

# 臺灣地區空屋調查分析

彭建文 陳永森 張金鵬 林秋瑾

在1990年住宅普查時，臺灣地區空屋數為68萬戶，空屋率為13.29%，而根據主計處最近所公佈的資料顯示，1993年1月臺灣地區空屋數達82萬戶的天量，且仍不斷持續增加中。雖有人質疑此一數據的可信度，認為此與政府刻意打壓房價有關，但根據一項針對民間不動產業主管級以上人員所作的調查顯示，將近一半的受訪人認為此數據尚屬可信，可見主計處所公佈的數據雖可能略有偏差，但空屋太多卻是不爭的事實。我們也可以清楚認知，當前國內最嚴重的住宅問題，並非住宅存量不足，而是因住宅市場機制不健全，造成房價昂貴，社會中無殼蝸牛充斥，但同時卻有龐大空屋閒置，造成巨大社會資源浪費的不合理現象。

目前國內空屋資訊僅見於每10年一次的普查，而且普查中只有空屋的數量與建築類型兩項資訊。龐大的空屋量只讓我們意識到空屋問題的嚴重性，但對於解決空屋問題所需瞭解的相關重要資訊，卻付之闕如。

在現有空屋研究中，大多僅止於空屋理論或政策面的探討，從未有人實際對空屋進行調查，本研究透過個案調查方式，對臺灣地區各縣市的不同空屋類型，進行空屋實質環境、空屋原因、空屋所有權人屬性、未來使用計畫以及配合政府國宅使用意願調查，初步發現一些有趣的現象，此對揭開臺灣地區高空屋率的神祕面紗，以及未來解決高空屋率問題的政策研擬，應有相當程度的助益。

關鍵字：空屋、問卷訪談、個案研究

## 臺灣地區空屋調查與個案分析

### 一、前言

空屋資訊對於政府住宅政策的擬定、建築業者的投資決策以及購屋者的購屋選擇而言，是相當重要而不可或缺的要素。但目前國內空屋資訊僅見於每10年一次的住宅普查，且在普查中有關空屋資訊只有空屋數量與建築類型兩項，對於政府、建築業者及廣大購屋者所需瞭解的相關重要資訊，卻付之闕如。

不斷創新高的空屋數與高空屋率早已成為國內住宅市場最引人注目的特徵，也是國內建築相關業者揮之不去的夢魘。然而一般民眾，甚至政府相關單位，雖意識到龐大空屋的嚴重性，卻無法從中瞭解空屋問題之根究，究竟這些空屋是如何形成？空屋之實質環境與居住條件如何？空屋能否再利用？空屋所有權人對空屋之處理方式為何？是否有意願配合政府相關住宅政策以統合運用？這些課題之調查與研究，均為解決空屋問題重要而有效之資訊。

要根本解決住宅問題實有必要對高空屋率現象加以深入分析，但國內相關的空屋研究卻長期為政府及一般學者所忽視，現有空屋文獻大多僅對普查之空屋現象加以分析，如經建會都住處(1985)、楊重信、陳春益(1987)、李瑞麟、陳蓓如(1993)，而張金鶚、彭建文(1994)雖曾利用臺電用電不足底度(以下簡稱不足底度)(註一)資料澄清臺灣地區各縣市歷年空屋現象，並進行實證分析，但他們亦未實際對空屋作調查，且該文並未實地調不足底度戶與空屋間之關連性，這些都均是我們迫切想知道答案的問題。

若無法對上述根本問題加以分析與澄清，則談不上擬定有效的空屋利用策略，進而解決日益嚴重的住宅問題。因此，本研究最主要的目的在於澄清不足底度戶與空屋間之關係，並透過空屋問卷訪談及典型空屋個案分析，突破現有空屋資訊缺乏之限制，以進一步瞭解目前空屋之現況、空屋形成原因、空屋所有權人之屬性及其未來使用計畫，以此作為政府解決空屋問題以及日後住宅相關調查之參考依據。

本文共分五節，除第一節前言外，第二節為空屋現況分析，第三節為不足底度戶與空屋關係之澄清，第四節為空屋調查結果分析，第五節則針對典型空屋個案加以分析，最後是結論與建議。

### 二、空屋現況分析

目前臺灣有關空屋的調查，只有1980年及1990年兩次的普查，雖然1981-1989年間有主計處的住宅專案調查，但並未對空屋加以調查，因此，無法得知兩次普查間及1990年以後各縣市空屋率的變化。在1980年住宅普查時，臺灣地區空屋數約48萬戶，空屋率為13.09%，而在1990年住宅普查時，空屋數增加為68萬戶，空屋率為13.29%，兩次普查的10年間，空屋約增加20萬戶，平均年增加率為4.17%。僅依據現行兩次普查的有限資料，實在難以得知臺灣地區歷年空屋率的變化，而根據張金鶚、彭建文(1993)利用不足底度資料推估之結果發現，高空屋率長期、普遍存在於臺灣地區，且各縣市的平均空屋率均相當高(見表一)，以往認為1980及1990年為空屋率高峰的觀念是不正確的，另外，依據各縣市空屋率的變化，可將臺灣地區各縣市空屋率分成成長型、飽和型、都市周圍衛星型、人口外移型、穩定發展型等五大

類(註二)。

表一 臺灣地區各縣市歷年平均空屋率--1980 1992

縣市	最低	最高	平均	標準差
基隆市	15.08	21.94	18.74	1.8455
臺北市	8.56	13.42	10.87	1.8066
臺中市	15.06	21.28	19.38	1.5437
臺南市	14.77	19.21	17.57	1.3064
高雄市	12.59	17.17	15.57	1.2538
臺北縣	15.14	22.32	18.27	2.5314
宜蘭縣	15.67	20.39	17.81	1.6829
桃園縣	14.89	24.14	17.73	2.9555
新竹市	14.79	18.78	16.63	1.3037
新竹縣	7.41	11.79	9.50	1.6210
苗栗縣	7.12	9.43	8.19	0.8580
臺中縣	11.68	20.03	15.54	3.1670
彰化縣	13.53	18.16	15.67	1.6193
南投縣	11.33	14.64	12.92	1.2620
雲林縣	8.24	10.58	9.48	0.7821
嘉義市	13.20	21.77	18.85	2.1728
嘉義縣	11.03	13.96	12.59	1.0296
臺南縣	9.60	12.80	11.13	1.2420
高雄縣	10.57	13.36	12.30	0.9841
屏東縣	7.96	9.69	8.80	0.5153
臺東縣	8.46	10.56	9.62	0.6513
花蓮縣	12.62	17.06	15.46	1.2819
澎湖縣	12.87	17.10	15.19	1.2915
臺灣地區	12.96	16.23	14.68	1.2032

資料來源：張金鶚、彭建文(1994)，p.

臺電用電不足底度資料算是目前推估空屋數量方法中，較具規模且有系統的資料，且與兩次普查之空屋戶數比較起來，差異並不算太大，如在1980年普查時，空屋數較不足底度戶數多9,169戶，兩者相差2%，在1990年普查時，空屋數較不足底度戶數多67,459戶，兩者相差10%，故若經過合理的調整，應可反映空屋的狀況。而依據最近主計處利用不足底度資料推估的結果發現，在1993年1月臺灣地區空屋數達82萬戶的天量，且仍不斷持續增加中。雖有人質疑此一數據的可信度，認為此訊息的發佈與政府刻意打壓房價有關，但一項針對民間不動產業主管級以上人員所作的調查(註三)顯示，將近一半的受訪人認為此數據尚屬可信。由此可見，主計處所公佈的空屋數據雖可能略有偏差，但空屋太多卻是不爭的事實，而我們所關切的問題是，究竟不足底度戶與空屋間之關係為何？以不足底度資料推估空屋數之可信度如何？

### 三、不足底度戶與空屋關係之澄清

由於從未有人對不足底度戶與空屋之關係進行實地調查，因而許多人質疑不足底度戶與空屋間之關係，以及應用此資料於空屋調查之可信度，為澄清應用不足底度資料來從事空屋研究之疑慮，本研究以

1993年12月不足底度資料，以隨機抽樣方式抽取四個不同類型之鄉鎮地區，檢測當時與目前其是否為空屋，同時也調查空屋形成之原因，而後以統計方法來分析其相關性。

在樣本選取方面，本研究抽取台北縣四個不同發展類型之鄉鎮從事調查，四個鄉鎮分別為永和、汐止、石碇以及深坑，其所代表之類型為：永和，發展已達飽和且人口密度高之都市周圍衛星型城市；汐止，位於都會區外圍，人口規模與建設成長速度相當迅速之地區石碇，為人口外流較為嚴重之鄉村地區；深坑，其現況與發展規模較具綜合性，類似包含上述三個鄉鎮特性之綜合體。以此四種類型之鄉鎮地區之用電不足底度資料，推估整個台灣省空屋調查與台電用電不足底度資料之配合程度。

在資料之抽取方面，本研究是以1993年12月底不足底度資料檔為母體，抽取上述四個鄉鎮地區之資料，而後再以亂數表隨機抽出總數之3%，共約350個樣本，而後根據地址尋找此屋及其所有權人，調查當初(即1993年12月底)與其目前(1994年11月)是否為空屋，及其空屋發生之原因為何。

由調查結果中發現，有效問卷共 348份，其中在1993年12月底時不是空屋之房屋只有16戶，僅佔總調查戶數的 4.6%，而回答當時是空屋者佔 87.4%，至於沒有回答或回答不知道者則佔有8%，故由此可做一較保守之假設：若以不足底度資料作為空屋調查之依據，具有九成左右之可靠度。若以地區來區分，在1993年底，不足底度與空屋兩者之相符率以深坑為最高(97.6%)，其次為汐止(93.6%)、石碇(85.7%)，永和(78.8%)為四區中最低者。可見不足底度資料與空屋是否相符，與地區之特性有關，在所抽取之四種類型地區中，都市發展程度愈高者，兩者符合程度愈低，而較靠近鄉村地區者其相關程度則較高(石碇因其樣本數較少，故誤差可能較大)，此可能與都市地區房屋持有成本與人口流動性較高，而鄰近鄉村地區則相對較低有關，但兩者間差異並不大，當然有部分也可能是因受訪者對空屋認定不同所造成。

另外，從調查結果中發現，1993年12月時為空屋，到1994年11月還是空屋或是已拆除者則佔約七成左右，亦即將近七成空屋其空屋期間將近一年，不是空屋者僅佔不到三成，實為社會資源之一大浪費。若以地區劃分，永和空屋存續將近一年者僅佔47.9%；汐止為90.91%；石碇與深坑則同為100%，此可能是都市發展程度較高地區其房屋持有成本十分高昂，故其住宅使用率相對較高，而在鄉村地區，因資訊不流通且持有成本較低，故其空屋之存續期間較長。

在空屋形成原因方面：回答租不出去者佔 13.5%，其中有23個是因找不到房客，賣不出去者佔11.8%，其中大多為因價格談不攏，至於沒有回答及回答為其他項者則各佔12.4%及62.4%。在1993年底用電不足底度但又不是空屋者，據受訪者回答是因用電量非常節省所致。

由調查結果我們發現，台電不足底度資料與空屋存在現況之符合程度約達到九成，而確定不是空屋者僅佔不到5%，可見台電用電不足底度資料在空屋相關研究中確實具有相當高之參考價值。

表二 台電不足底度戶與空屋關係調查表

地區	樣本數	82年12月為空屋	%	82年12月非空屋	%	不知道	%
永和	151	119	78.8	5	3.3	27	17.9
深坑	141	132	93.6	8	5.7	1	0.7
石碇	14	12	85.7	2	14.3	0	0.0
汐止	42	41	97.6	1	2.4	0	0.0
總計	348	304	87.4	16	4.6	28	8.0

續表二

地區	83年11月為 空屋	%	83年11月非 空屋	%	82年12月與83年11月均為 空屋之比例(%)
永和	68	45.0	76	50.3	57.1
深坑	120	85.1	21	14.9	90.9
石碇	12	85.7	2	14.3	100.0
汐止	41	97.6	1	2.4	100.0
總計	241	69.3	100	28.7	79.3

#### 四、空屋調查結果分析

##### (一)問卷設計與內容

###### 1.問卷調查對象

本研究是採資源應有效利用的觀點，將空屋定義為有門牌號碼並可供居住使用而未使用或低度使用之住宅。原預計以1990年主計處住宅普查之資料為空屋調查之母體，但因該原始資料不易取得(註四)，且該資料上只記載空屋的地址，並無空屋所有權人的姓名與地址，如此亦難以聯絡空屋所有權人，另外，當時調查的空屋在經過四年後是否仍為空屋亦未能確定，故本調查決定不採用普查的空屋資料。

本問卷調查的內容是針對不同地區、不同類型空屋(註五)的各種屬性而設計，故在空屋資料的來源方面，除依各縣市的不同空屋率特性選取外，亦配合各空屋類型來調整分派，其目的在於得以訪問到不同類型縣市的每一種空屋類型，以瞭解不同類型縣市之各項空屋特性是否有所差別？差別何在？

目前本問卷調查的資料來源，如表三所示。

表三 各類型空屋之資料來源

空屋類型	資料來源
銷售中	房屋仲介公司、建設公司
招租中	崔媽媽租屋服務中心
第二屋(別墅、故鄉舊居)	別墅區、親友
投資、保值	新社區、親友
儲存(為子女置產、未來使用、轉作其他非住宅使用)	鄰里長、親友
隨機案例	台電用電不足底度資料

資料來源：本研究

###### 2.問卷設計之重點

本研究之問卷內容可分為空屋實質環境及空屋所有權人訪談兩大部分：

空屋實質環境調查，其目的在於瞭解空屋之基本屬性如：區位、屋齡、面積、建築類型及空屋內、外部環境，並於調查完成之後，以統計方法分析其是否有相關性存在；其中第六項住宅與環境狀況之內容設計，是參照主計處"人力品質與居住環境問卷"中有關住宅部份修改而成，以此調查所有權人對此空屋之內、外在環境之滿意度，更由此分析現存空屋與其環境間之相關性，以此澄清空屋是否因其品質較差所形成？空屋是否會因品質太差而無法再利用？

空屋所有權人之訪談，其內容包括空屋所有權人屬性、空屋形成原因與歸類、未來可能處理計畫及配合政府相關政策之意願等三部份。

空屋所有權人屬性，其中包括職業、年齡、家庭總收入、家庭結構等項目，希望以此得知何種屬性者較易擁有空屋？

空屋形成原因及歸類，其目的在於瞭解一般人當初取得空屋之原因、空屋發生之時間、使用狀況、以及為何形成空屋？各類型空屋大致之分配情形為何？希望藉此得知現行空屋之利用情形及社會資源閒置之狀況。

未來可能處理計畫及配合政府政策之意願，由此可得知屋主未來將如何利用此空屋，空屋所有權人對政府未來可能採行政策之配合程度以及其所認知之重要性，以此作為政府未來擬定住宅相關政策之參考。

最後，可由問卷調查結果做比例與交叉分析來找出空屋各種特性間之關連，進而發掘出更值得研究之課題。

### 3. 調查之困難

在進行訪談完成一份有效問卷過程中，訪員可能會遇到不同程度的困難：

找不到空屋所有權人：空屋資料中除仲介公司與崔媽媽中心可獲得所有權人之姓名、住址與電話外，其餘則很難與空屋所有權人直接聯絡，而此兩類僅佔所有訪問類型之一小部份。

屋主不接受訪問：本調查原則是採面對面直接訪談方式進行（註五），在空屋所有權人極不易找尋之狀況下，亦可能因所有權人之不合作而無法訪談。

屋主不願據實以答：部份問題涉及個人隱私，如所得、房屋買賣價格等，受訪者常抱著懷疑態度，故不易得到真正之資料。

#### (二) 問卷結果分析

本研究所探討的範圍為臺灣省(不包括臺北市與高雄市)，所選取的地區包括宜蘭縣、臺北縣、台中市、高雄縣、屏東縣等五縣市，合計140戶。在140份調查問卷中，有效問卷為117份(83.6%)，樣本之分佈如表四。

表四 空屋調查之樣本分佈

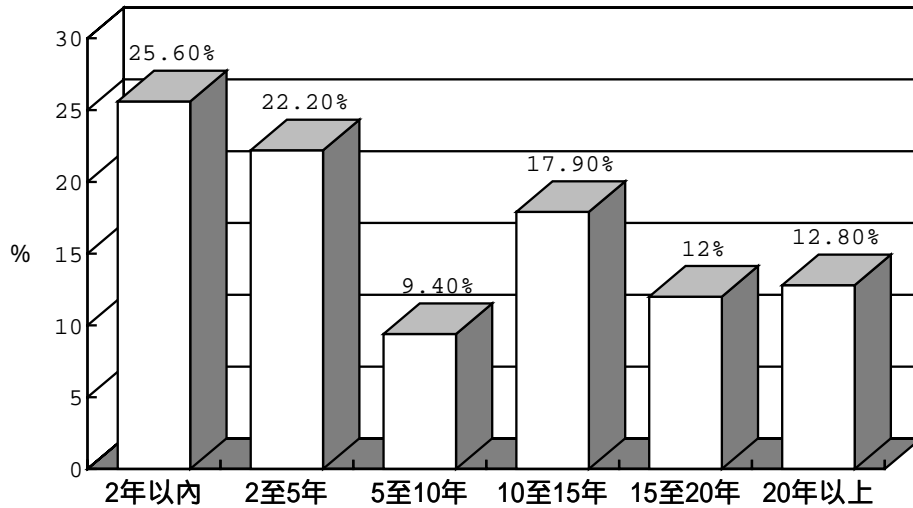
縣市	類型	特性	樣本數	有效樣本
宜蘭縣	人口外移型	發展受環境限制、人口大量外移	10	4
台北縣	都市周圍衛星型	位於都會區外圍、與大都市發展息息相關	40	32
台中市	成長型	都市規模與人口成長迅速、未來具有發展空間與潛力	50	43
高雄縣	穩定發展型	以農業發展為主或位置偏遠	20	19
屏東縣	同上	同上	20	19

### (一)空屋之實質環境

#### 1.屋齡:

在本調查空屋中，以2年以內空屋所佔比例(25.6%)最高，5~10年空屋所佔比例(9.4%)最低，但空屋的屋齡分佈尚屬平均，應能反映各種屋齡之空屋現況。

空屋的屋齡分佈

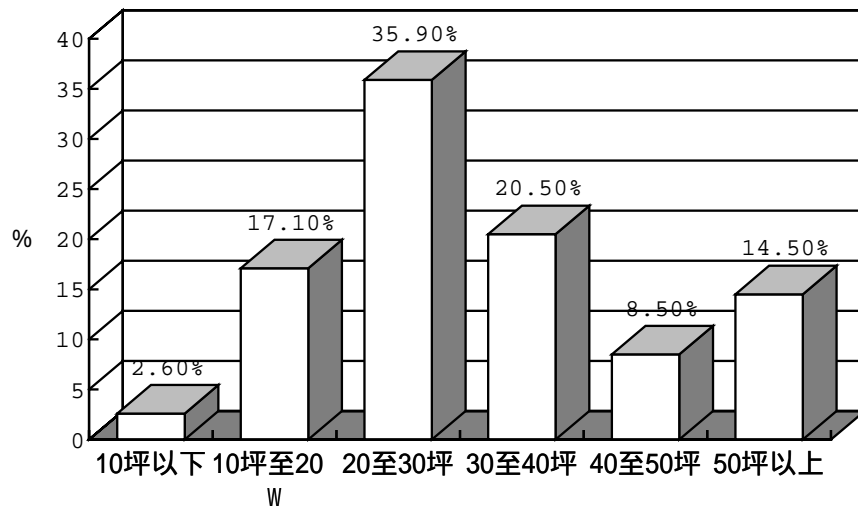


資料來源：本研究訪

#### 2.面積

就空屋面積而言，以20 30坪所佔比例(35.9%)最高，10坪以下所佔比例(2.6%)最低。由此可發現，各種面積的住宅均有可能成為空屋。

空屋之面積分佈



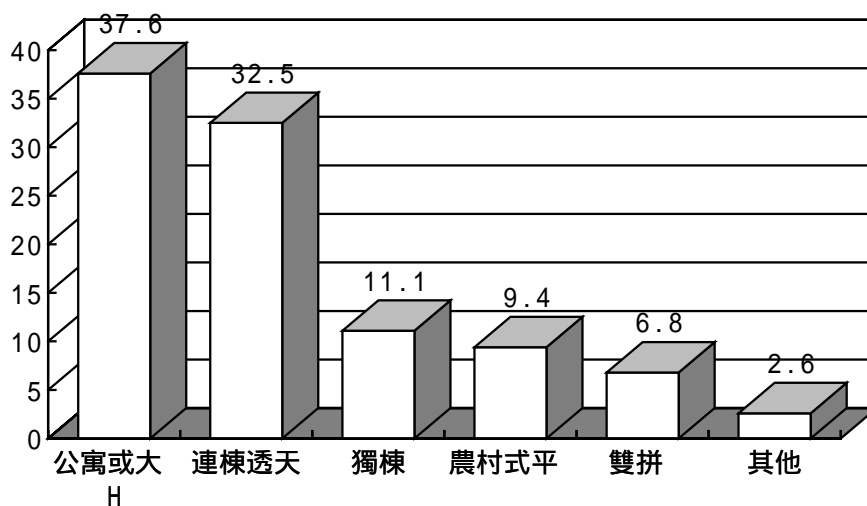
資料來源：本研究訪

#### 3.建築類型

就住宅類型而言，以公寓或大廈所佔比例(37.6%)最高，連棟透天所佔比例(32.5%)次之，其次

依序是獨棟(11.1%)、農村式平房或三合院(9.4%)、雙拼(6.8%)、其他(2.6%)。以本調查中各類型空屋之分佈狀況與1990年住宅普查相對照，雖然在住宅類型之分類上略有不同，但兩者在各空屋類型之分佈比例上，卻呈現相同之趨勢，也就是，住宅樓層愈高，空屋之可能性愈高。

空屋的住宅類型分佈

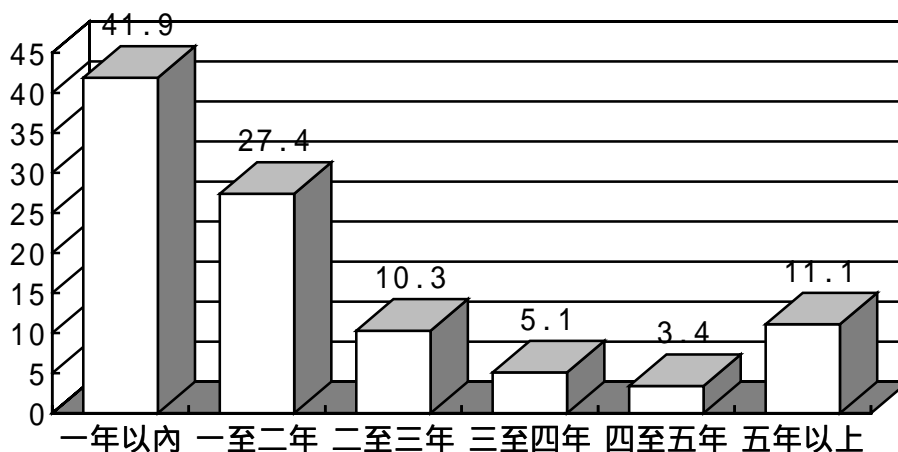


#### 4. 空屋期間

就空屋期間而言，以1年以內所占比例(41.9%)為最高，1-2年次之(27.4%)，其次依序是5年以上(11.1%)、2-3年(10.3%)、3-4年(5.1%)、4-5年(3.4%)。就平均空屋期間而言，所有調查空屋之平均空屋期間為1.3年。

就空屋之使用狀況而言，一直空著所占比例(29.9%)最高，其他均曾出租過、自住過或偶而使用，此三者所占比例相當。

空屋的平均空屋期間分佈



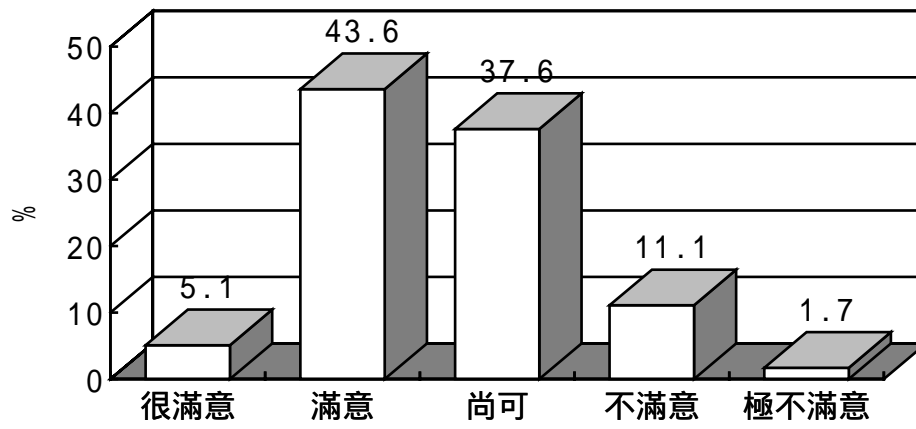
#### 5. 整體環境滿意度

就空屋所有權人對空屋之整體環境滿意度而言，以滿意所占比例(43.6%)最高，尚可次之(37.6%)，再來依序是不滿意(11.1%)、很滿意(5.1%)、極不滿意(1.7%)。由此觀之，大部分的空屋其環境狀況尚屬良好，應是可供再利用的房屋，而非環境惡劣、不堪使用之住宅，應好好



善加利用。

空屋之整體環境滿意度



## 6. 整體環境滿意度與其他項目之相關性

- (1) 就縣市而言，各縣市均以滿意與尚可佔最大多數；平均高達八成以上，其中以臺北縣之整體滿意度較高，其對空屋環境滿意度高達76%，而以屏東縣之滿意度最低，僅達21%，其中回答不滿意戶數之比例高達36%。
- (2) 就屋齡而言，我們發現，屋齡愈小者其對整體環境之滿意度較高，兩者呈負相關，也就是房屋愈新，屋主之滿意度愈高。但若屋齡若超過五年以上，則其滿意度與其屋齡則無明顯關性存在。
- (3) 就建築類型而言，以農村式平房、三合院與公寓或大廈之環境滿意度較佳，而所令人驚訝的是，獨棟住宅之環境滿意度相較其他類型住宅卻較低，不知確是如此或是獨棟空屋之屋主其環境要求較一般人為高。
- (4) 就當初購買此空屋之目的來看，以自住與投資保值之屋主對整體環境滿意度較高，可能是對自住者而言，居住品質為其選擇房屋時之主要考慮要項之一，而投資保值者則是在等待房屋增值，內外環境為其升值所考量要項之一。反倒是為子女置產者其對環境之滿意度較低，有八成為尚可或不滿意，此點頗耐人尋味。
- (5) 就空屋期間而言，空屋期間在一年內者，屋主對此空屋環境之滿意度較高，而超過一年者其滿意度則無明顯的差異。
- (6) 由空屋之使用狀況來看，以一直空閒而未曾使用過之空屋其環境滿意度較高，有七成以上的屋主對其一直空著之空屋對其環境表示較為滿意，而偶而使用之空屋其屋主對空屋之環境表示較低之評價。

表11-1 環境滿意度與空屋所在地區之交叉分析結果表

次數 百分比 列百分比 行百分比	很滿意	滿意	尚可	不滿意	極不滿意	總數
高雄縣	1 0.85 50.26 16.67	9 7.69 47.37 17.65	6 5.13 31.58 13.64	2 1.71 10.53 15.38	1 0.85 5.26 50.00	19 16.24
屏東縣	0 0.00 0.00 0.00	4 3.42 21.05 7.84	8 6.84 42.11 18.18	6 5.13 31.58 46.15	1 0.85 5.26 50.00	19 16.24
台中市	1 0.85 2.33 16.67	15 12.82 34.88 29.41	23 19.66 53.49 52.27	3 2.56 6.98 23.08	0 0.00 0.00 0.00	43 36.75
宜蘭縣	0 0.00 0.00 0.00	3 2.56 75.00 5.88	1 0.85 25.00 2.27	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	4 3.42
台北縣	4 3.42 12.90 66.67	20 17.09 64.52 39.22	6 5.13 18.75 11.36	2 1.71 6.45 15.38	0 0.00 0.00 0.00	32 27.35
總數	6 5.13	51 43.59	45 37.61	13 11.11	2 1.71	117 100.00

空屋屬性\順序	1	2	3	4	5	6
屋齡	2年以內 (25.6%)	2~5年 (22.2%)	10~15年 (17.9%)	20年以上 (12.8%)	15~20年 (12.0%)	5~10年 (9.4%)
面積	20~30坪 (35.9%)	30~40坪 (20.5%)	10~20坪 (17.1%)	50坪以上 (14.5%)	40~50坪 (8.5%)	10坪以下 (2.6%)
建築類型	公寓、大廈 (37.6%)	連棟透天 (32.5%)	獨棟(11.1%)	農村平房 (9.4%)	雙拼(6.8%)	其他(2.6%)
空屋期間	1年以內 (41.9%)	1~2年 (27.4%)	5年以上 (11.1%)	2~3年 (10.3%)	3~4年 (5.1%)	4~5年 (3.4%)
環境滿意度	滿意(43.6%)	尚可(37.6%)	不滿意 (11.1%)	很滿意 (5.1%)	極不滿意 (1.7%)	

## (二)空屋所有權人之屬性

### 1. 年齡

就所有權人年齡而言，以35 60歲者所占比例(39.3%)為最高，其次依序是60歲以上者(30.8%)、20 35歲者(22.2%)、20歲以下者(0.08%)所占比例為最低，此結果與我們從信義房屋公司所獲得資料呈相同之趨勢，也就是35 50歲者擁有空屋的比例較其他年齡層為高。

### 2. 職業

空屋所有權人之職業以民間企業職員所占比例(23.9%)最高，其他(2.6%)其他所占比例最低。但我們並未發現不同職業者間，對於擁有空屋有明顯之差異存在。

### 3. 擁有空屋數

就空屋所有權人家庭所擁有房屋數而言，以2棟所占比例(47.0%)最高，1棟次之(25.6%)、而後依序是3棟(12%)、5棟以上(4.3%)、4棟(3.4%)。可見空屋所有權人家庭擁屋數大多在2戶以上。

### 4. 家庭總收入

就空屋所有權人家庭總收入來看，以40 60萬所占比例(16.2%)最高，500萬以上所占比例(1.7%)最低。但由空屋所有權人家庭總收入之分佈來，各階層擁有空屋比例相當平均，各所得階層均可能擁

### (三)獲得空屋原因與空屋類型

1. 從獲得空屋之原因來看，以自購所占比例(76.1%)最高，繼承次之(20.1%)，贈與所占比例(0.03%)最低。而從購買該空屋之目的來看，以自住所占比例(50.1%)最高，其次依序是投資保值(24.7%)、為子女置產(13.9%)，轉作其他使用(4.5%)。

#### 2. 空屋類型

就空屋之類型而言，以儲存所占比例(38.2%)最高，其次依序是第二屋(16.3%)、銷售中(14.6%)、等待景氣(14.6%)、招租中(12.9%)、其他(3.4%)。但究空屋之原因來看，為子女置產、未來自住、銷售中、招租中以及等待景氣等，均有相當的投資、保值意謂，也就是在現有龐大空屋中，因投資、保值目的而持有之空屋應有相當大之比例。

項目\順序	1	2	3	4	5	
取得空屋原因	自購 (76.1%)	繼承 (20.1%)	贈與 (0.03%)			
當初購買目的	自住 (50.1%)	投資保值 (24.7%)	為子女置產 (13.9%)	轉作其他使 用(4.5%)		
空屋類型	儲存 (38.2%)	第二屋 (16.3%)	銷售中 (14.6%)	等待景氣 (14.6%)	招租中 (12.9%)	其他 (3.4%)

#### 3. 空屋之類型與其他項目之相關性

- (1)就各縣市而言，高雄縣與台中市之空屋中以儲存為目的之空屋所佔比例最多，其次是屏東縣；而台北縣則有相當比例之空屋為出租或出售中。
- (2)就建築類型而言，農村式平房或三合院式空屋以第二屋使用或儲存較多；獨棟之空屋亦以儲存形式佔最大多數；而連棟透天式空屋作為儲存之用者達五成以上；公寓或大廈之空屋其分配則較為平均，銷售、招租與儲存則各佔約三分之一。
- (3)就空屋整體環境而言，各種類型之空屋其滿意度無較明顯的差異，滿意與不滿意者皆佔約一半，此可看出空屋類型與環境滿意度並無太大之相關性存在。
- (4)就擁有空屋數而言，擁有三棟房子以內的空屋屋主，其空屋歸類以儲存佔較大多數，其餘無法由所得之資料看出差異。
- (5)就獲得空屋之原因而言，以繼承方式獲得空屋其類型主要為第二屋，其次為儲存，欲將其出售者不到二成，這與台灣所謂的「保護、不變賣祖產」之傳統有著相當深厚的關係；當初以投資保值為目的之屋主，其空屋類型是以等待景氣與儲存為最多，因為投資者必定是等待景氣復甦價格上揚時將房屋邁出，而保值者大多是房地產為保值之工具以免貶值，故其空屋類型以儲存為最多。
- (6)就屋主當初購買此屋之日而言，以自住為目的者其空屋類型以儲存佔最大多數，可能是所購置之房屋大半是第二棟或是第二棟以上之房屋，並不急著進住所以才能閒置下來，其次，以投資保值型之空屋以等待景氣者佔較大多數，而為家人或子女置產者其目的與購屋自住之類型十分相同，購買房屋之目的並不急著使用大多是預計未來使用，故此類型之空屋以儲存型態佔最多。
- (7)就空屋期間而言，調查空屋中以空屋期間以一年以內者為最多，佔約總調查數的五成，而此類型之空屋則以儲存者為最多，約佔一半，由此可約略推估出新買入之空屋其屋主在近期較無處理計畫或是此屋尚待處理；而空屋情形存續已超過五年者，其類型亦以儲存為最多這可能是因屋主對此屋並無任何處理計畫或計畫不可行而使空屋情形持續。
- (8)就空屋之使用情形而言，一直空著的空屋以銷售中與儲存之類型佔最多，因為銷售中之房屋隨時都可能賣出，故較不可能住進使用，相同的如前述，儲存者其屋主大多並未急於使用此空屋，所以多為持續空著而未加以處理；也有部份為儲存而購置空屋之屋

主偶而使用此房屋，未能充分利用。

表11-2 空屋所在地與空屋歸類之交叉分析結果表

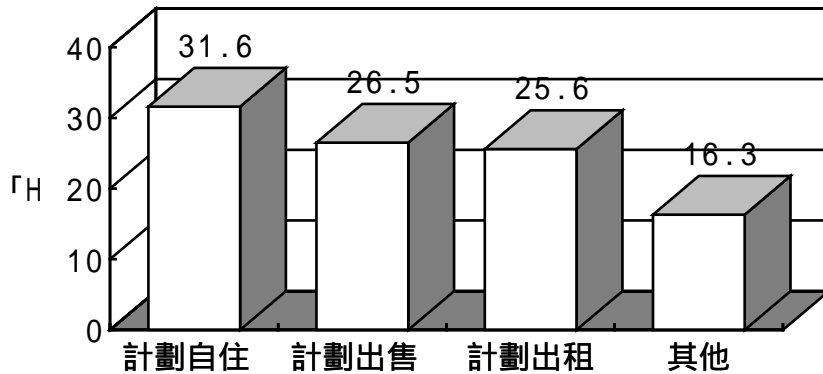
次數 百分比 列百分比 行百分比	沒有回答	銷售中	招租中	等待景氣	儲存	第二屋	其他	總數
高雄縣	0	3	1	2	10	3	0	19
	0.00	2.56	0.85	1.71	8.55	2.56	0.00	16.24
	0.00	15.79	5.26	10.53	52.63	15.79	0.00	
	0.00	18.75	7.14	12.50	22.73	16.67	0.00	
屏東縣	1	0	1	5	8	4	0	19
	0.85	0.00	0.85	4.27	6.84	3.42	0.00	16.24
	5.26	0.00	5.26	26.32	42.11	21.05	0.00	
	20.00	0.00	7.14	31.25	18.18	22.22	0.00	
台中市	3	4	6	6	15	8	1	43
	2.56	3.42	5.13	5.13	12.82	6.84	0.85	36.75
	6.98	9.30	13.95	13.95	34.88	18.60	2.33	
	60.00	25.00	42.86	42.86	34.09	44.44	25.00	
宜蘭縣	0	0	0	1	1	2	0	4
	0.00	0.00	0.00	0.85	0.85	1.71	0.00	23.42
	0.00	0.00	0.00	25.00	25.00	50.00	0.00	
	0.00	0.00	0.00	6.25	2.27	11.11	0.00	
台北縣	1	9	6	2	10	1	3	32
	0.85	7.69	5.13	1.71	8.55	0.85	2.56	27.35
	3.23	28.13	19.35	6.45	32.26	3.23	9.68	
	20.00	50.00	42.86	12.50	22.73	5.56	75.00	
總數	5	18	14	16	44	18	4	117
	4.27	13.68	11.97	13.68	37.61	15.38	3.42	100.00

### (三)未來處理計畫

#### 1. 未來處理計畫

從空屋所有權人對空屋之未來處理計畫來看，以計畫自住所占比例最高（31.6%）、其次依序是計畫出租(26.5%)、計畫出售(25.6%)，其他(16.2%)。

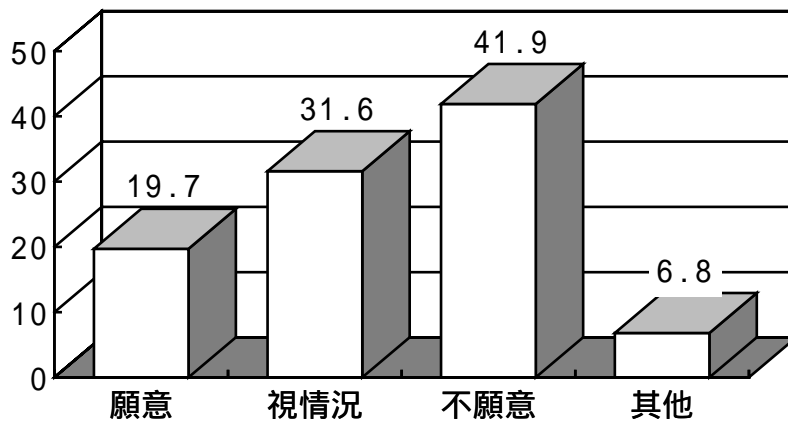
空屋之未來處理計畫



#### 2. 配合政府國宅使用之意願

空屋再利用之最主要決定因素是在於屋主是否願意提供其所擁有之空屋，將這些空屋統合出租或出售給需要住宅之民眾。從空屋所有權人將空屋提供政府作為國宅使用之意願來看，將近有51.5%的空屋所有權人有可能將其空屋提供政府作利用，包括完全願意(19.7%)、看情況次之(31.6%)，而不願意比例為41.9%，其他占6.8%。

將空屋提供政府作為國宅使用之意願



#### 3. 配合政府國宅使用之意願與其他項目之相關性

- (1)以縣市來看，以屏東縣與台中市之配合意願最高，各有超過七成的屋主願意將其空屋配合再利用；而高雄縣與台北縣之空屋屋主則有超過七成並不願意將其空屋推出再利用，不同縣市間竟有如此大之差異。
- (2)以建築類型分析，以連棟透天之空屋屋主其配合意願較高，而公寓大廈之屋主配合與否則各佔約一半，其他形式之空屋屋主則有超過一半不願意將其空屋提供做為出租之用。
- (3)以對環境滿意度來看，對其空屋實質環境較不滿意之屋主，對空屋之提供較為熱衷亦較願意配合，其他之配合意願則無較大之差異。
- (4)就職業對來看，其中以軍公教、民間企業主管及自由業者對政策之

配合度較高，而其他職業之屋主其配合度則無較大之差異。

- (5)以所擁有之房屋數分析，其中以擁有兩棟房屋之屋主對政策之配合意願最高，而只有一棟房屋之屋主對此政策較不願意配合，而其他則無差異。
- (6)若空屋期間分析，我們可看出一相當有趣之現象，空屋情形出現在一年以內與五年以上之空屋屋主對再利用政策之配合意願較低，而一年到五年間之空屋屋主之配合意願較高，可能是一年以內之空屋屋主對此空屋另有用途或計畫，所以較不願意配合，而五年以上之空屋屋主對空屋情形已較為習慣，所以繼續原來之使用狀況不加以改變，故較不願意配合。
- (7)若以當初購屋之目的分析，以投資保值、轉作其他使用與為子女置產者其配合之意願最高，屋主亦可在其未能利用此空屋之前增加其利用效益或收益，而其他目的者之配合意願相對則較低。
- (8)若以空屋形成原因分析，空屋以租不出去者對政策之配合較高，因為其原本即想要將此屋出租利用，所以其配合意願較高；而空屋因賣不出去者，其屋主配合意願則各為一半。
- (9)就空屋歸類來看，以招租中或計畫出租之空屋屋主，其配合意願最高，而計畫出售或出售中之空屋屋主較不願意將空屋提供出租，約七成之屋主表示不願配合，因其屋主希望在短期間即能將此屋售出。其他類型空屋之屋主對政策之配合意願差異不大，贊成與反對各佔約一半。

#### 4. 空屋所有權人對政府解決空屋問題政策之看法

對於政府解決空屋問題之政策，依空屋所有權人角度來看，依加權平均其重要性排列依序是：

- (1)政府應建立長期穩定整體的住宅政策，以避免民間大量搶建，造成房屋滯銷。(25.04)
- (2)健全購屋貸款之金融制度，以提高人民購買能力。(22.48)
- (3)均衡區域與城鄉發展。(15.4)
- (4)改善投資環境，增加投資管道，減少國人對房地產的投資需求。(9.57)
- (5)健全住宅資訊，以加速買賣或租任雙方之流通機會。(6.4)
- (6)加速老舊與功能、設備不良之空屋更新或整建。(6.3)



(7)制定住宅出租管理規則，健全住宅出租市場。(3.92)

(8)增加房屋持有成本。(3.69)

空屋採行之政策與空屋歸類之交叉分析結果表

次數 百分比 列百分比 行百分比	沒有回答	銷售中	招租中	等待景氣	儲存	第二屋	其他	總數
沒有回答	2 1.71 33.33 40.00	1 0.85 16.67 6.25	0 0.00 0.00 0.00	1 0.85 16.67 6.25	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	2 1.71 33.33 50.00	6 5.13
願意	0 0.00 0.00 0.00	2 1.71 8.70 12.50	5 4.27 21.74 35.71	3 2.56 13.04 18.75	7 5.98 30.43 15.91	5 4.27 21.47 27.78	1 0.85 4.35 25.00	23 19.66
不願意	2 1.71 4.08 40.00	11 9.40 22.45 68.75	3 2.56 6.12 21.43	5 4.27 10.20 31.25	20 17.09 40.82 45.45	7 5.98 14.29 38.89	1 0.85 2.04 25.00	49 41.88
看情況	0 0.00 0.00 0.00	2 1.71 5.41 12.50	6 5.13 16.22 42.86	7 5.98 18.92 43.75	17 14.53 45.95 38.64	5 4.27 13.51 27.78	0 0.00 0.00 0.00	37 31.62
其他	1 0.85 50.00 20.00	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	1 0.85 50.00 5.56	0 0.00 0.00 0.00	2 1.71
總數	5 4.27	16 13.68	14 11.97	16 13.68	44 17.61	18 15.38	4 3.42	117 100.00

從我們所調查的個案來看，空屋的實質環境大致良好，而且將近70%的空屋，其空屋期間在2年以內，此也意謂真正長期間置的空屋只占少數，大部分之空屋在最近2年內仍有供使用，是可供再利用的，並非一般人所想像的老舊、廢棄空屋。

另就所有權人屬性而言，我們發現空屋所有權人在職業、年齡及家庭年所得的分佈上，並無明顯的差異，也就是說，在「有土斯有財」的觀念蒂固下，在臺灣社會中，擁有空屋並非某一階層者的專利，各階層均可能因不同原因而擁有空屋。而綜合空屋之原因，我們可發現，不論是出售中、招租中、為子女置產、計畫將來自住、等待景氣等原因，均有相當程度的投資保值意謂，也就是在現有龐大空屋中，因投資、保值目的而持有空屋者應占相當大之比例，此點值得政府加以注意。

從空屋提供政府作為國宅使用的意願來看，將近有一半以上的空屋所有權人有可能將其空屋提供政府做運用，此點對於政府利用現有空屋的以解決住宅問題而言，應有相當正面的助益，值得政府再深入研究其可行性。而從空屋所有權人角度來看政府解決空屋問題之政策而言，空屋所有權人認為最重要可行的方式包括，建立長期穩定的住宅政策、健全購屋貸款的金融制度、及均衡城鄉發展，而重要性較低的則有，增加房屋持有成本、制定住宅出租規則、及加速老舊住宅更新等，但換做政府角度來看，真正可促進空屋有效利用的方法，正可能是空屋所有權人認為較不重要的方法，此乃因兩者立場不同之故。

#### 四、個案分析

本問卷調查除對空屋之實質環境、空屋原因、空屋所有權人屬性、空屋所有權人對空屋未來使用計畫以及配合政府國宅使用之意願等項目作調查外，另一目的在於找尋出較具代表性之個案，並透過對這些典型個案的分析與研究，希望能對目前空屋問題有更進一步之認識與瞭解，以下是我們針對問卷中不同空屋類型所選取之個案。

##### 一、個案一-建設公司銷售中

公司雖面臨此房地產空前的不景氣，且在可預期的將來仍無法看出景氣復甦的曙光，但公司仍將照預訂的營運計畫進行推案，...老闆依然信心十足地告訴員工「只怕房子蓋不起來，不會有賣不出去的房子」

該建設公司的老闆年紀約四十來歲，本身雖非為建築或土木科班畢業，但在其本身摸索以及從事建築的親友經驗相傳下，從事房屋建築至今已有多20多年，在以往住宅缺乏的年代，該公司所推出的個案，大部分均能順利出清，甚至常常供不應求，鮮少有餘屋的出現，著實為他賺了一筆可觀的財富，就像中國人「有土斯有財」的觀念歷經數千年的風雨飄搖，依然屹立不搖，「只怕房子蓋不起來，不會有賣不出去的房子」成為他堅信不移的經營哲學。根據該老闆以往成功的經驗，他認為在此房價高昂的年代，價低量大而品質尚可的產品，將是一股永不退流行的時代潮流，尤其是眼見國內仍有龐大的無殼蝸牛，更堅定其信心。

本個案頗能符合該老闆的產品理念，位於勞工聚集的臺北縣，樓高12層，總戶數約 300多戶，屬於「小三房」的產品，目前該個案已完工取得使用執照，卻依然無法達到預期的結案目標，由頗具身價的「預售屋」變成議價空間相當大的「餘屋」。由於銷售小姐不願告知確實的空屋數量，我們從整體荒涼的外觀來看，目前雖有部份住戶已遷入，但已遷入者應不多，況且我們還不時見到已有部份房屋外牆貼出「售」、「賠售」、「急售」的紅單，據此判斷應有相當數量的空屋。

我們從該個案附近的其他個案來看，我們可發現，銷售狀況不佳並非該公司所獨有，而是一普遍的情形，銷售小姐們深深感受到房子愈來愈難賣的壓力，除了平時門可羅雀外，以往星期假日、國定假日的購屋人潮也不復往常，大部分的時間，他們均處在一補粧、閒談的景象。諷刺地，雖然已有許多銷售不佳的前車之鑑，但附近仍有不少空地正準備大肆整地、裝潢接待中心，而歸咎該個案空屋原因，最主要是面臨整體房地產市場空前的不景氣，雖近年房價已略有下降，但下降幅度仍相當有限，一般民眾的購屋能力仍無法配合，市場上有太多的空屋存在，短期已有供過於求的趨勢，加以政府近來的一連串的「利空」措施，如：大量釋出農地、由政府興建「六萬元一坪」的勞工住宅、公佈82萬戶的空屋數、全面實施容積率管制、恢復課徵土地交易所得稅... 以及接連而至的各項選舉，更使得購屋者心存觀望而裹足不前。

房屋無法順利出清，公司不但無法有收入進帳，尚必須支付貸款利息及相關稅負，成為公司一大負擔，該公司雖面臨房地產空前的不景氣，且在可預期的將來仍無法看出景氣復甦的曙光，但在公司目前仍有閒置土地未開發(利息資本化將增加土地成本)、即將全面實施容積率管制以及公司業績成長的壓力下，公司仍將照預訂的營運計畫進

行推案，為了化解龐大的空屋壓力，除加強目前的企劃、行銷體系外，公司正積極籌劃股票上市以增加籌資管道，並涉足仲介業，準備接手後續的餘屋銷售，老闆依然信心十足地告訴員工「只怕房子蓋不起來，不會有賣不出去的房子」，期望全體員工共體時艱，準備長期奮戰。

談到是否可能將房屋提供政府作為國宅或安置拆遷戶？老闆坦白說：「想都沒想過，以政府目前處處打擊業者生存空間的作為來看，建商本身不可能對政府有太多的期望，建商應自求多福」。

## 二、個案二-仲介公司出售中

年紀日大，加以相互扶持的老伴因病去世，禁不過子女再三要求，王太太終於決定將該屋出售而搬與兒女同住，該屋雖曾自行貼紅條子出售，但卻因價格無法談妥，而且所貼紅條子經常「無故失蹤」...目前該屋委託房屋公司銷售中。

王太太年紀已近七十歲，屬於退休之公務人員，育有二男二女，由於思想開明，因此並不要求子女婚後仍需與父母同住，自從兒女一個個成家立業搬出家門後，家中人口就只剩下相依為命的老伴，兩人共同居住在尚大的房子裡，雖沒有昔日的喧嘩熱鬧，倒也清淡悠閒，而子女偶而假日亦會攜家帶眷返家重聚，使平淡的生活增添不少歡樂。

王太太原住在中和景平路大華戲院後的巷子內，為一公寓式的建築，樓高四層，該屋為第二層，面積將近三十坪，屋齡約十年，附近交通方便，生活機能及公共設施尚屬良好，整體而言，除房子稍微舊一些，其他並無什麼缺點。

該屋之所以成為空屋主要是因為，王太太年紀日大，加以去年與王太太相互扶持的老伴因病去世，子女經商量後決定以輪流照顧之方式，共同照料母親，禁不過子女再三要求，王太太終於決定將該屋出售而搬與兒女同住，該屋雖曾自行貼紅條子出售，但卻因價格無法談妥，而且所貼紅條子經常「無故失蹤」（據其推測可能為仲介或相關人士撕走）而無下文，該屋目前空屋期間約兩個月。為使該屋能順利提早售出，目前該屋已與某房屋公司簽訂委託銷售契約銷售中。

談及是否願意將該屋提供政府作為國宅或安置公共工程拆遷戶使用？王太太回答，「只要政府能提供合理的條件，應該沒有問題，反正房子就是要給人住的嘛！」尤其是高達4%的仲介費用，更令王太太略有不甘。

## 三、個案三-投資保值(等待景氣)

家庭所擁有之房屋數則超過四棟，除現在所住的這棟之外，其餘的房子都為待售之空屋，他的理財觀念是，買到價格還不錯的中古屋，然後在趁價格上漲時脫手賣出以賺取差價，在買入與賣出間很少對房子做任何使用.....

此空屋位於板橋市區，目前待售中，屋主於半年多前購買此屋，購買目的是為了投資增值。由於位於後火車站附近，地點相當好，購買時價格為一千多萬元，在一大樓之中，面積有四十多坪，在購買之後，因適逢房地產不景氣，無法找到合意的買主，所以暫時空著等待機會，在這段等待的期間，屋主曾經打算出租，但又考慮要出售且一直沒人來租，所以就一直空著。據屋主所言，此屋之內在環境十分良好，唯一的缺點是因較靠近鬧區，所以外部環境稍為混亂、吵雜，但整體而言，屋主對空屋環境還相當滿意。

屋主是在臺北醫院上班的醫生，每天由鶯歌通車到臺北上班，目前和妻子、父母同住，其家庭年收入較保守的估計超過兩百萬，家庭所擁有之房屋數則超過四棟，除現在所住的這棟之外，其餘的房子都為待售之空屋，他的理財觀念是買到價格還不錯的中古屋，然後在趁價格上漲時脫手賣出以賺取差價，在買入與賣出間很少對房子做任何使用，大多一直空著。以所調查到的這棟空屋為例，空屋情形已出現超過半年之久，雖然在投資時有利息的壓力，但屋主認為其所賺得之價差足可負擔空屋期間之利息，所以也就樂此不疲，將買賣中古屋作為理財的方法。

由於屋主所購買的房子都是馬上想要伺機出售，所以對於政府空屋的相關政策並不十分熱衷，他認為政府應以改善投資管道、健全房屋資訊來著手改善空屋問題。

#### 四、個案四-第二屋(故鄉舊居)

由於工作的關係，目前和老公帶著兩個小孩在臺北打拼...  
....，目前將此老家當作第二屋使用，每當過年過節、祭祖掃墓或休閒度假時回屏東時可以使用，以免回鄉下還要住旅館或親戚家造成不便，也因為是祖產，所以不想也不能出售，而出租也嫌麻煩，所以就一直空了下來....

屋主生長於南臺灣的屏東，由於工作的關係，目前和老公帶著兩個小孩在臺北打拼，本身擁有外國博士學位，於學成歸國後，就在臺北某國立大學擔任教職，先生是位平實的上班族，夫婦倆都十分勤儉，家庭年所得大約二百萬左右，屬於高學歷、高所得的家庭。

對於投資理財之觀念，令人相當訝異的是，屋主採取相當保守、傳統的方式，與其高學歷的背景相當不符，她所賺取的錢幾乎完全投資在不動產，目前擁有三棟房子，但平日僅以一台車齡近十年的老福特代步，因為她和一般傳統臺灣人的觀念相同，認為投資不動產是最簡單、最實在也最能保值(或升值)的投資方式，一般的動產，如汽車屬於消費財，不但會折舊還需要不少的維護費，只要有部舊車可代步就好，所以寧可捨去一些物質享受來投資較有保障的不動產。

目前其所擁有的房子，一棟在屏東、兩棟在臺北，臺北的兩棟房子是自己所存錢投資置產的，其中一棟是夫婦倆和兩個小孩自住，另一棟則出租給外國航空公司的飛機駕駛；至於位於屏東鄉下的房子則是繼承所得之祖產，先生的兄弟們因工作關係都移居外地，所以只有公婆住在老家，幾年前公婆相繼過世後，迄今老家已經空下來有三年多了。

此空屋也就是屋主的老家，興建於日據時代，面積相當大，在七十八年時曾把房子後段拆除重建，保留整修前半段，所以房子整體來說算是滿新的。目前屋主是將此老家當作第二屋使用，每當過年過節、祭祖掃墓或休閒度假時回屏東時可以使用，以免回鄉下還要住旅館或親戚家造成不便，也因為是祖產所以不想也不能出售，而出租也嫌麻煩，所以就一直空了下來，至於未來的處理方式，他們希望能保持現有的利用方式，沒有想到要做其他改變。

#### 五、個案五-第二屋(祖產)

本身收入雖不高，但由於祖先是村裡的大地主，所以在分家產之後，屋主仍保有許多的房地產...，他的兒女大多因結婚或就業而搬到外地...，因為此空屋為祖產，屋主不願意出售，在不缺錢用的情況下，也不想讓自己的祖產讓別人使用..

屋主為世居鄉下的農夫，世代以務農為生，現年六十八歲，本身收入雖不高，但由於祖先是村裡的大地主，所以在分家產之後，屋主仍保有許多的房地產，目前所擁有的房屋超過五棟。他的兒女大多因結婚或就業而搬到外地，前幾年老伴去世後，他就和最小的兒子住在後來新蓋的房子中。老房子(祖產)也就被空下來了，只有偶而會回去打掃，現居之新建的房子就在老屋附近，至於其他的房子大都已出租使用。

此空屋之形式為傳統農村之三合院，完成於日據時代，共有八個房間及一個大庭院，由於建造完成之年代已十分久遠，所以雖經幾次翻修，但仍稍嫌老舊，在鄉下也缺乏較為完善公共設施服務，居住品質並非十分良好，所以屋主對此空屋之環境並不十分滿意。

對於此空屋未來的處理方式，屋主目前尚無任何的構想與計畫，因為此空屋為祖產，屋主不願意出售，在不缺錢用的情況下，也不想讓自己的祖產讓別人使用。由於沒有家人或親戚想繼續居住，所以不想再行整建，目前只有保持原狀，等以後有機會再重新拆掉改建，但這也不知道該是幾年後的事了。

至於政府政策之相關事宜，屋主則說：「自己沒讀過什麼書，不懂政策是如何執行，也不知對自己是否有幫助，政府怎麼說我就怎麼做」，屋主本身沒有特別的想法，只希望稅能減免。對於空屋之再利用也無任何計畫，他提到在鄉下有許多三合院式的房子，由於面積大，有許多人與建商合作把舊房子拆掉改建成連棟透天式住宅，而後再對分出售賺錢，但因為本身並不缺錢，所以也就打消此念頭。

## 六、個案六-為子女置產

夫婦兩人曾經共同走過一段相當艱辛的歲月....，因曾深深體認無殼蝸牛的痛苦，因此認為替孩子買一棟房子是父母親的基本責任..

陳太太年紀將近四十歲，為一公家機關的基層主管，先生為一家貿易公司的老闆兼某知名社團的會長，有一個就讀於小學的孩子。目前家住中和某社區的樓中樓內，進出以富豪汽車代步，夫婦兩人曾經共同走過一段相當艱辛的歲月，他們之所以有今日可觀的地位與財富，最主要是在75年左右，當房地產景氣正從谷底復甦時，陳先生與數位朋友在臺北市近郊合夥購買一塊土地，而這塊土地的身價因日後的房價狂飆而水漲船高，轉眼間為陳先生賺得將近三千萬的獲利，其後頭腦靈活的陳太太又將這筆錢投入正值「發燒」的股市，使得他們的財富呈倍數累積。正因為陳姓夫婦發跡於不動產，使他們堅信「有土斯有財」的觀念，認為就長期而言，投資房地產只會賺不會賠。

該空屋與他們目前所住的房屋僅有數步之隔，同樣是樓中樓，面積將近六十坪，屋齡為四年，有兩個停車位，社區公共設施與管理均相當良好，空屋期間為兩年。當初之所以購買此屋是因為鄰居張先生移民加拿大而連同傢具低價求現，張太太與其先生因曾深深體認無殼蝸牛的痛苦，因此認為替孩子買一棟房子是父母親的基本責任，所以決定將該屋買下。

平時該空屋很少使用，偶而會當成家庭聚會的場所，從當初購買至今，因附近有捷運車站，因此房價漲幅不小，未來仍深具增值的潛力。

由於該空屋屬於高級住宅，所以他們沒有意願，也認為該空屋不適合作為出租國宅，目前他們仍按照當初的構想，準備將該空屋留給唯一的兒子未來使用。

今日社會中之所以有如此龐大的空屋，或許就如個案一中所述，

中國人「有土斯有財」的觀念，雖歷經數千年的風雨飄搖，卻依然根深蒂固在每一中國人的心中，屹立不搖。在所調查的問卷中，我們雖只選取六個不同空屋類型的個案加以探討，但這些案例卻是在我們生活周遭中，時常可聞、可見的小故事，它們不斷地一幕幕在這片土地上演著，或許這也正是目前臺灣社會中，空屋問題的縮影。

## 五、結論與建議

目前國內最嚴重的住宅問題，並非住宅存量的不足，而是因市場機制不健全所造成的房價昂貴，社會中無殼蝸牛充斥，但同時卻有龐大空屋閒置，造成巨大社會資源浪費的不公平、不合理現象。為能突破現有空屋資訊缺乏之限制，澄清高空屋率的謎思，並進一步瞭解目前空屋之現況、空屋形成原因、空屋所有權人之屬性及其未來使用計畫，以作為政府解決空屋問題之參考依據，我們透過問卷訪談，以個案研究之方式進行調查，由於缺乏完整的空屋母體資料以供隨機抽樣，加以空屋所有權人不易找尋，所獲得之結果雖不足以作為計量分析，但就個案研究的角度來看，卻深具意義。

從本研究之調查發現，空屋大部分是可供再利用的，且大部分之空屋所有權人也願意將其空屋配合政府做利用，但現行住宅政策並未能掌握真正問題的癥結且提出有效的解決措施，而仍不斷自行大量興建或獎勵民間興建國宅，企圖以增加住宅供給之方式來解決住宅問題，此種未能對症下藥的作法，只會造成更多社會資源的誤置與浪費。因此，我們建議政府應檢討現行大量興建出售式國宅的方式，積極加強空屋利用，研擬空屋利用的相關配合措施。

註一：關於各縣市空屋分類，請參閱張金鶚、彭建文（1995），臺灣地區空屋現象與原因分析，住宅學報第三期。

註二：關於此調查，請參閱倪子仁（1994），政府公佈高空屋率 業界問卷表心聲，租售報導，157，182-87

註三：普查的空屋原始地址資料，主計處因處理困難而交給營建署國宅組，但該組並未加以利用，並稱該資料已遺失，目前下落不明。

註四：關於空屋類型，請參閱張金鶚、彭建文（1995），臺灣地區空屋現象與原因分析，住宅學報第三期。

註五：若以電話訪談，由於問卷內容不算少（約需三十分鐘時間），電話訪問常使受訪者感到厭煩，且不易將問題陳述清楚，因而無法完成，若以郵寄則回收率不高，且多為無效問卷。然為何有將近1/4的家庭其空屋數只有1戶呢？究其原因可能有換屋（剛出售）、購屋出租，但也不排除回答錯誤之可能性。

## 參考文獻

1. 行政院戶口普查處（1985），台灣地區住宅存量與住宅狀況研究。
2. （1981），中華民國69年台閩地區戶口及住宅普查報告。
3. （1992），中華民國79年台閩地區戶口及住宅普查報告。
4. 李瑞麟、陳蓓如（1993），臺灣空屋資源浪費與利用初探，都市與計畫，第22卷第1期。

5. 倪子仁(1994), 政府公佈高空屋率 業界問卷表心聲, 租售報導, 157, 182-87
6. 陳麗春(1993), 由一九九0年住宅普查結果探討未來住宅政策發展方向, 台灣土地金融季刊, 第30卷第4期。
7. 張金鶚(1990), 住宅問題與住宅政策之研, 內政部營建屬委託。
8. 張金鶚(1990), 房地產的世界, 遠流出版公司出版。
9. 張金鶚、彭建文(1995), 臺灣地區空屋現象與原因分析, 住宅學報第三期。  
學會第三屆年會論文。
10. 楊重信、陳春益(1987), 臺灣地區居住空間水準及住宅需求之研究, 中興大學都市計畫研究所。
  
11. Belsky, E.S.(1992), "Rental Vacancy Rates and Rental Markets", Housing Economics, ,9-12.
  
12. Pozdena, R.J.(1988), The Modern Economics of Housing, Greenwood Press.
  
13. Rosen, K.T. and L.B. Smith(1983), " The Price-Adjustment Process for Rental Housing and the Natural Vacancy Rate ", The American Economic Review, 73, 779-786.
  
14. Struyk, R.J.(1988), " Understanding high Housing Vacancy Rate in a Developing Country: Jordan " The Journal of Development Areas, 22, 373-380.