

淺論住宅合作社的價值

鄭文正

近年來，學界、公部門、研究單位、民間社團紛紛開始關注住宅公用合作社的議題；進而以我國憲法為依據，做進一步的倡議。其影響所及，在短短兩年內，於台中市、新北市、高雄市陸續成立了三個「友善住宅公用合作社」；其主要目標是為下一世代生命奮鬥的歷程，提出改進的意見；希望他們不要再重複我們這一世代在社會、經濟上所經歷不合理、不符合居住正義的遊戲規則。

對年輕人而言，面對即將來到的數十年黃金歲月，本應該多陪伴他們的父母、子女、家庭，而不是虛度年華，為不動產支出過多的生命時間，而失去和所愛的人更多的相處機會。未來，也不應該為我們這一世代發生的「老年化」、「少子化」的問題，而產生無比沈重的負擔。而以上兩者卻在許多人的一生，不合理的糾纏在一起。

在此，我們倡議以「合作經濟」解決未來許多問題。例如，在長照 2.0 方面，

可以以合作社的組織型態集體建造屋舍，成立「友善社區」，在社區中，為弱勢族群引入社會福利支持系統。亦即，政府應該鼓勵民間資源的挹注，以彌補政府長照 2.0 在經費、人力上的不足；其最有效的措施，就是政府支持成立「住宅公用合作社」。如果我們的政府在諸多政策上，能鼓勵民間自行揪團建屋，在建築師群的支持下，成立管理團隊；「集資、集力、集智慧，以民主的方式，共治、共伴、共享，共同達成他們人生追求的目標」在自由經濟市場的土壤裡，一定可以栽種出更人性的花朵。

長照問題關係到每一個人，我們應該在下一世代的困境尚未來臨前，提早 10 年做好先備措施；如果我們為他們鋪路，數十年後他們將享受我們努力的成果。

有群建築師們，計算出建商財團在房屋銷售時可以賺取我們約 20% 以上的價差，而這個價差，加上銀行貸款利息，正是我們在進入人生後半時的安養福利金。

依住宅法，「公用」是指「設置住宅、醫療、老人及幼兒社區照顧相關服務等公用設備，供共同使用之業務」。如果讓現在的年輕人能參加「住宅公用合作社」，單是集體建屋，就可以省下數以千萬計的購屋費用。這筆原本會被建商賺去的價差，不僅可以讓建築物的建造水準更高、品質更好，還可以有餘裕資金作為未來退休後的養老福利金。

大家常說：「營建業是台灣經濟發展的火車頭」，以為這樣會影響台灣的經濟。事實則不然；類似團購，「住宅公用合作社」的功能只是將建築過程扁平化。由建築師組成的管理團隊依舊可以維持建築品質，營造業、建築業、仲介業（居住權可轉讓），並不受影響。茲整理其優點如下：

- 1.降低置產成本負擔，提高建築水平。
- 2.人的聚集在先，重視人為本的居住品質。
- 3.合作社的盈餘及個人建屋成本，可轉為老年安養基金。
- 4.以共商、共決、共識的民主機制作為營運基礎，提升人的自主權利。
- 5.與市場房價的起伏脫離，居住權利金只與平均薪資漲跌有關。
- 6.可節省為購屋所產生的機會成本，給自己和家人更多相處的時間，為自己

的生命創造更美好的價值。

- 7.可經由社區共議、共決，興建綠能環保、人文素養的社區環境，作為社區營運的導向及標的。
- 8.經由社間合作，可共享市場自由化、複合化的合作經濟運作成果。
- 9.可減輕在土地房屋上的負擔，讓多餘的家庭支出得以提昇房地產以外的消費能力，活絡整體的經濟，使地盡其利、貨暢其流、人盡其才。

在民間團體以及多次學術界舉辦的研討會中，都支持前述的論點，也鼓勵了許多認同此理念的朋友；所以才會紛紛成立「有限責任友善住宅公用合作社」，使台灣的住宅合作經濟跨出了第一步，更獲得立法院、內政部、衛福部、新北市社會局、台北市社會局、台中市社會局的大力支持。

解決未來的長照問題，不只是口號，我們現在就可以為了下一代居住正義共同努力。

〈本文作者鄭文正係新北市友善住宅公用合作社理事主席〉