

住宅市場與住宅政策第三次上課紀錄

時間：2017.9.26(二) 9：00~12：00

主持人：張金鶚老師 地點：政大綜合院館南棟 270622 室

紀錄：谷元

出席：張金鶚老師、劉昱辰、王怡文、趙家涓、黃子彤、張芳清、游億仙、曾懷萱、楊博宇、張芳瑋、楊樺、谷元、蕭士傑、李尚華、呂哲源、辛佩霓、劉家伶、羅子涵、麥怡安、張玥淳

【課堂討論】

張老師：今天稍微花點力氣討論居住正義，上星期說過甚麼是住宅問題的產生，問題是理想與現況的落差。理想是目標，未來要在台南的 TED 演講談居住正義的恐慌，很大的感覺在會不會買房子？(現在你還沒有買房子)會不會因此恐慌(與現實的極大落差像是負擔能力)，那這樣會不會有住宅問題？反過來說，若把目標設定成不要有房子但生活有品質，目標是在住得舒服，或許目標會相對容易達到，問題相對減少多一點。

張老師：這種回答是回應到居住正義，背後隱含在講住宅政策的目標，小到個人的房子買不買或者買房子不是目標而是要住得舒服，或者最常講的國家的目標是住者有其屋，雖然目前自有率為 80%，但是讓其他 20% 都有房子嗎？這成為住者有其屋的目標是不是怪怪的？當整個政策目標或是個人目標若沒有重新想以找到一個適當的理想，可能會因此很辛苦或者被困住。

張老師：回到居住正義，在討論居住正義時發現每個人都有自己認為居住正義，但甚麼是正義？你的正義並不是我的正義，就好像你的好房子不是我的好房子一樣，也因此有人認為這是空的，所以這是沒得好談的，但從 John Rawls 的「正義論」(A Theory of Justice)/1971 開始有很多人開始討論，到後來比較有趣的像是桑德爾所談的正義是錢買不到的，那甚麼是買不到的？正義與道德的關係又如何？回到居住正義，又有哪些是重要的？

張老師：因此，甚麼是正義？在正義論中的兩個原則是「自由」與「平等」，那又為何是講這兩個？平等與公平這兩個不一樣？因為居住正義講得有點浮濫，沒有形成很大的共識。不過從中最想講的是理想與實踐，居住正義只是口號，實踐才是王道，居住正義的實踐又是另一個討論。

張老師：回到居住正義的討論，甚麼是正義呢？若沒有比較清晰的輪廓，那正義就會講不清楚，追尋居住正義的目標無論在國家政策或是個人都僅為抽象，若僅在抽象層面打轉，那將此設為目標會有點怪；以國家的政策來看，從

過去的住者有其屋到現在的「住者有其屋」住宅政策目標，在 1989 年我接受營建署委託研究的討論是如何從住者有其屋轉換成住者適其屋，不過當時這個目標大家仍混淆不清，在經過這麼多年的時間，目前官方正式文件上是將住宅政策定義為住者適其屋，但究竟有了解嗎？又為什麼要從住者有其屋到住者適其屋？這樣的政策目標達到了嗎或者可以達到？政府是因為無法負擔之前的目標嗎？在以前住者有其屋的目標中所謂的有是每個人都有房子住還是每個人都有房子，但這也是政策上的盲點。之間的討論是想討論住宅政策是甚麼，這樣才有目標可以奮鬥達成理想以實踐，現在也從住宅政策衍生到居住正義。

張老師：不過居住正義是怎麼產生的？其產生於十大民怨調查開始，台灣的十大民怨調查之首是高房價，後來是馬英九總統時喊出的，背後也有意識型態的問題存在。但假設不知道甚麼是居住正義，但也要知道是在講甚麼，從這衍生出許多想法，像是從居住安心、公平、保障、尊嚴等是居住正義的目標以及與住者適其屋的連結，只是坦白說從以前到現在較少討論居住尊嚴。

張老師：居住正義的緣由隱含了社會的共識，即使可能有些浮濫，那現在是否有解決住宅問題共識或者是政策的擬定，另外其關鍵在於連結的資源的分配。現在的政策聚焦在社會住宅，像是八年二十萬戶，但這屬於居住正義嗎？不過目前政府是以這個為標竿，但居住正義的被扭轉成與興建多少社會住宅當作居住正義達成與否，這感覺有點怪。

張老師：回應到住宅法修法(居住的根本大法)，今年才剛修過，但是否仍有怪異之處；坦白說在 2011 年的修改幾乎是扭曲了，可以說是社會住宅法，即使是現在的住宅法也不完全是住宅法，住宅問題明明那麼多，但一直被扭曲以及被年輕人認為僅社會住宅是個問題。在 2007 年時住宅學會的住宅宣言，是學術界所推動，從住者適其屋的中心開始到架構、市場以及住宅補貼、居住品質等，只是若對應住宅法仍是有些落差。從中是否能感受到住宅目標的形成以及回歸到居住正義的討論。上星期討論到住宅問題的三高問題—高房價、高自有率以及高空屋率。高自有率是不是，但高自有率其實問題蠻大的，真的需要高自有率嗎？1990 年以前以及 1990 年以後對於房子的壓力是否有改變？在今天的討論希望能討論到那些是居住不正義的例子，在談政策的背後若有具體的例子來對應到能更清楚感受到台灣那些是非常居住不正義，或者那些應該要努力改革的？

張老師：甚麼是正義？正義與公平、正義與效能、正義與道德(欺騙)、正義與選擇、正義與自由、正義與民主以及正義與合理等的關係對象。

麥怡安：老師提到羅爾斯與桑德爾，剛好我都有看，羅爾斯提出了無知之幕，應該要保持不知道的情況下時設計制度才會朝向比較公平；桑德爾為社群主義者，他提到了有歸屬就會有責任，這是一般社會對道德的訴求。落到住宅，以羅爾斯的概念是比較上層的，所以在制度資源分配上應該要想到各種的人，尤其是底層是怎麼面對的制度；桑德爾是比較偏向實踐，舉例來說，以現在很多公營住宅的周邊居民都在抗議，像是交通、犯罪等等，在制度制定以及政策倡導上可以倡導對社區的愛以及對社區的責任像是世代公平。現在住宅政策比較傾向社會住宅，可能是因為自有率高，而自有率的主要擁有者是戰後嬰兒潮，會連結到世代之間的資源差異以及跟年輕人有關係，並與未來的選票也有關聯，在政策推導上會比較順暢若連結至社會住宅，因此感覺上比較會有這傾向。

張老師：有些東西可以再多想想，甚麼是正義是值得探索的，像是正義論等等對於居住正義的再省思一定有所幫助。剛剛提到許多跟正義的關係，但有時不要被他人的想法所框住，讀書很重要，讀書的背後自己的直覺也很重要，若能跟文獻產生對話會對自己有所幫助。有時居住正義很容易講不清楚，但居住不正義可以幫助釐清(反面說法)；過去不太討論正義，較討論的是公平或者效率，為什麼經濟學講的公平與效率不太談而談正義，顯然正義與公平的替代好像很有關係，看到居住不正義像是拿大家的錢來炒房或者賺很多錢不繳稅，或者房子晚上不點燈很多但很多人買不起房子，像是巴黎不出售講到的歐洲佔房運動，當然在台灣很難發生。正義最後隱含的問題是發現很不公平而覺得不正義，有哪些是會覺得居住不正義或者居住正義的例子？

辛佩霓：從居住正義到社會住宅甚至到美國的公共住宅，美國的年輕人或者貧窮線以下的人會想要逃離貧民窟而抽公共住宅，但公共住宅又淪為貧民窟，形成一個惡性循環；但跟台灣的社會住宅不太一樣，出發點在於保障居住權來出發，都是要保障人人有房子住的居住正義，但台灣的社會住宅比較趨向保護剛出社會的年輕人，美國的公共住宅是保護弱勢，但在台灣青年不一定是弱勢而是有未來的可能的，這是兩個不同之處。這會影響社會住宅是否為鄰避設施，這會與國外的經驗不同，地政系有學姊的碩士論文便研究與周遭房價的關聯但結果是不會導致下降的，這會提供另外一個思考在於社會住宅提供另一個可能，另外目前蓋了這麼多的社會住宅但卻未將未來的管理維護納入預算也是另外一個問題。

張老師：剛剛講到居住的不正義像是資源的浪費等等，或者是弱勢與社會住宅的關聯性，很有趣的，每個地方的講法不一樣，台灣的社會住宅是真的保障

弱勢嗎？從住宅法來看，一開始是說百分之十，到106年變成百分之三十，意思是說還有百分之七十可能是混居，當然百分之三十是指最低標準；從住宅法來看弱勢的十二個對象還包括其他(第十二個)，從中有社會弱勢還有經濟弱勢，年輕人可能是經濟弱勢，事實上其他十一個是沒有青年的，是放在其他百分之七十的，其目標是在混居的現象。台灣的社會住宅看起來不是真正給低收入的，但也不是真正給經濟弱勢的，另外一個說法是給不方便者，當然其中老人是否算是也有很大的爭論。換句話說，台灣的社會住宅並不是弱勢的標籤，但是相對於歐美則是主要給低收入、弱勢的，理論上是區分清楚的，但一些社會住宅屋不出去的情況下，使台灣的社會住宅最終與原本目標扯不上關係。社會住宅是當作住宅補貼的核心或者標的想法下，再參考各國以及台灣的作法下，發現在台灣所謂的弱勢與社會住宅不見得搭得起來，回應到《從下一個家在何方》，像是住在貧民窟、拖車或者種族問題等形成的貧窮惡性循環，就會發現居住跟貧窮的關係。

麥怡安：剛剛提到弱勢，之前有個日本學者叫做藤田孝典寫了《下流老人》以及《貧困世代》，這本書把日本的年輕人定義成弱勢，主要解釋日本在長期雇傭制度的瓦解導致世代之間的生存力有很大的不同，因此直接把年輕人定義成弱勢，可以參考。

張老師：這是另外一種說法。

黃子彤：老師剛剛講正義，從正義來看應該是一種共識、人類內心道德的觀念，但正義的講法每個人都不同，從剛才提到的居住尊嚴我想說個例子。大陸在北京最近發生了居住正義，有個建商在北京拍了一塊地，當時要求要有配建的，也就是要提供這塊地的配建率，其是要做為興建經濟適用房，類似社會住宅。不過這塊地配建率很高，就把配建這塊的經濟適用房，樓建得很高使得密度非常高，但在同塊地上蓋的商品房則是蓋別墅，就是同一個社區裡一邊是低密度的別墅跟高密度的住宅；但今年上半年這些經濟適用房(用抽籤的)是用非常低的價格，不過經濟適用房的居住者投訴說建商用鐵門或綠化的方式將兩邊的公設隔開(張老師：類似過去美河市的爭論)，經濟適用房的居住者認為應當拆掉。從另一角度來看這使他們的尊嚴受到損害，但同樣的另外一邊用很高的價格但取得一樣的服務水準是否公平？

張老師：這是很強烈的對比，假設放在遠一點則問題不大，但放在一起就有問題。在政策上有個目標是混居，像是為了取得更多的公共住宅使一塊地的容積率提高，一部份公宅另一部份則做為私人住宅，就會發生問題。居住正義的背後討論也很常見的是籠居，像是香港，台灣也有很多違章建築、頂樓加蓋，只是怪異的是若不這樣做一般學生恐怕也住不起，若拆掉究竟是製

造更多問題還是解決問題？居住尊嚴是值得從各種方面去談居住正義的講法。最近有個報導提到一個台灣建築師謝英俊到赫爾辛基市中心蓋中繼屋給難民，結果引起赫爾辛基的市民產生兩派紛爭，但當時台灣建築師是要透過建築示範來宣傳人道，這形成了很有趣的建築論壇。歐洲是個很強調人權的地方，但會有這樣的紛爭很特別，而居住正義是有非常多的例子在我們周遭發生的，對於怎麼解決有甚麼想法？從國家政策到個人居住正義上要怎麼達到需要甚麼居住想法、資源以及最後目標有甚麼看法？希望能夠想一想是否可以形塑成居住的理想藍圖，而這理想藍圖下可被實踐的是怎樣實踐呢？例如一個美國夢便是說有一棟洋房以及一個車庫，各個國家有不同的想法，若回頭一望是有一個有鐵窗的公寓直至老了是屬於自己的理想嗎？但是否房子是追尋的過程還是結果？

張芳清：就一開始所講的居住正義或公平，最大問題在於甚麼是正義，正義在哲學或法學論述上為是絕對還是相對，若是絕對應該不成問題，所以應該是相對的概念，故有等則等之，不等則不等之。在法律或者政策的設立上，要考慮怎麼設立一把尺來適應每個人身上，過去跟現在的年輕人買房負擔可能有大有小，從此角度來看就會產生不平等。若這把尺歪了就要去修正或消弭以合乎社會大眾的需求，就正義而言不該只有心中一把尺，需要透過法律或憲法上明訂應該要有的保障，凡是透過人的外力所能達到的立足點相同。若因為其他因素(外在環境)使自己無法達到而形成不平等便需要透過法律去改變。

張老師：正義本來應該是心中的一把尺叫做道德，道德與不道德的意思很難討論，再講居住正義中的安心時便講到欺騙。我到台北市政府的第一個工作是建立房屋銷售規範(張八條)，最簡單的講法便是不要騙人，廣告要有所本說甚麼便查甚麼且聯合稽查，預售樣品屋每個合約都查，到最後不敢做假。道德是最基本的底線，如果一個產業是透過騙人來賺錢……。像是胖達人宣稱他們的麵包是天然的，但卻被查證非此，當時一堆人罵，最後認為是詐欺行為而非廣告不實，連鎖店因此全倒。像是工業住宅到現在有很多問題，說法是白天可以商用辦公晚上做住家，深坑一大堆，到底算是廣告不實還是詐欺，結果全部都被認為是廣告不實，當時送公平會只罰幾萬元到幾十萬元，幾億的東西只罰幾十萬元，結果最後還要求就地合法，到現在仍搞不定。這是否為騙人？哪個騙得嚴重？

麥怡安：工業住宅是騙政府的。

張老師：那消費者有沒有被騙呢？有些是知道但是貪便宜，但是有些工業住宅的廣告是字很小或者不寫，像是陽光 PARK。房地產是個騙人的市場，這是房地產市場最嚴重的問題，騙人比炒房還更嚴重。只要不騙人是否是居住

正義的基本道理，這個影響又多少呢？所有東西都要經過法律的規範，正義可以是很抽象的，或者是在法律框架下是正義在框架外是不正義？(違法)正義有時候不再法律的框架下，像是騙人，這是基本道德，道德並非法律，沒有在法律提及的很可能是根本不該講，這都是很有趣的討論。作為一個專業者，應該知道甚麼是最關鍵的(資源的有效利用)，那些問題的層次跟背後原因打下去能夠解決問題，這才是內行人。台北有個豪宅稅(大概 4000 多筆)，之前還收到一些屋主說為什麼沒被收到豪宅稅，因為若一旦貼上豪宅就會身價上漲，只需繳點稅就會有認證；但在我任內有囤房稅以及其他稅制調整等等，當時一些被收豪宅稅的反而問為何被收豪宅稅(因為稅漲十倍)，因此 2014 年開始的房價下跌是從豪宅開始的，所以若沒有找到關鍵便很難解決問題。

張珮淳：房屋正義我想到有個問題，老師說居住正義在講尊嚴，但把房子定義為社會住宅，這有保障尊嚴嗎？沒有錢的人有房子就會很開心，但在吵的是中間一層人，就是住在社會住宅裡面但旁邊又是豪宅，因此感受到了一種差別才会有心理落差。在北京同一個小區會有都更拆遷，會有新的房子在五環邊，以市區房換成另一個房，同個小區就會有拆遷戶過癮，但他們原本住在平房，然後他們的尊嚴感覺好像是…。

張老師：這好像是得了便宜還賣乖，台灣跟大陸有很多例子，住在那邊當然有尊嚴，而且以台灣來說現在的社會住宅的標準更好，租金也比較便宜，很多人還抽不到籤，這些人反對真的不太好。哪些人被保障，好的政府應該判斷他們講的道理，社會上仍然是要有是非之分，目前是沒有的。研究者要用心中一把尺來分清楚是非對錯，若後來只是回到聲音大就對或者投票表決，社會正義是沒有投票的。另外還有價值觀的問題，這當然會有一些差別，但基本的價值觀應當沒有太大落差，否則社會很難達到基本共識，雖然捍衛多元價值但仍有些需求基本共識，有些是因為來自不同的環境所造成的，是比較難去被回答的問題，但最終解法可能來自多元的價值(尊重)來解決不過基本無解，像是都更。這隱含正義、目標等等的問題，若目標能夠涵蓋不同的價值觀在內，若目標是僵硬固定的就不好。

張芳清：剛剛提到居住保障上，針對尊嚴來想，是比較偏主觀上的層面？

張老師：可以有最低的居住標準。

張芳清：尊嚴其實是來自主觀的想法，但是要保障是要從客觀的角度，像是「逆光台北」宋勤美可能受到居住而有人格上的問題，當然每個人都有不同的狀況，客觀上的保障中的最低居住標準外還有甚麼？

張老師：第一個是最低的居住水準，每個階段、社會會因為所得等有不同標準，最近在討論居住標準有很大爭議，像是幾房幾廳面積等均是，還是衛浴廁所？不過有些標準很難訂，要看怎麼討論；另外一個是居住的文化、歷史，常講的例子是蘭嶼地下屋，主政者蓋了兩層樓的國宅但蘭嶼人卻拿來養豬，因為蘭嶼人住的地下屋是有其意義的。因此居住尊嚴除了最低水準外，還有居住的歷史文化脈絡。像是在南京時號稱六朝古都，但現在卻是高樓大廈跟深圳一樣。這種背後的歷史文化脈絡雖然抽象，但這才是尊嚴之所在。在台北還有些歷史脈絡但在大陸有很多多拆掉，有的很多是山寨版，不過居住尊嚴從具體到抽象其實很難談，相信在居住正義裡面是很難被討論的。

張老師：回到逆光的台北，住宅有很多面向，像是值錢，或者是住得舒不舒服，還有居住品味，居住品味跟尊嚴的道理一樣，但台灣對此比較不熟，對居住的賺錢是比較在行，但在居住的階級也是很清楚。

麥怡安：國宅 10 坪很舒適，為什麼說得很痛苦？以前我也只住 5 坪，住得很開心，這顯然是習慣很差。

張老師：小而美也是可以很溫馨。

麥怡安：這可能尊嚴、環境教育等，這可能是為了凸顯人物性格。其實感觸很深，這本書所描述得 20 年剛好是我就業的階段。回到自己的經驗，但每個社會階層都有自己的痛苦，王光群也是很痛苦，只是痛苦的地方不一樣；之前在推動都市更新的過程中需要跟地主溝通，會發現台灣的老公寓或者社區會有很多階級而並非只有中產階級，這跟國外的中產階級蔓延至郊區但在台北市比較沒有，一個老社區可能甚麼都有。在推動過程有有個老保全跟電視台老闆住在同棟，老保全常常酗酒鬧事，他的保人是我的朋友(同事)，沒有找其他的親戚朋友，其實各有各得辛苦，鄰居可能是容易被期待的關係，在都市中有各種的故事。

張老師：這是這本書講的各種不同階段的反射、價值觀等等，這組成了台北的豐富面貌，從此來看台北是融合了各種不同文化風貌之處。

麥怡安：回到居住尊嚴，回到居住的機會與保障，像是葉國誠跟宋勤美，似乎會有沒得住的壓力，若能設立制度要能夠保障有若在緊急的時候能住才不會流落街頭。

張老師：這是一個很好的居住假設，像是使大家沒有恐懼感，至少能有地方能住，像是在國外若溫度低於幾度是有避難屋可住，像是美國有許多流浪漢可以在需要時有地方可住，流浪漢雖然有很多是自願，但某個程度若不想流浪或生病政府可以使用避難屋照顧，這是一個社會的住宅政策可以使大家有很多選擇是但在無法選時也能被提供照顧。

趙家涓：會覺得很像台灣的現象，許多年輕人希望一輩子住在好一點房子，若給社會住宅或者國宅可能還不要，看能不能打拚以住到更好的房子，小說中的宋勤美住在國宅會有點自卑且一輩子都在找王光群或者看王光群的房子很羨慕，其實反映了年輕人或者其他年齡層都有這樣的希望。

谷元：雖然作者盡量不凸顯社會階級的問題，但是從書中所描寫的房子還是可以很明顯的將人區分成兩端，這是一個透過價格將人區分的方式，雖然林惠安對於這樣的房子可能是來自於守衛的森嚴，但還是描寫了因為錢的多寡而決定人的階級，另外也可感受到 1990 前後階級開始不一樣，從以前還有三房兩廳或者四房兩廳的描述到故事較高潮時房子的階級壁壘分明，就好像是大前研一所講的 M 世代；只是無論是賴佳荃還是王光群，他們的階級意識也並不是相當強烈，像是賴佳荃還是願意與葉國誠交談，像是葉國誠在麥當勞打的第三通電話便是打給賴佳荃，而王光群對他的輕視是來自於日後的成就，這多少也和王光群本身小時貧窮租屋而因為苦讀而考上台大，賴佳荃本身的家庭也是公務員，因此本書的階級問題並不是相當嚴重；對比《下一個家在何方》，像是書中有位白人男性叫做奈德，他便說他不會住到北邊的黑人區，密爾瓦基的北方主要是黑人居住的地方，原本美國的種族意識就很嚴重，再加上在 1930 的大遷徙時有更多的黑人遷往北方，但是就如同《城市的勝利》所提到的底特律一樣，這些北方的鐵鏽地帶在 1970 年代開始衰敗，使得生活更加不順，更促使階級之間的問題，相比之下台灣的階級問題還不是那麼嚴重。

張老師：《逆光的台北》反射出台北的多元面貌，但跟美國來比他們的階級是更嚴重的，在台北人不會有太大的差別，像是帝寶旁邊還是有比較破舊的房子，在混居情況下階級意識並不會太深刻，這當中雖然有深刻的描述，但在實際情況下還是不像美國嚴重。

【文章討論】

導讀

Solomon(1970). Housing the Urban Poor : Chapter 2 The Choice of a Housing Policy

報告人：羅子涵(參見投影片)

文章摘要：

1. 前言
2. 如何選擇最佳的住宅策略
3. 國家的住房目標
4. 替代住宅策略
5. 政策約束
6. 評估替代策略
7. 衡量住宅政策績效：利益和成本

心得與討論：

羅子涵：這章節主要討論美國聯邦政府在解決住宅上的政策，作者以經濟學的角度來討論問題，住宅政策透過成本模型分析可以達到最有效的分配，使每個美國人能達到最基本的住宅需求。上節課提到台灣當前百分之 90 是由私人提供，政府提供的量很少，這使台灣的住宅市場為完全市場導向為主。在有限資源下政府不要將所有資源都拿去興建社會住宅而是解決其他市場上問題，這會比興建設會住宅的效益更大。不過美國與台灣思考的面相不一樣，最終造成資源浪費或者沒有效率的情形。

張老師：這本是很早期的書，是在講美國的住宅政策，這章後面附錄是技術部分但一般同學對此並不是很有興趣，不過主要是強調一個經濟學家是怎麼看待住宅政策的資源分配：最大的討論點在於資源的分配，經濟學說的是如何有效分配，政策也是，但是問題在於選擇哪個政策、資源放多少，這裡面有五個步驟，第一個是要怎麼找到目標與政策、主目標、次目標等；再者替代方案很重要，若是一個專業者就會有很多替代方案，而且每個方案都有利弊得失，最常講的是供給面與需求面，像是住宅政策中的住宅的補貼與住宅的非補貼或者像是人口政策、區域政策，像是捷運興建這種交通政策；但有些是透過非補貼或者補貼來處理，像是假設違建都不產生出來、住宅標準符合等等，有很多東西是透過非補貼來處理。通常經濟學家是需求面補貼大於供給面補貼，需求面是直接補貼要補貼的，供給面補貼可能

產生滴漏現象，通常資源分配會需求面上。但有些需求面無法解決所以需要供給面像是社會住宅，這隱含著資源的多寡。需求面或供給面又有很多方法像是需求面有租金補貼，供給面像是建新房或者舊房整建維護。每個決策都是資源分配要放多少，當然也須了解資源的限制，然後再評估替代方案；再者是決策像是成本效益分析，當然現在還包括非量化分析，不過這是很典型的經濟學者或者美國在制定國家政策的邏輯及經驗心得，台灣與美國不一樣在其邏輯性很強，台灣的住宅政策一般都缺乏。台灣較多為供給面因為比較不會傷到既得利益者，像是增加社會住宅，這樣使開發商不會有太大壓力，又讓弱勢者可以看到實體而有一些感受，這是由選舉產生的效果。

導讀

下一個家在何方，馬修·戴斯蒙

報告人：辛佩霓(參見投影片)

報告摘要：

1. 作者簡介
2. 本書概述
3. 人物關係
4. 章節案例
5. 結論

張老師：第一個想法是美國底層真的太悲慘，要在台灣找到這樣的社會真的很少，過去從未聽聞，但因為沒有對此做過研究所以不知道。由於有做過調查而實際去看過所以很有感覺，台灣是真的很少有這種事，尤其是驅離這件事，台灣是還沒到這樣的狀況。從中來看理搾窮人是非常好賺錢的，賺有錢人還不是很好賺，但這種窮人自己剝削窮人更痛心而難以描述。這因為是一個實際的狀況，可以了解底層的狀況以及如何生存，不過還好社會福利有在運作以及一些補貼等。這位社會學者最後提出租屋券比較能夠解決問題，當然絕對不是蓋房子，這樣才能真正幫助底層的人，雖然租屋券還是有問題，但可以給予更多元的方式，這才比較符合公平效率，這完全符合經濟學家的想法，通常社會學家不是這樣講的，這個社會學家因為相當深入後回歸到自己的感觸。由於要做此調查他深入了這個社會，一開始這些窮人是不歡迎的，但還是努力跟他們做朋友。這種現場直擊的感覺讓人感覺很深刻，不過這當然跟台灣的狀況很不一樣，這有點悲慘世界的感覺，無論是租屋還是有房子住，但這種窮人的生活下，房東對窮人的壓榨上是相當明顯的，有時覺得不知該怎麼說。在三四十年前有看過一本書叫做《六個墨西哥人家庭》，這是以人類學為出發點，研究者和這些窮人家庭共同生活了五六年並記錄下來。人類學家跟社會學家是不一樣的，人類學家是融入，社會學家則是保持

中立並觀察，這兩個的角度是不一樣，但一樣的是現場直擊，之前台大社會系有學生是在寫酒家女的故事，寫那些賣淫的故事甚至還讓自己成為一份子，很多東西都付出相當代價。

谷元：我認為本書其實不一定真的反對公共住宅的建設，雖然文中提到聖路易那個公共住宅只使用了十八年，其最主要原因是沒有維護，而維護的資金則已被斷絕，公共住宅本身不一定是很糟的，若沒去維護衰老的速度會更快；再來提到租屋券，基本上我很認同作者的想法，剛剛提到的房租多了100美元的案例其實是因為公允租金的算法而來的，因為公允租金會將較好跟較貧窮的郊區都納入一起計算，因此作者提出要利用大數據去更準確的算出當地的租金多少，以避免多餘的浪費，而且這個浪費反而會使一年有幾十萬的人無法受到補助。只是在租屋券能不能改變甚麼其實是有很大的疑問的，在《城市的勝利》中也提到了租屋券的實驗，透過租屋券讓貧窮的人住在富有的區域以及貧窮的區域看有甚麼改善，但結果僅是讓住在富有的區域的人住的條件變得比較好，其他還是沒有甚麼改善，因此《城市的勝利》的作者在懷疑租屋券是否能夠改變人。這本書所講的故事其實房東跟房客都是有屬於自己的壓力，像是房東舍蓮娜在某個月突然被扣了水費之類的費用導致帳戶幾乎沒有錢，雖然對比去牙買加旅遊或者去賭場賭一把，但是房東本身也可能過得很辛苦，另外在驅離上房東首先會面臨的是租屋的空窗期，再來驅離本身也會有一些手續要完成。驅離有分五天、二十八天無理由以及當日直接驅離的，只是這要負擔大概六百美元的費用，房東本身自己並不是沒有屬於自己的問題。另外最嚴重的應該是在房客的問題，受限於美國自己的兩黨制所展現的政策問題，以工代賑是誕生於保守黨再次執政之結果，本來是可以直接領聯邦救濟金，但之後則改成需要每月工作三十小時才能，而書中所提的人物大部分是領W-2，這都是有些障礙。另外雖然聯邦救濟金有六百二十八美元，但是除了房租以外尚要負擔瓦斯費或者電費等等，如果發生偷電可能會有二百美元甚至是上萬元的支出不等，這些都是窮人無法負擔的，若窮人因為其他費用將會使生活左支右絀，有可能會欠房租，而且一些基本支出也會付不出來。從兩千年開始房租雖然不一定有漲，但是他們的生活基本費用卻漲了百分之五十。

張老師：書的內容很多，我想分享的是他山之石可否攻錯？重要是回到台灣的情況下有甚麼樣的想法。當然有些東西是無法直接對照，但台灣的租屋市場上其實也有一些問題，若不了解租金或者品質狀況如何，以致於我們的租金補貼狀況又如何。在學術界的立場租屋市場解決的確是居住正義或者是貧富差距上是可以投入更多資源的，因此在看了這本書後應該會有更深的感觸，無論是租屋市場本身還是其他。反過來講，在政府的公共住宅政策上，應當反給予租屋有更多的投入，而不是剛剛所講的一味地蓋房子。剛剛聖路易的例子是很典型的例子，當初還聘請有名建築師設計成很漂亮的房子，但因為沒有維護最後被炸掉，當看到公宅被

炸掉是很震撼的。美國也是開始從供給面變成由需求面著手，需求面的補貼有很多種，在臺灣的需求面補貼則是透過補助租金而非租屋券，租金補貼是固定的而美國的則是公允租金補貼，若看巴黎不出售就是公允租金的概念，若透過公允租金的概念讓不同負擔能力的人負擔不同的租金但享有相同的品質，當然這種講法跟租屋補貼的系統與方式與台灣比較一致的不一樣，像是台北市是補貼四千塊。租屋市場是很有趣的，但更在意的應該是讓租屋市場的資訊透明，房東與房客的關係很清楚，契約的規範也很清楚，不會住在裡面但隨時被趕走，另外也有很多例子是房客欺負房東；惡房客、惡房東應該要消除讓市場更加友善，台灣的租屋市場是越來越縮小的，因為租屋的環境很爛，因此迫使大家會去買房子，這是考量安全性。因此應當是讓大家有自由的選擇之權利，想買房子或者是租房子，像是瑞典就是寧願住在公宅裡面，即使有權利可購買但也不要，這種讓大家有租屋的權利而不會有壓力，但在有土斯有財、住者有其屋的想法下也很難有短期的改變，只是也不要被書中所提的狀況而感到灰心。