

合作共住與住宅合作社--首爾市民的覺醒與承擔

(The Citizens in Seoul Wake to and Undertake Co-op Housing and Housing Cooperatives)

— 梁玲菁 —

人在一生中奮鬥的終極目標——家園(Home)建立。二次大戰後，各國政府一直重視「住宅合作社」模式，當代又成為解決社會照顧的重要方法之一。美國從西岸到東岸，一般民眾到學生，採自治管理「住宅合作社」(Housing Cooperative)模式，不但提供「永久負擔得起的價格」(Permanent affordable price)，同時在社區中，發展住宅的社會經濟價值，甚至活化了老人經濟與生命。在市民住宅合作運動的過程中，也新興「社區土地信託」(Community Land Trust)公司，共同推展地主、或承租戶的住宅合作社(Housing Association，現在英、美國以此相稱漸多)，稱為「第三條路(The Third Way)選擇」。「2012 國際合作社年」，國際間再次尋求解決住宅問題的良策，如英國建屋銀行(Building Society)鼓勵儲蓄興起住宅合作社，雪梨、紐約邀請國際合作社聯盟(ICA)與瑞典HSF住宅合作社協助都市社會住宅；首爾、大阪等以社區營造建立「合作共住」(Co-op Housing)，共同參與空間與社區建設，重拾關懷人性與友善家園互動的居住本質。¹



▲作者:梁玲菁 攝於首爾市政府大廳1樓

首爾朴元淳市長的住宅政策，廣設公共社會住宅²，供弱勢者、青年居有定所³。但是源自民間的自發力量、率先行動而促成政策執行的歷程，更值得臺灣社會經濟發展重新思考家庭的價值，並深耕學習「人與土地的共同關係」。

2015. 9. 4 參訪首爾市內「有通訊的幸福住宅(簡稱『訊福住』)」，是一棟由住戶與建設公司集資合建的「合作住宅」，其目的是希望住戶之間能資訊互通，互相往來。該住宅由「幸福合作住宅公司」(Happy Co-op Housing Company)(以下簡稱「幸福公司」)建設，老闆是一位具有合

¹ 梁玲菁於 2015.07.07 臺北場/08.27 台中場「合作共住、合作共老」圓桌會議授課。

² 今年台北市柯文哲市長拜訪時，曾體驗過夜。

³ 國內東森新聞今(2015)年曾至首爾專訪報導。

作理念的建商。其發展的歷程，所遭遇的困難及其特色，有如下的概述與最後的建議：

一、堅持最初念想與行動

年輕夫妻為育兒家庭，尋找心目中曾經是快樂童年的家，最重要的信念——給孩子一個好玩的、歡樂的成長與學習空間。朴中有先生是位舞臺的演出家兼導演，具有「自發性、共同體」導向的人，從一己之力開始，經歷人生中最大的考驗：「廣尋資訊-同好共識-預擬構想(2012年)-建商公司-土地-自有資金與融資-入住(2014.8.20)-住民大會-人性管理-永續互動生活」。在這個歷程中，有無數次的進出分合，會商，挫折，以及找尋替代方案等。遇2014年4月16日韓國歲月號船難不幸事件，首爾的民眾發起「請記得孩子們」(Please remember the children.)運動批判社會，因此，他們更堅持完成「合作共住」的最初念想，係憑藉著父母對孩子——愛的信念與行動。(照片1)



▲照片1、a「有通訊幸福住宅(訊福住)」，
b「請記得孩子們」運動

二、共建「合作住宅」模式

這樣的市民集資與建商共建「合作住宅」，雙方的共識與溝通十分要緊。「訊福住」建商的起心動念與年輕夫妻一樣，希冀找回童年記憶的家；再者體恤年輕世代在住屋的沉重負擔，以及想到每個人都想孤獨終老而逝去，所以「幸福公司」辦理演講，推展共建「合作住宅」模式。截至參訪行程結束時(09.07上午)⁴，該建商在首爾市已完成8個案例，每案例的經濟規模平均以10戶家庭100坪土地為基礎。參訪位在國家公園內的「訊福住」，係由建商提供資訊給參與的建戶，並按政府規定的建築高度與容積率建造，集資的合建戶都是與建商簽約購屋。

共建「合作住宅」過程中，預計招攬80%住戶合建，但遇其中退出戶的部分，該公司直接承擔，並改以一般標準住屋建造，最後採租賃方式解決，一來消化公司所承擔的建造成本，二來讓具有初衷的住戶完成夢想。在參訪的案例中，最後4戶堅持著自有住宅，6戶則由建設公司以較為便宜的租金出租。

三、住戶的義務

入住「合作住宅」者，要參加住民代表大會，⁵以6個月輪值為原則，共商並遵守管理公約，住戶家庭每月繳納韓圓8萬元，除共同分擔水電、瓦斯、管理開銷，委外清潔費用等，該公款也部分用於住戶的活動與社區的互動。該會每月舉行一次，

⁴ 榮譽副市長金連順女士特別安排「幸福公司」老闆 Poo Shing Shoo(音譯)先生前來市政府為參訪團說明。

⁵ 毋須似台灣設置「公寓大廈管理委員會」。

合作社專題報導

若涉及公共空間與建體部分的議題，建設公司亦派員參加大會，合力解決。

四、「合作住宅」的特色

「地板、脫鞋，是孩子的空間，我們就這樣過著。」

通常是為孩子玩樂，很多人想住；母親可以安心地交給鄰居幫忙照顧兒童，希望彼此互動著；一起生活在此「有趣的社區」，「想做就做」，如老人一起下廚共食、電影欣賞，相約一起去旅行等。

相較一般標準住宅，此棟規劃一樓外圍為停車空間，地上架有黑板供留言，孩子塗鴉。進樓後，一樓是住戶們的公共空間，鋪設原木地板，置有公共廚房、盥洗室、圖書、孩童玩具、運動走步機、投影設備以及鋼琴，可供父母親與孩童同時閱讀、玩耍使用，孩子的畫作可以展示在公共空間；⁶大樓設置兩道密碼鎖，第一道供快遞郵件置放，第二道為年長父母與孩童居家安全。(照片 2)



▲照片 2、a 號碼鎖，b 公共廚房，c 孩子的畫作，d 屋外黑板，e 孩童玩具。

五、共建「合作住宅」的負擔與承擔

朴先生的家庭入住一年後，他回想歷程中，集合「人」最為困難，因為想參加的多，但建造成本高，比一般貴達 30%，並不是一般家庭所能負擔。建設公司頭痛於「最小規模」的量，既無一定標準，又存在人數的不確定性。預擬 10 戶，實際參與建設剩 4 戶，透過社區的幼兒園，另再找 4 戶具有共同理念的父母，再繼續開會。資金方面，除家庭儲蓄投入之外，抵押借款利息的負擔亦覺沉重。

⁶ 該建商在麻浦區的其他「合作住宅」，倘若社區有需求借用，且公共空間閒置時，可以三小時收取新臺幣約 500 元為場地費。

朴先生以韓圓 2 億 7 千 1 百萬元買 22 坪(18 坪加 4 坪擴建)公寓房子，5 個人三代同堂一起住，問及住了一年是否滿意?他的回答：「住的部分非常滿意，孩子也非常喜歡!但是經濟重擔，後悔做這件事!」「因為現在還要負擔(約新臺幣 850 萬元)銀行貸款，親戚們笑我『瘋了嗎?』對照一般標準公寓，當初可以買比這裡又便宜又大的房子，這裡既小且貴。」之後，為了無收納置物空間，又花費韓圓 1,500 萬元。他自嘲說：「先行創建的人，總是會被社會指指點點。」

六、首爾的「住宅合作社」

榮譽副市長金連順女士說明「幸福公司」成立於 2009 年，該公司並沒有政府的補助，即推廣市民集資共建「合作住宅」方式。首爾市長知道後，曾到麻浦區參訪，當時由「幸福公司」表達這種由住戶參與公共空間與計畫的模式所需要的元素。

現在，市政府關注「社會住宅與住宅合作社」的發展，但是需要許多行政單位配合。由市政府買地提供「只租不賣」，入住者負擔建屋與改裝費，取得可長達 20 年的居住權。最近一項提供弱勢、單身「住宅合作社」的計畫，係由專責機構收集資料，並預備擴張住宅合作社的業務，需要具有合作理念，像「幸福公司」來協調政府土地，居民意願，簽約及一切手續，才能完成具有社會主義的住宅觀念，因為正反意見的分歧，並沒有通過該項計畫。實際的執行是存在困難度，但是住宅是民生

的重要需求，所以市政府會繼續堅持這項議題。

在首爾新興的住宅合作社貸款較為困難，所以會採「公司」登記，據知有「小幸住」案例與信用合作金庫往來，一般以銀行貸款較為普遍，目前已經有合作住宅公司與信用合作金庫計畫融資方案接觸中。

首爾有「Together 住宅合作社」，係以年輕人為主要對象。⁷另，以女性需求為主而建造的，一共有 3 號住宅合作社。其中 1 號「單身女性住宅合作社」，為三層樓建房，一層約 10 個房間，為一人式住宅，設有共用廚房、衛浴設備。2 號住宅合作社建造 5 間給單身婦女居住。

七、後記與建議

後記一、「合作住宅」

「合作住宅」案例的朴先生自認「後悔做這件事」。但又立即說道：「要等待政府作為，孩子不能等；現在不作，孩子大了，以後也不會去做。」所以，首爾的小市民與建商共同「以愛為名」，關懷行動的堅持，創造自己的「訊福住、幸疏住、小幸住、Together」等，也因為如此，共同而促成市政府重視公共參與的社會住宅政策。

邂逅二、「世界和平婦女會」

在本次參訪行程中，承蒙「世界和平婦女會」亞洲區會長林理俐女士安排，在「合作之城」相遇美國代表(也是 UN 代

⁷ 東森新聞報導中提到由 NPO 組織建造，提供年輕人便宜租金使用，共組住宅合作社管理。

合作社專題報導

表)Alexa 與英國代表 Mitty 二位女士，他們共同稱讚「台灣『社會經濟共同體』參訪團」---20 位認真的女人自費學習之旅，尤其從女性出發，關懷住宅合作與社會經濟的發展，對當今「家庭」的價值與定義---「有父、有母、有子女」具有非凡的意義，因為在西方的家庭中，孩子以「parent 1、parent 2」相稱，對家庭的想像，逐漸產生迷惑，因而相當地感動於台灣女人的行動。

建議三、「首爾-歐盟-臺灣」

首爾市推行社會經濟，大致集中於「非金融性」的合作社、社區及社會型企業，對於住宅政策，大抵以政府資金與銀行融資運作，相較之下，尚有待發展歐洲國家所推行的連結機制。

英國(社會住宅占 18.1%，住宅合作社房屋數占全體相互組織達 78%)、德國(租賃公共住宅占 60%)、瑞典(人口的 20-25%居住在住宅合作社)等國，⁸連結合作金融組織(如儲蓄互助社、合作銀行、國民銀行等)協助家庭儲蓄於購屋計畫與融資，並促其加入自治管理的「住宅合作社」。同時，瑞典搭配著家庭生育，照顧孩童機制。這些作法，對於高齡化、少子化的社會，解決青年住宅負擔，促進生育，照顧弱勢家庭等，均有「善循環」的助益，這就是社會經濟所強調的「休戚相關經濟(Solidarity Economy)」。⁹

⁸ 取自於國際合作社聯盟(ICA)「2014 住宅合作社報告」，統計資料為 2012 年。

⁹ 此承襲留學法國的吳克剛教授用語，亦有中譯為「團結互助經濟」。

臺灣，有些家庭承擔著老者或自閉兒、智障兒照顧，他們陷在「雙老」的時間威脅，金錢和人力的沉重負擔下，在未達政府「長期照護」認定的重症前，想要找一種自力自立的共同照顧方法，政府應責無旁貸，提出「公助」來培植人民「自助-互助」的合作社教育，**本文建議：當照顧來不及「國家化」，至少可以促進「關懷家庭化、社區化」，讓有需要的家庭或個人，共同安心「合作共住、合作共照、福祉共享」於社區溫暖中。**



▲照片 3、台灣「社會經濟共同體」參訪團於「有通訊幸福住宅(訊福住)」。

紅圈者朴中有先生、黃圈者榮譽副市長金連順女士。背景是室內公共空間的圖書設備與公共廚房。

(本文部分內容參考作者與內政部「合作與人民團體司」籌備處陳佳容科長共同記錄，照片取自：2015 台灣「社會經濟共同體」參訪團，感謝隨團翻譯宋順蓮小姐。)

〈本文作者係國立臺北大學前合作經濟學系系主任，現任中國合作學社理事長，台灣「社會經濟共同體」推動成員〉