

打開下一波居住的鑰匙：合作住宅與住宅合作社

詹 竣 傑

OURs 都市改革組織誕生自 1989 年無殼蝸牛運動，是台灣最具代表性的都市與住宅民間倡議團體¹。自 2010 年開始，OURs 鎖定住宅政策，並與夥伴團體（如崔媽媽基金會、社會住宅推動聯盟）共同推動居住改革運動，例如：社會住宅、租金補貼、實價登錄、房地合一稅等。雖然我們相當的努力，但房價修正與社會住宅興辦的速度不如青年人的期待，我們有沒有機會自我組織起來，讓住宅更安居且可負擔？

同時，面對高齡少子化、單身家戶比例逐漸上升、居住品味多元化、共享經濟當道、三代同堂的血緣家庭關係逐漸被社群生活取代等狀況下，由民間業者蓋的一般商品住宅或政府興建的社會住宅無法符合其需求，必須積極找尋第三種選擇。

藉此，合作住宅（cohousing）的需求應運而生。合作住宅並無學術上的統一定義，而是泛指一種強調共同價值自發組織的社群，透過形塑共識、共同出資、參與

興建、民主營運等過程，打造符合其需求的可負擔住宅社區，回應社會共享的需求。

不同於市場住宅與社會住宅，合作住宅是先找人（組織社群）再有房子。世界公認的第一個合作住宅，是丹麥哥本哈根 Sættedammen 社區，由 50 個秉持共同兒童教養理念的家庭，於 1972 年籌組興建。其後此居住模式逐步拓展至歐洲（北歐、德國等）、美洲（美國、加拿大）、亞太（澳洲、日、韓）等，並持續發展中。



圖 1 丹麥 Sættedammen 社區，為國際公認第一個合作住宅社區，運作迄今。
（資料來源：<https://www.pinterest.co.uk/pin/130885932892219010/>）

¹ <https://ours.org.tw/>

從國外的經驗來看，合作住宅有協會、公司或合作社等運作模式。然而，台灣的住宅買賣市場過於商品化，炒作囤積已成為民怨之首，要達成合作住宅願景，從住宅登記、運作機制跟政策正當性來看，合作社是相對合適的主體：

1. 將土地與房屋登記於合作社名下，可兼具居住權保障、維繫社區運作與防止產權外流。

不同於社會大眾習以為常的所有權制度，合作住宅的入住者以合作社對應股金的形式入住²。雖然入住者無土地與住宅所有權，但可擁有穩定居住權。此外，根據《合作社法》規定，股金不得隨意於市場出售，所以可以避股金外流。股金不外流，土地與住宅也不流入市場。當住戶有一天遷出時，退回相對應的股金，並由合作社找尋下一個認同相同理念的住戶，也能確保社區與社群持續運作。

2. 合作社的機制中，決策與佔股較為民主。

如果合作社的會員有共同經營的理念與共識，依《合作社法》第十七條，社員認購社股，至多不得超過總股金百分之二十，且股金與社員權益區分。《合作社法》第四十八條與第四十九條規定，無論股金多少，社員皆為一人一票（表決權），

² 例如：土地與房屋總值一千萬，由十位入住，一位將繳納一百萬元股金。

社員大會應有全體社員過半之人數出席始得開會；出席過半數同意始得決議。社員大會之召集程序或決議方法，違反法令或章程者，於決議一個月後，以書面請求該主管機關撤銷決議。

3. 政府機關有協助之責。

合作事業是唯一明訂須政府積極協助的事業，依《憲法》第一四五條「合作事業應受國家之獎勵與扶助」，且《合作社法》第五十四之二條明訂中央主管機關可訂定相關輔導獎勵辦法。換言之，於法有據，剩下的就是相關主管機關的意願罷了。此外，主管機關對於合作社亦有監督、解散、清算等管理機制，相關法令架構相對完善。

秉持著 OURs 一貫的倡議與組織經驗，自 2018 年起，我們積極作了一系列的作為：

1. 教育推廣

德國合作住宅國際參訪(2018)、《合作住宅一起紀錄片》、翻譯出書台灣第一本合作住宅專書《合作住宅指南》，已販售超過 2,000 本。

2. 組織團體

在推廣的過程中，大家總是好奇「真的有人要做嗎？」OURs 起頭，積極將台灣想做合作住宅的夥伴凝結起來，成立合

住宅合作社



圖 2 住宅合作社與合作住宅之比較 (資料來源：OURs)



圖 3 合作宅一起巡迴放映，截至 2021 年 9 月，已撥放超過 25 場 (700 人次) (資料來源：OURs)



圖 4 推展合作社息情違憲，要求監察院調查糾正記者會 (資料來源：OURs)

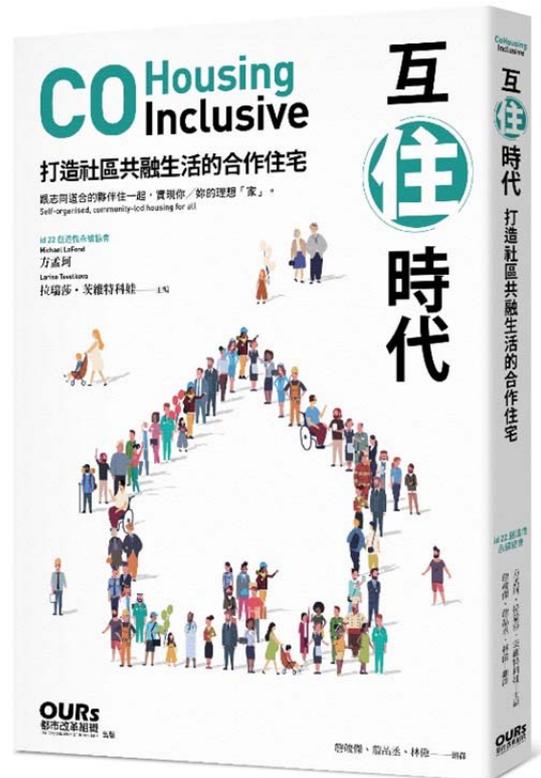


圖 5 《互住時代：打造社區共融生活的合作住宅》書封 (資料來源：OURs)

作住宅推動聯盟³，約每一季共同聚會一次，討論政策倡議以及交換相互的經驗，打造一個互助的平台。

3. 政策倡議

由於合作住宅的議題尚未完全開展，OURs 積極邀請其他合作社⁴，共同倡議台灣的合作事業發展，並前去監察院申請調查。目前，已正式立案，期望對合作事業的發展注入活水。

當然，我們的願景是期待政府對於合作住宅有完整機制，例如：土地釋出、融資貸款、諮詢培力等。從 OURs 的倡議經驗來看，雖然內部早已擬定法令與機制建議，但整體社會對於合作住宅的理解尚淺，急需積極的教育推廣、樹立實驗案例與打造整體論述等。具體來說，必須從共融（inclusion）的角度切入，讓合作住宅

不僅是「這裡有一批好便宜的房子」，不再只是單純居住，而是韌性社區、減輕政府負擔、互助連帶、社會創新、永續發展、社會混和、共享經濟、非炒作使用等理念的園地。如此，民間與政府對於合作住宅的支持才更具正當性與必要性。正巧，OURs 於 2021 年 10 月份出版第二本書《互住時代：打造社區共融生活的合作住宅》介紹歐洲 11 個來自最新的共融居住實驗案例以及創新政策機制，有興趣的夥伴，請繼續支持我們！

合作住宅的落實道阻且長，但我們相信，只要方向對了，路就不遠。捲動社會討論，勇於打造不同的想像，可負擔的共生社區就在眼前。

³ 包含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、有限責任樂齡住宅公用合作社、幸福家園實驗社區、楓生共居公寓。

⁴ 中華民國專業者都市改革組織、中華民國儲蓄互助協會、台灣主婦聯盟生活消費合作社、台灣勞工陣線、台中市友善住宅公用合作社、台北市種子清潔勞動合作社、台灣友善書業供給合作社、台灣綠主張綠電生產合作社、宜蘭縣無過生活社區合作社、高雄市友善住宅公用合作社、國立東華大學員生消費合作社、常樂苑住宅公用合作社（籌備中）、新北市友善住宅公用合作社、臺北市育坊社區照護勞動合作社、臺灣食在安心農產運銷合作社、樂齡住宅公用合作社、花蓮縣東華校園儲蓄互助社、基隆市第一住宅公用合作社。

〈本文作者詹竣傑係 OURs 都市改革組織辦公室主任〉