

台灣地區集合住宅形態發展趨勢 與當前社區經營管理議題*

陳覺惠**

摘要

自民國 50 年代末期，住宅市場企業化開始萌芽以來，台灣地區集合住宅形態的發展大致可分為民國 60 年代的「大眾」市場期，民國 70 年代的「分眾」市場期，及民國 80 年代的社區「管理」期等三個階段。本文除由台灣社經條件的歷史發展來概要說明此三階段的演變過程，以及住宅空間的形態發展外，主要係以當前公寓大廈經營管理所面臨的議題為論述的重點。

本研究發現在歷經過去近 10 年的真實生活經驗後，住宅供需雙方對社區公共設施的供需傾向已逐漸脫離過往浮華不實的華麗想像，而能更實務的由實質效益的觀點檢視公設需求，並以更務實的態度面對社區長期經營管理的財務難題。然而社區長期管理費用負擔實超過各社區目前的瞭解，住戶缺乏社區意識，社區管理組織難以為繼，則是當前社區管理工作更根本的困難。

本研究認為目前公寓大廈法令係以公司組織運作為假設，並不適用於同鄰關係的住宅社區組織，對社區意識形塑助益甚微，難以做為社區經營管理的基石。本研究建議各社區仍宜以社區營造的理念來經營發展社區組織，建立社區意識，以建構社區永續經營管理的基礎。本研究並推測我國下一階段集合住宅將朝小規模，管理事務單純的類型發展，但眾多大型社區住戶卻仍須長期面對社區管理不善，組織經營無以為繼的困境。

關鍵字：集合住宅、公寓大廈、住宅市場、社區管理、台灣地區、住宅類型、管理費用、社區永續經營。

台灣地區在戰後集合住宅形態的發展，由較廣面的都市發展與住宅市場變遷的角度來看，大致可分為三個階段。第一個階段的發展是民國 70 年以前，偏重「大眾」市場，以解決住屋單元大量不足為目標；第二階段則是民國 70 年代初期至民國 80 年代

初期，偏重不同次市場質的需求特性，以「分眾」市場為服務對象的階段。第三階段的發展則是近 10 年來，偏重公寓大廈硬軟體設施長期有效經營管理為目標的階段。本文將概要說明此三階段的發展變遷概要，同時並由社區永續經營管理的觀點，探討分析當前

* 本文乃國科會專題研究計畫（NSC-89-2415-H-029-001、002）之部份成果，特以致謝。本文初稿曾發表於中華建築文化協會主辦之台灣居住環境與文化研討會（1999 年，台中市）。

** 東海大學建築系副教授

公寓大廈社區普遍面臨的議題與可能的對策。

一、集合住宅形態發展的三個階段

1.1 第一階段：「大眾」市場期與「典型」住宅--量的滿足

就住宅市場的發展而言，在民國60年以前，台灣地區雖藉由土地改革、進口替代（Import Substitution）等經濟發展策略，大幅改善一般民眾的經濟條件，但經濟的成長獲益尚屬有限。民間的儲蓄金額雖持續成長，但對需要大筆資金購屋置產的需求能力並不高；民國50年代末期，市場上企業經營的建築投資業才開始萌芽。因此，由市場的角度來看，房屋需求與集合住宅形態的發展，在此一時期均尚未成型；「住者有其屋」的口號雖也常見鼓吹，但只是大家心中的期望，離現實世界的實質擁有仍有一段距離。

大約自民國60年代初期開始，住宅供需以及住宅市場條件都起了一些變化，使得住宅的生產消費投資逐漸成為台灣經濟活動中重要的一環。在住宅需求面，民國50年代工業化與出口貿易所帶來的經濟效益持續擴大，家戶收入與儲蓄不斷增加，對需要支出大筆金額的住宅需求逐漸顯現。在住宅供給面，則由於專業代銷、預售制度等機制的出現，使得建築投資者可以以更少的資金，更有效率的進行集合住宅的生產投資；其中預售制度的出現對住宅供給與需求的動能都起了明顯的資金槓桿效益，對台灣集合住宅形態的發展更是影響深遠。

由於預售制度的出現，再加上在此時期兩次石油危機所造成的通貨膨脹，以及無數個房地產致富的傳奇事跡，台灣在此時期的集合住宅生產消費活動，除了滿足社會大眾長期對良好居住空間的渴望，更夾雜了很大

比例的投資性（或投機性）需求；許多人購買房子時對財富增加的嚮往，往往遮掩了對實質使用需求的深思熟慮。這樣的消費心理狀態，再加上前述預售制度的資金槓桿效應，使得此一時期住宅生產消費規模持續擴大，住宅投資由民國60年開始快速增加，民國69年的全國住宅生產投資金額較民國59年已足足增加了14.4倍¹。住宅的產業活動也漸成為台灣經濟活動重要的一環²。

在此市場發展下，由民國60年代初期至81年間，台灣每年興建的住宅戶數均在10萬戶上下；房屋自有率在民國70年代後期即已達到80%上下，近年來也大致維持此一水準³。此一「傲視全球」的住宅自有率，證之於民國60年代末期即已浮現的高空屋率，由市場供需合理平衡的角度來看，所謂「住者有其屋」，數量導向的住宅目標在民國70年代初期實已大致完成，到70年代末期則已是不爭的事實⁴。

此一住屋單元量的達成原本是值得慶幸的，然而此一時期集合住宅形態的發展其實是有所缺憾的。如前述，此一階段的住宅形態由於受到預售制度的影響，同時也因夾

¹ 此一數值由民國50年代中期開始爬升，59年至69年間快速增加，70年後雖仍有增加，但趨勢已緩，69年至79年之間約增加了1.775倍，成長已見和緩。

² 全國住宅投資佔GDP的比率，由民國40年的0.99%，逐漸上昇到50年的1.82%，60年的2.9%，到70年的4.02%。民國70年以後的比重雖略降，但大致維持在2.5%至3.3%之間。又，民國69年的4.3%是此一數值的高點。

³ 此一自有率的數值，在不同的官方統計資料上有明顯的出入，但近年來此一數值都在80%上下。

⁴ 依行政院所做10年一次的戶口及住宅普查統計顯示，民國69年時台灣有13.09%的空屋率，約48萬戶的空屋單元；民國79年同一統計所得則進一步增加至13.29%，約67萬4千戶。另外張金鶚教授依台電資料所推估的空屋數量在民國84年時即達90萬戶。參見信義不動產企劃室（1998），台灣地區房地產業年鑑。

雜著大量的投資需求對未來轉售的考慮，集合住宅規劃設計時對使用者的界定與空間需求的構思是較單向的、較缺乏使用者的面貌的。此一時期所發展出的三房兩廳、30坪上下的公寓平面，亦或是風車型、H型等電梯住宅大樓等較常見的「典型」住宅平面形態，雖然大致都以機能「合理」為目標，但所設想的使用者大多是「匿名」的不確定大眾，是「大眾」消費市場裡的「典型」標準客戶。住宅規劃設計與供給者無從深入推敲住宅使用者的（特殊）空間需求，住宅消費者對居住形態也不太挑剔，也無從挑剔。然而，這樣的住宅形態發展到民國70年代初期，開始出現了一些改變。

1.2 第二階段：「分眾」市場期與「個性」住宅--質的追求

1.2.1 住宅單元類型多元化的發展

民國69年住宅普查所揭露的大量餘屋的事實，宣告了台灣當代集合住宅形態發展第二階段的開始；住宅生產過剩至民國70年代末期則已成為普遍認知的事實。民國69年普查所傳遞出48萬戶空屋的訊息，加上各種金融投資管道的逐漸多元化，使得住宅消費者逐漸體認到房地產隨便投資即可獲利的可能性，在台灣實已漸漸遠去；縱使絕大多數的消費者在購屋時仍難脫對未來轉售收益的考量⁵，但房屋致富的歷史經驗法則已漸失靈，住宅消費者開始很認真的思考自己生活上真正需要的生活空間是什麼。

另一方面，住宅投資業者再也無法憑藉粗糙的市場經驗，輕率投資即可獲利，反而

需要更謹慎的評估潛在購屋者的需求特性。所謂「產品定位」與市場「分化」的概念逐漸成形；尋找市場空隙（Niche）的概念也成為業者面對大量餘屋時不得不用心思考的開發策略。在此市場開發模式下，集合住宅產品規劃的對象不再是匿名的、無差異的「典型」社會大眾；在市場分化、產品定位、潛在購屋客層等概念的影響下，特定住宅類型的消費者面貌逐漸鮮明。匿名消費大眾的房屋市場逐漸轉化為眾多特定的「分眾」市場消費者。台灣集合住宅的發展也逐漸豐富多元，反映出眾多不同「個性」的住屋形態與生活文化。至此，「住者有其屋」的目標已不能滿足社會大眾對住的需求；「住者適其居」已成為新一代的住家理想。

雖然民國76年再一次連續三年的房價上昇，使得許多家庭無力購屋的問題，再次成為社會關注的焦點。民國78年的「夜宿忠孝東路」活動與「無住屋團結組織」的成立，再次將房價高昇，住宅需求能力不足的問題推向社會舞臺的中心；但以筆者之見，卻也是宣告前一紀元「住者有其屋」，以量為導向的住宅發展階段的結束。由民國78年至今，台灣雖仍經歷過一、二次（如民國82年）因擬實施容積率而引發的恐慌性推案與「囤積性」買盤外，台北市以外地區的房價大致上是逐年盤跌，各地（除台北市）的空屋率仍舊是遠高於合理的3%至5%。事實上，幾次容積管制實施傳聞所引發的短暫市場景氣，更強化了此一餘屋的問題。甚者，政府多年來一直想要「處理」而無法改善的預售制度，也因長期餘屋過多的事實，而逐漸喪失其昔日主導市場發展的「雄風」。去年921震災前1500億新成屋貸款政策只是再一次為上一以量為導向的住宅發展階段的結束，加上一個遲來的註記；台灣集合住宅使用者的豐富多元面貌已然鮮明呈現。

⁵ 如在戶量逐漸降低的情況下，多數中、低價位的購屋者因考慮未來脫手轉售的難易，仍期望能有較實際需求更多的房間數，因而也願意長期容忍較小的房間格局。參見張志誠（1997）。

此一以「住者適其居」為理念，以「大眾市場」為對象，強調「個性化」的產品發展趨勢，雖然在民國 70 年代後期才漸成為市場主流，但在民國 70 年代初期即已有跡可循。其影響不僅是在住屋單元內部的形態，同時也包括了住屋單元以外集合住宅的公共設施與外部環境規劃理念的改變。就集合住宅的住屋單元形態而言，住屋單元平均面積的逐年放大是一長期的趨勢⁶。但當此面積超過「典型」的機能性合理面積需求時，形態的發展就必須有些新的準則來指引。由民國 70 年代初期開始，以往佔市場大宗的中小坪數單元比例逐年降低；相反的，中大坪數的案例，特別是 40

坪以上的住宅單元比例在近 10 年來幾乎倍增。隨著住宅單元面積的變大，住宅單元的規劃也不能再以過往 30 坪、三房兩廳的機能「合理」規格來思考。到底這些所增加出來的單元面積是要以何種比例分配到各個房間？還是要規劃新的房間單元（如工作陽台、書房）等問題，也逐漸成為建築設計規劃專業者要用心思考的新方向；一些新類型的住宅與空間，如樓中樓、第四房、商務公寓等也陸續出現。風潮所及，即使一些較小坪數的住宅單元也開始用心的以特定使用者的生活需求，來思考此議題（如夾層屋），以期能在市場上爭得一席之地。⁷

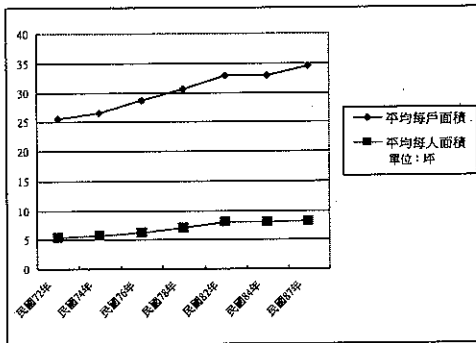


圖 1 台灣地區住宅單元面積與平均每人面積成長圖 (資料來源: 同表 1)

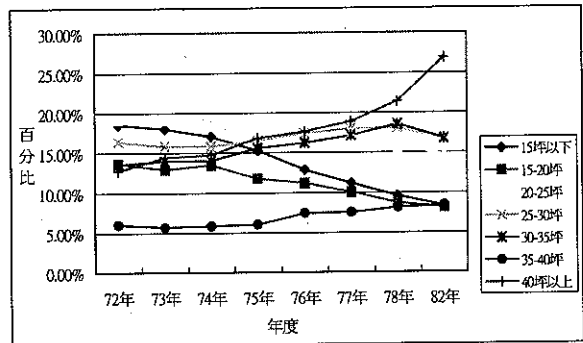


圖 2 台灣地區民國 72-82 年住宅面積成長 (資料來源: 張志誠, 1997: 3-4)

表 1 台灣地區住宅平均每戶面積與平均每人面積 (單位: 坪)

| 年別 (民國) | 70 年 | 72 年 | 74 年 | 76 年 | 78 年 | 82 年 | 84 年 | 87 年 |
|------------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|
| 平均每戶面積 (坪) | 24.68 | 25.59 | 26.43 | 28.6 | 30.54 | 32.85 | 32.79 | 34.48 |
| 平均每人面積 (坪) | 5.05 | 5.31 | 5.61 | 6.25 | 7.05 | 8.03 | 8.02 | 8.2 |

資料來源: 1. 歷年《台灣地區住宅狀況調查報告》。

2. 本研究自行換算單位為坪數。

⁶ 如民國 70 年時平均每戶住宅面積是 81.58 m²(24.68 坪)，平均每人面積 16.7 m²(5.05 坪)；此二數值到民國 87 年分別為 113.98 m²(34.48 坪)，與 27.11 m²(8.20 坪)。

⁷ 近年來，學術界在此方面漸有一些具體的研究成果，如王順治 (1992)，張志誠 (1997)，廖君偉 (1999) 等。

1.2.2 公共設施規劃與管理問題的浮現

除了上述單元坪數變大，住宅單元類型多元化發展外，集合住宅住屋單元以外的空間形態在質與量上都起了明顯的改變。大致由民國 70 年代初期起，由於 60 年代快速都市化、高密度的建築發展，使得都市居家外部環境快速惡化；也由於開放觀光與持續的經濟成長等因素的影響，使得社會大眾日益體會到居家環境不僅是住屋空間的大小有無，住屋單元以外的空間環境與設施也是十分重要的一環。社會大眾對居家環境質量的需求逐漸由室內延伸到室外。

在此住屋居家環境的期望下，台灣地區於民國 60 年代大量劃設都市計畫區，民國 66 年以後更運用土地重劃，釋出大量的都市可建土地⁸。這些都市土地釋出時，多經過該一時期的土地炒作，價格並不便宜；也因此，建商勢必要以較高的強度進行開發。這樣的土地成本因素，加上開放空間等獎勵辦法在民國 70 年代初期的頒佈實施，以及建築法令一向「優惠」大規模開發的利因刺激，使得民國 70 年以後集合住宅的開發規模有逐年放大，強度日增的趨勢；台中市此一趨勢的發展更是明顯。

隨著此一高強度、大規模開發的住宅發展趨勢，集合住宅單元以外的公共設施（或共用部份）的形態也起了明顯的變化，並衍生出目前頗受重視的集合住宅管理維護的議題（見後述）。在民國 70 年以前，以公寓為主的集合住宅通常較不重視住屋單元以外公共空間的安排。公寓大廈屋頂平台歸頂樓住戶，地面層空地歸底層住戶所有的作法，幾乎是當時不成文的規定。在此習俗制約下，真正供全體住戶共用的部份基本上只剩下梯間部份（或者加上地下停車空間）；所謂經營管理大致也只限於梯間的清潔打

掃與付電費之類的簡單事務。

但自民國 70 年代初期開始，緣於上述各項時空條件的改變，在住屋單元規劃理念往分眾市場發展的同時，集合住宅公共設施的規劃形態也隱約開始產生一些變化。新一代的集合住宅開始逐漸摒棄過往最小公設比的理念，轉以多元化、高品質化的公設內容，吸引並滿足消費者對居家環境的期待，並漸蔚為風潮。

與以往的公寓或大廈相比較，此種新類型的集合住宅對各單元住戶所共用（有）的公共設施，已明顯的不再侷限於入口、梯間等必備或法定的服務空間或設施，而是同時包括了各種室內外的交誼、休閒、運動娛樂空間或設施。地面層空地與屋頂平台也不再屬於頂層與底層住戶專用的範圍；中庭花園、屋頂花園漸成為理所當然的居家環境「配備」。停車空間也不再以滿足法定的最低要求為目標，而是以滿足住戶實際需求為新的標準；近年來一戶一車幾乎已成為市場上共同認定的低標準。許多案例甚至將傳統上認為最值錢的地面層大量留設成為公共使用的室內設施空間。在此住宅型態的發展趨勢下，以往建商較強調的低公設比概念，已淪為低價位或小規模案例的賣點。

這樣的住宅型態發展改變，如上所述，基本上反映了台灣都市整體環境無法滿足我們對居住環境的需求，而不得不以俱樂部財的型態，以住戶集體生產消費的方式，來滿足我們對住家居室以外生活空間品質的期望，以自力救濟、用者付費的方式，來解決外部環境的缺失。

隨著這些公共空間與設施的多元化與高級化的發展，集合住宅住屋單元以外的（半）公共空間設施的管理經營與保全，就成了與居家生活品質提昇息息相關的重要議題。就以筆者於民國 81 年，針對台中市四、五期地區於民國 70 年至 79 年間開工的近百個「中庭式」集合住宅案例的調查為

⁸ 台中市是在民國 69 年開始大量釋出重劃土地。

例，在民國 75 年以後開工的案例就幾乎全是有專人負責門禁安全管理的，其對公共空間與公共財的重視可見一斑。此項緣於集合住宅公共空間與設施大量增加所衍生出的社區保全與經營管理的需求，更是促使民國 80 年代建物管理業快速發展的主要原因。

若就社區內公共設施的比重與內容來看，此一時期公共設施的特性發展變化也很明顯。就公共設施空間的比重（公設比）而言，早期電梯公寓大廈公設比的數值約在 15% 至 18% 之間（約 1/6）。隨著社會大眾對公共設施空間內容的重視，此一比值逐年提昇到 20% 至 25% 之間⁹；近年來建商雖然仍多以 25% 為市場接受度的上限基準，但超過 25% 以上的案例，特別是中高層大樓，卻也有明顯增加的趨勢（參見表 2、表 3、圖 3）。甚者，上述的比例實際上是不包括停車空間的，若將此部份加入計算，我們可以概略的說，在此一類型的集合住宅中，約有 1/3 的室內空間是住屋單元之外的空間（舉例而言，需要 40 坪的居家室內空間，則需另加 20 坪的公設空間）。這樣的居住形態是民國 70 年代以前的居家經驗所無法想像的。

由 1/6 到 1/3 的公設比其實是一很大的改變，此一近乎倍增的公共設施空間的內容是什麼？基於何種理念規劃？就此議題，筆者在近年來的研究工作中也發現此一增加的公共設施空間，除了有一部份是因為集合住宅高層化發展所產生的各種法定或生活必須的管道設備、安全設備、以及停車空間外，其餘公共空間的規劃雖多以休閒健身娛樂為主，但其內容非常多元，質與量的差異都很大；建築投資業者對此類空間的想法明顯的有些分歧。

事實上，大多數的建築投資業者對此類

空間的規劃十分重視，通常也是房屋銷售時所標榜訴求的重點項目，因此無不用盡巧思。然而，投資業者在上述長期標準化，「大眾」市場的影響下，對此方面的專業經驗十分匱乏，再加上長期預售制度影響，建築投資業者縱使有心，也常無法充分掌握（不確定）購屋者對各項公共設施的確實需求。也因此，業者多只能隨著風潮，在假想的產品「市場定位」下提供 KTV、游泳池、媽媽教室，甚至是一些少見的特殊設備或管理方式來吸引消費者。另一方面，購屋消費者往往也因多為「新手」，缺乏足夠的資訊來理性地判斷這些設施是否合乎自己真實的需要？是否願意為了擁有這些設施而付出相對的代價？更遑論對上述日後設施管理維護、制度運作問題的瞭解。在此情況下，房屋消費者對社區公共設施的考慮，也多只能憑著風潮與主觀的喜惡為之，實際上是付出很大的代價的。也因此，許多原本立意甚美的設施，日後往往淪為華而不實的社區裝飾品，甚至會因維護不易而棄置，對居住者與社區亦造成不必要的居住支出與困擾。

就以筆者於民國 80 年代初期所做的調查發現為例，建設公司所提供的公共設施內容十分多元，訪談中所表達的意見也多強調「先進」、「豪華」、「創新」等市場行銷的概念用語；同樣的，居住者在訪談中所表達的期望也偏向浮華，較不能由真實需求與日後使用維護可行性等層面來思考選擇。比如說，中低價位集合住宅的住戶常會流露出對較「理想」的設施（如游泳池）的期望；相對的，高價位案例雖備有許多所費不貲的豪華設施，但卻常是備而不用，是用來「看」的¹⁰。可喜的是，由民國 70 年代中期至今，

⁹ 以筆者最近收集台中市近 400 個電梯大樓的資料，發現約有 3/5 案例的公設比是 20% 至 25% 之間，高過與低於此範圍者約各佔 1/5。

¹⁰ 就此現象，筆者在該研究中進一步的提出「用」的公共設施與「看」的公共設施兩種不同的概念，並認為中低價位設施的規劃應以「用」為主，高價位的案例則可考慮「看」的需求。

表 2 民國 80 年至 84 年間台中市新建住宅大樓公設比

單位：個案數

| 年份 | 樓層高度 | 19%以下 | | 20%-25% | | 26%-30% | | 31%以上 | |
|---------|-----------|-------|-----|---------|-----|---------|-----|-------|----|
| 民國 80 年 | 五樓及以下(公寓) | 4 | | 3 | | | | | |
| | 六~七樓(低層) | 41 | | 44 | | | | 1 | |
| | 八~十二樓(中層) | 28 | | 25 | | 4 | | | |
| | 十三樓以上(高層) | 8 | | 25 | | | | 1 | |
| | 小計 比例 | 81 | 44% | 97 | 53% | 4 | 2% | 2 | 1% |
| 民國 81 年 | 五樓及以下(公寓) | | | 2 | | | | | |
| | 六~七樓(低層) | 31 | | 43 | | 7 | | 1 | |
| | 八~十二樓(中層) | 34 | | 67 | | 14 | | 4 | |
| | 十三樓以上(高層) | 15 | | 72 | | 16 | | 3 | |
| | 小計 比例 | 80 | 26% | 184 | 60% | 37 | 12% | 8 | 3% |
| 民國 82 年 | 五樓及以下(公寓) | | | | | | | | |
| | 六~七樓(低層) | 1 | | 7 | | 2 | | | |
| | 八~十二樓(中層) | 12 | | 35 | | 10 | | 1 | |
| | 十三樓以上(高層) | 5 | | 32 | | 9 | | 4 | |
| | 小計 比例 | 18 | 15% | 74 | 63% | 21 | 18% | 5 | 4% |
| 民國 83 年 | 五樓及以下(公寓) | 1 | | | | | | | |
| | 六~七樓(低層) | 2 | | 1 | | 2 | | | |
| | 八~十二樓(中層) | 4 | | 24 | | 8 | | 1 | |
| | 十三樓以上(高層) | 4 | | 21 | | 10 | | 3 | |
| | 小計 比例 | 11 | 14% | 46 | 57% | 20 | 25% | 4 | 5% |
| 民國 84 年 | 五樓及以下(公寓) | | | | | | | | |
| | 六~七樓(低層) | 1 | | 6 | | 4 | | | |
| | 八~十二樓(中層) | 3 | | 23 | | 8 | | | |
| | 十三樓以上(高層) | | | 26 | | 13 | | | |
| | 小計 比例 | 4 | 5% | 54 | 65% | 25 | 30% | 0 | 0% |
| 合計個案 | | 194 | | 456 | | 107 | | 19 | |

資料來源：廖君倬(1999)，15頁。

表 3 台中市電梯公寓大廈公設比分佈表

| 公設比 | 個案數 | 累積 % | 公設比 | 個案數 | 累積 % | 公設比 | 個案數 | 累積 % |
|-----|-----|--------|-----|-----|--------|-----|-----|---------|
| 11 | 0 | .00% | 21 | 11 | 42.27% | 31 | 0 | 95.88% |
| 12 | 0 | .00% | 22 | 37 | 51.80% | 32 | 1 | 96.13% |
| 13 | 0 | .00% | 23 | 34 | 60.57% | 33 | 0 | 96.13% |
| 14 | 2 | .52% | 24 | 23 | 66.49% | 34 | 0 | 96.13% |
| 15 | 9 | 2.84% | 25 | 59 | 81.70% | 35 | 1 | 96.39% |
| 16 | 8 | 4.90% | 26 | 22 | 87.37% | 其他 | 14 | 100.00% |
| 17 | 18 | 9.54% | 27 | 10 | 89.95% | | | |
| 18 | 30 | 17.27% | 28 | 13 | 93.30% | 共計 | 388 | |
| 19 | 14 | 20.88% | 29 | 3 | 94.07% | | | |
| 20 | 72 | 39.43% | 30 | 7 | 95.88% | | | |

資料來源：本研究收集整理。

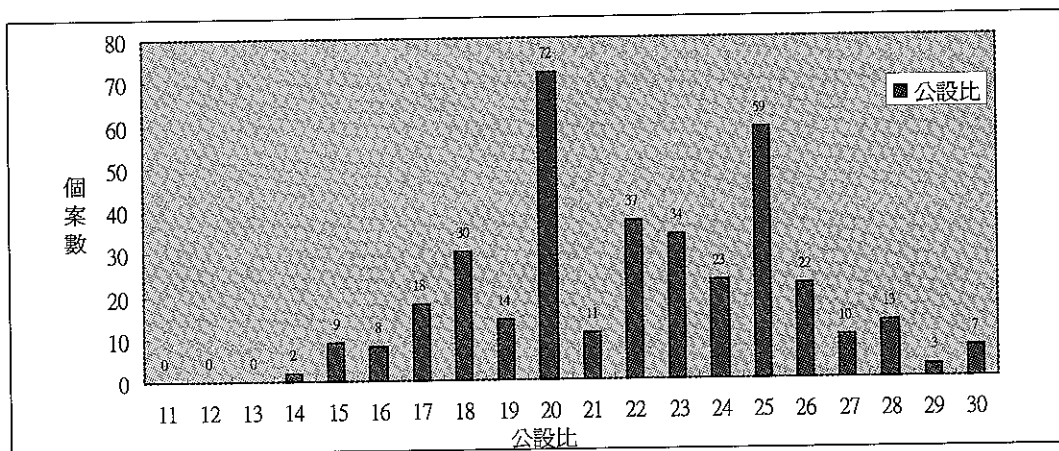


圖 3 台中市電梯公寓大廈公設比分佈圖 (資料來源：本研究收集整理)

隨著生活與專業經驗的增加，此一現象在近年來似有所改變。

1.3 第三階段：社區經營管理時代的來臨

民國 80 年以後，除了分眾市場的理念持續「發燒」外，上述大規模開發，偏重公共設施提供的住宅形態也仍持續發展¹¹。然而，建築業界與社會大眾經由多年專業與生活經驗的累積後，對住宅社區長期經營管理的重要性也逐漸體認。住宅社區經營管理的各種實務議題也逐漸受到重視。集合住宅所提供的各種設施是否真是居住者所需？這些設施以及社區日後管理經營維護費用是否是住戶們所能負擔？以及各種社區管理組織運作、權義劃分、基金籌措等問題應如何合理安排也就成了在民國 80 年初期以來，本土集合住宅形態發展上的重要議題。而住宅供需雙方對此類新型社區經營管理的專業與生活經驗體認，也回過頭來，影響了建築專業者與社會大眾對集合住宅空間

規劃與需求的想法。

由於此一過往少有經驗的社區經營管理議題的涉入，集合住宅形態的發展，已然由硬體的空間規劃設計延伸到軟體的管理經營，由私人領域行為擴展到(半)公共空間的使用管理，由單純的私人家務衍化成多元參與的公共事務。“相招做厝邊”不再只是一個友善的社交口語，而是一個必須真實面對的嚴肅生活議題。住宅“形態”的意義有了新解，社區經營管理的時代已經來臨。

二、集合住宅形態發展新議題--社區經營與管理

2.1 建築管理業興起與公寓大廈管理法令沿革¹²

就大環境來看，產業的發展與法令的沿革通常反映了社會的需求與變遷趨勢。台灣早期並無專業化的集合住宅管理企業組織。但隨著集合住宅形態的發展與建物管理議題的浮現，民國 74 年太平洋建設成立了

¹¹ 民國 80 年代初期以來，許多建築投資者受限於既有土地資金的回收考慮，再加上實施容積管制的傳聞壓力，仍陸續推出此種類型的案例，動輒千戶的大型社區案例也不時可見。

¹² 參見陳覺惠(1999)，《公寓大廈共用部份適宜性與使用管理之調查研究》，13-16 頁。

第一家以建築物管理為專業服務範圍的公司後，日港外商亦看好此一產業潛力，紛紛來台搶攻此市場。民國 70 年代末期，此類公司紛紛設立，業界競爭激烈，發展多元卻也良莠不齊。所幸，由民國 80 年起，各地的同業組織紛紛成立；民國 87 年更成立了全國性的「中華民國建築物管理維護經理人協會」。這些管理業者間的自發性、自律性同業組織的發展，再加上相關法令的陸續頒行，目前建築管理業者雖仍有許多急待改善解決的議題，但卻也已漸上正軌，日趨成熟。

另一方面，相關法令政策在此一時期也有長足的進步。政府對此一社區管理的議題很早就已體認；民國 72 年內政部即以著手集合住宅建物管理專法的研議制訂。但或正如本文前述，在民國 70 年代初、中期集合住宅大型化、高層化的發展趨勢才剛浮現，

社會上對此建物管理的重要議題尚不瞭解。因此該專法由民國 72 年間開始研議，在民國 73 年 6 月即完成（第一版）草案，但卻遲至民國 82 年 2 月才完成行政系統的審議程序，送請立法院審議。或許也是由於時代發展的趨勢，公寓大廈的管理問題在此一時期頗受社會各界重視；立法院由民國 83 年 10 月開始審議該法案，至民國 84 年 6 月即完成三讀，並頒佈施行，同時並修訂法令名稱為「公寓大廈管理條例」，成為我國首部有關公寓大廈管理的專法。配合「公寓大廈管理條例」的頒行，政府陸續依此母法，頒佈「公寓大廈規約範本」、「公寓大廈管理服務人員管理辦法」等相關法令規範，整個法系的發展日趨完整（參見圖 4）；集合住宅的各種管理議題，至此也有一較完整的法律基礎可資遵循。

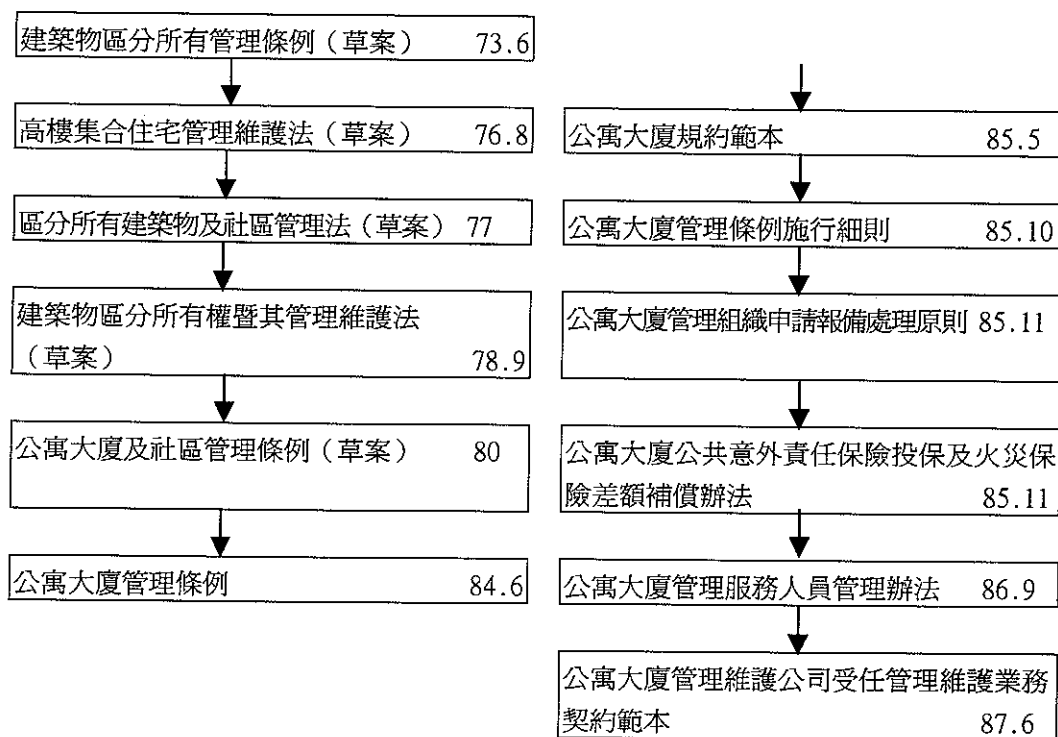


圖 4 公寓大廈管理法系演繹圖（資料來源：陳覺惠，1999，11 頁）

2.2 業者理念與住戶需求傾向的改變

在管理業者與法令政策都有長足進展的同時，公寓大廈的住戶在累積多年的生活經驗，以及參與或執行社區管理的經驗後，也能更真實的瞭解與面對擁有這些公共設施的代價，也能更務實的重新評估自己真實的生活需求。建築投資業者同樣的在此方面也有些良性的改變。就以筆者於民國 81 年與近年所做的田野調查所得相互比較，就可看出此方面的轉變。

在民國 81 年的田野調查中發現，建築業者對各種設施劃設的想法大多是由銷售的角度出發，「好賣」是最重要的考慮。在近兩年所做的訪談中卻發現，「好賣」當然還是一個重要的因素，但建商對設施好不好用，日後對社區經營管理的影響是什麼，也多能侃侃而談。一些中大型的建商更會爲了顧及公司的長期形象，而主動

表 4 社區問卷反映應設置的公設項目

| 公設項目 | 選取數 | 百分比(%) | 強度等級 |
|----------|-----|--------|------|
| 門廳、會客室 | 36 | 24 | *** |
| 多功能會議室 | 44 | 29 | **** |
| 兒童遊戲室/區 | 46 | 30 | **** |
| 交誼廳、宴會廳 | 25 | 16 | ** |
| 視聽室 | 22 | 14 | * |
| 圖書閱覽室 | 50 | 33 | **** |
| 電腦網路室 | 23 | 15 | ** |
| 游泳池、戲水池 | 17 | 11 | * |
| 三溫暖、蒸氣房 | 8 | 5 | |
| 健身房、韻律教室 | 28 | 18 | ** |
| 桌、撞球室 | 28 | 18 | ** |
| 中庭花園 | 35 | 23 | *** |
| 屋頂花園 | 35 | 23 | *** |
| 公共曬衣場 | 37 | 24 | *** |
| 烤肉區 | 8 | 5 | |
| 資源回收區 | 46 | 30 | **** |
| 洗車區 | 27 | 18 | ** |
| 高爾夫球室 | 4 | 2 | |
| 其他 | 2 | 1 | |

* : 百分比在 10%-15%之間。
 ** : 百分比在 15%-20%之間。
 *** : 百分比在 20%-25%之間。
 **** : 百分比 25%以上者。

介入社區的管理經營。近年來許多建設公司紛紛成立「文化館」，舉辦各社區的聯誼、環保、與文化活動更是重視社區長期經營管理（與公司形象）的具體證據¹³。

就設施項目的選擇方面，在今年的田野訪談中，我們也很驚訝的發現業者（特別是管理業者）能很一致的指出一些有安全顧慮的、長期使用上會涉及較大經費的設施項目（如游泳池、三溫暖、卡拉 OK 等），在社區規劃時應審慎爲之；此一現象也是在民國 81 年的調查所未察覺的。此外，管理業者與建築投資業所提出的社區（公共設施）聯合經營的想法，更是頗具新意很值得進一步思考與嘗試。這些新的集合住宅“形態”理念，雖然仍難避免風潮流行「促銷」的考量，但無可否認的，社區的長期經營管理已是業者在從事專業實踐時不能不重視的議題。

由近年來的市場發展來看，就眾多的住宅消費大眾而言，一些「先進」、「創新」、「豪華」的設施對潛在的購屋者似乎還是有一些迷惑的與想像的吸引力¹⁴，但在田野工作中我們也發現早期一些令許多社區居民「動心」的設施項目的優勢漸失，取而代之的是一些由生活經驗、理性思考所產生的價值判斷與選擇。就以我們自己的研究爲例，早期較令居民動心的游泳池、三溫暖等設施雖然日益普及，但在社區主委座談與問卷調查都發現這些設施項目的“喜愛率”偏低，而且還常是社區主事者用來談論管理重要性的反面教材。相反的，一些很生活的、日常需求性高的設施，比如兒童遊戲區、圖書閱覽室（也是爲了兒童的）、以及資源回收區、公共曬衣場等設施都較受到社區主委的「青睞」。

¹³ 如台中市的龍寶建設、中友建設等。

¹⁴ 許多業者在推案時，仍以這些設施做爲促銷的訴求，大型社區與中高價位的案例更是如此。

經過生活經驗教育的公寓大廈住戶，對公共設施的需求確實有了些良性的改變。

2.3 公共設施設備使用管理維護的隱憂

這些長期經驗的累積，對我們研究工作重點的選擇也造成一定的影響。早期研究者眼見各種令人目眩的（非法定）休閒娛樂性質的公共設施不斷出現，難免認為這些設施會是台灣住宅形態發展上的重大議題，反而忽略了集合住宅高層化，社區規模變大後所增加的各種法定與必備設施對社區管理經營的影響；我們在民國 81 年的研究中，對這些必備的設施設備的探討只限於電梯、與停車方面，而且十分膚淺。然而，在近兩年所進行的研究中，我們強烈的體認到：這些法定與必備設施長期經營管理的費用負擔，與對生活品質的影響，實更遠勝於那些眩目的（非法定）公共設施。後者是可有可無，可以割捨的；而前者卻是不可一日或缺的。

舉例來說，我們的研究中發現：在調查問卷中所列出的七大項 21 子項的此類設備中，過半電梯大樓社區曾出現過問題的項目多達 15 子項。許多社區都有設備損壞不易修復、或修復費用過高的困難。

其中除了像排水、給水這些在無電梯公寓時代即已令人困擾的問題外，對講機、消防受信總機、停車設備等都是普遍困擾多數社區的設備項目；此類設備的問題也一再的被許多熱心填答的社區主委（或總幹事）在問卷中加註說明，問題十分具體且普遍。此外，特別值得一提的是有偏高比率的社區對攸關社區安全的各種消防安全系統是否正常並無把握，顯示在此一高層化的住宅發展趨勢下，相關技術的發展與知識的普及仍有令人疑慮之處。許多社區對建築投資者常引以為傲的先進電子科技運用在社區設備與管理上的不

滿與困擾，則是另一個明顯的例子。

就實質層面來看，要解決這些硬體的問題，最重要的工作無非就是修復；然而修復工作卻又涉及經費籌措、日後的管理維護執行等議題；這些議題則又涉及社區組織運作、權義劃分等問題。在過往的時代，社區設施的維護工作無非是由同一梯間的住戶相互商議，由熱心的住戶主動負責的方式來解決，問題並不複雜。然而，在日前動輒上百戶，彼此又不大熟識、不大往來的現代住宅社區中，這些日益龐大、複雜的各種公共空間、設施、設備的經營管理維護工作，就很難以過往的方式解決。在當前的高層化、大規模化的住宅形態發展下，這些事務實已衍化成為必須住戶多元參與的公共事務。同時，到底一個社區的管理維護需要多少費用才能合理維持也是大家所不瞭解的。當費用高低無法確認，社區組織運作、權義劃分的合理性與接受度也就更難具體化了。

就以社區經營管理費用的分攤方面來說，早期的研究發現管理費用的收取與收費標準的設定是各個社區都常碰到的困擾。但隨著生活經驗的累積、社會資訊的傳播與社會大眾的認同，目前各社區居民對收取常態管理費用的接受度很高，社會上似乎也有一些大家認同的標準¹⁵，只有在對一些特殊的住戶單元（如底層店面或住家）的管理費是否有一定的折扣等議題還有些爭議。然而，我們的研究也發現，（非經常性的）各種設施設備的保養維修工作及其所需的費用負擔反倒是目前各住宅社區較不瞭解，較不認同，也是較令人擔憂的問題。

由於察覺到此一方面的問題，在剛完成的研究工作中，我們特別以常態的經驗值，估算了幾種常見電梯公寓大廈案例長期設備設施管理維護所需的費用。由該項

¹⁵在台中市，此一標準是每坪每月 50 元的管理費。

表 5 調查案例各項設施設備使用發生問題頻率表

| 設施\設備使用狀況 | | | | | | |
|--|----------------|----------------|---------------|--------------|------|----------|
| 項目 | 不會有問題 | 偶有問題 | 常有問題 | 不知道 | 等級 | 開放問項提及次數 |
| 一、電梯系統 | | | | | | |
| 1. 電梯設備 | 23.8%(35/147) | 72.8%(107/147) | 3.4%(5/147) | 0 | *** | 9 |
| 二、抽排風系統 | | | | | | |
| 1. 抽排風設備 | 58.8%(80/136) | 35.3%(48/136) | 3.7%(5/136) | 2.2%(3/136) | | 0 |
| 三、停車系統 | | | | | | |
| 1. 機械車位 | 19.6%(21/107) | 68.2%(73/107) | 12.1%(13/107) | 0 | **** | 19 |
| 2. 車道捲門、燈號 | 11.1%(15/135) | 83.7%(113/135) | 5.2%(7/135) | 0 | **** | 12 |
| 四、給排水系統 | | | | | | |
| 1. 給水系統 | 45.9%(67/146) | 53.4%(78/146) | 0.7%(1/146) | 0 | * | 10 |
| 2. 水塔 | 69.7%(99/142) | 30.3%(43/142) | 0 | 0 | | 2 |
| 3. 排水系統 | 43.4%(62/143) | 51.7%(74/143) | 4.9%(7/143) | 0 | * | 12 |
| 4. 化糞池 | 53.2%(75/141) | 41.1%(58/141) | 5.7%(8/141) | 0 | | 7 |
| 五、發電機系統 | | | | | | |
| 1. 發電機 | 59.7%(86/144) | 38.2%(55/144) | 0.7%(1/144) | 1.4%(2/144) | | 10 |
| 六、弱電系統 | | | | | | |
| 1. 對講機 | 14.5%(21/145) | 64.1%(93/145) | 21.4%(31/145) | 0 | **** | 18 |
| 2. 電話內線 | 44.9%(61/136) | 50.0%(68/136) | 4.4%(6/136) | 0.7%(1/136) | * | 1 |
| 3. 電視內線 | 43.6%(58/133) | 49.6%(66/133) | 6.0%(8/133) | 0.8%(1/133) | * | 1 |
| 4. 監控設備 | 25.4%(33/130) | 63.1%(82/130) | 10.8%(14/130) | 0.8%(1/130) | *** | 8 |
| 5. 防盜設備 | 29.2%(35/120) | 57.5%(69/120) | 10.0%(12/120) | 3.3%(4/120) | ** | 5 |
| 七、消防系統 | | | | | | |
| 1. 受信總機 | 23.0%(32/139) | 62.6%(87/139) | 11.5%(16/139) | 2.9%(4/139) | *** | 21 |
| 2. 送水機組 | 61.2%(85/139) | 31.7%(44/139) | 2.2%(3/139) | 5.0%(7/139) | | 1 |
| 3. 泡沫機組 | 66.9%(91/136) | 22.8%(31/136) | 1.5%(2/136) | 8.8%(12/136) | | 3 |
| 4. 灑水機組 | 68.6%(94/137) | 19.0%(26/137) | 2.9%(4/137) | 9.5%(13/137) | | 3 |
| 5. 消防栓組 | 71.9%(100/139) | 18.7%(26/139) | 0.7%(1/139) | 8.6%(12/139) | | 0 |
| 6. 滅火器 | 74.5%(105/141) | 16.3%(23/141) | 2.1%(3/141) | 7.1%(10/141) | | 0 |
| 7. 排煙設備 | 63.7%(86/135) | 23.0%(31/135) | 3.7%(5/135) | 9.6%(13/135) | | 2 |
| <p>* : “偶有問題”與“常有問題”兩者百分比相加大於 50%者。</p> <p>** : “偶有問題”與“常有問題”兩者百分比相加大於 60%者。</p> <p>*** : “偶有問題”與“常有問題”兩者百分比相加大於 70%者。</p> <p>**** : “偶有問題”與“常有問題”兩者百分比相加大於 80%者。</p> <p>註：開放問項中另有 10 項次是針對費用上問題，並未列入本表。</p> | | | | | | |

設備維修費用的試算發現，電梯公寓大廈在前 20 年使用期間，每月每坪樓地板面積所要分擔的設施設備管理費用約在 11 元上下，換算出來僅略高於「公寓大廈管理施行細則」所規定的管理費 1/5 的標準（50 元× 1/5=10 元）。但當建物使用年齡超過 20 年後，各種設備設施的重大修繕接踵而來，這些設備的維修費用就會變得十分龐大。以我們初步的估算，如表 6 所示，在第 21 年至 30 年間，同樣單位時間單位面積所要負擔的維修費用是初始 20 年的 2.2 倍至 3.4 倍間，約為目前每月每坪 50 元常態管理費的 45% 至 80%，費用十分驚人。此一集中在某些使用時段的重大修繕支出，縱使以 50 年建物使用期限來平均分攤時，每月每坪的負擔亦多達 22 元上下。由這樣一個粗略的數字推算，我們不難瞭解

當前高層化集合住宅形態在日後長期使用管理上的問題。雖然目前一般社區民眾對此議題的經驗與瞭解有限，但若能目睹現今聳立在台北東區繁華地段，一些民國 60 年代興建的高層大樓的斑駁景象，也就不難想像此問題的嚴重性。筆者更認為，此一議題的浮現勢將影響與修正我們對集合住宅「適宜」形態的看法，特別是開發強度與規模方面的思考。

三、集合住宅組織特性的省思

3.1 社區是同鄰關係而非企業組織

上述各種公共空間、設備設施長期經營管理與費用分擔問題的出現，使得當前公寓大廈居家生活空間的安排不再是個人

表 6 四個典型開發規模案例長期設備維護費用比較表（全責保養）

| | 前 20 年 | | | |
|----------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|
| | 每年費用 (萬/年) | 每月費用 (萬/月) | 平均每坪每月 (元/坪·月) | 平均每戶每月 (元/戶·月) |
| 案例 A (1500 坪) | 19.6 萬 | 1.63 萬 | 10.89 元 | 435.6 元 |
| 案例 B (3600 坪) | 50.8 萬 | 4.23 萬 | 11.76 元 | 470.4 元 |
| 案例 C (5355 坪) | 67.6 萬 | 5.63 萬 | 10.52 元 | 420.8 元 |
| 案例 E (11055 坪) | 132.64 萬 | 11.05 萬 | 9.998 元 | 399.9 元 |
| | 第 21 年至 30 年間 | | | |
| | 每年費用 (萬/年) | 每月費用 (萬/月) | 平均每坪每月 (元/坪·月) | 平均每戶每月 (元/戶·月) |
| 案例 A (1500 坪) | 43.9 萬 | 3.658 萬 | 24.39 元 | 975.6 元 |
| 案例 B (3600 坪) | 173.0 萬 | 14.42 萬 | 40.05 元 | 1601.9 元 |
| 案例 C (5355 坪) | 187.3 萬 | 15.61 萬 | 29.15 元 | 1165.9 元 |
| 案例 E (11055 坪) | 301.34 萬 | 25.11 萬 | 22.72 元 | 908.6 元 |

註 1：每戶以 40 坪計。
 註 2：案例 A—地上 8 層，地下 1 層，1 座電梯，TFA1500 坪（原 40 戶）。
 案例 B—地上 14 層，地下 2 層，3 座電梯，TFA3600 坪（原 100 戶）。
 案例 C—地上 14 層，地下 2 層，4 座電梯，TFA5355 坪（原 140 戶）。
 案例 D—地上 14 層，地下 2 層，8 座電梯，TFA11055 坪（原 291 戶）。

喜好或能力所能決定的問題；此類議題必須放在多元參與的公共事務領域才有可能解決；社區組織運作發展的問題由是而生。如前述，民國 80 年前後一連串法令沿革與建築管理業者的發展基本上已奠定了社區管理事務運作與管理服務專業化的基礎。然而，以筆者之見，台灣在現行法令規範引導下的社區管理組織運作卻有很深的隱憂。其主要關鍵是社區組織到底是什麼性質的組織？衍生出來的議題則是社區文化與社區意識的經營。

在「公寓大廈管理條例」以及後續頒佈的各種法令規範與解釋令中，我們可以很明確的看到，就政府的立場而言，各種社區爭議的解決必須要有法令基礎；社區的問題要以法相向，要用法令來解決「問題」。由這樣的「法治」觀點來看，社區就像個公司企業組織，社區的住戶就像是公司的股東（或只是職員？），社區管委就像是經理人，而主任委員就是總經理（或董事長）。社區的管理經營運作就像是「現代化」的企業組織，是不講人情的。因此當有住戶違規時，主委就應糾正甚至舉發；當有住戶欠繳管理費二期以上時，“公司”就上法院提告訴請求償還。社區管理就像企業管理—依法辦事，以法相向。

但是，社區畢竟不是企業組織，社區是我們人際關係的延伸。社區成員間並無階級高低權利大小之分，反而會有同鄰情誼，是「樓頂」「樓腳」的「厝邊」關係。鬧翻了臉還是要常見面，使用同一個出入口、同一座電梯，要以法相向，情何以堪！況且，在現行法令規定下，社區管委會每年改選；今日的現行犯，可能就是明日的社區董事長。目前的公寓大廈管理法令，以筆者之見，忽略了人情，忽略了社區文化，忽略了社區意識，而是在如芝加哥學派所謂的社會結構的「生物性層次」來檢視社區的社會組織特性。

就此，在我們的研究中也發現，目前最令社區主事者頭痛的問題並不是社區經費等實質事務，而是住戶欠缺社區意識，社區住戶不願參與社區事務的問題。目前公寓大廈管理法令在設計上要求社區管委（特別是主委）擔任社區「義警」，卻要這些委員冒著被惡人修理，做不好時還要面對各種法律責任的風險。也難怪目前社區居民多視擔任社區管理委員為畏途。也難怪各社區對目前公寓大廈法令的執行都有窒礙難行的困擾。現行法令對社區組織特性的錯誤定位，使得法律只是備而不用，的嚇阻武器，而不是普遍的原則。

3.2 由社區「管理」到社區「經營」

由上述的概要說明，大家不難理解當前大廈住宅社區的公共事務非常複雜。若要妥善解決，或許不能單靠公寓大廈管理法令的執行，不能只由社區「管理」的角度思考此問題，而更應由社區「經營」的觀點來構思。「經營」的對象與目標是什麼呢？以筆者之見，經營的對象不應只是公共空間設施與公共事務，更應是社區內的大小成員；經營的目標則是社區共同意識與社區文化的形成。事實上，社區（Community）一詞原本的意涵就是一群有共同價值傾向或特定關係者的集合。社區「經營」的意義也就是形塑此一群社區成員共同的價值傾向，也就是社區文化與社區意識，一種歸屬的感覺（Sense of belonging）。同一公寓大廈內的成員毗鄰而居，無論喜不喜歡，都因共同空間與設施的使用，而必須成爲一個社區。社區住戶彼此互動良好時也就會自然的發展出、營造出某些共同的價值取向，成爲真正的鄰里社區。

由這樣的一個良好互動過程所營造出來的“社區”，其實是不同的於在“管理”概

念下所發展出來的社區。具有共同社區意識或文化取向的社區，縱使沒有法令相向，也很容易透過彼此良性的溝通互動，形成共識解決問題。假如集合住宅社區的發展能夠如此，現行的公寓大廈管理法令或可真的備而不用，只是用來做為嚇阻惡人的武器。“社區”是必須被“經營”的。

四、結語：第四階段--社區永續經營導向下的住宅形態發展趨勢

總的來說，台灣地區集合住宅形態的發展歷經了民國 60 年代夾雜著基本生活空間量的追求與投資獲利期望下的無差異「典型」住宅、「大眾」市場期；到民國 70 年代則隨著社經條件改變，而進入強調居家社區環境品質，注重產品定位獨特性的「分眾」市場期，也因而產生了不少新的住宅類型。到了民國 80 年代則一方面由於集合住宅開發規模日益增強，公共設施質量的日益增加，集合住宅管理議題的浮現，及公寓大廈管理法令的頒行，而進入強調社區公共設施品質與管理服務水準的階段；住宅社區的經營管理已然成為當前集合住宅形態發展最主要的課題。

受此發展影響，民國 80 年代我們不僅見證了建築投資業者競相推陳出新，推出各種強調社區公設品質與服務管理的集合住宅案例，我們也看到許多住宅消費者對此種社區公設所帶來的住家品質想像的嚮往。「獨特」、「豐富」、「豪華」、「高級」、「優質」，成了行銷的口號，也成了眾人的期待。當此趨勢，在地價高漲的條件下，社區規模效益的考量也主導了此一時期集合住宅形態的發展，集合住宅社區的案例規模明顯的增強了許多。然而在歷經了近 10 年高強度、大規模的建設開發與社區生活經驗後，無論建築投資業者亦或是眾多居住在此類社區的社會大眾，都已有了不少深刻真實

(且痛苦)的體驗。特別是大規模、高強度集合住宅社區不僅要面對未來一、二十年內會接踵而來的各種設施設備維護更新的沈重財務負擔，更需面臨社區意識薄弱，社區管理事務乏人負責，社區管理組織無以為續的困境。雖然我們已有各種社區管理法令規範來依法執行社區管理的工作，但在近年的研究中，我們更體會到社區不是企業團體，社區公共事務的推動執行是無法只依靠以公司組織為想像的社區管理法令機制來達成的。集合住宅社區能否有效凝聚社區共識，形塑社區意識，才是一個社區能否永續經營管理的關鍵。換言之，社區經營的重要性實更優於社區的實質管理工作。

基於這些體認，筆者認為民國 90 年代集合住宅將會朝低強度、小規模；管理議題單純，易於形成社區共識，易於經營管理的形態發展。同時隨著可以預期的長期房屋市場低迷，住宅投資需求有限的整體發展趨勢，傳統的透天厝與步登式公寓很可能再度成為主要的住宅類型；業者若推出較高強度、較大規模的案例時，也會朝注重長期實用價值，產品定位更為明確，強調樸實素簡的風格發展，以免重蹈目前大型社區住宅混質性高、社區經營困難、公設維護負擔過重的覆轍。然而在此同時，過去 20 年來所興建的大量的大型、高層社區的經營管理應如何因應，卻也始終會是眾多居住者難以逃避，卻也難以解決的困境。對此，我們並不樂觀。

參考文獻：

- 丁致成、黃瑞茂(1992)，〈台中中庭式集合住宅之探討(1982-91)〉，《空間》，第 39 期，頁 68-80。
- 于俊明(1990)，〈不動產管理業時代來臨〉，《太聯房屋市場》，四月號，頁

- 126-127。
- 內政部營建署編(1995)，《公寓大廈管理條例》。
- 內政部營建署編(1995)，《「公寓大廈管理條例」問與答》。
- 王順治(1992)，《台灣地區「樓中樓」型式集合住宅之空間特徵分析與空間計劃之檢討》，成大建研碩論。
- 江宗耀(1994)，《台中市大樓管理維護糾紛之研究》，東海企管碩論。
- 何友鋒(1992)，《建築物管理維護專業公司輔導與管理制度之研究》，內政部建築研究所籌備處委託。
- 宋家騏(1994)，《公寓大廈附設地下停車空間使用權與所有權關係之研究—以區分所有之觀點》，東海大學建築碩論。
- 吳明修(1997)，〈台灣住宅社區規劃設計問題探源〉，《空間》，第96期，頁122-119。
- 邱茂林、游晉程(1999)，〈集合住宅屬性與設施管理之決策關係研究〉，《建築學報》，第28期，頁33-57。
- 胥直強(1998)，〈台灣公寓平面基本模式之反省與展望〉，《台灣建築》，頁39-45。
- 南開工商專科學校(1998)，《大台中地區不動產資料庫》，台中市建築投資商業同業公會委託。
- 高英欽(1997)，《中高層集合住宅日常管理費構成之研究-以南部地區為例》，成大建研碩論。
- 翁國超(1993)，《中庭式集合住宅「共用空間」使用與管理問題之研究-以台中市第四、五期重劃區為例》，東海建研所碩論。
- 陳覺惠(1995)，《集合住宅共有空地留設、管理與使用關係之研究》，國科會專題研究報告。
- 陳覺惠(1996)，〈台中市中庭式集合住宅類型特性研究—兼論建築類型研究方法〉，《建築理論與應用研討會論文集》，頁231-269。
- 陳覺惠(1999)，《公寓大廈共用部份適宜性與使用管理之調查研究》，內政部建築研究所委託，頁231-269。
- 張圭廷(1996)，《公寓大廈建築設備管理規約之研究-以設備維護修繕費用觀點探討》，成大建研碩論。
- 張志誠(1997)，《台中市中坪數集合住宅「第四房」空間特性研究》，東海建研碩論。
- 張金鶚(1991)，《集合住宅管理維護之研究》，內政部建築研究所籌備處委託。
- 張衍(1987)，《台灣地區居住品質訴求重點變遷及其趨勢之研究》，成大建研碩論。
- 張哲凡(1995)，《光復後台灣集合住宅發展過程之研究》，成大建研碩論。
- 張玲琪(1990)，〈大樓管理業—日港視姆跨洋而來〉，《太聯房屋市場》，九月號，頁27。
- 黃世孟(1993)，〈從居住履歷探討住宅類型之演變及規劃設計之課題〉，《台灣的住宅建築 1976-1990》，頁18-36，中華民國建築師公會全國聯合會出版社。
- 游晉程(1997)，《集合住宅屬性與設施管理之關係研究》，成大建研碩論。
- 廖君偉(1999)，《台中市「超大坪數」大樓住宅空間特性初探》，東海建研碩論。
- 賴榮平、周家鵬、邱茂林(1994)，《大樓設施管理制度之調查研究》，內政部建築研究所籌備處委託。

The Housing Market Development And The Current Condominiums Managerial Issues in Taiwan

Chen Jyue-Huey*

Abstract

Since the beginning of commercialized real estate market in Taiwan in the late 1960s, Taiwan has experienced a three-stage housing market development. Each stage of development has different characteristics in terms of market conditions and the building formation. In addition to illustrate this three-stage development, this study focused on the current managerial issues in the large amount, high-rise, big-scale condominium communities. Most of this type of condominiums were built up in the 1990s, and just began to experience the harsh situation in maintaining the proper management of their shared properties.

This study found that, after a decade of real life experience, both the developers and communities have gradually shifted their preference in building formation to a more practical perspective, and also with a better understanding about the financial burden in condominium management. The majority of these communities also have experienced severe problems in community organization development, which has become the most difficult issue in maintaining a proper management for these condominiums. This study also found that the long-term financial cost in condominium management would be much higher than these communities have experienced.

This paper argued that the 1995 Condominiums Law and various regulations followed were mostly designed based on the assumption, which treated condominium communities as private enterprises. Nevertheless, the neighboring relationship among the dwellers in condominiums is quite different from private enterprise. Current legal mechanism will not be sufficient in solving the managerial issues in most condominiums. This study suggested that condominium communities should adopt the soft-side approach of community organization development, as the first, and the most important step to solve the managerial problems in condominiums.

Keywords: Taiwan, Housing development, Housing market, Condominium management, Housing types, Community organization development, Sustainable development.

* Associate Professor, Department of Architecture, Tunghai University