

買與租之間： 合作住宅理念深化與在地生根計畫



結案報告

中華民國專業者都市改革組織

111 年 4 月

目錄

一、 緣起與本案定位.....	1
(一)、 本案緣起	1
(二)、 合作住宅概念與必要性	2
(三)、 現階段面臨之課題	3
二、 倡議與推廣成果.....	4
(一)、 社會教育和推廣行動	4
(二)、 公共論述建構與出版	17
(三)、 合作住宅民間網絡串聯	29
(四)、 《合作住宅進。行。式》出版.....	30
三、 後續發展	31
四、 經費支出明細表	32
五、 附錄《合作住宅進。行。式》	33

一、緣起與本案定位

(一)、 本案緣起

OURs 都市改革組織長期關注台灣的都市與住宅課題，屬於政策研究及倡議型組織，自 2010 年至今，不斷致力於不動產市場改革、實價登錄、社會住宅、都市更新、文化資產的議題串聯與制度改革，相關成效有目共睹，可說是台灣在都市、空間、住宅議題最具代表性的 NGO。

晚近，台灣正面臨社會與經濟的轉型期。社會方面，高齡少子化、社會關係重組、共享理念崛起等現象，過去以家庭為核心連帶的社會勢必需要調整；此外，經濟面向也有相同情況，貧富差距持續擴大、高不可攀的房價、社會住宅不足的現況下，OURs 考量到住宅市場改革困難且國家直接補貼的能量有限，思考除了國家與市場之外的第三條路，即由民間自我組織住宅合作設興辦的「合作住宅」。因此，於 2018 年遠赴德國柏林參訪，並正式啟動合作住宅一系列倡議，將合作住宅設定為 OURs 下一階段的重點標的。

OURs 為積極推廣合作住宅理念，2019 年獲公益金贊助「居住的另一種選擇：合作住宅政策倡議與教育推廣計畫」且獲得巨大迴響後，奠基於過去的成果，2021 年再執行「買與租之間：合作住宅理念深化與在地生根計畫」（簡稱本案）。

歷經兩年的倡議和推動，OURs 逐漸凝聚更具體的目標族群及策略，將本案目標對象分為一般大眾（認識合作住宅）與特定對象（想做合作住宅）。一般大眾將進一步擴展《合作宅一起》紀錄片效益，主動接洽潛在團體進行互動，並出版台灣第二本合作住宅專書《互住時代：打造社區共融生活的合作住宅》（CoHousing Inclusive: SELF-ORGANIZED, COMMUNITY-LED HOUSING FOR ALL），介紹更多樣的國外案例、機制及融合台灣經驗；特定對象則擴大既有的合作住宅平台網絡，培力更多合作社共同加入，並共同撰寫教育手冊，累積知識與宣廣理念。

本案的內容概要如下：

1. 社會教育和推廣行動：以《合作宅一起》巡迴放映宣講為主，除主動接觸潛在團體並開放各界申請。《互住時代》出版後，並辦理一系列新書發表活動。
2. 公共論述建構與出版：除獨立出版《互住時代》，也邀請專家學者撰寫書評、專文擴大民眾視野。亦跟網路媒體「眼底城事」合作「一起合作住宅吧」專

欄，深度介紹主題案例，持續累積相關論述。

3. 合作住宅民間網絡串聯：2020 年 3 月催生「合作住宅推動聯盟」(簡稱合盟)連結八個團體後(住宅合作社、共居社群、倡議型組織)，持續進行內部交流、例會及不定期參訪交流。
4. 《合作住宅進行式》出版：有鑑於大眾對於合作住宅並不熟悉，OURs 撰寫 QA 手冊(PDF)並廣為發布，從理念、案例、機制，最後回到台灣現場，讓民眾得以快速認識合作住宅，並有機會參與其中。

(二)、合作住宅概念與必要性

合作住宅(Co-housing)泛指由一群志同道合者組織為意向性社群(intentional community)，透過共同合作，直接參與住宅生產模式，如集資、找地、規劃設計、興建、自我營運等，打造符合其需求的居住社區。此模式於上世紀 70 年代發軔於歐陸(丹麥、瑞典、挪威、荷蘭、德國等)，80、90 年代擴展至美國、加拿大、澳洲、紐西蘭等國家，亞洲國家如日本於 70 年代後也有一波合作住宅運動，南韓則於近年正積極發展。



圖 1 合作住宅(意向型社群)分布圖

資料來源：Foundation for Intentional Community¹

不同於一般市場機制下房屋生產消費模式，合作住宅在實踐上強調回歸居住本質，價格之可負擔，共有設施的使用共享，其理念與機制已為國際社會所肯認。包括：

1. 《經濟社會文化權利國際公約》第四號一般性意見「適足住房權」(1991)，指出國家應致力於群體的「自助(self-help)」住宅供給模式。
2. 聯合國人居三會議提出之「新都市議程」(2016)，強調各國應致力發展「居

¹ <https://www.ic.org/directory/maps/> (瀏覽日期：2020/10/20)

住的社會化生產」。

目前臺灣正面臨高齡化、少子化、家戶規模小型化、房價高漲、社會住宅數量不足及新形態居住價值崛起等社會變遷下，相較於一般住宅與社會住宅，合作住宅有潛力做為民眾獲得穩定、有品質、可負擔的居住的另一種「選擇」：

1. 合作住宅可服務新的「居住需求」。於高齡少子化、單身家戶增長等社會趨勢下，浮現新的居住需求，過往以「家庭」為連結的社會面臨改變，取而代之的是更著重居住之「社群」互助來提供照顧、化解孤獨疏離，此為合作住宅的強項與潛力所在。
2. 合作住宅可滿足新的「價值選擇」。從主張介入商品生產、分配、消費的共享經濟，到認同社群攜手實踐優質生活環境的社區營造理念，乃至看重「合用、好用、會用」之居住品味，合作住宅提供了民眾市場住宅難以滿足的居住選擇。
3. 合作住宅可「舒緩居住經濟負擔」。面對高房價居住壓力，合作住宅藉由「反求諸己」－民間自我組織合作，為認同「房子用來住的、不是用來炒的」民眾（特別是青年世代），提供一個以可負擔價格實現穩定居住的途徑。

就各國合作住宅實際發展經驗，合作住宅最常見之運營主體為合作社。原因無它，即合作社強調民主決策機制，依平等原則，在互助組織之基礎上，以共同經營方法，謀社員經濟利益與生活改善的理念，與合作住宅完全契合。且《合作社法》已明確規範「住宅公用合作社」此類型，爰此，期以合作社型式推動台灣合作住宅之發展。

(三)、 現階段面臨之課題

以合作社推展合作住宅的理念聽起來相當良善且具有潛力與必要性，但根據我們的初步研究，現行主要仍面臨以下困境：

1. 理解認知不足：合作住宅發展雖是國際趨勢，但台灣因長期習於市場商品化機制，對合作住宅理念、內涵仍屬陌生，導致民間多數仍不熟悉有此種居住模式，政府也未將住宅合作社納入政策支持鼓勵對象。
2. 協助培力闕如：合作住宅事業興辦，除合作社組成外，另涉及土地、建築、營造、財務、法規等事宜，亟需目的事業主管機關依《合作社法》第 54-2 條，訂定「輔導、管理、獎勵及其他應遵行事項之辦法」給予必要的協助與培力。
3. 貸款融資不易：住宅合作社不同於一般金融機構所熟悉的市場住宅開發模式，住宅合作社係由民眾集資，以非營利的模式，透過長期租金攤還，且貸款主體為合作社，而一般金融機構不僅對於合作社內涵不熟悉，對於合作社申貸

案件也較有疑慮。而現行相關法令對於辦理合作住宅之合作社並無擔保機制，亦影響金融機構放貸的意願。

4. 土地取得困難：土地與建物的取得，無論是私有或公有都相當困難。私有部分，因長期稅制較低且民間投資風氣較盛，使得土地價格昂貴，取得不易。公有部分則面臨資訊取得以及既有法規限制的困境。
5. 稅務認定疑慮：住宅合作社其持有方式之特殊性，不同於民間市場為營利出租，為了維繫自主運作與防止產權市場化機制，產權登記為合作社所有，其實質為社員（住戶）自住，但在稅務認定上可能被誤以為屬單一所有人（法人）持有多戶房屋狀態，將被課以較重的稅率，使得住宅合作社之持有成本提高，不利於合作社之經營管理及永續發展。

其中，社會各界認知不足乃最重要的面向，唯有各界對於合作住宅有清楚的認知，其他政策推行才具有可能性。這也是本案的核心理念，透過不斷深化的教育推廣，提倡居住的另一種可能性：合作住宅。

二、 倡議與推廣成果

OURs 設定合作住宅作為下階段主要的倡議與推廣議題，延續過往推動社會住宅的成功經驗與模式，從網絡串聯、公共論述與社會教育等多方面著手。

(一)、 社會教育和推廣行動

主要分兩個層次，合作宅一起巡迴再進化部分，上半年延續紀錄片放映及合作住宅宣講，另一是自 OURs 於 2021 年 11 月在台北舉辦首場新書發表會後，至 12 月密集巡迴台南、高雄、宜蘭、花蓮、台中、雲林、基隆接力辦理發表會，同時邀請在地合盟夥伴或地方公民組織、專家學者參與對談，八場共觸及約 200 人。回饋主婦兩場，一場假 12 月台中場辦理，另一場受 Covid-19 疫情影響尚未辦理。

此外，也跟台灣主婦聯盟生活消費合作社合辦「合作經濟與社會共融」系列活動，除辦理三場前導主題座談，更邀請國外合作住宅團體無殼蝸牛住宅合作社和不只是居住合作社於線上論壇分享寶貴的籌組經驗。

1. 《互住時代》新書巡迴發表會

《互住時代》新書巡迴發表場次 1 台北場—歡迎光臨互住時代！

時間：2021 年 11 月 13 日（六）

地點：市長官邸藝文沙龍

出席人次：50 人

【活動說明】台北首發場隆重安排上下半場、不同層次切入精彩對話。開場特別邀請德國主編方孟珂（Michael Lafond）透過預錄短片跟台灣讀者推薦《互住時代》，後邀請協力夥伴：主婦聯盟環境保護基金會常務董事林玉珮及台灣民眾黨立法委員蔡壁如致詞；接著由 OURs 都市改革組織秘書長彭揚凱就出書脈絡、在台灣推動合作住宅倡議之定位做扼要的前導鋪墊。

上半場，台大城鄉所副教授康旻杰就本書重點「共融（inclusive）」說明其文化意涵；中原大學建築系教授曾光宗則由社會凝聚力、城市中的居住發展以肯認合作住宅營造社群之重要性；清華大學榮譽講座教授張金鶚再就台灣房地產現實環境來回應合作住宅的可行性。下半場由三組實踐夥伴登場，陳尚鋒建築師溫柔述說一群華德福家長如何悉心構建出孩子大人都能快樂生活的幸福家園；台中楓生共居公寓發起人張詠卿帶來自地自建但朝混齡共生目標邁進的素人經驗；基隆五根社區代表鄭伊珊、林沂郁則分享五個家庭怎麼把生活過得很有趣的默契，希望這些實際案例能鼓舞有志興辦合作住宅的夥伴們對投入行動醞釀產生更多的信心。





《互住時代》新書巡迴發表場次 2 台南場—青年來鬥陣、合作真有力

時間：2021 年 11 月 20 日（六）

地點：台南新芽

出席人次：20 人

【活動說明】：台南文化古都質的加上慢生活閒適步調，吸引移居人口遞增，房價及地價已被炒作飆漲，2021 年《天下雜誌》11 月號專題—炒房之島，指出這波中美貿易戰、全球供應鏈重組裡，台灣最大投資潮帶來全島大炒房逃無可逃，全台 50 區預售屋房價不到 2 年漲破 10%，最誇張的即是台南東區漲逾 91%名列第一。同時，long stay 共居模式亦逐漸興起。年輕世代社會創新的活力創意使地方正在產生不一樣的風景，公民串聯—讓台南變得更好且宜居，該場次跟在地公民團體台南新芽協會合辦，並由嚴婉玲理事長擔任主持人。OURs 先報告首爾「無殼蝸牛住宅合作社（Minsnail Housingcoop）」案例來回應、啟發年輕世代展開行動。接著開放台灣租屋資料成員 Ddio 從居住者社群自力角度、台灣勞工陣線研究部主任洪敬舒以居住的合作經濟為題，開啟青年如何安居之對話。



《互住時代》新書巡迴發表場次場次 3 高雄場—老區要新生、社群來合作

時間：2021 年 11 月 30 日（二）

地點：打狗文史再興會社

出席人次：25 人

【活動說明】：2012 年哈瑪星新濱老街廓開闢案，高雄市政府欲將公有地廣三用地開闢成停車場，街廓居民跟一群愛護高雄歷史文化的夥伴組織起來成立打狗文史再興會社，持續關心並推動大高雄的文史保存與再生。而高雄市第一社區大學近年來也發展關注高齡友善、老屋新力等相關居住課題，繼前年《合作宅一起》紀錄片巡迴放映，此乃第二度合作。

OURs 先介紹加拿大「海港邊（Harbourside Cohousing）」共老案例來開展對安居的思考，並補充閒置空間再利用作為合作住宅行動方案之參照。特別邀請合作住宅推動聯盟的高雄夥伴：高雄市友善住宅公用合作社現身說法，他們是一群愛奇兒（身心障礙孩童）家長，迄今仍不易被社會理解接納，渴望打造一個互助合作的共伴家園，但在高房價炒作的現實下舉步維艱。接著，打狗文史再興會社理事陳坤毅以《高雄公共住宅簡史及現代挑戰》為題帶來豐富的文史考研報告，第一社大「老宅回春」呂致遠老師亦到場參與交流。現場迴響熱烈，兼顧街區特色活化社區營造乃至結合共融居住，或是未來哈瑪星可持續探索的地方創生面向。



《互住時代》新書巡迴發表場次場次 4 宜蘭場—好山好水好厝邊

時間：2021 年 12 月 5 日（日）

地點：城鄉潮間帶

出席人次：25 人

【活動說明】：被雪山山脈和中央山脈包圍、東臨太平洋的宜蘭好山好水，遠避城市塵囂的田園恬靜景緻加上深厚的人文氣息底蘊，吸引大批人口移居。買塊便宜農地蓋個豪華農舍，過去幾十年來相當流行，其零星遍布使農地破碎化，農地炒作亦引發諸多爭議。廿餘年來深耕宜蘭、關注農村議題的陳育貞老師 2017 年成立城鄉潮間帶，致力於與在地社群共同發展出各種環境學習的多元可能性，擔任此場次主持人，OURS 秘書長彭揚凱也是宜蘭人，故特別到場跟在地鄉親互動。

主要分享人、合作住宅推動聯盟的宜蘭夥伴—謝佳真、陳尚鋒夫婦，為冬山幸福家園實驗社區核心發起者，2018 年 15 戶正式入住。原本兩人在台北打拼，在育兒與工作間疲於奔命、窘迫到難以呼吸的佳真想起，小時候曾經驗過在宜蘭鄉下阿嬤家村落裡無形感受到永續、安心的關係，便強烈希望打造一個除了提供孩子理想的教育環境，並讓大人小孩都能幸福快樂健康的社區。這一段合作住起來的過程充滿波折，他們合力同心一關關闖過終究圓夢，證明了決心想做最重要，溝通到興造也提供了寶貴的 know-how。



《互住時代》新書巡迴發表場次場次 5 花蓮場—寬闊自在來合作

時間：2021 年 12 月 12 日（日）

地點：生活憩息

出席人次：15 人

【活動說明】：東海岸的花蓮仍保有天開地闊的自然條件，生活步調悠閒，同時也存在老化問題及人口外流危機。一波波島內移民從城市出走來此追尋新理想生活；當後疫情時代來臨，花蓮人口結構單純且密度低，亦成為最佳移居選項之一，繼續推高近年來被投資客炒作的鄉漲。生活憩息（Breathing Life）雖是民宅，主理人葉秀燕為東華大學族群關係與文化學系副教授，把自家開放為社區基地，倡導食農教育、與鄰共生，積極實現各種互助共好。呼應現地條件，OURs 則介紹英國第一個結合生態村和合作住宅案例「Low Impact Living Affordable Community」。



《互住時代》新書巡迴發表場次場次 6 台中場—營造以人為本的合作社群住居

時間：2021 年 12 月 19 日（日）

地點：台中創新實驗基地

出席人次：30 人

【活動說明】：六都台中市漲幅居冠，2021 年更達 100%。合盟夥伴台中友宅社仍努力在艱困中不輟推動合作住宅及合作教育，期透過合作、共居的國內外案例及推動經驗分享，令更多人加入這行列。活動上半場先由 OURs 秘書長彭揚凱引介合作住宅，接著由中原大學地景建築學系副教授連振佑講述社造和日本案例。下半場則邀請到台灣正在進行共居實務的參與者，一位是打造三組好朋友共居「草不草」社區的姜樂靜建築師，另一位是豐原楓生共居公寓發起人張詠卿。從論述到進行式的豐富交流，雖然各地條件資源不同、主題有別，但都勾勒出以人為本的概念，無論如何，在嚴峻的高房價世道中，在提醒人們關於居住的本質。



《互住時代》新書巡迴發表場次場次 7 雲林場—護老共生

時間：2021 年 12 月 17 日（五）

地點：古坑國際心靈生態村麻園工作室

出席人次：20 人

【活動說明】：本場此來到合盟夥伴常樂苑位於雲林的心靈生態村，與更多福智團體的同修進行互動。OURs 先介紹了共老及生態案例，並由召集人曾旭正教授帶領對話，如何在既有農村社區點狀擴大合作面將是一大挑戰。



《互住時代》新書巡迴發表場次場 8 基隆場暖身場—當我成為我們

時間：2021 年 11 月 6 日（六）

地點：86 設計公寓

出席人次：10 人

【活動說明】：有沒有覺得基隆最近變得不一樣了？市政府盤點全市老舊宿舍，86 設計公寓就是其中之一；經過這幾年都發處及各階段進駐團隊的累積跟參與，如今 86 設計公寓成功轉型成為一個新的孵育、孵化再生青創基地，逐漸引動居民也投入進來，讓這裡成為地區性的再生亮點。去年 11 月再徵選出五組再生與青創團隊進駐，本場次受其中樂心書室邀請，搭配水岸生活節活動進行新書發表。



2. 合作宅一起巡迴再進化：紀錄片放映及合作住宅宣講

去年宣講場次頻率因下半年人力主要投入專書出版作業及安排後續新書巡迴發表會而降低不少，同時也深受 Covid-19 疫情影響的現實，在防疫優先、保持社交距離的前提下，實體座談只能低度運作。尤其因為合作住宅講求人與人之間的討論互動，如改為線上宣講，恐怕效果亦不彰。不過整年度仍有 18 場，學校方面的邀請占多數，觸及約 300 人次。而潛在社群的主動連結仍為下階段的重點工作，畢竟意向性社群的內聚力才是發動住宅共住的基石。

2021 年推廣總場次包括：

場次	時間	邀請單位
1	1 月 8 日（五）紀錄片放映	逢甲大學公共事務與社會創新研究所

2	1 月 20 日（三）合作住宅宣講	一碼 IMMA—人與物的再生基地
3	1 月 10 日（日）紀錄片放映	社團法人中華康源活力行願會
4	2 月 3 日（三）合作住宅宣講	天龍房屋系列講座
5	3 月 13 日（六）紀錄片放映	珍遇珍寓
6	4 月 3 日（六）合作住宅宣講	2021 公民書展系列講座
7	4 月 23 日（五）合作住宅宣講	淡江建築系
8	4 月 30 日（五）紀錄片放映	高雄市港都社區大學
9	8 月 14（六）合作住宅宣講	706 青年空間線上沙龍
10	12 月 16（四）紀錄片放映	台南社區大學
11	1 月 9（日）合作住宅宣講	好好時光－勵馨公益咖啡館
12	1 月 12（三）合作住宅宣講	有限責任臺南市平安照顧服務勞動合作社
13	1 月 15 日（六）合作住宅宣講	太平國小都發處會議室
14	1 月 16 日（日）合作住宅宣講	基隆小獸書屋
15	2 月 12 日（六）合作住宅宣講	2022 公民書展系列講座
16	4 月 7 日（四）合作住宅宣講	北科大建築系
17	4 月 8 日（五）合作住宅宣講	北教大社會與區域發展學系
18	4 月 9 日（六）合作住宅宣講	一碼 IMMA—人與物的再生基地

3. 「合作經濟與社會共融」論壇及系列講座

前導「不只是居住，更要共融生活」系列座談（一）

講題：姐姐妹妹住起來

時間：9月24日（五）

與談人：沈秀華（婦女新知基金會監事）、朱剛勇（人生百味共同創辦人）



前導「不只是居住，更要共融生活」系列座談（二）

講題：互助照顧安心老

時間：9月25日（六）

與談人：李偉文（荒野保護協會榮譽理事長）、王增勇（政大社工所教授）



前導「不只是居住，更要共融生活」系列座談（三）

時間：10月8日（五）

與談人：鄭智偉（台灣同志諮詢熱線協會社工主任）

賴正哲（同運倡議者）



「合作經濟與社會共融」論壇：住宅合作社場次

時間：10月30日（六）

與談人：南韓無殼蝸牛住宅合作社

瑞士不只是居住合作社

無殼蝸牛住宅合作社為南韓經典案例，年輕人因不滿居住問題而組成倡議團體再成立合作社實際投入興辦，其機制成功累積 18 處蝸牛屋。不只是居住合作社則緣起於蘇黎世非營利住宅百年活動示範計畫，為可容納千人的大型創新方案，過程中讓 30 個社區社團民主參與打造共融環境，榮獲 2016 聯合國世界人居獎。



(二)、公共論述建構與出版

1. 獨立出版《互住時代》

OURs 於 2019 年取得長期合作的德國柏林 ID22 創造性永續協會授權兩本專書 "CoHousing Cultures: Handbook for Self-Organized, Community-Oriented and Sustainable Housing"、"CoHousing Inclusive: SELF-ORGANIZED, COMMUNITY-LED HOUSING FOR ALL"，在台灣翻譯繁體中文並推動出版，引介國外當前熱門的合作住宅理念，透過多樣化的歐洲案例，打開台灣的合作住宅想像。

繼 2019 年 10 月推出第一本入門書《合作住宅指南》（行人出版）後，OUR 再於 2021 年 10 月獨立出版進階版《互住時代》，跟前本最大差異在融入「共融（inclusive）」概念，並補充諸多機制，直面變動中的政治、經濟與社會的挑戰。行銷上特別採取預購方案（優惠價且贈送獨家口罩），上市後轉為一般經銷通路。截至 2022 年 4 月，首刷 2,000 本已販售近 1,500 本成果豐碩，並回饋主婦聯盟生活消費合作社 30 本。

理念、實踐、機制、未來，四大主題一次擺開
數十種不同合作住宅嶄新模式，且囊括多個城市治理創新及民間互助網絡機制
New 全彩圖文，豐富的小檔案、手繪插畫、名詞解釋 box 滿滿吸收！
中文版獨家收錄前言、後記接台灣地氣！

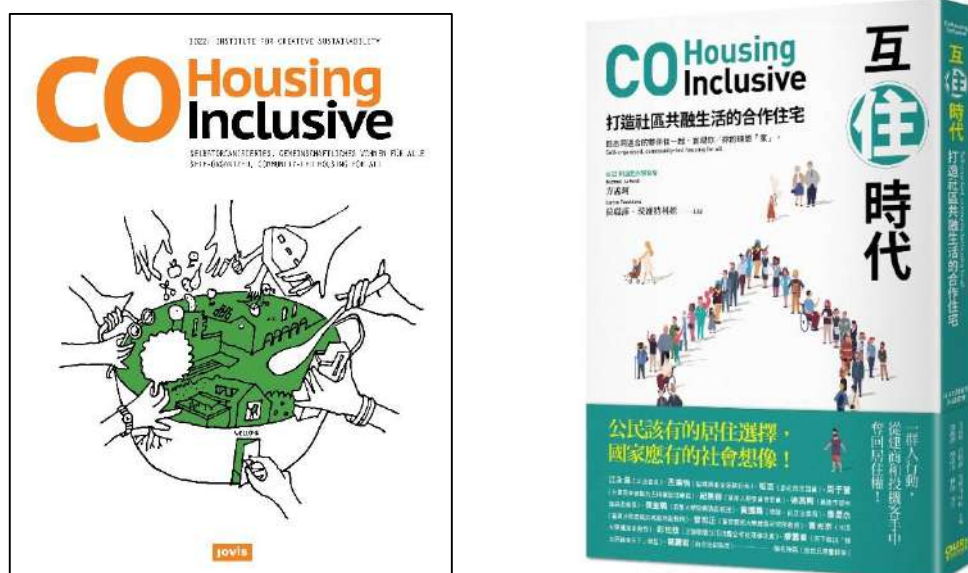
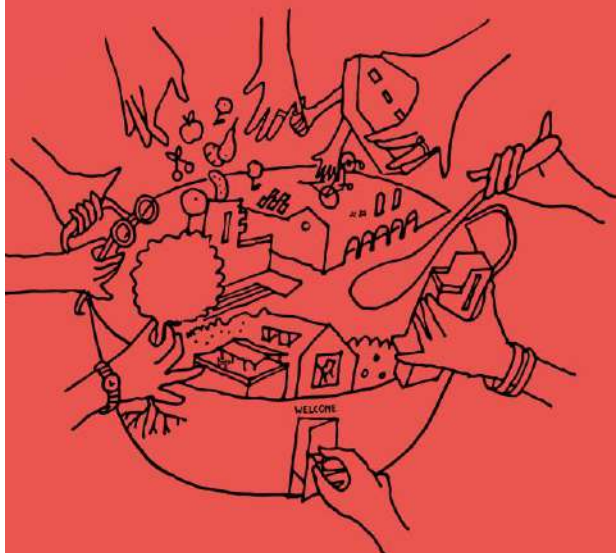


圖 2 英文原書（左）、《互住時代》（右）

理念 IDEA

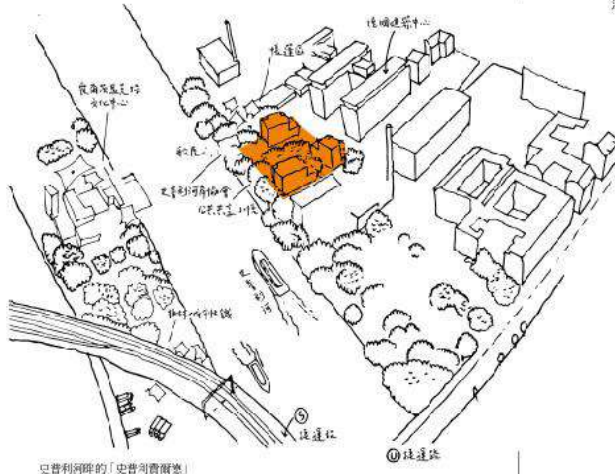


實踐 PRACTICE



「史普利費爾德」，柏林
Spreefeld, Berlin

方孟珂 | Michael LaFoné、桑雅·史畢達 | Soja Spital



史普利費爾德的「史普利費爾德」

053

史普利費爾德 (Spreefeld) 小檔案

開發與執行	2007-2014，史普利費爾德合作社 (Spreefeld Berlin e.G.)、合作者建築公司 (Die Zusammenarbeiter)、卡爾伯內建築事務所 (Carsonetti)、法特希爾建築事務所 (Fatkeehi)、BAR 建築研究集團 (BAR)、F 集團景觀設計事務所 (Gruppe F)、史普利費爾德協會 (Spreefeld.asso)
建物類型	新建
法人與所有權形式	合作社持有
財務與資金	合作社成員股份、德國復興信貸銀行節節建築項目融資貸款 (KfW Bank Energy Efficiency Building)
可負擔性	居住空間：1,050 歐元/平方米 (含費)；管理 (月) 費 5-8 歐元/平方米，含暖氣與公設；商業空間出租：約 15 歐元/平方米，含暖氣
居民	140 人，包括 95 名成人、45 名青年和孩童，多數成人為 40-60 歲
基地面積	4,000 平方米
共享戶外空間	公共開放的食物森林、社區花園、河岸道路、屋頂露臺等
居住面積	64 戶，5,600 平方米，其中 40% 單元作為共有生活空間或服務公寓
社區空間	1,100 平方米，包括三種空間類型：工作坊、多功能室、健身房；社區公共廚房、體育室、洗衣房、二樓託嬰室
商業及其他空間	1,000 平方米，含辦公室、共同工作空間、日間照護中心



052

「史普利費爾德」是柏林推廣社區 (Community Development) 的典範，以實驗性方式運作。他們邀請當地居民、社會學或建築師等各界團體、文化和教育專家、伴隨社區建設完成，進而成立了「史普利費爾德」，此非營利組織的使命是促進合作社區與社區、地方政府之間長久的協力合作，以共同設計管理無疆地帶 (No-boundary) 與新開闢的公共河岸道路。

這樣的空間與組織概念是透過有雄心的集體討論過程而來，他們有意識地讓許多項目保持開放，來成就是高度的彈性與可調適性 (Adaptability)。

「史普利費爾德」並非「別墅」(Villa) 是否允許私人擁有產權，成員之間便產生爭論。

「史普利費爾德」是具多種混合使用方式

「佔屋 (Squatting)」強調「使用而非擁有」，起源於 1960 年代中期的歐洲學生運動，在部分的先進國家，如果以保證住宅租賃一段時間，屋主難於維護，佔屋者若願意穩定支付政府規定的合理租金，佔屋者是合法的，且屋主沒有正當理由不得收回被佔屋舍。佔屋者認為，業主買賣住宅等待改建或轉賣獲利，是浪費資源的行為，應該要讓住宅回歸生活必需品 (使用)，而非交易投資標的 (財產)。

055

位於史普利費爾德 (Spreefeld) 畔的「史普利費爾德合作社」，是歷經持續發展而形成的先鋒案例。其所處的米特區 (Mitte)，早期是農地、工業用地，戰後成為柏林東柏林軍事邊界均無人區。柏林重新開放後，河岸空間率先吸引許多佔屋者與音樂俱樂部進駐。其後，當國際房地產投資者看上這裡時，開發計畫受到當地市民團體強烈抗議。

為了找尋另類開發選項，倡議者開始在當地公共空間展開多種形式的活動、工作與園藝方案。經由參與者的努力，他們從聯邦政府購得用地，伴隨著城市建設緩慢開展，在沒有任何補助條件下興建「史普利費爾德」社區。

自二〇一一年起，「史普利費爾德」社區就是都市更新地區的一部分，並且以都市化與改善史普利費爾德對外的連結為目標。

在「史普利費爾德合作社」啟動之前，當地已有

共居團體、族群與衛星公寓 (Shared living groups, cluster and satellite apartments)。一般的合作住宅，雖有共同空間，但每個家戶也配有完整的生活起居設施，例如廚房與浴室。不過，為了保持多元使用彈性，部分居住單元會共用廚房或浴室。共居團體通常有私人衛浴，配有共用廚房；而族群及衛星公寓則類似單間的宿舍與廚房、浴室和衛浴皆為共用。

054

● 實踐 | 一起居住，一起工作，一起生活
「史普利爾爾德」，柏林

在地面層，有意識地避免配置私有戶，並以社區與商業空間的方式來替代，像是多力能空間（Open Space）、工作坊、共同工作空間與日間照護中心。所有房間皆可無障礙通行，公寓內也都幾乎全屬於高齡友善或適合輪椅通行。多樣化的平面配置創造了各有特色的生活風格，相較一般住宅形式，也提出不同的居住類型：從四到十一個人不等，由個人私密空間與共同廚房、共同客廳形成小聚落。



可被園藝用途的社區屋頂陽臺

● 057



地面層的多功能空間——午餐室

的嶄新鄰里社區。合作住宅的原則應現在公共空間的使用中，透過社區活動辦理（如義賣、慶典）及共同生活族群自發性項目，更大的共有空間則提供合作社區或公眾使用，並在共同工作空間打造與周圍社區更多的連結。

此外，「史普利爾爾德」也同時與鄰近的單位合作，例如霍爾茨馬克文化中心（Holzmarkt Cultural Center）、德國建築中心（German Architectural Center）、帳篷區（Tape Land）非正式聚落等。

「史普利爾爾德」為三棟獨立約八層樓建築，具社區共構的居民入住其中。該建物は公共可及性，共同空間與被動式建築設計二者結合的代表。

● 056

● 實踐 | 一起居住，一起工作，一起生活
「史普利爾爾德」，柏林

關於都市自由空間與可被地景有句箴言：城市是我們的因。對我而言，共融的意義是將一切涵蓋進來：人類與自然、意見與想法、成功與失敗。

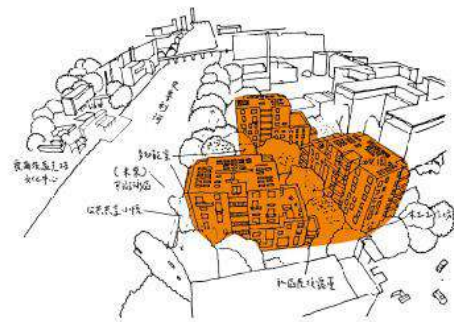
更完整的意義是：共融，並非帶來更顯著的實踐，身為轉變當中的一部分，「史普利爾爾德」可以說是我組織的住宅計畫合作並一起做出貢獻。從「史普利爾爾德」開始，透過食物森林則（Food and people）環境，將在公共空間的臨徑展開價值。



克勞蒂亞·希特曼
Claudia Hirtmann
「史普利爾爾德」成員、
董事會成員

● 061

互住時代
Co-housing Initiative



「史普利爾爾德」街景空間

本的百分之五十的狀況下達成的。最終，部分房間可出租給非社員，並為房東們創立了一個輪椅友善的共學公寓專案。透過合作社的貸款保證，已成功讓二十個原本不待貸款的家戶成功申請貸款，部分的共學公寓也實行對財務有困難家庭的分期付款，超過百分之二十的住戶，便是經由這樣的財務互助團結機制才能進來。總歸而言，這個計畫企圖嘗試更廣泛且多樣化的共融性，例如藉由組織共融、財務金融與空間開放性來實現。

● 060

機制 MECHANISM



- 機制：為下一個社群！居住經濟的循環共同體
「反投機共同居住聯盟」

互立時代
Co-Housing Inclusive



「反投機共同居住聯盟」的網絡遍及德國各地

○年代，期滿除鐵工廠的抗爭運動，在弗萊堡（Freiburg）的格霍瑟地區（Grünwald），行動者成功搶救既有建築物免於投入房地產市場；隨後，運動組織取得該歷史工廠約兩千五百平方公尺的建物，並修建為約一百個人的住宅社區。

自此脈絡延伸，倡議者認為就「共有產權」此一觀念，既有合作社的法律結構不足以因應，遂於一九九〇年代成立「共宅聯盟」，且在幾年內快速發展成全國性的網絡。

• 對抗資本剝削

「共宅聯盟」試圖打破房地產商品化的邏輯，不讓住宅有任何機會再交易。透過這個新的架構，租戶可以自行組織、管理並入住可負擔的住宅。

• 201

機制
——由下而上，反投機共同居住聯盟
為下一個社群！居住經濟的循環共同體
「反投機共同居住聯盟」

採訪、撰文：方孟河 | Michael Uebert • KZD 漢堡永續協會，
卡爾拉·溫梅丁格 | Carola Wismelinger • 人權學者
受訪者：羅伯·波格哈特 | Robert Bognert • 「反投機共同居住聯盟」顧問，
埃里可·邁伯格 | Enrico Meiberg • 「反投機共同居住聯盟」顧問

「反投機共同居住聯盟」的影響範圍不只局限居住，而是讓社會大眾打開不同的社會想像。」

「反投機共同居住聯盟」(Mietkammer Syndikat International)，以下簡稱共宅聯盟，是從訴求「占領而非持有」的佔屋運動演變而來，更具體地說，其肇始於一九八

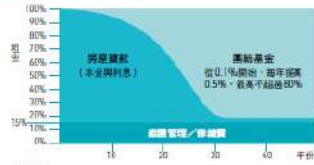
200 •

- 機制：為下一屆社會！居住經濟的實現共同體
「反投機共同居住聯盟」

互住時代

CoHousing Inclusive

財務模式（示意圖）



原則說明：

1. 租金：支付房屋貸款、共同基金、管理費、Syndikat不收取任何利潤
2. 租金優先償還貸款，並每年逐步從共同基金支付比例
(僅為原則，實際支付金額依個別共同基金而定)
3. 繳納共同基金的目標，乃為未來償還Syndikat的初期出資（12,430歐）、
維持組織運作、並實現下一個案例

「我們想打造一個很堅強且具有共識的聯盟。用政治的語言來說，我們希望獲得有保障的居住形式，但不是來自私有的產權，而

是對於其興辦的幫助。

為促成住宅方案間財務支援及專業知識傳遞，「共宅聯盟」創造了一個以簡潔協助新案的模式。具體作法是，既有方案可將部分租金存入「團結基金」，作為新案計畫推動資金。就財務角度這是可行的，因個別方案隨著資產逐漸增值，相對更有能力貢獻團結基金。其實也等於社區基金於初期階段對其興辦的幫助。

團結成就下一個

拆除重建時，保有否決權。

整體組織架構



(※為截止2021年9月官辦數據，已成就之住宅方案)

另一方面，所有的住宅計畫均由居民自我組織，且透過聯盟的網絡串聯起來，因此「自治權」乃最核心價值。由住戶和使用者的自行集結成的協會，可以獨立決定新成員、借貸、修繕與租金等事務。聯盟僅在社區試圖出售轉讓或都市更新

同意，個別住宅方案才可以出售或轉賣。

其模式為，每個住宅方案都登記為「有限責任公司」的財產，而這間公司有兩個合夥人持有各半股份：由住戶組成的住宅協會與作為監督組織的「共宅聯盟」公司（由共宅聯盟協會單獨出資持有）。此外，每個住宅協會都必須參與「共宅聯盟」協會，該協會是由各個社區的住宅協會及其他認同此理念者共同組成，唯有經協會大會同意，個別住宅方案才可以出售或轉賣。

即使是個人資金能力有限的夥伴也能參與。

● 203

202 ●

INGREDIENTS FOR INCLUSION IN COHOUSING

SHARING INSTEAD OF OWNING

AS A BASIS FOR COMMUNITY-LED HOUSING

DIVERSITY

AS A POTENTIAL WITH RESPECT TO LIFESTYLES, HOUSING STYLES AND URBAN CONTEXT

PROCESS-ORIENTATION

AND FLEXIBILITY INSTEAD OF RIGID STRUCTURES, FOR AN ONGOING DEVELOPMENT IN THE DIRECTION OF INCLUSION

CREATIVITY

AND COMMUNITY THROUGH PARTICIPATION AND COMMUNITY STAGE, PROMOTION FOR INCLUSIVE IDENTIFICATION WITH AND ENJOYMENT IN ONE'S OWN RESIDENTIAL ENVIRONMENT

FOCUS ON THE COMMON GOOD

AND NON-PROFIT ORIENTATION OF HOUSING AND LAND POLICY

COMPLEXITY

THROUGH SHARED, BOUND PRIVATE AND PUBLIC, INDIVIDUAL AND COMMUNITY, AS WELL AS THE INTERPLAY BETWEEN HETEROGENEITY AND HOMOGENEITY

ACCESSIBILITY

OF SPACES, INFORMATION AND PARTICIPATORY PROCESSES FOR AN EQUAL INVOLVEMENT OF EVERYONE

SOCIAL MIX

AND POSSIBILITIES FOR INTERACTION THROUGH RELATIONSHIPS BETWEEN LIVING, WORKING, CULTURE AND EDUCATION

ECOLOGY

IN TERMS OF A JUST RESOURCE DISTRIBUTION AS WELL AS AN INTEGRATION OF NATURE AND URBAN GREEN

COOPERATION

AND EXCHANGE AMONG HOUSING INITIATIVES, SOCIAL REALITIES AND CITIES

LONG-TERM PLANNING

FOR SUSTAINABLE INCLUSION INSTEAD OF SHORT-TERM PROBLEM SOLVING

LEARNING

FROM EXPERIENCE, SELF-ORGANISED COOPERATION PROJECTS FOR MORE INNOVATION

未來
FUTURE

2. 《互住時代》宣傳行銷

搭配《互住時代》專書出版，於鳴人堂、獨立評論@天下等網路平台撰寫文章，並擴及 Openbook 閱讀誌網媒進行行銷或其他平台（關鍵評論網、思想坦克、未來城市@天下等）書摘合作，多元切入引介合作住宅理念。

a. 書評（1）鳴人堂

篇名：合作，是無殼蝸牛的春天嗎？——評《互住時代》

作者：洪敬舒（OURs 都市改革組織理事）

連結：<https://opinion.udn.com/opinion/story/12838/5902099>



b. 書評（2）獨立評論@天下

篇名：《互住時代》：一條「不容易，但值得」的住居合作之路

作者：謝杏慧（OURs 都市改革組織理事）

連結：<https://opinion.cw.com.tw/blog/profile/390/article/11797>



d. 書摘（1）關鍵評論網

篇名：《互住時代》：如何邁向「共融」？台灣推動合作住宅的切入點

作者：彭揚凱、詹竣傑（OURs 都市改革組織）

連結：<https://www.thenewslens.com/article/158112>



e. 書摘（2）思想坦克

篇名：迎向共融合作住宅的挑戰和願景

連結：<https://reurl.cc/3orgWM>



f. 書摘（3）未來城市@天下

篇名：拚居住正義早有方法，只缺決心！德國實現永續住宅的 3 種路徑

連結：<https://futurecity.cw.com.tw/article/2400>



g. 書摘（4）未來城市@天下

篇名：房價全德第四高！圖賓根如何創造「社區經濟」來對抗炒房？

連結：<https://futurecity.cw.com.tw/article/2395>



3. 眼底城事「一起合作住宅吧」專欄

自 2021 年 12 月開始跟城市空間網站「眼底城事」合作全新專欄，1-2 個月深度介紹一個主題案例，包括性別友善：Village Hearth Cohousing、單身熟齡女性：New Ground Cohousing、年輕世代：Minsnail Housing Co-op、生態：Low Impact Living Affordable Community、大學宿舍：Harkness House、共老：Harbourside Cohousing、都市更新：Mehr als wohnen 等經典案例，期對於怎麼做能累積更多 know-how。

眼底城事

eyes on place

[首頁](#) [城市觀](#) [議題](#) [好社群](#) [台灣篇](#) [海外主題](#) [專欄](#) [關於](#) [所有文章](#) [🔍](#)

一起合作住宅吧 / OURs

OURs於2018年投入「合作住宅」(Cohousing)倡議，透過住宅自主起造令生活穩定且可負擔，我們認為它當是公民該有的居住選擇，國家應有的社會想像！但其雖極富發展潛力，然民間認識及政府法令機制、資源均相當不足，故啟動一系列教育推廣和倡議計畫。2020年聯合數個住宅合作社與實踐夥伴組成「合作住宅推動聯盟」展開集體合作，並串連不同類型合作社赴監察院要求啟動合作專策發展調查。2021年更出版專書《互住時代》作為溝通媒介，期結合論述及行動，走出賃與租之外的第三條路。同時，開設專欄將介紹國外主題案例，希望藉由know-how建置跟信賴他山之石，鼓舞更多社群認同，齊來加入這個從建商和投機客手中奪回居住權的行列，一起來實現合作住宅在台灣。



南韓都市蝸居大學生的逆襲！Minsnail Housing Co-op成就合作住宅十年

Posted on 2022/04/04



一群人走得遠，英國熟齡單身女性合作住宅 New Ground Cohousing 建成之路



拒絕再入櫃，做自己好自在——美國第一個樂齡彩虹合作住宅 Village Hearth Cohousing

4. OURs 官網專文

透過與實習生的合作，撰寫兩篇日本合作住宅專文兩篇。

a. 專文 (1)

篇名：日本合作社住宅的四個發展：潛伏期、黎明期、發展期與多樣化時期

作者：菅沼毅

連結：https://ours.org.tw/2021/07/30/japan_cohousing/

(三)、合作住宅民間網絡串聯

OURs 積極打造合作住宅的民間網絡，聯盟現共有九個單位，除了倡議型組織 OURs，另包括以住宅合作社占大半的保證責任基隆市第一住宅公用合作社、有限責任新北市友善住宅公用合作社、有限責任台中市友善住宅公用合作社、有限責任常樂苑住宅公用合作社、有限責任高雄市友善住宅公用合作社、有限責任台灣樂齡住宅公用合作社及幸福家園實驗社區、豐原楓生共居公寓兩個共居社群。

聯盟約 2-3 個月開會一次，由於成員來自北中南，所以輪流至不同夥伴的主要基地。例行性的開會不只是聯繫感情，更重要的是交換各自的知識避免走冤枉路，以及相互打氣凝聚後續倡議行動的共識。惜 2021 年受 Covid-19 疫情影響，保持社交距離之下，聯盟夥伴進度多有所停滯，例會也採滾動式修正為線上會議。



圖 3 第四次例會@線上（2021 年 6 月 4 日）



圖 4 第五次例會@豐原楓生共居公寓（2021 年 12 月 19 日）

(四)、《合作住宅進。行。式》出版

經多年努力，OURs 逐步累積合作住宅的理念論述、推動模式與政策邏輯，正該整理出版有系統性且屬於台灣的資料了！為簡明易懂並廣為流通，以 QA 形式穿插國內外案例及圖表，讓想了解的夥伴能快速掌握方法！本手冊透過三個章節有層次地介紹邁向合作住宅之路。如果想知道合作住宅是什麼？請閱讀第一章〈關於合作住宅〉的定義、特色、類型、優點，及在台灣推動的必要性。如果是想做合作住宅的夥伴，第二章及第三章是入門首選。第二章〈一起住宅合作社吧〉，討論為何住宅合作社是較佳的組織形式，國外又有哪些常見政策協助；第三章〈住宅合作社在台灣〉則探究過去到現在的發展狀況、可能遇到的課題跟未來行動的方向。本手冊回饋主婦聯盟合作社 100 本，內容精選十五題 QA，分述如下：

第一章〈關於合作住宅〉

- Q1・什麼是合作住宅？
- Q2・合作住宅有什麼特色？
- Q3・合作住宅有哪些類型？
- Q4・合作住宅有什麼優點？
- Q5・合作住宅跟宿舍、共居公寓有何不同？
- Q6・為什麼在台灣要推動合作住宅？

第二章〈一起住宅合作社吧〉

- Q7・什麼是住宅合作社？
- Q8・住宅合作社有什麼組織特色？
- Q9・住宅合作社的興辦模式有哪些資源？

第三章〈住宅合作社在台灣〉

- Q10・為什麼台灣需要住宅合作社？
- Q11・台灣有過住宅合作社嗎？
- Q12・目前台灣住宅合作社的現況發展如何？
- Q13・住宅合作現階段須需突破的課題為何？
- Q14・什麼樣的人適合投入合作住宅？我適合嗎？
- Q15・我對合作住宅及住宅合作社有興趣，下一步該做什麼？



三、後續發展

1. 持續政策倡議

合作住宅相關的政策千瘡百孔，從教育培力、土地、融資、稅賦等都相當殘缺，而下一步仍應當優先深化教育推廣。OURs 與合盟夥伴多次拜會合作社中央主管機關內政部合作及人民團體司（籌備處），正極力爭取「合作事業推動地方創生輔導計畫」補助，期將之投入合作教育推廣並成立專業諮詢平台。此外，OURs 持續跟進監察院合作事業專案調查，去年底監院公布調查報告、要求行政院檢討改進後，正協助蒐集民間意見以規畫後續倡議策略；同時進行立法院遊說，在《住宅法》修法及倡議合作經濟發展上逐步長期推展。

2. 民間社群串聯

持續經營合作住宅推動聯盟網絡，透過 2-3 個月一次的例會，相互聯繫感情，交換專業知識及實作經驗，並滾動擴大連結，邀請具積極意願、已自我組織的潛在團體加入合盟，擴大實質影響力，民間行動和論述並行以凝聚共同倡議的力量。

3. 找尋實驗案例與組織社群

「台灣有沒有案例？」是我們最常被問的問題。短期，因為政府法令機制尚未到位，民間必須「靠自己」，在標的物難尋的現況下，多數夥伴尚在努力突破；另，OURs 也透過過去累積的政治倡議人脈，遊說地方政府進行專案實驗計畫，以社會住宅合作化或閒置公有財產活化來落實合作住宅理念，近期正積極研擬新北市土城員和段青年社會住宅共居樓層及台中光復新村和基隆市公有閒置宿舍 ROT 活化的可能。同時，OURs 也正啟動培養城市裡的年輕世代（比如台北市社會住宅青創戶）形成社群，期促成未來可實際投入共住改革實驗方案的組織。

4. 擴大教育推廣、豐富溝通工具

基於群眾認識合作住宅的機緣不同，實體放映紀錄片與主題案例宣講仍是長期推動合作住宅的目標。除了《合作宅一起》放映，為彈性搭配不同內容供申請社群應用，去年度增加五個主題選項（共老、生態、性別友善、單身女性、年輕世代）並陸續發表專文發布於網路專欄，更加深入研究經典案例從組織如何形成、所因應居住問題、參與式規劃、關卡如何克服、共享軟硬體的設計等整個住宅生產模式，希望帶給民眾更具啟發且清晰的示範。全年度社會教育活動明顯受 Covid-19 影響而低度辦理，不過，藉由 10 月底跟主婦聯盟生活消費合作社協辦「合作經濟與社會共融」論壇之前導系列座談，仍初步跟不同潛在團體連結，包括性別友善團體（同志諮詢熱線、婦女新知）、樂齡族（荒野保護協會）、弱勢居住（女性無家者）等，為日後的合作可能奠定認識基礎。第二本合作住宅專書《互住時代》、《合作住宅進。行。式》QA 手冊亦順利出版，將作為新的溝通工具。

四、經費支出明細表

本計畫向主婦聯盟生活消費合作社公益金申請補助（150,000 元），而其他執行本案的費用由 OURs 自籌（1,288,000 元）。

項目	名稱		單位	數量	單價	複價	備註
教育推廣	合作宅一起巡迴再進化	公播費	場	5	3,000	15,000	由主婦聯盟生活消費合作社公益金申請補助
		講師費	場	18	2,000	36,000	
	《互住時代》出版	版稅／權利金	筆	1	25,000	25,000	
		翻譯費	筆	1	45,000	45,000	
		封面設計	筆	1	10,000	10,000	
		內頁編排（含設計）	筆	1	19,000	19,000	
		印製費（2,000本）	筆	1	150,000	150,000	由 OURs 都市改革組織自籌
	新書分享會	場	8	5,000	40,000		
組織培力	《合作住宅進。行。式》QA 手冊美編設計		筆	1	30,000	30,000	
	手冊印製		本	2,000	20	40,000	
人事費用	計畫主持人		人月	12	20,000	240,000	由 OURs 都市改革組織自籌
	專案執行		人月	12	35,000	420,000	
	執行助理		人月	12	20,000	240,000	
	工讀費		人	26	3,000	78,000	
雜項支出	雜支、耗材、交通費		式	1	50,000	50,000	
合計						1,438,000	

五、附錄《合作住宅進。行。式》



序

屬於台灣的《合作住宅進。行。式》

雖然在社會住宅與諸多住宅政策有初步斬獲，但 OURs 從當前政治、經濟和社會情勢體認到市場及國家在住宅供給的侷限性。因此，自 2018 年起，我們積極倡導由志同道合夥伴一起經營的「合作住宅」(Cohousing)，從理念推廣、政策研究、社群組織等多方面著手。

經過多年努力，我們逐步累積合作住宅的理念論述、推動模式與政策建議，是時候該整理出版屬於台灣的系統性資料了！為了簡明易懂並廣為流通，以 QA 形式穿插國內外案例及圖表，讓想了解的夥伴能快速掌握方法！

這本手冊，透過三個章節有層次地介紹邁向合作住宅之路。如果你想知道合作住宅是什麼？請閱讀第一章〈關於合作住宅〉的定義、特色、類型、優點，以及在台灣推動的必要性。如果你是熱心起意、已經想做合作住宅的夥伴，第二章及第三章將是你的入

門首選。第二章〈一起住宅合作社吧〉，討論為何住宅合作社是 OURs 認為較佳的組織形式，國外又有哪些常見的政策協助；第三章〈住宅合作社在台灣〉，則探究過去到現在的發展狀況、可能遇到的障礙跟一起未來行動的方向。

簡單來說，無論你是想瞭解合作住宅是什麼，或是合作住宅在台灣怎麼做，你都能從這隻手冊中找到初步的方向。若想深入了解更多，歡迎來找我們聊聊！

當然，只有靠 OURs 是無法成就此事，感謝台灣主婦聯盟生活消費合作社公益金的協助以及合作住宅推動聯盟夥伴的鼎力支持。希望透過這本手冊，讓更多人了解、投入開拓這條寬、穩之外的第三條路。讓我們來合作住一起吧！

OURs 都市改革組織 2022.04

01

目錄

序 屬於台灣的《合作住宅進。行。式》 01

PART 1 關於合作住宅 04

- Q1・什麼是合作住宅？ 06
- Q2・合作住宅有什麼特色？ 10
- Q3・合作住宅有哪些類型？ 12
- Q4・合作住宅有什麼優點？ 18
- Q5・合作住宅跟宿舍、共居公寓有何不同？ 20
- Q6・為什麼在台灣要推動合作住宅？ 22

PART 2 一起住宅合作社吧 24

- Q7・什麼是住宅合作社？ 26
- Q8・住宅合作社有什麼組織特色？ 28
- 💡想一想：當我們為了居住所有權而犧牲美好生活，合作住宅卻為了美好生活而犧牲所有權。 31
- Q9・住宅合作社的興辦模式有哪些資源？ 32
- 💡再想一想：合作，是無殼蝸牛的幸福嗎？ 37

PART 3 住宅合作社在台灣 38

- Q10・為什麼台灣需要住宅合作社？ 40
- Q11・台灣有過住宅合作社嗎？ 42
- Q12・目前台灣住宅合作社的現況發展如何？ 44
- Q13・住宅合作社現階段須突破的課題為何？ 46
- Q14・什麼樣的人適合投入合作住宅？我適合嗎？ 48
- Q15・我對合作住宅及住宅合作社有興趣，下一步該做什麼？ 50
- 關於 OURs 都市改革組織 52

PART I

關於合作住宅 About Cohousing

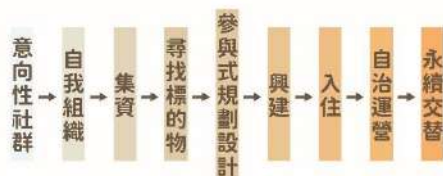
- Q1・什麼是合作住宅？
- Q2・合作住宅有什麼特色？
- Q3・合作住宅有哪些類型？
- Q4・合作住宅有什麼優點？
- Q5・合作住宅跟宿舍、共居公寓有何不同？
- Q6・為什麼在台灣要推動合作住宅？

Q1 什麼是合作住宅？

「合作住宅」¹ (Cohousing) 因形式多元，在學術上並沒有其精準定義。它泛指這樣一種居住模式：由一群志同道合的夥伴，也就是所謂的「意向性社群」(intentional community)，基於共同生活需求或追求理念價值，而選擇共同居住在一起。

這一群人員須直接投入一整套「住宅生產」模式。包括組織、集資、尋找標的物、參與式規劃設計、興建、自治管理等與辦過程，透過「共同合作」打造出真正符合使用需求及實現價值理想的意向性社區²，並永續營運之。

合作住宅生產模式



06

全球公認第一個合作住宅： 蘇德姆社區 Sættedammen

1960年代，合作住宅開始在北欧興起，丹麥建築師古德曼·霍爾(Jan Gudmand-Hoyer)發起推動，他撰寫之〈烏托邦與當代住宅之間失落的環節〉，與記者葛拉包(Bodil Graae)的報導〈孩子應該擁有一百位家長〉引起廣大迴響，激勵並促成合作住宅的實現。

1972年，第一個合作住宅蘇德姆社區誕生，35個家庭基於子女教養共通理念自發組織。居民參與住宅設計並自我管理，分擔育兒、家務工作之外，也定期舉辦共餐等活動來加強交流。社區包括產權私有的住宅、公共花園和共享的公共設施，是一種強調「社區感」的創新居住方案。



蘇德姆社區搬遷入住以世代交替目標為宗旨。資料來源：Sættedammen

註1：合作住宅(Cohousing)中文翻譯，最早「合作共居」，後譯為「居住合作社」，由於其定義與本圖相似，因此，自2018年開始的社區發展工作與「合作共居」有密切關係，而後演變為「居住合作社」，目前，更以「居住合作社」為最常用之翻譯。

註2：社區發展與意向性社區基金會(Foundation for intentional community)所提出，意向性社區是指一群志同道合的團體或組織上週一起生活或共同實現目標的社區。<https://www.icf.org/foundation-for-intentional-community/>

07

合作住宅的全球發展趨勢

隨後在非營利房屋開發商和建築界的支持下，合作住宅很快在丹麥蓬勃發展。困難的融資項目，也逐漸獲得政府與銀行的協助。由於成果斐然，不久即傳播到瑞典、荷蘭，掀起合作住宅第一次浪潮。1980年代以降，合作住宅從北歐向全球廣泛擴散，結

合當地的歷史、政經、社會不同條件，呈現多元化樣態，掀起第二次浪潮，除挪威、德國、英國等歐洲國家，更流傳到美國。進入21世紀，美國的合作住宅開發模式再湧向澳大利亞、紐西蘭、加拿大、日本、南韓等國，形成第三次浪潮¹。



歐洲的住宅合作運動，多兼具住宅合作社的悠久歷史。比如德國，自1862年成立第一個住宅合作社，發展至今其合作社住宅及社區導向的住宅計畫，具備補充合作住宅的輪廓。前者緣起於19世紀末，以解決城市勞動階層住房問題為主，後者則21世紀後興起，強調的不只是財產權（自有住宅）或弱勢協助（社會住宅），而是呼應協治、生態和社會永續性三大面向的意向性社區。

德國合作住宅發展機制成熟：

Alltag Am Volkstag @ 柏林



每日日常良好 (Alltag Am Volkstag) 2015年啟動參與式規劃，自第三層開始居民自治管理，再發展合作社區，促進參與相當多元，資料來源：id22

美國建築師杜雷特 (Charles Durrett) 及麥卡曼 (Kathryn McCamant)，最早把合作住宅引入美國高階推動的先驅。1991年，他們在加州戴維斯規劃設計第一個合作住宅聯盟公地 (Muir Commons) 且實際入住。兩人並成立建築事務所和開發諮詢公司，經營一套專業服務體系協助業主興建，使合作住宅在美國穩健發展。

美國合作住宅結合房地產開發的模式：

Mountain View Cohousing @ 加州



2015年，建築事務所協助業主新建社區完工，資料來源：The Cohousing Company

亞洲國家隨後迎推動，但另有其脈絡。日本稱之「協同住宅」，歷史有百年之久。1970年代後先由建築師、專業者推動新一波合作住宅運動，又經歷高齡少子化、都市化、大型天災後，人們重新審視社區網絡的重要性，更傾向多樣化發展。南韓則於近十年興起此潮流，繼2012年通過《合作社基本法》，政府積極推動並提供各種政策協助，使社區型導向合作住宅單元逐漸發展。

日本合作住宅百年歷史：

U-Court @ 京都



U-Court 落成於1985年，居民參與程度具有影響力，從規劃、設計、參與式設計、興建到入住等皆積極參與與討論與協商，資料來源：https://neurl.cc/0d8ke5

延伸閱讀

曾廷良 (2020)，〈鄰家月圓？日本合作住宅的百年物語〉，導大室，<https://opinion.udn.com/opinion/story/12838/4507901/>

張淑媛 (2021)，〈日本合作社住宅的發展歷程：從扶植、整頓、發展到多機化發展〉，DURs，<https://durs.org.tw/2021/07/30/japan-cohousing/>

註31：曾廷良 (2020)，〈日本合作住宅的百年物語〉，導大室，<https://opinion.udn.com/opinion/story/12838/4507901/>

08

09

合作住宅有什麼特色？

現實生活裡，樓上樓下不相識，遇到好鄰居只能靠運氣，又談資狂推舉，多數人寧無選擇權利，且高房價就算買得起也淪為房奴？合作住宅不同於一般市場

供給的特色包括「先有人再有房」、「消費者也是生產者」、「參與式規劃設計」、「共享」、「居住不炒」等重點。

合作住宅vs.一般市場宅

	合作住宅	一般市場宅
住宅觀念	居住人權、居住不炒	置產增值、住宅商品化、投資炒作
社群	先有人再有房	入住後才碰到鄰居、社會連結低
住宅生產	消費者同時也是生產者	僅是消費者
建築設計	參與式規劃設計	被動接受建築師提供設施
共享項目	有機流動、社群共善、軟硬體均強調共享性	彼此互助不高、缺乏共享介面
自我營運	民主決策、共同參與	透過管委會或沒有運營

10

民間互助網絡，堅持居住不炒 @ 德國 反投機共同居住聯盟 Mietshäuser Syndikat

「反投機共同居住聯盟」(簡稱共宅聯盟)緣起於1970年代的佔屋運動，轉化成共宅聯盟於1992年成為第一個案例。共宅聯盟的模式為，所有的住宅項目先由居民自組法人後，再與共宅聯盟成立有限責任公司以啟動興建，在出資、經營、決策上各有分工。又透過聯盟網絡將財務支援及專業知識串聯起來，建立出一套可複製且自利利他的運作機制，快速發展成全國性網絡。



共宅聯盟的網絡遍及德國各地，現已有166個住宅方案。資料來源：Syndikat

共享你我他：紫丁香社區 @ 里茲 Low Impact Living Affordable

受到生態村啟發，2006年五位居民興起合力造屋的想法，後組成合作社發起計畫，於2013年入住。為達成環境低衝擊的目標，LILAC在建材及建築工法上採用獨特磚結構技術，施工難度低可讓居民參與，且施工速度快、建造成本低，乃英國首個將合作住宅和生態村結合的共享社區。共享內容包括共餐、共同採購、技能分享、共享汽車、可食地景、中央池塘景觀露台等等，共享空間 (common house) 亦提供外部使用。



LILAC希望打造一個適合耆老與安老，即能滿足群居且保有各自生活方式的互助社區。資料來源：id22

11

合作住宅有哪些
類型？

組織型態

不同的組織型態將反映該合作住宅特質，比如住戶共同體通常屬於產權私有，早期北歐地區大多採用此種類型。隨著合作住宅演變，自治日漸複雜，若具組織架構，較能依規範運作也好對應外部系統。

12

合作住宅的推動主體認定寬廣，跟住宅合作社的劃定並非絕對。然由住宅合作社建造租賃房屋，有意願者入社以獲得居住條件，較符合合作關係。加上落實合作社七大原則¹，權益相對有保障，亦有助於長期運籌，且產權共有不再流入市場炒作。

生活感 1&2 WohnSinn 1&2 @ 達姆斯塔特

須盡歡老年公寓 Färdknäppen @ 斯德哥爾摩



產權形式

產權共有的經典案例：
史普利費爾德 Spreefeld @

1.8

居民以合作社持有產權方式共同興辦並經營此包含社區及商業空間的合作住宅，社員即入住者，其產權以股份方式呈現，為維持居住品質和運營理念，社員不得自由轉讓股權；若因故需撤換，則需將股份回售予合作社。

庇護之屋 Refugio @ 柏林

幸福家園實驗社區 @ 宜蘭

Journal of Management Education 32(10):1173-1187

興辦方式

通常區分為新建或既有建物翻新興辦。購地自建在城市高房價的現況下，已是越來越難達成的目標，但若政府有相關政策

協助則仍不乏機會。舊屋修繕再利用是另一個發展路勢，成本較節約，興辦速度也較快，但在標的取得方面則需較多協商投入。

購地新建，打造共融新社區：

酷兒之家 Que[e]rbau @ 維也納

對酷兒及男女同志而言，日常生活中的歧視仍是相當真實的情境，特別是在尋找住處時。酷兒之家尋找基地過程幾經波折，終於在城市再發展區找到合適空地，為他／她自己還有身邊事都盡點力。2012年，酷兒之家協會透過與非營利組織「受難者住

宅組織」的合作，新建築高有33層各型房型，室內及戶外空間均參考居民特定的生活方式發展而來，建築由偏激組織與建築師相應居民的需求和願望來設計，並在開發者的整合協調下與居民團體共同完成工作。



酷兒之家在建築基地的社區見面會。資料來源：ld22

16

老屋翻新，合作一個街區：

熊菲斯街 34 號 Bärenfelsenstrasse 34 @ 巴賽爾

巴賽爾曾出現許多合作住宅，可歸因於當地居民、建築師和保存運動者對舊屋的保護。1970年代早期，許多建物年久失修而遭棄置毀壞，居民透過購買或租賃管理社群來活化老房子。熊菲斯街 34 號即為經典案例，1984 年屋主買下老屋轉化成文化資產，後建物產權移轉給基金會以利長期存續，這種集體、溫和的修繕住宅的方式，逐漸發展出共棲社群的街區模式。



從一棟文化資產，長成瑞士歷史最悠久的共享空間街區。資料來源：ld22

閒置建物再生，一座海納訪客的社會雕塑：

大都會飯店 Grandhotel Cosmopolis @ 奧格斯堡

2011年，在藝術家團體尋找未來的活動與生活場所的機緣下，發現了此隸屬於基督教慈善服務機構迪亞科尼的閒置建物，剛好州政府也想協商將該建物轉變成具迫切需求的難民庇護所，飯店的構想因此浮現。眾人以自我組織的方式，完成原有空間的翻新和飯店的設計，整修費用由所有權人迪亞科尼先行賒貸，再承租給大都會飯店協會及州政府使用，能提供收容難民、訪客的居住需求。



在大都會飯店內欣賞戲劇演出。資料來源：ld22

17

合作住宅有什麼優點？

合作住宅在財務成本、歡迎使用與支持各方面都比較優待。因節約開發利潤，經濟相對可負擔，即便價格相仿，也因共享公共設施而使未來維護成本降低並具永續性。又與建造過程參與式規劃設計，可營造真正合乎使用者需求「好用、合用、實用」的優質環境。

最棒的優點是，你是跟一群夥伴打造出有歸屬感的理想家園，並建構新的社會安全網。尤其當面臨全球性風險，如 2019 年底迄今席捲全球的 Covid-19 疫情，社群既有的共同意識、討論機制等互助網絡，均有助於在防疫保持社交距離時，能更有效率渡難關且不感到孤獨無助。

貼切使用者需求的彩虹社區：

鄉村壁爐 Village Hearth @ 北卡

一對女同志 2015 年發起計畫，委託專家協助興辦，2020 年入住。過程中舉辦一系列的設計研討會，以規劃符合使用者需求（低密度開發、無車等）的樂齡社區，創建能舒服做自己的安身之地。新建單層平房採無障礙設計、生態環保、被動式節能等原則，施工上還有個維持小尺度的共識，除可節省建築和能源成本，也是選擇耐用就好的永續觀念。



設計工作坊中的參與式規劃過程。資料來源：The CoHousing Company

18

有歸屬感的共感家園：

新天地 New Ground Cohousing @ 倫敦

1998 年，六個單身女性在酒吧碰面，她們成立組織並邀請多 NGO 結盟，歷經協商轉座，終於克服年齡歧視、官方權威式文化的質疑及種種困難，18 年後建成。她們與 PTE 建築事務所合作，成員均大量投入參與式設計工作坊，在緊密互動下建立深厚關係，PTE 更研發出一套從概念、參與式設計到完工的專業服務，證明為團體量身打造專案的時間、金錢成本未必提高。

大面積的開放性花園乃最大亮點，每戶都具備獨立門戶和充裕的私人生活空間，為確保公私領域的平衡及熟齡需求，亦著重完善的無障礙設施。Covid-19 大流行期間，她們透過線上討論小組、遊戲、閱讀等來相互支持，中央草坪還發揮了讓居民仍可保持休閒活動的多功能使用，更在園地栽出種種蔬果的功夫。



新天地的女力匯聚，營造一個以平等、民主共同對抗疫情的社區！資料來源：Pollard Thomas Edwards

延伸閱讀：詹妮薇 (2020)，〈《合作住宅》面對病毒不鬆懈！看國外合作住宅社區如何對抗肺炎疫情〉，Ours，<https://ours.org.tw/2020/05/28/cohousing0528/>

19

PART 2

一起住宅合作社吧 Let's Start a Housing Cooperative

Q7•什麼是住宅合作社？

Q8•住宅合作社有什麼組織特色？

Q9•住宅合作社的興辦模式有哪些資源？

Q7 什麼是住宅合作社？

興辦合作住宅的組織具有多種模式，包括政府興辦、公司、協會、基金會、合夥、個人興辦等。而住宅合作社歷史悠久，因與時俱進躍成興辦主流。

合作社的起源，一般以英國 1844 年於曼徹斯特由 28 位紡織工人成立的「羅虛戴爾公平先驅社」視為世界上第一個成功經營的合作社，用集體的力量對抗 18、19 世紀資本主義及工業革命興起後導致的貧富不均並改善生活條件。

1995 年 ICA 正式將之定義為：「合作社乃是基於共同所有及民主管理的企業體，以滿足共同的經濟、社會、文化需求與願望，而自願結合之自治團體。」合作運動迄今發展近 180 年以來，從歐陸擴展到世界各地，出現包括消費、生產、農業、運輸、勞動、運輸、社區、保險、綠電等等不同業務類型，住宅只是其一。

26

住宅合作社 (Housing Cooperative) 指的是由一群 (社員) 組成的聯盟，共同擁有並管理住宅和公共空間。每個成員都擁有合作社的股份，也需要支付租金，以類似持有者的身分合法使用住宅，且擁有平等使用公共空間的權利。除以民主機制落實團結自治價值，更可使房產不流入市場炒作，在產權繼承或退出亦有所保障。

住宅合作社歷經興盛沉寂，1990 年以來，新自由主義造成高房價、居住難以負擔，住宅合作社開始復興，力圖恢復早期自助、團結、民主原則，體現在都市更新、社會混合、共融等議題之創新。此際，**經濟學界**可說是合作住宅最重要的推動主腦，在各國均有政府支持並提供政策、資源協助發展。

合作住宅興辦主體比較

議題	住宅合作社	住戶共同體
法律地位	具法人地位	無法人地位
結構	皆為意向性社群，以人的結合為主要結構	
目的	謀求社員經濟利益與生活改善	以實現住戶居住需求及價值為目的
運作原則	- 一人一票 - 民主、平等管理和監督 - 互相支援與合作 - 社員大會為最高決策單位 - 以社員交易額按比例分配盈餘	- 以溝通、自住為主 - 決議單位可為管委會，無強制規定未必具有經濟成果
社會公益	依各屬合作社法，須撥應提撥一定比例以上為公益／公積金	沒有相關規定
產權	共有	私有
穩定性	因房住不炒，居住相對穩定	私產可自由買賣，穩定性難以預期

27

住宅合作社有什麼組織特色？

住宅合作社在世界已是個發達的通用概念，各國多有其對應之相關法令制度，從中發揮合作社的強項，個別實際經驗都可相互參照，在既有機制架構上一再

推陳出新，以促進合作運動當代再興。其內部治理重點包括**以人為本、產權保障、退出機制**，茲介紹如下。

以人為本

住宅合作社的架構完全符合合作住宅的意向性社群，雖投入住宅生產模式所需時間及溝通成本，相較直接購置市場房屋或預售屋，確實較費時、耗心力，若或擔心金錢花費超出預期，或案例所在地因民間認識不足、缺乏資源而推動艱辛。然住宅合作社在過程中持續增力社群、凝聚共識，大多最後仍能興建成功，乃其彰顯合作精神最寶貴之處。

從國外案例來看，住宅合作社興建完成耗時程度，主要依各條件不同（比如尋找土地新建房

舍或以舊屋修繕進行、籌資融資是否順利等），最短3年、最長近20年。換言之，若條件成熟、資源到位，則可縮短時間。一般而言，大多需要至少5-7年的過程。而財務方面，即便建造成本未能大幅降低，但因共享設施的妥善規劃，將可有效減少建造成本且較具永續性。困難程度也會因越來越多個案累積經驗後，助益日後其他團體加快興辦速度。

28

住宅合作社對抗極端化：史瑞茨基街 44 號 Sredzkistrasse 44 @ 柏林

老房子疏於維護而陸續被收購，翻新後變成高級住宅或高價出租，使得中等收入的原社區居民被迫遷出。史瑞茨基街 44 號亦面臨此困境。該建物屬格沃貝市有住宅公司所有，原租戶在倡議組織「租戶自建合作社」協助下，成功遊說負責年長者居住的公部門，將此計畫列為長者居住示範項目，由合作社取得長期地上權，僅3年便完成西區整修並營運，讓居民能夠安居終老。



史瑞茨基街 44 號經建修後，外觀看起來與其他公寓無異。
資料來源：聯合報系圖庫工程

青年集結自治到底：無殼蝸牛住宅合作社 @ 南韓 Minsnail Housing Co-op

2011 年一群大學生因不滿宿舍不足，組成無殼蝸牛聯盟發起倡議，企圖解決年輕人住房問題。2014 年成立住宅合作社，於首爾、清州、富川三個城市實際興辦合作住宅，藉由不同樣的物取得營運，現已累積 18 處。無殼蝸牛建立一套通用又彈性的運作機制，蝸牛屋每月舉行家庭會議，並透過管家、維護、會計租戶跟秘書處溝通。最高層級乃社員大會，另有超級代表制度。



社員在會議中民主討論，實踐合作自治。
資料來源：無殼蝸牛住宅合作社

延伸閱讀 鄭郁恒 (2022) 〈南韓都市鎮區大學生的選擇：Minsnail Housing Co-op 成就合作住宅十年〉，眼處誌事，<https://eyesonplace.net/2022/04/04/20139/>

29

產權保障

合作社的社員以股權持有方式來影響其產權，在相關的合作社法中對於社員股及除權等相關面向均有所規範，以保障社員權益並促進合作社得以永續發展。

基於合作社組織之精神內涵與特性，合作社股權可以繼承但不轉讓。諸如可規範：「社員非經合作社之同意，不得讓與其所有之股，或以之擔保債

務。……社員受讓人或繼承人，應承擔繼承人或被繼承人之權利義務。」

退出機制

住宅合作社最重要精神之一便是民主機制，即每一位社員平等享有共同參與討論和決策的權利，並共同承擔義務。

若合作社檔案（商討事項）無法達成共識或決議，甚至發生衝突時，當設法透過民主機制（不論是共識決或多數決）予以因應解決。每個合作社之決議機制、退出合作社（入社及出社）之權利義務，除了依據該國相關合作

社法令制定，也可依個別合作社特性詳加規範於合作社章程中。一般常見之合作社社規規範包括：如何結清股權、點交歸還房屋等等。

為了加強合作社內部之民主機制，平時應多舉辦有關衝突管理、溝通等相關增力課程，並鼓勵社員參與各項會議活動，以實際參與來深化民主決策機制，彰顯合作社精神和內涵。

30

想一想

當我們為了居住所有權而犧牲美好生活，合作住宅即為了美好生活而犧牲所有權。

以「共有」替代「所有」

合作住宅共同購置並設定為集體持有，替代個人對產權的支配權力。表面上是犧牲私人所有權，但共同持有也能確保個別成員擁有不被任意剝奪的長期使用權利，以維持居住的穩定性。此外，共有制度還能創造出合宜、可負擔的居住成本。

以「民主」作為共有的核心

即便面對的議題眾多，只要透過反覆對話溝通，就能有效促使各利益趨於同質。當任何符合集體需求的共識逐漸成形，便可往下一層議題前進。合作住宅並非內部毫無爭議的童话故事，而是在平等協商中透過民主對話與共決，由成員一同尋求並且承擔解決方案。所以，就算犧牲了個人所有權及時間，合作住宅卻能將個體轉成共同體，形塑出商品化住宅難以形成的社區共識¹。



密西維州 Newberry Place 合作住宅住戶們，在發展決策會議時舉手表決。
資料來源：美國社

註 1：以上議題及相關政策與實踐 (2020) 〈從實踐到理論：合作住宅的實踐與理論〉，鄭郁恒譯，<https://eyesonplace.net/2022/04/04/20139/>

31

住宅合作社的興辦模式有哪些資源？

住宅合作社是一個利己利人的經濟事業，強調自願自治、民主平等、關懷社會等核心價值外，更重要的是，透過社務、業務及財務的共同經營模式來充分結合社員共同需求和理念倡議去策，為解決當今全球住宅問題相當務實且前瞻的組織型態。

樣的取得

欲興辦住宅，首先便面臨私有土地取得不易的問題，國外發展多年經驗下來，以住宅合作社與聯合住宅早已不限於購買私有土地一途，向包括購置私有房屋、設定長期地上權、社區土地信託、要求政府釋出公有閒置土地或閒置房舍等方式。

在歐美亦有第三部門為支持住宅合作社興辦，出資購地、購置私有房舍或取得公私部門之不動產長期地上權後，再轉租給住宅合作社經營的諸多案例。

32

各國在肯認其價值之下，已制定相關配套措施，甚至量身訂做予以支持，而將之納入經濟體系，不排除限制其發展尤其開發。土地、融資、專業協助乃住宅生產模式三大項目，分述於下。

以德國為例，近年為解決土地釋出以競價（價高者得）導致地價上漲的問題，政府開始探索新的土地釋出模式，即「概念主導」的土地出讓，價格不再是唯一評審標準，也納入開發規劃及建築方案的內容水平。

以南韓為例，合作住宅近年被規定於南韓土地部門中作為一項重要發展工作。首爾首都圈更在 2015-2018 年設定提供 1,445 個社區型專向合作住宅單元為目標。

購地自建，歷經波折終成就： 大地之歌 Earthsong @ 奧克蘭

大地之歌是個以模門為願景並符合環保永續性的合作住宅，位於奧克蘭市郊。1992 年，女建築師艾利森發起此計畫，原土地 1.29 公頃為有機農場，獲得當地原住民同意後才進行開發。從尋找夥伴、購地、參與式社區設計、興建到 2008 年入住，前後歷時近 16 年。興建過程經過建築公司破產、工班衝突、建材不相容等問題，仍排除萬難建成。現有 32 戶、約 70 位居民，來自世界各國充滿文化多樣性，為紐西蘭首個合作住宅。



開放的戶外空間占七成面積，綠意中融入各種永續性設計元素，比如屋頂、被動式太陽能設計等。資料來源：Earthsong

公有土地長期地上權，瑞士住宅合作社新實踐： 不只是居住 Mehr as wohnen @ 蘇黎世

源自 2007 年蘇黎世非營利住宅發展首屆年活動示範計畫，以都市設計主題公開競賽為基礎，經多個合作社及優秀建築團隊共同完成，掀起新一波合作住宅復興運動。基地前身是工業用地，面積約 4 公頃，為蘇黎世市政府所有，與合作社簽署長期地上權合約。透過合作社的運作原則與機制，過程中讓 30 個社區社團以民主參與的方式，共同打造其多元環境。



榮獲 2016 年聯合國世界人居獎的不只是居住，最可容納 370 戶、約 1,200 位居民的大型居住方案。資料來源：id22

33

歷史建物改建，舊校變身： 卡爾斯霍斯特 Karlshorst @ 柏林

舊校卡爾斯霍斯特有百年歷史，原提供東柏林蘇聯軍官孩子就學之用，在被修復前已經關閉十幾年。2006 年由聯邦土地、生態和住宅問題的三基金會取得此地 99 年產權，再以長期合約轉租給自建合作社，將其整修再利用成為綜合型混合租賃住宅。除在租金上可負擔，且至少保留 1/3 空間單元給長者、障礙者或需要照顧者，以達成多元共融混居的初願。



老學校平易近人的環境，適合轉型活化多元居住使用。資料來源：id22

社區土地信託是個好方法 @ 布魯塞爾

經住宅與社區運動者多年倡議，布魯塞爾社區土地信託於 2012 年成立，經五年努力後，產出歐陸首批社區土地信託合作住宅。其經驗被認同及傳播於英、法、義等國，成為歐洲住宅改革運動中的重要面向。為了住宅的融資、建造，以及提供貸款給無產者，布魯塞爾社區土地信託和大型住宅基金會合作。至今超過 300 個家戶登記為未來潛在住戶，多數是移民或低收入族群。由於與對土地成本大幅降低，使其能以可負擔價格安居。



布魯塞爾社區土地信託於發展第一個實際計畫。資料來源：id22

34

融資協助

住宅合作社的融資管道（資金來源）在國外一般包括有：金融機構貸款、合作社股份、社員捐助、社會捐助或投資、政府補助等。而政策支持方面，外國政府多採用貸款利息補貼、融資信用保證機制（由政府出面擔保，增加融資機構對於合作社申請的信心）等方式。

此外，在國外不少案例也有第三部門為了支持住宅合作社及應辦專案，擔任融資角色給予資金支持與資助。例如德國成立於

2002 年的三基金會，在有效運用捐款和低成本貸款的策略性資產管理下，收購土地作為基金會的資產，對於所支持計畫則採長期地上權出租方式且價格凍結長達 99 年來遏制土地炒作，加上隨後的租金收入、遺產繼承等資金來源，建立基金會可操作的財務模式。其致力於支持社區導向住宅發展，非以利潤為導向，並收持續再投資於計畫中，已支持超過 35 處以上計畫。

公私部門群力促成：

卡夫特韋克一號 Kraftwerk1 @ 瑞士

以成功活化老舊工業區的卡夫特韋克一號為例，其興建及營運成本就資金結構上，自有資金占兩成（社員入股金），外部融資占八成（公部門股權支持、政策基金提供 20-25 年以上無息或低利貸款）；另有聯邦政府「非營利性住宅建築者債券中心」提供擔保，協助從市場募集資金或低利貸款等；私部門則有金融機構貸款、私人或協會開辦的基金會提供多元融資管道，公私部門共同協力解決約 13 億元新台幣之龐大資金需求。



約 100 戶公寓的大型合作住宅社區，在融資上獲得多方支持才得以成就。資料來源：MAZI

35

住宅合作社在興辦上涉及多面向專業，例如建築、都市規劃、地政、營造、法律、財務、策劃管理等，亟需要各項協助與民間協調以成事。以德國為例，柏林市政府發展居住合作社，委託「現代居住網絡組織平台」作為興辦諮詢機構。該組織兼律師事務所，由一名律師、一名會計、學者、公關、會計、行政人員等近30位專家，提供合作住宅模式及團隊組成、建築事務、法律、融資與成本效益、尋找興設地點和開闢建設等諮詢及協助。

以南韓為例，則有由首爾市政府及中央政府的社會投資基金共同創立的社會住宅中心 Seoul Social Housing Center¹，主要目標為發展社會經濟 (social economy) 中與住宅相關業務，向相關行動者 (NGO、合作社、社會企業等) 提供諮詢，並監督政府施政。

另，為支持住宅合作社，國外政府部門亦提供優惠稅賦條件，如部分減免地產稅或財產稅、部分費用抵扣所得稅、加速折舊計算、部分減免地產轉移稅等。

跨世代居住網絡組織 @ 德國

Netzwerkagentur GenerationenWohnen

Networking Agency原為
估屋運動一員，2008年轉型為
政府部門、民間團體及異議者間的
溝通橋樑和平台。其接受政府
委託，針對民衆與開發計畫進行
包括住宅與都市空間、合作住宅、
跨世代居住、教堂和墓地再利用、
先鋒重點計畫的發展及管理環境

目的顧問諮詢。運作模式多採取定期的工作坊及討論會、參訪、多元管道資訊提供、專家諮詢會議等。迄今已服務超過 250 個合作住宅團體，2,500 人次（六成以上諮詢針對租金、居住弱勢族裔及合作住宅問題）。

註1：香港公共房屋及香港的公共租賃住宅Public rental housing與台灣的社會住宅概念類似，這兩種提法都引入民間政策、管理與公共建設與服務等，並可與英國的公共房屋概念作比。

35

合作，是無殼贔屓的春天嗎？

同一代人相互協作彼此支持是共融，要為後進者提供對等機會與時間，就得展現「包容」。大族都包容忍小輩輩祖上輩體的視優，容許適度的文化差異，也得為後來者建構從容空間，激發任何組織都不可或缺的創新。

歐洲民間百年來不斷用自主合作抗衡資本與市場化，除居住外還有消費、勞動及生產面的多元合作，這是因為合作原本就是應對人性所生成的自然行動。以共消抵抗人性時常，以親勞抗衡人性之惡，在共同需求之下妥切因應實質及變化，因此良好的合作確不單複雜，也必須肯踴躍之。



布魯塞爾的生態建築「希望之家」，由協會、社會建築公司、建築師及低收入移民家庭，共同尋找城市高房價下的替代選項，爭取自己的居住權。資料來源：id22

註1：以上圖文均源自清康熙（1703），〈合作，是如及朝平的春天嗎？—評《五世轉世》〉，素人堂，<https://panan.idn.com/panan/story/128315/507294>

37

住宅合作社在台灣
Housing Cooperative in Taiwan

Q10・為什麼台灣需要住宅合作社？

Q11・台灣有過住宅合作社嗎？

Q12・目前台灣住宅合作社的現況發展如何？

Q13・住宅合作社現階段須突破的課題為何？

Q14・什麼樣的人適合投入合作住宅？我適合嗎？

Q15. 我對合作住宅及住宅合作社有興趣，
下一步該做什麼？

Q10 為什麼台灣需要住宅合作社？

過去，國家缺乏整體住宅政策，在土地稀缺、成本上漲、短期投資過熱、建築快速完售、預售屋交易炒房、持有成本低、低利率等房市因素下，高房價使全民痛苦指數飆升，儼然為民怨之首。1989年無殼蝸牛運動抗議高房價以來，政經金權結構仍難以破解。2019年底Covid-19爆發，台灣防疫相對成功，台商資金回流，更使房市逆勢升溫地產建築，炒房之風令全民無處可逃。

高房價使民怨高漲，就民間角度，房價合理化適逢無期，租屋市場難以健全；國家社宅和租屋均有資格與期限，終究不是長久之計，不如靠自己，透過自我組織合作，打造價格可負擔、穩定有品質的居住選擇。就國家角度而言，市場改革在政治議程上實現困難，又供給量有限，歐美福利國家模式難以複製，僅能滿足極少部分人，住宅合作社正可

舒緩民間對市場改革有限及國家供給不足之壓力。

而住宅合作社作為合作住宅興辦法人，被認定是有別於主流資本主義的改革途徑。國際公約、聯合國宣言在在說明了合作社之重要性，聯合國指出合作社為永續發展行動力，乃消除貧窮、提升人權的重要手段。2016年，更將合作社登錄為無形文化資產。

另外，從聯合國《經濟社會文化權利國際公約》第四條一般性意見「適足住居權」：應致力於群體的自助（self-help）住宅供給，到人居三大會「新都市議程」：合作住宅可視為「居住的社會化生產」，乃至於國內《憲法》第13章「基本國策」第145-2條明訂「合作事業應受國家之獎勵與扶助」、《住宅法》第一條「使全體國民居住於適當之住宅且享有尊嚴之居住環境」、《合作社法》第一條「扶

助推展合作事業」，均於法有據支持居住人權乃至於合作社、合作式住宅之推動。

然合作事業長期不受重視，頗有行政怠惰遲延之虞。故合盟擴大倡議陣線，聯合消費、住宅、綠電、勞動、書業、社區、儲蓄、農業等數十個合作社及團體，於2020年11月召開記者會，要求監察院調查糾正。監察院啟動專案調查後，報告於去年底出爐，確認合作事業呈現低度發展且數量持續萎縮的事實，而促請行政院應積極檢討改進。

在上述情境下，合作住宅雖不能立即解決高房價問題，但應視為當前多元住宅政策必備之一環，主要目的為保障人民之基本居住權利。住宅合作社在國外已累積諸多成功經驗可供借鏡，又台灣1934年已制定《合作社法》，機制定完善有助於住宅合作社實踐民主自治、維繫社區運作，最重要的是產權共有、可防止外溢炒作。台灣在土有所得財產稅增價下租屋風氣盛行，因應當代居住困境，發起合作住宅運動應接連住宅運動，尤其必須避免產權私有化、導致合作成果失敗，當以住宅合作社為推動主軸，正是台灣需要住宅合作社的原因。

Q11 台灣有過住宅合作社嗎？

源自北歐的合作住宅，其實離我們並不遙遠。住宅合作社緣起可溯自自治時期「產業組合」（組合相當於今日合作社），戰後則解散或轉型為「建築信用合作社」（後改稱建築物公用合作社）或「住宅公用合作社」。

百萬人口來台及城市化戰前移民導致住宅短缺，政府無力也無意投入建設而鼓勵人民貸款自建或代為興建國宅，1947年通過《興建國民住宅貸款條例》，促使各地無屋者紛紛組織住宅合作社，期獲得政府輔導支持，此時業務大有進展，比如台南第一建築信用合作社於1956年受委託興建58戶國宅，竹南建築信用合作社興建38棟國宅、台中市區合作社受委託興建台中市第一批國宅128戶等等；後1948年訂立《台灣省住宅公用合作社

推進黨法》積極鼓勵，並成立台灣省政府合作事業管理處作為中央主管機關協助推動，1969年公布《住宅公用合作社推進黨法》替代之，新法再擴大經營業務範圍及能力。加上1973年第一次全球石油危機，人民為保值搶購房屋，住宅合作社組織數量再度增加。



圖一社會興辦不少社區，因為基隆市合作新村。資料來源：基一社

整體而言，台灣住宅合作社在1950-60年代萌芽發展，1960-70年代一度興盛，1982年達到最高峰（68個住宅合作社和11家建築物公用合作社，約興建一萬戶住宅）。

但由於住宅政策更迭¹、民間建商崛起、預售屋制度出現、推動建築管理公司制度、融資貸款體系成熟等外部環境現實改變，加上住宅合作社內部營運不當或產權私有化失去合作精神，1980年代後住宅合作社逐漸沒落。過往的挫敗提醒我們，住宅合作社必須是由下而上的合作運動，否則易受政策偏好或社員共識不足影響。據內政部最新資料，現僅存11家，其中1924年成立的基一社，乃經時代演替結果保存仍如常執行相關業務的非營利住宅供給團體。

回溯基一社將屆百年的歷史，當年日本人來台，山坡地占九成的基隆人口暴增，為解決中低收入者無房可住的問題，在取地容易且沒有太複雜的社會因素下，便以組合的名義興建住宅，這套觀光復前共興建八批住宅。戰後改組後，重新發展業務，逐漸走上自立營運，興辦包括延平街、劉銘街、東明路的集合

住宅、信五路社員店舖住宅、仁愛大樓、合作新村等住宅。現有200多戶400多位社員，歷年來依法興建住宅出售予社員，另保留30戶房舍（各約30坪）為合作社共有產權僅出租不出售，除出租給弱勢的社員家庭，部分亦出租商用面積作為營收來源之一，每年穩定提供社員福利（例如社員子女獎學金、敬老金、年終紀念品、不定期舉辦社員活動等），盈餘還能投入公益。

沉寂已久的住宅合作社，響應合作住宅之下，近兩三年陸續有新成立的夥伴投入，住宅合作社運動雖然微興再起，但發展不遠，尤須履行合作之責以免重蹈覆轍。



圖二 OURs 曾協助基一社舉辦諮詢會，開創「第一間民間興辦社會住宅」，推動貸款無法突破。資料來源：OURs

¹ 延伸閱讀：張家豪（2019），〈歷史或被打進心中的居住權〉，齊助網，https://ms-community.azurewebsites.net/spotlight_20190610/

Q12

目前台灣住宅合作社的現況發展如何？

OURs 把合作住宅引進台灣，陸續接納進在社群後，深感興辦之路遙且艱辛，應集結群力以互助成就，2020 年 3 月催生「合作住宅推動聯盟」(簡稱合盟)並肩做中學，一群人走得遠。

合盟成員基本資料

團體	類型	成立時間	現況
有聲青年服務社第一住宅公用合作社 (第一社)	住宅合作社 產權共有	1924	成員 406 人，已入住，1980 年代後少有推動前住宅業務
有聲青年服務社第二住宅公用合作社 (第二社)		2018.08	成員 38 人，2020 年搬分新搬入住林口社宅
有聲青年服務社第三住宅公用合作社 (第三社)		2018.06	創始成員 19 人，現 20 人，集資，每棟樓的助中
有聲青年服務社第四住宅公用合作社 (第四社)		2018.12	創始成員 30 多人，現 20 多人，集資，每棟樓的助中
有聲青年服務社第五住宅公用合作社 (第五社)		2021.03	創始成員 19 人，現 22 人，集資，每棟樓的助中
有聲青年服務社第六住宅公用合作社 (第六社)		2021.05	成員 30 多人，集資，每棟樓的助中
幸福家園互助社區 (幸福家園)	共居社區 產權私有	2014	15 戶，2018 年完工，入住
幸福家園互助社區 (幸福家園)		2018	現租 30 戶內約 40 人，2021 年正投標，預計 2022 年完工
OURs 都市改革組織	倡導型組織	1992	尚未啟動，擬計成立合作社

44

合盟以住宅合作社占大宗，另有共居社區及省議會團體。夥伴們意見不一，有的已入住，有的即將試營運，有的還在路上，主要問題在棧的取得。社群都不大，約 20 至 50 人，亦是較適合有效民主討論的規模。社區主體相當多元，教育、宗教、服務量

贊老家園、樂齡共老、社區共生、身心障礙等。眾人皆認同合作共居價值且持續追求實踐，民間行動結合倡議論述一起走下去，期待再見住宅合作社的當代意涵，打開合作住宅在台灣的願景，同時豐富更多元的居住文化。

混居夥伴譜奏生命樂章： 新北市友善住宅公用合作社 @ 林口世大運社宅

新北友宅社成立於 2018 年，旨在為成人自閉兒尋找能讓其安心、家長放心的友善社區。發起人鄭文正亦為中華民國自閉症權益促進會理事長，長期推動雙老家園不遺餘力，在他密切等組家長社群和奔走促成下，2020 年租 19 個家庭分批入住。



2020 年入居感思會，呈現、家長及關注雙老家園發展的夥伴共聚一堂。

在結合「共伴、整合、混居、融合、友善」五大元素的混居雙老家園，白天使用育成社福基金會的日間照顧服務，還有安星銀頭店的經濟自立，也在新北市創新性社區居住方案支持下開始練習獨立生活，各方面運動融合下，希望兒穩定下來笑聲變多，帶給家產大寬慰。社會住宅合作化，也可以是實現合作住宅的取徑之一。



鄰社宅約 15 分鐘車程的農田，展現親綠色農耕的好去處。資料來源：新北友宅社

45

Q13

住宅合作社現階段須突破的課題為何？

住宅合作社的發展困境，主要來自缺乏適當法令及專業機構兩大問題。1999 年凍省、廢除台灣省政府合作事業管理處後，改由內政部作為合作事業發展中央主管機關，2013 年成立「合作及人民團體司(籌備處)」，但相關組織法迄今未能在立法院通過，導致全國司(籌備處)僅能以任務編組型態存在，人力不足、資源有限，不利整體合作事業推動和發展。

OURs 於 2020 年受內政部委託完成「合作住宅政策及機制規劃」研究案¹，梳理住宅合作社現況六大問題並提出實施方案建議。就教育推廣不足面，不比住宅政策、社會住宅及租屋服務依法均有活動經費與宣傳計畫；就前期增力方面，則不如都更、重建都有政府委託專員民間單位提供服務；就法令定義面，《住宅法》僅有住宅、社會住宅和公益出租

人的定義，又《合作社法》僅針對社務規範，缺乏其他獎勵業務措施；就土地取得困難面，私有土地昂貴，而整體開發以釋售為主，公有非公用土地價高者得且租期短，另都市計畫變更回饋基地小難以使用；就融資市場不友善方面，《住宅法》、《合作社法》均無相關機制，融資擔保僅限企業及創業個人；就稅賦認定疑義方面，社會住宅、租賃住宅依法則可課免房屋稅、地價稅、所得稅。



合盟多次拜會內政部合作及人民團體司(籌備處)，就住宅合作社理念與教育推廣。資料來源：OURs

就各方面資源不到位之改善，短期內以不修法為前提，當以政策推廣、政策經驗為優先，待條件成熟，再進行中長期法制化程序。總現行住宅政策尚未有充分機制協助住宅合作社，合作

住宅的發展潛力仍值得追求，透過民間行動結合論述深化，讓政府、民間理解合作住宅及住宅合作社的內涵與必要性，相關政策和制度才可能逐步落實。當務之急，正是教育培力。

住宅合作社關鍵課題一覽

課題	現象	改善策略建議(短期)
教育推廣不足	大眾對合作住宅相對陌生	爭取「合作事業推動地方創生輔導計畫」補助，投入合作教育推廣並成立專業諮詢平台
前期增力缺乏	專業知識不足 如社群組織、財務規劃、建築設計、地政產權等	將合作住宅納入「整建住宅政策實施方案」編列相關輔導及獎勵資源
法令定義不明	位階、定義皆不明確	依《合作社法》第 54-2 條訂立《住宅公用合作社輔導獎勵及管理辦法》作為法令依據
土地取得困難	私有地昂貴 公有閒置土地所會資前取得不易，租期有限(20 年)、價高者得	短期試辦小規模實驗性先導方案：包括公有閒置房舍活化、具合作取向的社會住宅、住宅資產活保存、公有土地長期地上權等標的
融資市場不友善	銀行對合作住宅內涵及合作社不熟悉，貸款成數低、利率高	據檢既有財務融資系統：據檢中小企業信用保證基金服務對象納入合作社、成立合作事業發展基金、儲蓄互助社進行社間合作
機械認定有疑義	持有方式特殊，恐被認定多戶持有或租賃營利行為，墊高相關稅賦	短期尚無法處理

註 1：「合作住宅政策及機制規劃」研究案網址：<https://ourwork.org.tw/>

46

47

Q14 什麼樣的人適合投入合作住宅？我適合嗎？

想把握國家從認同某些價值到真實建設出來，實際上將面臨參與一整套住宅生產模式與複雜且專業的艱難關卡。在台灣民間產主主流思維掛帥且政府各種資源仍相對不足的條件下，建議有興趣嘗試的夥伴應審慎判斷自己是否已充分準備好實現合作住宅的行動決心。

首先，從個人邁向**意向性社群**，是發展合作住宅行動第一步。對於集體的價值認同乃重要的個人特質，若具備社群主義、社區主義、合作主義等若干開放特徵，比如注重個人與群體之間的聯繫，追求共善、公共利益等公益觀，將有助於日後經營此共同關係。

其次，合作住宅講求「**共同參與**」，從尋找其嚴謹性、自組籌建、完工入住到後續日常生活自治、營運發展等面向，均需要實際操作合作之責，貫徹**共享、合作、社區導向**等核心概念。最後，針對**居住權、產權**，根據房地產謀求經濟利益最大化的原則尤其關鍵，使合作住宅不流入市場炒作以維持創設理念。

您是否有潛力或符合合作住宅所需條件呢？不妨參考右述項目，勾選並思考該選項與實現合作住宅的關聯為何？提供您初步自評是否適合投入合作住宅。

延伸閱讀 id22 劇團性永續協會 (2021) 〈《通往共居合作住宅的十二個指引》〉，《互住時代：打造社區共居生活的合作住宅》

48

合作找幸福，福祉全方位： 台中市友善住宅公用合作社 @ 台中

台中友宅社乃這一波住宅合作社復興運動首創設置，2018年成立。因應高齡化社會，很早開始思考實踐互住共居，因認同友善理念，與新北友宅社、高雄友宅社同名。成員多數具主婦聯盟背景，擁有豐富的共居合作經驗，現正尋找搭檔，亦積極推廣，促進更多人投入合作運動。



透過各種合作教育培訓來凝聚社員共識。資料來源：台中友宅社

意向性社群

- ☐ 喜歡跟人群互動、交流
- ☐ 願意透過行動解決問題
- ☐ 有耐心與夥伴長期共同經營社群
- ☐ 認同合作住宅的理念
- ☐ 對合作住宅內涵已有初步認識
- ☐ 願意投入住宅生產，克服實作阻卡
- ☐ 願意做中學精選書籍與研習講座

共享、合作

- ☐ 想和相近特質理念者共住
- ☐ 有興趣參與公共事務
- ☐ 具參與公民議題經驗
- ☐ 有參與組織能力的動能
- ☐ 社區自治事務，樂意學做分工
- ☐ 具強人專業精神，願意分享資源
- ☐ 追求平等、互助、共享、民主、合作、公共利益等價值

共同參與

- ☐ 認同民主討論、共議決
- ☐ 具備表達意見的主動性
- ☐ 面對衝突，願意聆聽、溝通並協調共識
- ☐ 勇於承擔任務，並積極修正
- ☐ 習成參與式規劃與設計空間
- ☐ 公私空間使用，能守門公共性
- ☐ 喜歡發掘創設力營造社區感
- ☐ 支持擴大連結區域與串聯

居住權、產權

- ☐ 關心居住人權
- ☐ 房地產不應用來炒作，應回歸居住使用
- ☐ 住宅應高品質化造成高房價以致居住不正義
- ☐ 可接受使用權、產權共有或租賃，對所有權有所省思
- ☐ 在意居住穩定有品質經濟可負擔，而非與產權增進
- ☐ 關心社會發展，實踐社區多元共融

49

Q15 我對合作住宅及住宅合作社有興趣，下一步該做什麼？

要實現合作住宅，您必須是一個有熱情、有耐心、有毅力並願意學習的行動主義者。首先，應對合作住宅建立全面且深廣的認識，釐清個人的期待想像及價值主張。再者，就是尋找夥伴開始凝聚共識，建議以「**住宅合作社**」為組織主體。

「**理念推廣**」、「**社群串聯**」、「**政策倡議**」，是 OURs 倡議合作住宅的三大面向，也是從基礎入門到籌組合作的進階發展。合作住宅做中學，號召對共居有理念、對實踐有動力的夥伴齊來投入共創居住行列。

理念推廣

我有興趣了解合作住宅！

歡迎想認識合作住宅的新朋友踴躍掃描 QR code，展開申請 OURs 合作住宅巡迴倡議宣講方案，亦可參考閱讀 OURs 近年推動出版的兩本專書《合作住宅指南》、《互住時代》（介紹詳見 p.53），期待您帶著居住改革主張與我們共創交流！



50

社群串聯

我們想進一步行動起來！

歡迎與 OURs 聯絡，可來信、臉書專頁私訊或來電洽詢，尤其歡迎已有基礎社群、自我組織的夥伴，一起建構合作住宅的未來理路！

信箱 ours@ours.org.tw
電話 (02) 2365-6515



合盟定期舉辦聯合進行各種參訪交流。資料來源：OURs



2020 年合盟連結不同類型合作社社監察院陳情。資料來源：OURs

政策倡議

我支持居住權，也支持 OURs！

一群人行動，從建商和投機客手中奪回居住權！OURs 站在居住正義最前線，期待您的加入與捐款支持！請持續關注 OURs 動態，我們會隨時發佈、分享最新消息。



官網



Facebook



募款計畫

51

OURS 都市改革組織

1989年8月26日的台北，近五萬民衆夜宿走上街頭、夜宿忠孝東路，要求政府「限制房價」落實「住者有其屋」，是為「無殼蝸牛運動」。隨之誕生的，是台灣第一個以空間政策倡議、實質環境改造為主軸的非政府組織——都市改革組織 (Organization of Urban Re-s)，簡稱 OURs。

OURs 集結具社會關懷的建築、地景、都市計畫等領域的專業者，以守護空間與居住環境的「使用價值」與「公平正義」為核心價值所在；以協助弱勢群體爭取公平合理使用都市空間的權利為優先關懷目標；以研究規劃與論述生產，倡議政策制度與可行方案為主要工作模式。

2010年起，針對台灣嚴峻房價與政府長期在居住政策的不作為，OURs 啟動新一波住宅運動，並具體促成政府在居住政策、法令制度上做了相當的變革。包括：

- 推動《住宅法》立法及修法，健全住宅政策法令機制。
- 推動「不動產實價登錄」制度立法及修法，完善房屋市場交易資訊。
- 推動《房地合一實價課稅》修法，抑制房產短期投機。
- 推動《租賃專法》立法，將租屋納入規範。
- 推動「社會住宅」，迄今已落實成為中央、地方政府施政重點之一。

2018年因應台灣住房市場發展，OURs 設定「合作住宅」作為下階段重點課題之一，開始舉辦「合作住宅推動聯盟」，積極進行合作住宅之教育推廣、政策倡議工作。

OURs 肩負著推動台灣都市實質環境改善的倡議使命，

我們的城市由我們成就！

52

本手冊中諸多案例參考及摘錄自以下兩本近年 OURs 引介翻譯的兩本專書，歡迎有興趣的讀者進一步參考。

此二書主要介紹歐洲近一、二十年來發展合作住宅的實際案例，以及機制與做法，也包含歐洲各國在政策上的一些協助方式。

《合作住宅指南：用自決、永續、共居開啟生活新提案》

近年來台灣共居文化興起，但歐洲早在百年前開始建造合作式共居住宅。《合作住宅指南》提供九個歐洲城市、九種各異的典範計畫，描繪了合作住宅百花齊放的樣貌，帶你親覽共享、宜居且可負擔的居住現場。我們想透過這本書，邁向高房價下居住問題的第三條路，為住宅模式提出新方案，也讓你想到生活的另外一種可能。



《互住時代：打造社區共融生活的合作住宅》

《互住時代》逆向產權畫上價值觀，奪回住宅生產的主權，親臨住、如何居，重構社群連結同時滾動社區永續。本書特別從「共融」角度切入，呈現十一個國外案例多元輪廓，也顯示擊刺點與克服困難的可行機制。帶你他山之石更在帶回台灣落實。總括一句，「決心」要從最關鍵，接下來行動就是我們的事了，合作住起來！



53

合作住宅 進。行。式

審校 彭揚凱

撰文 詹竣傑、林倩如、曾瓊慧

編輯 林倩如

美術編輯 吳郁

出版 中華民國專業者都市改革組織

110 台北市信義區和平東路三段 559 號 2 樓

電話：02-2365-6515 傳真：02-2365-6829

ours@ours.org.tw

www.ours.org.tw

https://www.facebook.com/ourstw

出版日期 2022 年 4 月

OURs 保留本手冊所有著作權利，欲使用本手冊全部或部分內容，請清楚註明出處。

OURS
都市改革組織
The Organization of Urban Re-s



台灣主婦聯誼生活消費合作社

補助出版

