

青年好政  
Let's Talk

# 金門返鄉與留鄉： 從產業到居住再正義

2024



教育部青年發展署

Youth Development Administration, Ministry of Education



社團法人

臺灣教育協會

Taiwan Education Association



# 活動流程

09:30~10:00

報到

10:00~10:20

開場與介紹

10:20~11:10

議題導讀

11:10~11:20

休息

11:20~12:10

「居住」如何正義？

12:10~13:00

午餐

13:00~13:50

「居住正義」聽聽看

13:50~14:50

形成討論小組

14:50~15:10

休息

15:10~16:00

分組討論

16:00~16:40

分組成果凝聚

16:40~17:00

分組發表

17:00~17:30

座談與結語

17:30~

賦歸/青年小聚(自由參加)



# 目錄



01

計畫介紹



02

議題背景



03

議題介紹



04

生活在金門的人們



# Talk計畫簡介

.01

## 什麼是「青年好政-LET'S TALK」？

2004年4月在西門紅樓舉辦的「總統與青年學生對談」當中，時任總統陳水扁向與會青年承諾召開「青年國是會議」，青年國是會議透過與會青年互推之青年規劃小組，決定採取「審議式民主」方式進行。在當年度的青年國是會議中，與會青年提出各項建言成果豐碩，並獲總統及行政院長承諾往後每年持續辦理。其後於2005年至2007年間每年均有辦理。2008年開始，青年國是會議轉型為「青年政策大聯盟」的專案形式廣續辦理。

後續在2017年「青年好政論壇」的辦理經驗之上，教育部青年發展署自2018年起開始辦理「青年好政-Let's Talk」計畫，除了仍然延續審議式民主的精神以外，也陸續自2019年起融入開放政府的精神。

此外，自2021年開始Let's Talk每年度聚焦一個主題，例如2021年度主題為「心理健康」、2023年度關注「環境永續-淨零排放」主題，而本（2024）年度則聚焦「居住正義」議題。這也是今年度活動從居住正義出發，探討金門在地居住正義議題的緣起。

## 教育部青年發展署沿革

「青年好政-Let's Talk」計畫的主辦單位為教育部青年發展署（下稱青年署），青年署為教育部下轄三級機關，主責青年發展相關業務。青年署前身為行政院青年輔導委員會，在2012年以降的行政院組織改造當中，2013年起自原二級之行政院設委員會，拆分移撥青年及婦女創業業務予經濟部中小企業處（現經濟部中小及新創企業署）、青年就業業務予行政院勞工委員會職業訓練局（現勞動部勞動力發展署）後，降格並改隸教育部，為三級機關教育部青年發展署至今。

青年署業務單位分為綜合規劃及生涯輔導組、公共參與組、國際及體驗學習組，包含志願服務、大學學生會、國際交流、青年壯遊等業務及計畫都是青年署所推動的業務。

# 主辦單位簡介

## 協會宗旨

社團法人臺灣教育協會（下稱本協會）是由一群關心教育事務，年齡均界於20歲左右的青年，於2021年共同發起組織，並以推動教育，保障及增進學習者之權利，促進教育融合，關懷個體於社會及教育之處境，維護非主流群體權益，消解社會結構與教育體制之不平等為宗旨。

本協會的夥伴雖然年齡相近，但都有各自獨特的經驗與所關心的議題。包含性別平等教育、月經平權、融合教育、特殊教育、學生自治、偏鄉教育平權、實驗教育、終身教育，以及升學議題等各項教育及社會議題。

## 推動計畫

本協會自成立以來執行各項教育議題之專案計畫，包含2022年辦理民間版特殊教育法倡議計畫，近兩年亦持續關心及參與特殊教育法子法研修；2023年辦理學習歷程檔案面對面計畫，邀請政策學者、大學教師、高中教師與學生各方共同討論學習歷程檔案政策，並提出改革建議，後於2024年亦持續擴大辦理。



1. 2004青年國是會議實錄
2. 關於青年好政



國是會議實錄



關於青年好政



# 審議式簡介

## 導論

大眾對民主的切身感受，大多源自於選舉與公民投票，藉由投下選舉票及公投票，表達對於人選、政黨的偏好，以及特定事務的贊同或不贊同。不過選民可能只支持政黨或候選人的部分政策，然而在選票上的圈選，卻只能呈現最支持某一候選人或政黨；選民也可能對於公投題目，有介於同意和反對之間的不同程度意見，但在公投票上，依然只會被化約為完全同意或不同意的意向。而且在現行大部分的選舉以及公投，最終勝選或通過的，只會剩下最多人所支持的選項，導致投票結果往往是贏者全拿。

民主自然不會只有投票而已，人民雖然選出政府，負責擬定及執行政策，但在政策的形成與推動過程中，政府仍然會需要**持續及來回的與大眾溝通**，形成的具體政策才能貼近所需。政府在溝通過程中，透過什麼方式作為媒介蒐集意見，對於所蒐集到的意見品質優劣，以及是否具全面性、代表性等，都將有舉足輕重的影響。而理想的意見表達與溝通，應該呈現詳實的理由與脈絡，以及是什麼原因讓當事人決定採取這樣的立場，而非只是拋出同意或不同意的結論；所蒐集到的意見，亦不應只有單獨或少數的群體意見，而應該**包含議題各利害關係人群體的不同意見**；甚至能讓**不同利害關係人之間**，瞭解彼此立場、難處與底線，**進行溝通與交流**，縱使無法達成完全的共識，也能夠有機會透過爭點整理釐清脈絡化繁為簡、**形成部分共識與折衝**，並降低不同群體的對立。

在這樣的背景與需求之下，「審議式民主」自然成為合適的工具之一。審議式民主透過討論場域的建立，試圖在同一個時空下，匯集不同利害關係群體，讓討論在其中發生。在**參與者間平起平坐、資訊獲取的平等、理性討論對話**等原則下，審議式民主相對於普通大眾更為友善，而能作為大眾接近政策討論的參與媒介。



## 審議式民主-OPEN SPACE

常見的審議民主模式，有世界咖啡館、願景工作坊、開放空間……等多種模式。各種模式之間，依據關注的不同重點，制度設計上也有所不同（例如參與者組成與產生方式、會議時長與日程安排等）。本手冊則以本次活動所採用之**開放空間（Open Space）**模式為例，進行介紹。

開放空間具有相當高的彈性與自由度，雖然可能有初始的議題設定，然而具體的討論方向、先後以及節奏等，都掌握在會議參與者各自的身上。參與者可以依**自身的意願**，形成不同的對話圈進行討論。參與者當然也可以在討論的過程中，自由地穿梭在不同的討論群體當中，**隨時加入與退出各個不同的討論**。而開放空間的原則有以下4點：

1. 出席的人都是最適當的
2. 不管何時開始都是最適當的時間
3. 不管發生什麼，都是當時只能發生的事
4. 結束的時候就結束了

開放空間賦予參與者十分充足的彈性，希望透過這樣的安排，讓參與者能夠自在的參與討論過程。參與者也能夠將主題聚焦到**自身所關注的議題上**，讓所產出的討論，能夠與**自身生活經驗相結合**。

### READ MORE

1. 審議民主與公民養成（林火旺）
2. 公民審議的多元參與模式與型態：審議民主實務操作介紹（宋威穎）
3. 關於開放空間



審議民主的介紹



審議民主的操作



關於開放空間



# 居住正義議題發展趨勢

.02

居住正義議題，牽涉房屋、土地以及都市政策等面向，世界各國雖因各自經濟社會文化發展不一，所面臨問題或有差別。然隨著各國幾乎走向都市化的發展方向，關於房屋供給與分配，仍相當程度地成為了各國所共同面臨的課題。

而無論是聯合國永續發展目標當中，永續城鄉項下的「**安全可負擔的住宅**」指標，又或者是經濟社會文化權利國際公約第11條及第4號一般性意見書所闡釋的「**適足住房權**」，亦或我國住宅法第53條所揭示之「**居住為基本人權**」精神。均一再強調居住對於人民而言的重要性。

各國所遭遇的居住議題各有不同，所採取之對應策略，也因國家間發展脈絡而有差別，政策實際成效也有所不同。例如課予房地持有者較高**稅率**、對於現行租屋市場採取**租金管制**、在法律上相對**保障租屋者**、由政府興建只租不售的**社會住宅**等手段，都可能被國家所採行，而這些手段並不一定互斥，較為常見的情形是國家同時採取多種手段，試圖同時處理不同形式的居民所遇到的居住困境。

## 不只有得住，更要有尊嚴的住—— 適足居住權

當大家都開始討論「居住正義」時，對於居住，可能不難理解，只要定居在能夠遮風避雨的建築物內，似乎就勉強符合居住的定義。但一提到正義，大家的想像難免開始分歧起來，到底怎樣才能界定出符合普世定義的「正義」，恐怕相當抽象且難以回答。因此，我們可以試著從另一個角度切入，也就是前段所提及的經社文公約「**適足居住權**」的概念。



在世界各國均接連面臨居住議題之際，聯合國經濟、社會及文化權利委員會發布了經社文公約第4號一般性意見，闡述公約第11條所稱的「住房」應該被理解為「**適足的住房**」，而非只是物理上可供遮風避雨即足之建築。所謂適足住房權，是指「**安全、和平和尊嚴地居住某處的權利**」。因此如要滿足這樣的條件，勢必須考量到各項**經濟、社會及文化**因素。

舉例而言，如果所能負擔得起的房屋，周遭的公共設施並未能滿足一般生活的需要，離最近的學校、幼兒園或醫院很遠、附近的工作機會有限等，都可能導致雖然有擁有房屋，但並無法讓居住者在此安居。可能需要每天反覆的長途通勤，或者必須要為了選擇較近的工作地點，放棄自身原有專門技術職業的技能，改為從事較無門檻及被取代性較高的工作，也直接導致薪資所得降低而負擔加重的情形。

另外值得本次Talk注意的面向是：適足居住權除了以上所說明的之外，還有「**文化的適足性**」面向應該被納入。所謂文化適足性，指的是「住房的建造方式、所用的建築材料和支持住房的政策必須能適當地體現住房的文化特徵和多樣性。促進住房領域的開發和現代化的活動應確保不致犧牲住房的文化面向，尤其是應在可行的情況下，確保採用現代的技術設施」（意見書8.(g)參照）。也就是說，在住屋的開發和建設過程中，仍然需要兼顧當地原有文化，在相關政策中讓文化能夠被納入並延續下來。

總體而言，對於「適足居住權」的理解，在房屋之外，也必須看到住在屋子裡面的人，以及與這個人關聯的家庭、經濟、職業、文化等因素，只有當這些都具足後，我們才能將之稱為「適足住房」，也才意味著住在其中的人，是像個有尊嚴的人一樣的居住，也是「安全、和平和尊嚴地居住」。這正是經社文公約之所以將居住與其他權利連結，共同視為公約的核心。以及**人性尊嚴**具體實現的原因之一。



• [經濟社會文化權利國際公約第4號一般性意見書](#)



# 我國的住宅政策與議題發展歷程

解嚴後因應經濟情勢驟變，各地房價多快速上升，在這樣的時空背景之下民怨隨之產生，其中以1989年8月無殼蝸牛運動號召萬人夜宿忠孝東路，為當時最具標誌性的行動之一。

後續隨著我國經濟發展並未停歇，房價上漲也並未停下腳步，而公部門及社會各界對於居住議題，也從房價擴及到包含國宅、社宅、租金管制與所得稅制等不同面向。而近年來，政府為回應各界對於居住議題之殷切期盼，陸續推出包含社會住宅、租金補貼，房屋貸款管制，以及房屋土地稅制改革等措施，然各界對於各項政策之效果及公平性褒貶不一，政策成效亦仍待時間驗證。以下將簡要介紹目前推行的居住政策與常見的問題。

此外，除了上述為減緩居住負擔所推出的優惠政策外，房屋既然為交易市場當中的供給來源，則對於建築管制使用的法規（如建築法、都市計畫法）的演變歷程，也會是本章節將介紹的。這些建管法規，為了符合各地不同發展脈絡，除了原則性規定外，通常也會授權地方自訂細則或相關規範，因此這些地方法規的差異性，以及完善與否等，都會是影響各地特殊居住議題的因素之一。

## 房屋稅制

房屋稅特性在稅捐劃分上屬於地方稅，而地方稅的徵收稅率訂定，除直接影響地方政府歲入外，亦容易受地方民意機關所影響。其中，房屋稅涉及的稅基（房屋評定單價、地段率）及稅率等數值之訂定，原先均掌握於地方政府手中。

$$\text{房屋稅} = \text{核定單價} \times \text{面積} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊年數}) \times \text{地段率} \times \text{稅率}$$

雖然房屋稅條例中已有差別稅率，授權地方政府訂定之設計，例如非自家用的房屋，地方政府在2014到2023的這段期間，稅率範圍在1.5%至3.6%之間，並且允許地方政府依持有房屋數量進行差別稅率的訂定，然而成效不彰。因此在2024年開始，除了修正非自住稅率來到**2%**到**4.8%**外，也同時要求地方政府依納稅義務人全國範圍內持有的總戶數訂定**累進稅率**。

雖然就此看來，房屋稅對於所謂囤房之課稅，似乎有以較高稅率抑制的意圖，然而為德不卒的是：房屋**稅基**（評定單價及地段率）之訂定，仍由地方政府決定，則稅基較低的情形下，提高稅率能達到的效果也必然打折。

## 社會住宅

社會住宅的核心邏輯在於：由政府供給**只租不售**的住宅，提供給具需求的民眾申請租屋，藉由政府作為市場提供方掌握定價能力的優勢，提供相較周遭區域更為**低價**的租金，減緩租金高昂對民眾帶來的負擔，並且透過保障**弱勢戶**比例的制度，同時確保弱勢者的經濟壓力減低，又盡量避免標籤化的發生。

社會住宅的房屋來源主要有二：其一是由政府**出資新建**，另外一種則是由政府先**向民間承租**後，再**轉租**給社會住宅住戶的方式。前者好處在於由政府直接持有，免去了層層溝通與洽商帶來的繁瑣不變，但缺點也顯而易見，社會住宅的**興建**需要合適的**土地及時間**，較難以應付未來亦將持續增長的居住需求；後者無論以包租或代管方式進行，雖然優點為由政府提供租稅減免及費用補助或協助管理的誘因，然而房東將因此在**訂價及締約方**的選擇上受到限制，難免會減低意願。



• 房屋稅及社會住宅相關報導



房屋稅相關報導



社會住宅相關報導

## 租金補貼

租金補貼的政策，比起社會住宅的興建和媒合，運用現有的租屋市場的房源，直接以補助租客租金的方式。相較前面社會住宅的政策而言，在台灣租屋市場相對廣泛的基礎之上，確實讓受惠的群體增加許多；然而**依賴既存市場**的問題，在於房東知悉房客負擔租金能力提升後，是否會因此作為**提高租金**開價的考量？又或者是房客申請租金補助，影響房東綜合所得稅納稅額，導致房東**轉嫁其稅捐成本**於租金當中，或者於合約結束後拒絕**續約**，致使房客面臨須尋找新租屋標的，以及**搬遷**而生的成本及壓力。更遑論房東如要求於合約期間內，一經發現申請租金補助即解約或調漲租金等不合法之條件，縱使房客得依法主張維護自身權利，然而法律上的手段往往相對複雜且緩不濟急，加上住房本身是剛性的需求，為了避免無處可住亦或臨時搬遷的困擾，選擇法律途徑的成本過高形成門檻，通常並不會是租客所優先考量的方式。

## 出租與承租住宅所得稅制優惠

此章節提到的所得稅制優惠，分為兩個面向，其一是給予出租人前面所提到的租金所得免稅優惠，藉此降低其不願房客申請租金補貼的動機；其二為給予房客所得額扣除租金支出的優惠，降低其負擔之所得稅額，達到補貼房客的目的。

就出租人租稅優惠的部分，主要為「**公益出租人**」制度為主，公益出租人指屋主將住宅出租給符合租金補貼資格的房客時，**每月15,000元**以內免納所得稅，並且於房屋稅及地價稅稅率上，均適用**自住房屋**的稅率。並且在去（112）年住宅法修正時，明定公益出租人租賃契約**不得作為所得稅等稅務查核依據**，降低出租人忌憚稅務機關查稅，而不願出租或申報之動機。



## 建築管制與都市計畫法規歷史

二次大戰後，中華民國政府轄下區域，並非同時開始適用建築法或都市計畫法之規範，除了首都、省會等明定應擬定都市計畫之地區以外，其他地區適用都市計畫法，係由內政部逐步指定之。而對於未實施都市計畫地區，適用建築法之起始日，亦由內政部公告之。

金門縣土地管制於戰地政務終止，經內政部指定**全境實施都市計畫**後，適用都市計畫法相關規定，惟都市計畫法第85條略以：「本法施行細則.....在省由內政部訂定，送請行政院備案」，然金門縣所屬之福建省，至今並未訂定福建省都市計畫法施行細則，以致於無可資適用之細部法規，僅能依內政部營建署函示「在不違背都市計畫法之原則下，可由該縣政府衡酌該地區現在與未來之發展情況，在行政職權範圍內酌情參考都市計畫法台灣省施行細則之規定辦理」。然而既無明確規範，則行政機關選擇適用或不適用法規之裁量空間自然增加，同時也可能發生不同時間對於相同規範之適用與否認定不一致，造成建築管制法治混亂，進而成效不彰之情形。





# 金門、居住與正義？

## 軍事管制時期金門的發展歷史

金門地區自1948年起戒嚴、1956年實施戰地政務後，直至1992年同年解除戒嚴與終止戰地政務，長期受到軍事管制，無論地方自治、建築管制乃至民有不動產權的保護等部分制度，都與其他縣市有別。

在軍事管制時期因國防需求，軍方強行依法（或未依法）徵收民地，於終止戰地政務後衍生還地於民之爭議等；再到縱使解嚴數十載後的當前，全國劃定要塞堡壘當中，仍逾半數位於金門縣境內，對地方發展不可謂全無影響等，均是軍事管制仍影響現今居民之顯著證據。

金門土地制度歷史與臺灣有顯著差異，在歷經戰亂導致地籍資料及土地界線佚失或混亂的時空背景下，加諸軍方當年多以非自願方式佔有主地，關於土地所有權歸屬之事實本就難以釐清，後續甚至出現主管機關承辦人員將他人土地登記自身名下，原遭軍方徵收的土地因移撥其他機關（構）（如學校），致使原所有權人仍無法請求返還等爭議，這些均為金門因歷史因素而產生的獨特土地及居住正義議題。

### READ MORE

1. 踏查金門軍事史跡 | 金馬戰地史蹟系列之三 | 看見荒煙漫草中的碉堡 (我們的島 1196集)
2. 金門軍管地爭議：軍人走了法師來了，金門說好的還地於民呢？ (報導者)
3. 107-金門地區軍事資源釋出評估暨規劃運用計畫
4. 申辦合法建築證件縣府細說分明 (金門日報)



金門軍事史跡



金門軍管地爭議



金門軍事資源



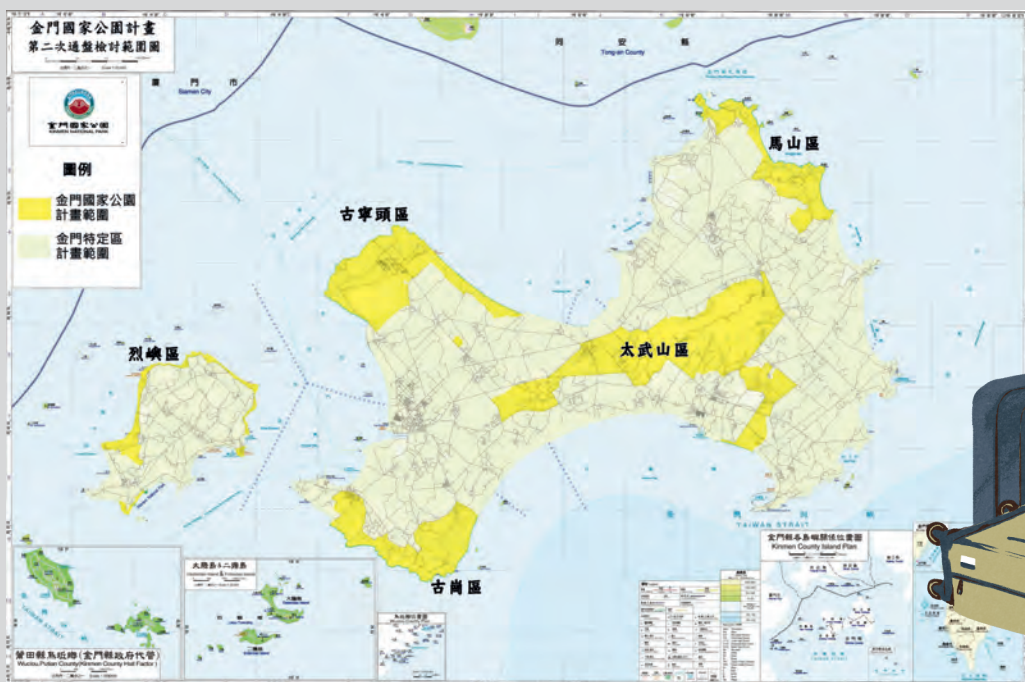
申辦建築證件



## 金門土地利用現況與國家公園

金門歷史上閩南與僑鄉文化的交織，所孕育的閩式建築與洋樓，再加上戰地轉型後留下的軍事遺跡，造就金門文化及景觀上深厚的資本。然而，歷經多代傳承的複雜產權、外部團隊承租後的法規限制與鄰里經營，以及文化保存和私人財產權保障之衝突與調和等，都是在地所面臨到的挑戰與問題。

在金門縣境內佔地達四分之一之金門國家公園，亦對於金門整體土地利用情形產生巨大影響。就國家公園的管制而言，依法劃定為史蹟保存區的聚落（如瓊林、古寧頭），原有建築物之修繕或重建需先經內政部許可，一般建築物建設或拆除亦需經國家公園管理處許可外，同時被依文化資產保存法指定為聚落建築群者，其修繕依文資法規定，仍必須依照原式樣、風格修復。對於建築建造及修繕的嚴格管制，毋寧是對於仍然生活於聚落中群體之壓抑，當家庭型態、組成及人數隨著時間變遷時，建築物的翻修或改建新建受到管制，影響了家庭成員是否能繼續居住於聚落，又或是只能選擇搬離。雖然有外圍緩衝用地的設計，提供聚落核心區域產權人得以移轉及容積至聚落外圍，但其建築仍受限制，是否能衡平居民需求，仍需進一步探究。



而對於國家公園範圍內的古厝建物為私人所有，但可能因上述因素未能利用的狀況，國家公園以**出資修繕**為對價，換取設置**30年地上權**，並再由國家公園管理處**招標**，媒合有意經營者以達到**活化**古厝的效果。不過在招標契約的約定條款當中，對於古厝民宿經營者規定的回饋方式，除了軟性由業者自願提出的社區合作與參與外，另有硬性的年租金百分之十回饋予社區，此是否容易造成經營者的負擔，以及對於周邊鄰里關係助益之存否，均值得進一步討論。

此外，空間縱使完成修繕，是否即能順利媒合？在有關空間多為觀光產業所使用的狀況下，整體**觀光量能**是否有辦法支撐，也是需要斟酌的因素之一。

## READ MORE

1. 古寧頭人，你怎能不生氣？
2. 瓊林聚落保存再發展 (金門日報)
3. 委外經營制度於金門國家公園傳統建築再利用之研究 (許秉翔，建築與規劃學報)
4. 金門觀光產業整合之必要——經濟分析的觀點與政策建議 (金門日報)
5. 金門國家公園傳統建築經營管理招標新聞稿



聚落相關報導



瓊林聚落



傳統建築再利用



金門觀光整合



傳統建築經營



## 金門青年人口組成變遷與現況

金門地區的房價，隨著小三通及兩岸政經情勢的變化，吸引投資者及外地具居住需求的置產者進場，進而產生的房價提升，甚至接近台灣六直轄市，而與同為離島的連江及澎湖兩縣產生差別。因此對於外來人口決定是否長期定居金門時，重要的阻礙之一。

雖然金門在地青年，可能會有祖先傳承下來的建物，可供作為生活及事業空間，然而可能遭遇與父母同住，生活空間重疊導致的意見相左與摩擦等。再加上作為祖產的不動產，歷經多代繼承後往往共有人眾多，對於房屋土地的使用收益難免造成限制與不便，致使這樣的選擇似乎帶來許多隱形成本

此外金門大學帶來的大學生，也顯著地影響了在地的人口結構，這些具住宿需求的龐大學生群體，在學校宿舍容納人數以外，大學生亦有剛性的租屋需求，然而房東可能因仍欲適用房屋土地自住稅率優惠，而拒絕讓租客申請租金補貼，也是當地租屋市場中重要的影響因素之一。

金門大學學生近九成來自台灣，在金門這片多由宗族姓氏及血緣形成聚落的土地上，再加上學生僅短暫幾年的停留於島上，似乎不易與在地社區及社區產生連結。但為數不少的金門大學學生，確實無論於統計上或生活當中都已經成為影響著地方發展的角色之一。不過對於金門大學的學生而言，畢業後繼續留在這座島嶼的誘因恐怕模糊，空置房屋利用效率不佳，卻未能轉換為吸引年輕人進駐及長期居留的誘因，著實可惜。如何掌握這群青年降落於島上的數年，吸引部分的青年與土地產生連結，進而在未來與島嶼維持著聯繫，為島嶼帶來不一樣的發展方向，也是值得思考的問題。



• 金門房價連年飆漲、直逼六都 都是誰在買房？（天下雜誌）



# 金門返鄉與留鄉：

.03

## 從產業到居住再正義

金門因為其獨特**地理位置**、**歷史脈絡**、**環境及人文**，於居住正義的議題上有其特別情形。而在地居民之中，自外地**返鄉**年齡約莫**25至35歲**的青年，所面臨傳承自家中長輩的房屋可能為**產權持分複雜**的**祖厝**、住宅市場**房價高漲**，而佔地達金門全境四分之一的**金門國家公園**，圍於對於範圍內的**生態及文化保護**，無論是新建或原有建物的整修均困難重重。綜合以上因素，如何安穩的在故鄉扎根居住，儼然成為當前金門返鄉青年一大考驗。而另外一群具有住宅需求的青年——來自台灣各地就讀國立金門大學的學生——因為校園宿舍空間有限被迫外出租屋時，也面臨著**租屋市場狹小**，以及**無法融入在地人文脈絡**等問題。在地返鄉青年與異鄉學子如何在這些議題上產生重疊與交集的火花？而金門幾年後將迎來首處的**社會住宅**，這些青年對於社宅各自又懷抱著什麼**想像**？都將是本次討論所關注的焦點。

### READ MORE

1. 溫哥華空屋稅實施經驗及成效之啟發 (游適銘)
2. 還在為高房屋自有率沾沾自喜？看看德國的「居住正義」，是如何達成的 (換日線)



溫哥華空屋稅



德國居住正義





## 大學生與返家青年

談大學生與返鄉青年，因為生活場域往往有相當程度的**重疊**，在**空間、時間、人際及住屋需求**等等的**交集與融合**，包含上列議題、租屋市場的需求，甚至是對於金門即將興建的社會住宅如何分配的期待與想像在內，返鄉青年與大學學生的立場有時相異，雙方各自的立場與背後脈絡具體為何？

## 購屋與金門青年

談金門地區之**人口及社會變遷**，導致返鄉青年與大學生所面臨的房價提高、中國鄰近區域（如廈門）投資導致的房價上漲，與其他住屋市場隨著**時間、經濟、環境及世代的變遷與交替**的情形下，住屋市場價格與需求群體組成的現狀與未來。

## 歷史與金門青年

談返鄉青年因土地登記及多代繼承所衍生的**產權複雜**，導致於所有權人難以達成共識，進而使得房屋**空置**利用效率低落，如何參酌外國案例（諸如加拿大課徵空屋稅、德國對於租屋者的法制保障等），促進閒置房屋利用，以及如何以返鄉青年為核心，**串接**大學生與在地租屋市場**供需**等問題；另外，大學生租屋時不熟悉金門產權問題的歷史因素，與出租人及**周遭鄰里**間的衝突與爭議，也是本議題所關注的部分。

## 環境與金門青年

談金門國家公園佔金門全境四分之一，所衍生的**建築及修繕管制**，致使區域內房屋**利用困難**等問題。而返鄉青年與大學生分屬不同利害關係群體，對於國家公園乃至較廣泛的土地房屋管制政策的想像與觀點不一，這些法規與政策相對複雜，對於青年的影響，包含文化資產保存法對於**聚落建築群景觀保護**，導致這些土地並無法新建現代建物，而往往不會是青年定居成家的首選考量。國家公園及**文化資產保存政策**，究竟如何與**島嶼的生態和人文環境交織**，將會是本題所關注的面向。

## .04

滿足適足住房的重要核心，而居住於此地的人，如何透過其職業與經濟活動來達成上述條件，也是實現居住正義重要的一環。因此，議題手冊想要透過呈現生活在金門的人們，所經營的各種不同面向的商家，除了讓讀者能夠有實用的資訊納入口袋名單外，也不妨嘗試觀察**在地的脈絡與文化是如何與商品結合，進而讓文化透過經濟活動達到推廣與傳承。**



# 序室

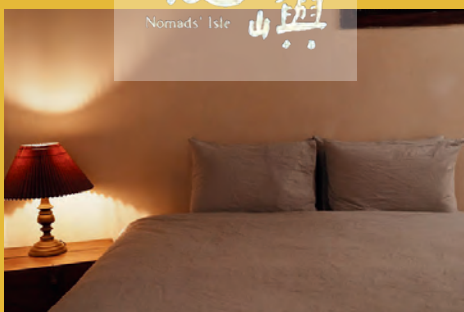
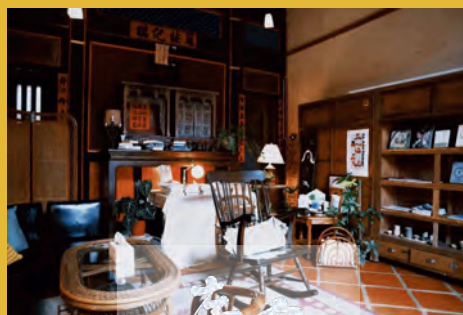
#民宿 #打工換宿

序室是金門瓊林的空間，以民宿為主業，也是訴說與聆聽故事的場域，序一字有起始、時間與規律之意，以序為名，是故事開端，亦是延續；一起敘事在序室吧。

「但願我們所到之處，讓美好發生。」

地址：金門縣金湖鎮瓊林里瓊林111號

電話：0912-551-570



# 牧嶼

#民宿 #打工換宿

人的時間是有限的，那些消逝流動的瞬間是無法複製的，以此概念賦予六個舒適帶設計感的房間樣貌，時刻提醒自己，人生很短，做自己喜歡的事，讓自己與喜歡的事有價值，期待給予入住的朋友一個極具生活感的旅遊體驗。

「遊牧於金門島嶼之間，給旅行下一個生活的新定義。」

地址：金門縣金湖鎮瓊林里瓊林203-1號

電話：0912-551-570



# 不倒翁輕旅 #膠囊旅館 #打工換宿

金門唯一的膠囊型旅店，也是距離金門機場最近的旅店。空間內有兩隻貓店員提供周到的迎賓服務，還有好客的老闆與打工換宿小幫手的陪伴，在交誼廳與世界各地的冒險家交換故事，創造獨一無二的美好緣分。

「一個人一個背包的輕旅行，從這裡開始。」

地址：金門縣金寧鄉昔果山25-1號

電話：0982-703-143





# 金拌麵

#美食 #伴手禮

來自金門，打包家鄉味給不在金門的你，天然製成麵條，手工日曬後口感極佳，純粹的醬沒有人工香料。吃了金拌麵，你會開始想念金門以傳統特產金門麵線研發-麵線/手工麵/刀削麵。

「簡單的拌麵，不簡單的金拌麵」

地址：金門縣金湖鎮瓊徑路17號

電話：082-333448



# 橫青商行

#咖哩 #古物玩具

約莫六十年前，長輩在這經營泉茂商行。當年飄著甘醇的釀酒香氣，那尚未出現尼龍繩，綑綁物品得仰賴竹子的時光，我們不曾參與，卻極為嚮往。這條街過去有許多販售竹器的店舖，也被稱為橫竹街，曾發生的光陰隨著時間消散。

「我們回到橫街，再續隱沒在時光中的長青故事。」

地址：金門縣金城鎮中興路22巷5-1號

電話：082-371716



# 八分舖

#飲料

在地人自創的飲料品牌，單純的一杯茶，裝著一位來自鄉村孩子的用心與夢想，每調配一杯就有著父親給予的教誨，堅持及品質把關；每賣出一杯就有著母親給予的希望，把八分舖的幸福味道傳承下去。

『健康新主張，流行新選擇！』

地址：金門縣金城鎮民生路9-19號

電話：082-373911



# 浯日咖啡

#咖啡 #甜點

對於我們，擁有一間店舖是夢想的生活風格，美好的生活，會因為一杯好喝的咖啡而加分。對外地人，他會知道金門又叫做浯島，停留的日子，喝了一杯有印象的咖啡。

「在我們的浯島，用咖啡豐富你的日子」

地址：金門縣金湖鎮國順街15號

電話：0910-227-603



# 寂寞寂寞山芭地 #咖啡 #圖書

山芭，是荒野的意思。國小時意外從新竹搬回金門，城鄉的差距極大，立志回金門創業開店並引進不同的餐飲模式、書籍、藝文相關資訊讓在地青年有更多的選擇與可能性。雖然人生很痛苦而且會一直痛苦但還是希望可以溫暖、照顧自己所在乎的人，堅定自己的信念。

「這靜靜的山芭漸次由迷蒙渡到完全醒。」

地址：金門縣金寧鄉下堡87號

電話：082-371395



# 膩珈琲

#咖啡 #甜點

『膩』這個字一般都會聯想到油膩比較負面的意思，但喜歡才會過度、沉浸，才會想要膩在一起，不管是膩在一件事、一個人、或是一個地方，不論是想膩著珈琲、膩著甜點，或只是想膩在這個空間裡都行。

「他的輝煌時期我沒有經歷，但未來我會跟他一起。」

地址：金門縣金城鎮東沙18號

郵件：fannizhang126@gmail.com





# 舊識咖啡

#咖啡 #課程教學

最早的我們，只是因為愛喝咖啡，喝著喝著就開始玩烘焙。一杯咖啡的時光過於短暫，藉由烘焙的手法讓咖啡的尾韻甘甜綿長，延續品嚐咖啡的享受。

咖啡豆烘焙 | 濾掛、冷泡咖啡 | 咖啡教學

地址：金門縣金湖鎮塔后208-63號

電話：0928-475-412



# 嘉年華冰菓室

#冰品 #文創

小金門西方老街曾是兩岸戰爭時期熱鬧又繁華的商街，設立於此的嘉年華冰菓室，前身為老闆的阿公阿嬤所經營的理髮廳雜貨店，老闆在此重新打造了一個空間，延續小時候的記憶與味道，也延續著這條街的繁榮。

「懷舊滋味再現，一起來場炫目的嘉年華」

地址：金門縣烈嶼鄉西方社區19號

電話：082-363126



# 夢酒館

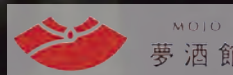
#酒吧

如果每杯酒都裝著一個故事，你的那杯會是什麼味道？  
夜，因為有了夢才寬敞。  
帶上對的人一起喝一杯。

「在微醺中，把自己還給自己」

地址：金門縣金城鎮莒光路110巷4號

郵件：0911-909-165



# 忽悠旅社

#遊程體驗

致力於透過不同的媒介，轉譯容和與深度議題。透過在地體驗活動-戰地秘境引路，幫助旅人快速掌握在地文史知識、地方社群脈動，進而豐富旅行體驗。

「藉知識啟發旅行，從旅行經驗知識」

遊程體驗：

<https://whojo.rezio.shop/zh-TW#products>



## 台灣漂泊少年靠岸協會

我們是一群關注青少年議題的青年人，團隊本身致力於對中離、中輟的高關懷青少年提供服務、協助、陪伴，補足離島的資源不足以及社會安全網的漏洞，期望承接住更多青少年，使其能夠發揮所長、自我實現。

「建立青少年的第二個家，然後...用最帥的方式，做最好的事。」

地址：[金門縣金湖鎮復興西路16號](#)

電話：[piaopie666@gmail.com](mailto:piaopie666@gmail.com)











社團法人  
**臺灣教育協會**  
Taiwan Education Association

