或議長）、省議員；有的甚至直接進入中央民意代表的立委、監委、國代。此外，大多數每位要角的背後都支持了2～10家建設公司，如果全部加總起來，則超過30家。個案B——個案E中列舉了L集團、G集團、D集團之組員資料，其規模雖較小；然而，成員與地方政治及地方產業的密切關係。

在運作機制方面，地方核心型地產開發集團的發展過程和地方社會構造之間具有相當特殊的關聯，並與地方政府的連盟有密切的關係。在圖 3-3 中，各部門可能為同一家族，也可能因組員所掌握之資源不足而須相互結盟運作——亦即由不同家族分掌不同部門。如 X 集之某成員甲，由於掌握土地資源較多，經營

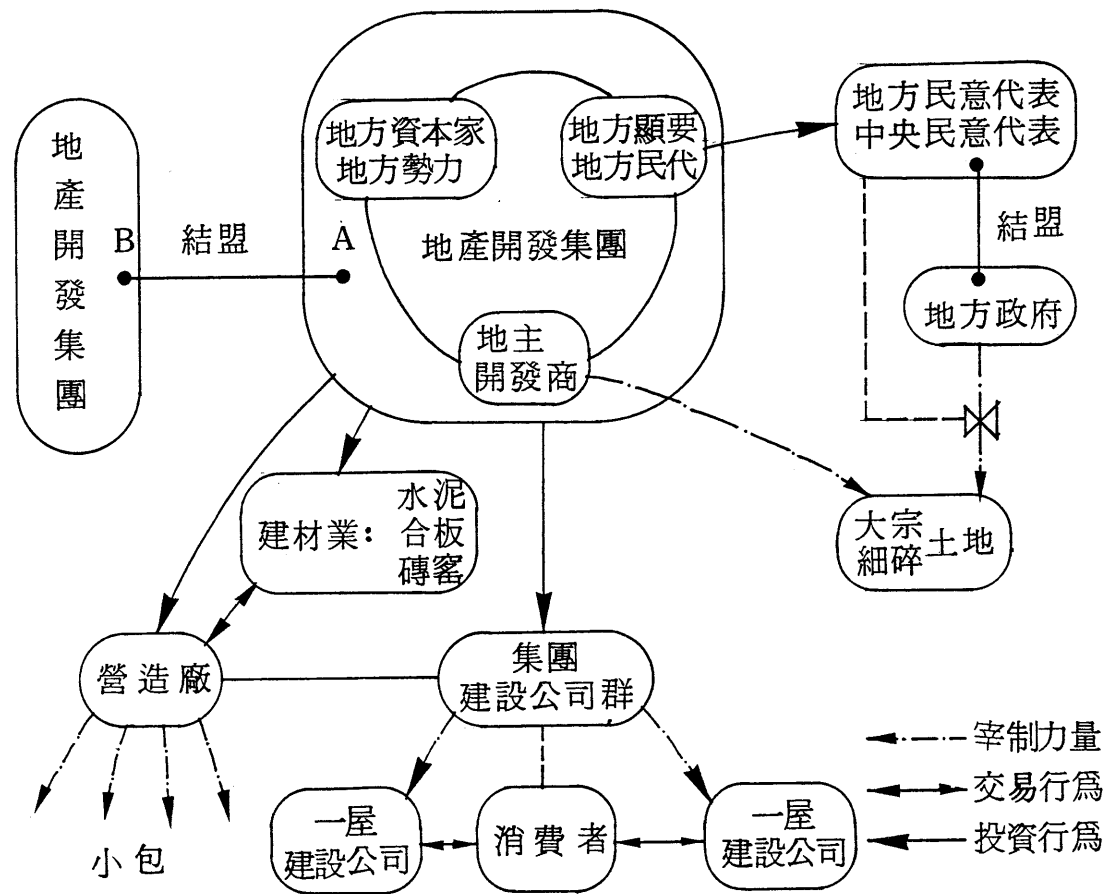


圖 3-3 地方型地產開發集團運作圖

個案 B 地產開發集團 - S

主要角色	政治歷程	相關之建設公司
S ₁		宏泰建設/日發建設/寶座建設 大慶建設/協慶建設
S ₂	• 英年早逝，改由妻 S _{2b} 二掌權，S ₃ 為其弟，與單方出身立委「S _{2c} 」聯盟，聘為顧問。	宏國建設/瑞益建設/幸屋建設 台隆建設（董事長為宏國之副總）/宏建開發
S ₃	• 1968 三重市民代表，1972, 1977 縣議員，1980、1986 國大代表	宏程建設/宏傑建設/瑞傑建設 金大建設（董事長為 S ₃ 之哥哥）
S ₄	• 1975 立委，1978 監委，{S _{5i} 為 S _{4i} 之姊夫	聯邦建設
S ₅	• 1961 蘆洲鄉代，1964 蘆洲鄉長，1977、1982 縣議員，1982 議長，台北縣米穀公會理事長	國順建設
S ₆	• L 集團要角，為 S ₅ 之女婿，1977、1982、1986 縣議員，1986 副議長。（該派另掌市代主席、省議員、市長……等）	一品建設/大順建設/煌偉建設
S ₇	• 幸福水泥董事長	幸福建設/幸基建設/幸屋建設
S ₈		幸美建設/幸德建設/幸華建設
S ₉	• 1973、1971、1982 三重市代主席	幸台建設/幸佳建設/幸田建設 幸鴻建設/名群建設/名穩建設
S ₁₀	• 1972、1977、1981 省議員，以經營天台戲院、天台百貨及三重市公共汽車起家，S ₁₂ 1986 立委 競選總部總幹事。	天勝建設
S ₁₁	• 第一屆縣議員，S ₁₂ 之父。	宜益建設
S ₁₂	• 1980、1983、1986 立委，另營康財實業、康和租賃、味全食品	吉安得建設/吉安得廣告
S ₁₃	• 1982 縣議員，S ₁₁ 為其同輩。	土地/建設投資

資料來源：1.工商時報，1986，12月3日；1986，11月30日
2.陳諸浩，1986a、1986b。
3.訪問，1986。

個案 C 地產開發集團 L 組成表

主要角色	重 要 經 歷	相 關 之 建 築 業	
L ₁	1964 板橋市長、1968 板橋市長		
L ₂	板橋信用合作理事長		
L ₃	板橋市農會理事長		
L ₄	傑田實業、板橋市里長聯誼會主席、板橋市聚安里長、板橋信用合作社社員代表		
L ₅	1978 板橋市民代表主席、1982 省議員、1985 省議員		煌偉建設
L ₆	1977 台北縣議員、1982 台北縣議員、1986 台北縣副議員，為 S 集團 S ₅ 之女婿		一品建設、大順建設

資料來源：1.工商時報，1986，11月30日。
2.中央選舉委員會，1984 中華民國選舉概況。

個案 D 地產開發集團 G 組成表

主要角色	重 要 經 歷	相 關 之 建 築 業	
G ₁	1980 國大代表、1986 競選立委（未當選）、金鑼汽車、亞冠企業、莒光堡戲院、板橋市農會顧問、1972～1981 板橋市長	銘揚建設、銘揚建設、文心建設、汾揚建設	
G ₂	1982 台北縣議員、1986 台北縣議員、板橋信用合作社理事		
G ₃	板橋信用合作社理事		
G ₄	1978 板橋市民代表主席		鏗達建設
G ₅	1977 台北縣議員、1985 省議員、台北縣砂石公會理事長、鏞記投資、鏞吉實業、泰順砂石		
G ₆	品達實業監察人、金鑼汽車常務董事、板橋市龍翠里長、板橋信用合作社社會代表		
G ₇	1982 板橋市民代表會代表		建築業

資料來源 1.工商時報，1986，11月30日；1986，12月3日。
2.中央選舉委員會，1984 中華民國選舉概況。

個案 E 地產開發集團 D 組成表

主要角色	重 要 經 歷	相 關 之 建 築 業
D ₁	1986 台北縣建築投資商業公會 理事長、1985 國大代表	祥和建設、生根建設、 和群建設、穎駿建設、 昌和建設
D ₂	1985 中和市長	建築業
D ₃		建築業
D ₄		建築廣告業

資料來源：1.工商時報，1985，11月10日；12月3日。
2.中央選舉委員會，1984,中華民國選舉概況。

人手不足，故有時會將擁有之土地，轉由成員乙經營。而成員乙透過家族資本之滙集與成員 C 之營造公司、廣告公司聯合開發。（本研究訪問之實際個案）此外，地產開發與政治過程之密切關係，在地方選舉之競逐過程中呈現得最為明顯。（工商時報，1985a、1985b、1986）此外，地方型集團在地產開發上，必須面

對都會邊緣地區低階層的住民，加上其發展歷程深植於地方；因此，在不危害其名聲之下，多會充分掌握非正式部門，以降低住宅生產之成本。如×集團某成員之子林甲，成員乙之兄謝乙，林甲之妹夫許丙及熟悉市場運作的林丁四人於1976～1978年間組成××建設公司。根據本研究之訪問（1987，4月）：該公司為逃漏營利事業所得稅即以「一屋公司」之方式經營。每當個案推出，雖然支持之集團（或企業）雷同，然建設公司之名已異。

此外，地方型地產開發集團之廣告，多於地方性的夾報之中更直接以「××集團」、「××企業」、「××民意代表」、「××議員」來號召消費者。（個案 F）

(三)富彈性組合之地方集團

「此類集團多半是家族式企業或鄰里鄉親的結合，部份則以政治立場相合為依歸」、「或因生意來往而結識，每位股東都可自行尋找建地，再行招募其他股東相互投資，俟個案結束後即解散。」（陳諸浩，1986：32）這種集眾人資金的投資方式一則可負擔風險，再則可藉股東之關係相互吸收客戶購買；可說一舉數得。由於固定開銷少，成本低，加上較能真正了解基本購屋群的需求，更可配合各種類型生產出特定消費群的住宅產品。

此外，從此類集團的內部組織及運作方式來說，富彈性組合之地方集團尚具有下列幾個特點：

- 1.掌握了當地地方勢力的幾個據點，經營範圍也以自己熟悉的鄉里為主。
- 2.透過地方民意代表和地方政治運作結盟。
- 3.和地方社會構造密切關連。
- 4.由於集團中的組成份子往往僅能掌握地產開發過程中的部份據

個案F 地產開發集團——地方性海報



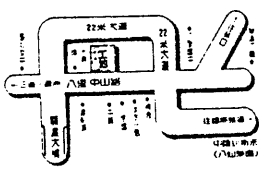
蘆洲名人
陳萬富先生建設地方，繁榮地方不遺餘力，更時時為提昇鄉親住宅水準與生活素質而關心經營，深受地方父老之推崇與敬重。
73年推出英雄城第一期，銷售100%。
74年推出英雄城第二期，銷售100%。
無論施工水準或建材品質皆有目共睹，有口皆碑。
在求精益求精的謹慎態度下，
陳萬富先生特與誠信踏實的太平洋房屋——精誠合作為蘆洲鄉親，
隆重呈獻英雄城第三期，無論造型、建材、施工，
樣樣比前二期更進步、更理想、
相信蘆洲鄉親會更喜歡、更滿意！！

鐵的事實 市場與公園工程已發包，共一億零八百萬，即將於76年四月正式動工，現在買「俊利台北世家」，明年坐享政府投資200億增值成果。

蘆洲鄉民代表
張福利
熱烈推薦



特別集團 (100%)
開發與銷售
地址：台北市信安路117號
電話：281-2996



地板，宮殿屋瓦，花園庭院配矮牆，花木梧桐夜雨，多詩意。
又有夾層日本和式房，可以知已品茗終夜，又送價值30萬的單位，名流巨賈也要怦然心動，搶購不到請莫怪！

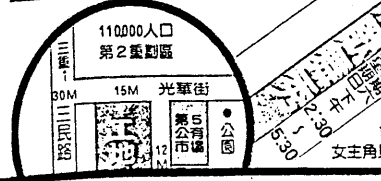
青洲幼柑園關係企業
台北信安路117號 台北信安路陳茂正等
開發與銷售 信安建設股份有限公司
地址：八里鄉中山路21號 電話：810-1426-810-1023

縣議員柯燦斯鄭重感謝所有訂購
統帥中國城的三重家庭
在同樣的5樓個案中選擇統帥中國城
狂銷轟動中，好消息告訴大家
帶訂金2萬，現場決定！

好機會已經不多！
80%
長期貸款
期付2500元

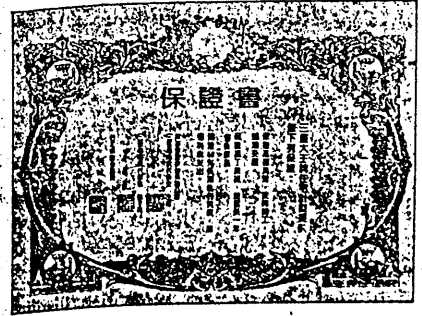


感謝
蘆洲鄉長李華夫
國大代表謝隆盛
三重市代會主席朱清發
省議員陳昭郎蒞臨剪彩！！



中興
妙人妙事
秀美、傳奇
台視周日劇場
女主角員亞權

蔡火石、朱清發以名譽作保，您放心！

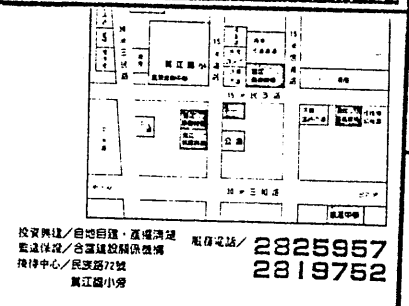
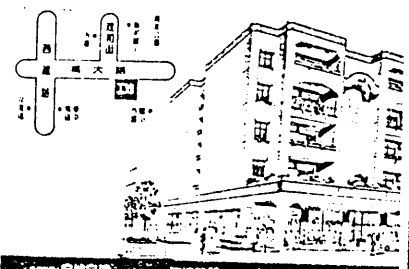


投資興建/幸福關係企業
宏基建設·自地自建
原古規劃/味全和泰關係 吉安得
工地地址/三重市自強路四段(豐華國小旁)
服務專線/ 9800258-9800259

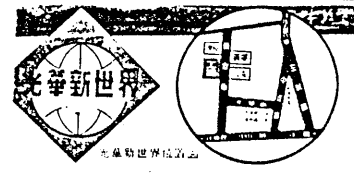
李女彬用良心建議您
大三重信義都市計劃第3期
中興公園城
第3批

大三重信義都市計劃
中興公園城
第3批
與5樓別墅金店面

地產開發/
自地自建



投資興建/自地自建，產權清楚
監造保稅/合基建設提供保稅
接待中心/民安路72號
黃江蘇小房
服務電話/ 2825957
2819752



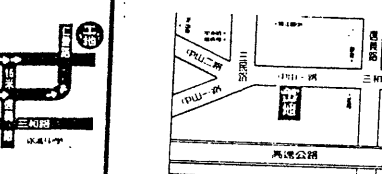
投資興建
自地自建
綜合企劃
士林建設
廣告企劃
三揚廣告



服務電話 9889237



投資興建/自地自建自備
G11保稅/建築成廣告
土地地址/蘆洲仁愛路(221公車站旁)
服務電話/ 2821298



投資興建/自地自建 產權清楚/76層樓宇第85號 中山一路77號 服務專線/ 281849

福門世家
地址：自地自建·產權清楚
台北市福信路287號
(郵局211, Bus, 211) 電話：9727594

☆☆☆☆先建後售·實惠
☆☆☆☆先建後售·實惠

宇鴻關係機構·東村建設事業有限公司
自地、自建、自售、產權清楚、信譽保證

投資興建/自地自建·產權清楚
監造保稅/合基建設提供保稅
接待中心/民安路72號
黃江蘇小房

信義廣場
賺錢金
開店夜市旁，自建
樓下開店熱氣滾滾

中山金店面
贈送隔間

城
投資興建
宇鴻關係機構
在地人自地、自建、自售
原正信地產有限公司
土地地址：三和市仁愛街，信安路口
服務專線：985-6248~9

突破傳統 創新規
投資興建/自地自建
地址：三和市自強路四段(豐華國小旁)
服務專線：281849

點（如都市計劃訊息、資金、土地……），故常採用彈性組合的方式。

5. 藉著插花式的組合資金，使民間中小企業的資本更宜流入、撤出。

6. 為加強消費者之信任度，業者常在廣告上指出「××集團」、「××企業」、「××民意代表」投資（或鄭重支持），以利行銷。（個案G）

（四）地方角頭仲介之非正式組合

此種小集團往往以非正式的方式存在，而且經營主體不一定以「建設公司」或「建築投資公司」之形態出現。而以「地主自地自建」、「營造廠自地自建」之名向該地區附近居民推銷；有時候，則由「鄉鎮市民代表」或村、里長為整合主體，一方面以「民代」之名取得地主之信任，另一方面透過和地方政府結盟的關係，獲得開發過程的暢順；並由自己借牌發小包，以獲得差額利潤。（圖3-3）。（註4）

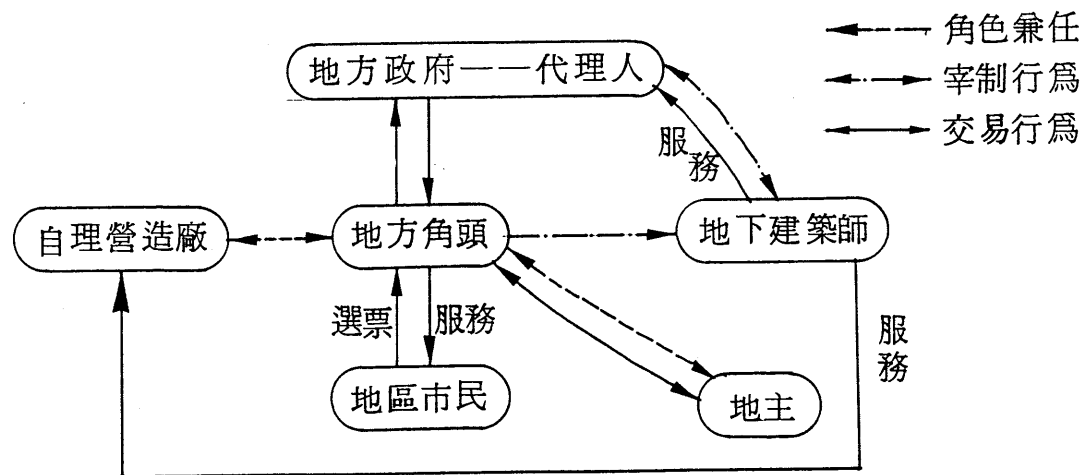


圖 3-4 地方角頭仲介之非正式組合運作圖

個案 G 地產開發／組合集團及企業聯盟

此種非正式組合，往往伴隨了相當程度的非正式市場運作過程，如——

- 由縣府人員兼任的地下建築師。
- 借牌發小包。
- 非正式部門之企劃、代銷。
- 以「集團投資、自地自建自售」做為地方性海報宣傳之標的（個案H）。亦即，以「自地自建自售」之名，營房屋買賣之實，以減少買賣雙方之稅負。
- 和地方政府代理人協商土地使用管理——非正式之集體討價還價。

在這種經營方式下，由於沒有建設公司、建築師、營造廠、企劃管理人員服務；因而，住宅成本更低。雖然，從整棟房子的成本來說，節省的開銷有限，然而，對以中低收入為對象邊緣地區開發商而言，仍然相當可觀。

第二節 住宅市場生產網絡之非正式化 (informalized)

在台北邊緣地區住宅市場的開發過程裏，由於開發商對個案利潤回收的要求，從購地、企劃、設計、請照至銷售完畢，往往不需2~3個月的時間。（註1）在快速作業的過程中，建築主管單位固然不可能仔細審閱，負責設計、施工圖的技術部門，更是無法兼及法律上所賦予的專業職責。（註5）每當業務煩忙，往往需透過外包的方式轉給地下建築師或雇用臨時人員加班、熬夜。在這種狀況下，往往不能細緻地為日後建築物做完善的設計，導致了施工中的種種問題。（業主也不要求高標準而要求快）事實上，上述情形在台北地區都屬於

較佳的狀況。開發者為能再降低設計成本，再縮短取得執照的時間，往往透過地下建築師，以標準公寓平面、販厝平面達成目的。而地下建築師則透過借牌、蓋章抽成的方式，以量取勝、壓低蓋章所需的「法律承擔費」。（註6）按非正式的統計，台北地區這種專替地下建築師掩護的合法建築師至少60%；地下建築師的經由地方社會網絡，與地方政府代理人良好的社會關係取得業務；使得大約有一半的合法建築師幾乎處於無業務的情境。（註7）

地下建築師的發展，固然有部份源於建築從業人員的轉業。然而，最主要是因為「設計業務的償金」可以為地產開發商及地方建築業務主管人員，搭起良好的關係橋樑。（中國時報，1986，11月21日；聯合報，1986，11月22日）。亦即建築商請主管官員介紹「優良人選」來設計，以利執照通過。而建管官員有的利用閒餘，親自操刀設計，有的則找自己熟悉的地下建築師辦理。此外，亦有部份地方民意代表以其良好的地方社會關係專營此業。

在營建過程方面，除了有「營造廠」執照的開發商，可用合法的名義轉包給非正式部門小包之外；大多數的開發商，多係以租執照施工的方式來節約施工成本。（註8）而工地管理則雇用剛畢業的專科生經理。（註9）由於投資者兼營造者的雙重身份，加上節約成本的觀念，使得營建品質往往難以控制。而身任「監造」責任的建築師即使是自己承攬業務，由於受雇於開發商，亦難法擔當法律上所賦予的專業中立，而公正的角色。（圖3-5）而營造廠中虛設的「技師」制，更無法執行技術上的督促。（註10）

此外，在進入「現代化」的途徑中，台灣建築勞力便一直存在著技藝養成困難，生產力相對低落，勞動力流動率高（11~19%）、非正式就業（臨時員工約佔就業人口%）、建築業正式部門與非正式

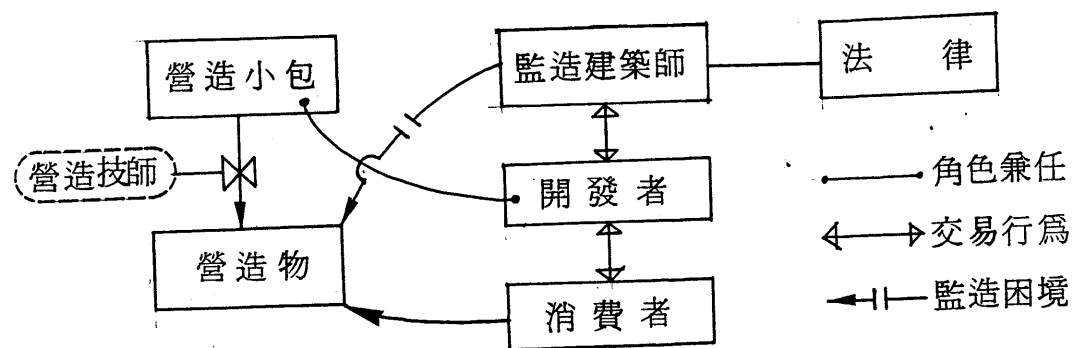


圖 3—5 開發商兼任營造行爲與工程監造困境

部門之間的剝削關係(註 11)……的種種問題。(林博容, 1976; 中華徵信所, 1980a、1980b)加上 1974 年以來, 高居首位的職業災害率(註 12)、形同虛設的建築勞工保險(林博容, 1976), 更使得建築業的勞力問題益形嚴重。在上述種種情境下, 七〇年代民間建築業務的快速膨脹, 間接影響了住宅的營建品質。1986 年 11 月 15 日的五級地震, 更呈現出施工品質窳陋、監督及管理不周的事實(聯合報, 1987, 1 月 25 日; 台灣建築徵信, 1987, 1 月 6 日)。「結構技師公會, 在分析四十餘棟受損嚴重的建築物時指出, 不但不應該發生樑柱等結構體損壞, 連承擔水平地震力的剪力牆也不應該裂得支離破碎。但根據堪查結果卻相當多, 佔四十餘棟的四分之三。」「……如果再有地震來襲, 耐震能力堪虞……。」(台灣建築徵信, 1987, 1 月 6 日)

除了前述直接生產部門非正式化之外, 台北邊緣地區住宅市場的代銷業更發展出特有的經營方式。「由於受單價低、總銷售金不高、年預售案平均不到五成的情況下, 能給予代銷公司之利潤相當有限」(陳隆昌, 1986a), 爲了創造最高的工作效率, 付最少的代銷費用

, 「……代銷業的老闆必需要有獨當一面, 身兼數職的勇氣」, 以單兵作戰的方式來經營, 或者「演變成一些小公司或臨時性的組合去接純企劃……」(陳隆昌, 1986a), 此外, 由於客戶濃厚的區域觀念, 廣告媒體大多採用大區域夾報, 小區域派報的方式進行, 以節約代銷業者的廣告費, 增加盈餘。(陳隆昌, 1986a)

此外, 在地產開發過程中, 土地買賣、工地施工及房屋中介等階段, 亦會伴來非正式部門——黑道人物、保鏢的干預。

由於都市土地的稀有性, 找尋地產開發的期貨。土地買賣過程中暴利式的佣金往往引來黑道人物要求共同分享, 而事實上從事土地掮客的人, 由於利之所趨, 參與者各行各業皆有, 份子複雜。素質的良莠不齊, 加上土地日益稀少, 僧多粥少的情況到處可見, 「一張地籍圖牽扯出二十幾個掮客倒不是件奇怪的事。」(陳隆昌, 1987)

此外, 在施工過程中除非地方角頭老大出面負責維護工地安全、保證施工及促銷時不受騷擾(業者則按固定保護費價碼繳付), 否則, 受黑道干擾的消息更是時有所聞。(聯合報, 1986, 9 月 24 日、12 月 24 日; 本研究訪問, 1987)而成屋仲介公司, 由於大批招募業務員, 只給少許車馬費(甚或不發薪水), 而透過高額的佣金、鼓勵從業人員「拚業績」、「拿紅利」, 使得高流動率的業務人員爲取得業務而不擇手段。甚至勾結黑社會, 利用法律來侵害他人的權益等。(中國時報, 1986, 11 月 8 日; 1987, 1 月 5 日; 聯合報, 1986, 12 月 30 日)

第三節 住宅市場之非正式化 (informalized)

一、交易行為之非正式部門運作

台北地區住宅市場交易的非正式部門包括「非正式的委建」以降低購買者的部份稅負——如契稅。而經營者則透過「一屋公司」或「虛設公司」，以規避營利稅、營利事業所得稅、綜合所得稅……等。或透過合建或名目轉換來規避土地增值稅或所得稅。（圖3-6）而這些市場非正式交易行為都和預售制度之推行緊密連結在一起。

所謂非正式委建，係指交易過程中，實為購屋者向建設公司購買其所完成之房屋。然而，建設公司在預售或建造過程中（凡工程進行以下仍被承認為委建。王寶輝，1977：31）却可經由起造人變更（有時候不辦理，只是口頭上承諾）的方式，將起造人變更為購買者之名義。形成開發商只是以「承攬工程」的名義接受交易行為，以規避買賣契稅7.5%。而建設公司則以虛設行號的方式做為臨時設立的非正式交易主體，除非購買者要求收據或發票，否則不向主管機關登記。（註13）據非官方統計，北縣將近八成的業主打著自地自建的名義（註14），規避了營業過程所需的相關稅項。即使為了開發票而向主管機關登記，亦於個案結束之後，紛紛關閉一屋公司，以規避營利事項所得稅、或股東之綜合所得稅。稅務人員不但難以追查（註15）；而且，形成了交易後責任之追究問題。

二、風險承擔與交易糾紛

由於委建過程的非正式化、委建契約的各種歧異的解釋（莊玉雯，1982；彭南元，1977），加上合建行為的複雜法律關係，預售制度在不健康的促銷手段及定型化契約的宰制中，形成了各式各

行為主體	正常經營之稅負	非正式經營之稅負								
開發商	1. 以公司名義辦理房屋轉登記時應繳營業稅、印花稅。然因公司名義不同稅率亦不一樣。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>營業稅</th> <th>教育稅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>自地自建 6%</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>委(合)建 7%</td> <td>1.75%</td> </tr> <tr> <td>銷售公司 4%</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> 2. 辦理申報查帳時，應繳營利事業所得稅。	營業稅	教育稅	自地自建 6%	1.5%	委(合)建 7%	1.75%	銷售公司 4%	—	1. 設立非正式部門之建設公司，有「公司」之名，以利交易，但不向主管機關登記，可省左列之所有稅負。 2. 設立「一屋公司」，營業時需繳營業稅、印花稅，但售後解組公司，可規避營利事業所得稅。 3. 由房屋銷售公司經營可降低稅負比例。
營業稅	教育稅									
自地自建 6%	1.5%									
委(合)建 7%	1.75%									
銷售公司 4%	—									
消費者	1. 應繳7.5%契稅。	1. 消費者和開發商之間訂「委建契約」，然其實是買賣行為。「委建」之名義，只是用來規避7.5%的契稅。								
地主	1. 土地交易時應繳增值稅。 2. 合建時，土地增值稅由雙方按所得分之比例繳付。	1. 個人出售土地時，交易所得免徵所得稅（包括營利事業所得稅及綜合所得稅）。 2. 透過合建，可由建設公司分攤土地增值稅。								

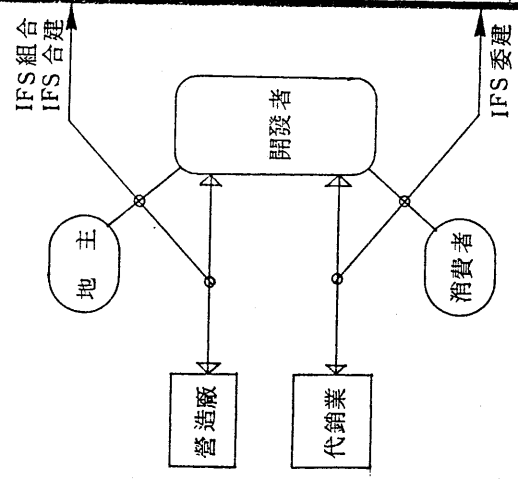


圖3-6 住宅市場交易過程之非正式運作與稅負

樣的地產交易糾紛。(莊玉雯, 1982; 聯合報, 1987, 3月7日; 1987, 3月15日; 1987, 3月26日; 1987, 4月4日及中國時報 75, 12月15日)(圖3-7)

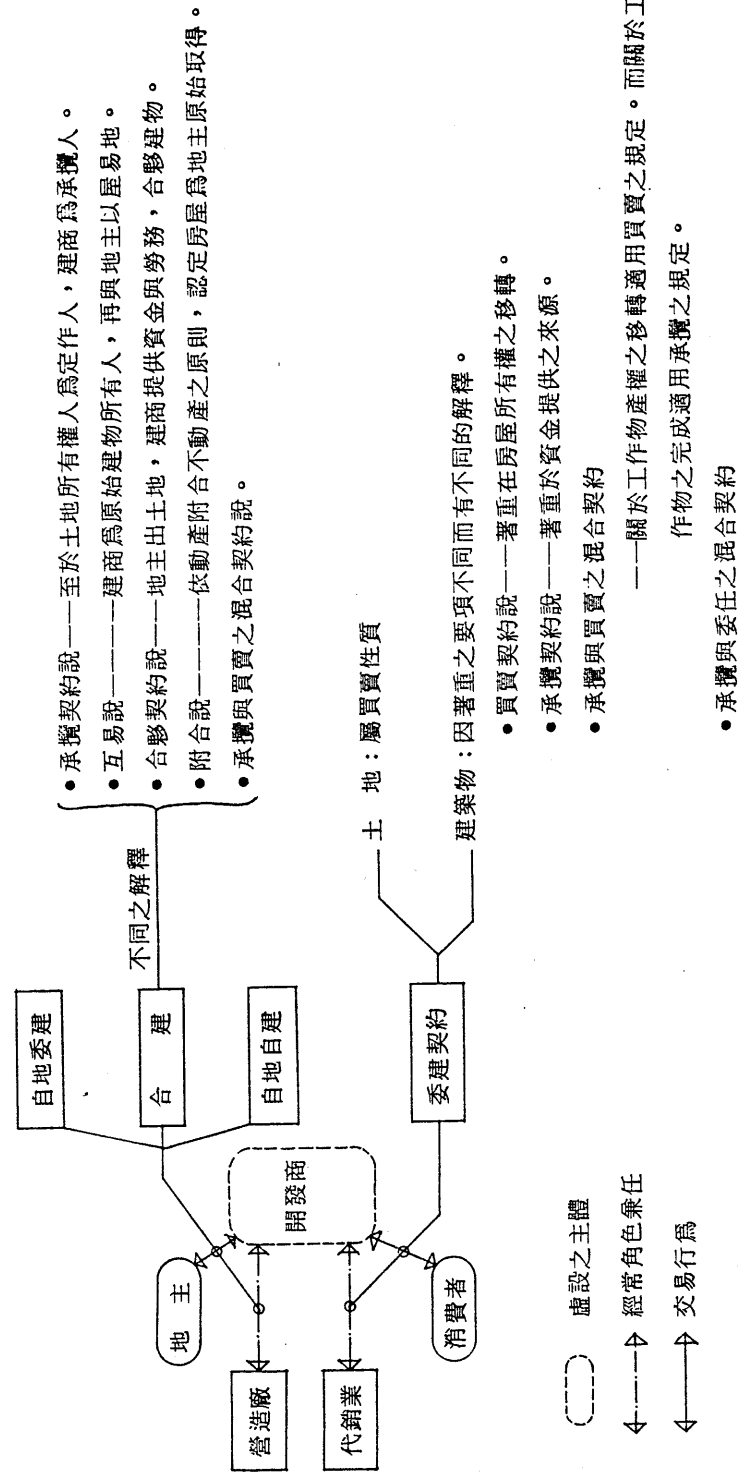
以常見的面積糾紛來說, 在實務運作中, 房地產面積就有三種不同的算法: 建管處根據建築技術規則建築設計施工篇, 採牆心計算, 但不含露台、陽台、騎樓。地政事務所, 則根據牆外緣計算, 據以課稅。建設公司則常採牆心計算, 加入陽台、公共設施面積(李重耀, 1987)。而且常在定型化契約內言明: 預售面積與交屋面積誤差在2%以內者, 不予理賠(聯合報, 1987, 3月26日)。由於民間習慣: 以「坪」計算面積, 而土地及房屋權狀上又均以「平方公尺」來登記, 導致購買者更不易掌握二者間之換算。

此外, 如公共設施於預約時之虛假承諾, 一屋數賣, 遲延交屋, 第三債權人之執行查封、解除契約、加價及貸款之……等問題更是時有所聞, 據統計民事糾紛中約60%和房屋糾紛有關。

由於業者以其商場上之經驗宰制交易行為, 購屋者在交易過程中, 往往成為糾紛的犧牲品, 承擔了最大的風險, 形成了市場交易風險不正常的分配。

第四節 中低階層之住宅消費歷程與非正式部門勞力之分析

在非正式部門運作的市場營運中, 我們看到了台北地區大多數的住宅生產為了降低買賣雙方的成本負擔, 往往形成了各類非正式部門的運作。然而, 相對於中心地區高房價的邊緣地區「低房價」, 並不表示中低收入階層可以輕易的獲得。對大部份的中低收入者來說, 獲取基



本空間消費（住宅）仍然很不容易。根據本研究的訪問並參考經建會（1981）的調查（註16）反應：一般的家戶經過十多年奮鬥，儲存了一筆微薄的積蓄、父母的補貼、再從親朋好友的標會，變賣家產，籌足購買邊緣住宅所需的自備款。此外，仍需將購屋設定抵押，以貸款金額償清購屋之尾款。然後，再以每月7,000元～10,000元的期付，分10～15年逐年償清。當然，這仍只是一個「辛勤工作十年」、「沒有出過什麼差錯」的勞工階級的寫照；而且，要在地產炒作過程中趕快投入。一旦，這個家庭中的某一成員出了什麼問題（如生了大病、經商失敗、失業或對住宅市場節節高昇的趨勢有了任何遲疑的行動，則上述一切便成為空幻。

以下，我們將中低收入而「有能力」購屋的家戶，透過個案，結合其賴以維生的地方生產方式、地方消費方式，來描述獲得空間消費和中低收入者的非正式就業活動、非正式消費活動之間如何發生關係。並用以闡明何以微薄的收入，仍使其購屋行為成為可能。（圖3-8）

在整個市場的投機過程中，國家提供游刃的空間給地產開發集團（地方顯要、地方勢力、地方首長或民意代表、地主、建築業等之聯盟）在地方政治的運作過程中斡旋。而龐大的社會資本與地產投機後的可觀的利潤，刺激了地產開發集團更積極的投入地產開發的行列。

而面對勞工匯集的都市邊緣居民，地產開發者一方面透過非正式運作的經營策略壓低空間消費的設計品質、營建品質及其他消費服務的品質、以降低商品成本；且虛設「正式交易的經營主體」（一般多會有××建設公司之名目以利交易，但不向主管機關登記、或登記後隨著個案之結束而結束營業。）以加厚其資本積累。另一方面，則透過不正常的意識形態工具——促銷媒體——來強化「自有住宅」的

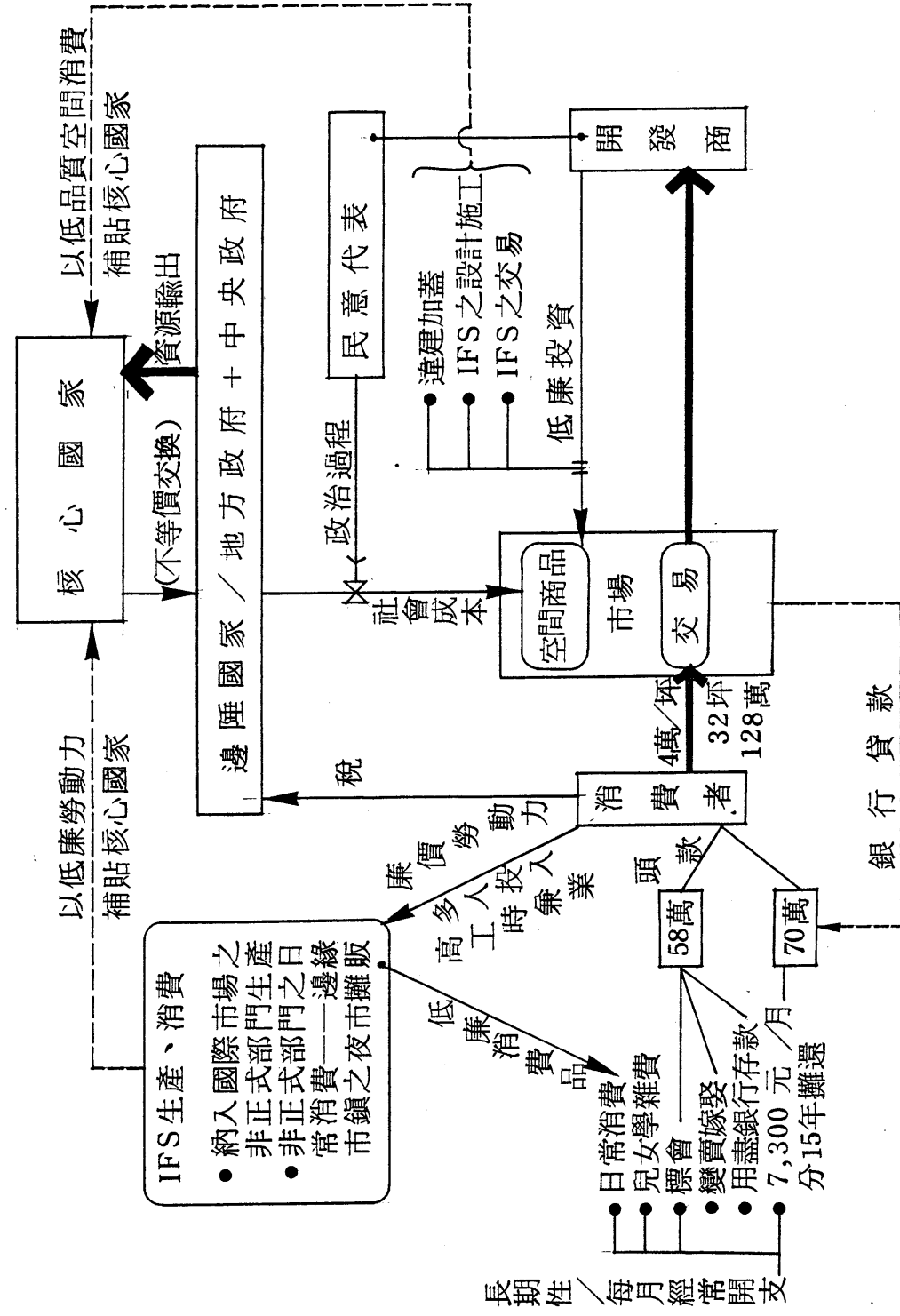


圖3-8 台北邊緣地區中低階層之空間消費與都市非正式部門

慾望，並設計了種種預售制度、委建免稅等種種巧妙的手法，使消費者得以順利的進入市場。

在消費者來說，決定購買之後，除了提清十餘年銀行存款、變賣嫁娶時的金銀首飾，還必須標個會，才能籌足五十八萬的自備款（註17），房屋完成之後，委託建商辦理房屋貸款（根據受訪者表示：建商辦理來較方便。註18），以還清購買尾款。此後，這一位擁有產權的住戶，必須每個月攤還的項目有：每月7,300元的銀行本息期付；標會以及常年累月的兒女學雜費、日常維生的生活支出……。類此情形，丈夫一個月一萬多的正常薪資，怎麼可能負擔得了呢？爲了避免日後房價炒得更高，以及媒體所形成的風氣，這個家庭終於決定購買該房屋。於是，賢惠的太太買了一台裁縫機在家中接附近工廠發出來的成衣小包（非正式部門）。有時候連未成年的子女都必需停止正常的學業、參與生產（提供了廉價勞力、促進社會經濟成長）。如此，每月之收入支出中，標會、貸款大約佔了一半以上（註19）。此外，家庭日常生活開銷之外，尚需積蓄以備急用！還好，邊緣地區提供了低廉的生活必需品——非正式部門生產出來的外銷存貨（廉價拍賣品）、或非正式部門之買賣，如有牌攤販，無牌攤販。

上述情形，係指辛勤工作十餘年，沒出什麼差錯，敢投入地產風險的中低收入階層。一旦力有未逮，則往往在邊緣地區租個房子；在擁擠的窄屋中，全家投入生產行列。如在某夜市邊從鄉下搬來的某40多歲夫婦，扶養二個小孩，以10,000元／月租金住在5坪不到（包括騎樓、及隔做浴廁的防火巷）的房子。再把4m高的一樓隔出來層做爲睡覺的空間。談到買房子，他說：「房子這麼貴，談何容易？」爲什麼來台北？「謀生比較容易。」

註釋：

- 1.本導言，爲作者訪談地方型「富彈性組合集團」負責人之雜記。惟所有「名稱」皆係作者編撰，絕不指涉任何實質之對象。
- 2.如：1974期間，某開發公司即利用低價將土地售予虛設之個人，以圖減輕營利事業所得稅，再由個人以高價轉售予其關係企業，以虛增其土地成本。而該轉售之個人因按公告現值課徵土地增值稅，不致因高價轉售而增加稅負，遂得以由此規避了100萬元的營業稅及4,900萬元的營利事業所得稅。（黃春生，1983）
而已暴發的案例如：1986，9月7日中國時報報導，嘉新水泥公司董事長，透過1,200多坪土地轉賣的過程，使其子（爲該公司副董事長兼副總經理）開設之公司獲利2億多元。
- 3.1986，11月20日，本研究訪問某集團之成員。
- 4.1987，3月14日，本研究訪問某集團之負責人。
- 5.作者曾有六年工作經驗，曾實際負責過建築設計、施工圖、施工規範、及現場監造之工作。（包括一般販厝、公寓、大樓及要求標準較高的台大醫院）若按嚴格之標準，要求建築物之設計施工圖應細密考量各部位之細部，則國內設計、施工圖大多數皆以非正式化的作業被生產出來。亦即，該施工圖常在現場施工時才發現種種問題，並必須在當場交待施工圖未交待的地方。
- 6.1987，2～4月，本研究訪問某些地下建築師。一般來說，台北地區的蓋章費多按省市政府規定之「建築執照工程造价」之1.0～1.2%算。有的甚至降到0.8～0.9%。而內政部核定建築酬金標準中，四層以下集合住宅爲3.5～9.0%，公有建築物委託建築師設計監造酬金，若按五層以下國宅，則爲2.5～4.0%。且按實作

- 造價計算。(建築執照中之工程造價約為實作造價之 60~70%)
7. 作者亦為建築師。此一資料係 1987, 4 月間訪問建築師公會內, 關心此類問題之某資深建築師。
8. 謝德成, 1987, 台北市非正式部門中建築工人之研究, 中興都研碩論草稿, 未發行。業主與營造廠為同一企業為 16.1%; 業主租借營造廠執照自己發包為 71.0%; 業主發包給營造廠為 12.9%。顯示租牌施工為目前建築業之一般現象。
9. 1987, 3 月 5 日, 本研究訪問某開發商之負責人及作者之經驗。
10. (1) 中華民國建築師公會全國聯合會主辦, << 1984, 7 月 11 日, 當前我國建築問題座談會 >>, 刊於建築師雜誌, 1984, 8 月號, P. 26~28。黃模春:「目前營造業管理規則中規定營造廠應設主任技師, 但是對主任技師的職責並未言明, 因此建築工程施工中發生問題時, 往往沒有人追究主任技師的責任。」吳聖洪:「營造廠借廠風氣無法遏止, 主任技師形同虛設, 施工單位未負起按圖施工, 確保品質, 指導施工方法等技術責任。」
- (2) 此外, 康德泰 (1982: 7~8) 在 << 現行營造業管理制度與其改革之道 >> 一書中, 亦指出:「營造業的良莠實決定了工程品質的好壞, 但作為營造業靈魂人物的主(專)任技師, 我們却讓他們睡著了, 主(專)任技師幾乎形同虛設, 其功能根本沒有使出來。……專任技師好像是法定的閒人, 只徒然用來增加廠商人事開銷罷了。」
11. 謝德成 1987, 台北市非正式部門中建築工人之研究, 碩士論文初稿, 「建築業之正式部門(地主、建設公司、營造公司), 利用轉包的關係剝削非正式部門(包商、工頭、工人), 同時常以控制市場的手段, 使非正式部門成為附屬。」

12. 台灣建築徵信, 1987, 4 月 6 日; 台北市勞工檢查所表示, 自 1974 以來, 本市營造業職業災害件數, 一直高居各業之首。
13. 1987, 4 月 7 日, 本研究訪問某開發商之負責人。
14. 陳隆昌, 1986a, 「據了解, 北縣有將近八成的業主, 係屬自地自建性質, 真正以公司名義在北縣運作者, 直可謂鳳毛麟角, 平常自組成一個 Group, 遇到有案子時, 則採『插花』方式投資, 案子結束後, 則各自『修身養息』, 直到下個案子推出時, 再予重新組合。」
15. 聯合報, 76, 3 月 21 日, 財稅官員表示: 此一手法於房地產界相當盛行。亦即建築公司在「關係企業」、「關係機構」等名義下設立子公司。但在房屋興建、銷售完畢之後、子公司宣告倒閉, 逃避營利事業所得稅, 其營利事業所得完全歸「關係企業」或「關係機構」所有。依所得稅法規定, 營利事業宣告破產者, 應依限向稽征機關提出營利事業所得決算申報; 未依限申報者、稽征機關應依查得的資料, 核定其所得額及應納之稅額。但是, 實際作業上, 母公司主體已消滅, 稽征機關很難對其課稅。
16. 根據經建會 (1981: 119~124) 指出: 台北都會區自有住宅者, 其自備款的主要籌措方式, 為標會 (35.02%), 其次為存放於金融機構 (34.95%)、變賣家產 (13.99%)。籌措時間平均 8.2 年。其中超過 10 年 (含) 以上者佔 37.87%。按從業者身分看, 受私人雇用者, 平均籌措時間為 10.63 年。
17. 1986, 11 月, 本研究訪問之個案之一。據受訪者表示, 他有許多朋友與他的情形類似。本研究訪問之其他個案中, 有的較差 (如由於能力有限, 買的房子更小), 有的較好, 但情況仍很類似。
18. (1) 聯合報, 1986, 10 月 10 日指出「建築公司壟斷房屋貸款, 幫助

銀行吃消費者」，而「據瞭解、建設公司貸出與銀行間，在房貸利率決定循環鍊上有特殊關係，尤其建設公司為企求企業融資方便，常會以一兩億元的房貸大案子，換取企業與銀行在其他往來業務上的關係。」……「但是，消費者卻付出比一般銀行稍高的利率。」

(2)聯合報，1986，3月14日民意調查指出「大台北地區65.8%的民衆同意『和銀行打交道要看交情』。」

(3)聯合報，1986，10月10日指出「國內各金融機構所使用的定型化約定書，遍存各種不合理，甚至不合法的條款。」

(4)聯合報，1987，4月13日指出「住宅貸款業務成為銀行的搖錢樹」，「以住宅貸款為主力業務的台灣土地銀行，主要靠住宅貸款賺大錢，其盈餘達成率多半居省屬行庫之冠」。銀行成為國家資本積累的工具，民間不得設立。1986年11月間全國游動利率自由化所引起的「住宅貸款」大搬家，源於非國家經營的美國花旗銀行。

19.根據經建會（1981：138～147）指出：台北地區住宅支出佔每月收入40～50%時，有55.32%的受訪戶認為尚可應付。佔每月收入50～60%時有43.75%的受訪戶認為尚可應付。佔每月收入60～70%時，有38.1%的受訪戶認為尚可應付。佔每月收入70～80%時，有45.45%認為仍可應付。「節衣縮食以購屋已是各家庭的普遍現象。」

第四章 台北邊緣地區違建之發展、轉型及其運作機制

「貧民窟之所以為某些人稱之為貧民窟，實乃由於他們用一種『異例』的眼光予以看待——成為觀察者以自認為適當的價值觀和知覺對都市形式所做的描述……。然而，在社會及經濟面，它呈顯了對都市空間的調節功能，同時也服務了住民及該城市。」（Peter Mar- ris, 1981：69）

「事實上，在所有違建類型中，有些確實過渡擁擠，有些則有古老街道形式及開放空間；然而，大多數來說，他們都會投入大量的精神來改善建築物以及都市服務。貧民窟，惟一最大的差別是，它聚集了大部份同屬低階層的社會，往往以違反土地使用之名，而處於不合法的狀態。」（Jamice E. Perlman, 1976；13）

第一節 台北邊緣地區違建之發展及轉型

1958年2月10日台北市政府航空測量既有違建，並於1963年10月21日進行全面性的違建普查（註1），建立了當時最完整的違建檔案，以做為新舊違建處理的依據。但此項調查僅限於未擴大行政區時之台北市，而且未包括合法房屋內之附屬違建。（台北市政府，研考會，1977：174）即使如此，台北市舊違建的居住戶量約佔總戶量的31.5%（表4-1）。此後，便從未有過全面性的普查工作。1963年未經全面普查的台北縣地區，及1963年以後的台北市違建發展仍缺乏正式的統計資料。（註2）凡不屬於台北市舊有違建而違法建築者，本文統稱之為「違反管制之違建」。

表 4—1 台北市舊有違建統計

調查年度	違建人口(戶量)	該年人口(戶量)	$\frac{\text{違建人口(戶量)}}{\text{該年人口(戶量)}}(\%)$
1963	292,894 ¹	1,027,648	28.5
	(72,056) ²	(228,631)	(31.5)
1966	352,000 ³	1,300,000	25

資料來源：1.台北市政府研考會，1977.

2.林元興，1973.

3.Mannel Castells, 1980.

「違反管制之違建」包括佔地違建、合法房地內的違建（如法定空地、陽台、屋頂或騎樓之違建）或其他違反法令管制之違建，如禁限建區之違建、計畫實施前之搶建或違反分區使用管制……等）。違反管制之佔地違建雖缺乏詳實的統計，然而，每當公共工程擬將實施，則便湧出成千上萬的違建，如社子島一萬五千多戶、板橋堤坊外長江路一帶二萬多戶、溪洲社區七萬多人因為沒有防洪綫而尚未實施都市計畫、大陳新村上千戶違建以及隨著環河路的開闢帶來的違建大道（約上千件公地違建工廠）。

此外，合法房屋內日益普遍的附屬違建，迫使國家於 1983 年 7 月 1 日採取更寬嚴的政策。亦即透過法定的申請程序，在地方政府所訂定的認定基準內，得建蓋違建。雖然，此類違建不為建照辦理人員所認可；但却以「暫緩拆除違建」之名，表示其暫時容忍之意，而為違建查報人員所承認。不同單位採取不同認定標準，多重的解釋，加

上認定過程煩複的判斷過程，使得所謂「合法」、「非法」，即使是建管人員都不易指出其間的分野。（註 3）

由於「台北市舊有違建」、「違反管制之違建」、「暫緩拆除違建」為主 建築機關管制之對象。而且是台北邊緣地區普遍存在的現象（註 4）；因此，我們將於第二節之中配合個案之描述來分析其運作機制。

第二節 台北邊緣地區違建之類型及其運作

一、台北市舊有違建及其運作

1949 政府遷台，隨政府來台的軍、公教人員大多數集中都市，「由於房屋不敷分配，遷台同胞大多無寸土片瓦。尤其，攜家帶眷者急需安置，所以因陋就簡，搭蓋蓬舍，佔用公私土地、河岸、水岸、街巷等。」（唐學斌，1975：152）。另一方面，由於台北市成為國家支配其他地區的臨時首都、政經中心。經濟的發展、大量公共設施的投入促成台北都會區形成。（陳紹馨，1963：537）人口的直線上昇，使得違建如雨後春筍一般出現，「尤其在 1961 年左右，在都市中蓋違建出售、出租，成為一種熱門生意，於是違章建築像野火一般蔓延各大都市，其中尤以台北市情況最為嚴重。」（唐學斌，1975：152）1963 台北市全面普查時，便發現不少「住戶已是原地轉手第十幾次的人了。」甚至，「有些職業違建戶，擁有好幾間違建，專供出租之用。」（建築與計畫編輯室，1969：27）

台北市的舊有違建在都市建設的推動，原來以妨礙都市計畫、

公共交通爲主的舊有違建（共佔 72.46%）（表 4-2）確實在有計畫的控制中逐漸消失（拆除後之剩餘戶數，約爲原調查總戶數之 38%，參考王惠斌，1984）。然而，由於所面對的是變動的住戶，而其救濟與它置却以「1963 建卡有案、1969 以前設有戶籍、住於現址」、「以原卡片而不問住戶數，一卡配售整宅一戶，以違建原面積大小分配整宅」的辦法，形成「常有數戶共同共有分配一戶整宅，亦有人口多的配小面積整宅，人口少的反而分配到大面積的整宅……等等情形。」（台北市研考會，1977：193）這種制度上的問題，不但使執行計畫受到種種阻礙，而且使得拆除工作常需以暴力的方式來完成。（註 5）

表 4-2 舊有違建類別分配表（1963）

妨礙項目	間數	%	妨礙項目	間數
都市計畫	29,348	55.49	道路	17,243
公共交通	8,972	16.97	公園	4,834
市容觀瞻	6,675	12.62	學校	898
環境衛生	4,762	9.00	市場	125
公共安全	1,130	2.14	綠地	47
其他	747	1.41	其他	6,201
尚無妨礙	1,253	2.31	合計	29,348
合計	52,887	100.00		

註：52,887 間共 72,056 戶

爲了對抗外來力量的破壞，違建區內的居民常形成強烈的內聚力及良好的鄰里關係，守望相助；避免被「人」放火或嚴禁兒童放火等。這些地區一旦面臨都市建設開闢，爲爭取更有利的安置。

違建居民往往集體抗議、請願、或經由議員關說。透過政治途徑，爭取一個容身之處（或更多利益）。（註 6）

三、違反管制之違建及其運作

從違建物的規模及其形成條件的差異性，違反法令管制之違建可以分成「集中發展型」及「零星發展型」二種。前者，往往在某一特定的相關計畫（都市計畫或區域計畫或洪水平原管制計畫）公告前搶建；其後，在都市成長過程中蔓延。如台北市防洪堤外社子島 11,000 多戶、板橋防洪堤外長江路及江子翠一帶 20,000 多戶及未實施都市計畫、未做堤防的浮洲 70,000 多人。或者由於地方政府政策性的特殊措施，在缺乏控制的情形下惡化，如板橋大陳新村上千戶的集體違建或台北市的遷建基地。

而普遍存在的「零星發展」則在合法的土地上或其鄰近公地上，加蓋違反建築（或都市計畫等相關）法令之建物或填加物如防火巷違建、空地違建、陽台違建、屋頂違建、騎樓違建或不按圖施工，擅自變更用途之違建。然而，不管那一種違建，其存在皆是歷經一翻辛苦的折衝。

（一）集中發展型之違建及其運作

台北市社子島係淡水河防洪計畫中的滯洪區。而且，大部份爲河川地、水利地及小部份私地的一級洪水平原管制區。然而由於二十多年來人口的快速成長，形成了 11,000 多戶住民。在透過各方勢力（立委、市議員）的仲介，雖然不能改變決策主體「保護大台北地區」的決定。但，地方政府最後原則上同意居民就地整建——一樓部份只能設樑柱，不能做牆，避免妨礙排水，許放寬房屋高度至 3 樓。並於 1988 年編制堤坊加高工程預算。（

中國時報，1987，4月15日；聯合報，1987，4月14日；4月15日）

在疏洪道法綫以外，早期搶建開發的大漢溪旁板橋堤外的集合住宅（在長江路、文化路、新海路一帶，包括板橋國中及縣立殯儀館）。在「北區防洪三期計畫」即將實施的1987年發展成2萬多戶後，由地方政府提出「堤坊綫從河寬700m縮少為500m，俾使住民獲得安全保障，免予拆除」之建議。（中國時報，1987，4月1日；聯合報，1987，2月28日；經濟部水資會，1970；1976；省政府建設廳，1984）

由大漢溪冲刷形成的板橋浮洲，早期地廣人稀，且屬於一級洪水平原管制區，部份在疏洪道內，既無防洪綫，亦未實施都市計畫。然而，由於都會區的迅速擴大，「短利商人，搶建公寓，未考慮建蔽率，巷道狹窄，消防車行動受限……。」（聯合報，1987，2月21日；1987，2月23日）。除了早期林立的工廠，台北紙廠、華僑中學亦在此隨後設立。1987年後地方精英表示「應先實施都市計畫，以有效剷除浮洲這個惡瘤。」

1963年，「由中華民國出土地，美國政府出錢建屋，提供給當年自大陳島最後撤退的義胞一個可供容身之處的大成新村」。由於「每一口一坪，若一家四口則僅得四坪住屋。隨著孩子的成长、成家、生子，全村在集體未申請執照的情況下，加建2~4樓，可以說沒有一間房屋不是違建。然而，透過民意代表陳情，經縣議會多次討論，終以其特殊歷史、政治背景專案辦理，並由省府報請中央暫緩拆除。（陸嘉麟，中國時報，1987，4月10日；4月11日）

早年羅斯福路開闢時，考慮拆遷戶之安置，地方政府將大安

區「通化街」及松山區「五分埔」之公地，分割成每塊8~9坪的土地，分售給拆遷戶，再由拆遷戶蓋成一層簡易平房。然而，1973年畸零地使用規劃公佈後，這些土地皆成了不能建築的畸零地，居民乾脆不申請，自己搭起3~4樓違建。導致了地方政府難以處理的困境。（註7）

(二)零星發展型之違建及其運作

此類違建往往在建築使用執照取得，居住一段時間之後由於戶內人口增加、室內空間不敷使用。居民自行雇工營建的違建。（根據行政院主計處台灣地區民間自建營繕工程調查報告推估：1981年一年之中營繕且不會或不必要經由營造廠蓋章或辦理申請建造執照與使用執照之工程，北部地區屬營繕新建房屋工程者，計有977,220坪，約3,224,826m²。）這種情形往往利用陽台（註8）、騎樓、屋頂、防火巷、40%的法定空地加蓋，以濟一時之急。（註9）有時並與合法的住宅市場結合運作：即在規劃設計時，設計者被要求「將可能成為違建加蓋的空間，納入整體規劃設計之中。（註10）

此外，此類營建行為有時亦涉及地方政府代理人之仲介，而形成了「違法」情事。以下僅按已暴發之個案，分析其社會角色間之運作。

1. 類型A——圖4-1

建設公司結盟地方政府使用執照承辦員（包括組長及技士）、偽造證件技術者（如照像館之暗房處理）、地方民意代表（如議員），以協助開發違建部份，使順利納入市場，合併銷售。據黃口漢（聯合報，1987，4月17日）指出：「此乃慣見手段，大部分相安無事，少部份因人事恩怨，扯出違建問題

而發生糾紛。不過，大部份都很容易擺平。」此類暴發之個案如三重自強華廈。（聯合報，1987，4月；中國時報，1987，4月）

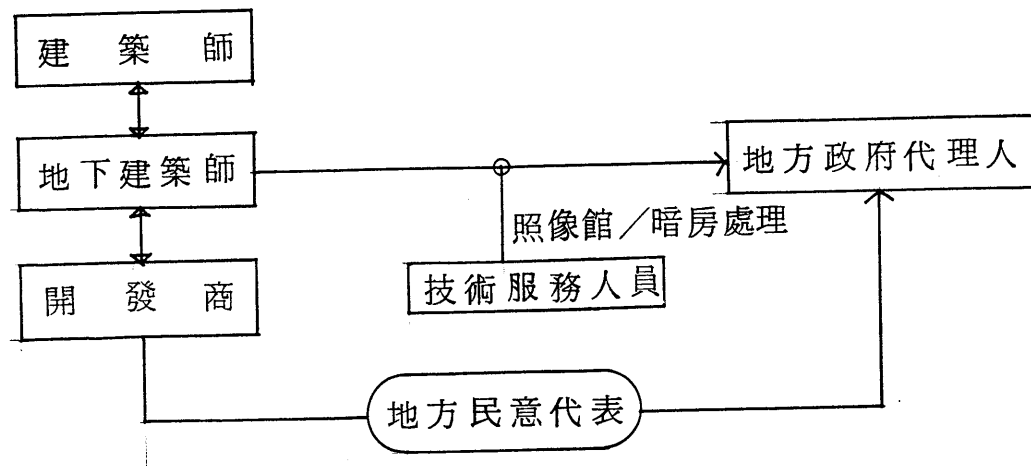


圖 4-1 地方政府代理人非正式仲介類型 A

2. 類型 B

建設公司連盟地方政府主管人員（如工務局技正、建管課課長、業務承辦員、工程隊技士、農業局水土保持課技士……等），但僅其需從側面協助。並透過業務處理技巧、人事管道等使有利龐大開發計畫在長期非正式運作的情境下，逐年開發別人所不能開發的地產，如北縣賓士園案、大千豪景案。（國內各大報紙，1987，3-6月）或者建設公司連盟地方政府主管人員（如副局長、建管處處長、建管處總工程師、建管處副工程師、或股長）共同開發地產。並透過其專業能力及職權，解決了種種畸零地問題、國有地問題、建築法令問題、都市計畫問題。使該案得以「最佳開發的方式」順利通過建造執照

，取得使用執照。（憲政論壇、編輯部，1986；張年忠，1983及中國時報1983，3月1日；1983，3月2日；1983，3月3日；1983，4月4日）如北市石濤園案。（圖4-2）

此外，在都市建設過程中，地方政府代理人有時會透過正式管道，允許道路擴建兩側地主就地整建。亦即，允許地主不用到縣政府申請建照，而由鄉鎮轄市發給「合法的完工證明書」，避免了嚴格的法令審核。有時候，由地方政府首長私下首肯，「不必留置都市計畫所要求的騎樓地、人行道……」或者相互諒解了的「100%的建蔽率」。（註10）

三 暫緩拆除違建及其運作

(一) 非正式住宅市場

「內政部鑑於沒有能力拆除已存在的違章建築，積壓數量越來越大，加上警察1983年7月以後不管違建查報工作，各地方在人手不足情況下要負起查報違建的責任，可想而知違建問題會越加嚴重，所以乾脆放寬違建認定標準。」（李南，1984）。放寬之認定基準制定之後，新建住宅市場上，得以加建暫緩拆除違建的部份（如頂層），在昔日屬低價位且無人問津，瞬間提高一至二成（以本研究1987調查之個案為例，130萬之五層公寓，頂層約較昔日多出10~15萬元）。由於凡欲加建「暫緩拆除違建」者，必需辦理一定的手續，並「經由建築師鑑定安全及無妨礙屋頂平台之防火逃生避難」。自此，專為「暫緩拆除違建」承辦手續的中介行業隨之出現。亦即由「違建公司」負責找建築師蓋章、找工人施工、並負責打通地方主管機關以便順利獲得許可。事實上，這種情形以往便曾存在過；1983被合法化之後，工

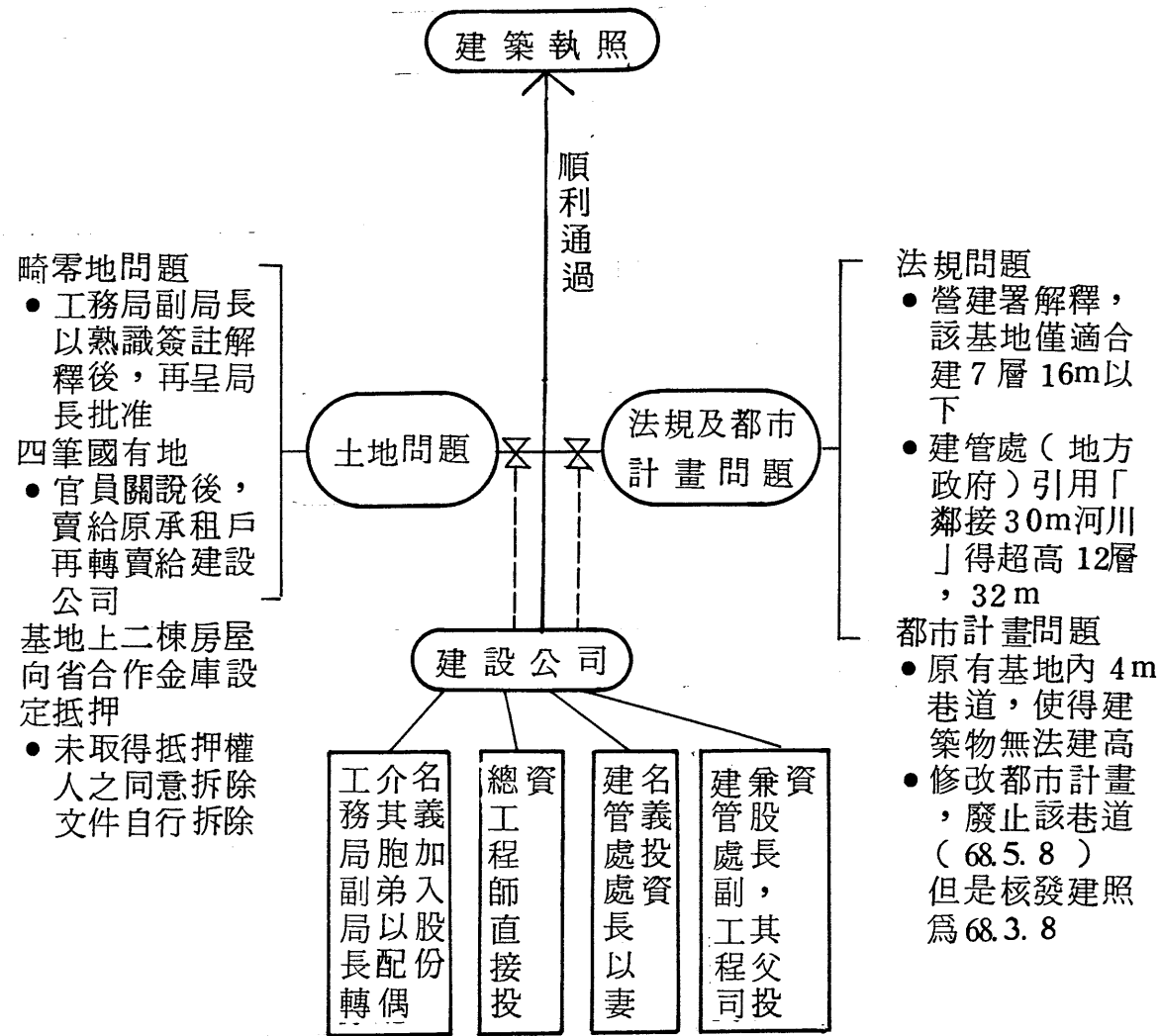


圖 4—2 地方政府代理人非正式仲介類型 B

資料來源：1.憲政論壇編輯部，1986年，憲政論壇34卷

5期。

2.張年忠，1983，亞洲人，4卷6期。

3.中國時報，1983，3月1日；1983，2月

；1983，4月4日。

作過程表面化而已。(註11)

(二)非正式市場之運作

事實上，經營最成功的「專業違建公司」多透過和主管機關密切的人事關係，共同思考如何替民間種種「違建的疑難雜症」，以便尋求對策。(註11)由於大部份業主多不滿意「合法面積」的束服，因此，多會要求設計者按其需求增加許多不合法的空間，而透過熟悉技巧的人，適當地安排則可使違法情事在表面上不那麼容易被察覺到。

此外，此類專業者亦會想出如何支應種種敵對者之檢舉，使該個案即令有人告發的時候，仍能讓承辦人員完滿結案，如：(註11)

- 1.在拆除人員執行前，自行拆除改成活動式，以便以後活動使用。
- 2.由拆除人員局部拆除，照像存證，以表示沒有包庇。俟執行完成後，業主自行復原違建物。
- 3.主辦人員將工具送至違章現場，人離開，工人到後拆點小物，意思意思(紅包交給工人)後回去！

然而，由於激烈的競爭，導致了此類違建之從業人員仍需降低經營成本、壓低收費標準(由原來10,000元/件降至5,000.00/件)以獲得大量的業務。

以下茲分二類「違建專業」經營者予以說明：(註11)

1. 掮客/地下建築師

由於業務量大，其收費標準甚至再壓低至2,000.00/件~3,000.00/件，這種按件計酬的方式包括：繪施工圖、找建築師蓋章、完成建管單位所要求之填表申請手續，獲得違建

許可證。

2. 建築師／非正式經營

法律給予建築師審核違建安全之責，於設計圖核對無誤後方能蓋章送審。然而，由於市場競爭激烈，建築師往往自行降低價格，以獲取大量的業務。在大量業務經營的狀況下，台北地區的暫緩拆除違建業務由少數建築師所囊括，且未能逐一審核。演變成部份建築師只是蓋章獲利，負名義上法律責任的「非正式經營」現象。

第三節 違建運作機制之分析：

台北地區的地方政府雖然一直把管制非法居住問題的企圖，當做市政建設的首要目標之一。然而，卅餘年來，它始終是執行當局揮不去的一片陰霾。曾經插手的單位廣及管區警察局、村里幹事、國宅處、建管處，無一不為「取締違章建築而深深苦惱」。「政府年來拆除舊違建、新違建却不斷發生，野火燒不盡，春風吹又生……。」（台北市政府研考會，1977：169；李南，1984：32；卓鐸，1984：119）

然而，由於違建的存在，壓低了勞動力再生產所必需的空間消費負擔，緩和了正式住宅需求的部份壓力，避免都會區住宅問題的尖銳化。因此，某種程度上，它以一種不公開的名目，被官方承認。雖然，建築主管機關一再強調違章建築隨報隨拆；但是，在生活必需的水電設備（由公營機構經營）却常給予某些程度的服務，以避免問題尖銳化。（註12）此外，為了稅收，稅捐稽征處則予以丈量，以利稅源課稅面積之掌握。（註13）換句話說，在某種程度上，違建的存在是

被國家容忍的。此外，如同前二節所描述及分析者，違建住民往往透過民意代表之官說，來干擾主辦單位之執行工作。而地方政府亦會留出一定的空間，來緩和府會之間經常性的張力。甚至專設府會協調部門（非正式），記錄「某違建由××議員說項」等字眼，以做為府會協商的籌碼。一旦有民衆檢舉告發，則由民間勢力之間自行平衡。（註14）這種地方政府與違建戶之間，透過民意代表的權力中介的模型，形成了類似守護神——子民（Patron-client）的關係，而有助於政治的穩定及人民的支持。（圖4-3）

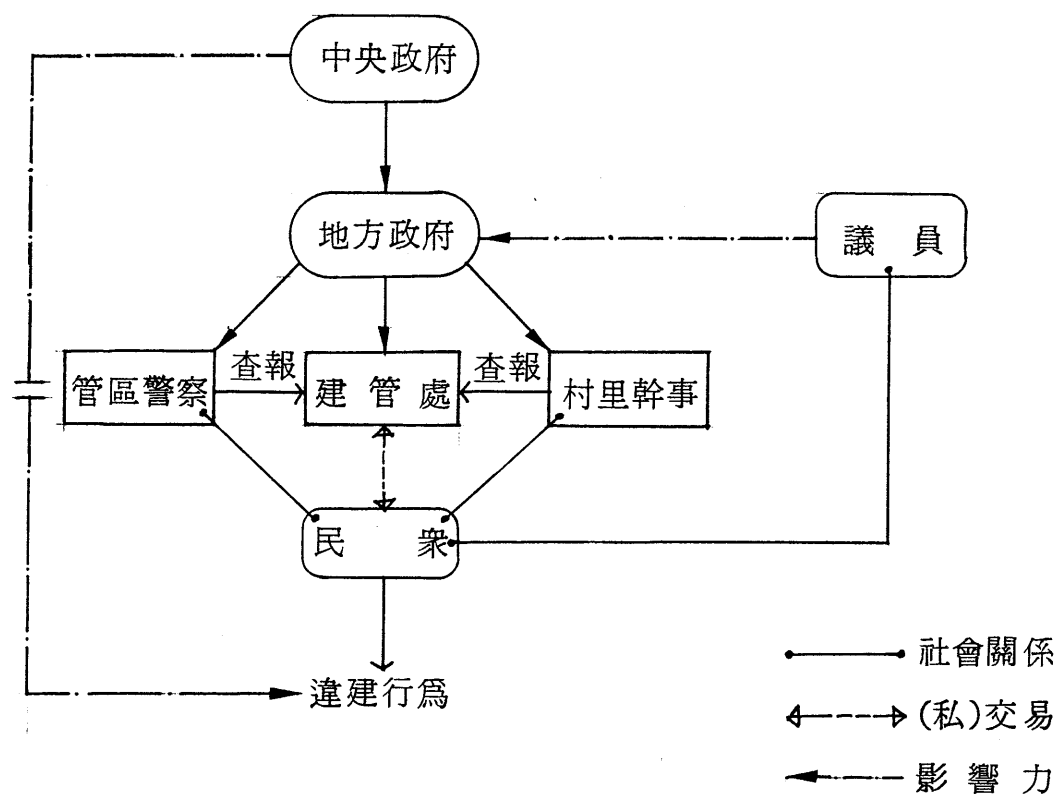


圖 4-3 非正式居住運作機制圖

註釋：

1. 根據總統指示，動員了台灣警備總部。由警備總部保安處會同台北市政府有關單位、台北憲兵隊，成立專案小組辦理。（台北市政府研考會，1977：192）
2. 1975年台北市政府委託文化學院所做的舊有違建複查僅根據舊有違建之資料進行，而未擴及全市。因此，1968年併入台北市之新市區——內湖、南港、木柵、景美、士林、北投及1963年普查後全市之發展仍缺乏完整資料
3. (1) 違建取締按列管先後有新舊違建之分，按處理方式有程序、實質之分。（台北市政府研考會，1977：192）1983年違建放寬取締標準之後，省市各有其不同認定標準及辦理手續。
(2) 據本研究訪問地方政府執行人員時指出。（1986，10月）
4. 根據台北市建管處官員估計，未查報之違建件數至少有十萬件。（中國時報，1986，8月22日）
5. 據本研究訪問地方政府之執行人員指出：「拆除工作有時，在半夜裏動員憲警上千人，全面包圍該區，外面人不準進去，裏面人拖出來，強制拆除。因為在日間執行，有時會有婦女脫去衣服躺在房間或備妥棍子、糞便等以圖反行。有時，更掛起國旗、國父像、總統像來對抗執行工作者……。」
6. (1) 1986，10月本研究訪問地方政府之執行人員。1987，3月，本研究訪問某違建區內之住民。
(2) 1986，10月本研究訪問地方政府執行人員時，指出「1984年底，台北市7號公園的違建區被一場大火燒掉了80多戶違建，地

方政府違建查報隊特別注意，不要讓他們重新搭違建。然而，住戶之中只要稍有錢，便在三天之內完成或搭蓋臨時急就的簡陋雨蓬——因為，他已無其他容身之處。

7. 1986，10月本研究訪問地方政府執行人員時，該員指出：「很難處理，因為每次取締都導致住戶集體陳情。」
8. 一般民間之建設公司，多習慣將法定陽台面積（ $\frac{1}{8}$ 總地板面積）蓋滿，以利將來加建。本研究走訪台北附廓市鎮、訪問相關之設計者，以及作者之經驗。
9. 此類情況，有時亦發生在昂貴的別墅區，或全省各級學校。如：
(1) 中國時報，（1987，4月16日，4月17日）內湖綠大地社區集體違建案件累計達39案，「每層違建面積大小一致，約在 $6.75 m^2$ ……」。
(2) 中國時報，1987，2月9日。根據統計，本省各級公立學校建物未申請建造或使用執照之違建為數龐大，光是省立高中部份即有35所學校，273棟建物面積十三萬七千三百餘平方公尺。…
10. 1986，8月；1987，2月。本研究訪問某邊緣地區之居民。
11. 1986，10月，本研究訪問地方政府承辦人員。1987，3月本研究訪問某專業違建之從業人員；以及作者之經驗。
12. 中國時報，1980，6月1日，「解決違建住戶接水問題水處充分發揮便民精神」，並要求違建住民與水處合法，理解政府「放寬條件辦理，完全是基於關懷市民的德意。」
13. 1987，3～4月本研究訪問地方稅捐稽征處，主辦人員表示：此一資料登記於各鄉鎮的稅籍冊之中，惟居於「隱私權」之理由，外界不得翻印。
14. (1) 1986，10月本研究訪問地方政府之承辦人員。

(2)謝憲昌，中國時報，1987，4月6日。「有人形容市議會開會期間爲『違建假期』，因爲建管處爲避免遭議員圍剿或責難通常不願在此期間，對違建戶採取行動。」

第五章 結 論

第一節 經驗研究小結

由於國家經濟政策的導向，再結構了台灣地區的區域空間結構，導致了城鄉移民。雖然這提供了台北都會區廉價的勞力資源；但也擠壓了原已擁擠的土地資源（台北盆地）。使必然依附在土地上的住宅消費成爲奇貨、成爲可投機的對象。而國家長期以來面對海峽對岸的政治壓力，加上，採取仰賴經濟發展來改善國民生活的策略；加上國家未能在適當時機調節住宅供需，產生了七〇年代的住宅危機。住宅短缺的危機及放任市場的制度留出了地產投機的空間，刺激了民間企業在七十年代將資本大量投入住宅市場。

從台北邊緣地區住宅市場的分析，我們更清楚地看到了這個階段的住宅如何被生產、交易與消費——一個屬於七十年代、台北邊緣地區、特定社會網絡關係上被界定了的特殊生產網絡。以下我們分四個部份來總結其特有的運作方式：

一住宅生產的開發主體

在都市土地價格日益盤昇的台北邊緣地區住宅市場中，地主及開發商爲了利潤追逐，以非正式經營的方式介入住宅生產的行列。使有利於不動產資本轉爲可流通資本，使住宅市場成爲資本積累的工具。

三住宅生產網絡

由於資本邏輯要求利潤的本質，台北邊緣地區的住宅生產（包括設計、施工或銷售）在特定的社會歷史情境下，被要求以較廉價的方式（節約成本），達到最有效的運作（被當時社會所界定）。而住宅生產網絡中的非正式部門（IFS）擔負了這個功能。

三住宅市場交易網絡

在大多數邊緣地區居民無法負擔起昂貴住宅消費的情境下；不論是買方或賣方都儘可能用各種名目來規避稅負。而國家由於行政作業上的技術障礙，亦難以深入追查。原來是官僚制度上的缺失，在此特殊情境下，反而助長了民間住宅市場運作的順暢。

四住宅消費及勞動力再生產

從中低階層的消費過程來說，我們發現台北邊緣地區住宅市場之正式部門運作所生產的住宅產品緩和了部份住宅危機。然而，也迫使消費者主動地再投入更多勞力於非正式部門——提供了國家經濟發展不可或缺的勞力資源。

換句話說，除了少數特定住宅可以擔負昂貴的正式部門的生產網絡之外。七十年代所生產的更多住宅，是仰賴非正式部門而被生產出來的。也正由於非正式部門以其強韌而具有活力的特質，以粗糙的生產技術，透過特殊的地方社會網絡參與了現存的生產秩序；因此，才可能生產出如許龐大的住宅量——五年間生產了歷年住宅生產總量的 31%（台北市）及 42%（台北縣）——提供了該地區中階層及中下階層的部份住宅服務，緩和了都市住宅危機。然而，

由於公共投資、計畫制度所形成的土地資本積累，在地產開發集團的企意干預下，衍生了「社會公平」中值得爭議的課題。（我們把它移於下一節中進一步深入討論。）

除了合法住宅市場非正式部門生產的住宅緩和台北都會區的住宅危機之外，台北邊緣地區被制度所界定並排除於外的違建亦擔負了住宅問題及都市空間的調節功能，而且，服務了住民及城市。

台北邊緣地區的違章建築雖然在法意上被國家所禁止，但是其發展却無法被充分的控制。然而，由於違建緩和了正式部門的供給，以及國家 1983 以後適度的放寬取締，使得居住問題有了暫時舒緩的管道。從違建如何維繫其現有住宅消費的手段來說，違建戶、專業者及地方政治代理人之間，更透過地方社會網絡緊密地形成了特殊的連鎖。亦即「現實的世界裏」，人們多透過非正式的「政治運作」來解決他們的困境或獲得利益；而不是訴諸專業所標榜的「規劃理念」。甚至，所謂「理念」反而成爲「種種不宜爲外人所知」的美麗糖衣，成爲追求利潤的工具。

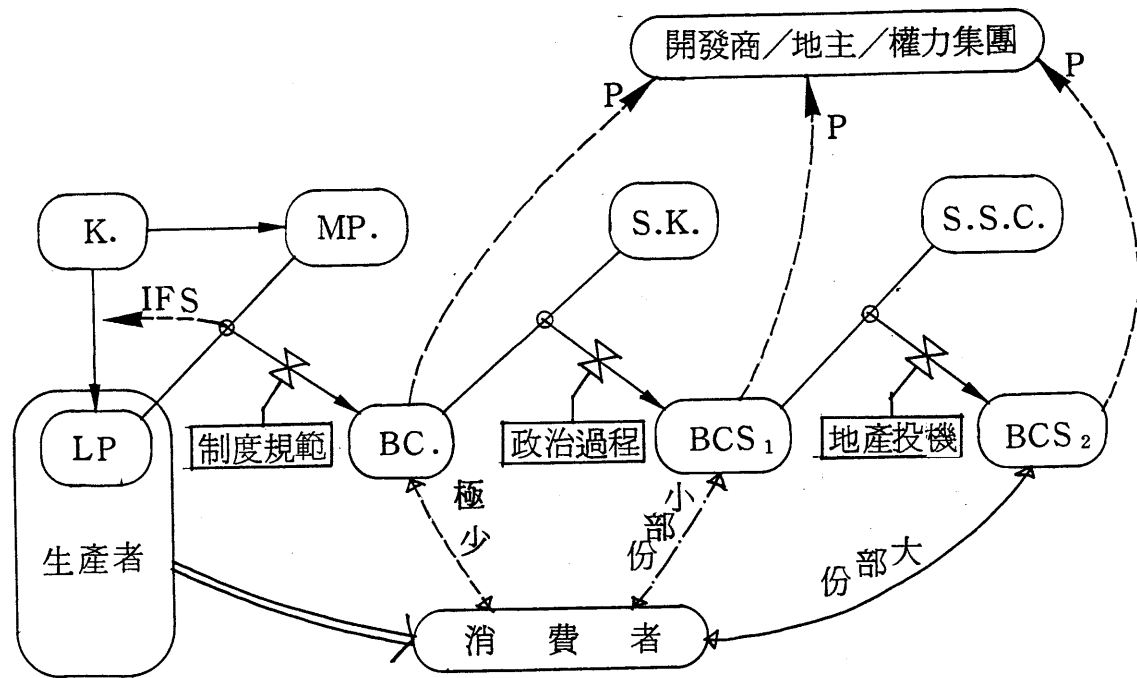
第二節 討論 —— 爭議與再分析

除了前述經驗性的結論之外，我們認爲本論文引發一些值得深入討論的議題。特編排於論文結論之末，以供未來相關研究的參考。

一土地資本積累的形成及其問題

在圖 5 - 1 中，我們把資本（capital）、勞力（labor production）、資源、原料、工具（material production）、社會成本（social capital）的分配及空間商品的投機——剝開

，俾能更清楚地區分出住宅成爲一般商品與投機商品之間的階段性差異。



- | | |
|----------------|--------------------------------|
| K. 資本 | BC. 營造物商品 |
| LP. 勞力資本 | SK. 社會成本 |
| MP. 土地資源、原料、工具 | BCS ₁ . 附加社會成本之空間商品 |
| P 利潤 | SSC ₁ 空間商品之特殊性 |
| | BCS ₂ 地產投機後之空間商品 |

圖 5—1 地產開發之成本組合、利潤來源及流向

在住宅剛被生產出來時，此一營造物（BC₁）雖然也受限於法令制度，但仍只是一個很粗糙的商品。然而，透過政治的運作某些地區優先獲得了社會成本的投入，形成了「附加社會成本的空間消費」，於是地價、房價高漲。其次，由於土地的稀有性，透過有計畫的掌握土地（土地投機）；只要土地被炒熱，必然附著在土地之上的住宅商品亦水漲船高；擁有者不必再投入資本或勞力，便可獲得高額的利潤。由於都市平均地權並未完全實施，土地增值只有部份歸公，而這種稅制實行所依賴的，由政府制定的公告現值却又遠低於市價，因此無論暫時囤積土地，或作為房地產投資，均成爲最有利可圖的要徑。這也就是爲什麼 1987，2～5 月間國有地標售過程中，各財團皆以高出底價 2～4 倍的價格搶標的理由所在。（表 5—1）

由於土地及其上附著的住宅商品化，迫使空間消費必須透過資本爲後盾來取得；因而成爲特定階層競逐的疆域。空間的社會分化問題帶來了社會資本分配不均的問題。然而，國家居於照顧全民利益的立場，應採取何種態度介入市場呢？我們認爲這將是一個會被爭議，而且必須不斷被爭議的課題。而這個爭議將直接涉及社會制度的形成、國家的角色、以及社會公平的敏感課題。

三 非正式部門的界定和爭議

本論文雖然引用國家發展研究上，被廣泛討論的「非正式部門（informal sector, IFS）來描述台北邊緣地區住宅市場的各類行爲。但是，本文有意的不從定義下手。事實上，從論文的描述和分析中，吾人不難發現這是一個相當複雜的問題。一旦界定的標準有所變動，將被括出的 IFS 群落也就不一樣。而「標準」卻常因社會的情

表 5—1 1987 國有地標售價格表

建地名稱 (或位置)	總面積 (坪)	底 標		投標公司	標 價	
		總價 (萬元)	萬元 / 坪		總價 (萬元)	萬元 / 坪
1 台北信義計畫區內 (台灣機械公司, 1987. 3. 24.)	5,486.00	178,000.00	32.45	國泰人壽	201,121.89	36.66
2 南京東路三段緊臨 華航空地, (國有 財產局, 1987. 2. 27.)	1,755.00	43,000.00	24.50	國泰人壽 顏文澤 陳懿輓 蔡乃龍 新光人壽 國產實業 華僑商銀	158,068.00 151,620.00 145,000.00 132,927.00 131,722.00 124,690.00 119,759.00	90.07 86.39 82.62 75.24 75.06 71.05 68.24
3 信義計畫台北市議	2,100.00	57,000.00	27.14	太子建設 捷和建設	83,777.00 122,620.00	47.74 58.39

會旁

境、政策意圖的轉向而有不同。

從企業單位來說，以是向政府部門登記為區分標準呢？或是以向公會登記為標準？或是以其經營方式為標準（如一屋公司皆為 IFS）？或從是否違法為判斷標準（事實上，一屋公司或自地自建自售的地產開發集團在行政手續上，可能大部份都合法）？我們認為：與其用僵硬的定義來界定 FS / IFS，不如把它當成是一個動態的過程。亦即，某社會活動在特定的情境下，由於特定的目的，被制度化，因而有正式部門，而不需正式規定或有意規避規定的活動，就是非正式部門。然而，這些活動憑什麼被制度化呢？被制度化之後有什麼保障（或好處）呢？如果沒有有利的條件，何以要加入這制度化的行業呢？從台北邊緣地區住宅生產的方式及生產網絡來看，廣泛地非正式部門活動促使吾人追問：到底是非正式部門為新興現象或合約勞工為新興現象，台北邊緣地區住宅市場的經驗顯然偏向後者。若是如此，這和 Portes (1983) 指出：在歐美「非正式部門的過程是為反對建立一個法律與合約完善的勞力市場的趨勢，而重組落伍的經濟形式」的觀念，恰好形成鮮明的對比。

其次，從台北邊緣地區住宅市場的經驗研究，更進一步指出：IFS 以充滿活力的勞力，長期地參與了現存的生產秩序之中。也因為如此，所以台北地區才可能在 1976 ~ 1980 每年生產約七萬個住宅單位。在現實的住宅生產網路中，FS / IFS 的結合，揭示了「二者都只是一個經濟體系下的一部份而已」（Portes, 1983 : 152）

從部門與部門間的連作關係來說，台北邊緣地區的住宅生產雖然也有轉包的現象；然而，不同的社會角色（或企業單位）之間，却不是 FS 支配 IFS 的絕對關係。在現實世界中，FS 在企業單

位只代表了對國家法權體制的表面承諾。由於 I F S 的形成，往往和地方社會組織緊密地結合在一起，因此實際的宰制力量却仍是 I F S。這從正式部門的建築師、營造廠（或其主任技師）在生產過程中（設計、施工）往往受制於非正式部門開發商、地下建築師可以得到鮮明的對比。在此一特殊的情境下，I F S 不但擁有更大的活動空間；而且，可能擁有更多的利潤。I F S 為社會大眾所接受，因為主導住宅生產（或社會再生產）的，不是制度的規定，而是資本運作的邏輯。「制度」只是社會關係的一種形式約定，「制度」一旦被僵化為執政者的意圖，便有被架空的危機。

參考文獻（英文部份）

- Bassett, Keith and John R. Shor~~at~~
1980, Housing and residential structure: Alternative approaches London, Boston and Henley: Rontledge & Kegan Paul.
- Bratt, Rachel G. and Chester Hartmen and Ann Meyerson (ed).
1986 Critical Perspectives on Housing Philadelphia Temple University press.
- Castells, Manuel
1977, The Urban Question: A Marxist Approach Trans. Alan Sheridan. Massachusetts: The M.I.T. press.
1978, City, Class and Power Trans. Elizabeth Lebas New York: St. Martin's Press.
1980 " MULTINATIONAL CAPITAL, NATIONAL STATES, AND LOCAL COMMUNITIES " Working paper No.334 California: U.C. Berkeley.
1981, " Housing Policy and Urban Trade Unionism: The Grands Ensembles of paris " Working paper No. 363. California: U.C. Berkeley.
1986 " The SHEK KIP MEI SYNDROME: PUBLIC HOUSING

AND ECONOMIC DEVELOPMENT IN HONG KONG " Working
paper 15. California: U.C Berkeley.

Dickens, Peter, Simon Duncan, Mark Goodwin and Fred
Gray .

1985 Housing, States and Localities
London and New York: METHUEN

Gilbert, Alan

1982 Urbanization in Contemporary Latin America:
Critical Approaches to the Analysis of Urban
Issues. New York: John Wiley & Sons.

1982 Cities, Poverty, and Development: Urbanization
in the Third World London: OXFORD UNIVERSITY
PRESS.

Marris, Peter

1979 " The meaning of slums and Patterns of change "
International Journal of Urban and Regional
Research, vol.,3-3.

PERLMAN, JANICE E.

1976 The MYTH OF MARGINALITY: Urban Poverty and po
politics in Riode Janeiro, Berkeley Los Angeles
London: University of California Press.

Portes, Alejandro

1985 " The Informal sector and the world-Economy:
Notes on the structure of subsidized Labor" in

Urbanization in the World-Economy. Timberlake,
Michael (ed.)

1983, "The Informal Sector: Definition, Controuersy,
and Relation to National Deuelopment", Reuiew,
VII, 1, Summer, p.151-174 53-62. Orlando:
Academic Press.

Portes, Alejandro and John Wolton.

1981 Labor, class and the International System
New York: Academic Press

SAFA, HELENI.

1982 TOWARDS A POLITICAL ECONOMY OF URBANIZATION
IN THIRD WORLD COUNTRIES
DELHI: OXFORD UNIVERSTTY PRESS

Smith, Wallace F.

1971 HONSING: The Social and Economic Elements
Berkerley, Los ANGELES, LONDON: University of
california press.

Tsai, Hsung-Hsiung

1979 Housing Investment and National policy:
Expansoing the private Market to meet sociol
needs of Taiwan.
Dissertation of ph.D ARCHITECTURE AND
URBAN PLANNING. V. PRINCETON.

Eitlin, Maurice

參考文獻 (中文部份)

1. 大華晚報，1981 <社論：嚴懲炒地皮>。
1986 <環島行、看選舉>。
2. 工商時報，1985 (A) <地方產業與選舉專題報導> 1~13。
1985 (B) <探索地方主導勢力專題報導> 1~5。
1986 <工商勢力與選舉系列報導> 1~15。
3. 中央選舉委員會，1984 <中華民國選舉概況>。
4. 王寶輝，1977 <杜絕房屋建築糾紛——房屋預售制度問題探討專輯>《房屋市場月刊》。
5. 王青昱，1976《臺灣壽險資金來源及運用》交大管研碩士論文。
6. 王克敬，1985 <焦點報導：鄭周敏的袖裏乾坤>《工商時代》1月號。
1986 <購屋之節稅技巧>《工商時代》5月號。
7. 王世貞，1984 <信託公司與房地產>《臺灣房屋市場月刊》3月號
8. 王惠斌，1984《台北市舊有違建戶居住環境之研究》淡大碩士論文。
9. 王靖，1984《我國房地產投資利潤規劃與控制之研究》文化大學管研碩論。
10. 司馬卓介，<高樓禁建的來龍去脈及其對建築事業的影響>。
11. 田文德，1986《台北都會區住宅系統動態模型之研究》中興大學碩論。
12. 江金山，1985《公共利益團體影響公共政策之研究》政大碩論。
13. 行政院主計處，1982《台灣地區國民對家庭生活與社會環境意向

調查報告》。

1980～1986《國內遷徙調查報告》

14.中華徵信所市場研究部，

1980a《臺灣地區房屋建築業研究調查報告》，台北市建築業投資商業公會委託。

1980b《臺灣地區營造業現況調查報告》臺灣區營造業同業公會委託。

15.台北市政府研考會，1977《研究發展選集》。

16.臺灣省政府建設廳，1984《台北地區防洪初期實施計畫二重疏洪道工程執行簡報》。

17.行政院經建會住都處，1981《台北都會區住宅狀況抽樣調查分析報告》

18.行政院戶口普查處編印，

1967《中華民國55年台閩地區戶口及住宅普查調查報告》。

1971《中華民國59年台閩地區戶口及住宅普查調查報告》。

1976《中華民國64年台閩地區戶口及住宅普查調查報告》。

1981《中華民國69年台閩地區戶口及住宅普查調查報告》。

19.李一鳴，1985〈蔡家的褲子「十三兄弟」公家穿——國民黨立委與財閥勾結內幕〉《新路線》8(24)。

20.李利國，1985〈家住「日本公墓」〉《時報雜誌》。

21.李永然，1985〈談購買預售房屋的應注意事項〉《臺灣房屋市場月刊》9(10)。

22.李南，1984〈違建問題何時了〉《聯合月刊》4月號。

23.李重耀，1985〈探討房地產面積的計算〉《臺灣建築徵信月刊》6月號。

24.辛晚教，1969〈台北市空地地價問題之研究〉(上、下)《臺灣銀行季刊》6卷3/4期。

25.辛聞，1985〈蔡辰洲食信而垮——十信弊案概記〉《前進》3月號。

26.沈長祿，1975〈淡水鎮廢耕農地復耕計劃遭遇困難〉《聯合報》3(16)。

27.宋南國，1983《台北縣國民住宅供需關係之研究》政大碩論。

28.吳明梓，1983《我國建築投資業經營管理之研究》成大工管研究所碩論。

29.吳永義，1987《臺灣關於「非正式部門」研究的一些誤解》，未刊稿。

30.周鳳，1986《都市非正式部門發展之研究——以路邊洗車業為例》，中興都研碩論。

31.林淑蓉等，1984(A)〈焦點報導：國泰蔡家的天龍八步〉《工商時代》第31。

1984(B)〈焦點報導：笑傲江湖的新光吳家〉《工商時代》第32期。

1985(A)〈焦點報導：走出古堡的台南幫〉《工商時代》第41期。

1985(B)〈焦點報導：小茶商到大富翁的台塑王家〉《工商時代》第38期。

32.林凌，1974〈違章建築五花八門〉《展望》2月號。

33.林中森，1972〈台北市地價問題之研究〉《臺灣土地金融季刊》9卷2期。

34.林元興，1976〈台北市住宅問題之初步研究〉《臺灣土地金融季

- 刊》13卷3期。
- 35.林清和，1981《台北區房屋市場購買及定價行為之研究》交大管科研究所碩論。
- 36.林崇德，1977《台北市房屋建築業營銷活動之研究》交大管科研究所碩士論文。
- 37.阿 桔，1985〈買房子、賣房子，要繳那些稅？〉《臺灣房屋市場月刊》11月號。
- 38.卓 鐸，1984〈都市違建的再檢討〉《聯合月刊》12月號。
- 39.政 新，1973〈臺灣違章建築的處理〉《中興評論》1：12～13。
- 40.范德榮，1987〈飛漲的地價，沈重的心情〉，《臺灣房屋市場月刊》4月號。
- 41.袁佑民，1985〈十信案檢調單位處理始末〉《工商時代》第39期
1986〈法院拍賣之房地產〉《工商時代》5月號。
- 42.袁智樂，1979《台北市不動產市場之研究》政大碩論。
- 43.莊玉雯，1982《房屋預售問題之研究》政大地研所碩論。
- 44.唐學斌，1975〈大都市的蛙洞——違章建築〉。
- 45.袁智樂，1981〈台北房屋市場供給分析〉《臺灣銀行季刊》。
32卷2期。
- 46.張德周，1986〈台北縣的未來展望〉《臺灣房屋市場月刊》11月號。
- 47.康文雄，1982(A)〈板橋市長選戰觀後記〉《亞洲人》2卷3期。
1982(B)〈林榮三「稱霸」台北縣〉《八十年代》4卷2期。
- 48.康光華，1987，〈土地在那裏？〉，《臺灣房屋市場》，4月號

- 49.康德泰，1982《現行營造業制度與其改革之道》。
- 50.許健智，1978《臺灣房屋市場及其區隔分析》，碩士論文，淡大管研所。
- 51.許嘉棟等，1985《臺灣金融體制之研究》，台北，中華經濟研究所。
- 52.陳隆昌，1986a〈論交情、講關係——側寫台北代銷業〉《臺灣房屋市場》，10月號。
1986b〈另一個戰場——台北縣市場大勢〉《臺灣房屋市場》，11月號。
1986c〈眼光往前看——訪理事長趙長江〉《臺灣房屋市場》，11月號。
1987〈沸騰的心——國有財產局開標目擊記〉《臺灣房屋市價》4月號。
- 53.陳錫勳，1980《臺灣地區銀行業徵信調查之研究》，碩士論文。
- 54.陳諸浩，1986〈人不親、土親——盤根錯結的台北縣建築業〉，《臺灣房屋市場》，11月號。
- 55.陳麗春，1986〈淺談住宅需求〉《臺灣土地金融季刊》23卷3期。
- 56.陳聰敏，1972《台北市住宅建築業務波動之分析》，碩士論文，政大地政研究所。
- 57.黃大洲、廖敏琚，1982〈台北市地價分佈模式與變遷〉《臺灣土地金融季刊》19卷2期。
- 58.黃玲珠，1984《台北縣居住環境之研究》，碩士論文，政大地政

- 59.張龍憲，1979《營建業（建設公司，營造廠商）稅務法令彙編》
大事業出版社。
- 60.黃政民，1985a〈焦點報導：神秘保守的華僑信託〉《工商時代》
39期。
1985b〈焦點報導：異軍突起的東帝土集團〉《工商時代》
40期。
- 61.黃振國，1984〈土地增值稅解析——適用自用住宅用地優惠稅率
之法令依據及實務〉《臺灣房屋市場》9月號。
- 62.黃銘顯，1986a〈質與量的取捨——轉型期的台北縣市場〉《臺灣
房屋市場月刊》12月號。
1986b〈觀望遲疑、市場沈寂——剖析台北縣市場〉《臺
灣房屋市價》6月號。
- 63.曾秋木，1975《新發展地區土地投機問題之研究》，碩士論文，
政大地政研究所。
- 64.曾文龍，1982《北市房地產價格變動之研究》，碩士論文，政大
地政研究所。
- 65.曾際光，1979〈違章建築面面觀〉，《中國論壇》七月份。
- 66.楊建民，1977《台北市房屋經營策略與投資決策評估之研究》，
碩士論文，交大管研所。
- 67.傅美生，1984《台北都會區住宅權屬與住宅類型選擇之研究——
Log it模式之應用》，碩士論文，中興都研所。
- 68.傅宗懋，1979《中華民國臺灣省第六屆省議員背景之研究》，碩
士論文，政大公共行政研究所。
- 69.彭南元，1977《房屋委建及合建法律關係之研究》，碩士論文。
- 70.喬正龍等，1984〈焦點報導：充滿神秘色彩的鹿港專家〉〈工商

- 時代》，第三十期。
- 71.葉條輝，〈房地產突破不景氣經營管理心得〉《臺灣房屋市場》。
- 72.逸風，1967，6月10日〈談土地投機〉《經濟日報》。
- 73.張漢裕，1977〈臺灣地區住宅問題之經濟分析與計畫〉《臺灣銀
行季刊》，28卷4期。
- 74.賈宜鳳，1984〈台北都會區住宅需求函數之估測〉《臺灣銀行季
刊》，35卷1期。
- 75.詹昭聰，1977《台北市購屋者情報索求研究》，碩士論文，淡江
管研研究所。
- 76.詹哲見，1979《產物保險公司資金管理之研究》，碩士論文，文
化企管研究所。
- 77.楊艾莉，1986〈企業與選擇——立法委員的背後〉《天下雜誌》
12月號。
- 78.經濟部水資會，1970《台北地區防洪檢討報告》。
1969《經濟部水資會工作年報》。
- 79.經濟部，1976《台北地區防洪計畫初期實施方案》。
- 80.蔡添壁，1969〈違章建築處理與整建住宅計畫問題〉《建築與計
劃》，7月份。
1973〈在能源危機中研討房屋建設（上）、（下）——
現階段限建措施的認識與運用〉。
- 81.蔡宏進，1978〈臺灣人口移動的若干事實〉《中國論壇》，6卷
5期。
- 82.蔡勳雄，1987《住宅經濟上課筆記》。
- 83.廖弘凱，1984《台北都會區居住與就業活動之分析與預測（衝擊
分析）——經濟計量聯立方程式模式之應用》，碩士論文，中興大學

都研所。

84. 廖輝男，1984〈國何泰？民何安？——蔡家班購併金融機構的陰謀〉《八十年代》第一期。
85. 謝吉欽，1976《不動產稅務制度之研究》，碩士論文，政治大學。
86. 謝德成，1987《台北市非正式部門中建築工人之研究》，中興都研碩論初稿。
87. 劉泰英，1986〈經濟走勢——我國建築業與經濟發展之關係〉《臺灣房屋市場》七月號。
88. 劉惠雯，1985《台北都會區 社區／住宅選擇之研究》，碩士論文，中興都研所。
89. 劉振誠，1986《住宅價格影響因素之研究——以台北市松山、中山、大安、古亭區為例》碩士論文，中興都研所。
90. 蕭夫，1981〈康寧祥與謝長廷民主對話錄〉《亞洲人》，1卷6期。
91. 編輯部，1985〈監察院發佈十信調查案小組對該案處理之說明〉《憲政論壇》，33卷3期。
92. 編輯部，1986a〈FIABCI 特輯——內政部營建署張隆盛：中華民國臺灣住宅建設之回顧與展望〉《臺灣房屋市場月刊》七月號。
1986b〈FIABCI 特輯——行政院政務委員李國鼎：人口結構變遷對不動產發展之影響〉《臺灣房屋市場月刊》七月號。
1986c〈林豐正縣長談：開創台北縣新面貌〉《臺灣房屋市場月刊》11月號。
93. 蘇玉珠，1985〈細數國泰金字招牌下的營建世界〉《臺灣房屋市場月刊》，4月號。
1983〈購屋貸款面面觀〉《臺灣房屋市場月刊》，9月號。

附錄一 國內文獻回顧

國內學界和住宅市場相關之研究，可以分為下列三類：

一、住宅現況之實證研究

針對國內住宅現況、住宅環境、消費者之社經條件、環境偏好……等課題，有的從住宅普查著手整理，研究臺灣地區「住宅存量與住宅狀況」（經建會，1985），「住宅需求影響因子」（經建會，1985）。有的從家戶組成來分析，並以「家戶數量模型與推估及其他相關之經濟因素來分析住宅存量之供需函數」（內政部營建署，1984；陳麗春，1986）。有的則透過問卷的方式以「房屋稅籍及居住事實之住宅單位」分層抽樣，或大量雇員調查（經建會，1981），「配合勞動力調查」（宋南國，1983），或透過鄉鎮市國中、國小學生攜回填寫……方式各異。最後，從各因子之間尋找相關性，以描述住宅狀況，居住水準和家戶經濟屬性之間的關係。

二、住宅供需模型

針對住宅需求之個別主體建立住宅需求函數。如「吳森田博士於台北都會區居住需求研究中即將上下瀘作用之住宅需求（上文中稱為居住目的之需求）與保值目的之住宅需求之影響因素分開。」該研究認為，「居住目的之住宅需求為個人所得、房價等其他變數之函數；而保值增值用之住宅需求則為個人所得，房價、財富及市場利率等變數之函數」（陳麗春，1986；吳森田，1984）。

此外，有的研究引用國外計量模型，將國家人口、經濟、戶量變化、所得變化、住宅存量、居住狀況資料、房地價格等部份資料，輸入數學模型之中，以建立「住宅需要量」（陳聰敏，1972；淡江大學都計室，1977）、「住宅需求量」（袁樂智，1980；吳森田，1980）、「住宅供給量」（李文齡，1981）、「居住支出」（賈宜鳳，1982）、「住宅系統動態模型」（田文德，1986）、「住宅選擇」（劉惠雯，1985；傅美生，1984）、「住宅與就業活動關係模擬」（廖弘凱，1984）……等，以做為「住宅市場」未來發展之預測基礎。由於模型函數關係之建立多以經濟度量為限，此類研究僅能以抽象化了了的「住宅市場」模型進行討論。（註1）

此類研究較在 Hsung-Hsing Tsai (1979) *Housing Investment and National Policy: Expanding the Private Market to Meet Social Needs of Taiwan* 之論文中整合了住宅普查之資料，推衍住宅供需之模型，以做為政策之依據。然而，無論是官方或學術研究，前二種研究類型，由於把「住宅市場」看成是一堆數據之間的應變關係，而不願涉及市場運作中的種種力量。更不去看推動的力量來自何方，如何運作，以及造成了什麼問題。

三從不動產經營的觀點整理市場行爲的特質

這類研究多為地政研究所或管理研究所的碩士論文，由於1970以後台北地區住宅短缺導引了房地產的投機，使得這類研究充滿了內在的矛盾。一方面它必須從管理經營的觀點：如「營銷活動」，「經營策略」，「購地策略」，「產品策略」，「推廣活動」，「促銷策略」，「投資決策」，「定價行爲」，「情報索求

」，「風險負擔」，「利潤規畫與控制」……等等學術化了的名詞。（王靖，1984；林崇德，1977；吳明梓，1983；詹昭聰，1977；許健智，1978；高春輝，1979；楊建民，1977；陳勝彥，1974；林清和，1981）來理性化市場行爲。而另一方面又看到了「利潤追遂的惡果」，使其論文必須花費不少心力去辯護種種不正常現象。尤其，1969以後不少研究一方面看到「消費者」購屋能力趕不上上漲的房價，房屋買賣糾紛日漸增多；而一方面却又細緻的分析地產如何被炒熱，有那些經營手段，如何執行……等等。（林清和，1981；吳明梓，1983；王靖，1984；曾文龍，1982）。然而，所有論文皆未能指出市場運作力量的來源，而只是結論式的現象描述。而且所謂「市場」亦僅限於熱絡的「房地產界」所熟知的市場。

註 釋

1. 陳麗春，1986，淺談住宅需求，臺灣土地金融季刊，23卷3期，p.5。「由於目前從事住宅需求量研究者多為經濟學者，故函數關係關係之建立以經濟變量為限，其他非量化資料則尚待補充。」

附錄二 歷次台閩地區戶口及住宅普查資料在使用上的限制。

由於調查時，問卷定義的限制，歷年住宅普查具有下列種種限制

(1)所有資料未能界分違建或合法建築(註1)，因此，對非正式居住或正式居住的住宅市場容量無法準確描述。尤其，國家在法令上對違建一直採取取締的政策；因此，在控制其發展的前提下，戶口及住宅普查數據的意義顯得含糊不清。此外，台北市於1963全面違建普查後，雖然曾經掌握當時佔地違建的資料(佔當時戶量的31.5%)。然而，以後的調查僅按舊資料複查，因此全市佔地違建發展情形仍未被確實掌握。此外，七〇年代都市邊緣快速擴張的台北縣，其違建發展在違建難拆的呼聲中一直是未知的迷。因此，亦無法提供側面的輔助性描述。

(2)由於調查時以「住宅單位」為基礎。「如一住宅單位有二戶以上時」選一主要住戶登記，(行政院戶口普查處，1982：868)因此「自有合住」並不表示所有戶數皆自有。(註2)

(3)普查時住宅調查之對象係根據戶口調查之對象而定。流動戶口多返籍接受調查。因此，住宅普查資料無法顯示正常狀況下台北地區的居住狀況。

根據行政院1979以後歷年「國內遷移專案調查」顯示台灣68-74年之外流人口佔臺灣當時總人口約在4.44%~4.89%，而其中大部份(45.28%-47.57%)都流向台北市及台北縣，而且流入的傾向越來越多。(表1)

表1 臺灣地區外流人口之流入地

單位：%

	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
台北縣	18.56	—	15.52	—	16.31	16.04	15.81
台北市	28.97	—	29.76	—	29.96	30.82	31.27
合計	47.53	—	45.28	—	46.27	46.84	47.08

資料來源：行政院主計處，1979-1985，國內遷徙專案調查

而從台北市及台北縣當時現住人口及戶籍人口來看，68-74年間住在台北市的外來流動人口，佔所有現住(當時)人口之11.24%-16.64%(40萬~44萬人)而台北縣情形，則較少，約在7.52%-10.19%(20萬~23萬人)。(表2)

表2 台北地區流動人口佔現住有業人口之比例

單位：%

	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985
台北縣(人)	398	—	—	—	443	380	422
(%)	11.24	14.54	15.79	16.64	16.02	15.13	14.77
台北市(人)	223	—	—	—	218	202	208
(%)	10.19	9.02	8.39	8.98	8.10	7.52	7.48

資料來源：同表1-6

註 釋

1. 1980，台閩地區戶口及住宅普查報告，一卷，p.868

「所謂自有，不論其所附着之基地是否為其所有，若係自己興建，則均視為自有」。

2. 若按房東為自有，其餘住戶為押租，則台北市、台北市住宅權屬重新分配後之比例應為：

	自 有	租 押	配 住
台北市	53.6 %	30.9 %	9.2 %
台北縣	64.3 %	27.7 %	4.4 %

簡 歷



許 坤 榮

台灣省台北縣

民國45年6月5日生

民國57年台北縣三重國小畢業

民國60年台北縣明志國中畢業

民國63年台北市成功高中畢業

民國68年逢甲大學畢業

民國68.~74.年宗邁建築師事務所

民國76.年國立台灣大學土研所交通工程乙組畢業