

學術論著

住宅代間移轉對社會階層認知的影響—— 對1990年代台灣社會的觀察*

The Effects of Intergenerational Housing Transfer on the Subjective Social Class: An Empirical Study of Taiwan in 1990s

許秉翔**

Ping-Hsiang Hsu

摘 要

本文主要探究靠自己力購屋與接受父母的住宅代間移轉會不會催化某種社會階層的形成，以及住宅所有權如何影響社會階層主觀的認知。經由觀察1990年代普遍存在於台灣家庭的住宅代間移轉現象，進行經驗性的探索。

借用Peter Saunders對住宅階級理論的修正，本文檢驗了以下的命題：獲得父母住宅移轉的人其社會階層認知可能高於自力購屋的人。根據1997年完成的社會變遷基本調查(三期三次)的結果，共篩選出1882個樣本進行分析，但是經驗研究的結果並不支持此命題。一般而言，靠自己力購買房屋的人其認知的社會階層比住在父母親房屋的人為高。分析結果也顯示住宅所有權的狀態的確對社會階層有顯著的影響，不論是住宅屬於自己擁有與父母所有、自己擁有與租賃的對照比較皆是如此，此表示過去的研究者低估了住宅所有權對社會階層的影響。

在住宅階級的理論演化方面，本文亦反對John Rex以房型作為某種社會階層分類的方式，Rex基本上犯了住宅決定論的謬誤。另外，Peter Saunders的「消費部門差距」(Consumption Sector Cleavages)之理論概念仍不足以解釋台灣家庭的住宅代間移轉對社會階層認知的影響。

關鍵詞：住宅、代間移轉、社會階層、住宅階級

ABSTRACT

The main purposes of this paper are whether intergenerational housing transfer causes some kind of social status and how housing ownership effects the subjective social class. The empirical case is based on the observation of the Taiwanese society in 1990s. The hypothesis, based on saunders's theory of the "consumption sector cleavages", is tested: the subjective social class of people who receive housing transfer from parents are higher than the ones who own their houses by themselves. By using 1882 samples from the Taiwan Social Change Survey (3rd time in the 3rd period), the empirical results do not support the hypothesis. Generally speaking, the Subjective social class of people who own their houses by themselves are higher than the ones who receive intergenerational housing transfer. The results also show that housing ownership partially represents the social status, and the effect of housing ownership on social status is underestimated by academics.

In the aspect of evolution of the housing class theory, the empirical results do not support John Rex's pioneering theory by identifying housing types. Obviously, Rex made the mistakes of housing determinism. Besides, Saunders's theory is not enough for the explanation of the subjective social class manner related to intergenerational housing transfer in the Taiwanese society.

Key words: housing, intergenerational transfer, social status, housing class

(本文於2001年10月2日收稿，2003年1月16日審查通過)

* 作者感謝章英華、華昌宜兩位教授在概念上的啟迪，陳麗霞、楊文山兩位教授在統計方法上的切磋，沒有他們的指導，根本不會有這篇文章的產生。

** 作者為立德管理學院休閒管理學系助理教授(E-mail: hsiang@mail.leader.edu.tw)。

一、前言

觀乎當前的台灣社會，年輕人買不起自己的房子已經成為一般家庭普遍的問題。如果自己不是身處有錢、有房子的家庭，或是女孩子找不到有錢、有房子的婆家，年輕人成家時想靠自己力、靠儲蓄買房子，幾乎已經成為一種奢想。另一幅真實的社會圖像是——有人為了成家立業決定買房子，卻為長達10—20年的房貸所苦，消費型態、工作轉換、生育決策等皆受到嚴重的影響。年輕的雙薪家庭辛苦地在城市奮鬥，到頭來竟是為了房子而奮鬥。但是如果有長輩的房屋贈與，有長輩的庇蔭，那麼自是不同。相較於辛苦以己力取得房屋的人，受長輩庇蔭的年輕人可以比較自由地安排消費型態，可以有更多的休閒，可以多做教育投資。於是目前的台灣社會，一種基於「有無自有住宅」的社會衝突正悄然地形成。一些奇特的現象已經出現：父母為襁褓中的子女預先購置房宅、房子成為最受歡迎的嫁妝、房子成為擇取女婿的重要條件等等。於是有些敏銳的社會觀察者聲稱臺灣已有步向繼承社會的跡象華昌宜，1993)，但是在缺乏財富統計資料的情況下，只有靳燕玲(1994)的碩士論文作了嘗試性的探究。

台灣的住宅自有率高達82% (2000年的戶口及住宅普查數據)，究其緣由，可能是因為二至三成的人住在父母的房子所致。同時，由於住宅市場上提供的租賃住宅之質量均有所不足，致使大部分人都以擁有房子為目標。此使得對於住宅所有權與社會公平連結的議題而言，租賃擁有的比較相對地次要，而應對靠自己力擁有—父母住宅移轉的比較投以更大的關注。台灣家庭的住宅代間移轉主要有三類：一、與父母同住的所得移轉二、父母以住宅存量形式的生前贈與三、頭期款或房貸免息形式的移轉，其中第二種在西方社會甚為罕見。當以住宅為媒介的代間移轉在台灣社會如此普遍之時，台灣家庭內的住宅代間移轉會不會催化某種社會階層？甚至因為親代是否擁有住宅與大筆財富而影響子女擁有住宅的可能？此提問引發了本文寫作的動機。

由房宅所引起的社會不公平，向來是都市社會學者所關心的議題，但是他們的研究多集中在空間的社會隔離之上。由住宅財富的觀點切入分析社會變遷的主題(Murie, 1991; Forrest & Murie eds., 1995)，文獻數量相對稀少。造成此現象的原因，一方面固然是關於財富的統計資料明顯少於所得，另一方面則是缺乏理論指導的緣故。關於後者，Rex & Moore(1967)肇始的「住宅階級」(Housing Class)理論，經過30年的發展，目前已少有人跟隨，緣由在於理論本身某些脆弱的假設。但觀之當前臺灣社會經由房宅衍生的社會現象，諸如住宅是否協助塑造某種社會階層、財富分配不均是否導致繼承社會的疑慮等等，則「住宅階級」的概念又隱含一定的適用程度與啟發。

社會學家Peter Saunders於1980年代針對住宅階級的概念提出理論的修正與轉向(Saunders, 1981, 1984, 1990)，若從Saunders關注的消費面與生活品味觀看台灣住宅代間移轉的社會影響，由於得到住宅贈與者有更多的機會與餘裕進行消費、休閒，靠自己力購屋的人則因為房貸的壓力，使得工作轉換、生育等家庭決策受到影響，故住宅代間移轉遂可能造成相同身份背景、相同社經條件的人而有不同的生活方式及品味，形成以住宅財富區分的社會階層。

Peter Saunders從生活方式(style of life)觀看住宅對社會階層(status)意識的影響，他的學說認為由住宅(財富)、生活方式判斷一個人的社會階層會比職業更準確，此與馬克思主義的追隨者認為從勞動市場得到的所得決定了階級的觀點有相當程度的差異，此論辯可以歸為生產面與消費面究竟何者對現代社會的階級意識影響孰輕孰重的理論路線爭論。本文的經驗研究結果提供了檢證的證據，藉由控制傳統的職業、教育程度、性別等解釋變項，可以進一步觀察住宅所有權

與住宅代間移轉對台灣的社會階層意識的影響。

本文藉由幾個在1990年代進行的全國性社會調查的結果，希望拼湊出臺灣的家庭住宅財富與社會階層的關連。同時進一步以1997年台灣社會變遷基本調查(三期三次)的資料證實普遍存在於台灣家庭的住宅代間移轉確實對社會階層的認知有顯著的影響，此不但突破了傳統上住宅研究的文獻只討論住宅所有權的租賃 擁有狀態的侷限，也顯示社會科學研究者低估了住宅所有權的來源對社會階層認知態度的影響。由於缺乏直接的財富資料，故經驗研究中是以住宅所有權作為替代住宅財富的指標，進行住宅為自有/父母所有的比較，同時住宅所有權為父母所有者再進一步區分為與父母同住、不同住兩類，意欲探討所得移轉與財富移轉造成的可能差異。

文章整體的結構安排如下：第二節主要回顧住宅階級理論的發展與轉向，第三節則藉由一些社會調查的結果，提出台灣家庭的住宅財富與社會階層的可能關連，第四節則分析住宅代間移轉對於社會階層意識的影響，最後是結論與後續研究建議。

二、住宅階級概念之演化

(一) Rex & Moore肇始的「住宅階級」理論

都市社會學學者John Rex於1960年代以Burgess的同心圓都市結構為基礎，提出「住宅階級」的理論，試圖為萌芽中的新都市社會學建立具有解釋能力的理論。他認為，因為馬克思主義者的階級對立概念使得檢視複雜的中產階級的面貌與微妙的階級內分化失去可能，所以經由Max Weber的社會階層(status)概念，始有可能為之。

Max Weber在Karl Marx的學說基礎之上，進一步提出涵蓋範圍更廣闊的社會階層理論。Weber提出財產階級(property class)的概念，認為階級的分化不止源於勞動市場之生產工具的有無，是否擁有土地、房屋也是一項重要因素(Weber, 1987: 25-26)。同時階級(class)主要以生產工具、經濟因素區分勞工、資本家等不同社會群體，但是若干的階級內分化無法以經濟因素解釋，Max Weber加入了社會階層(status)、政黨(party)均可能單獨或共同塑造社會分化(Weber, 1987; Giddens, 1997: 226-228)。他認為諸如法律、宗教、意識型態、道德傳統等非經濟因素均有可能協助形成社會階層(Jones, 1975)。

Rex觀察英國伯明罕(Birmingham)的都市演進。在當時，不同的同心圓都市圈中，存在著不同的人口結構、社會互動、社會衝突、住宅狀況等差異。其中，住宅的建築型態、居住人口組成、所有權、居住品質等因素皆似乎標示出不同的「住宅階級」，此迥異於傳統以所得、職業、教育程度界定的階級概念。

Rex & Moore(1967)合著的Race, Community, and Conflict - A Study of Sparkbrook一書，成為探索此一概念的源頭。Rex & Moore認為城市生活機會的競爭與衝突、住宅資源分配的衝突可被理解為某種形式的階級鬥爭。他們認為由於市民競爭稀少的郊區住宅，經過市場的運作與政府干預，結果產生不同的群體在不同的區位居於十分不同的住宅類型。於是，住宅成為一種不平等與階級衝突的來源。同時伴隨著社會對住宅資源的分配，因人為限制、制度而產生種種的不平等(註1)。Rex(1977)認為，不同的人 and 群體對於保有所希望獲得財貨的能力(power)都不同。例如黑人和以女性為主的單親家庭在社會中居處弱勢，所以就更難獲得住宅資源。因此，住宅階級是解釋族群衝突的重要因子。

「住宅階級」理論並未大幅地擴散開來。第一個關鍵的原因是因為Rex & Moore(1967)幾個脆弱的理論假設。其主要的假設：「郊區住宅是競爭的目標，也是稀少的資源。」是一個相當強的假設，同時也相當可疑。難道所有的市民都把郊區住宅當成最高的目標？擁有房屋優於租賃房屋？顯然，這些假設背後隱藏著一個強而有力的價值系統是否存在的問題。Couper & Brindley (1975)雖質疑但未否定，Bell(1977)則認為此價值系統未必存在。

第二個主要的問題是「階級」(class)的界定。對於Max Weber而言，社會階層(status)只是一種概念，終究只具描述性而不具有分析性。傳統上採用的職業如果仍是決定階級的主要因素(所得、教育這些與勞動市場有關的因素，也影響著住宅資源的取得能力)，若真是如此，「住宅階級」似乎變成一個令人困惑的字眼。果如上述，重要的已不是住宅形式、所有權，而是例如人種、族群、性別、家庭型態等變數(Saunders, 1981: 136-140)。此對於住宅階級理論的發展是一大打擊。基於此批判，「住宅階級」理論即失去了分析的力量，而只是指出住宅是不平等的來源之一而已。然而，此並不代表「住宅階級」失去了出路，可能的修正是將Rex & Moore(1967)以住宅形式區分的處理方式，改為以住宅所有權、擁有房屋財富的大小等方式(Saunders, 1981: 145)。

「住宅階級」理論所演繹的文獻不是很多，在時間點上大部分集中於1970年代與1980年代。Bell(1977)認為若要證實住宅階級的存在，則必須認清兩個問題：1.住宅引起的階級鬥爭是否能夠獨立於勞動市場加以分析？2.如何確認住宅階級意識？Bell認為住宅階級主要來自不同的社會階層之內甚於它們之間(within rather than between class)。如果一個因為擁有住宅而獲利的人，有可能造成與其相同社會階層的另一個人的損失，造成其社會階層意識的凝聚力下降，那就無怪乎為什麼住宅階級的界線不如勞動階級那般的明顯。至於確認住宅階級意識的元素，他提出了組織、主觀的階級自明性(identity)、共同的價值或意識型態、與其他階級衝突的傾向等四項。Thorns(1981)以紐西蘭和英國的資料分析住宅階級，他認為房地產的飆漲所造成的財富重分配，是形成住宅階級的助力。以紐西蘭1973-1974年間為例，房地產上漲接近一倍，此過程以住在郊區的有錢人獲利最多，獲利最少的人則是郊區的老工人階級。

(二)消費面理論地位的抬頭

由於早先的住宅階級理論存在重大缺陷，使得相關的發展失去了指導的力量，而逐漸式微。在理論的修正與轉向方面，Peter Saunders的「消費部門差距」(consumption sector cleavages)的主張尤其應該受到注意。

Saunders認為過去的階級分析過於強調生產面，主要以職業、教育、所得等屬性界定階級，而忽略了消費面的作用。他強調諸如健康保險、住宅、醫療、交通等消費面的因素所塑造的生活方式、態度、價值等轉變，除了改變了消費型態與水準之外，也鬆動了傳統上界定的社會階級，影響了投票行為與政治傾向。Saunders的分析主要集中在住宅所有權方面，擁有住宅所有權使得屋主具有累積財富的機會，當房地產優於其他投資工具的投資報酬時，擁屋者與租賃國民住宅者，其增加財富的機會明顯不同，以致於消費、儲蓄、投資的型態與數量也呈現差異，住宅所有權成為社會不公平的來源之一(Saunders, 1984)。另外，擁屋者為了保護他們的財產與相關權益，在政治立場上呈現一種個人主義式的、保守的態度。這種傾向在英國尤其(McAllister, 1984; Saunders, 1990)。1980年代保守黨的柴契爾夫人主政，鼓勵人民擁有房子與國民住宅的私有化成為政策之後，所造成的社會影響一直是英國社會學家特別是一些都市社會學家所特別關

注的議題。

Saunders批判新馬克斯主義所持的結構主義的立場，認為他們只是見到他們所想見的，無法見到微觀的個人或家庭因(住宅)投資、消費所引起的相關變化，也沒有辦法見到(住宅)消費部門內的細微差異。此當然受到其批判對象的諸多反擊。Sullivan(1989)歸納這些反擊大致可分為兩個層面：其一是影響消費部門差異的背後根源，可能大部分還是生產面界定的階級因素使然；另一為在消費部門中累積財富的機會並非是平均分佈的，有人得益，也可能有人損失，因此無法形成同一政治聯盟。這樣的批評是有力的，但是卻是把生產與消費視為對立觀看，視生產的理論地位高於消費，而得到以上的結論。當勞工的勞動時間與閒暇成為可以是主觀的選擇之後(以經濟學的字眼，即是一種替代的關係)，消費與生產的界線並非那麼截然二分。因此，由生產至消費不再只是直線的單向關係，而是一種循環的互動關係(Burrows & Butler, 1989: 339)。依此理論的辯論，即突出了Saunders的貢獻。他的理論架構修正了過去討論階級時只著重生產面的要素，從而提高了理論家們注意消費在現代生活方式中的份量，並重新省視經由消費部門塑造社會階層的可能。

(三)小結

從以上住宅階級理論演化的過程，我們不難發現對於Rex & Moore(1967)假設城市居民對於房宅追求的優先次序有一共同的價值系統，社會學家們一般持質疑或否定的態度。而以住宅外觀形式劃分住宅階級的作法，也有修正的必要。Saunders轉向討論住宅所有權影響消費、生活方式、投票行為等面向，確實有一些有用的啟發。馬克斯及其追隨者強調的階級對立往往將生產面的地位置於消費面之上，同時視生產、消費為簡單的直線關係，此點是對當前經濟系統的理解作過度的簡化。家戶在經濟系統中既是勞動的提供者，也是一個基本的消費單位。況且，住宅在經濟上同時具有消費與投資的兩面性，因此當前對「住宅階級」的分析光從生產關係的對立下手是不完全的，消費面的地位及其影響應當被注意。果真如Saunders所言，從一個人的住宅所有權(財富)狀況的瞭解，可能比馬克思信徒堅持的職業或勞動市場的處境入手更準確陳錦華等，1997：52)。

由英國社會學家所提出與發揚的「住宅階級」概念，主要產生於英國由福利國家向市場化、民營化的轉型，柴契爾夫人主政時將國民住宅出售給租戶的政策，衍生出巨大社會資源的重分配，是造成住宅階級的理論概念仍然被進一步討論的土壤。相同的社會環境背景未必存在於臺灣，但是臺灣由住宅所有權也引申出一些課題，似乎可以借用此一理論概念。1990年代臺灣的高房價，使得年輕一代難以由己力購置住宅，加上社會福利體系的不完全，使得家庭介入取得住宅的過程，父母通常透過頭期款的贈與或免息周轉，抑或是整棟房屋的贈與使其子女獲得住宅。此外，傳統華人家庭對於住宅角色的重視，使得住宅不但在社會心理的層面是建立新家庭的充分條件，也體現了華人家庭對房地產投資保值功能的重視，更使得住宅代間移轉的現象普遍存在於台灣的家庭。透過住宅的代間移轉生前贈與、繼承，父母是否擁有住宅或大量的財富隱然決定了其子女未來是否擁有住宅的可能。英國的時空條件雖不存在於台灣，但是透過住宅協助形成社會階層卻隱然是台灣家庭當前的住宅代間移轉可能產生的結果。下節的內容將進一步刻劃台灣家庭的住宅代間移轉實況與社會階層的關連。

三、臺灣住宅代間移轉的實況

臺灣是一個高住宅自有率的社會，以1998年的數據觀之，竟高達85%的高水準。較之英、美等西方發達國家，或同屬高地價的亞洲國家日本，這些國家的住宅自有率已穩定於60-70%之間(表一)，故臺灣舉世罕見的高住宅自有率，實在值得研究者加以探究。

臺灣住宅所有權的結構，若就所有權人的身份區分，1992年的資料(表二)顯示，住在自有住宅者約佔五成，住在父母親擁有的房子的人約佔三成，租屋的人約有一成，其他的部分佔一成。1996年的另一項調查(表二)則顯示自有的比例是六成五，住在父母親的房子的比例約是兩成，租屋的部分仍維持一成。上述內容說明了官方宣稱的85%之高自有率的不合理。官方的調查中，因為住宅所有權的調查項目係以房屋為主體，所以受調者將自己擁有與家人擁有(特別是父母親的房子)都視為自己的房子。若把以人為主體的調查結果，自有與父母親所有的比例相加，約略也是八成。此說明了住在父母親的房子的比例是產生兩種住宅自有率差異的主要原因。

為什麼多達兩成至三成的人住在父母親的房子當中？而且表二顯示住在男方父母的房子的人數比例是住在女方父母的人數比例的三倍，背後可能隱藏有其社會功能與意義。難道是因為父母親希望獲得兒子的奉養(註2)，所以經由住宅代間移轉的安排，希望獲得他們的孝順？

表三亦顯示中上層、中層、中下層、工人、下層等不同的社會階層住在父母親房子的比例都接近3成，只有下層所佔比例偏低，約為15%，是上面四個階層的一半。當臺灣社會大部分的家庭(下層階級終究只是少數)都把住在屬於父母親的房子此事視為常態時，背後意味著一種含有特定社會經濟意義的社會規範(social norm)正在發生作用。同時，居於社會底層的人，在住宅方面受家庭庇蔭的程度較少。

表一 臺灣與各國住宅自有率比較表

單位：%

年度	臺灣	日本	美國	英國
1978	69.6	69.9	65.5	--
1983	75.0	62.0	63.5	--
1984	76.7	--	63.9	61
1988	79.1	61.1	63.8	66
1993	81.8	59.6	64.2	68
1998	84.6	60.3	66.4	69

資料來源：引自(石振弘，2001：3)。其原始資料多取自各國官書及政府網站。

表二 台灣住宅所有權的比例分配

單位：%

年度	自有	父母所有		子女所有	兄弟姊妹所有	租賃	宿舍	其他
		男方父母	女方父母					
1992	51.4	28.8		2.4	2.2	10.1	2	3.1
1996	65.7	13.3	5.0	2.1	—	9.7	1.6	2.5

資料來源：1992年資料來自臺灣社會意向調查報告第4頁；1996年資料來自臺灣社會變遷基本調查報告二期二次第77頁。

以上的資料畢竟只是來自主觀的自我社會階層認知，來自相同的調查，一項客觀的家庭所得水準與住宅所有權的資料(表四)可以就以上的觀點有所印證與補充。在家庭所得水準分成六級的情況下，除了所得最少的部分(低於1萬5千元)居住在父母的房子只有一成(註3)，其他均高於兩成。尤其5-7萬該級的比例已達33.8%，7-10萬該級的比例則以42.3%居首。5-7萬與7-10萬的家庭月所得大致是一般所稱的中產階級，可見經由住宅的代間移轉在中產階級中特別活躍。而且，住宅同時也是中產階級財富組成中最主要的部分(註4)。

由以上的片段圖像，我們可以進一步地推論，住宅代間移轉的現象存在於臺灣社會，而且在中產階級中甚為普遍。至於居於社會底層的人，在住宅方面受到家庭的庇蔭相對較少。據此，以國內的情況而言，住宅與社會階層之間的關係顯然存在，而且經由家庭內的住宅代間移轉的機制而被強化。

四、住宅代間移轉對社會階層態度的影響：臺灣的實證

(一)理論脈絡與命題

前段曾經提及經由住宅移轉所引起的隔代消費水準差距的擴大，有可能會協助塑造某種特殊的社會階層，由於是否得到住宅代間移轉決定了社會階層位置，不同的社會階層對立的結果遂無法避免，造成社會結構的緊張。社會學在二十世紀對影響社會階層的社經變數進行無數的

表三 社會階層與住宅所有權形式之間的關係

單位：%

所有權	自有	父母所有	租賃	子女所有	其他
社會階層					
中上層	49.0	29.9	9.6	1.3	10.2
中層	51.0	31.5	8.8	2.4	6.2
中下層	46.3	30.0	13.8	3.3	6.7
工人	51.3	27.2	10.5	2.2	8.8
下層	61.8	15.5	12.2	1.6	8.9

資料來源：台灣社會意向調查第34頁。(伊慶春、林忠正、蔡吉源、張清溪，1992)

表四 家庭所得與住宅所有權形式之間的關係

單位：%

所有權	自有	父母所有	租賃	子女所有	其他
所得					
1萬5千以下	57.7	10.3	15.5	3.1	13.4
1萬5-3萬	53.3	24.9	11.2	2.4	8.3
3萬-5萬	56.5	23.9	12.0	2.0	5.7
5萬-7萬	47.6	33.8	7.4	3.5	7.8
7萬-10萬	42.3	42.3	7.7	1.3	6.4
10萬以上	51.5	28.4	10.4	2.2	7.5

資料來源：台灣地區社會意向調查第34頁。(伊慶春、林忠正、蔡吉源、張清溪，1992)

研究，證實在資本主義社會中，所得、(行職)業、教育水準等三個變數是塑造社會階層的主要變數。

藉由引申Saunders(1984、1990)的理論概念，在此我將提出一個連結住宅代間移轉與社會階層的問題意識。由於住在父母房子的人，受到較少的財務限制，所以他們在消費型態、工作轉換、生育決策等安排都享有更高的自由，而呈現不同的生活方式。因此，住在父母親房子的人所自我認定的社會階層可能較高。

若是居住於父母親房子的人其自我認定的社會階層較高，則普遍存在於台灣家庭的住宅代間移轉將對社會階層的分化產生重大的影響。在高地價、高房價的社會中，年輕一代單靠己力買不起房子，其住宅的取得十分仰賴家庭內的移轉，特別是來自父母親的移轉。因此，年輕一代取得住宅的機會，很大的程度上與父母親是否擁有房屋或其財富大小有關聯。若是經由親代進行住宅代間移轉的年輕人其社會階層認知普遍高於未得到移轉的另一群相同條件的年輕人，則經由住宅的作用造成了社會分化，可能會成為社會結構中潛在的不穩定因子。

基於上述內容，我將檢驗以下的命題：住在父母親房子的人所自我認知的社會階層是否較靠己力購買房子的人為高？為了達到上述的目的，我將樣本區分為自有住宅、住在父母所有的住宅兩組作對照，依變數為主觀認知的社會階層的高低，進行基於住宅移轉的有無導致的社會階層認知差異作比較。由於住宅財富資料的罕見與缺乏，在此我以住宅所有權作為替代住宅移轉的指標(註5)，台灣家庭的父母鮮少向子女收取房租或足額的房租，根據內政部的一項調查，住在男方父母的房子有95.8%不必付房租，住在女方父母的房子有87.4%不必付房租(內政部，1989:52)，所以把住在父母親房子的人視為獲得上一代的移轉。同時為了區分所得移轉與財富移轉的可能差異，也把住在父母房子的人進一步區分為與父母同住 / 不同住兩組作比較。

至於社會階層意識的測量方面，1997年台灣社會變遷基本調查(三期三次)是以主觀的社會階層認知的方式決定，此為當前社會學家所發展出的三種測量方式之一。另外兩種分別是聲望法、社會結構的意象法。前者直接詢問答者將其他人置於何種階層，從中加以歸納與分類；後者並不直接區分種類，而是發掘人們的意識當中如何思考不平等的問題，由「我們」(服從權威的人)與「他們」(有權威的人)加以區別(Giddens, 1997:235-237)。

為了對相同條件的人作比較，過程中將傳統社會學認為是影響社會階層的重要因素—教育程度、上一代的社會階層、所得、(行職)業作為解釋變數加以控制。同時，擁有房屋所有權並不代表擁有全部的權益，所以還必須考量房屋貸款的因素。有很多人雖然擁有房屋，但為長達一、二十年的房貸所苦，影響到家庭的消費及諸多決策，間接可能影響到社會階層認知，所以房貸償還的狀況必須加以考慮。

此外，獨立變數尚加入了房型、性別等幾項變數。房型是早期John Rex提出「住宅階級」理論時所強調的重點，後來遭到諸多批評，在此則以台灣的資料加以檢視。至於性別因素是台灣家庭內部的代間移轉不可忽視的因素，由於繼承自農業社會的傳統，台灣社會為父系社會與兄弟均分家產的繼承制度。一般來說，房地都是傳給兒子，女兒則是以股票、現金為主(陳育青，1990:4-6)。

(二)資料概況

此部份我從1997年台灣社會變遷基本調查(三期三次)其中的社會階層主題抽取部分問項作分

析。此項調查是由行政院國家科學委員會長期資助的一項全國的抽樣調查，在1997年完成的此項調查，樣本範圍包含整個台灣地區，採用分層隨機抽樣的方法，將台灣分成十類地區，依照不同的人口數決定各地區的樣本數，總計在社會階層的長卷部分共完成了2,596個樣本。

從此次調查報告的次數分析結果視之，教育、職業、收入、個人名聲等都是決定社會階層的主要因素(註6)，財產則是次要的因素。然而認為財產決定社會階層的程度是「重要」的人仍佔了1/2，覺得「很重要」的人有13%，兩者合計所佔比例為六成多(瞿海源主編, 199:234)。此進一步點出財富仍與社會階層有重要的關連。

在分析變項方面，由於房屋為自有/父母所有的樣本中，社會階層的自我認知屬於上層階級者只有6人(佔0.4%)，認為父親屬於上層階級者也只有21人(佔1.4%)。由於所佔比例過低，為免產生偏誤，故在主觀階級認同的變項將之併入中上層的樣本中。故社會階層的選項最後分為上層與中上層、中層、中下層、勞工、下層等五類。為了分析的目的，住在父母房子的樣本將被進一步區分為與父母同住、不與父母同住兩類。

另有幾個社經變數的選項已和原來(社會變遷基本調查)問卷中有所不同，此是因為避免結果過於繁瑣而加以歸併的緣故。教育程度分為無、國中與國小、高中高職、大專、大學、研究所六類，其中高中高職類包含原問卷中的士官學校，大專則包含五專、二三專、軍警專修班，大學則泛指大學、技術學院與軍警官學校；行業別分為農林漁牧狩獵業、工業、不能歸類的行業、商業服務業四類，其中的工業包括礦業及土石採取業、製造業、水電燃氣業、營造業這些細項；家庭月收入有八個選項，最高為所得二十萬以上的家庭。

樣本整理的手續刪除了一些不合宜的樣本，例如在社會階層的認知上，刪除了不知道、不瞭解題意、不願意回答的樣本；家庭月收入則刪除了不知道與拒答的樣本；回答者之教育程度則刪去了極少數回答「自修」的樣本；受訪者的行業則刪除了忘記或不知道、拒答的樣本；房子的購屋價款則刪除了不適用或不知道、拒答兩項；房型則刪除了其他、拒答兩項。最後在自有/父母所有該項資料中，共有1882個樣本納入分析，樣本的概況如附表一；在自有/租屋該項資料中，共有1445個樣本納入分析，樣本的概況如附表二。

(三)模型設定

由於希望凸顯住宅是否會協助形成社會階層的分化，在控制傳統上用以解釋社會階層的幾項社經變數(如所得、教育程度、行(職)業)的情況下，作者以台灣的資料觀察住宅代間移轉是否使得住宅成為決定社會階層的重要變數之一。

由於依變數是受訪者個人主觀認定的社會階層，依變數本身為類別變數(categorical data)，並且含有順序的特性。依照Peter McCullagh在1980年代發展的理論，按照累積羅吉特(Cumulative Logit)的機率函數型式，方程式可以寫成下式的型態(註7) (McCullagh & Nelder, 1989:150-155; Agresti, 1996:211-212)。最後設定以下的機率模型形式，以ordered logistic regression進行資料分析。

$$\log \frac{P(Y = j)}{1 - P(Y = j)} = \log \frac{\pi_1 + \pi_2 \dots + \pi_j}{\pi_{j+1} + \pi_{j+2} + \dots + \pi_J} = \alpha - \beta_i X_i$$

其中j = 1,.....,J-1

依變數(dependent variable)是指受訪者個人認定的社會階層，獨立變數除了社會學認為最能夠代表社會階層的教育、收入、行(職)業之外，並加入了本文的特點—住宅的所有權狀態，經由此代表住宅代間移轉的變數，希望可以澄清靠自己力擁有房子與住在父母親房子中的人，其認定的社會階層狀態是否有所不同。同時，住在父母親房子的人進一步依是否與父母親同住(註8)被區分成兩組，而後再加以分析。為了更周全地回應住宅階級理論，我也做了自有 租屋樣本的比較。

(四)結果與分析

從表五的迴歸結果當中，我們可以觀察到影響受訪者的社會階層認知的變數，除了傳統社會學所強調的教育、收入、行業之外，住宅所有權狀態也有顯著的影響，除了傳統上討論所有權為自有 租賃的差別之外，靠自己力擁有 住在父母房屋的對比也對社會階層意識有顯著影響，此彰顯了社會學低估了住宅所有權影響社會階層意識的地位。由於住宅所有權變數的估計係數為負值，加上原來方程式係數前設定為負號，負負得正，此意味著靠自己力擁有住宅的人其主觀認知的社會階層高於住在父母房子裡的人。此項結果與從Saunders的學說所作的引申相反。顯然，之前對Saunders的理論所做的引申一定遺漏了其他重要的解釋變數。

因為真實的淨財富必需扣除負債，所以再加入房貸的償還狀態變數進行迴歸，原先的結果並未大幅地改變(表五)。基本上，房貸的償還狀態並未明顯地影響主觀的社會階層認知。但是當樣本進一步地區分為是否與父母同住兩群，則可見未與父母同住者之已付總價的0-30%該類別呈現顯著的結果(其他類別仍不顯著)，與父母同住者之樣本對房貸仍無顯著的反應(表六)。當那些住在父母房屋的樣本並未自己繳房貸時(註9)，此表示迴歸結果是反應那些靠自己力購屋者的情況。此項係數的符號表示那些靠自己力購屋者，他們在剛付完房屋總價的0-30%貸款時，明顯覺

表五 對自有 父母所有樣本進行Ordered multinomial logistic regression(PLUM)的結果

依變數為受訪者 主觀感受的社會階級		是否有貸款償還、房型兩變數			
		有		否	
	變數類別	估計參數	標準差	估計參數	標準差
截距項	截距1	-1.813***	0.528	-2.206***	0.463
	截距2	1.192**	0.534	0.787*	0.468
	截距3	2.067***	0.534	1.659***	0.468
	截距4	5.320***	0.538	4.912***	0.472
父親的社會階級	上層與中上層	-3.529***	0.245	-3.592***	0.244
	中層	-2.889***	0.206	-2.931***	0.205
	中下層	-2.007***	0.219	-2.051***	0.218
	勞工	-1.149***	0.193	-1.185***	0.192
	下層	0		0	
家庭月收入	2萬元以下	1.863***	0.329	1.953***	0.325
	2-4萬元	1.471***	0.271	1.531***	0.269
	4-6萬元	1.151***	0.264	1.185***	0.261
	6-8萬元	0.800***	0.267	0.837***	0.265

表五 對自有 父母所有樣本進行Ordered multinomial logistic regression(PLUM)的結果(續)

依變數為受訪者 主觀感受的社會階級		有		否	
是否有貸款償還、	房型兩變數	估計參數	標準差	估計參數	標準差
	變數類別				
	8 10萬元	0.739***	0.269	0.771***	0.266
	10 12萬元	0.655**	0.283	0.702**	0.281
	12 20萬元	0.378	0.272	0.403	0.270
	20萬元以上	0		0	
住宅所有權	自有	-0.634***	0.114	-0.661***	0.101
	父母所有	0		0	
教育程度	無	3.442***	0.460	3.541***	0.453
	國中國小	2.420***	0.371	2.497***	0.364
	高中高職	1.757***	0.360	1.820***	0.355
	大專	1.397***	0.365	1.434***	0.361
	大學	0.702*	0.377	0.721*	0.373
	研究所	0		0	
性別	男	0.246**	0.100	0.243**	0.099
	女	0		0	
行業	農林漁牧狩獵業	0.055	0.206	0.107	0.220
	工業	0.321***	0.113	0.318***	0.891
	不能歸類的行業	-0.055	0.129	-0.044	0.129
	商業服務業	0		0	
房貸償還狀況	跳答	0			
	已付總價的10%內	0.242	0.287		
	已付總價的10 30%	0.333	0.218		
	已付總價的31 50%	-0.048	0.203		
	已付總價的51 70%	0.197	0.219		
	已付總價的71%以上	-0.087	0.207		
	已經付清	0			
房型	獨院式或雙併式別墅	0.470	0.331		
	連棟透天式	0.506*	0.277		
	5樓以下公寓	0.315	0.281		
	傳統農村式	0.579*	0.320		
	眷村	0.926	1.015		
	6樓 12樓公寓	0.206	0.302		
	13樓以上公寓	0			
樣本數		自有 1248人			
		父母所有 634人			
Cox & Snell R^2		0.414		0.411	

***, **, *表示顯著水準分別為1%, 5%, 10%。

表六 對自有 父母所有樣本區分同住、不同住狀態進行
Ordered multinomial logistic regression(PLUM)的結果

依變數為受訪者 主觀感受的社會階級		與父母同住		不和父母同住	
是否與父母同住	變數類別	估計參數	標準差	估計參數	標準差
截距項	截距1	-1.852***	0.555	-2.189***	0.673
	截距2	1.163**	0.561	0.787	0.678
	截距3	2.047***	0.561	1.623**	0.678
	截距4	5.252***	0.565	5.050***	0.682
父親的社會階級	上層與中上層	-3.535***	0.250	-3.411***	0.287
	中層	-2.934***	0.211	-2.866***	0.231
	中下層	-2.013***	0.224	-1.997***	0.250
	勞工	-1.146***	0.197	-1.230***	0.216
	下層	0		0	
家庭月收入	2萬元以下	1.805***	0.341	2.032***	0.404
	2-4萬元	1.401***	0.280	1.563***	0.347
	4-6萬元	1.076***	0.273	1.193***	0.338
	6-8萬元	0.698**	0.276	0.978***	0.343
	8-10萬元	0.712***	0.278	0.651*	0.346
	10-12萬元	0.540*	0.292	0.661*	0.372
	12-20萬元	0.337	0.281	0.442	0.360
	20萬元以上	0		0	
住宅所有權	自有	-0.642***	0.121	-0.636***	0.214
	父母所有	0		0	
教育程度	無	3.648***	0.483	2.935***	0.582
	國中國小	2.590***	0.397	1.917***	0.507
	高中高職	1.917***	0.386	1.195**	0.500
	大專	1.531***	0.390	0.737	0.510
	大學	0.831**	0.401	0.103	0.518
是否與父母同住		與父母同住		不和父母同住	
	變數類別	估計參數	標準差	估計參數	標準差
性別	研究所	0		0	
	男	0.219**	0.102	0.137	0.122
	女	0		0	
行業	農林漁牧狩獵業	0.031	0.215	0.002	0.231
	工業	0.291**	0.116	0.340**	0.137
	不能歸類的行業	-0.069	0.133	-0.235	0.156
	商業服務業	0		0	

表六 對自有 父母所有樣本區分同住、不同住狀態進行
Ordered multinomial logistic regression(PLUM)的結果(續)

依變數為受訪者 是否與父母同住	主觀感受的社會階級 變數類別	與父母同住		不和父母同住	
		估計參數	標準差	估計參數	標準差
房貸償還狀況	跳答	0		0	
	已付總價的10%內	0.226	0.287	0.318	0.290
	已付總價的10-30%	0.327	0.218	0.381*	0.221
	已付總價的31-50%	-0.058	0.204	0.011	0.206
	已付總價的51-70%	0.192	0.219	0.267	0.221
	已付總價的71%以上	-0.091	0.208	-0.045	0.209
	已經付清	0		0	
房型	獨院式或雙併式別墅	0.393	0.336	0.809**	0.387
	連棟透天式	0.415	0.283	0.640**	0.307
	5樓以下公寓	0.266	0.286	0.532*	0.310
	傳統農村式	0.499	0.329	0.985***	0.379
	眷村	0.869	1.016	1.415	2.048
	6樓-12樓公寓	0.169	0.308	0.254	0.327
	13樓以上公寓	0			
樣本數		自有 1,248人 同住 535人		自有 1,248人 不同住 99人	
Cox & Snell R ²		0.414		0.430	

***, **, *表示顯著水準分別為1%, 5%, 10%。

得自己的社會階層低於沒有房貸負擔的人。雖然房貸引起的財務流動限制帶來了若干的痛苦，但感受到負面作用較強烈的時候只是剛付完總價的0-30%的階段，這種負面感覺只是暫時的，沒有持續得太久，隨著清繳比例的提高而逐漸減輕，進而消失。也許依靠己力擁有房子的心理安定感與驕傲感使得這些人自覺身處較高的社會階層，即使為房貸奮鬥的過程十分辛苦。

此外，在房型的變數上，居住於連棟透天街屋與傳統農村式者感受到的社會階層較居於13樓以上公寓的人為低，此為城鄉差別，並非單純是房屋形式的不同所致。此結果亦點明了Rex & Moore(1967)以房屋型式界定社會階級的不當，以房型界定階級犯了住宅決定論的謬誤。若是重作一次凸顯房型變數的迴歸，以自我認知的社會階層為依變數，將房型、父親的社會階層作為等號右邊的獨立變數時，從表七的迴歸結果中可以發現，除了父親的社會階層對子女的社會地位之強烈影響依舊之外，房型變數忽然顯的相當突出，除了樣本較少的眷村以及6-12公寓未呈統計上的顯著外，其他都呈顯著。此是與13樓以上公寓的參考組對照的結果。可是一旦加入所得、教育程度、行(職)業此類傳統的社會階層變數時(如表五)，房型變數本身就被其他變數所遮蓋，或被這些更重要的社會階層變數所解釋時，整體而言，遂成次要的角色了(註10)。

另外，自有、住在父母房屋且與父母同住者的樣本之房型變數對社會階層認知的影響不明顯，但是另外一組自有、住在父母房屋但與父母不同住者則幾乎都呈顯著的狀態，除了眷村註

表七 針對房型進行Ordered logistic regression(PLUM)的結果

依變數為受訪者 主觀感受的社會階級		估計參數	標準差
變數類別			
截距項	截距1	-4.061***	0.321
	截距2	-1.390***	0.314
	截距3	-0.607*	0.312
	截距4	2.380***	0.313
父親的社會階級	上層與中上層	-4.088***	0.237
	中層	-3.266***	0.202
	中下層	-2.300***	0.214
	勞工	-1.332***	0.189
	下層	0	
房型	獨院式或雙併式別墅	0.891**	0.315
	連棟透天式	0.980***	0.262
	5樓以下公寓	0.495*	0.269
	傳統農村式	1.510***	0.294
	眷村	0.455	0.978
	6樓 12樓公寓	0.121	0.293
	13樓以上公寓	0	
樣本數	自有	1248人	
	父母所有	634人	
Cox & Snell R^2		0.308	

***, **, *表示顯著水準分別為1%, 5%, 10%。

11)、6樓 12樓的公寓除外。由於以上的顯著影響是與3樓以上公寓的參考組對照的結果，更加深了前述城鄉差別的論證，甚至我們可以進一步的推論，有可能是城鄉之間地價的落差所致，使得房型背後代表的財富移轉有懸殊的差別，進而影響到社會階層高低的不同認知。在此，房屋形式只是財富的中介，並非直接界定社會階層的變數。

其他變數的表現大致在意料之中。父親的社會階層有很強的解釋能力，家庭收入、教育變數解釋力亦佳。至於行業別，只有從事工業與從事商業、服務業者有明顯差異。另外，性別的因素對社會階層認知的影響也很明顯，但令人意外的是男性認知較高社會階層的機率反而低於女性。

在是否與父母同住的兩群樣本的比較中，還有一些有趣的現象值得探討。前面曾經提過教育變數對於社會階層有直接而明顯的影響，但是在這兩群樣本中，沒有和父母同住的那群表現出對高等教育的幾個等級差距(大專、大學、研究所)並不十分在意(註12)，但是和父母同住的那一群則十分敏感於教育程度的差別(表六，附表三)。此顯示台灣家庭的同住狀態所產生的代間移轉，與子女的教育投資有密切的關係。

由於Saunders(1984、1990)的理論主要仍是談自有 租賃的對照之於社會階層的不同，所以我也對於自有 租賃的樣本做了處理(表八)。其結果與前述自有 父母所有的結果大抵類似，自

有者的社會階層認知高於租屋者，變數的符號也雷同。但是仍有兩處不同值得提出：一、性別變數變的不顯著二、獨院式及雙併式別墅的擁有者感受的社會階層低於居住於3樓以上公寓者。前者表示在租擁選擇上性別差異並不重要，但是在住宅代間移轉方面，性別是一個重要因子，這與台灣社會受傳統影響的兄弟均分家產的制度與父系社會的雙重影響高度相關。傳統上，房地都是傳給兒子，女兒則是以股票、現金為主(陳育青，1990：4-6)。第二點則十分不同於一般的觀察，依常理住在獨院式及雙併式別墅者應有較大的財富，但是他們的社會階層認知反而低於住在市區13樓以上公寓的人，此也許和台灣土地混合使用的型態有關。一方面可能是市中心的地價高，所以住高層公寓的人未必財富少於住在郊區別墅的人；也有可能是其他影響社會階層認知的因素產生的作用，例如具社會名望的要人多居住於市區。

表八 對自有 父母所有樣本與自有 租用分別進行Ordered multinomial logistic regression (PLUM)的結果對照表

依變數為受訪者 主觀感受的社會階級		自有 父母所有		自有 租用	
	變數類別	估計參數	標準差	估計參數	標準差
截距項	截距1	-1.813***	0.528	-2.147***	0.691
	截距2	1.192**	0.534	0.884	0.696
	截距3	2.067***	0.534	1.772**	0.696
	截距4	5.320***	0.538	5.091***	0.699
父親的社會階級	上層與中上層	-3.529***	0.245	-3.349***	0.274
	中層	-2.889***	0.206	-2.913***	0.223
	中下層	-2.007***	0.219	-1.994***	0.240
	勞工	-1.149***	0.193	-1.173***	0.207
	下層	0		0	
家庭月收入	2萬元以下	1.863***	0.329	1.805***	0.397
	2 4萬元	1.471***	0.271	1.377***	0.348
	4 6萬元	1.151***	0.264	0.942***	0.341
	6 8萬元	0.800***	0.267	0.741**	0.344
	8 10萬元	0.739***	0.269	0.547	0.350
	10 12萬元	0.655**	0.283	0.434	0.373
	12 20萬元	0.378	0.272	0.214	0.361
	20萬元以上	0		0	
住宅所有權	自有	-0.634***	0.114	-0.510***	0.161
	父母所有/租用	0		0	
教育程度	無	3.442***	0.460	3.211***	0.594
	國中國小	2.420***	0.371	2.240***	0.530
	高中高職	1.757***	0.360	1.524***	0.525
	大專	1.397***	0.365	1.019**	0.533
	大學	0.702*	0.377	0.446	0.540

表八 對自有 父母所有樣本與自有 租用分別進行Ordered multinomial logistic regression (PLUM)的結果對照表(續)

依變數為受訪者 主觀感受的社會階級		自有 父母所有		自有 租用	
	變數類別	估計參數	標準差	估計參數	標準差
	研究所	0		0	
性別	男	0.246**	0.100	0.105	0.116
	女	0		0	
行業	農林漁牧狩獵業	0.055	0.206	0.045	0.234
	工業	0.321***	0.113	0.365***	0.131
	不能歸類的行業	-0.055	0.129	-0.127	0.149
	商業服務業	0		0	
房貸償還狀況	跳答	0		0	
	已付總價的10%內	0.242	0.287	0.314	0.289
	已付總價的10-30%	0.333	0.218	0.398*	0.220
	已付總價的31-50%	-0.048	0.203	0.029	0.205
	已付總價的51-70%	0.197	0.219	0.293	0.219
	已付總價的71%以上 已經付清	-0.087 0	0.207	-0.035	0.209
房型	獨院式或雙併式別墅	0.470	0.331	0.638*	0.372
	連棟透天式	0.506*	0.277	0.415	0.296
	5樓以下公寓	0.315	0.281	0.399	0.298
	傳統農村式	0.579*	0.320	0.866**	0.365
	眷村	0.926	1.015	1.137	1.475
	6樓-12樓公寓	0.206	0.302	0.030	0.316
	13樓以上公寓	0			
樣本數		自有 1248人 父母所有 634人		自有 1248人 租用 197人	
Cox & Snell R^2		0.414		0.411	

***, **, *表示顯著水準分別為1%, 5%, 10%。

五、結論與後續研究建議

(一)結論

1. 住宅所有權對社會階層有顯著的影響，它可部分獨立於其他主要的社會階層變數而存在。

經由本文對台灣的經驗案例研究，不論是住宅屬於自己擁有與父母所有、自己擁有與租賃的對照結果都顯示所有權的狀態對社會階層意識有顯著的影響。此結果足堪提醒社會學家們，住宅所有權也是塑造社會階層的一個重要因素，它可部分獨立於(partially independent of)傳統認知的教育、職業、所得等社會階層變數而存在。

在過去汗牛充棟的社會階層研究當中，社會學家認為種族、所得、教育、財富等因素是主要影響社會階層的因素。而與住宅相關的議題均集中在空間區隔的社會隔離之上。在上述的背景之下，住宅對社會階層的影響力被研究者所低估。依本文提供的經驗研究證據，台灣的住宅所有權背後所代表的財富對社會階層的認知有難以漠視的影響，換言之，住宅財富的分配不均極有可能惡化社會階層之間本就存在的不平等問題，深化社會結構的內部衝突，此對於諸如台灣此類注重住宅的文化與高房價的國家有重要的社會與政經的政策意涵。另外，此也提供了一個復興住宅社會學之知識基礎。當前住宅研究在社會學中居於邊緣的地位，造成此現象的原因固然相當複雜，但是其中的一個根本問題是住宅所有權不若所得、教育等變數那麼有力地解釋社會階層。經由本文的分析，住宅固然可能只是某些變數的中介或部分被某些變數所解釋，但是它的確可以部分獨立於所得、教育等變數，而直接對社會階層產生影響。此顯示在某些情況下，住宅(所有權)變數具有其獨特的影響力，此適提醒社會學家們應更關注住宅議題。

2. 住宅階級概念的演化

房型變數的實證結果反對「住宅階級」的理論創始人John Rex以房型決定社會階層的看法，房屋型式可能只是城鄉差別、地價、財富、社會名望等變數的中介。本文的經驗研究結果反對以房型界定社會階層的武斷，Rex以房型作為某種社會階層的分類，基本上犯了住宅決定論的謬誤。

本文對於台灣的經驗研究結果並不支持Peter Saunders以消費社會學的角度對於「住宅階級」所做的理論引申，他認為住宅所有權意味著不同的財富水準與累積財富的能力，所以自有房屋者會有更高的消費能力、生活方式及品味。住宅代間移轉造成的所有權的來源有所區別，雖然與Saunders原來分析的租擁房屋的對照不同，但似可借用其理論分析住宅代間移轉是否會協助塑造一種社會階層，進而造成因住宅而起的不同社會階層之間的衝突。

經由對1997年台灣社會變遷基本調查(三期三次)的資料進行的經驗研究結果顯示，靠己力購買房屋的人主觀上認為其社會階層比住在父母房子的人為高。故即使是享有父母親移轉住宅資源的人，他們雖然可能擁有更多閒暇、消費與享有優渥的生活方式(style of life)，但是在自我主觀的認知上，並未居於較高的社會階層。

那些靠己力購屋者，雖然房貸引起的財務流動限制帶來了若干的痛苦，但這種負面感覺只是暫時的，沒有持續的太久，隨著清繳的比例的提高而逐漸減輕，進而消失。研究結果顯示，他們在剛付完房屋總價的10-30%貸款時，明顯覺得自己的社會階層低於沒有房貸負擔的人。即使為房貸奮鬥的過程十分辛苦，最後他們自我認知的社會階層仍然比那些住在父母親房子的人為高。

隨著1990年代末期台灣房地產泡沫的破裂，房價、地價持續下跌。若觀察近來台北市的房價，房價與家庭年所得的比例已降至4-5倍之間，此與1980年代末期、1990年代初期甚至超過10倍的數字，簡直不可同日而語。而另外的台中、高雄都會區之房價跌幅甚至更大。此趨勢的發展，輔以自力購屋者自認其社會階層較高的事實，對於住宅代間移轉是否會擴大社會不平等的衝突之疑慮，應可放心一些。

(二)後續研究建議

1. 從現代化過程分析靠己力擁有住宅者的社會階層認知

本文為瞭解住宅代間移轉是否阻礙社會階層的流動，借用Peter Saunders的理論概念作引申，以台灣的經驗資料檢證的結果證明理論的借用並不成功，顯示心理層面的作用超乎想像中的重要。在快速現代化的東方國家(例如台灣)之社會變遷過程中，顯然從消費、生活方式分析住宅財富並不足夠，仍然需要進一步的理論闡釋。

台灣的民眾依靠己力購買住宅的人所認知的社會階層，相較於受父母住宅移轉庇蔭的人，靠己力者自認其社會階層較高。即使房貸的沉重負擔十分辛苦，有可能是心理安定感與驕傲感使得他們自覺其社會階層較高。此一現象顯然涉及社會心理學的成就動機理論，值得我們繼續進一步討論。

在台灣經濟起飛的過程中，那些從農村遷移到城市的年輕人，有很大的部分成為辦公室中處理庶務工作的人員，他們成為台灣社會中產階級逐漸壯大的基礎。也正因為他們出身於農家，沒有太多的物質憑恃，成就動機促使他們很自然地相信「努力」是在城市獲得成功的必要條件。事實上，中產階級相較於其他的社會階層而言，本身即有較強的成就動機。在1960年代社會心理學家們對美國社會的考察提供了正面支持的證據(McClelland, 1961:43; Crockett, 1966)。凡此種種，都需要進一步的研究才能釐清。

2. 住宅代間移轉與父母子女之間的互動

在理性選擇的假設之下，父母可能經由住宅代間移轉而期望子女多探視或孝順他們作為回報，此類問題具有複雜的過程與深沉的社會結構意涵。從表二可以發現住在男方父母的房子的人數比例是住在女方父母的人數比例的三倍，背後可能隱藏有其社會功能與意義。難道是因為父母親希望獲得兒子的奉養，所以經由住宅代間移轉的安排，希望獲得他們的孝順？父母親極有可能利用住宅的空間僵固性與不易變現的特質，以住宅作中介、住宅移轉為手段，理性地塑造兩代的互動模式，提高其福利水準與心理滿足。此類饒富趣味的問題，顯然蘊藏有豐富的研究潛力。

3. 住宅所有權與政治態度的關連

由於台灣的政黨屬性界線不明，同時受族群、意識型態的影響較嚴重，所以本文在討論住宅階級時，並未對住宅所有權與政治態度的關連做進一步的討論。社會學家一向關注住宅所有權與政治態度、投票行為的關連，他們認為擁有住宅將促使個人的政治態度與立場趨向保守。這個學術觀點已經影響到幾個國家或地區的決策者思維與實際的住宅政策運作，例如英國、香港、新加坡等，其重要性可見一般。然而這個論點在本文中並未就台灣的情況進行論證，值得後續再行深入探究。

4. 父母的住宅移轉對子女教育投資的影響

內文當中曾對住在父母親房屋的樣本再進一步區分是否與父母同住兩組進行分析，結果顯示與父母同住者的確對教育程度的差異較敏感，此告訴我們台灣家庭可能以住宅代間移轉為手段，介入後代的教育投資的路徑選擇之上。台灣的父母如何透過住宅移轉影響子女教育投資的路徑與決策？在如此重視教育的社會，特別是從人力資本在社經發展上所處的重要角色觀之，此問題值得深入研究。

附表一 房屋屬性為自有 父母所有之分析樣本概況

	變數類別	數目	百分比
受訪者主觀感受的社會階級	上層與中上層	219	11.6%
	中層	763	40.5%
	中下層	263	14.0%
	勞工	561	29.8%
	下層	76	4.0%
父親的社會階級	上層與中上層	204	10.8%
	中層	594	31.6%
	中下層	263	14.0%
	勞工	675	35.9%
	下層	146	7.8%
家庭月收入	2萬元以下	103	5.5%
	2-4萬元	339	18.0%
	4-6萬元	421	22.4%
	6-8萬元	295	15.7%
	8-10萬元	262	13.9%
	10-12萬元	170	9.0%
	12-20萬元	220	11.7%
	20萬元以上	72	3.8%
住宅所有權	自有與夫妻共有	1248	66.3%
	父母所有	634	33.7%
教育程度	無	59	3.1%
	國中國小畢(肄)業	724	38.5%
	高中高職士官學校	593	31.5%
	五專二三專軍警專修班	297	15.8%
	大學	172	9.1%
	研究所	37	2.0%
性別	男	924	49.1%
	女	958	50.9%
行業	農林漁牧狩獵業	136	7.2%
	工業	562	29.9%
	不能歸類的行業	424	22.5%
	商業服務業	760	40.4%
房貸償還狀況	跳答	634	33.7%
	已付總價的10%內	50	2.7%
	已付總價的10-30%	96	5.1%
	已付總價的31-50%	114	6.1%
	已付總價的51-70%	93	4.9%
	已付總價的71%以上 已經付清	102 793	5.4% 42.1%
房型	獨院式或雙併式別墅	105	5.6%
	連棟透天式	911	48.4%
	5樓以下公寓	455	24.2%
	傳統農村式 眷村	184 4	9.8% 0.2%
	6樓-12樓公寓	166	8.8%
	13樓以上公寓	57	3.0%
	總數		1882

附表二 房屋屬性為自有 租用之分析樣本概況

	變數類別	數目	百分比
受訪者主觀感受的社會階級	上層與中上層	160	11.1%
	中層	566	39.2%
	中下層	203	14.0%
	勞工	454	31.4%
	下層	62	4.3%
父親的社會階級	上層與中上層	134	9.3%
	中層	439	30.4%
	中下層	192	13.3%
	勞工	547	37.9%
	下層	133	9.2%
家庭月收入	2萬元以下	96	6.6%
	2-4萬元	294	20.3%
	4-6萬元	361	25.0%
	6-8萬元	248	17.2%
	8-10萬元	176	12.2%
	10-12萬元	103	7.1%
	12-20萬元	126	8.7%
	20萬元以上	41	2.8%
住宅所有權	自有與夫妻共有	1248	86.4%
	租用	197	13.6%
教育程度	無	61	4.2%
	國中國小畢(肄)業	683	47.3%
	高中高職士官學校	392	27.1%
	五專二三專軍警專修班	170	11.8%
	大學	122	8.4%
	研究所	17	1.2%
性別	男	728	50.4%
	女	717	49.6%
行業	農林漁牧狩獵業	107	7.4%
	工業	422	29.2%
	不能歸類的行業	344	23.8%
	商業服務業	572	39.6%
房貸償還狀況	跳答	197	13.6%
	已付總價的10%內	50	3.5%
	已付總價的10-30%	96	6.6%
	已付總價的31-50%	114	7.9%
	已付總價的51-70%	94	6.5%
	已付總價的71%以上	102	7.1%
	已經付清	792	54.8%
房型	獨院式或雙併式別墅	70	4.8%
	連棟透天式	667	46.2%
	5樓以下公寓	390	27.0%
	傳統農村式	106	7.3%
	眷村	2	0.1%
	6樓-12樓公寓	158	10.9%
	13樓以上公寓	52	3.6%
總數		1445	100%

附表三 是否與父母同住(住在父母房屋的樣本)進行
Ordered multinomial logistic regression(PLUM)的結果

依變數為受訪者 主觀感受的社會階級		自有	父母所有
	變數類別	估計參數	標準差
截距項	截距1	-1.653**	0.969
	截距2	1.526	0.984
	截距3	2.482**	0.984
	截距4	5.562***	0.991
父親的社會階級	上層與中上層	-3.771***	0.499
	中層	-2.830***	0.453
	中下層	-2.017***	0.465
	勞工	-0.948**	0.436
	下層	0	
家庭月收入	2萬元以下	1.496***	0.564
	2-4萬元	1.488***	0.422
	4-6萬元	1.258***	0.408
	6-8萬元	0.606	0.417
	8-10萬元	1.007**	0.408
	10-12萬元	0.863**	0.418
	12-20萬元	0.417	0.400
	20萬元以上	0	
是否與父母同住	是	-0.157	0.225
	否	0	
教育程度	無	2.885***	1.056
	國中國小	2.616***	0.506
	高中高職	2.187***	0.479
	大專	1.923***	0.484
	大學	1.292**	0.521
	研究所	0	
性別	男	0.542***	0.167
	女	0	
行業	農林漁牧狩獵業	0.138	0.414
	工業	0.367*	0.189
	不能歸類的行業	0.284	0.223
	商業服務業	0	
房貸償還狀況	跳答	0	
	已付總價的10%內	0	
	已付總價的10-30%	0	
	已付總價的31-50%	0	
	已付總價的51-70%	0	
	已付總價的71%以上	0	
	已經付清	0	
房型	獨院式或雙併式別墅	-0.059	0.693
	連棟透天式	0.362	0.627
	5樓以下公寓	-0.225	0.640
	傳統農村式	0.113	0.654
	眷村	0.507	1.284
	6樓-12樓公寓	0.322	0.743
樣本數	13樓以上公寓	0	
	與父母同住	535	
	未與父母同住	99	
Cox & Snell R^2	0.403		

***, **, *表示顯著水準分別為1%, 5%, 10%。

註 釋

- 註 1：例如信用使得銀行貸款偏好中產階級與有錢的工人，當地居民因為居住期間較久，在國民住宅的資格審核上較外來移民有利，外來移民只得住到品質較差的內城窳陋區去。
- 註 2：為人父母者主觀上期望的老年居住安排方式，希望固定與一個兒子住的比例約為5%，希望輪流與各已婚兒子住的比例為18%。相較於去除性別因素的選項，父母固定與一個已婚兒女住的比例只有5%，父母希望與輪流與各已婚子女住的比例只有7%。(瞿海源主編，1998：134)由此可見，在台灣社會中，父母主要希望獲得兒子的奉養。
- 註 3：家庭月所得最少的家庭，其住宅租賃的比例也比其他略高。
- 註 4：1992年行政院主計處公布了國富調查的結果，其中的家庭部門資產報告顯示一般家庭的財富構成，房地產的比例接近六成(行政院主計處，1992：3)。而且，金字塔頂端的富人之財富是以股票之類的金融資產為主。
- 註 5：此一替代指標仍有若干的限制。例如資料中回答自有房屋者，可能在擁屋過程中也獲得父母的協助；或子女雖住在父母的房子，但可能自付貸款或以生活照顧抵付房租。此類案例無法在調查資料中予以區分。就此一註釋的內容，作者獲益於匿名評審的修正意見。
- 註 6：在將重要程度分為很重要、重要、不重要、很不重要四個等級之下，回答重要的比例都介於50-60%之間，回答很重要的比例都在20%以上。(瞿海源主編，1998：233-237)
- 註 7：此理論已被SPSS 10.0版應用而置入其套裝軟體提供的功能當中，作者正是以此軟體進行分析，故模型設定與其相仿。
- 註 8：只要是至少與自己的父母親或配偶的父母親其中之一同住即是。
- 註 9：這些樣本在回答房貸負擔的問題時，都回答「跳過」的選項。因此，那些回答房貸負擔的人，在此樣本中都是自力購屋的人。
- 註10：或許，這也是解釋為何住宅社會學在主流社會學中居於邊緣的原因之一。
- 註11：眷村部分不顯著的原因可能是因為樣本數太少的緣故。
- 註12：自有-租賃的樣本之教育變數情況，大學與研究所的教育程度對社會階層認知的影響不明顯。

參考文獻

內政部

1989 《台灣地區婦女生活狀況調查》。

石振弘

2001 台灣租屋市場之啟蒙：沈痾、新苗、與生機，國立台灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。

行政院主計處

1992 《中華民國81年台灣地區國富調查家庭部門資產報告》。

伊慶春、林忠正、蔡吉源、張清溪

1992 《臺灣地區社會意向調查—八十一年六月專題調查報告》，台北：中央研究院中山人文社會科學研究所。

陳育青

1990 台灣地區世代移轉動機之探討，國立台灣大學經濟研究所碩士論文。

陳錦華、胡文龍、余偉錦、李志輝

1997 《香港城市與房屋：城市社會學初探》，香港：三聯書店(香港)有限公司。

華昌宜

1993 台灣即將進入『繼承社會』《中國時報》，11月22日。

靳燕玲

1994 當前台灣住宅代間移轉的探討，國立台灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。

瞿海源主編

1996 《台灣社會變遷基本調查計劃執行報告(三期二次)》，台北：中央研究院社會學研究所籌備處。

1998 《台灣社會變遷基本調查計劃執行報告(三期三次)》，台北：中央研究院社會學研究所籌備處。

Agresti, A.

1996 An Introduction to Categorical Data Analysis, Ch.8, New York: John Wiley & Sons, Inc. Press.

Bell, C.

1977 "On Housing Class", Australian and New Zealand Journal of Sociology, 13(1): 36-40.

Burrows, R., and T. Butler

1989 "Middle Mass and the Pitt : A Critical Review of Peter Saunders's Sociology of Consumption", The Sociological Review, 37(2): 338- 364.

Couper, M., and T. Brindley

1975 "Housing Class and Housing Values", The Sociological Review, 23(3): 563-576.

Crockett, H. J.

1966 "The Achievement Motive and Differential Occupational Mobility in the United States", A Theory of Achievement Motivation, J. W. Atkinson and N. T. Feather eds., New York:

Robert E. Krieger Publishing Company Press.

Forrest, R., and A. Murie (eds)

1995 Housing and Family Wealth, London and New York: Routledge Press.

Giddens, A.

1997 《社會學(上冊)》(Sociology 2nd edition, Part I), 張家銘等譯, 台北: 唐山出版社。

Jones, B.

1975 "Max Weber and the Concept of Social Class", The Sociological Review. 23: 729-759.

McAllister, I.

194 "Housing Tenure and Party Choice in Australia, Britain and the United States", British Journal of Political Science, Vol(14): 509-22.

McClelland, D. C.

1961 The Achieving Society, Canada: D. Van Nostrand Company, Inc. Press.

McCullagh, P., and J. A. Nelder

1988 Generalize Linear Model, 2nd edition, Ch.5, London: Chapman & Hall Press.

Murie, A.

1991 "Divisions of Homeownership : Housing Tenure and Social Change", Environment and Planning A, 23: 349-370.

Rex, J.

1977 "Sociological Theory and the City - A Response to Some Recent Trends in Australasian Urban Sociology", Australian and New Zealand Journal of Sociology, 13(3): 218-223.

Rex, J., and R. Moore

1967 Race, Community, and Conflict-A Study of Sparkbrook, London: Oxford University Press.

Saunders, P. R.

1981 Social Theory and the Urban Question, Ch.4, New York : Holmes and Meier Publishers, INC.

1984 "Beyond Housing Class: the Sociological Significance of Private Property Rights in Means of Consumption", International Journal of Urban and Regional Research, 8(2): 202-227.

1990 A Nation of Home Owners, London: Unwin Hyman Inc. Press.

Sullivan, O.

1989 "Housing Tenure as a Consumption-Sector Divide", International Journal of Urban and Regional Research, 13(2): 183-200.

Thorns, D. C.

1981 "Owner-Occupation : Its Significance for Wealth Transfer and Class Formation", Sociological Review, 29(4): 705-728.

Weber, M.

1987 "Class, Status, Party" in Structured Social Inequality, 2nd edition, Celia S. Heller edition, New York: Macmillan Publishing Company Press.