

國立清華大學社會學研究所碩士論文

指導教授：謝國雄

垂直式大廈社區的形成與運作  
—論所有權與社區凝聚性質的轉變

研究生：周幃羿

中華民國九十九年八月

## 論文摘要

在經驗中，本研究觀察到垂直式大廈可以成為一個不同於傳統形式的現代社區。發問是：垂直式大廈如何以自身的特殊性來發展連帶，在現代社會中成為一個社區？研究的目的是在於關注現代社會中社區凝聚的可能性，研究者發現垂直式公寓大廈在共有財產關係中開啟了人群間相互合作的連結，並且實質存在著人群與地緣的連帶。其中，「所有權」是垂直式公寓大廈社區的核心，它不僅是大廈運作的準則，也是居民主觀認同社區邊界的重要原則。所有權進入居住生活並且成為社區連帶的原因來自四個特性：繼受歐陸法的現代所有權概念、私部門主導的住宅市場、大廈住宅中的共有財產關係、公寓大廈管理條例依據所有權所規設的權利義務關係。

這四個特性彼此存在因果關聯，每一個社會現象都立基特定的社會情境而發展出來，並且相互扣合。首先是在繼受歐陸法的過程中進行了所有權制度與概念的現代化，立基於土地而來的空間所有權概念得以發展，憑藉著所有權規定來訂定契約，進入商品體制。隨著台北都市中住宅市場普遍地私部門化，商品買賣的邏輯改變了住宅的意義和選擇條件，主導了居住地點的選擇。

公寓大廈中行使區分所有空間的所有權制度，因為建築形式有「共有」部份，使得空間擁有關係變得複雜，全體住戶和區分所有權人皆因共有財產而相互關聯。共有空間使得共同管理成為必要，因應生活中合作的需求，區分所有權也搭配了一套公寓大廈管理條例，依據大廈裡頭的空間權利來分配權利義務，藉著事務運作的實踐，強力地連結了住戶與區分所有權人的關係，也形塑住戶主觀中的社區實體。

現代社會裡，社區隨著社會制度和實質運作的脈絡中也改變了它的型態，社區在新型態的社會中汲取了新的資源並且轉化出它的另種模式。

# 目錄

第一章、緒論 .....	1
第一節、問題意識.....	1
第二節、文獻回顧.....	1
一、台灣傳統社會凝聚原則.....	3
二、都市生活.....	11
第三節、研究設計.....	15
一、研究架構.....	15
二、研究對象.....	16
三、資料蒐集方法 .....	17
四、田野介紹.....	18
第四節、章節安排.....	22
第二章、都市元素 .....	23
第一節、台北市居住空間型態.....	23
一、移民進入台北的兩種歷程.....	24
二、由私部門主導的住宅生產體系和都市地景.....	25
第二節、垂直式公寓大廈的出現.....	27
第三節、小結 .....	29
第三章、公寓大廈的內在邏輯：所有權 .....	30
第一節、立基於所有權的住戶權利義務.....	30
一、區分所有權人會議 .....	31
二、管理委員會.....	32
三、取決於所有權的差異權利.....	33
第二節、所有權是空間界線的判定準則.....	35
一、哪裡是我家，哪裡不是我的家？ .....	36
二、社區範圍與所有權邊界的重合.....	39
三、所有權帶來的權利義務連結了空間與成員.....	45
第三節、小結 .....	47
第四章、為什麼是所有權？ .....	47
第一節、減弱的傳統凝聚原則.....	48
一、祭祀圈 .....	48

二、血緣與地緣.....	51
第二節、在住宅市場之中尋找：選擇居住地點的另種邏輯.....	52
第三節、資本主義的法律預備：所有權概念的引進.....	58
第四節、住宅空間所有權的特性.....	61
一、空間所有權取得是透過私人市場交易完成.....	61
三、所有權進入住宅生活.....	62
第五節、小結.....	63
 第五章、結論.....	 64
第一節、論文發現.....	64
第二節、研究貢獻.....	67
 參考文獻.....	 69



## 第一章、緒論

宏普天廈承辦藝文人才培訓聯合成果展，我們前去幫忙。提到了要畫活動海報，總幹事歐陽阿姨拿出一個電腦輸出的海報給寶珍看，問他這樣的海報可不可以，寶珍想了一下說：「我們來召集社區的小朋友一起來畫海報好不好？」歐陽阿姨聽完覺得這是個好主意，說自己小朋友畫，也貼在自己社區裡，寶珍接著又說：我們也可以貼到路上，讓樟新里的居民看到這個活動呀！（摘錄自 0325 田野筆記）

### 第一節、問題意識

人群凝聚是社會學的基本議題之一，它牽涉了社會的穩定和社會集體行動的基礎，本研究關注的社區是具地域性的社群，台灣傳統社會的社區研究已有豐富的成果。但是鄉村不同於本研究著眼的都市，都市化乃資本主義化的現象，在台灣的歷史中，都市化現象來自於現代化國家的帶動與建設，以及資本主義引領的產業發展而成形。都市的形成、都市的空間結構、居住型態、都市的人群組成，皆異於傳統社會。流離失所（dislocation）的過程，斷裂了人與地的長期關聯，在人的流動之中，失去了對地方以及對土地的深刻關聯。同時也失去了群體的保護。面對新的地方、新的產業結構、新的居住方式，這些殊異於傳統社會的都市特徵，加強人原子化的可能。在遷移之中，人脫離了原有的群體，進入陌生的群體和陌生的地方，都市生活本身的特性，使都市人變得冷漠、疏離（Simmel, 1903；Wirth，轉引自蔡勇美、郭文雄，1982；Park，轉引自 Cohen，1985；Sennett，2007）。這樣的討論，暗示了都市中社群的貧乏，土地對於建立群體連帶的功能性大幅降低，在遷移帶來的「地方」消逝以後，都市象徵著地域性社群無可挽救的消失。

但是，人依然會藉著與居住與鄰居、與空間和土地發展出關係，特別是在現代都市中常見的垂直大廈型居住型態中，由於它建築的特殊性和集合居住的需求，拓展出空間的共用和公共管理的存在，由此展出一套合作的模式。這套合作模式隱隱地牽起了住戶的連帶，也加強住戶與地方的關係。在人群身份各異，居住時間不長的情況下，或許在公共事務的運行中，產生了另外一種不同於傳統社會的社區型態。

公寓大廈的範圍是一個私有的建築基地，其上有住宅群。本研究關注的垂直式大廈不同於傳統社區的低矮房子，是由一棟棟的高樓組成，同個基地裡面的建築物都模樣類似，通常用門禁包圍起來，容納上百人口。就自主性說來，它擁有自主的管委會組織，是來自法令給予的獨立意義。它也可以在社區總體營造中以

一個獨立的社區名義爭取計畫贊助。它特殊的居住型態創造了更緊密的方式互動，門禁的排他性、建築樣式的區隔性，讓它與其他大廈和住屋有明顯的區隔。這些外在的視覺呈現，以及內在的獨立組織，客觀的呈現出凝聚人群的可能性。在如此的居住型態下，**垂直式大廈如何以自身的特殊性來發展連帶，在現代社會中成為一個社區？**

這個問題不只是要找尋現代社區存在的可能性，或許也能夠藉著追尋這個問題的根本，找尋都市人對於社區的全新定義，瞭解台灣的現代化歷程以及都市特性裡，提供了何種凝聚的資源。而這些資源如何隨著社會變遷的脈動而形成，並且被接納，反過頭成為人理解社區的意識來源。這或許象徵了社區在都市中仍有可為，只是轉換了資源，轉換了形式。如果能重新彰顯大廈型社區的凝聚的可能性，或許可以藉此反轉都市中社區消逝的普遍看法。這份研究就是基於這個可能性而進行探索。站在新的社會結構中，立於嶄新的空間關係裡，展開由涂爾幹為首的，人群凝聚古典社會學議題的對話。

## 第二節、文獻回顧

涂爾幹站在一個道德的立場談社會連帶，關懷在於「社會如何可能？」作為功能論的始祖，涂爾幹所追求的是社會得以運作、秩序得以存在、發揮作用的可能性。他提出機械連帶轉變為有機連帶來解釋原始社會與現代社會的差異，個體差異在變遷過程中逐漸脫離集體意識，分工的互補將社會推往下一個連帶模式：有機連帶，它屬於更複雜社會具有的形式。社群的模式也在其中發生變動，集體弱化，個人色彩增加，現代化社會是否與共同體相斥？這是不斷被爭論的議題。

Cohen 於 1985 年加入此議題的討論。Cohen 不認為共同體的特徵無法在現代社會中存續，改變的僅是共同體的形式，而非內涵。現代化的社會提供新環境和社會形式改變了共同體的外在，但實際內在並無太大的動搖，而象徵是作為共同體研究的重要觀察，Cohen 談象徵如何作用以形成共同體，注重象徵、共享和詮釋，但他並沒有多談物質基礎部分，實質的物質基礎如何在共同體形成的中承載象徵以發揮作用？Cohen 並無詳細說明。此外，共同體邊界的真實、人的感受（sense）與象徵理解這三者如何達到一致的過程，也未有清楚交待。

這些遺落使得 Cohen 的分析顯得過度抽象和跳躍。象徵此重要概念貫穿他的書寫和理念，然而卻沒有與現實的運作緊密結合，僅只讓象徵來去於人的主觀認知當中，物質基礎的作用並不被重視。對於共同體的凝聚或者分類，我認為現實的物質基礎必定產生作用，因為那是象徵必須藉以傳播、感知的重要因素，也具體化象徵，Cohen 忽略了這個項目是可惜的。本研究中，垂直式公寓大廈建物也藉著基地範圍和門禁，直接地切割出它與其他家戶的區隔，這種分隔影響了居民對我群和他群的想像。這即是物質基礎的重要作用。

公寓大廈的居住關係包含了深刻的物質基礎，最大基礎在於地緣，而社區一詞擁有的地域性質也顯示「地方」這個物質前提的重要性。我認為社群的整合應是先立基於物質基礎，而象徵是在延續社群的功能上被運作，兩者交互合作來維持社群，物質與象徵皆必要，不該只偏重其一。

在台灣傳統漢人社會中已有許多豐富的經驗研究，回答傳統社會中人群凝聚的原則，象徵與物質基礎層面皆有觸及。並且，象徵要得以成立，也必須有物質基礎的支持，象徵才得以持續發揮凝聚的能力。以下，我將與台灣傳統社會的社區研究對話，逐步隨著歷史進入到現代社會與都市。從既有對於社區凝聚的研究開始，對於社區凝聚的根源、運作方式進行通盤的瞭解。在工業發展所引起的都市化現象是近代伴隨著社會變遷而帶來的人口流動，並產生城鄉不同的生活型態。我預設鄉村和都市是不同的社會與地方結構的呈現，兩者的不同帶來社區凝聚原則的轉變。下面的文獻回顧將從傳統鄉村社會中的社區開始討論，逐步推展到對都市社區的研究。如此的對照，得以看出兩種不同的社會形態之中，社區成型的改變。

## 一、台灣傳統社會凝聚原則

隨著不同的人口組成、地理環境、社會結構，不同凝聚原則在其中發揮作用，提供地方與人群聚集且穩定的力量。是哪些原則整合了人群？而這些凝聚原則得以發揮作用的社會基礎為何？

### 1. 血緣

同姓可以通稱為血緣凝聚原則，是重要的現象之一，但其中也有同祖與否的分別。台灣在清初時代的移民鮮少舉家遷移，同姓中不同祖的分別並不明顯，依舊有聚居、共祀情形（陳其南 1991）。以姓結合成的宗族能負擔起社區的社會功能，甚至政治功能，這是血緣凝聚於地域中所能發揮的重要作用。

陳紹馨（1979）的研究將拓荒時期（清代乾隆到光緒）視為最早，將當時的台灣人區分為土著和流民，與家人住在台灣好幾代的稱為土著，初到台灣，幾乎沒有親人或隻身一人的稱為流民。漢人安土重遷，加上 1896 年光緒元年前禁止攜眷移民，此時期土著少流民多，因為血親少，所以鄰居間的互助很重要，社區關係也就在早期移民社會中有重要作用。但這只是最初期的情形，接著陳紹馨（1979：462）又提到一般台灣早期聚落的形成是「……通常他們會和同族的人住在一起，但當同族的人太少不夠形成一個聚落時，就和同鄉的人住在一起。這些聚落必然會很小，但即使如此，這些聚落仍是根據社會整合的準則組織而成。因也就形成一個個小小的同族村落或同鄉村落。」在聚落的形成中，血緣為最基礎的原則，如果沒有血緣相關背景（同族）以成為一個聚落，才從地緣關係（同鄉）來發展。王世慶（1994）也同樣發現：在康熙三十年左右，台灣逐漸繁榮，之後

約二十年間移入者更多，但以短暫「流寓」為多，少有親族，故同樣以同鄉為親。說明了在缺乏親族情況下，就以地緣上的同鄉拉起連帶。血緣的凝聚是複製了中國傳統社會以家族為重要經濟體的傳統，象徵了親屬的可能性。

在不同的社會條件下，血緣與地緣各有其發揮凝聚功能的現實基礎。例如葛伯納的《小龍村》，研究了 1957~1958 年的彰化閩南農村。當時正經歷人口增加、經濟成長，以及都市化、市場化剛剛萌芽的狀況。從村民在衝突中選擇親捨鄰的立場中，可以發現小龍村的血緣連帶比地緣性社區關係還更有力量。然而這時小龍村的氏族在當時已逐漸萎縮。從農業開始邁向工業社會的轉型中，由於政府刻意的壓抑農業生產所得，經濟壓力和都市增加的工作機會促使村民外徙，甚至舉家遷移，限制了族的擴張，組織萎縮。

在文崇一、許嘉明、瞿海源、黃順二合著的《西河的社會變遷》中，觀察 1975 年以前西河社會變遷的層面和變項，也同樣發現了類似於小龍村的經驗，在遭遇人口移出以後，宗族弱化的景況。西河和小龍村同樣都經歷了工業化的社會變遷，居民轉入工業，展開無產化的歷程。雖然同姓、同族聚居的情形還在，但親近的關係已經大幅縮短。隨著分家，核心家庭越來越多，宗族公廳逐漸失去作用。相較於小龍村裡親戚關係重於社區關係，西河卻是社區關係的親近性超過血緣關係。這兩份研究都在社區初始工業化的階段進行研究，但是為什麼血緣和地緣有不同的影響力？作者推論是宗族本身可凝聚人群的資源不夠多，由於西河的居民普遍比較窮困，宗族財產也不充足，無法提供給親族足夠的社會支持，因而人轉由向地方尋求連帶，尋求資源。凝聚的根本在於參與群體並且共享資源，因此，越能夠滿足群體的需求，它越有可能成為人群凝聚運作的主軸。

台灣的都市化和現代化使得血緣凝聚力量的萎縮，因為人口移出，家族擴張被限制，宗族組織因此縮小，擁有的資源也著成員離開而降低。而且是隨著工業化離去的城鄉移民，宗族原有的力量不再復返。由於宗族是維持姓氏連帶的重要組織，宗族、親戚關係的弱化是血緣關係衰退的重要指標。西河的案例中，不僅是社區關係特別重要，其他的關係連帶也比親戚關係還要重要，這透露出血緣要素的逐漸低落。宗族財產不足，因而讓凝聚力量鬆弛，使得社區關係開始取代之。這樣看下來，早期工業化與都市化確實對鄉村的社區連帶關係發生改變，由於都市化將人從農村移出，最直接被影響的即是血緣的支配地位下降。血緣是一種有效的象徵，但是若失去了得以滿足群體的物質基礎，其整合的力量也將衰微。例如家族資產不足，田地無法讓家族成員溫飽，或者隨著分家或人口遷移的成員散失，血緣的象徵也漸漸失去重要性。

另外一個同樣都是台灣清朝時期重要的凝聚原則：地緣，在某些層次上，它們都觸及到血緣的象徵性。不過，地緣所能整合的人群範圍有些不同，兩者主導凝聚的社會情境也各有不同。

## 2. 地緣

陳紹馨（1979：456-457）認為，在拓荒時期治安不良、資源稀少，血緣疏遠，所以「來自同一祖籍的人親如族人...因此以地緣關係為基礎的社會結合與以血緣關係為基礎的社會結合一樣重要。這是台灣在拓荒時期一個很顯著的現象。」

台灣的早期，有兩種地緣相關的原則將移民結合成社區：祖籍地和在地的社區關係。祖籍地指的是移民在中國的原居鄉里，通常是開台祖的籍貫。祖籍地的意義也有所區別，廣義的話用於漳、泉、潮州的分類，狹義的指開台祖移居前，宗族在大陸繁衍之鄉里。社區關係，則是移民落腳聚落中的居住鄰里關係。聚落的地緣關係若超越其他凝聚原則，使得聚落範圍與社群想像範圍重疊，我稱為社區關係。祖籍和社區最大的差異就是地理，前者為移民前的故鄉，是一種摻和血緣的想像。而後者是移民後的在地鄉里，更為現實和「現時」。

祖籍地是個跨原則的概念，分類於血緣或者地緣都不甚俐落，因為祖先籍貫是血緣和地緣的合一。陳紹馨所謂的祖籍，不只是單純的地理親近，而是「祖先的」地理親近，其實有一段歷史，但卻因為祖先在地理上的相近，使得時間上的差距似乎也不重要了。這是一種藉由血緣牽連，才得以建立的地緣親近想像。

隨著台灣移民社會的穩定化，「祖籍地」的意義和系統也產生改變。台灣的祭祀公業有區分「唐山祖」與「開台祖」，唐山祖宗族所祭祀的祖先歷史久遠，沒有到過台灣，多是集合不同開台祖的公業再合祀一唐山祖。而開台祖宗族，他們祭祀的祖先是移民到台灣的第一人，充分顯示了移民社會的象徵（陳其南 1991）。在日本明治年間，在台灣祭祀公業大量增加，不再回中國祭祖，陳其南認為那就是移民土著化加速的特徵（ibid.）。隨著定居日久，移民認同新土地的象徵，就展現在台灣當地祭祀公業的增多之上。

祖籍地是將地緣和血緣混合的設計，同祖籍的人居於同一地，就是將這種混合使用於社區關係的成形上頭，把原鄉轉化為在地性、血緣轉化為地方性。如果我們要談更純粹性質的地緣，社區關係要比祖籍地還要來的直接，而社區關係，在早期可能為祖籍這象徵現實化而來。

象徵進入現實，轉化成為實際的在地凝聚，這也是我前面認為 Cohen 尚未做到的部分。讓我們從一些既有的研究來討論這轉化如何進行。

許嘉明（1973）於彰化福佬客的研究中，發現「原鄉」<sup>1</sup>這個象徵在清代台灣的彰化取得整合的支配性地位，而其物質的基礎是自衛功能。由於分類械鬥中對「類」的象徵定義是「原鄉」，而清界和自衛都是因這象徵而起的實際，在這情況下，人群的分類聚居也因自衛的需求而成為了現實。陳其南（1990：78）也

---

<sup>1</sup> 在這裡，我將原鄉指為祖籍地的省分。祖籍地是較小的地區，例如鄉鎮，然而在分類械鬥裡面，是以更大的省分作為族群想像，例如漳、泉。在本文的應用中，原鄉的意義和祖籍相同，只是地域的劃分有範圍與想像上的差異。

有相同的觀察：「從這些記載中，我們可以發現，台灣漢人的村落居民構成，祖籍是一重要的界線。不同籍的居民，尤其是處於械鬥狀態下者，很少有混居之情形。」

祖籍分類形成事實上的人口分區居住，這是在台灣移民社會裡，土著化重要的歷史過程。祖籍這個象徵是指涉著移民的遙遠故里，而依此分類的遷居將象徵轉化為現實，再定著化這居住範圍於當地，發展宗族、祭祀公業等等，即為陳其南所謂之土著化。陳紹馨（1979：471）也認為隨著移民日久，「對祖籍記憶逐漸消退，目前所住社區的地位會越來越顯著」，因而在地社區關係重要性逐漸抬頭。

依照上面的解釋，移民社會發展越長、社會越複雜，地緣中社區關係也就越重要。但我們若注意到之前的流民社會，也是因為血緣稀薄而以社區關係為最主要的凝聚原則，我們可以發現在台灣的移民社會背景中，本地的社區關係呈現一種斷層的發展。先前是在幾乎缺乏共同背景的人群中，以互助的需求興起，待其他擁有共同背景的人增加以後，地區關係消退，直到更後期，才又因為穩定且長久的居住發展起來。

這給了我們一個啟示，在大量的城鄉移民當中，那些異質背景的移民們落腳到陌生的都市，這個現象也宛如台灣早期的移民社會，只是距離和返鄉難度降低許多。這是否透露著，其實移民的去原鄉連帶性格，反而應該是都市社區關係發展的助力？而且，若都市社區中沒有其他更具關鍵性的凝聚原則取得主導，那麼這種在地性格或許很有可能持續的發展，讓地緣成為都市社區長久且重要的運作核心。都市移民的人口組成是去血緣、去原鄉，和最初期離散的流民社會類似。但兩者的結構背景卻也的確不同，需要小心地去斟酌與分析。現代的都市化是在現代國家之下進行，國家的地方政策也影響到社區的關係，不同於流民社會鬆散的制度。而有關於國家地方政策與自然聚落的發展，我們從林會承的研究中可以得到一些啟發。

林會承（1996）於澎湖的研究中，發現自然聚落會影響了地方行政單位的劃分，人群分類、地理限制、行政管理歷史共同型塑出社區的邊界，社會組織和基層治理共同作用。「人群分類」和「行政劃定鄰里」相互決定，社會分類原則、社會分類現況與行政彼此互相參考。自然聚落、人群分類和行政劃定鄰里為相互決定的關係。自然的聚落形成受到地理上的限制，如港口位置、山坳面積、水源、避風等等條件的影響，同時還有社群發展的歷史演變，所以一個自然村大小差異甚大。從日據開始，編制上皆一視同仁劃為「社」，即使政權更迭曾經變更，最後仍順應民間回復原本劃定。我們不能夠忽略社群的發展深受地理環境影響，自然村先在這樣的互動下成形，再向上與行政互相參考，彼此融合。顯示社區關係可以影響行政上的制式規劃，而行政措施也可以使社區關係發生變化。這部分的地緣，不同於祖籍地的象徵維繫，從抽象轉為具體。而是直接由地理限制造成人

群的分佈，然後再影響行政，兩者間轉換是皆立基於明確的物質基礎。

藉著林會承的研究，我們可以知道地理限制影響了人的生活，也影響到政府行政，兩種力量互相來往而形成社區。台北市垂直式公寓大廈社區的成型，也與台北市的形成、台北都市住宅市場的發展、外部法令的型塑有互動的關係。大廈社區所展現的現況並非獨立，而是都市在成型過程裡與之共同成長，成為都市特性的一部分。

我們若回到人群的結構脈絡中，就會發現都市中居民的分佈和背景，和林會承於澎湖所見的經驗其實並不相同。公寓大廈聚集的住戶彼此是背景連帶薄弱，幾乎沒有血緣關係，沒有如澎湖一樣，在一地當中繁衍成宗族做為奠基。都市移民彼此的相關，以遷入當地的社區關係為最主要，甚至可能是唯一之基礎。姓氏、祖籍、族群<sup>2</sup>等等在公寓大廈裡並不特別顯著，少有傳統凝聚因素的脈絡在其中作用。若傳統的凝聚因素在都市中並沒有持續有力的維持凝聚，那麼是否有其他原則為公寓大廈提供一個共同性，重組住戶對於地方的一體感？

### 3. 祭祀圈

祭祀圈是社區凝聚的重要原則之一，它提供了邊界更加彈性的人群凝聚條件，以及更加豐富的社會功能。鄉土主祭神的廟宇時常是該地的社會、政治、經濟、自治、防衛等中心。祭祀圈，指的是在公廟信仰的地域範圍內之社會群體。祭祀圈為台灣人群凝聚的重要原則之一，是相當普遍的現象。岡田謙為最早提出祭祀圈概念的學者，他發現奉祀的主祭神明與祖籍有關，且祭祀與社會生活的範圍重疊，宗教關係凝聚並且劃分出人群。岡田謙（岡田謙 1938，轉引自林美容 1986：54）為祭祀圈下了定義：「共同奉祀一主神的居民的居住地域。」許嘉明（1972：62）則是將祭祀圈定義為：「一個以主祭神為中心，信徒共同舉行祭祀所屬的地域單位。其成員則以主祭神名義下之財產所屬的地域範圍內之住民為限。」而林美容（1986）於草屯田野中以幾種指標劃分祭祀圈：（一）共同出資建廟或修廟，（二）收丁錢或題緣金，（三）演公戲，（四）頭家爐主，共同的，（五）巡境，（六）其他共同的活動，如宴客等。

宗教活動作為凝聚原則的功能相當鮮明，作為一種超越血緣、地緣靜態切割的凝聚原則，祭祀圈雖然也受到地域和距離的限制，卻因漢人傳統信仰的普遍性，而比其他兩項原則產生更大的效用。林美容認為祭祀圈形成是為了共同祭拜鬼神需求的信仰、同庄意識、同姓結合（且融合小姓）、水利地域、自治需求等等原因，拉攏地域關係以合作、減少衝突。而許嘉明（1972）則認為社區廟宇可作為聯防莊的集體象徵，也可透過祭祀活動維繫情感、強化集體感。

---

<sup>2</sup> 眷村其實相當具有社區性格，一方面那是政府配給之居住地，裡面的人職業、族群都有高度的親近性。然而在這邊，我關注一個在都市化中，於房地產市場中自由遷徙、居住後的現象，且將範圍鎖定為垂直式公寓大廈，是故，眷村在這裡我可能無力深入討論。

在祭祀圈這原則當中，首先觀察到的是它也作為一種補充，運用其普遍性來達到血緣、地緣不足之處，以擴張關係範圍。再來，是它的公共性格。宗教之事創造一種公共，並藉著動態的參與過程讓參與者取得成員資格，不是命定的血緣或者出生地、祖籍地，而是具有選擇性的開放方式。在祭祀圈的原則裡，我們可以看出祭祀圈是以神為重要象徵，實行中則以人為重，以信仰、履行共祀義務來「完成」成員身份。雖然信眾的範圍仍然受到距離的影響，但我認為祭祀圈轉入以「人的實踐」為最重要的劃分依據。不過，這並非與血緣、地緣兩項原則脫節。祭祀圈是為了拉攏更大地緣的人們而興起，非與之逆行，而且又依照祖籍人群所信仰的主祭神選擇為共祀神，所以祭祀圈的成形是建立在地緣基礎上，也擴大了地緣。

有關宗教組織和祭祀圈，在更近代的研究中有陳瑞樺的《民間宗教與社區組織—「再地域化」的思考》。他將民間宗教、社區組織作為發展連帶感的兩個重要行動者，專注於兩者對於再地域化的作用，且兩者於再地域化中，與社群的關連和變化。他定義的再地域化為「個體試圖與其所居地域及地域上的其他人建立關係，因而以地域為原則來成立社群組織的歷史現象。(1996：134)」且是「因為工業發展帶來的遷移現象所相應的建立地域性社群連帶的努力」(ibid.: 6)。而相對於此概念的去地域化，是「打破了原先以血緣、地緣等原則集居的方式，也使得個體自原居地域的社會關係中脫離出來，這段過程可以視為是『去地域化』的過程」(ibid.: 4)。

他發現新客對新地的公廟缺乏情感和向心力，對公廟的生疏依然持續並傳遞到下一代，民間宗教的凝聚功能一直在弱化，影響了祭祀圈的強度。陳瑞樺指出了另一個行動者：社區組織繼之而起。他界定出兩種社區組織常辦的活動：定期聚會的研習型和慶典型。他主張不同的社區條件產生不同活動類型，而不同類型也有不同的效果。研習型因為定時地長期見面，有利於發展人際網絡；慶典型為一時性，但卻可在其中感受到「群體」，若能再使群眾產生涉入感，集體意識可能更容易產生。

本研究與陳瑞樺的研究有一個最大的不同之處：居住型態。垂直式的居住型態和傳統社區的平行屋舍的組成大不相同。垂直式公寓大廈是都會中的常見的建築，它特有的垂直鄰居關係與過去橫向連結的社區不同，兩種建築形式的研究有徹底的差異。我與陳瑞樺的相似之處在於提問的關懷。針對陳瑞樺的問題，他在研究中已然發現民間宗教存續下來，與後來新興的社區組織共同提供了社區維繫的重要力量。宗教的普遍性確實為祭祀圈持續注入持續的力量，這項可能因素也是本研究不可忽略的面向。然而我所著眼的是範圍小許多的垂直式公寓大廈，若直觀的去看公廟是否能凝聚都市的鄰里，陳瑞樺已經作出解釋。本研究的研究旨趣是將垂直式公寓大廈視為一個獨立社區，而公廟通常外在於公寓大廈，若探討公廟對大廈的整合作用並不符合事實現狀。但是，祭祀圈的理論提供了另外一種對於私人與公共連結方式的契機。由於祭祀圈包含了參與公廟之事與丁口原則，

其中的作法是一種「以完成義務來加入群體」的方式。一群人並非被動的被定義為某個社群，而是由這個社群本身的規則去創造成員。繳交丁口錢，類似於公寓大廈中的管理費，皆是為了公共而付出需分擔的錢財，但兩者不一樣的在於後者的強制性比前者高許多，也已經是正式化的規範。值得注意的是「義務」這個概念，在祭祀圈中，若不履行義務，就無法被承認為成員。在公寓大廈裡面，有些「義務」是正式化的，具有法律的效力，也就更實質影響到成員身份的認定。管理費的繳交是為了共同負擔社區管理的費用，在這邊的「公共」是公共設施與空間，不是祭祀之事，不過意義卻也是類同的。倘若不實踐公共之一部分的義務，成員的身份不會被認定，在公寓大廈裡面，還會被法令強制執行履行義務。

這種「分攤」的概念，也牽涉到了「股份」，也就是成員被想像為公共中平均的一個單位，有其責任與義務。接下來我再對股份進行說明。但是股份原則並不一定是跟社區的凝聚有關，它比較像是社會凝聚原則的一種，或者在某些凝聚原則中扮演補充的規則。

#### 4. 股份原則

首先，我們討論經濟上的股份原則。王崧興（1967）於龜山島研究中發現宗族制度在龜山島並不甚重要，社會群體分類方式以漁團或船隊來組成。漁團是以勞動契約為基礎去組織人群，以勞資關係作為運作的內容，也就是頭家和股東、海腳在船隊裡建立的關係。在漁團的契約期限當中，頭家對他的勞工是有一些責任的，因此漁團有經濟、生活互助功能，這不同於傳統漢人社會的建立在血緣基礎上，而是在勞資關係上頭。《西河的社會變遷》（文崇一等 1975）當中也提及了類似的股份劃分，也同樣出現於漁業。除了蛤苗收購的往來以外，另外一種重要的關係是借貸關係，也因此海腳與頭家關係穩定，不常有走腳的情事發生。

除了上述兩項出現於漁業經濟面向的股份原則，陳其南（1991）另外從祭祀公業來談股份，牽涉到了宗族關係，故，「房份」加入其中。房份是由分家觀念延伸而來，但因為移民遷徙、世代綿長，在唐山祖宗族這邊的祭祀公業是照股份（shares）或者丁份（per capita）。這樣的分類，顯示了漢人社會以分房，或者丁、股作為宗族運作的最小單位，而宗族便是整合這些小單位的集合體，他們當中的連帶象徵，以祭祀這項儀式來維繫，至於實質的連帶，則是來自於宗族提供的各項經濟、政治、社會等功能來維持向心力。這種祭祀團體不一定全然依靠血緣來作為依歸，而是加入「人法」<sup>3</sup>。

謝國雄（2003）也注意到了股份與丁份，在茶鄉中來自於拓荒時土地以勞力為分配依據，原因是因為移民隻身來台，又多無法成家，沒有辦法發展房份。為了整合出能夠合作的群體，以唐山祖作為集合的象徵，血緣關係不直接仍可合為親屬和成立丁仔會、祖公會。丁仔會或者祖公會的整合方式並不同於房份，而是

---

<sup>3</sup> 人法一詞來自於謝國雄（2003），是以人的變通來救濟自然，讓規則能夠存續下去。

志願性的加入，並且在台灣以移殖性宗族<sup>4</sup>的形式出現，也就是融合不同開台祖的後代共組一個以祀奉共同唐山祖的祭祀團體。這種融合的方式以及志願加入祭祀公事的方式並不符合系譜的原則，不是一種自然繁衍而來的宗族。這種以股份計算來取代房份的祭祀方法，是移民社會中缺乏整個宗族遷移，也沒有土生土長宗族的環境下衍生出的方法（陳其南：1991）。

房份的原則就是血緣，只要出自同一宗族男性的家庭即為一房，血緣是單位基礎。然而丁份與股份則不是那麼在乎同祖籍，而是重建一個複和的宗族，原則並不是每房有分，是志願性投入此宗族公共當中。這種情況表示原則的彈性加大，因為志願股份取代了命定血緣，然而，不論這是移民社會的特性或者宗族逐漸鬆散的象徵，也是人法作為補充的一個例子。不過謝國雄（2003：192）不認為「股份」是一種取代房份的方式，而是各屬不同的社會生活：「親屬生活以房份原則為主，政治生活則以丁份為主，經濟生活則以股份為主，這三個原則都是『份』這個整體社會範疇的呈現。」而這些份，需要靠「做」來參與並達成。

我認為，在祭祀圈的實際運作中也包含了「份」的概念，也就是以「參與公共」這動態的關係作為方法。祭祀圈的定義都指向了一種「公共」，公廟的宗教活動開發出了數項共同事務，加入此共同事務即是成員<sup>5</sup>，參與者就是社群一份子，社群的邊界、成員被承認與否，則靠著「參與與否」的動態關係來產生。有的學者以使用廟產土地的信徒作為祭祀圈中成員辨識的方法之一（許嘉明 1972；文崇一等 1975；林會承 1996），這是靜態的關連，但依然包含了信仰崇拜、參與祭祀與儀式、繳交丁口錢、分擔建廟與公戲支出等等，經由主動的做，才能夠成為被辨識的一員。這樣動態的過程提供的是開放的可能性，也由居民的後天主觀認定後，加入其中，一旦為這「公共」盡了責任，就是這公共圈的包含對象，也就成了「一份」子。加入群體，即要成為群體中的一份。

公寓大廈有類似的股份概念，就是「持分」，持有空間的比例是區權人對於公寓大廈的責任比例，以管理費為實質投入。責任上有不同坪數、不同位置上的差別，分擔管理費和大多數的公共修繕費用，通常以坪數比例計算分配<sup>6</sup>。持分有成員、責任比例的含意。這種藉著持分成為成員的公寓大廈財產模式「看起來」類似於「股份」的分類，藉著擁有此地一部份的私有產權取得身份，然後日常中藉著管理費的付出來實踐其義務。不過，股份原則和大廈中管理費的基礎並不相同。股份原則是基於經濟生活中的互助而成型，個別的經濟團體透過股份的運作，確認了團體內在的組成份子。但是公寓大廈中的管理費並不是一種彈性「入會」機制。它是建立在已然成型的經濟活動下的產物，而且具有強制性。股份和持分

<sup>4</sup> 陳其南（1991：149）中認為，不同於照房份的典型宗族，而是融合的組織，半志願、非家族意識的組織，和自然成長的土著宗族不同，因而呈現移殖的性格。他們所祀奉的唐山祖在中國可能也有一個宗族在祭祀，台灣這個就好像分割出來的另一個體一樣。

<sup>5</sup> 例如繳交丁口錢即可卜頭家爐主。

<sup>6</sup> 不過在有些特殊的情況下，法令認定的責任分配與常民認知的會不一樣，這是居民對公共與私人想像中的分配比例不一所造成。

雖然類似，不過實際上還是存有根本上的差異。

可是，依然可以注意到，在祭祀圈、股份原則和公寓大廈裡頭，都有「公共」作為主軸。在討論社區議題的時候，「公共」究竟有什麼意義？

謝國雄在《茶鄉社會誌》中（2003：299）說明了「公共」，他認為「家是主導單位以及社會性原則（務實與對等交換）的運作」。從家開始，往外發展到空間之面，藉著年例的儀式和活動，連帶感逐漸增加，慢慢的社會性的「共同」。家與個人以「份」作為運作原則地加入這共同裡頭，形成「大家」。謝國雄認為這是一個人群動態的認同，可以經由對象徵（茶）的一連串建構以展現社會實體，或者村民在家與家的活動之中，例如宗教儀式、公共事務討論當中，連帶感、社會的感受從「做」當中浮現。謝國雄指出了動態的參與有助於共同體感受的浮現。或許社區感的由來可從被動的姓氏、祖籍、居住地的認定中解放，改藉由投入公共的現身，藉著實踐成員的義務讓自己加入群體，可被辨識為成員之一。

家的擴張倚賴動態的關係發展，然而，垂直式公寓大廈內的「做」是什麼樣的內涵？公寓大廈社區內的成員，不是僅藉著動態的「做」就能夠加入。它的成員是透過購買空間而完成；至於「做」，應該是持續完成法定義務而得以維持身份。對傳統自然成型的社區而言，參與其中以產生認同感相當重要，不過對現代都市中的公寓大廈社區而言，它可能不再是重要的元素。公寓大廈中的「做」，像是參與大廈內的公共議事和投票、繳交管理費等等的常態性事務，都是立基於對大廈內空間有所有權或者使用權的基礎之上，是生於其上而發展出來的權利或者義務。一旦排除掉對空間掌握的權利，那些有關於「做」的事務都不再有助於維持大廈內的成員身份；甚至完全沒有「做」的權限。因此，「做」，對公寓大廈社區而言，並不是「公共」的基礎意義。不過，「份」的概念在公共組成的層次上是成立的。每一個成員都是一「份」，每一份都包含了權利與義務的承擔。只不過，在公寓大廈裡面，「份」是「做」的基礎，有份才有做，而非藉著「做」而通往「份」。

傳統的凝聚原則可以概略由人定和人法來區分，不過兩者間的差別也非截然二分。血緣和地緣這兩種原則，很清楚的就是既定的條件限定了群體凝聚的邊界，是人本身已定的條件。至於祭祀圈和股份原則，雖然兩者在運作上依然有地緣和血緣的影響，但是透過了人法的補充，擴大了人群組成的可能。然而，公寓大廈被稱為社區的原因，似乎不屬於兩者可以解釋的範圍。以下，我們在都市中社群組成的研究裡繼續討論，藉著對都市生活和人群互動的狀態的瞭解，進行更深入的瞭解。

## 二、都市生活

都市化過程中，移民多為脫除過去血緣、地緣、祭祀圈而遷移至都市，都市

中社區是否提供類似的凝聚原則以延續，或者提供了另外的可能性讓有機的社區連帶得以成形？

前述，在人法對於「做」的討論中，我否定公寓大廈社區可以藉著「做」來成為其成員，「做」只是附著於空間權利上的責任。除此之外，「做」的範圍和權限也與空間有深刻的關聯。空間關係指向了一種地緣關係。這地緣關係是我在台北市公寓大廈所見，不同於傳統地緣的自然村落，也不是政府所劃定的鄰里，是一個可由目視辨認出環境切割的水泥建築，有門禁區分出居住者的身份，擁有獨立組織管理。這樣的公寓大廈所形成的社區，來自居住高度鄰近性的地緣，不是複製傳統凝聚原則後重新於都市落地生根的社區，而是另外一種由建築、法令、結構環境所推動出來，於台灣現代都市當中萌芽的新社區整合方式。

對於現代都市中社區的凝聚，在台灣似乎還沒有清楚的研究。不過，我們可以從一些國外的研究，和芝加哥學派中得到成果。這方面的文獻探討，主要從都市社會學的書籍進行回顧（王佳煌 2005；蔡勇美、郭文雄 1982）。

鄉村與都市是兩種迥然不同的類型為芝加哥學派相當基本的二元區分，都市社會複雜多元，個體殊異性強而集體微弱，共同體（community）建立的規模比鄉村來的大卻鬆散。追尋涂爾幹的腳步，對於共同體於都市當中的變遷是芝加哥學派所研究的目標，特別是都市當中共同體的緊密度被認為遠低於鄉村，芝加哥的研究是一種對於迷亂（anomie）與凝聚（cohesion）的道德關懷。

芝加哥學派有都市決定論、人口組成學派、副文化理論三個派別。首先介紹都市決定論，這派學者認為都市居住者的特質來自都市生活的特殊性，Simmel（1903）率先提出：都市居住者因為都市的環境而呈現淡漠的（blasé）狀態。這引導了日後都市決定論的發展方向。Simmel 指出都會生活的特殊性是大量關係斷裂的人口，而且新鮮事到處都有，生活充滿刺激與可能性，另外，貨幣交易的理性計算性格滲透進人的行為處事，這些都市特有的環境改變了居住者的內在意識，以更淡然、理智的心態去面對生活。接著，Wirth 延續了 Simmel 的主張，認為都市中的特質包括「眾多人口（large population size），高密度人口（high population density），及高人口異質性（heterogeneity）」（蔡勇美、郭文雄，1982：13）。這些特質造成了都市人心態的冷漠以及大量社會問題的產生，Wirth 認為人口的相異性是造成衝突、猜疑和缺乏信賴的重要原因。

「都市生活決定人的行為主張」、「都市性是人的生活方式之一，都市對於人的心理、想法和行為都有高度的決定作用」這些是都市決定論所主張的。Park（轉引自 Cohen：1985）也是都市決定論的成員之一，認為都市特殊性在於大量、變異性高的人際相處，以及人與人以功能來區隔。都市性通常是負面的影響，疏離、低度信任、冷淡等等，除了芝加哥的都市決定論學派以外，Sennett（2007：69）也曾指都市人「他/她隻身一人，切斷了與過去的聯繫，打從大老遠來到都市之中。」表達出了都市人的陌生與未知來自於與過去的斷裂，以及尚未建立起穩定

地位與角色的中間狀態。以上這些顯示出都市生活鮮明不同於鄉村生活之處在於人口，他們擁擠於都市當中，是尚須與都市建立連帶的陌生人群。這些研究的立場建立在人與環境互動的關係之中，認為人的態度、群體的建立與否，皆深受生活中社會情境的影響。人口的組成背景、人口數量是 Simmel、Wirth 和 Park 重視的社會情境，認為都市中的人口特質影響了人與人互動的冷漠，並且成為都市社會生活的一種常態。都市的組成人口，大多數來自於社會經歷變遷後從鄉村釋放出的斷裂人口，「人口高異質性」確實是都市的特性。人口異質性並不有利於血緣和地緣這類傳統社區凝聚原則複製於都市地區，因為血緣與地緣的原則都是以共通性作為群體的象徵，人口的異質讓共通性難以找到立足點，不利於血緣和地緣的發揮。

同為芝加哥的 Fischer 也在「共同體消蝕」的假設上對都市鄰里進行研究，他的學說被歸屬於副文化理論（subculture Theory）的代表。Fischer 觸及到地緣社群，在都市背景影響群體特質的解釋上，更加細微化研究的聚焦，注意到社區的連帶關係。他認為大量人口反而有助於次文化人群相遇的機會，並且可藉著共同居住去組成一個自我保護、可辨識的群體和社區。都市生活的低信賴與疏離，可能被認為是一種社會解組，然而副文化理論則相反，認為都市的人口眾多提供了社群團聚的機會。他相當重視社會網絡，認為社會網絡的組合就是群體。針對本研究所關心的鄰里社區進行探討，他認為影響鄰里關係的條件有很多，首先是家庭、社區的功能被其他團體所取代，進而分散了關係的強度；第二是都市人所能發展關係的機會更多，地緣性也就因此下降；繼之，除非地理環境上的限制，否則人會選擇發展更多元的關係。

Fischer (1977) 使用社會網絡的研究取徑，關注於都市中地緣社群是否失去了地位。研究發現，不同人生階段有不同的關係需求、關係連結對象和強弱的部分變動，地方、鄰里的關係也在這些變動之中。而鄰里之間此種與地域高度相關的社群，的確則比鄉村更弱化。同時，都市增加的關係發展選擇性，也分散了與鄰里連結的心力。Fischer 認為都市中的社區無組織、邊界不清楚、成員間的互動看來缺乏內聚力，所以鄰里看來連帶很弱。要團結有三種可能：飛地（例如中國城）、難發展與外地的關連時、外來威脅促進鄰里功能性連帶。另外 Fisher (1976) 也指出鄰里要能夠有緊密的發展，要有：長久居住、有大人與小孩的家庭、有時間與社區相處老年人、常在家的家庭成員，以及有共通性的鄰里，這五個條件會更容易促成鄰里關係。

Fischer 運用了社會關係發展的方法去探討社群是否衰退，這是一個很具體的方法，也將關係的強弱和個人生命階段的需求連結，讓共同體不再是一個均質的固體，讓個體與時間顯現變動的關係群體。然而，這只包含了和鄰居發生關連之上，而且他沒有定義「鄰居」這個名詞，讓人無法確定這群體的範圍。

另外，社區不只是人的關係，更是建立在地方之上，群體與地方的連結。實

際性的，人群與地方的關係如何被建立和維繫起來？這些內涵不只是僅由社會關係的解釋就能完整。此外，我觀察到的公寓大廈邊界清晰且擁有組織，著實與 Fischer 對鄰里的看法相去甚遠。他對於鄰里團結的三種可能並不完全涵蓋台灣的現狀。台灣公寓大廈的都市重要居住型態，或許有其特殊性，足以加入另外一種都市社區凝聚的可能。

Fischer 對於社區關係發展的五個條件確實地指出都市社區的可能特性，在我的田野當中也有類似的情況：長時間外出上班的居民會比較疏離於社區當中，因為他們的時間和精力都花在工作上面，對於社區事物也就較無力去關心和參與。小孩能夠藉著學區來帶動大人社會網絡的發展，特別是年齡相仿的孩童，家長更會互相認識更進一步地討論學校相關議題。Fischer 的見解揭開了都市社區和鄉村社區差異處的根本，人口年齡組成並不相同，因此有不同的人生歷程和生活重心。都市社區型態並不同於鄉村社區，這是都市社區凝聚性、參與性較弱的重要因素，這一點，是研究者不得不去承認的現象。

若要說緊密的社區在大城市中得以出現，其中一項可能是因為共同背景的社群建立的次文化社區。Godfrey (1988) 的研究中提出這個現象，接近於 Fischer (1977) 提到三個社區凝聚原因中的飛地：特殊社群形成的社區特徵。Godfrey 的研究更具體地指出鄰里因為都市區位變遷的關係而促成社群聚居，社區形成了一個可辨識的共同體。這樣的社區社群是建立在遷移成鄰里的人本身就具有類似的背景，例如族群、種族、性向。然而，這樣的社區形成中，社區關係只是附屬，社群背景相似才是先存的關鍵。地理上的相近來自於社群成員聚居而成，原有的連帶促使他們增加地緣的親近，社區的內聚力來自社群本身的親近。這是一個實際的現象，狀態類似於台灣傳統凝聚原則的地緣，只是更加深了文化的層次，台灣的眷村即是一個例子。只不過，它也不能完全解釋公寓大廈社區的成型原因，因為身份歧異性大是都市人口組成的常態，一般說來，公寓大廈的居民也並非都具有類同的、強烈的文化凝聚性。文化因素是個確切的可能性，但不適用於解釋本研究的研究對象。

在台灣，鄉村除了自然村以外，還有政治力量藉由保甲制度設定的自治與管理，保甲制度經過延續與改革後成為村里的設計，為台灣基層最小的行政單位，是政府與基層社會互動的重要行政機制與範圍。

台灣保甲制度從明鄭時期開始。清領時期，因為治安的需求而行總甲制，後再改為保甲制。日據時代以後，保甲制度被充分運用，加入連坐罰，保甲的功能包羅萬象，包含了戶籍整理、治安管理、天災預防、衛生改善、勞動服務、環境與公共設施維護、徵收經費等等，都在保甲制度的功能範圍之內 (劉寧顏 1980)。一直到皇民化時期，保甲制度撤銷，並且在民國三十四年廢止 (ibid.: 25)，在民國三十六年時，由「鄉鎮組織暫行條例」來規定基層的管理，承接著保甲制度的劃分並且在考量地形和社會關係的情況下進行調整，把「保」改制為村里，「甲」

改制成鄰，隨著都市的人口增加，台北市在民國六十八年進行編組辦法的修訂，再根據人口跟戶數調整里鄰的範圍（黃有志 1982）。國家利用基層行政區的劃分進行細微的統治，包含自治與動員（謝慶達 1995）。村里作為政府最小的行政單位和動員單位，但是在經歷過保甲制度和村里制度長的劃分後，行政的界線是否也深入社會生活的內部而成為社區的界線？黃有志參考了 Perry 對都市計畫社區的研究後認為，台北都市中的鄰里劃分過小，無法滿足成員的各種生活需求，並不符合都市行政規劃下完成的完善社區（黃有志 1982）。

前引文中的 Simmel、Wirth、Park 和 Sennett 皆認為都市的群體不同於鄉村，因而影響了人的心態，弱化了社區的組成。都市的生活方式以及群體皆和鄉村有極大的差異，凝聚力量比傳統社區來的鬆散和薄弱。然而，我不認為這象徵了社區的消逝，而是都市社區的模樣和傳統社區不同，以不一樣的方式連結起來了。都市決定論指出人的行動與想法因都市生活的特殊性而被建立起來，為鄉村與都市的二元區分提出了兩者相異原因的解釋框架。垂直式公寓大廈這個都市的普遍居住建築，即是建立在整體結構變遷、都市化、都市成型的過程中所被建立起的住宅型態。在這個框架上，垂直式公寓大廈或許也汲取了新的資源，展現出不同的社區型態，如同 Cohen（1985）所推論的一樣。

本研究關注垂直式公寓大廈，也以此為田野，它不同於傳統的透天房屋。垂直式公寓大廈是更為緊密的居住環境，密集的集合式住宅將空間強力壓縮，創造了高度親近，甚至重疊的地緣鄰近關係。這是最著重的變遷，也是我所認為改變最大的結構，同時，是一個正面的機會。接下來，我將敘述田野中初步觀察的所得，解釋我所見到的台灣都市社區，解釋我所謂的「契機」為何。

### 第三節、研究設計

#### 一、研究架構

本研究欲瞭解為什麼同一基地上的公寓大廈會被住戶稱之為「社區」，這種社區的範圍大小不同於傳統鄉村中自然成型的村莊聚落，也不同於現代國家所劃分的鄰里界線，在什麼樣的條件下被住戶理解為「社區」？

本研究認為，追尋一個「理解」的由來，必定要將群體背後的層層結構加入考慮。正是在政治與經濟範疇中所呈現的日常生活面貌，提供了人理解世界的資料，進而建構出合乎生活經驗的各種思考。「都市」是本研究進行的主要場景，它來自於台灣經濟的發展而演變出的人口集中。由於公寓大廈這種居住方式是都市中新興的主要居住型態，因應人口大量移入的都市化而大量產出的空間形式。在台灣的都市化過程中，住宅市場也跟著發展，住宅與居住的特徵因而也深受影

響。在住宅市場、都市成型、國家經濟發展的三重力量下，人對於居住地的選擇和想法循著結構所提供的物質基礎而重新獲得認識，重塑了一套對住宅和社區的邏輯和認知，開始與傳統社會的模式有了差別。人口流動與都市發展創造另外一種不同於傳統鄉村的社會形態，Harvey 對於都市經驗影響人的認知有一番左翼的見解，認為那是資本主義藉著徹底改變生活世界好讓人們對於新的生活型態感到理所當然。他認為「資本主義藉著建造環境和空間形式以及它們的流動來生產出『第二自然』。並且在社會空間的生產，以及在多核心（國家、社區、階級、家庭與個人）的互動中的意識組成裡，生產出了另外一種人性（1985：251）」。Harvey 認為都市的異質空間與特殊的生活經驗改變了思考的方式，指出資本主義如何運用生產來左右人的意識，並且藉著意識的塑造，讓資本循環所需的生產看似稀鬆平常，忽略了它在歷史的範疇中僅是一項人為的新生現象。

Harvey 提出都市經驗進入人對於社會的認識，並且成為意識生成的基礎，意識被周遭生活的各種面向而反覆影響、建立。本研究抱持著同樣的角度進行研究設計。現代社會創造了現代都市，在生產和經濟的面向上皆不同於傳統社會，在不同的結構之中，現代都市賦予「社區」新的概念，使得社區的意義不同於傳統。同時，現代都市改變了人的生活方式，反過來成為生活中尋常的經驗而進入意識當中，是認知的來源。本研究的研究主題，社區，代表一群人透過選擇而住在一起，或者是藉著共同居住而衍生出一體的感受。在經歷流動以後，人群重新落腳於都市當中，立基於新的經濟型態、空間形式和住宅生產的模式，為社區意識生成提供新的養分，或許重整出另外一套社區連帶的邏輯。

本研究將透過勾畫與社區生活相關的、創造社區認知意識基礎的方式進行。由於台北市是台灣最現代化的都市，在台北市的形成過程中吸引了大量的移民進駐，也因此內涵了紛雜多樣的人口組成。對於本研究來說，台北市具備了移民定著與現代性的特質，是適切的研究背景。在文章中，我將先說明台北都市成型的原因和過程，以及與居住和社區息息相關的住宅市場形成。台北都市的移民性質，以及住宅市場所帶來的購屋經驗，是都市經驗中重要的一環，也是公寓大廈社區所立於其上的基礎，因此這兩個特質需要有歷史過程的補充。接著，對公寓大廈住戶探索其對於「社區」的認知是什麼。繼而，針對大廈生活的主軸觀念，再進一步地追尋它在經濟與社會中的由來與意義，瞭解這樣的概念究竟來自於何種社會性生成。

## 二、研究對象

本研究對象將以台北市垂直式大廈作為研究對象，採取參與觀察法進行田野調查。研究者先取得田野地總幹事的同意，出入於田野地的公共空間，觀察日常住戶的生活，與住戶進行一般性的交談，參與大廈內的會議，以及進行訪談。

我在台灣最大的城市找尋進行田野的大廈。台北市是台灣政治、經濟中心，也是台灣最現代化的都市，戰後移民和城鄉移民促成了它的成長。適切於本研究所著眼的現代化、都市化後，人口背景互異的地域。

我選擇位於台北市的垂直式大廈作為主要的田野地點。在定義上，公寓大廈非僅限於垂直式建築。公寓大廈管理條例第三條中，公寓大廈用詞定義為：「指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」密集的透天厝建築也可為公寓大廈，不一定是高樓大廈的垂直式建築。我選擇垂直式大廈為研究對象的主要原因，是因為垂直建築使家戶更為緊鄰，大廈共有空間也比公寓來的多，這兩種空間上的特性使社區之間的空間張力特別明顯。公寓與大廈有許多相同的特質，他們都是多個家戶集合居住的住宅型態，都擁有部份的公共空間，也同樣適用公寓大廈管理條例。但在研究的考量下，垂直大廈的空間性質最能夠彰顯社會結構、建築形式對社區凝聚所提供的改變。故選擇大廈作為主要田野地點。

由於研究的基本預設在一個歷史的比較之下成型，討論凝聚人群以形成共同居住之「社區」的凝聚原則。在這種潛在比較的基礎上，研究對象的「社區」也要有性質上的互相對應，都市中大廈的空間提供多種服務，商辦大樓和住宅大廈的空間形式和使用都不相同，為了對應於傳統的社區，我選擇以「居住」為核心的社區來進行研究。然而，我選擇的大廈不是純居住的大廈，兩棟大樓其中一棟的一樓有四戶店面，兩戶有營業，其它全是一般居住使用。整體而言，大廈空間用於居住自用的性格依然強烈。住戶不僅有買來自用，也有少部份用於出租。住戶與大廈所有權不同的關係豐富了研究對象的多樣性。

移民造就了台北。城市的成長即是在移民的流動中被奠基下來。台北都市本身經歷了明顯的兩次人口增加，一次是戰後國民政府遷台的政治因素，一次是工業化中的經濟力量所驅動。本研究也預設了移民在異地生活時，可能產生新的元素，讓他們藉以在居住地重新建立一個有連帶的社區。因此，流動的人口也是重要的一環。在對社區住戶進行訪談時，對象包含區分所有權人、一般住戶、承租戶。他們的背景不限於城鄉移民，部份受訪者出生於台北，經歷的是都市內遷移而移入本田野研究的大廈。城鄉流動與都市內遷移兩者並不相同，由於遷移的距離相差甚大，與原居地連結的斷裂程度也有差別，對於台北的情感、熟悉程度也不一樣。在引文的討論時，會對受訪者的背景做出區分。

### 三、資料蒐集方法

本研究受崔媽媽基金會協助引介田野，基金會介紹組織長期來往且熟悉的大廈，再讓研究者以崔媽媽基金會實習生的身份進入田野。本研究的田野資料主要有三個部份，三個部份都受到崔媽媽基金會的大力幫助，我才得以有機會進入這三個場域中進行研究。同時，藉由組織良好的名聲，我的實習生身份在田野之中

沒有受到任何的揣測與懷疑而順利進行。非常感謝崔媽媽基金會。

本研究主要有三個部份的田野資料：

宏普天廈是本研究最主要的田野場域，絕大多數的資料都來自於這個田野。包含了日常觀察、與住戶互動的田野筆記，以及與住戶的訪談。訪談採取開放性的談話，內容主要是選擇居住這裡的理由和各種居住的經驗。

第二部份的資料同樣是參與觀察法下所收集到的資料，97 年度台北市優良公寓大廈評選的觀察。這是市政府官方辦的評選活動，由社區自由報名參加，由多位委員依照專業，從各方面評定大廈的管理是否完善、鄰里互動是否和諧且具凝聚力。這份資料從較高的視野以及官方的角度看公寓大廈的生態，同時也拓展田野的廣度，可以大略地看到其它公寓大廈社區的運作，短暫接觸到不同社區的住戶。

第三項是公寓大廈的爭議資料。這份資料透過崔媽媽基金會的公寓大廈法律服務而得以完成。爭議資料包含三個部份，第一個部份是 98 年七月間藉由電話申請崔媽媽法律諮詢服務的爭議案件，在經過受訪者同意後錄音下來。其中紀錄了受助者對解答者抱怨、主訴爭議的談話過程。第二個部份是針對 98 年六、七、八月的受助者進行電話回訪，一方面協助組織作滿意度調查，一方面藉著電話與受助者對談，進行爭議案件的側面瞭解。這部份沒有錄音，由研究者自行書面紀錄下受助者對於各種爭議案件的立場和想法。

爭議案件和平凡日常社區生活並不相同，爭議案件包含了衝突，衝突是社會秩序的斷裂，揭露了潛藏的相異。在衝突之中可以窺看常民理解思維，爭執從何而起、爭執中所用的說詞與立場，代表了發言者最重視的立基是什麼，以及他們如何理解起爭執的此事、與爭議相關的其他議題等等。由於我主要在大廈中的田野相當平靜，幾乎沒有發生爭議案件，所以這份資料是對研究的一個重要的補充。

## 四、田野介紹

### 1. 田野地點

宏普天廈位於台北市文山區的樟新里，這裡是台北市的邊緣，和新店只隔了一條景美溪。民國五十六年，台北市改制為直轄市的時候，將台北縣的北投、士林、內湖、南港、景美和木柵併入台北市行政區（吳定 1993）。民國 79 年，木柵區和景美區合併為文山區。田野的大廈在巷子裡。巷子路寬並不小，兩邊都是高高的大廈，屋齡不老。附近是文教區，往前幾步就是景美女中，公車再往前兩站會到達力行國小，屬於台北市少數的額滿國小之一，離政大也不算太遠。



彎進巷子後，不到一百公尺就可以看到田野地宏普大廈，就位在大巷道接右轉的小巷道上。宏普有兩棟高達 16 樓的區分所有建築物，座落在開放式的庭院裡，庭院開闊且沒有圍牆，和一路走來都是緊鄰著街道的建築物比較起來，給人視野上突然的開闊感。宏普的庭院和街道有明顯的區隔，馬路鋪柏油，中庭鋪白色和粉紅色的磁磚，如果下雨天來作田野，踏進宏普庭院的第一步就得留意腳步，否則潮濕的磁磚地容易摔跤。宏普大廈 84 年成立管委會，並於民國 88 年申報核准。基地中有 A,B 兩棟主建築物，A 棟普遍是一層四戶，B 棟還有隔出一間套房，一般是一層五戶，一共是 141 戶。套房不算，目前房價是一戶超過一千萬<sup>7</sup>。

## 2. 公寓大廈的庶務與規範

專職處理公寓大廈庶務的人員是總幹事。這邊總幹事的辦公空間在 A 棟地下室，跟卡拉 OK 交誼廳、會議廳、韻律室和健身房都在一起。總幹事的角色是執行住戶請求和管委會的決議，大廈中的集體事務幾乎都是總幹事在完成。現在的大廈幾乎都是由樓物公司那裡聘請總幹事，朝九晚五的上班時間，五點過後下班，就找不到總幹事了，一切問題要等明天再解決。但是宏普的總幹事歐陽阿姨是社區自聘住戶，他就住在自己社區裡，有時候半夜還會因為突發事件而起床來處理事情。總幹事必須處理社區的大小事情，用五月二十號前後幾天來舉例說明總幹事的工作內容：她剛辦完了一個消防體驗的活動、收管理費<sup>8</sup>，收完要存到銀行<sup>9</sup>，曾經半夜被住戶叫起來處理突發的停水<sup>10</sup>、聯絡水電行處理跳電的事情<sup>11</sup>、更換新的抽水馬達、監工水池旁邊的漏水工程<sup>12</sup>、告訴清潔阿姨打掃的範圍<sup>13</sup>。

大廈內集體性的事務很多，像是馬達壞了要修或者更新、招商聘請管理服務人員、清潔公共設備、燈泡換新、外牆清洗、公共區域漏水修繕、休閒設施租借

<sup>7</sup> 摘自訪談李先生逐字稿

<sup>8</sup> 摘自田野筆記 0519

<sup>9</sup> 摘自田野筆記 0520

<sup>10</sup> 摘自田野筆記 0520

<sup>11</sup> 摘自田野筆記 0520

<sup>12</sup> 摘自田野筆記 0521

<sup>13</sup> 摘自田野筆記 0521

等等，因此也就必須要有一筆經費來支出。公寓大廈的經費，在公寓大廈管理條例裡的規定只有載明「公共基金」。公共基金是建商按工程造價一定比例或金額提撥給管委會，有的社區會再請區分所有權人額外繳納。生活中定期要繳交的管理費，也是公共基金的一項來源。公共基金金額龐大，除了支付日常庶務以外，還要用在大筆採購、更新之用，例如老舊電梯更換。

公寓大廈管理條例設定了生活的框架與規則。它於民國 84 年公佈，是因應區分所有建築物越來越多，居民越來越多，共有事務和相關的權利義務需要進一步規範的社會情況所訂定之條例。其內容明定了公寓大廈的定義、空間區隔的準則、區分所有權人的權利義務、管委會和區分所有權人會議應盡責任...是公寓大廈的經緯。經修訂以後，目前共有六十四條。

根據條例的規定，公寓大廈裡面有兩項自治機制：管委會和區分所有權人會議，兩者有所差別的，用比喻來說的話，管委會像是代議民主，區分所有權人會議是直接民主。區分所有權人會議一年至少召開一次（以下稱區權會），成員是持有大廈內區分專有空間所有權的人，也就是一戶的所有人。區權會的決議成效很大，例如議定規約，只要沒有違反法律和公寓大廈管理條例，規約是公寓大廈管理條例以下第二重要的生活方針。區權會決議的內容則交由管委會去執行。管委會由住戶推選出來的數位委員擔任，舉辦定期的例會討論大廈內的集體事務，主要的工作範圍是執行區權會的決議、保管運用收支公共基金和管理費、處理大廈一般性的事務等等，詳細內容參見公寓大廈管理條例第三十六條。如果有重大的事情要決定，例如變更某些空間使用方式或者大型採購案，則應該交給區權會例會或者召開區權會臨時會處理。哪些內容算是重大議案？要參見公寓大廈管理條例第四十四條的規定，以及社區在各自規約中增加的事項或是更具體詳細的標準而定。

宏普的管委會例會是一個月開一次，一個月下來累積的議題不算多也不算少，但按照規定都必須七位委員過半參加才得以開始，四五個人討論起來的確還是很花時間。宏普大廈的管理依循一套自訂的規約，這是在法定程序召開區分所有權人會議的時候，依照公寓大廈管理條例規定的：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，並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下成立的。宏普自訂的規約內容不是內政部公告的那種規約範本，而是有規定詳細的細節。例如三萬元以上的採購必須三家比價，這種具有詳細金額規定，而不是籠統的「重大花費」這種容易產生爭議詞句。公寓大廈管理條例為公寓大廈設定了大方向的準則，內容並非特別地詳盡，而規約則是各公寓大廈依照區分所有權人的意願去制定，像是否可以養寵物、是否要統一裝設鐵窗等等。

宏普曾經在 96 年優良公寓大廈評選中獲得第三名。這個比賽是對於公寓大廈社區的重要評比，從民國 88 年開始舉行。由建管處主辦，有意願且合乎最低

成立年限的社區報名參加。依我參與的 97 年度台北市地區評選的過程來看，評選的範圍很廣：建築物的外觀有沒有維持乾淨整潔、內在管理有沒有把消防設備好好維護、共有空間維持整潔、社區管理制度是否確實執行、是否有違建、生活設施和機電的維護效率好不好、管理費的收取率、住戶之間是否融洽...等等。每一年依照承辦單位的設計，有不同的獎項，例如 97 年度台北市的評選就依照戶數分成大中小型以及數種社區特色主題，有 50 所社區參與。

### 3. 大廈的生活

宏普大廈的住戶大多都是中年人，白天都要上班，傍晚才回家。所以白天會經過大廳的人很少。偶爾有上半年課的小朋友下課，家人帶他回來時經過，我才會見到生面孔。平常會使用到中庭的住戶不多，大多是家庭主婦，或者退休在家的老人家。

傍晚會經過大廳的人比較多，但不是全部，有些人是直接從地下車庫搭電梯回家，只能從監視器的畫面見到他們的身影。住戶在院子散步，以及跟警衛領包裹的時候，我才比較有機會跟他們搭訕聊天。在晚餐時間之前，有的奶奶和家庭主婦會帶著小朋友在中庭散步、騎腳踏車，這個時候重要的攀談時機。中庭也會有來自其它社區的住戶，因為宏普的中庭是開放的，每個人都可以進來，因此下午的時候，中庭水池就會聚集小朋友<sup>14</sup>。天色暗下來以後，經過大廳的住戶多半行色匆匆，晚上除了住戶把垃圾集中到中庭的時候以外，大廳都很寧靜。由於這裡的廚餘和垃圾是集中處理，不用趕垃圾車，所以住戶吃飽飯下樓丟垃圾只消短暫的時間，也沒什麼等待和閒聊的時間。住戶彼此之間熟悉的並不多，有住 B 棟的住戶甚至從未進入 A 棟<sup>15</sup>。有的媽媽會因為小朋友讀同個學校而認識，或者是住進來比較久，參加過一些活動而認識。住戶對警衛和總幹事比較熟悉，警衛幾乎是每天都見的到的人，而總幹事負責大廈內的各種事務，有意見反應、有事情想請人幫忙、房子有問題，都會找上總幹事；就算都沒有事情，每個月繳管理費也會遇上。

宏普以前在九二一大地震的時候曾經發生過建築物的損害，當時開管委會都有很多住戶熱烈參與。不過現在日子很平靜，如果說要住戶彼此之間能夠更加熟悉，就是靠著週末辦活動來達成。宏普數年前開始每年暑假都會舉辦親子活動，讓大人帶著小孩來參加。這陣子辦過消防宣導，有地震、煙霧車體驗和滅火器操作，以及 COSTCO 的試吃辦卡大會等等。不然，依照住戶平常的生活型態，彼此沒有太多的互動機會。

這就是大廈的居住生活，有專門的法令規範，並且靠著某些人與事務的運作來撐起那日常平靜自在。

---

<sup>14</sup> 摘自田野筆記 0610

<sup>15</sup> 摘自田野筆記 0612

## 第四節、章節安排

本研究主張垂直式公寓大廈生活最為核心的準則是「所有權」，所有權指出了財產的範圍，並且立基於所有權而發展出一套權利義務關係，導引出了社區的連帶關係。

大廈內的權利義務來自於所有權與法律之內的相關規定，而家戶邊界判定、社區邊界劃定等等，住戶確實也主觀地使用所有權的概念進行判斷。空間所有權是外在於大廈的法令規定，同時也內在於住戶心中，成為公寓大廈生活的中心基礎。

所有權是經濟生活的基礎，而其相關制度也決定了在不同歷史範疇當中，人類在經濟生活的不同階段；特別是生產工具—土地—的所有權規定上。現今公寓大廈內的「區分所有空間」權利，是以現代化的土地所有權為基礎，持續複雜化所產生的規定，因應著益發複雜的土地利用方式，而以更精細化且正式化的規定來支撐經濟生活所需的運行架構。

本研究在都市中進行，延續了都市決定論以及 Harvey 對於都市意識建立的看法，認為都市所堆砌起的種種社會環境也將向上成長出新的意識。垂直式公寓大廈主要在都市裡廣為發展，為了瞭解所有權何以成為理解垂直式公寓大廈居住生活的主要概念，本研究將往社會與都市的轉變中著手，將都市形成、住房系統構成、所有權的演變視為重要的研究項目，將所有權概念的成型、涵養所有權意識的住宅市場為主要的背景重建。以下的章節，將順著我的研究方法來進行研究的開啟。

第二章，我預設了都市為台灣社會變遷的先行，將對研究對象所在的台北市進行背景的研究，並且特別著重與社區最相關的住宅市場。在進入社區的討論之前，先從母體（matrix）的認識開始。

第三章，探究垂直式公寓大廈的日常生活。藉著生活中的田野觀察展現日常生活的普遍面貌。論述將分成兩個部份。首先，對附著於空間所有權而生的權利義務進行討論，這些權利義務直指出空間所有權是法律對於大廈中生活規範的核心。第二，住戶主觀意識中，是如何判斷自我與他人的分界，如何判斷社區的範圍？他們對於界線的判準透露出對空間理解的方針。從兩部份的田野工作，可以發現不論是規範本身抑或住戶的主觀意念，所有權都是公寓大廈的主要核心。

第四章，在第三章的田野工作中發現了所有權的重要性，此章將著重於追尋所有權在台灣的生成過程，追問「為什麼是所有權」。分為兩個部份的討論。第一個部份討論在都市中，傳統凝聚原則與所有權兩項原則的運作。所有權如何藉著住宅市場的運作邏輯進入常民思維，且取得了法律架構的支持，一再強化社區

凝聚原則。第二部份，耙梳所有權在台灣建立的過程。所有權制度與經濟制度有深刻的關係，近代隨著土地所有權私有化的法律定義，資本主義因而得以依據開展，而在越來越複雜的土地利用和空間販賣形式中，主導公寓大廈現狀的區分所有權制度從土地所有權的基礎中成型。

第五章，結論。綜合前面幾章的研究進展，把都市、住宅市場、垂直式公寓大廈、凝聚原則、所有權規範、資本主義發展...這幾項要素合在一起，提供出清晰的圖像。並且，以此研究成果與社區研究、人群凝聚的研究進行對話，試圖提供一些可能的貢獻。

## 第二章、都市元素

台北是一個資本主義城市。它脫離傳統聚落，邁向現代大都市的歷程並不是一個社會真空的自然現象，而是在一連串深受國際政經體系、國家機器、資本家的共同行動下決定了台北都市的資本性質。

### 第一節、台北市居住空間型態

從日據時代起，台北市便是政治中心，直到國民黨政府遷台，它依舊是台灣的首都。五十年來，台北經歷了戰後大量政治移民移入，以及在工業政策發展下，藉著壓榨農村流出的勞動力，使得台北縣市從1946的總人口六十一萬三千多人，至2008年已經成長超過十倍，增加為六百四十五多萬人；都市範圍大幅擴張，從1920到1990年間，建築用地從六七七公頃增加到四九零一公頃(陳正祥 1997)。台北市的人口密度是台北縣的五倍，顯示台北都會區中，台北的發展比台北縣更加密集<sup>16</sup>。

在政府刻意壓抑農業生產所得、提高農具生產力之下，農村出現過剩勞動力，在社會轉變到工業社會的過程裡，過剩的勞動力大量地從農村離開，成為城鄉移民，開始無產化的過程。無產階級離開生產工具，到城市販賣勞動力，也離開他們傳統生長的社區，重新進入陌生的土地。台北的都市性質迥異於鄉村，產業型態、取得住宅的方式、現代化的特質和居住型態也完全不同，遷入台北的移民隨著台北市的都市性格和住宅形式，開展出特殊的社區型態。

---

<sup>16</sup> 資料來源：內政部戶政司，各縣市土地面積人口密度表  
[http://www.ris.gov.tw/version96/stpeqr\\_01\\_03.html](http://www.ris.gov.tw/version96/stpeqr_01_03.html)

## 一、移民進入台北的兩種歷程

台北都市的人口和都市鑲嵌在正經發展與人口流動的脈絡上，經歷了數個階段的演變，成為現今的台北都會區。

戰後開始，1949年國民政府遷台，台北的人口因湧入大量政治難民而大幅增加。大約91萬的移民數量進駐（李棟明 1969），遠高於當時台北城市規模的程載量。當時的政治氛圍和移民心態皆懷抱著短暫居留的心態，因此並沒有大規模的長期住屋興建政策，移民大多住在臨時住宅和違章建築中。

隨著政府遷台，大陸資本逐漸流入台灣，在大陸資本的基礎之上，1950年代主要以紡織業為中心發展產業，工業萌芽。加上農地改革中小型地主的土地資本重整入股票市場與債券，流入工業部門，資本更逐步累積。

美援輸入後，藉著農復會參與台灣的經濟計劃，發展進口替代的工業政策。雖然此時工業逐漸發展，但這個時期台北還沒有明顯的都市移民大舉移入，而是以政治移民第二代的自然增加為主。在住宅需求上，由於違章建築不耐久住，遇到風災水災就會有損毀，但是政府還是以非磚造的簡易住宅為主要解決方案，並未有積極的住宅開發計畫實施。

到了1960年代，經濟發展帶動都市移民的遷移，是台北經歷第二度人口大幅擴張的時期。第一次是政治因素，此時是經濟因素的都市化。1960年代的經濟發展是在美國介入下所進行，美國總署對台灣提出19點經濟財政改革計畫。提出自由化、開放市場為主要改革方向，推動出口導向工業化，因此促使台灣與國際經濟分工體系接軌，進入與美國經濟、世界體系相互依存關係中（陳玉璽 1992）。由於開放投資，外資進入台灣，在都市外圍工業區設置工廠，吸收了農村釋出的勞動力，推拉之間形成城鄉移民的流動方向。在1963-1973年的出口替代時期，社會增加和自然增加都讓台北市的人口快速成長（曾旭正：21）。

工業化一直持續到1970年代還未停歇，也不斷的帶動都市移民進入台北市。1970年代初期，台灣遭遇了政治與外交的挫折，引發政治危機。然而，即使國民黨逐漸失去統治的外部正當性，但為了穩固在台灣統治的權力基礎，將經濟發展當作手段，更藉由參與國際分工來獲得經濟成長的成果，作為增加統治的「內部正當性」的手段，維持住市場經濟持續的成長率（文馨瑩 1990；王振寰 1993）。在工業化的長期發展的情況下，台北市人口的超載負荷更加嚴重，人口外溢進入台北縣，擴張了台北都會區。直到1985年以後，台北市人口增加的情況才趨緩（曾旭正：23）。

從1950年代到1970年代末期，台北都市化的因素由兩種力量所影響：前期的1950年代是政治因素，進入台北的是大陸外省籍政治移民；1960至1970年

代則是因為工業發展模式的經濟因素，移民大多是本省籍的新興無產階級。外省政治移民在國民黨於大陸戰敗之後退到台灣，絕大多數在台灣沒有地產；而本省籍的城鄉移民同樣脫離了生產工具，無產化和都市化同時進行。台北市容納了兩大群體的移民，住宅短缺的問題越趨嚴重。特別是當政治難民短暫居住搭建的違章建築和臨時住宅相繼在天然災害中毀壞，加上反攻意識的破除，政治移民的家庭轉而尋求長期的住宅，又遇上 1960 年代因為經濟發展而湧入的都市移民，兩群體共同都有的居住需求，更凸顯住宅缺乏的事實。

## 二、由私部門主導的住宅生產體系和都市地景

「居住」是本研究關心的「社區」所能成形的第一步。住宅是居住的必須，而住宅型態受到政經情勢和都市規劃所包圍和影響。在台灣的經驗中，缺乏總體規劃的都市土地利用帶來紛亂的地景和各自開發的小型公寓，私人資本大量投資住宅生產則造成住宅商品化的成型。台北經驗下的居住條件可說是深受資本主義的影響。

美援開始之前，政府財政窘迫而且以軍事目的為首要用途，改善住宅問題上以興建簡易非磚造的臨時住宅為主要手段。美援進入以後，開始協助辦理國宅計畫，在台灣的住宅發展裡扮演重要的角色。台灣國宅計畫開始於 1954 年，從設置國民住宅興建委員會開始，採用美援基金興建国宅和辦理建屋貸款。

國宅發展分為三個階段：第一階段開始於 1957 年，主要由政府貸款民眾協助興建住宅；第二階段於 1975 年開始，政府直接興建国宅；1982 年開始第三階段，除了第一二階段的協助民眾貸款和政府直接興建以外，再加入獎勵民間投資的模式，三種並行（曾裕恆 1995）。

第一階段的政策顯示了當時的住宅興建仍然是自地自建為主要方式，因而政府選擇以補助建築房屋的貸款來予以協助。此時政府有美援挹注，得以開始興建和獎勵興建国民住宅，但也大約在剛開始興辦的同時期，興建住宅的型態開始發生改變。1958 年以前，台灣的房屋是自地自建自用，使用者營建房屋為了自己居住使用，委託建築者與使用者之間的連結相當清楚。然而這種行之數百年的型態在 1958 年出現轉折，中國打撈公司在士林興建华僑新村出售，這是台灣首次建築住宅出售的案例，從此開啟了興建住宅販售的新時期（王文安：35）。

在 1950 年代末期，住宅生產同時加入國家辦理、民間業者建屋出售這兩種不同的型態，但是兩者並非齊頭並進。由後續的發展看來，公部門提供住宅的數量與速度都遠低於民間資本。住宅缺乏的問題在遷台之初就已經出現，但是直到將近十年之後，政府才在美援的幫助下開始國宅政策，在這之前已經造成大量的違建問題，都以治標不治本的拆除為解決方案。國宅計畫開辦以後依然但是成果

不豐，幾個大型的計畫無法提供足量住宅給一般民眾。從 1946-1983 年間，光國宅政策所興建的住宅，大約只佔了所有住宅量的 5.8%（張隆盛 1986：25。轉引自許坤榮 1995：161）。相較之下，民間業者所建造的住宅才是住宅的主要生產者。

民間部門投資的出售住宅與國宅的發展不均，並不僅僅是政府能力不足所造成的結果。美國在戰後以房地產市場帶動產業發展，並同時解決住宅問題。與美援同時進入的經驗複製下，台灣政府也將住宅投資視為帶動經濟發展的面向之一（胡紫寧，2009）。這種作法影響了台灣政府看待「住宅」的意義，也影響了解決住宅問題方式。另一方面，陳東升（1995）則認為政府為了穩固統治力量，以利益交換的方式開放特定私人資本家進入都市計畫和住宅發展，住宅市場的私部門化乃是政府開放土地利益讓本地資本家、地方派系進入的結果。國民黨威權體制開放部份的經濟利益，收攏日治時期的士紳、大陸資本和本地資本。政商關係的結合更讓部份私人資本家取得政治地位，進入體制內參與決策過程，影響了都市發展和住宅供應系統。不過，即使是擁有良好的政商關係，投入住宅市場必定依然要面對都市法令和土地型態的限制。都市計畫由官僚推動，都市計畫是都市發展的藍圖，規範著都市空間的利用方式並且影響住宅興建的規模。

台灣的都市規劃從日據時代即開始，台北的發展定位在重要的經濟位置，除了發展模式有濃厚的殖民地色彩以外，也因為殖民母國日本而引進具現代性思維的都市規劃觀念（張景森 1993）。1964 年，孟森引進西方先進資本主義社會思想的都市計畫，國家以節制私有權作為協調市場經濟發展與公共利益的角色，是一種空間經濟的控制技術，從 1966-1971 年，在聯合國專家協助下進行住宅、都市和區域建設。孟森將都市作為支撐資本主義發展的建設區域，空間計畫是經濟計劃的一部分，藉著規劃達到支撐長遠發展的基礎。而在 1962 年修改的都市計畫法中，增加了獎勵私人投資公共設施的辦法，公共空間與設施可由私人投資辦理，而不僅是政府的職責（ibid.）。

都市計畫的目的是政府扮演支配性的角色，統整、重劃都市用地來興建住宅、公共設施，擴張居住和城市運作所需的都市服務，以容納更多的人口和未來發展。但是在台北都市化急速發展的時期，都市計畫中最主要的市地重劃卻沒有被貫徹，孟森所參與規劃的都市計畫也因為籌措財源的法源被刪去，以及違建問題而無法實踐。即使是支持產業發展的公共設施，也因為市地重劃與保留地遲遲無法有效辦理而遲滯下來。

這樣的狀況帶來不良的影響，台北都市的土地配置幾乎延續著日據時代的都市規劃，即使時空與都市現況都已不再合適。建設住宅的建築用地缺乏合理的整合配置，面積破碎。同時，政府實施市場經濟路線，讓住宅建設大幅開放給私人投資，少有大型的國宅開發；因此住宅開發形成資本家各自為政地尋找可建築用地興建的模式為主。也因為可開發的住宅區面積小，為了在小面積的土地上達到

最高的投資效益，台北市的住宅以集合式住宅為主要的形式。民間建設公司在都市中進行小單位的住宅開發，住宅的開發缺乏統一規劃，地景紊亂。資本家投資的是能夠販賣以營利的空間，住宅開發是最主要的投資方案，公共設施在公私部門都忽略的情況下被壓抑了。不論是都市規劃或者住宅建設，都呈現自由放任的狀態，由私部門自行尋出路，自行在陳舊的規則與現狀上找尋開發的契機。

政府放任民間資本經營住宅生產，也形成了建設公司特殊的經營模式。起初投資的建設公司大多是小規模經營，但是面對建築龐大的資金需求，而且政府主要發展工業投資，建築業無法得到政府的融資支持，1969年開始了獨特的預售制度（董鑑霆：39）。預售制的運作是藉著購買者的頭期款取得一部分營建所需的資本，再由購買者後續的付款投入建設費用，減輕周轉的負擔。預售制度大幅解決資金不足的問題，所造成的影響就是進入房屋營造的投資門檻降低，越來越多的業者加入競爭，而住宅的生產也因為生產者的增加而越來越快。1964年，除了小規模的開發商以外，還有國泰、華美、大平洋等建設公司的成立加入。1976年前後成立許多建築業，1976之後又增加741家，次年再增加200家（葉條輝1978，轉引自許坤榮1995）。1960年代建造了十年前房屋數量的16倍，而1970年代增加了六倍，從640萬平方公尺的面積激增到將近4000萬平方公尺（曾裕恆：25）。

公部門在國民住宅供給和協助民間營建住宅上的幫助上都顯得薄弱，使得住宅生產與公共服務脫節，成為私人資本獨占的形式，讓住宅生產充斥著累積資本的意義。張正瑜指出，住宅的商品化是因應預售制度的代銷業出現。代銷業替建設商銷售住宅，並且開發出一套符號象徵消費。而且住宅消費的特徵在於住宅的使用需求被商品交換價值取代，以交換為目的生產出來（張正瑜：46）。加上數次的房地產價格漲價中，形成了地產投機，因此房地產價格越來越高，超出合理的範圍。董鑑霆根據政府對住宅市場數次提出的權宜措施，認為皆是依照當前房地場景氣所推出的方案，顯示政府對民間住宅市場的管理缺乏長期性政策（2001：23）。住宅並沒有成功的達到人人有房子住的社會正義。住宅供給在公部門的忽視下，成為私人資本競爭的場所。建築業的高獲利引人注目，也有金融、保險業的轉投資<sup>17</sup>，吸引越來越多的資本家進入住宅生產的事業。

## 第二節、垂直式公寓大廈的出現

因為預售制度降低投資者的負擔，營造業者加快了建設的腳步，住宅生產開始走向標準化。同時也因為美援協助營建國宅，引進了美式住宅形式和正流行的包浩斯傳統，接續了自十八世紀以來，工人住宅的建築形式，集居、標準化、工業化的出產住宅。同時因為家庭成員減少，住宅空間和格局變得比較小型。而在

---

<sup>17</sup> 像是國泰企業、新光企業。

1970 年代以後，建商大量搶建住宅的情況下，空間格局趨向可以快速完工的標準化設計。現代式的住宅與傳統住宅的空間格局不同，空間擺放意義也不同，包含房間數量、位置、家戶間的距離等等，皆異於傳統文化和社區形式。由於快速解決住屋的需求主要發生在都市化的地區，因此這種現代式的標準化建築也主要出現在都市中，並且在資金問題暫解、競爭激烈的營造市場中不斷被製造出來，越來越可見於都市地景之中。

私部門不如公部門擁有宏觀的整合權力，只能以現有的可用建地蓋房子，但是台北的都市計畫並沒有跟上台北快速的都市發展，發展和規劃不均衡。都市計畫法規無法徹底執行，公共建設被忽略，公部門未藉著有效的都市計畫合併零星破碎的建築用地，讓可建築住宅的土地僅能個別小單位的開發，是促使台北的住宅建築朝向集合式住宅的環境因素。

集合式住宅是由工業化後的工人住宅轉變而成，首先出現於歐洲。它並非一開始就是以公寓大廈此種特定的建築型態出現，而是工業化之後進城的無產階級在工廠附近集居、違規搭建屋舍而成。由於居住品質相當不良，在 1920 年的歐洲曾經有許多建築師想要予以改善，創造良好的工人住宅。戰前的包浩斯的教育，以及二次戰後的柯比意都主張的高效益空間利用，深刻的影響了集合式住宅的型態（蕭惠文 1986：13）。

光復後，日本式建築容納了部份政治移民，其餘的則是蝸居在違章建築和非磚造簡易住宅。光復前後的現代式的住宅通常是兩層樓的連棟式，而後往上加層，是為店舖式住宅。店舖住宅式的房屋大約三層樓高，流行於 1950 年代，通常一樓是店舖，二樓住家，三樓出租。由於光復之後有大量的政治移民進入台北，獨戶的透天房屋開始開放家戶空間對外出租，是台灣本地建築工仿造西方現代住宅所發展出來，建立一個獨立的樓梯方便承租戶出入。店舖式住宅是公寓的前身，是獨棟樓房中有非家庭成員居住的起頭。後來又發展出三層公寓的港樓式住宅，但是港樓式住宅住宅格局不良、採光差，廚房和浴室都在屋後而造成潮濕和不通風，而後逐漸改良，並且被新興的四樓公寓所取代（*ibid.*: 46-48）。

透天樓房曾經因為韓戰時候美國駐軍而流行好一陣子，獨棟的洋房成為「別墅」的典範，大多位於在郊區。但是因為價格昂貴，公寓大廈依然是台北市住宅的主流。四樓公寓是 1975 年之前台灣公寓的主要形式，當時法令規定四層樓以下不需建設地下室和電梯，在容積比的計算中，門前的道路也不需要很寬大，小巷子即可，因此四層樓的步登公寓相當流行。1967 年，由於建築技術的進步，出現了第一座電梯純住宅大廈：安樂大廈，大廈住宅開始往中高層化發展。不過因為電梯公寓比較昂貴，因而四層樓公寓依然是主要的形式。到了 1973 年，由於石油漲價帶動的建材漲價，房價持續上漲，政府為了抑制房價持續提高，開始實施四層樓以上的高樓禁建。此舉引起了預期心理的搶購，預期房價會持續上漲的心態造成搶購和搶建。四層樓公寓在高樓禁建時期大量被搶建出來，並且價格

大漲，大幅助長了房地產的投機性格。前一節提過，台灣的住宅市場形成過程讓它成為私人資本家資本再生產之地，住宅是極具市場意義的商品。1975-1984 之間，平均住宅投資率為國民生產毛額的 3%至 4.4%，比起 1958 年剛開始脫離自地自建的 1.53%，相距甚大。住宅投資集中在台北縣市，1976-1980 生產的有人居住家宅單位，台北市佔了歷年完工總量的 42%（許坤榮：155-157）。甚至許多小型、非正式部門經營的公司也加入房地產的經營裡（ibid.: 190）。

經歷了 1960 年代大型建設公司加入住宅生產，以及預售業降低投資門檻、代銷業大舉以符號價值作為銷售方法之後，房地產市場已經飽含交換價值的商品交換形式。1970 年代是住宅大量被生產的時期，在高樓禁建解禁以後，市區的住宅越來越往高層電梯大廈發展，並且開發出與四層樓公寓不同的客群。高層電梯大廈因為電梯造價昂貴，價格也較貴，給人高級的觀感。在經歷了石油危機和高樓禁建之後，房地產市場競爭激烈，逐漸以各種附加的符號價值吸引客戶。又因為建築法修改之後大幅增加大廈的空間和設計上的可行性，「住宅」出現越來越多外在的產物，例如休閒設施。1989 年後，建商越來越重視公共設施，以此作為提昇居住品質的商業附加價值。因為技術的成熟，電梯大廈越發走向高層化甚至 16 樓以上的超高層化（張哲凡 1995）。由於此時建商的開發注重休閒空間，因此共用空間比較多，比起四、五層公寓更是多了許多共用的設施、空間與事務。本研究觀察的社區成立於 1992 年使照，落成於 1996 年，16 層樓高的建築物，整個環境有大量的開放空間，主打休閒設施，也符合張哲凡對於 1989 年之後興建大廈特徵之觀察。

### 第三節、小結

從日治時期，台北市即受到殖民性格影響，開始現代化的初步時期。光復後，美國為了地緣政治的穩固和市場利益，藉著美援與美資涉入台灣的計畫經濟；同時國民黨政權為了維持統治基礎，開放資本家進入空間塑造的市場，讓土地交錯了與利益連結的社會關係（陳東升 1995）。住宅市場的供給中，國家作用微弱，私人資本家是其中的主要角色，主導了生產的進行。台北市的空間關係生長於其上，呈現出強烈的資本主義性格。在資本家主導的房地產市場之下，居住條件呈現出住宅商品化、集合式住宅、公共空間私有化等等的特徵。資本主義滲透進都市性格，將土地、住宅與社區重整出另一套不同於傳統的概念意義。

在都市計畫遲滯和國宅計畫疲弱的情形下，資本家在台北市住宅市場形成過程中，對都市空間進行改造。尋找可用之地營建房屋再出售牟利，而住宅市場的自由化也讓這項空間改造值得更多的利潤。私部門在都市空間中創造出大規模可營利的住宅市場，也因此主宰了取得住宅的主要方式。由私部門帶動的商業性格是台灣都市居住的狀態，城鄉移民進入都市以後，重塑他們與地方連結的不是周全的都市規劃，也不是妥善的公共住宅，也不是自由地在都市土地中選擇地點自

建房屋。都市土地被資本家壟斷，在都市發展的當下，移民不僅作為驅動產業運作的勞動力來源，也進入資本建設都市的動態歷程之中，成為消費房地產的重要主體。談社區的第一步是居住，都市人選擇居住的背景是商業化的住宅市場，市場邏輯開啟了居住生活的新背景。住宅與人的關聯不再是人與土地單純的聯繫，而是在建造者與使用者上產生斷裂，藉由市場交易而重新連結。住宅和土地也發生斷裂，由越加詳細的所有權切割方式達到物質生活與法律的協調。

居民在選擇住宅過程中建立起普遍的購屋經驗，連結了住宅市場所重譯的住宅意義。而建設商採取垂直建築的方式利用土地，影響了人居住的模式。當人進入為了資本再生產而發展的住宅供應體制裡，而且居住在僅以契約連結人與空間的住宅中，脫離土地的脈絡，但特殊的建築形式又促使他們必須與鄰居發生關聯時，這其中反而轉化出另外一種社區的型態出現。

### 第三章、公寓大廈的內在邏輯：所有權

本章，我將眼光聚焦於垂直式公寓大廈的居住生活，從法律對於公寓大廈居住的相關規定開始談起，再進入住戶在生活中理解空間的方式。這兩者的主要內容都圍繞著空間所有權為核心而發展出來。

所有權之所以成為規範的主要邏輯，即來自於住宅空間於經濟上的商品性格。它是一項在市場中自由買賣的商品，可以建立出權利獨立的契約。又因為住宅取得方式的自由市場化，公寓大廈的所有權人幾乎都是從建設商手中通過交易而買斷了住宅商品的權利，再重新與住戶建立起所有權的權利義務關係。因為空間商品的分割出售以及所有權的排他性，這些權利義務關係有清楚的疆界，也影響到了住戶對於社區範圍的認知。

#### 第一節、立基於所有權的住戶權利義務

公寓大廈的社區生活是以「所有權」作為主軸，根據所有權而決定了空間的界線，以及住戶彼此和對於社區的空間義務關係。從空間上談，大廈社區將許多私有家戶整合起來，加入集合居住生活所必須的共有空間，例如樓梯間、電梯、水塔...又或者近來增加休閒性的共有空間等等，公寓大廈社區是建立在一個私有的基地上。所有住戶共同持有基地的空間所有權，其中再各自擁有區分所有空間，擁有一個不受他人干擾的私有空間，家庭空間被共有空間圍繞。

從其中的運作來談，可以發現所有權深入立基於生活之中。不僅是形式上基地的範圍，指大廈座落於某部份私人所共有的土地上，更包含了公寓大廈的社區成員、社區生活、社區邊界，都是立基於所有權這項篩選機制之上，成為一個特

殊的社區型態。

第一節先從人的部份談起。公寓大廈內的住戶並不是均質的群體，而是在法律的規定中，以私有財產權為條件，以「所有權的有無」為基準而區分出兩種類型。對公寓大廈生活最密切相關的法律，是 1993 年公佈的公寓大廈管理條例，裡面清楚地規定了權利義務關係，還有公寓大廈自治管理的辦法。根據其中對於參與管理組織的規定，可以化分出三種不同的類型：區分所有權人、區分所有權的同住者、承租戶；他們對於空間權利的掌握程度決定了自身在大廈內的權限。誰擁有較大的權力可以參與這個空間內的事務？是什麼因素控制了他們決策公共事務的權力大小？

公寓大廈內的管理組織有兩種：區分所有權人會議和管理委員會。這兩種管理組織的組成成員有不一樣的規定，決議的效力也有所不同。

## 一、區分所有權人會議

根據公寓大廈管理條例第二十五條的規定，區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次；並且另有規定多種情況下可召開臨時區分所有權人會議<sup>18</sup>。區分所有權人中有表決權利的只有區權人，即是擁有區分專有空間所有權的持有人。而管委會的委員只要是住戶皆可擔任，但如果住戶大會通過規約只能由區權人擔任，此項決議依然合法且有效。區分所有權人會議的身份規定最嚴格，它的決議也是公寓大廈裡面最為重要的，藉著區分所有權人會議訂定規約能夠填補公寓大廈管理條例中的模糊地帶，只要不違背法律以及公寓大廈管理條例，它可以是除了法律以外的，公寓大廈生活的重要方針。規約是由區分所有權人共同議定生活中的規範，依照公寓大廈管理條例第三十一條規定，遭遇重大事件的時候，如規約訂定與變更、重大修繕、重建、強制住戶遷離與出讓、約定專用和共用事項以及其他，也要交由區分所有權人大會一定比例的同意才能通過。

區分所有權人會議召開次數不如管委會例會來的頻繁，但它的權限高於管委會，擁有專有空間的所有權是法定中可參與區分所有權人會議的唯一條件，可以在公寓大廈其中享有最高決策權。法令規定區權人可以參與層級最高的區分所有權人會議和擔任管理委員的權利，不可被規約其它決議所排除，所有權帶來的權

---

<sup>18</sup> 公寓大廈管理條例第二十五條：區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。區分所有權人會議由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期一年，連選得連任。召集人無法依前項規定互推產生時，區分所有權人得申請地方主管機關指定臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至新召集人選出為止。

利最為完整。

## 二、管理委員會

根據公寓大廈管理條例第三條第八款的定義，管理委員會是：指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織。其中明文規定了其工作要點是公寓大廈的管理維護，並且在區分所有權人會議之下作為執行組織。集合居住所產生的共有空間需要有效的維護，以保持公共安全和建築物的使用年限，與以上兩個目的相關的事務都是管委會要管理運作的事項。根據公寓大廈管理條例第三十一條更加詳細訂定管理委員會的職務，第一款就規定共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，其餘部份也多是對於大廈內公共安全和管理的相關規定<sup>19</sup>。

管委會的職責當中，大一部份都是日常管理的公共事務，包含建築物內的消防安全、機械安全等等，自治的內容是較具體的管理維護事項。

評審張委員問說機械車位如何管理？這部分他問的很詳細，包括機電的維護多久一次，還有車位的租金足不足夠。寶珍告訴我，有這樣問的委員才是好的，因為機械車位比起平面車位，危險性和管理成本都高出非常多，啟動機械車位的機械需要好好保養，維護上稍有疏漏容易釀成大禍，所以張委員這樣追問是切入到管理重點的。

（摘自優良公寓大廈評選田野筆記 0911）

評鑑委員詢問陽台外推的案子該怎麼處理？和平賞回答這是絕對不允許的，他們在工程方面都有許多的規範。施工前要繳交保證金，動工的時間是早上 8~12 點，中午 1 點半~5 點，而且一定要對電梯和部分走廊進行防護，不可損傷。事後也補充，為了預防水管堵塞，要求工人施工時候一定要用東西壓好排水孔不讓異物進入。接著，委員問一些比較細節的部分，比如財務支出是否平衡？水塔清洗為何現場沒看到水質報告？水管保養怎麼進行這些細節問題。當然還有每個社區都會問到的管理費問題。

（摘自優良公寓大廈評選田野筆記 0916）

有一堆給評鑑委員看的照片立在旁邊，兩面牆都是。那些照片幾乎都是修繕的照片，各式各樣都有，洗牆、漏水、木椅、水塔、機電的維修和整治都有。

（摘自優良公寓大廈評選田野筆記 0916）

<sup>19</sup>公寓大廈管理條例第三十一條，管理委員會之職務如下：一、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。二、住戶違反第六條第一項規定之協調。三、住戶共同事務應興革事項之建議。四、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。五、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。六、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。七、區分所有權人會議決議事項之執行。八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件之保管。九、管理服務人之委任、僱傭及監督。十、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。十一、其他規約所定事項。

公寓大廈內處理的事項幾乎都是管理維護上的事情，在優良公寓大廈評選的評鑑當中，這種繁瑣的日常小事務即是評審的要點。注意滅火器的有效日期、逃生梯和頂樓平台的淨空、停車場有沒有私自劃停車格、管理費收取狀況、外牆的整齊度...。前述幾段田野筆記裡記敘了實際評選的情況，大部分時候，管委會都會提供各種日常事務管理得當的資訊。這些事務都是為了所有住戶在居住上的安全和舒適，物質層面便是上述所舉的各項維護，因為在法律規定上，管委會有維護大廈的安全的義務，管理不當可能負上刑事責任。這些瑣事即是公寓大廈裡面最基礎的公共事務，因為集合居住的需求而產生，由於集合居住有一些空間上共用的必要，像是共用水管、水塔與外牆。這些事務和共用設施必須共同管理和維護，在共同財產的前提下，這些必須的設施管理維繫了大廈中住戶要「合作」的基礎，也是提供他們見面討論的可能性。因為空間都是屬於私人財產，對內而言，相關事務是公共，但對外而言，這些相關事務都是私人議題，他人無權涉入。

若有成立管委會，那麼公寓大廈內的所有的事務都將藉著內部的組織去解決。正是因為有共有的空間以及共同的事務需要處理，大廈內才有成立組織的需求；這機制運作的基礎和內在都以所有權為限度，具有財產權的獨立性格。

### 三、取決於所有權的差異權利

所有權是財產的基礎，公寓大廈裡公共組織的管理界線以財產權作為邊界，以管理共有空間為主。

根據黎淑慧於《論「公寓大廈管理條例」對社區發展的影響》中指出，公寓大廈管理條例主要在於明定住戶權利義務、給予適當管理以維持公寓大廈的建物壽命還有提昇居民生活品質（2003：14）。住宅的建築形式與傳統不同，建築物高層化，居住集合化，當初既有的法令已無法支援這種建築型態，在住戶的權利義務和空間區隔皆有所不足。集合居住所需要的事務增加，共同利益因為集合居住而越來越重要，這些共同事務與共同利益皆是根植於同一基地、共同持有所有權的空間之上而產生，因而以所有權範圍內的持分人來進行組織與維護。

並非居住在此的人就有權管理公寓大廈，而是依照每個人與所有權的距離有不同的權利。依照對私有財產權的掌握來分類，公寓大廈的住戶分成兩個類型，每個群體各自依照他們在對空間權利持有<sup>20</sup>的類別，而對空間有不同的權利義務。

---

<sup>20</sup>類型區分的關鍵在權利類型。第一個類型，直接持有所有權的人，即區分所有權人，是購買區分專有空間者，就是「將住宅空間是登記在自己名下的人」。他在公寓大廈內同時持有區分專有和區分共有這兩種空間。第二種類型是使用權，他們不具有所有權，但仍舊是住戶。所有權人可以出讓空間權利束中的使用權予他人掌握，而得到使用權者可以住在大廈裡，例如同住的家庭成員或者承租戶。

所有權的有無決定了他們在公寓大廈裡面的地位，依據擁有的權利類型而各有不同程度的權利義務，這種區別展現在公寓大廈內自治組織的運作當中。區分所有權人可以參與各項管理組織的運作，並且享有決策權，且不得被排除其參與組織的權利。一般住戶也能參與管委會的運作，但是不能在區分所有權人會議中做出有效的表決；同時，他們參與管委會的權利，也可能被各公寓大廈所定下的規約所排除。但是一般住戶沒有重大議題的直接決定權，因為重大決議必須交由區分所有權人大會來議定<sup>21</sup>。

優良公寓大廈評選的田野經驗中，有一個參選社區一整棟大廈幾乎都是套房，區權人都是為了出租而購買，本身不住在這邊。因此，區分所有權人會議多次都因人數不足而流會，委員僅能進行一些較低程度的日常管理，但是機具的維修這種重要的議題都一再延宕，讓管委會非常困擾（0911 田野筆記）。這個經驗指出公寓大廈裡面，有足夠權力可以管理的人是在此地擁有財產的人。就算是實際住在此地的人，沒有所有權，依然無法實際掌握他們生活的社區。能夠進行重大決議案、主導社區事務的是區分所有權人—即使他並不生活於此地。居住與權利可以分離，但必定與所有權相連，以財產的有無為主要的權利分配辦法。

但是，不擁有所有權，依然居住在此的住戶並不是利益同一的群體，住戶還應該分為承租戶、所有權人的同住者，這兩種群體對於房子的利益不相同，連帶地影響到了他們與社區的連帶。

承租戶租下使用權，而房東才是真正的擁有者，因此承租戶與房子、社區的關係就不如具有所有權的房東來的那麼密切。一方面是因為承租戶與房子的關係只是建立在暫時的定期契約之上，只是短暫地居住；另一方面，最重要的是這項財產權不屬於自己，因而重視的程度就跟著下降。

我：如果管委會發問卷，你們怎麼辦？

吳小姐：這個我真的不知道怎麼辦，有時候是要屋主才能決定的事情。

我：哪些是屋主才能決定的事情？

吳小姐：比如說外牆要整修。因為我們畢竟是租屋的，這個費用不可能我們出。

我：所以你用錢來判斷？如果牽涉到錢，你就交給屋主？

吳小姐：對，當然。原則上，我們租房子也是盡量不要破壞為主。

（摘自吳小姐訪談稿）

吳小姐言明了租屋者和屋主有所差別，她身為租屋者，要盡量保持房屋完整。房子不是自己的，所以跟房子有關的支出一律要由房東決定。承租戶與區分所有權人對於房屋的立場有明顯的差異，而差異最主要的原因即是在於誰擁有財產。

---

<sup>21</sup> 重大決議參考公寓大廈管理條例的規定，在數種情況下召開區分所有權人會議，包括第二十二條、二十五條、二十六條、三十一條，以及其他散見於各條各款的規定。以及一些規約裡面較詳盡的規定某些特定議題、特定金額開支之下要召開區分所有權人會議。

然而，另外一種住戶，我稱為「同住家戶」，則是藉著家庭連帶而與房屋所有權產生關係。即使住戶和區分所有權人的差別都在於所有權的有無，但是以家戶經濟的角度來看，購屋是家庭的共同分擔，因此，即使在法律上的所有權人可能僅登記為一人，但是對整個家庭來說，房屋是共有的財產。

因此，即使在法律的面向中，公寓大廈內的住戶僅分為區分所有權人和住戶，以所有權的有無來判斷他們的握有的權利義務的程度。但是以本研究目的的區分而說，應該把大廈內的群體分為區分所有權人、同住家戶、承租戶，關鍵在於房屋之於他們的關係。區分所有權人和同住家戶因為是同一家庭的關係，對同一家戶內的區權人與家庭成員來說，房屋是共同的財產，即使法律關係上有差別，但在社會生活中，兩者的位置相當。至於承租戶與區分所有權人的關係並非屬於同個家戶，在社會生活中並不會互相認定為共同擁有所有權。承租戶藉著契約獲得房屋短暫的使用權，其與房屋的利益關係都載明在契約之中，房屋不屬於他長久的財產，利益關係淡薄，對整體的社區也比較疏遠。

## 第二節、所有權是空間界線的判定準則

根據公寓大廈管理條例，公寓大廈的空間型態有四種，分別是：區分專有、區分共用、約定專用、約定共用。區分所有是一種劃分的概念，是指在好幾個人共同居住在一棟建築物裡面，而必須在空間所有權上各自有所區別；區分所有建築物中包含專有和共用空間。專有部份是區分所有建物當中一部份可供區分所有人獨立使用的空間，或者在獨棟式公寓大廈中一整棟完整的建物供區分所有人獨立使用的空間。至於共用部份，可以理解為共有部份，附屬於專有部份，無法獨立轉讓，是區分所有人共同持有的空間，每個人都有使用權但是不能佔用。約定專用和約定共用是經過約定以後將空間轉換成專有或者共用的狀態。

這些類型的空間，其實可以用所有權為基準來劃分，以所有權的掌握程度分為：區分專有、區分共有。區分所有人對於區分專有空間的所有權相當完整，可以自由地使用、收益、出讓等等，除非犯法，否則他人不得干涉。區分共有的所有權是共同持有，並且跟區分專有空間同在，每個人對這個空間都有重疊的權利，但是它是所有人都可使用的空間，不得被個人佔據和處分。這兩種空間在概念上的差異即是：所有權的獨立性。專有空間的所有權獨立性大於共有空間，在使用上的自主性以及法令規範的意義上都是如此。

獨棟透天住宅中沒有共有空間，而公寓大廈是不同的家庭共同分享一座建築基地內的建築物和設施，數個家庭整合在可辨識出界線的基地範圍之內，因此有共有空間的產生。集合居住的建築型態和生活型態不同於單一家庭擁有全棟住宅，而是個別家戶依據所有權的劃分，在一座建築基地裡取得一部分的空間與權利，以個別的所有權區隔出他們在其中的空間權利。

「所有權」是理解大廈社區的關鍵，前述提及住戶所能掌握的權利差異，即是以「有無所有權」作為分別。住戶的權利因所有權有差別，空間也是。公寓大廈內的共有空間不同於公共財的公共，共有空間意指共同持有，屬於私人的財產。物品被佔有所有權，意指只有特定的人對它有權力。當空間屬於某些，或者某個特定的人以後，也代表僅有某些人對它有權力，並且相對地，擁有所有權的人，也承載了他應有的權利與義務。在公寓大廈管理條例的規定裡，空間中也可以見到以所有權為基準的各項規定，所有權是各項概念的判斷基準，家戶的界線、自家與鄰人的權利關係、行使權利的限度、修繕的責任歸屬、空間使用權...等等，皆以所有權為核心，這些觀念已融入居住生活當中。

## 一、哪裡是我家，哪裡不是我的家？

不論是自家與鄰人的邊界，或者社區的邊界，都是區別「內、外」。社區是外在於自己家以外更大的生活範圍，先認識自家的邊界，再往外延伸出對社區的認識。而且，自己與鄰人的區隔也影響了彼此的生活準則，因為那限定了相處的界線。不過，公寓大廈的建築形式是集約地將數個家戶共同整合於一個區分所有建物之中，家戶之間的空間或許有重疊現象，例如共用壁。那麼，認知自家與外在的邊界是以什麼為依據？

鄉村中的傳統住宅與垂直式建築不同，空間獨立少有緊鄰的壁面，不同的住宅之間以牆壁來區隔。三合院也有緊鄰的居住形式，但三合院是家族集居，內部的界線較為鬆散，在對外的圍牆上才會用上隔絕性強的建材，由圍牆作為私與公的分別（關華山 1980）。傳統的住宅彼此獨立，與鄰居的界線清楚，但垂直式公寓大廈則是空間彼此緊鄰，可能僅隔著共用壁，共用壁之間可能又有共用或私用的管線設施。即使是平面的空間中，也會因為常民的使用方式讓空間本身的所有權性質變得模糊，比如因為日常使用習慣而外衍出較具私人使用型態的「小公」空間，讓共有空間的使用較具私人的性格，這是由生活中產生出的界線模糊。

在大廈裡面，自家的空間範圍在哪？一般住戶的理解是關起門了以後，家戶空間即是私有空間，像是宏普天廈的鄭先生就說：「除了你自己的房子你可以光屁股以外，你不會跑到公共設施來光著身子，就是很自然的一種反應，犯不著說要拿尺量一量，門關起來就你的，除了你家的門以外，就是公共設施。」（摘自鄭先生訪談稿）另外一位張先生也認為家的範圍用門來界定，門裡面是自己家，才能放自己家的東西，門外面就全都不可以（0519 田野筆記）。這是依循著物質界線來判定自家的想法。雖然張先生界線分明，但較為常見的作法是基於生活習慣而將空間的使用稍微往外推，例如玄關擺放鞋櫃、增設鐵門。

然而，牆壁的區隔會受到挑戰，「漏水」是個能幫助檢證邊界認知的現象。水流動性滲透過穩定的物質邊界，帶來界線的爭議。可以藉著住戶對於修繕責任

爭議的語言以及從衝突帶來的秩序破裂中，探知他們對於界線判定的基準。

水的流動性帶來責任歸屬的問題，獨立的住宅幾乎不會有共用管線以及共用壁，所以可以依據一般性的理解方式，用牆壁此項物質來判斷邊界。但是垂直公寓大廈裡面因為有共用設施和共用壁面，所以漏水發生的時候，責任歸屬出現另外一種以「所有權」來判定的方式。

張姊姊：樓下他們家漏水，我都沒感覺，我就請水電工來檢查。

我：是他有先跟你說？

張姊姊：對，他說他家漏水的非常嚴重，我說沒關係，我請水電工檢查。我剛好有認識水電工，我請他來檢查，然後他測了一天，我先把水關掉，測了一天，真的沒漏！判定是我這邊漏，然後我就把我家廚房全部都拆了！然後打了！補了！花了快一個禮拜吧！

我：這要修很多錢耶！

張姊姊：沒辦法啊，那就是我的問題啊～

我：那你真的很好說話，是一個很好的鄰居。

張姊姊：不是，不是說我很好說話，因為這個本來...看你法律上怎樣判啊！因為這個本來就本來是我的啊（我：責任歸屬是你的？）對，責任歸屬是我的，我就應該要負這個責任，有些人是可以灰啊～就說不是我，在那邊吵吵吵吵吵吵，再用法律來約束，我覺得沒有必要，除非他真的窮到出不起這個錢，那就沒辦法。是我家漏水就沒辦法。

（摘自張姊姊訪談稿）

共用壁的物質基礎使得單一家戶的問題可能牽涉到其它家戶，像是張姊姊樓下的鄰居發現漏水，但實際上發生滲漏的水管是接到張姊姊家裡，根據水管使用者來判定水管的所有權，再推回到責任歸屬的判定。

當事人：我們外牆建好以後他們又建了花圃，花圃就像魚缸一樣積水，跟（我們）外牆有連在一起，水可能是從花圃和我們外牆中間進來。

顧問：建議找人鑑定漏水到底是哪裡造成。

當事人：水如果是從外面滲入，責任歸管委會還是歸我？

顧問：因為剛好是有共用和專有部份的交集，建議跟管委會協調怎麼分擔。不然就是找出原因跟責任。

當事人：如果我的外牆沒有連著花圃，責任在我；因為外牆有花圃，管委會有可能要負責。

（爭議案件-蔡小姐）

這個案例和張姊姊的案例相似，當事人都從水的來源處來判定責任。這只有在集合居住的住宅才會發生，只有集合居住的建築形式中才有錯綜複雜的共有、私有空間和設施。因此，集合式居住的建築和傳統建築不一樣，不能僅僅用牆壁這樣可見的物質形式作為界線，事實上在某些住戶的實際生活裡，他們是深入到

壁面裡，對管線進行定義，將所有權深入到牆壁裡，不受物理界線的阻擋。

所有權的範圍是模糊地存在一般生活的認知當中，以建築壁面圍繞的那一個三度空間為準。但是漏水爭議打破了日常隱然的秩序理解，將所有權概念援引到空間解釋裡，形成兩種不同的詮釋方式：一個是延續著傳統的見解，以物質界線為分隔，較具私人性，另一個則是用所有權來議論界線，較容易延伸至其它空間；漏水爭議所揭發的潛在不平衡時常是對所有權認知的不相當，互不接受責任的計算方式而產生爭議。不論是傳統建築中基於物質基礎的見解，或者是垂直式公寓大廈中較彈性化的計算方式，兩者都是對所有權判定方式的爭議，在公寓大廈的建築特殊性下，家戶空間關係的轉變之下，產生了另外一種藉由概念來對空間進行認知的辦法。依據設施使用者推算到所有權再到責任歸屬，把空間所有權進行細緻的推算與界定，以概念性的見解來切割空間的所有狀態。所有權的概念認知是一種現代語言，破除了僵硬的物質界線，而以抽象、伸縮性的概念在空間中延伸。這種概念性的認知具有彈性，可以創造出一個與空間狀態不同形狀或尺寸的所有權單位。

垂直式的集合居住將數個家戶空間共同整合於一塊土地之上，獨立的家戶彼此重疊，以牆壁相連著緊鄰。家戶的關係不再如同傳統的住宅一樣地獨立，也不如傳統住宅與土地關係的緊密性。每個住宅之間不同於傳統的住宅可以藉著牆壁或者土地所有權來將私人與公共絕對地切割開來，區分所有建築物裡面混雜著自己、他人和公共這三種空間，三種空間相近地連在一起。空間屬性混雜而難以切割界線，是集合式住宅不同於傳統住宅的特點之一。

在法令規定中，公寓大廈內部的空間可以用區分所有權來進行歸類。不過，在生活現場中，對於區分專有空間範圍的界定方式並無定論，因而時常出現衝突。區分所有權是立基於新的空間利用方式，因而增設概念定義與規範，並且得到正式化的所有權概念。在公寓大廈管理條例以及常見的買賣契約當中，以牆壁的中心線（壁心）作為所有權的區分。在各國法律中，「區分」空間的範圍，還有持續的討論。黎淑慧於《論「公寓大廈管理條例」對社區發展的影響》中指出現今對於區分所有建築物中，專有部份的範圍界定有四種說法：第一、專有部份是被牆壁包圍的空間，不含牆壁壁面。第二、壁心說，專有部份到達牆壁之部份厚度的中心線，交易實務多採行此種計算方式，但假如私人變更共用壁中的管線可能會造成管理維護問題，因此這部份還有商議的空間。第三、專有空間從牆壁內可粉刷的壁面算起，但這與現今交易習慣並不相同。第四、專有部份是彈性的關係，對內只到牆壁平面，牆壁內部不能變造；但對外關係，例如買賣、稅金部份則是以壁心為準則（黎淑慧 2003）。

談論共用壁所觸及的層面，不僅僅是兩個私有的區分專有空間的界線問題，還會觸及到大廈內公共管理問題。根據公寓大廈管理條例第 12 條的規定，如果共用壁非因人為疏失的漏水，應由雙方共同負擔修繕費用。若是因為人為施工不

甚或者維護不當的影響，則由疏失一方負責修繕。如果水管是公共水管，則由管委會支付。共用壁內含有相鄰的兩處專有空間的所有權，也包含公共責任。從其中可以看見現實中公寓大廈中所有權的複雜交錯，不能單以一個整體平面就給予單一定義。一處共用壁基於生活需求的方便性與設施配置，而有不同的所有權和責任歸屬。但除了內部設有共用的管線以外，即使是平面的空間，也因為共同居住和所有權原則而有了複雜的定義。

不僅用牆壁區隔彼此，還有以所有權概念為家戶空間進行分類，之所以有另外一種判斷形式的出現，集合居住是其重要的物質基礎。集合居住將許多私人空間整合在一單位的建築物裡，特別是在垂直式公寓大廈裡面，私人空間和共有空間交互重疊，難以用實際的物質來區隔界線。因此，區分所有權的概念不僅只實踐於交易契約，在這集合居住的建築形式裡，它也帶來不同於以往的劃界方式，在重組的空間關係裡作為正式的規則，給予居住關係另外一種意義。

## 二、社區範圍與所有權邊界的重合

住在公寓大廈的住戶，各自對於住居的地方有權利義務，住戶以外的民眾無法參與公寓大廈管理的運作，因為這些權利義務僅承載在空間的所有權之上。讓人得以明辨區別的除了是否為權利義務的成員之一，在物質上，公寓大廈與其它大廈和空間有明顯的區隔性，辨別界線也非難事。每個基地中的建物外觀一般都是統一設計的，不同建案之間有不同的外觀，並且，不僅是參與共同事務決議的資格具有排除性，普遍存在的門禁也有實質排除作用。

門禁管理常見於公寓大廈，包含禁止進入的圍牆、大門和篩選進入者的管理員，這些都是很一般的外觀。門禁是為了維護私權的排除機制，明示土地空間的私有性質，且不予他人分享。嚴格的門禁社區將整個基地外圍設下圍牆、欄杆，只有在公寓大廈內掌握部份權利的人被准許進入，除此以外的人，對大廈內部的共有空間和共有設施沒有自由使用的權利。門禁是私有財產的界線，內部空間與設施僅供社區成員使用。即使是共有空間很少的步登公寓，也有樓下統一共用的大門排除他人進入。這種門禁社區是種生活隔離，依照所有權的範圍設定邊界，隔離住戶與非住戶。

不過，不是每個公寓大廈的門禁範圍都包含整個基地，有些公寓大廈開放部份共有空間予大眾使用，稱為「開放空間」。開放部份的私有空間，即是釋出部分的空間權利供公眾使用，政府會以增加容積率來獎勵建商將空間開放。宏普大廈的中庭即是開放空間，沒有圍牆，警衛也不得控制任何人進入開放空間之內，但是它仍然屬於私人的財產，屬於管委會的管轄範圍。

監委說要好好監督現在的清潔公司。他說著突然想到一件事情，說他看到有小朋友在中庭的斜坡溜滑板車，警衛勸阻都不聽，他去勸小朋友也不聽、對方家

長也不理，非常的危險。有一位委員問：「是住戶嗎？」監委說不是，是外面來玩的。主委聽了，說：「蛤？是外面的啊！」抓了抓頭髮。機電委員建議立牌子禁止玩，加上警衛勸阻，這樣宏普就有盡到告知和阻止的責任，不然摔跤了，管委會是賠不起的。

(0716 宏普管委會田野筆記)

開放空間的存在只是一種門禁嚴格程度的差異性，即使開放空間可以讓所有人自在的進入，但是住戶居住的區分所有建築物依然有管理員對進出人員把關。開放空間的空間性質依然不同於一般的公共財，宏普大廈有必須管理中庭的責任，它的空間由大廈內的公共組織進行合理的維護以保持安全，若有人在宏普的中庭裡發生意外，管委會可能要負法律責任，而不是由國家來賠償受害者的損失。因為那是私人的空間。在基地的範圍裡面，空間都是屬於私有性質，相對於國家的公共而言，它是屬於私人所有，但是對於區權人而言，是共有，是全體皆有責任，責任共有，由管委會代表管理與承擔。

開放的中庭只是與他人分享一部分的私有空間，區權人居住的區分所有建築物則是有更嚴格的門禁阻絕外人進入。透過公共區域私有化、限制出入口以及管理機制，門禁社區將「內、外」的區別分隔出來，只有區分所有空間的使用者才能進門（林宜謙 2008）。門禁裡的空間、土地都是私有的，所以這樣的區隔與財產的邊界重疊，門禁是將財產擁有者與非擁有者進行排除的機制。

門禁的存在讓空間的不同性質可以輕易地被辨識，這也是空間意義於物質基礎上的實踐，藉著輕易可辨的圈圍，劃分出私人與公共的差異。藉著門禁與圍牆，公寓大廈與公共街道、其他大廈基地和其他的房屋有明顯的隔離感，並且自成一個地理上的獨立空間。雖然宏普是開放空間，住戶依然能夠以空間所有權來清楚辨別出「社區在哪裡」。

問：想要請問你：你覺得社區是什麼意思呢？

張姊姊：大家共同生活的環境。

問：範圍到哪裡？

張姊姊：（用手比了一圈）在這邊，方圓五十公尺。看你是這一棟建設的啊。

問：宏普建設這樣？這兩棟？

張姊姊：對。

問：不包含旁邊？

張姊姊：對啊，不包含。

問：為什麼不包含？

張姊姊：因為這個錢是大家出啊！別的那一棟對我們來說並不是說有什麼利害關係。

（摘自張姊姊訪談稿）

一起為大廈內的支出付錢，受訪者點出這種利害關係是他對社區邊界的判定

方式。出錢指的是支撐大廈平日管理運作所必須的經費，像是繳交管理費之後，由管委會統一支出各式小型開銷，或者大筆的支出，也或許有區分所有權人會議若通過重大修繕要額外繳費...諸如此類的「出錢」。全體社區住戶一同分攤社區事務、建築物維護所需要的費用。

因為大家在基地上都擁有一部分的所有權，因而必須承擔法律規定中對於空間的義務，由一個管委會處理事務。這是一個自治的社區，自行管理，並且自行負擔開銷。只要是在這裡擁有所有權的人，就對這裡有義務，並且一起「出錢」，而他們財產要如何被管理，也都同屬於一個管委會和決議的範圍以內。

相較於張姊姊用利害關係間接地連結到所有權，李先生很直接地說用「產權」來判定：

問：那你怎麼區分社區跟社區之間？宏普建設就是你這個社區？

李先生：有啊！產權！因為比如說周圍的人行道，都是宏普的產權，屬於公共設施，所以那個地方壞掉是我們修，不是市政府修。

問：那樟新里呢？

李先生：樟新里不是我們的。

問：不是你們的？

李先生：當然不是我們的。

問：因為以往大家說社區、社區，都是用行政劃分的鄰里來計算，你覺得？

李先生：那個是大社區，那個比較廣義的行政區的。應該是這樣講，社區其實應該說是一個比較私，比較私領域，像里的話應該比較屬於公領域，因為里不是我們劃分的，那個是市政府劃分的……我們自己花錢買的，我們的社區。可能像太子大第，也是一個社區啊，太子大第社區啊，那邊還有什麼緹香社區，那是集合式的住宅嘛，是自己的。

（摘自李先生訪談稿）

李先生把社區分成兩種程度：大社區指的是行政劃分的里，是公領域；小社區屬於比較私領域。李先生用產權來為社區作邊界，說鄰里的社區是市政府所劃分，而宏普社區是「花錢買的」。他所認為大廈社區的私領域的「私」意謂空間私有，所以是「自己的」。李先生也觸及到「出錢」這件事情，出錢牽涉到兩件事情：區權人分攤共有空間支出的義務、屬於自己要出錢的空間範圍。李先生指出屬於自己要出錢的空間範圍，用產權來界定。他說周圍的人行道也是產權的一部分，屬於大廈的共有空間，空間的權責依照空間所有者來判定，如果有損壞是宏普出錢自行修繕，而非政府的公帑來支付。

鄭先生也有同樣的想法，沒有明言產權，他用的形容是建案開發的範圍，也就是基地：

問：因為剛剛你談到很多所有權的事情，所以你覺得你的社區範圍也是棟跟棟，

以所有權為區隔？

鄭先生：對啊！很清楚啊！

問：你的「很清楚」怎麼來的？看起來界線清楚，還是你一直都知道建案這個地方就是...

鄭先生：當初建案開發的時候，整個範圍就是這樣子啊！所以你不會搞不清楚啊！不會啦！

（摘自鄭先生訪談稿）

三位受訪者都表達了社區的範圍很清晰，和所有權相同邊界。這類社區邊界用權利義務的行使範圍來思考的觀點，與公寓大廈管理條例相符。法令上定義「公寓大廈」，指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地<sup>22</sup>。這項規定明確地將公寓大廈的範圍界定在私有財產的空間以內。有空間而需負擔權利義務這件事情，不只是空間性質實際彰顯於現實中，用能否參加公寓大廈內的公共管理組織、決議公共事務等等權利來作為成員和空間性質的特徵。繳交管理費的義務和社區管理支出共同具體化了所有權，權利義務的承擔使得基地範圍與私人有利害的連結，強化了個體與地方的連帶。

宏普的黃先生在和我的訪談中，說起一個經驗，是一個住在附近、同一里的朋友被不認識的人向里長舉報違建。一開始的談話產生了一點誤會，我以為黃先生指的是一位宏普住戶向鄰長檢舉里內的違建，我詢問黃先生為什麼這位住戶要連宏普以外的違建都要管？黃先生認為檢舉的這個人愛管閒事：

問：如果說可是如果是樟新里的違建應該離宏普蠻遠的啊，為什麼連那邊的違建都要拆？一般我的認知還有我聽到的，一般在宏普的違建，因為可能會影響到房價之類的，所以會比較關心，外圍的不會在意。

黃先生：因為現在有些人會管閒事啊！

問：看到說我不能蓋，你卻蓋成這樣子...

黃先生：對啊，他會檢舉啊

問：所以你也會檢舉嗎？

黃先生：我才不會呢！

問：那你怎麼會知道？

黃先生：因為我這附近有認識人啊！他的房子被檢舉啊！

問：你說是住在這邊的朋友？

黃先生：對啊，他房子被檢舉啊。

（摘自黃先生訪談稿）

黃先生認為宏普住戶檢舉非宏普範圍內的違建，是管「閒事」。但是如果是宏普內部裡面一些住戶對其它住戶搭建鐵窗有意見的話呢？

---

<sup>22</sup> 公寓大廈管理條例第三條第一款。

問：很多大廈都會很注意鐵窗的問題耶，到底是為什麼呢？

黃先生：因為鐵窗他有時候...很難看！你不覺得嗎？你看管理好一點的大樓，你看對面那個，他們也沒有...

問：新的大樓通常不會有。

黃先生：都沒有啊！而且他若是要裝的話，都是統一的話，原來那裡也是空的有沒有？一定要統一才會好看！假如說不統一的話，這個人裝這樣，那個人裝那樣，難看嘛！你會影響整個房價，整個人家一看到，大樓很漂亮，房價就會好。

問：我當時候一直沒辦法理解原因，就是因為...像我們家，房子一買就是住個十幾二十年，或者更久這樣子，就不會想到要賣，可是好像台北市好像...不是房子也是一住就要住好久好久幾十年的嗎？應該不會想要賣啊～

黃先生：因為台北人的工作關係，會換啊！像我們這邊住戶換了很多啊！

問：所以其實流動率很大？

黃先生：比如說換到高雄去啊！他就賣了啊，回哪裡啊，就賣了。我們這邊住戶已經換了不少。

問：所以也有來自於那些可能會遷走的住戶的壓力？

黃先生：對啊。

問：可是您個人的話，就是覺得眼睛看了不高興這樣？

黃先生：感覺上就不是很好。

（摘自黃先生訪談稿）

就一個社區自行管理鐵窗來講，黃先生認為是有道理的。黃先生認可一個公寓大廈內部自行管理的正當性，在基地範圍裡面，是自己的事情。應該要藉著共同的規範來「統一」鐵窗的規格，原因是要視覺上感覺舒服、維持整體房價。黃先生平常很熱心，會跟總幹事反應一些要注意的事項，像是花圃要澆水了等等。在黃先生的認知中，大廈管理鐵窗、訂定規約共同遵守規範、反應缺點等等是合理的，他也推崇這樣子作；不過前幾分鐘的談話裡，他也說若有人去管其它基地住戶的鐵窗是多管閒事，對黃先生來說，參與事務的正當性限制在住戶之間。基地內的管理是正常的，同時也是維護每個區分所有權人的利益，能夠在售屋的時候讓人覺得整個基地內的房子都整齊好看，爭取較高的價位。黃先生隱然地認為公寓大廈的基地是重要的邊界，對內是自己，對外是他人，宏普的自治管理對基地內有正面的助益，但是如果是基地外面的事情，就跟自己沒有關係了。而黃先生會以基地為內外的區隔，是從利害關係的觀點出發，也就是房價。一個基地內的建築物，對購買者和住戶而言，就是一個整體。

在公寓大廈的建築形式和法律規定的現狀下，所有權是相當重要也貼近自己的關係，不論是對內在家戶間權屬的歸類、對整體權利義務承擔的成員條件還有對於社區邊界的認知，所有權都是實際的基礎。對一個與居住地缺乏連帶的人而言，所有權即是自己與地方最首要也最要緊的連帶。建築和居住方式產生了共有空間的必要。集合式住宅的空間不僅是自己的區分專有空間而已，還包含一起居

住所必須的共有空間。同時這些空間帶來的權利義務，包含金錢上的必須支出、開會議定的權限、遵守共同規範的遵守等等。不論是空間或是人的關係，都在所有權的相關中規定得到正式的規範，並且透過交易關係而取得。

對一些住戶而言，這些事務可見的運行是公共的具體表現，如果公共的管理過於隱微或者無法收到滿意的成效，住戶可能會藉著管理費來質疑公共的正當性。

今年度，處理了很多的公共區域問題整治，包含壁癌處理、外牆清洗等等。他說如果不修繕的話，住戶都不知道繳出去的錢哪裡去了，有時候就不願意繳。但是如果有整頓，讓住戶看到管委會有做事，硬體有改善，收管理費就會容易多了。

（摘自優良公寓大廈評選田野筆記 0916）

在大廈內的公共事務並不全然被住戶瞭解它的實質內容，透過管理費所連結的公共似乎是一種不明的標的。在宏普天廈裡，多數的住戶提起管理費時，首先想起的是一些具體可見的公共服務，像是門禁管理、掛號收件、清潔維護等等，在上述0916當天所接觸到參與評選的大廈，主委也說明了住戶相當重視「能見」的服務，倘若住戶看不到管理費的去處，可能就不願意繳錢。本文所提起的「共同生活所需的公共管理事務」是一種客觀上促成住戶必須合作的基礎，比如住戶必須開會來議定事務，以及繳管理費來維持共同支出，並且在生活的主觀層面中，藉由這種權利關聯，可能延伸出對於共同空間和空間成員的一種共體認知。

不過，私人與公共的關係並不只有單一的層面。上述的例子顯示了私人與公共之間的猜忌，住戶擔心繳出去的錢沒有得到好好的利用而吃了虧。另外，因為公共的管理可能碰觸到公與私的模糊地帶，不論是在空間上、決策的範圍上，都可能引起緊張、開啟衝突。

主委說最大的困難就是住戶會不接受管理，他們覺得花了千萬元買房子，還要給你管？有的住戶說不裝鐵窗孩子掉下去怎麼辦？他也只能柔性的說那你應該關好窗戶管好小孩，這不是個人住宅，總要考慮到其他全體。

（摘自 0916 公寓大廈評選田野筆記）

他有一個窗子是垂直的，他就想說作出來框住另一面，所以有一面就是突出的。結果裝好了歐陽阿姨才說不可以，阿伯很生氣，他說他哪知道啊！而且他想說這一面是裡面的，又不是面對中庭，是靠外面的巷子，而且他看旁邊也有的住戶有裝凸出來的，就想說沒關係，結果後來才說不行，阿伯實在很氣，說一直要叫他拆，問題是別人也有作啊，而且這一面又不是中庭那一面，然後又不是故意凸出，是因為窗戶的設計，所以他選擇作一個方形的空間，而不是配合形狀作成L型。

（摘自 0706 田野筆記）

上面兩個例子中，住戶對於大廈公共介入自己家鐵窗的架設很有意見。第一個案例中，住戶認為公共管理影響家庭決策的控制範圍，也侵犯了家戶空間，因而造成反彈。第二個案例中，宏普的一個阿伯跟我抱怨他裝的鐵窗被要求拆除，他非常不滿地認為凸出的鐵窗是必要的裝設方式，而且是面對外面的小巷道而非面對中庭，對整體的視覺觀感不會有過多的負面影響。阿伯確實考量到公共對於外觀的維護，他認為面對中庭的窗戶最會影響觀感，所以只有在對著其他巷子的窗戶上做了一些權宜的調整，因而產生「違規」，不過仍然不符合公共的規定，對此他也感到生氣，覺得公共管理造成困擾。

大廈內公共管理的範圍都是共有的空間，在私人財產上進行「公共」管理，任何的管理措施都是應用在私人的空間上，難免產生緊張。「共同」管理這項基礎不僅是藉著共同出錢促成人與公共產生關聯，還因為「管理」而產生公共與私人的緊張關係。財產共有是大廈裡重要的關鍵，所有的一切都是在私人的所有權上進行，門禁邊界、管理範圍、個人權限、成員辨識、責任歸屬等等，所謂的公共也是因為集合了私人空間、私人需求而進行的協調，因此其中的利益連帶都深刻地關乎私人。

這不代表公寓大廈是國家權力的真空場所。影響公寓大廈至深的公寓大廈管理條例即是國家權力最重要的介入，它以正式化的規定直接地干涉了空間性質的判定、群體的分類、自治的內容、權利義務的分配。國家也會利用獎勵辦法讓建商共同承擔政府應提供的都市服務，例如鼓勵增設停車場和開放空間來換取容積率的增加。影響大廈的力量有不同的權力位階，除了私有性與國家的公共性以外，還有因「共有」而帶來的「共同」，它介於私人與公共之間，相對於私人而言，具有部份的公共性質，但相對於國家的公共而言，它來自私人，應當被尊重，但不具有同等的位階。國家制定的公寓大廈管理條例直接地規範了大廈中的定義，主導了群體的生活模式，它授意個別大廈成立具有合法性的組織來管理住戶，重整了大廈中「共同」的秩序。私人的需求和公共的賦予讓管委會具有管理的正當性，也開發出大廈內的公眾有合作的可能、利益接觸的基礎，同時也會帶來私人與共同發生衝突的可能性。大廈型社區特殊的建築型態帶來共有空間和集合居住所引發的合作問題、合作需求，公寓大廈管理條例即就此而來，在如此的物質基礎上加入了概念與規範的調控，這些特殊性造就了它與其他居住形式不同的樣貌。

### 三、所有權帶來的權利義務連結了空間與成員

在公寓大廈管理條例中，以所有權為基礎，為空間界線、權利義務訂立規範。這些規範讓大廈社區和傳統社區的空間關係、社會關係變得相當不同。最大的差異是社區的社會關係可以藉由經濟與法律關係來建立，而不一定要立基於真實人際往來的累積。即使不住在這裡，也能夠藉著所有權這項概念所賦予的權利義務

來產生連帶。每一個人都是大廈裡面法律主體之一，在法令的規定下行使決策的權利，以及繳管理費的義務，憑藉著「股份原則」運作社區事務，因為每個人都是持有一部分的所有權，所以都是重要的一份子。

早先對公寓大廈內部空間的規範並沒有像現在那麼詳細，而是隨著公寓大廈的居住人口越來越多，大廈建築中的共有空間越來越增加，居住生活中實際的空間分配更加複雜而增加規範。在民國84年，公寓大廈管理條例頒布，公寓大廈的規範有了更完整的法源依據。這個法令的訂立立基於現代的私有所有權制度，用抽象的權利概念為實質的空間與人進行意象化式的重新定義。空間可以在概念上被切割，分屬於不同的私人或者區分所有。可以是一個人對它有完整的權利，也可能有一部份是全體所有權人共有。這種所有權的權利不一定要用物質的界線去劃分，但確實存在於概念之中。因為立基於法律，概念得到了真實，在概念上的操作得以成立，也讓概念的內涵得到更進一步的規定與補充。

私有制是近代資本主義下的制度，不同的經濟形式也會有不同的所有權規定。私有所有權制度要經過市場交易之後取得，由於有法律的支持，在買賣契約建立後，購買者即擁有對物品絕對且排他的權利。在經濟生活之中，所有權已經在法律上取得了受保障的地位，私有所有權制度下，所有權是商品得以被交易的基礎，那使得物品被抽象化為一種可以被處分的權利概念。

在一連串的權利規範之下，法律用區分所有權的權利概念將人與空間、財產給連結起來。在公寓大廈裡面，取得了空間所有權就代表承接了對社區空間的權利義務。人與社區的連結是藉著法律規定的權利義務來互動，而權利義務又是依附在所有權之上，這就是其中的關聯。有的承租戶僅有使用權也可以享有權利，但這一樣是在所有權人的同意下，釋放出所有權之下的部份的權利，關係才得以存在。最重要的是，所有權和使用權都侷限在大廈的基地範圍之內，住戶之間的權利義務同樣的僅在大廈之內才能實行，而他們內部的管理機制同樣地僅有對基地之內有權限。透過對空間的權利掌握，個體變成了社區的成員，並且對基地內的地緣產生了深刻的連帶。所有權本身即是一連串的權利所組成，而公寓大廈管理條例又對空間所有權和使用權的概念添加了更多權利義務的規範，讓擁有權利的每個人都成為群體的一份子，對彼此的生活產生關聯，也對空間有責任和權利。這種複雜的關聯在垂直式公寓大廈中特別容易被彰顯出來，因為垂直式公寓大廈的建築形式給每個專有空間更近的空間，讓親密空間的界線容易模糊。同時，垂直的共同居住一定需要共用的空間，共用空間的存在讓住戶的合作更為必要，另外，共用空間的「共有」也牽涉到了所有權，每一個住戶，特別是所有權人，都因為如此的空間設計和權利設定而被連帶在一起。

### 第三節、小結

公寓大廈的住戶以區分專有空間的所有與否來他們權利的強弱，也決定了住戶與大廈公共的相對位置。這些以空間所有權發展出來的概念，都是成立在區分專有空間的私有基礎上，因此具有強烈的排他性，但是這排他性又因為大廈內的共有空間而妥協出社會性。不過，即便共有的性質轉化出了某些社會性，以所有權為主要邏輯的規範依然有排他性，這使得公寓大廈得以在法律上客觀地、在住戶心中主觀地擁有獨立的性格，這種獨立顯然是以所有權為核心。

對公寓大廈的住戶來說，所有權不是僅存在法律中的外在影響，它確實地運作於大廈的事務處理當中。因為垂直集合居住密集和共用設施的建築形式，大廈的住戶對於自家與他人的界線，產生不同於傳統獨立的建物一樣，可以直接目視來判斷邊界，而加入了另一種以所有權為判準的形式。所有權的概念性提供了用物理構造以外的條件來構築界線的可能性，所有權可以依據契約來為空間區隔不同的擁有者，也可以依照法律的規定變動它的定義，成為一種人為可操作化的概念。

所有權影響到公寓大廈最為重要的是社區邊界。社區的邊界與私有財產範圍的重合是特別的現象，人群與地方的結合排除了文化因素、情感因素、歷史因素，而僅由經濟因素發揮作用。傳統的自然村落中，土地或許僅屬於少數人所有，但村人對社區的認識並不建立在自我的私有財產之上，而是透過某些凝聚原則將人群聚集以後，再以人群來辨識地方。像公寓大廈這般強烈的以所有權作為人與地方的連結，具有一定的特殊性。

那麼，為什麼所有權可以在公寓大廈裡面發揮如此重要的影響力？這個特殊性是否也來自於某些特定的都市性格或者現代社會性格？下一個章節，我將針對所有權的特性做分析，對照出它與現代社會的關聯性，找出所有權得以茁壯於居住生活中所借助的社會養分。

### 第四章、為什麼是所有權？

文獻回顧中，提及了四種傳統社區的凝聚原則，分別是血緣、地緣、祭祀圈和股份原則。在田野地裡面，上述血緣、祭祀圈的原則幾乎沒有發揮作用，至於地緣和股份原則，則是有類似的存在。血緣、地緣和祭祀圈這三種凝聚原則主要建立在台灣的移民社會脈絡之下。都市也是移民遷徙移入而造成，但是移入的原因、人口，以及移入時候的社會狀況不同，「社區」成型的脈絡與內在意義也不相同。

清代時的台灣以一級產業為主，跨海從中國移入的人藉著某些共通的要素共同居住來組成村落，例如血緣和原鄉地緣。關華山（1985）認為當移民適應新的環境和文化時，會依照新居地的社群力量、文化模式相似與否來選擇他們要如何與此地建立關係，複製為第二個家鄉或是融合。早期的台灣住民幾乎都是從中國遷入，文化差異不大，清領時期移入台灣的也是中國人，當時中國宗族社會的文化，血緣和家族是最重要和最緊密的關聯，移民將之複製到台灣，以同族、同鄉這兩種共通點作為人群分類共居的篩選（王世慶 1994；陳紹馨 1979）。祭祀圈的發展比較晚近，它創造更多達到共通性的機會，拓展血緣和地緣這種較無法改變的條件，得以適應人口增加、競爭加劇以後的團結需求。

促使他們共同居住成為社區的基礎，是為了要維持拓墾的人力和防衛的需要。但是工商業社會裡，人的流動性大、產業類型也不同。國家機器統治下，保衛人群的需求轉由國家接手。與特定共通點的人一起居住不如以往的必要，這些傳統的凝聚原則逐漸失去它們的社會背景。

## 第一節、減弱的傳統凝聚原則

### 一、祭祀圈



陳瑞樺（1996）發現人口流動的社會中，宗教的凝聚力量逐漸弱化，因為新移居至當地的居民對新地公廟的情感和向心力建立地緩慢，甚至持續疏離到下一代。在我的研究中也發現類似的情形，公廟與地方的連結不再緊密，祭祀圈的凝聚力量大幅減弱。

宏普附近有一間土地公廟，在橋的另外一頭，屬於新店的範圍。這所土地公廟的活動頻繁，但是大家對這所土地公廟的印象幾乎都是「好吵」，曾經報警還有請管委會出面解決（周小姐訪談稿；鄭先生訪談稿）。有一位住戶李先生常會去這個土地公廟拜拜和參加活動，但是他的參與程度也跟以往傳統的祭祀圈有不同之處：

李先生：這邊廟有，有一個土地公廟，我們還蠻準時去的，初二、十六會去。

問：會繳交丁口錢嗎？

李先生：自願的啦！看你自己隨喜。

問：會卜頭家爐主嗎？

李先生：蛤？沒有，不會，我們沒有。這邊比起一般的鄉下，不會這麼的...會到程度這麼深的，多半是純粹的在地人，所謂在地人就是好幾世代，還沒開發就已經住在這邊了。

問：宏普有這樣的人嗎？

李：沒有，因為這邊本來是一塊荒地，重劃區規劃、路開好了，什麼都是地下化，然後才開始買土地，弄弄弄，都是外來人，在地人口很少，有啦！很少，都是房東屋主，跟外來人口比起來非常少數。

（摘自李先生訪談稿）

李先生說卜頭家爐主是相當傳統的地區，或者是世居此地的人才會參與，宏普所在的地方是重劃區，發展較晚，多是外來的移入人口，沒有這麼深入，丁口錢也是自願隨喜捐獻。卜頭家爐主和丁口錢都是祭祀圈中「公共」的一部分，藉由參與公共，成員得以和公廟產生連結。但是，宏普附近是新開發的地區，人口移入後，居住的時間並不長，與地方公廟的情感尚未建立，兩項活動參與的人數也跟著減少。公廟和地方的連帶相當深厚，要先有相當時間居住此地的人群，公廟才得以號召信眾，進一步傳遞其凝聚能力。居住與遷徙的確會影響到祭祀圈的運作，人與公廟的連結需要長時間的居住來建立，遷徙會造成斷裂，或者造成祭祀圈邊界的紊亂，甚至不再有得以辨認的界線。但是只有在長途的遷徙才會造成絕對的斷裂，在短程遷移的情況下，人與原居地公廟的情感依然會讓往來參拜持續進行。這種土地連帶與公廟參與程度的關係，與陳瑞樺的研究發現相同。

問：張媽媽你會去拜拜或者去教堂嗎？

張媽媽：我會啊，信佛教。我一般去龍山寺和行天宮。

問：跑好遠喔

張媽媽：不會啊，捷運很方便

問：家附近的呢？

張媽媽：沒有。

警衛：指南宮啊？

張媽媽：那我還沒去過呢！不知道是從小跟著媽媽往那邊習慣，就會走那邊。

問：比較大的廟，信徒比較多，才會去嗎？

張媽媽：因為我信佛教，我就去那邊，從小跟著媽媽走就會走那邊。我小時候住萬華，很近啦！康定路，萬華車站那邊，離龍山寺、行天宮很近。

問：所以搬過來以後還是照樣去？

張媽媽：對。

問：是平常定時的進香，還是想到才去？

張媽媽：比較大的節日我才會去。

問：大節日去隨喜捐香油錢？

張媽媽：對。像是過年、關聖君、浴佛節我才會去。但是初一十五我們家就有供佛，在自己家拜。

（摘自張媽媽訪談稿）

張媽媽僅是都市內遷移，發達的交通讓他隨時都可以回到娘家附近拜拜。不過參與的程度並不高，僅有在特別節日才會參拜，沒有額外參與活動。即使遷移的距離不足以切斷他與當地公廟的關係，但張媽媽對公廟的奉獻程度也不高，從

他參與的活動來看，這樣的強度並不足成為祭祀圈的成員。交通發達是都市的優點，交通增加人的自由度，人與地方連結的範圍變大了。其他住戶參拜的廟宇也與現居地的地緣有所距離，現代科技發達，各種代步工具都很普及，都市中交通也方便。根據受訪者的參拜習慣，社區與祭祀這兩者已有脫離的現象：

問：請問你有宗教信仰嗎？

蔣先生：應該是佛教吧！會拜拜。

問：會去特定的廟宇拜拜嗎？

蔣先生：沒有耶，偶爾就去行天宮啊，這樣拜一拜

問：大間的那種？

蔣先生：對啊，龍山寺、行天宮啊。

（摘自蔣先生訪談稿）

蔡先生：我有請神明在裡面，每天都會回來，來拜拜。

問：那除了家裡的神明廳以外，蔡先生還會去其它地方拜拜嗎？

蔡先生：會啊，在保安宮，在那個啊...圓山捷運站那邊，大龍峒保安宮。

問：圓山有點遠耶。

蔡先生：還好，開車都還好。

問：那為什麼會到那個地方去呢？一般來說不都是拜住的地方的廟？

蔡先生：那只是傳統的社區才會這樣。

問：所以你就是跟著神明？

蔡先生：沒有，因為我老婆要拜，就跟著去拜這樣。

（摘自蔡先生訪談稿）

蔣先生與蔡先生兩人去的寺廟離住家都有點距離，宏普位於新店附近的文山區，和行天宮、龍山寺和保安宮屬不同行政區，這三間廟都是台北著名的靈驗大廟，信徒眾多。對於跑到那麼遠的地方拜拜，田野對象都覺得現在交通發達很方便，對他們而言，祭祀與地緣並不一定有太大的關聯。

便利的交通鬆綁了土地對人的固著性，因為可以比以前更快、更遠地移動，加上產業轉型，把人從土地抽離開的工商業型態讓土地的穩定力量逐漸散失，曾經附著於上的凝聚功能開始失色，例如祭祀圈。傳統社會中，祭祀圈的範圍和市場交易的範圍相差不遠，因為農業社會的生產型態以土地為根本，而且交通科技並不發達，人能夠移動的距離不遠，參與廟宇祭祀參拜的距離也不能太遠，大多是在地的廟宇。除此之外，在台灣移民歷史中，祭祀圈也發揮了結合地緣關係以擴張群體，加大共同防禦的力量，是以信仰、土地鄰近關係重新整合較大範圍的人群，集中團結力量。因此，祭祀圈的範圍在當時地理、科技和社會功能的限制下，範圍較小，信眾與公廟相距不會太遠。然而到了現代，特別是在都市裡，人自由移動的範圍大幅增加，生活圈也比以往拓展地更廣，公廟所能提供的凝聚力量逐漸的減退。傳統祭祀圈將信仰和凝聚力量結合的成果發生分離，祈求保佑的

神明不一定是家附近的神祇，可能是選擇靈驗的廟宇，例如蔣先生和蔡先生。但是都市中公廟與情感的聯繫並未完全消失，像是張媽媽，或許那些傳統的卜頭家爐主、丁口錢這些活動他都不會參加，但是一般要拜拜的時候，依舊會回到幼年成長的萬華。而李先生遷居宏普十數年，會例行且頻繁地去附近那間土地公廟拜拜，但同樣沒有參與那些得以分辨祭祀圈成員的制度性活動。

在交通方便、人口遷移等因素的穿透下，公廟的影響力已經不再有清楚的地緣界線。成員與地緣的重疊性大大地降低，信眾可以遠道而來，而繞境範圍內的住家也不一定是信眾，信眾也不一定會如同過去的制度一樣，與公廟建立起有持續性、義務性的連帶。祭祀圈的概念擁有地緣關係的特質，實際運作上是以神明為象徵，以空間為限制之上，藉著分擔公共義務而發展出的地域社群；在許嘉明的定義中甚至更深刻地加入了土地財產的觀念，成員也包括了居住、耕種於主祭神名義下之財產所屬的地域範圍內之住民。與土地相連是祭祀圈的重要特徵之一，然而在前述的訪談中可以發現，主祭神、地緣、人群這三者的連帶不再密切，在台北似乎很難找到符合前述幾項特徵的祭祀圈。

## 二、血緣與地緣

血緣凝聚的特徵是家族的成長，加上同姓氏的宗親組成聚落，但是這樣的現象沒有出現在田野當中，偶爾出現有關於親戚的話題，力量也相當薄弱，沒有依據血緣關係而發展社區的傾向：

張媽媽：那時候是我大伯先來買，他住十五樓，他買了我才來買。他們沒來住我們才來住。當時是買了要給我們公婆住啦，啊因為他們就是買十五樓給它們住，我們買七樓，想說就近照顧。買這個房子是無意間的，三天就買下來，買下去就頭很大，貸款那麼多。

（摘自張媽媽訪談稿）

蔡先生：（住這裡是因為）離我大姨的房子近。

問：為什麼生活會跟大姨這麼密切？

蔡先生：因為我岳母以後要搬來這邊住啊，那個房子是我以後岳母要住的。

問：是想說住附近，以後要去照顧老人家方便這樣子？

蔡先生：嗯，對啊，「被」照顧方便。

（摘自蔡先生訪談稿）

兩位受訪者選擇宏普居住的原因都與親人有關，張媽媽是為了照顧公婆，所以搬到同樣的大廈，但是後來大伯和公婆都沒有遷入，張媽媽一家依然住在這裡，原本大伯那一間房子就挪來擺放祖先牌位，「家族」並沒有在宏普重新發展起來。蔡先生是澎湖人，婚後以女方親戚往來比較密切，選擇房子時考量到岳母住在附近好彼此照應，於是買在大姨家附近。現在蔡先生住在大姨的房子裡，宏普的房

子暫時空著，未來岳母遷入大姨家後再搬回宏普。親戚關係的確是蔡先生和張媽媽選擇住屋的考量之一，但其中血緣的連帶只有單線，不是擴張的網絡，後續也沒有其它的親戚因為家族的因素移入附近。這種因為親戚而選定住宅的考量並不是一個有發展性的現象。

至於同鄉、同祖地緣連帶則沒有出現，但是有一位承租戶提起了「地緣熟悉性」的選擇條件。周小姐本身是台北人，住在西門町附近，婚後嫁到這一帶，原本住的地方離宏普只有公車兩站的距離，他向我表示租屋會選擇熟悉的這附近，但是未來要買房子的時候，考量到價格問題，打算離開台北市，到台北縣或者林口定居<sup>23</sup>。租屋在附近只是暫時，一旦真的要選定一個長久居住的地方，他首要考慮的不是跟哪些特定的人住在一起，也不是繼續住在熟悉的地方。而是在物質條件的不允許下，被住宅價格往熟悉的城市之外推擠。價格確實對於人群聚居形成門檻，想要跟特定的人住在一起，必須先克服購屋的問題。住宅市場由建設商主導，只能透過市場交易去取得，也因此，居住地選擇要經過價格機制的篩選而受到限制。

## 第二節、在住宅市場之中尋找：選擇居住地點的另種邏輯

台北的住宅市場於1950年代末期開始成型，1958年開始脫離自地自建自用的模式，首度出現興建住宅出售的案場（王文安 1987）。多年來國民住宅興建的比率稀少，絕大多數的住宅由私部門供給。因此，台灣早先移民社會所謂的選擇住居地是選擇土地耕種與興建住宅，但是對現代都市來說，選擇住居地指的是選一戶建商所提供的住宅來購買。傳統社會中，讓群體共同居住，需要可耕作的土地和互相幫助的人群，以及不斷強化的各種原則。但是都市提供的選擇來自於私部門供給的住宅市場，以商品交換為其運作主軸的住宅市場。在住宅市場中面臨的不是相當開放自由的選擇，而有許多限制。

第一個限制是房價。在經歷多次的價格上漲：原油價格上漲帶動的物價上漲、高樓禁建，以及貨幣供給增加超過總體經濟成長所能吸收的幅度，銀行大放購屋融資（吳森田：50；董鑑靈：24-28）。根據吳森田的資料，台北地區的房價從1982年第一季到1992年第一季的計算，上漲幅度為404.2%，這十年間，國民生產毛額僅成長255.5%。而在比較美國與台灣在房屋價格與家戶所得的比例上，美國平均為3倍以下，台北地區通常是6至7倍（ibid.: 62）。張金鶚（1990）觀察的是1985-1988年，它以一戶的價格來計算，1988年台北市的房價已經是平均每戶家庭收入的19.4倍，相當高昂的價格。價格條件是選擇住宅極為重要的考量，高房價壓縮了住宅的選擇度。若有考量群體性的想法，價格因素也壓抑了它可被實踐的程度。

---

<sup>23</sup> 摘自周小姐訪談稿。

此外，產業轉型和現代國家力量增強也轉變了選擇住居地條件。現代都市的工商業不同於農業需要集體的家族力量來工作，而是資本家個別向工人購買勞動力。加上現代國家負擔起維護治安、疾病照顧等等社會功能，藉著與群體居住來強化社會網絡的必要性減弱。購屋的時候，傳統文化因素的考量變少了，選擇住宅所面對的環境是自由的住宅市場，住宅市場提供了另外一套選擇住所的邏輯。

問：那您怎麼會住到這邊來呢？

黃先生：我啊...因為我太太在這邊開藥局啊。我們本來是住在萬芳醫院那邊，因為那邊房價比較便宜，聯合報附近那邊房價比較高。找房子嘛！然後看...你只要說離報社不要太遠。我最大的考量就是我剛才講的，因為我們的藥局在這附近，比較方便。

（摘自黃先生訪談稿）

在房屋市場中搜尋符合自己需求的商品，這是都市人取得住宅的主要辦法，稱為「找房子」。找房子是普遍的經驗，特別是對在都市裡原本就沒有土地恆產的都市移民而言，傳統的自地自建並不容易達成，僅能夠跟擁有地產的建設公司購買住宅空間，在住宅市場中洽詢合意合適的房子是共同的經驗。

但是，房子怎麼找？條件是什麼，而他們面對的住宅市場又是什麼呢？

黃先生說與工作地的距離和房屋價格是他最重要的考量。當時他工作於聯合報，位於價格昂貴的鬧區，附近的房價高，無法負擔，於是就往外找，在夫婦倆的工作地和價格之間找平衡點。訪談中，他用「找房子嘛！」來概述他當初選擇住宅所在的過程。似乎認為提起「找房子」就足以補充省略去的脈絡，透漏了找房子就是這樣一件稀鬆平常的事情。

在訪談蔡先生的時候，「找房子」也出現在談話當中：

我：那時候為什麼不想說就住在大姨的社區？沒房子嗎？

蔡先生：是買房子的緣份。

我：是看房子？怎麼說呢？看一看看到這邊就覺得看對眼，價格ok這樣子？

蔡先生：對啊，你沒有買過房子對不對？

我：沒有。

蔡先生：所以你沒有經驗。不是你想買就買得到。你喜不喜歡啊...你喜歡也要錢夠不夠啊...

（摘自蔡先生訪談稿）

類似於黃先生用「找房子嘛！」來作一言以蔽之的提示，蔡先生同樣在我追問「為什麼住在這裡」的問題時，面對我的疑惑，他提出「你沒買過房子對不對？」的問句。我問蔡先生，既然想跟大姨住的近，為什麼不買在同樣的大廈裡？蔡先生把我詢問這個問題的原因，歸因於我還沒有過購屋經驗，所以不瞭解找房子是什麼情形。

蔡先生也說到，找房子的時候要考慮很多，要看價格行不行、喜不喜歡，不是單純因為要跟某個親人住一起就會買下來的。黃先生與蔡先生都提到價格問題，透露出房價是自由選擇的阻力之一。而喜不喜歡這件事情，就牽涉到了住宅商品的條件，現代的住宅有很多不同建案可以選擇，屋齡、位置、坪數、樓層高度、休閒空間等等，這些豐富的條件不是傳統選地然後自建房屋所擁有的特徵。對都市人而言，在豐富的住宅市場中找房子是尋常經驗；雖然它其實是隨著結構變遷而在近三十年才出現的產物。在台灣依舊是農業社會的五十年前，沒有找房子這件事情，只有依附著土地生產工具而自地自建的房子。在人與土地分離以後才有尋覓新屋的需要，也只有因為房屋供給由商人負擔以後，人的住居選擇要在住宅商品的限制中找平衡點，文化的因素悄悄退場。

找房子過程讓房地產市場的邏輯內化為一般性的生活經驗，接納了在限制中找尋平衡點的既有遊戲規則。過程中也許不順利，但那是因為「緣份」未到，沒有符合自己條件的商品被釋出。找房子的過程是在既定的商品型態中選購住宅。在工業化後的移民都市裡，住宅的選擇條件逐漸脫離單純的使用需求，而有更多的附加價值存在其中，顯示了住宅的意義與傳統社會中的意義並不相同。針對住宅的附加價值，張正瑜（1999）指出這是「住宅商品化」所造成的現象。在台北市住宅市場的形成過程中，經由資本家為了生存而發展出來的預售制度、代銷制度，為了吸引顧客購買這個「未來產品」，各種廣告促銷增進了住宅的商品化。在住宅的設計和廣告之中不斷塑造各種商品價值，住宅的意義由使用價值轉變為交換價值。特別是代銷業的興起，代銷業為了促進銷售，時常在廣告中以各種「非使用價值」的額外設施和額外價值來鼓勵購買，強化了附加價值。強調容易增值的好地段、豐富的公共設施、象徵財富地位的符號意義...等等，都是以商品意義的預設來運用廣告行銷。買屋的條件確實跟著改變了，區位、價位這種條件時常出現在訪談裡面，住宅本身條件的考量遠大於「跟誰住」的考量。

我：為什麼會搬到這裡來呢？

張姊姊：因為朋友住這附近。

我：是想要跟朋友一起住？

張姊姊：這邊環境很好。

（摘自張姊姊訪談稿）

張太太：那時候...人家說這邊環境不錯，朋友啦！因為我朋友住在這邊，住附近，然後說這邊還不錯，剛好有在找房子這樣。

（摘自張太太訪談稿）

鄭先生：為什麼會買這裡呢？是因為我之前爬山走啊走，當時候是黃昏，我看到白鷺鷥站在河裡面，走走走，突然間他的嘴巴一啄就啄到一條魚，在黃昏夕陽下閃閃的魚肚翻白...哇！好棒喔！我為了要看白鷺鷥吃魚喔，就要買這個地方！

問：可是你住在低樓層耶！

鄭先生：不啊，但我可以散步看啊，蹲在那裡等他來看啊。十年來我從來沒有看到白鷺鷥吃到魚，就只有那一次！那個白鷺鷥害死人啊！

問：你是看上這邊的環境？

鄭先生：對。買這個地方也不是只有這個地方啦...假日的話可以爬山，爬到政大樟山寺。有時候搭666從石碇那邊走回來。

問：當時宏普在賣房子的時候，有把這個放在賣點裡面嗎？

鄭先生：沒有啦！他哪搞清楚這個，他只說這邊有個果嶺可以常揮桿。我一看，哪有可能<sup>24</sup>。有作一個果嶺沒有錯，但下雨天土壤會積水，草長得很快，要整理不容易，後來管委會不曉得哪個聰明的傢伙決定把土挖掉，鋪水泥又拿去晒衣服。

問：那時候廣告主打的果嶺就沒了耶。

鄭先生：我才不相信那個東西勒，我不是看果嶺才買的，我是看到白鷺鷥。有一條河，知道通到哪裡，吃完飯可以去散步。你看一般在台北市，像是新店，要散步不容易，但是這個地方吃飽飯一定有地方散步。我買這個地方是買有地方散步。

（摘自鄭先生訪談稿）

三位受訪者認為宏普的環境是最主要的附加價值，它的附加價值是決定購買在這裡的要因之一。朋友是媒介房屋訊息的社會網絡節點。所謂的好環境，包含了建築本身的設計和座落位置。宏普有高比例的公共環境，兩棟大樓中間有一個大中庭和水池，幾大片種了灌木與喬木的綠園圃，以及足以容納好幾個小朋友騎腳踏車的空地。中庭以外，還有地下室的健身房、韻律教室、卡拉OK交誼廳，還有原本存在的高爾夫球小球場。宏普高比例的公共空間是最重要的特徵，也是它的賣點，吸引需要較大公共空間活動的購買者。宏普離景美溪的河堤只有100公尺不到的距離，是附近居民重要的休閒場所之一。附近住戶時常帶小孩在河堤散步和遛狗，鄭先生更是因為河堤的美景和鄰近爬山步道的目的而決定遷居。坐落在河堤旁的的位置附加了宏普的價值。

環境包含的「位置」不僅僅只有附加休閒的優點，還有「地段」。宏普屬於文教區的好地段，位於住宅區，附近有河堤、小公園，步行即可到達力行國小、景美女中，與政治大學和世新大學也相距不遠。

如果是位於商業區，好地段意味著具有經濟價值，有助於投資獲利。投資獲利是房地產市場的投機性格，在經歷過石油危機和高樓禁建帶來的房地產漲價以後，出售房屋的獲利增加，「住宅是獲利工具」的觀點成為普遍的印象，也因此，對某些都市居民而言，挑選有增值可能性的房子是重要的購屋條件之一。

我們站在車道外面等著車子出來，副主委要送我們離開，一起在車道外面等著。有位工作人員跟副主委聊起來。他看看對面的啤酒廠和大馬路，說這裡的地

<sup>24</sup> 因為空間很小，大概10坪以內的小空地而已。

點真不錯，難怪房價高。副主委聽了，附和道：「是啊，所以我當初會買這裡。人家也說『首選location』。」

（0911優良公寓大廈評選田野筆記）

選擇住宅的要點已經脫離群體性，而是對於人為結果之下，空間、土地所提供的特點為主。坐落於河堤、商圈、學區，與工作地的距離...人與群體的考慮已經消失在其中了，文化的因素也幾乎消失，住宅的選擇依附著住宅市場的商業邏輯。選擇住宅的條件中，並不是積極地尋求共通的群體性，而是以房屋商品提供的條件為考慮，物的關係遠高於人的關係。甚至這個物質條件已經脫離住宅原有的居住功能，而朝向商品升值的經濟邏輯思考。把房屋當成商品，它的居住功能反而僅是其次。

以房屋的附加設施、附加價值為尋屋的主要考量，使得選擇房屋的著眼點放在物質上，並且進入了經濟邏輯。對照起傳統社區將群體性作為選擇住居地的條件，現代社會在居住的議題上，的確與傳統社會有相當大的不同。傳統社會裡，住宅是選擇了地方、選擇了共居的人群以後再興建起來，最重要的是人群。但是現代都市中，產業型態改變，人與土地的關聯不如農業社會那樣的緊密，同時，住宅市場也構築出另外一套購屋觀念。群體考量不再是買房子考慮的重要元素，更為重要的是如何在房屋市場裡面買到一戶符合理想的房子；而這個理想，常是服膺於住宅市場理念的物質考量，或者要在順應住宅市場的運作邏輯之中，在市場機制與個人之間取得平衡。因為群體性不再是居住的關鍵，脫離群體性的找房子的條件，也使得鄰居之間互不相識。

我告訴他 A 棟有兩盆曇花，邀他去看看，他有點羞澀，說因為住在 B 棟，所以沒有走進來過 A 棟；我還說我剛剛帶為什麼出去買東西，我說是住在三樓還是四樓的小朋友，她說其實他都不認得，但是我形容小朋友的樣子他就知道是誰。

（0612 田野筆記）

郭太太：我不認識，我是說搬進來以後這邊住了2/3的住戶。

問：住戶到現在還是不太認識？

郭太太：是。

問：您最認識的是總幹事？

郭太太：應該是。

（摘自郭太太訪談稿）

在搬進大廈之前，住戶都是依照各自的需求，與市場機制互動以後選擇合適的商品，然後再完成商品交易。群體因素的需求相當少，僅有少數人考慮到要跟特定的親戚居住。絕大多數的住戶是在彼此陌生的情況下，恰好共同選擇了宏普這個大廈而成為鄰居，在遷入以後也不常往來，沒有更進一步地發展關係。從住戶們大多不相熟的情況看來，可以推估在選擇住宅之前，先選擇群體的這種現象鮮少存在於現代都市的公寓大廈裡。這也顯示了凝聚的現象不同於清朝時代的台

灣移民社會。在人群凝聚上，傳統台灣社會在遷移的同時就重組了人群，但在城鄉移民的流動裡，傳統凝聚原則並未在移入的當下就發揮作用。或許因為價格的因素、區位的因素，住在同一棟大廈裡的人可能有類似的階級位置。

形成現代都市所必須的產業轉型不僅帶來地景的轉變，也為人際關聯的強度帶來改變。在資本的社會裡，人的關係變得孤絕，販賣勞動力的工作不如傳統農業需要團結才得以生存，因為只要能夠尋得一份職缺就能有薪水，家族的力量減弱。生產工具被壟斷，也不需再固著於土地上。國家壟斷合法暴力，帶來新的秩序維護辦法，透過團體合作的自衛也不再必要。都市所呈現的是個體化的社會，現代國家的力量深入社會，加上市場化的住宅供給系統，那是一套全然不同於傳統的社會基質。

社區的連帶不是先存於人群之內，而是在買下住宅以後，人與地方、與人群才開始發生。在過去，社區是群體連帶於地域上的彰顯，群體關係先行於人地關係；在都市，則是人地關係先行於群體關係，透過住宅買賣，人與地域建立關係後，才開始重新發展的人際關聯。

一位受訪者周小姐告訴我藉著參加佛學會的活動他認識了很多人，包含很多木柵地區的媽媽們。公共社團提供較多與人相識的機會，但是在較具有私人性的社區中較沒有發展出類似規模的人際關係。受訪者比較熟悉的是對面鄰居，因為彼此的小孩曾經同班過。

問：反而是居住的鄰居，認識就少了。

周小姐：對，除非像是小朋友他同學... 幾乎都住這附近，某某人、幾號的同學。像我現在住對面的，就是我老大小學的同學。

問：剛好的？

周小姐：對啊！一樣住九樓。樓下三號八樓又是我小朋友小的，五六年級的同班同學。所以這一帶就會因為小朋友同校而有關係。

（摘自周小姐訪談稿）

住在同個大廈的住戶，孩子都是屬於同個學區，也因此依據地緣關係建立了他們可能有的連帶。如果孩子們年紀相仿，或許會同班、同屆，或者是差個幾年，但仍然可以讓家長彼此因為孩童的學習生涯而增加共通點，互相認識。「學區」具有地方性，這種人群連帶是藉著居住而發展起來。教育制度將就學與地方連結起來，沿著教育制度的規則，人透過住宅的擁有而與地方產生關聯。

問：參加（社區活動）時候有沒有認是其他的住戶？

張姊姊：有啊有啊，都會認識，在倒垃圾的時候都會認識。

問：但是就還是僅限於稍微聊個天這樣？聊天的內容通常會是什麼？

張姊姊：小孩啊、學校啊

問：會有同個學區的嗎？

張姊姊：一定同學區！

（摘自張姊姊訪談稿）

透過所有權的擁有，人得以與地方（例如，學區）產生聯繫，也得以讓自己在社區中擁有權利。在都市裡，住戶與人的關係、與地的關係是取得所有權以後開始建立的；特別是在公寓大廈裡，它內部的公共性更厚植了這兩項連帶。傳統血緣和地緣的關聯先存於社區成型之前，藉著土地重現原初的連帶。但是現代都市中的居住型態非依據既有連帶的邏輯去發展，而是在市場機制和產業型態的影響下重塑了選擇住宅的理由，在市場的篩選之下取得住宅空間以後，再依據所有權建立社區關係。

### 第三節、資本主義的法律預備：所有權概念的引|進

所有權概念本身具有獨特的社會意義，它的概念內涵由特定的社會背景所決定。本章的目的是追問「為什麼所有權那麼重要？」前半段我檢視傳統凝聚原則於都市中的現狀，發現現代社會形態並無法讓傳統的凝聚原則得以作用。接下來要再追問的是：是什麼樣的社會基質讓所有權成為大廈型社區的關鍵？

都市化是社會變遷的重要一環，它造就了都市。台北市經歷了戰後與經濟轉型帶來的兩次的都市化，人口眾多。第二波的移民潮是產業轉型，國家機器為首的官僚資本主義帶動工業化，市場經濟逐漸成型，工商業社會創造的就業機會以及政府刻意壓抑農業所得，農村勞動力被釋出成為城鄉移民，促使都市化成型。帶動第二波都市化的力量不同於清代中國渡台的移民社會，第二波都市化是在產業結構工業化之下所引發，牽引城鄉移民的客體不是更肥沃更廣大的耕地，而是資本家的聘雇。這相同於十八世紀工業革命以來，在歐洲帶來的流離失所（dislocation），人與傳統、自然的紐帶被截斷了（Polanyi: 99）。資本主義的力量不僅是帶來城鄉移民的流動，也重塑了他們與土地、與人的關係。

都市化不是一個單純的現象，只有在經濟力量成功地在社會中推波助瀾之後，都市化才能夠以一個最終的現象被催生出來。這些變遷的目的，是資本主義社會的來臨。土地、資本與勞動力是資本主義的要件。必須要將人與土地脫離，讓土地這項自然的生產工具轉化為可以被買賣的商品，使生產工具得以被壟斷（Polanyi, 1984）。並且讓勞動力得以離開土地另尋出路，創造出大量流動的，只能等待被購買勞動力。這兩項要素都被滿足以後，具體呈現出來的現象即是都市化。

台灣的資本主義化開始於日據時代，日本殖民政府對台灣做了許多措施以將台灣改造為符合殖民需求的地區。涂照彥（1994）將推行警察制度和保甲制度、土地調查、完善貨幣與金融制度，上述這三項工程歸於資本主義生長的基礎工程。碰觸到所有權的部份是土地，涂照彥認為以整理大租權為中心的土地調查，並且

進一步明確化土地的單一和完整的權利關係，再配合貨幣金融制度的整頓，「兩者相互配合，對日本統治殖民地台灣，即移植資本主義，具有決定性的意義。(涂照彥：37)」矢內原忠雄指出「對於土地，制定單一而明瞭的所有權，確定納稅及交易，這是資本主義的近代政府在任何殖民地所首先著手的事業(矢內原忠雄：16)。」土地權利關係的確立為交易安全帶來保障，透過明確制度的保障，資本家得以安心投資 (ibid.)。

清代台灣土地的權利是一種「相對性」的概念，沒有一個完整、符合現代意義的所有概念，權利的紛亂讓交易難以在契約上被買斷，即使售出以後，也可能有前主上門來「找洗」的行為。魏家弘進一步將涂照彥提及的土地整頓更詳細地說明，整理了清代土地所有權概念在日本總督府繼受大陸法過程中，將從「業」轉變為「所有權」的歷史經過。「業」指的是產業，也就是土地，清朝時期的台灣，大型開墾活動大多是墾佃制，佃戶取得土地的經營權，耕種土地並且繳交佃租，佃戶又可以再招下手佃，於是形成：下手佃（現耕佃人）—佃戶（小租戶）—業戶（大租戶）的相對關係，而收租的人即是相對的業主，變成一業兩主，這種相對性的權利關係並不符合近代歐陸法系所有權的絕對性權力觀念。日據時代，日本總督府終止大租權、永佃權以及其他招佃、租等等的權利，將業主「權」單義化，使土地僅有一位業主以及僅有固定的業主權利。重整後土地的權利接近於近代的所有權概念。接著，1923年的內地延長主義將已繼受歐陸法的明治法典的部份民法內容延伸至台灣。台灣先前的業主權改革已經使土地權利現況與近代所有權觀念相去不遠，得以與明治法典相容，成功將土地所有權轉型為現代性格。這也是土地所有權制度的「現代化」過程，台灣土地所有權概念如何在日本政府的法律現代化當中，跟著轉變為合適於資本主義社會形態的諸種概念（魏家弘，1996）。透過土地調查，日本政府重新清點了可收取賦稅的土地。Harvey 指出土地清冊的登記與計算是展現了土地財產權清晰的定義，空間得以被文字所「代表」，此乃讓意義被抽象化、同質化的重要步驟（Harvey: 177）。

涂照彥（1994）與矢內原忠雄（2003）皆認為土地擁有清楚的所有權制度乃是資本主義化的第一步。由於早先台灣土地屬於封建性質，業主權並非完全的所有權概念，而且其上還有帝王的完全性統治與擁有 (ibid.)。在殖民政府對土地權利關係的重整中，私有化同時進行。將所有權的概念從封建制度中解放出來，提供全套性概念清晰的私有所有制，成為資本主義的受體。

因為所有權是法律上為買賣立定的概念基礎，藉由法律對此概念的定義，保障了契約的有效性。所有權讓一個物品轉化為一組權利概念，屬於完全物權，在民法第 765 條和 767 條的規定中，所有權是對於物行使其完整支配權限，包括使用、收益和處分的權限，並且排除他人的干涉。清楚的所有權是交易穩定的基石（魏家弘 1996；Hernando, 2001），交易是將一個商品所承載的一束財產權交給另一個人，但是必需要有清楚的規範，權利才得以被有效地徹底轉移。Hernando 說明私有所有權有助於資本主義將任何經濟潛能轉化為資本：所有權能將物品由實

際的物質轉換為隱性的概念性描述，變成具有經濟與社會意義性質的替代概念，並且得以方便地操作以符合任何交易形式，例如股份。而在法律中正式化的所有權制度為契約帶來保障，讓交換得以順利進行。(Hernando, 2001)。

區分所有建物的所有權分割有其經濟意義，同於前述 Hernando 所認為的：所有權有助於將物質轉化為概念，並且藉著概念加以分割成數樣可販賣的商品 (ibid.)。清領和日本殖民當時，住宅附屬於土地。「台灣於 1899 年進行不動產登記，其中由於慣習上將基地與家屋視為一體，非視為兩個權利標的物，所以傳統鄉村大多不另登記建物 (魏家弘：173)」。在鄉村地方，土地和地上物的分割並沒有很清楚，所以在某些祖厝分家時，以土地為基準，常出現合院也隨著土地被分割的現象 (陳建州 1990：49)。目前台灣現行民法將建築物 and 土地分為兩種權利標的物，建築物和土地的所有人可以不同，可用地上權的概念取得土地的使用權利。而民法中將土地和地上物分而視之的規範，與德國民法相異，與日本民法相同 (溫豐文：128)。

前述有關於所有權觀念的改變指的是土地的部份，土地所有權型態的重要性來自於它和勞動、資本都屬於生產資料，因此所有權形式的改變是經濟制度轉變的重要標的。本研究談的空間所有權也建立於土地之上。空間附屬於土地，隨著建築形式和經濟行為的改變，法律上將空間權利與土地權利分而論之。隨著空間在經濟生活被分割使用，產生比過去更複雜的權利形式，藉著法律規定，將所有權的概念重新被分割、定義，分給多人所有，甚至是數人共同成為一個權利主體而共有空間。以及公寓大廈裡相當重要的區分所有權，整棟或者整層樓得以被空間概念分割為數個權利標的。

資本主義化的需求改變了土地有權的型態，繼受大陸法體系的過程將所有權概念和內涵帶入法律當中，是所有權的基礎，也是經濟結構轉變的基礎。空間所有權則是在如此的框架中得到發展，唯有權利的概念性想像，物與空間的權利形式才得以藉由所有權概念而被定義，並且因為抽象概念的可操作化，而能夠演變出越來越複雜的分割、共有等等諸種形式。

各國對於住宅分層所有權的沿革各有其過程與時間，台灣建築物的區分所有權劃分是繼受了日本民法而來。原先對於區分所有建物的規定僅有民法七九九條和八〇〇條，經過十年的研擬之後才公佈公寓大廈管理條例。此條例在公寓大廈發展了快要三十年以後，於 1995 年才公佈。雖然住宅分層所有權的規定在羅馬法時期已經出現，但歐洲各國對於這項規定更周全的修正是二次大戰之後，因應迫切的住宅需求和都市重建之下大量增加的集合居住情形而開始 (莊金昌：14)。而台灣也是在區分所有建物已經大規模的開發以後，為了既定的經濟現象而進行的法律新增。區分所有權與傳統物權的排他性相違背，然而藉著「區分」這另外一種分割形式，一大棟建築物可以被概念性的區分為數個不同權利標的物，還可以分出專有空間與共有空間的差異。不論是法律定義，或者是概念定義以輔助交

易完成，皆是在所有權將物質概念化之後的基礎上才能達成。

#### 第四節、住宅的空間所有權特性

當住宅買賣已經進入成熟的市場交易，「契約」即是重要的依據，在經歷了找房子的歷程過後，用一紙契約向建商買下一方空間，「所有權」即是契約最重要的內容。空間所有權也在市場經濟中被作為商品，透過私人市場交易，完成了空間所有權的轉移。這是台北市住宅市場所帶來的重要影響。根據研究顯示，國宅供給量僅低於一成（張隆盛：25；張金鶚：70），那表示在台北市，住宅空間所有權主要是透過私人市場交易完成的。這是第一個特性。

物品擁有所有權是交換的基礎，也是經濟生活的基礎。所有權是一種內涵利益的權利概念，概念內容隨著經濟體制影響法律，對概念的定義和內涵有不同的設定。公寓大廈的區分所有權也一樣，透過法律對於大廈內空間所有權訂定的一束權利義務，它將所有成員和空間都連結起來，這是第二個特性。來自於所有權所包含的權利義務，他們創造了外溢效果，提供連帶的實質運作。

##### 一、空間所有權取得是透過私人市場交易完成

台灣的所有權制度藉著明治法典得到確立，戰後台灣的發展也屬於資本主義的經濟制度。然而「住宅」並不一定是一個自由買賣的商品，它尚有集體消費的意義，包含了勞動力再生產的基本需求。在勞動體制的第一層剝削以後，工人又必須負擔高額的住宅費用以從事再生產，是雙重的剝削。但是第二章對於台北市住宅市場形成的脈絡中，可以發現在國家政策與私人資本的模塑之下，台北市空間的形成以資本主義為主要的運作邏輯。即使在美援的幫助下辦理國宅計畫，國民住宅數量仍舊遠低於需求。私人建設部門也跟著投入住宅市場，並且在國宅建設持續稀少的情況下，逐漸成為住宅的主要供給者。前引文國宅供給量僅占總體住宅量的 5.8%（張隆盛 1986：25。轉引自許坤榮 1995：161）。張金鶚整理出的數字比較高，以 1981 年來估算，佔了一成。但是與亞洲五個轉型期的國家比較，民間部門提供的住宅數量加起來，供給量由低至高分別是新加坡（30%）、香港（55%）、日本（64%）、韓國（71%）、台灣（90%），台灣由政府供給住宅量大幅落後於其它國家（張金鶚 1990）。同時，民間興建住宅的運作當中，幾乎是民間開發者主導所有的住宅開發面向，政府僅在興建、設計與執照和行銷財務上扮演次要性角色（ibid.: 74）。國內的住宅集中於私部門的供給，而且也是私部門的開發商引導了市場的發展型態。政府對國內的住宅市場並無強力、系統性的介入，而是交由民間自行開發，民眾幾乎僅藉由市場消費向建築資本家購買住宅一途，而不是由公部門承接此項集體消費進行完整的規劃。市場買賣是取得住宅的主要方式，它是市場中被交易的普遍商品。如此可以用金錢來買賣空間的實踐，

更加鞏固了空間是一個同質性的詞彙。貨幣和空間的連結，是一種商品拜物教，因為空間、土地可以透過貨幣交換被自由選購，成為可被隨意轉讓的私有財產（Harvey, 1985）。

住宅商品化了，住宅意義和其它在市場中運作的商品類似，住宅的選擇是依據它的商品條件：區位、環境、附停車位...。國民住宅政策執行不彰之下，住宅取得的方式幾乎是透過市場。在購買住宅的經驗和城市生活當中，建立起台北都市的資本主義原則，轉化了傳統社會對於空間、住宅的概念。人與住宅、空間和土地的連結，在市場中一再重複地進行資本性質的連結，經由房地產交易，在法律保障的概念之下擬定契約，讓金錢與空間所有權合法交換，資本意識進入個人的認知當中。私有所有制撐起自由市場，都市中住宅的主要生產者又由資本家承接，在住宅需求和購買之間，藉著商品買賣的邏輯，以及公寓大廈管理條例中對於所有權的相關規定，所有權強化了人與社區的連結。

## 二、所有權進入住宅生活

所有權成為重要原則，這是一種層層結構出的都市資本性格所造成。最早是殖民時代理下基礎，藉著帝國主義的統治，將歐陸現代法移植進台灣的法律與慣習當中，成為資本主義化的重要根柢；這套法律思想也在光復之後被沿用。而土地的零碎化、私有化，也是讓生產工具得以被買賣的預備。光復以後，在貿易與產業關係進入世界分工體系、市場自由化、產業工業化之下，台灣經濟快速發展，開發出二級產業的勞動力需求。在官僚資本主義的壓抑農業所得的引領下發生都市化。流動提供了另外一套社會型態，不僅是弱化了傳統文化與生活型態，更在都市的生活經驗裡提供了重建認知的養分，而社區則是建立在特定的市場供給方式上，住宅取得和市場交易緊密地連在一起，住宅的選擇受到價格和各種商品附加價值的影響，轉化了住宅本身的功能意義。由於資本主義的社會中，住宅市場的成型和住宅的高價格，排擠了選擇居住地的自由度，住宅取得的方式不如傳統的自地自建來的簡單和自由，選擇共居者的可能性也降低了，傳統的文化被排除在市場機制以外。在都市空間成為資本主義競逐空間的戰場時，人與文化的因素失去了存續的脈絡。即使人與文化願意重新再現於都市空間，「在協調勞動的社會和地理區隔的決定機制裡，價格是最具有去中心性的系統，它無法讓個人的自由在中心性的規劃或集體的社區控制中被實現。（Harvey：253）」這表示了在人羣對於居住地的選擇中，資本主義有更支配性的力量，藉著價格系統，將它們去中心地分散在都市空間裡。不同的都市空間在價格的運作下，在貨幣機制的篩選下，析出不同的人羣分類，成為不同的階級社區。

現代社會有著另外一套不同於傳統社會的生活方式。傳統凝聚原則的消失不僅是因為它難以被實踐，而是伴隨著人口和結構環境的變遷，它的功能必要性也減弱了。都市化鬆綁了農業社會中人與土地的深刻連結，這也加速解散了家族之

間因為土地共有而必要的團結。同時也在資本主義建立起的生產制度中，工人必須販賣勞動力，個別的面對資本家。藉著血緣、地緣、祭祀圈等文化因素聯繫群體也不再必要。產業特性和住宅市場特性都生長於都市的資本性質之上，並且原子化了個體。而類似於祭祀圈此種後天的凝聚方式也被交通發達所侵蝕，祭祀與土地不再緊密，祭祀圈對於凝聚人群的能量也大幅減弱。

在其它源於文化的傳統凝聚原則都難以在現代社會結構中彰顯影響力的時候，所有權也同時在現代社會的性格下成為主導。長久以來，法律對於土地與空間的概念性定義成功地讓具體的自然成為抽象的概念，並正式化為契約的保障，得以進入交易手續，在住宅買賣中不斷地實踐這項操作性概念。隨著空間分隔越來越細緻，公寓大廈管理條例也依據著實際的住宅空間形式訂定規範，為區分所有空間連結上更多的權利義務，使之成為大廈生活中社會規範的根本。雖然所有權以不同的概念內涵存在於不同的社會類型中，但是現代社會有其特性，讓所有權的力量得以更為彰顯於居住生活當中。在外部，這特性來自於人與土地的連結少了傳統社會中長遠、廣泛的社會脈絡為依據，而幾乎僅以「契約」來聯繫。通過市場交易取得住宅，是台北每個住宅的所有者必經一個市場交換的過程。從賣方那裡轉移私有財產，用法律為空間所定義、保障的所有權來計算購買的範圍，在契約成立的同時也跟著轉移所有的權利義務；而契約之所以能夠成立、空間得以被買賣、分割、計算和負載權利義務，都僅有在空間被所有權的概念轉化以後，才得以存在。

在內部，特殊性即在於大廈內存在著共有空間和共用設施，「共有」拉出了所有權的張力，同時，正式的規範是依據空間所有權的權利義務來連結人與社區，從而在日常的運行中，所有權重新以一套私有的、權利義務的邏輯創造社區的連帶。由於公寓大廈另有公寓大廈管理條例的規定，其中包含對空間握有不同權利者所對應的不同權利義務，這使得房屋契約不單單只是所有權契約而已，更在所有權概念所發展的各種權利組合和規定當中產生了連帶。在公寓大廈裡面，由於集合居住和共有空間的特性，同棟住戶的關聯就比獨棟住宅強得許多，因為全部的所有權人都是權利主體的一份子，鍊結在同樣的利害關係裡面。這外部與內部的特殊性，是來自於現代社會的結構特徵，以及大廈特有的建築型態所產生。

## 第五節、小結

本章試圖將現代社會的凝聚原則加入歷史的軸線，拉出一脈影響居住生活的社會變遷基底，在住宅市場與所有權轉變的互動之中，它逐漸走向現今所見的特徵。

伴隨著社會從傳統走向現代，社會型態的改變促使了原有的凝聚原則逸失，新的凝聚原則在新的社會型態中成型並逐漸取代前者。祭祀圈的消失是明顯的例子，由於人移動的能力增強了，短距的都市內移民仍能夠維持原有的祭祀習慣，

但由於人群的分散，祭祀範圍和信徒的邊界已無法疊合。流動更遠的移民較難依歸到新的信仰中心，即使有常往來的公廟，參與的強度也低於傳統祭祀圈。產業的變遷使得人群移動後不再有聚居的需求，而過高的房價也成為人群聚居的阻礙。住宅市場的高度發展使得住宅的意義重新被商業邏輯所填充，選擇住宅的條件也被商業邏輯所重新擺放，居住的意義逐漸喪失了與特定群體的親近，在既存的住宅市場和模式中找尋恰當的住宅商品。而背景互異的個人在住進公寓大廈以後，重新在共有財產和所有權的基礎上得到凝聚的基礎。

本章也回顧了所有權變遷的歷史，殖民政府的經濟需求調適了台灣的所有權概念，為資本主義化作轉型的準備。這項資產被延續下來並且持續演變，土地所有權的概念越來越複雜，首先是土地和住宅分離為兩種權利標的物，而住宅當中又被化分出不同的權利標的物，是「區分所有權」。區分所有權又被分為專有與共有，並且在如此的系統下規範了權利義務，因此連結了空間與成員。

## 第五章、結論

### 第一節、論文發現

本研究以公寓大廈的生活為中心，往內和往外尋求它形成為社區的可能性，並且試圖分析原因的由來。研究發現「所有權」是社區生活的重要原則，因為空間連帶著所有權，而所有權之內又包含了群體彼此之間、人與空間的權利義務關係。包含在所有權之內的權利義務關係帶出了生活的規範。

集合住宅特別的地方在於共有空間，獨棟房屋、連棟式房屋這類現代式建築沒有類似的空間，共有空間是集合居住所必須存在的。共有空間的所有權有集體性質，因為共有空間的使用也創造了社區內的公共範疇。

共有空間比家戶專有空間還要更具有社會性，共同事務更是需要共同集會來解決。這些集體性的需求藉著公寓大廈管理條例的規定獲得落實的方法。條例把所有權，為空間和住戶劃分不同的類型，並且依據分類規劃出不同的權利義務，然後交織出從所有權而來的關係。本研究針對所有權所帶來的權利義務，分成人和空間來談。人的部份，依據所有權的有無，被分為區分所有權人、住戶兩者。前者擁有的權利最大，可以擁有公寓大廈內兩種公共機制的表決權。特別是最高等級的區分所有權人會議，僅擁有區分所有權的所有人才有表決權。住戶可以擔任管理委員會的委員，也可以議定大廈內的公共事務。在權利分配上看來，掌握空間的所有權比實際居住還要重要。雖然住戶也擁有權利和義務，然而，最核心的是所有權人。

不僅是權利分配的依據，所有權也是空間界線的基準。是家戶之間區隔彼此的方式之一，也是界定社區邊界的準則。由於垂直式集合居住的建築形式讓空間相互重疊甚至共用，家戶的空間關係相當密切而且模糊，此項建築特性成為重要的空間關係，而所有權的概念性可用於抽象切割空間的操作，因此成為判定界線的一種方法。

住戶也藉由所有權來認知社區。公寓大廈的範圍以基地為準，在公寓大廈管理條例第三條第一款的定義中，也說明了邊界是「指公寓大廈在使用上或構造上或者建築設計圖樣上明確界線，可以區分為數棟建築物和基地」的範圍。公寓大廈與馬路或者其它社區的邊界相當分明，建築樣式和門禁是最可見的差異。特別是門禁更強化了社區的區隔性，也是一種主動的成員辨識機制，透過門禁，群體和空間劃定了重疊的邊界，空間權利和出入許可完全地連接起來，具體的門禁機制也實際地篩選出群體的成員。

從居住者參與事務的權限、空間的劃分、視覺區隔和進出許可，都能見到所有權為中心的運作模式。這是實質上的居住現況，也是法律上的實質規定。

垂直式大廈社區的空間關係緊密，帶來日常管理必要的合作以及財產的牽扯；但在住戶的人際關係裡卻是比較缺乏情感的互動。只不過，大廈本身的特徵以及運作確實地為大廈帶來客觀上強烈、清楚的邊界，以及在住戶主觀中，藉由管理的運作措施而認知到邊界當中的空間異於邊界外的空間，而邊界中的住戶也與自己有一體感。垂直式大廈社區的形成，來自於大廈生活中對於空間共有、管理事務不斷地日常實踐而連結起陌生的家戶，即使在公共事務的處理上並不需要每個人都直接參與，但是它仍是具體且具有利益性的合作，因此能夠逐漸轉化出的感受與認識。在大廈社區中，住戶的關係並不一定要透過面對面的合作來發展人際關係才得以產生社區感受，而是空間設計、制度運作就提供了連結基礎。住戶在其中透過契約關係而持續地互動，由於契約關係牽涉到財產問題，所以更加利益與共，切身相關，因此連結基礎所傳遞的一體感受相當強烈，所以才能夠在日常生活中，逐步發展起社區的型態與認知。

我從兩個方面著手來討論所有權何以成為大廈社區的核心：首先是談所有權的性質，然後再連結到台北都市架構所賦予的支持。

所有權是經濟生活的重要基礎，是「擁有」在法律中經過明文定義的概念性規範。所有權是一組權利關係共同組成，內部包含了什麼樣的權利內容，所有權就呈現不同的利益的面向。土地所有權反應了社會的經濟型態，空間所有權立基於土地所有權之上，根據土地所有權的制度發展其權利內涵。台灣的所有權制從日據時代開始走向資本主義化，日本殖民政府推動業權改革，由於土地的一物一所有權有助於土地的買賣，利用買賣將生產工具集中，清楚的所有權也可以讓所有者完全地掌握對土地投資而出產的商品，不受第三者的介入。改革後的土地所有權採行私有制，強調一物一權的排他性質，並且用市場交易來交換所有權。資

本主義的基礎和土地所有權概念的現代化是緊連的，使投資具有保障、買賣有各種操作化的可能。

土地所有權改革是本研究中一個廣泛的背景，因為它的性質連帶影響到空間所有權的特性。一般而言，台灣早期的房屋所有權與土地結合在一起，這是因為土地的所有權利是垂直性而非平面性。但是由於城市逐漸發展，土地所有者與房屋所有者也逐漸分離。但是本研究討論的區分所有權更是特殊，不僅是土地與房屋分離這項差異而已，權利標的物隨著經濟生活的複雜化而越分越細，而這個過程又藉著所有權的概念性達到實踐的可能，運用概念性的操作來分割空間的權利標的，從一整棟房屋到一層樓、一個區分專有空間、甚至出現非正統一物一權的區分共有制度。

土地所有權在不同經濟範疇裡有不同的面貌，而台灣的空間所有權則是在資本主義制度下發展起來，並且越來越複雜。它的權利標的物被塑造出另外一套細緻的切割辦法，又另外延伸發展出各種權利關係。區分所有權全然是個人工的概念，隨著經濟生活的實踐，法律將其概念的內涵一再細密的重新規劃，隨著契約、法律的實質規定，這個概念進入公寓大廈。

然而，所有權要取得公寓大廈生活的核心，還有在傳統凝聚原則的退位，以及房地產市場興盛的社會脈絡下才得以完成。

都市人選擇住宅的條件不同於傳統社會中和特定群體居住的需求，在全面在商品交換中取得住宅的模式下，商品邏輯佔據了住宅的意義。同時，社會的變遷也造成文化邏輯在居住型態上的退位。產業的變遷，不再需要一大群人團結共同耕作土地以維持家族的生產，而是個別的販賣勞動力給資本家。持續高漲的房價也壓縮了選擇的自由度，即使想藉著特定群體的集居整合來群體，也必須先克服價錢的阻礙。祭祀圈或許可以都市裡重新以現居地發展起社區的連帶，然而，人口遷移同時也截斷了人與地的情感，加上交通工具擴大了人的行動距離，祭祀圈的能量也確實減弱了。

這是一連串的過程：土地所有權概念繼受大陸法系，成為資本主義恰當的受體，並且持續地發展出土地與空間所有權的斷裂，然後再隨著集合式居住的發展，引進二戰以來普遍被設立的區分所有權，同時發展出區分共有空間，創造了一個繁複的所有權體系。人口遷徙帶來都市化，把人從傳統的產業、傳統的文化上脫離，重新進入資本主義所建構出的產業型態、生活方式，並且服膺於另一套新的社會思考模式。台北市住宅市場是由私部門所帶動，在同時期亞洲發展的國家當中，私人資本家提供住宅商品的比例居冠。這代表了住宅市場大幅市場化，是私人資本家進行製造和販賣的場所。單一的邏輯強化了住宅的市場意義，包含找房子的條件、取得住宅的經驗、住宅在契約和法律之下的定義等等，都與市場有所連結，而成為經驗和意識生長的土壤。而所有權又與權利義務有深刻的連帶，成為公寓大廈居住生活的主軸。傳統凝聚原則於結構變遷中的退位，所有權因循著

新興的社會現象而興起。當所有權成為人與地最主要的關聯時，它便成為社區邊界判定的主要來源，因為，除了所有權以外，人與地方就難以找到連帶性了。

這是一種根據經濟行為所建立起的社區，是一種私有財產制度所延伸出的群體連帶，而不是以文化為根基而成長的社區。在資本主義進入台灣開始，它就不斷地製造維繫自我存續所必要的成長環境。它逐步地轉變了人與地的關係，將人與生產工具分離，開創生產工具的私有以及人的流動。將土地和空間的性質轉化為抽象式的概念，成為可被交易、分割與轉讓的商品，並且隨著商品形式的變革更加具體而微的規範。為了維護私有財產權，所有權概念界定地越來越複雜，增設了越來越多的權利義務。社區即是在這種土地、空間概念、權利義務區別、建築形式和人口流動的變遷下，重新建立起來。

## 第二節、研究貢獻

本研究將社區與地緣連結，將它視為與整個社會構成法則之下的產物，認為社區的形成與內在性質生於既有的社會運作之上，因而在研究進行中，將社區的現象作為經驗的啟發，往外找尋提供給社區生成的社會邏輯。

我立足於變遷後的台灣社會中找尋現代社區的內在，本研究導出了一個不同於台灣以往社區研究的凝聚原則：所有權。此種現象不同於傳統文化與連帶在鄉村社區中的展現，而是在資本主義化後重新注入了另外一套運作模式。這套模式以私有所有權辨識成員的權利義務，指涉出社區範圍與私人財產權的重疊，此項原則也表現出台灣社會變遷後的部份特色。本研究認為社區根基於大社會的生成，從中展現出部份的社會運行原則。研究結果提供了台灣現代都市中社區凝聚的可能性。住宅市場的自由化改寫了住宅的意義，加強了住宅選擇的商品性格，排除了人群聚居的文化性因素。在社區居民相互不認識的情況下，所有權隨著房地產的商品形式更加精細化，並且在公寓大廈中根據法律的規定承接了部份的社會功能，將不認識的住戶藉由財產關係重新連帶起來。

現代社會的人口遷移和生活模式將個人原子化，但這不代表社區必然在現代社會中消逝。依據著社會運行的邏輯與模式，社區生於其上，運用社會所提供的資源再度重組出社區凝聚的規則。大廈型社區展現的是合作的需求，同時也在所有權的原則之下，將經濟契約傳遞到社會生活當中，並且轉化成另外一種功能。大廈社區不如傳統社區中的人群，彼此之間缺乏初級連帶，也欠缺文化性的因素重新整合人群與地方。但是「財產關係」確實發揮出另外一種形式的連結，由於在社區當中仍然有一種「公共」是他們必須共同完成的，這就提供了必要的合作，即使以權利義務相互連結的社區連帶不若傳統社區具有情感，人與人的來往較多是公共事務上合作的需求，其中大多數是不需集體會面即可完成的。如此間接的實踐權利義務讓大廈內的成員可能持續相互陌生，大廈社區所能包含的社會功能

也相當有限，雖然都市居民的生活範圍遠比傳統鄉村來的擴張，大廈型社區無法滿足購物、祭祀、教育這類社會需求，尚須由更大範圍的地域來提供。不過它確實地形成了自治的邊界和人群合作的實際現象，也劃定出一個主觀的社區邊界。

本研究中，契約關係在人與土地的斷裂、原子化的個人之間進行了一些補充，讓現代社會的型態有另外一種開展連結的可能性。因為透過特殊的共有空間為基礎，加上分配了權利義務關係的契約內容，就有力的成為人群之間、人地之間連結的重要環節。

相較於傳統鄉村的社區，大廈型社區中的群體較為陌生，而立基於群體和文化所發展出的公共則是出現在制式的居住管理方面。在斷裂分散的群體、忙碌而獨立的生活方式、特殊的居住型態裡，生成了如此的社區凝聚原則。面對社區凝聚的議題時，我認為應該正視社會形態的改變，進入其中運作的脈絡，在實際的生活中找尋新型態的社區運作原則。所有權所延伸出來社區凝聚原則的性質是冷硬的，在社區的還包含了對財產的認定，而運作也充滿了各種經濟性的理性選擇，但這是它根基的社會所提供的基礎去再製出的社區型態。



## 參考文獻

Cohen, Anthony P.

1985 *The Symbolic Construction of Community*. England: Ellis Horwood and Tavistock Publications.

David, Harvey

1989 *the urban experience*. New York: The Johns Hopkins university press. England: London.

Fischer, Claude S.,

1976 *The Urban Experience*. New York: Harcourt Brace Jovanovich, Inc.

Fischer, Claude S., Robert Max Jackson, C. Ann Stueve, Kathleen Gerson, Lynne McCallister Jones with Mark Baldassare

1977 *Networks and Places: Social Relations in the Urban Setting*. New York: The Free Press.

Godfrey, Brian J.

1988 *Neighborhoods in Transition: The Making of San Francisco's Ethnic and Nonconformist Communities*. London: University of California Press.

Simmel, Georg

1971 (1903) "The Metropolis and Mental Life," Translated by Edward A. Shils. Pp.324-339 reprinted in Donald N. Levine (ed.), *Georg Simmel on the Individuality and Social Forms*. Chicago: University of Chicago Press.

Karl, Polanyi, 黃樹民、石佳音、廖立文譯

1991 《鉅變：當代政治經濟的起源》。台北：遠流

Soto, Hernando, 王曉冬譯

2001 《資本的秘密》。台北，城邦。

Sennett, Richard, 國立編譯館主譯，萬毓澤譯

2007 《再會吧！公共人》。台北：群學。

王世慶

1994 〈從清代台灣農田水利的開發看農村社會關係〉。《清代台灣社會經濟》131-216。台北：聯經。

王崧興

1967 《龜山島—漢人漁村社會之研究》。南港：中央研究院民族學研究所。

1973 〈濁大流域的民族學研究〉。《中央研究院民族學研究所集刊》36：1-9。

王文安

1987 《光復後臺灣居住空間型態的演變與未來發展之研究》。台北，淡江大學建築研究所碩士論文。

文馨瑩

1990 《經濟奇蹟的背後：台灣美援經驗的政經分析》。台北，自立晚報。

王振寰

1993 《資本，勞工與國家機器：台灣的政治與社會轉型》。台北，唐山。

王佳煌

2005 《都市社會學》。台北：三民。

文崇一、許嘉明、瞿海源、黃順二

1975 《西河的社會變遷》。南港：中央研究院民族學研究所。

矢內原中雄著，周憲文譯

2003 《日本帝國主義下之台灣》。台北，海峽學術。

台北縣政府工務局使用管理課

2005 《公寓大廈管理維護相關法令使用手冊》。

林會承

1996 〈澎湖的聚落單位：兼論清代澎湖的地方自治〉。《中央研究院民族學研究所集刊》81：53-132。

林美容

1986 〈由祭祀圈來看草屯鎮的地方組織〉。《中央研究院民族學研究所集刊》62：52-114。

吳定，薄慶玖

1993 《大台北都會區行政區定位之研究》。台北，台北市政府研考會。

吳森田

1994 〈所得，貨幣與房價—近二十年台北地區的觀察〉，《住宅學報》2:49-65。

莊金昌

1985 《住宅分層所有權之比較研究》。台北，中國文化大學法律學研究所碩士論文。

施振民

1973 〈祭祀圈與社會組織〉。《中央研究院民族學研究所集刊》80：191-208。

涂爾幹著，渠東譯

2002 《社會分工論》。台北：左岸文化。

涂照彥

1999 《日本帝國主義下的台灣》。台北，人間。

張金鶚

1990 《住宅問題與住宅政策之研究》。台北，內政部營建署。

張景森

1993 《臺灣的都市計畫（1895-1988）》。台北，業強。

張珣

1996 〈光復後台灣人類學漢人宗教研究之回顧〉。《中央研究院民族學研究所》81：163-215。

張正瑜

1999 《住宅商品化設施之研究》。台南，成功大學建築研究所碩士論文。

許嘉明

1972 〈祭祀圈之於居台漢人社會的獨特性〉。《中華文化復興月刊》11(6):49-57。

1973 〈彰化平原福佬客的地域組織〉。《中央研究院民族學研究所集刊》36：165-190。

許坤榮

1987 《台北邊緣地區住宅市場之社會學分析》。台北，台灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。

陳紹馨

1979 《台灣的人口變遷與社會變遷》。台北：聯經。

陳建州

1990 《由社會背景與生活方式看平民居住空間：以 1954 年以後臺灣鄉村地區新建之平民住宅為研究對象》。台北，淡江大學建築研究所碩士論文。

陳其南

1991 《台灣的傳統中國社會》。台北：允晨文化。

陳玉璽

1992 《臺灣的依附型發展：依附型發展及其社會政治後果》。台北，人間

陳東升

1995 《金權城市：地方派系、財團與臺北都會發展的社會學分析》。台北，巨流。



陳瑞樺

1996 《民間宗教與社區組織》。清華大學人社所畢業論文。

陳正祥

1997 《臺北市誌》。台北，南天。

葛伯納 (Bernard Gallin)

1979 《小龍村》。台北：聯經。

楊弘任

2007 《社區如何動起來？—黑珍珠之鄉的派系、在地師傅與社區總體營造》。台北：左岸文化。

蔡勇美、郭文雄

1982 《都市社會發展之研究》。台北：巨流。

曾旭正

1994 《戰後臺北的都市過程與都市意識形構之研究》。台北，臺灣大學土木工程學研究所博士論文。

曾裕恆

1996 《臺灣住宅社區演變與發展之研究》。台南，成功大學建築研究所建築規劃組碩士論文。

溫豐文

1984 《現代社會與土地所有權理論之發展》。台北，五南。

謝國雄

2003 《茶鄉社會誌：工資、政府與整體社會範疇》。南港：中央研究院社會學研究所。

黎淑慧

2003 《論「公寓大廈管理條例」對社區發展的影響》。台北，中國文化大學中山學術研究所博士論文。

關華山

1980 〈台灣傳統民宅所表現的空間概念〉，《中研院民族所集刊》49:175-215。

魏家弘

1996 《臺灣土地所有權概念的形成功過：從業到所有權》。台北，臺灣大學法律學研究所碩士論文。

蕭惠文

1986 《臺北市都市集合住宅空間形式轉化研究》。桃園，中原大學建築研究所碩士論文。

董鑑霆

2001 《台灣住宅建築開發觀念與居住者使用態度演變關係之研究》。文化大學建築暨都市計畫研究所。