《國立臺灣大學建築與城鄉研究學報》
第十一期 民國九十三年三月 研究論文 第21頁 34頁
Journal of Building and Planning National Taiwan University
NUMBER 11, Mar. 2004, RESEARCH. pp. 21~34

住宅研究的社會經濟學取向—以家庭代間移轉為例的考察

許秉翔*

The Socio-Economic Approach of Housing Studies: A Case Study of Intergenerational Transfer

by
Ping-hsiang Hsu*

摘 要

住宅研究本身為一跨學域的研究議題，學界理應有相當份量的討論方法學方面的文章以應用各家之長，然實際上此類的文章極少。本文即是從方法論的角度出發，意圖由科學哲學的觀點闡述融合社會學與經濟學長處的社會經濟學應用於住宅研究的知識基礎。

在Milton Friedman視經濟學為實證科學的前提下，假設只是通往結論的前提而已，該受評斷的不是簡化、抽象化後的假設，而是導致的結論。在此觀點之下，經濟學與社會學確有共存的哲學基礎，故結合兩家長處的社會經濟學自有其存在的知識基礎。另外本文亦以家庭代間移轉此議題為例，回顧利他模型、新制度論與社會交換論的觀點，除發掘不同分析論點的長處之外，並指出不同取向之間的交融趨勢正在擴大當中。另外再以台灣的住宅代間移轉作為應用社會經濟學的實例，闡明不同取向在分析內容中的融合過程與取捨，並進一步突出住宅研究的社會經濟學個性。

當前台灣的住宅研究有過份偏向經濟學的傾向，故重回跨領域的社會經濟學研究取向，對進一步應用於發掘台灣的住宅研究具有豐富的潛力。

關鍵詞：住宅研究、方法論、社會經濟學、代間移轉

民國93年2月20日收稿。民國93年3月29日通過。

* 立德管理學院休閒管理學系所/地區發展管理學系所助理教授。

臺灣大學學術期刊資料庫

ABSTRACT

Housing Studies, as a cross-displinary research field, should have rich publications to address different methodology from different disciplines. But articles related to methodological issues are rare. Based on the discussion of scientific philosophy, the purpose of this article is to interpret the potential of the socio-economic approach, which merges the strengths of economics and sociology, and to apply this approach in housing studies.

From the viewpoint of instrumentalism, as raised by Economist Milton Friedman, an assumption is only the starting point to a conclusion for establishing a logical rule, the sufficient condition. What should be judged is the conclusion, but not the simplified assumption. From the instrumentalist's viewpoint, economics and sociology have the possibility to co-exist. Thus, this article identifies the knowledge foundation for the socio-economic approach by providing the union of economics and sociology.

Intergenerational housing transfer, which is the concern of both economists and sociologists, is chosen as the issue for empirical study. A theorectical review on intergenerational transfer from neo-classical economics, new institutional economics and exchange theory is provided. The author concludes that a process of merger is happening among these three different approaches, and the trade-offs during the merger are analylized.

In contemporary Taiwan, the housing researchers over emphasize the economic approach. However, returning to the socio-economic approach should be beneficial for future development of housing studies in Taiwan.

Keywords: housing studies, methodology, socio-economic approach, intergenerational transfer

一、前言

在方法論的層面針對住宅研究有所著墨的文章一向少見，這個現象大概與住宅研究一向被認為具有跨領域的特性有關。從知識領域觀之，至少有社會、經濟、人類、地理、心理、公共衛生、都市計畫、建築等學域含括其中。類似的情況也適用於家庭研究，針對家庭此類複雜而且跨學域的分析對象，目前不同學域仍以自己本身的傳統議題為主，雖然衝突、對話所帶來的互動已形成了局部的融合（Becker，1996；Pollack，1985；Ben-Porath，1980；Coleman，1994），但此局部的融合顯然有擴大的必要，它不但可使各個學域對於本身的方法論有所增補，更是產生嶄新的觀點關照人類社會的機會。換言之，對於家庭代間移轉此類跨領域的研究對象，我們應尋求新的方法論的可能，或是透過既有理論的融合而為之。此為本文之意向所在。

社會經濟學係指融合社會學、經濟學兩種學問之長處的研究取向。眾所週知，當前的學域分工使得這兩門學問經常出現一定程度的衝突，社會學家因為反對極端理性的「經濟人」，所以併入情感的因素共同解釋人類的行為。至於經濟學家則滿懷經濟帝國主義的自信，重新回到社會問題這塊一度被經濟學家所遺棄的沃土。社會學家Etzioni（1988、1991）曾經做過融合的嘗試，他的嘗試獲得了社會系、商學院的學者們的歡迎，但並未獲得主流的新古典經濟學家的接納，其根本原因即在於幾個關於科學哲學的立場上。本文不同於Etzioni的作法，首先從科學哲學的立場說明過去社會學家對經濟學幾個重要假設之批評的誤解，並說明經濟學與社會學其實具有共存的可能性及其背後的科學哲學基礎。另外亦以台灣社會普遍存在的住宅代間移轉為例，分別從利他模型、新制度論與社會交換論的角度分析各家之長，及其中的共識與衝突。從此一回顧過程亦可見其互相交融的趨勢與建立社會經濟學取向的必要。

本文的研究發現可以作為建立住宅研究的社會經濟學研究取向之方法論基礎。另從住宅研究本身的發展觀之，強化從基礎社會科學學域的內化與應用，可以更廣泛地深入分析因住宅所引發的社經現象，亦有助於住宅研究的長遠發展（Kemeny，1992:11-18）。同

臺灣大學學術期刊資料庫

時，在當前台灣的住宅研究過於偏重住宅與不動產經濟的情況下（註1），發揚社會經濟學的研究取向，不但可充實台灣住宅研究的學術光譜，並可提供不同面向的政策意涵，提升社會整體的福祉。文章的結構安排如下：第二部分討論聯合社會學與經濟學的機會，第三部分則分別從利他模型、新制度論與社會交換論觀照代間移轉此議題，第四節則探討住宅研究本身具備的的社會經濟學性格，最後為結論。

二、社會經濟學：尋找聯合經濟學與社會學的機會

家庭作為人類社會的基本組織，它不但提供了文化、心理、社會層面的功能，當然也包括了經濟功能。在二十世紀的前半葉，人類學家、心理學家、社會學家投注了大量的心力研究家庭，但是在經濟學方面則因為新古典學派形成主流的觀點，經濟學家們或是不知如何以數理工具分析價值、社會制度此類對象，或是主動地將分析的任務交給其他領域的學者。以致於家庭研究這個古老的研究傳統，經濟學家是在二十世紀的後半葉才受益於 Gary Becker與新制度學派的理論，進而建立起家庭經濟學這個分支。

當二十世紀後半葉學術領域之專業分工已然成型之時，經濟學家將研究課題伸入已被理所當然地接受為社會學、心理學、生物學等領域的範疇，而在學術界產生經濟學帝國主義的稱謂（Hirshliefer，1985），此詞彙兼具正面與負面的評價。一方面，經濟學家認為自己已建立了其他學域尚無法比擬的統合性分析理論，另一方面，其他領域的學者則對經濟學（特別是新古典經濟學）以個體為主的分析、理性選擇、尋求效用最大（maximize utility）等基本假設有所質疑或根本懷有敵意。其他學域的挑戰並非只是本位主義的自衛反應而已，Fukuyama（1998）就認為經濟學以其嚴密的邏輯推理顯示了理性分析的力量，而解釋了八成的人類社會的現象，但是卻明顯地忽略了另外兩成，諸如社會結構、制度、文化等因素對個人選擇的制約與影響（註2）。總之，經濟學帝國主義的稱謂凸顯了一個問題，當家庭經濟學以其優勢的分析工具提出關於人類在家庭內的行為與關係互動之更新穎的理論時，它是否已有與其他學域作更理想的接合與互補的準備？或只是建立一個強勢學域的分支？

(一) 尋找交集？還是聯集？

從整體觀照社會學與經濟學之方法論差異時，首先我們會注意到個體經濟學主要是從個人的理性行為出發，追求效用的最大。而社會學家則強調個人的行為深受社會結構的制約，他們視經濟行為的決策只是社會行動的一環，不承認「經濟人」的假設，他們認為還有其他的社會結構、價值、文化習俗等因素影響個人的決策。此間當然存在著根本的歧異，但是並不意味著沒有產生交集的機會。一方面，功效主義（utilitarianism）（註3）將個人追求快樂的結果之總和認定為整體社會的福利，以近似物理學上原子構成物質的概念，應用於個人作為組成社會的單位，而忽略了群體、組織的社會角色與功能，同時也見不到制度、社會習俗，此早已為新舊制度論的經濟學家們所反對。同時，也有一些學者希望將新古典經濟學的幾個重要的假設放寬，他們認為會使理論更貼近真實的人類行為與決策模式。社會學家 Etzioni（1988）就嘗試建構社會經濟學（Socio-Economics）的理論範型，其學說與新古典經濟學的差異主要有幾點：

1. 人類行為並非絕對的理性，除了理性還包括道德面向。
2. 個體的決策會受到社會價值、群體的次文化所影響（註4）。
3. 情緒、價值會影響決策的過程

Etzioni（1988）創立的新理論同時包含了經濟學（當然也涵蓋新古典經濟學）、社會學、心理學，他捨棄了新古典經濟學的數學演繹與心理學的實驗室實驗途徑，而代之以歸納法。同時他對理論的作用則是強調「解釋」的部分，並不在意預測的能力，此與 Friedman（1953）著名的對經濟學實證性格的闡釋已有相當的不同。顯然， Etzioni的主張應該受到社會學家們的歡迎，因為其中包含他們向來批判經濟學所持的觀點。同時Etzioni強調道德面向、社會價值必須納入對人類社會的分析，也受到強調案例歸納的商學院學者們的歡迎，但是並未受到新古典經濟學家們的接納。當國際社會經濟學發展學會（International Society for the Advancement of Socio-Economics）於1989年在哈佛大學商學院創立之後，1992年時加入此學會的新古典經濟學家為數仍然很少（Etzioni，1992：349）（註5）。顯然

臺灣大學學術期刊資料庫

地，Etzioni對社會經濟學的尋求是採取經濟學、社會學、心理學的“聯集”，這使得他必須在綜合不同領域彼此的衝突時有所取捨。當他採用歸納法而放棄演繹法時，即等於要追隨其學說的新古典經濟學家放棄他們最重要的資產，難怪他的主張並未受到主流經濟學家的接納。

若是尋求交集，則會遭遇雙方在認識論上的基本差異所產生的鴻溝。不過，兩個學域並非沒有共識，社會學家並不反對個人理性的作用，而是反對極端的個人理性假設。其實，任何一種假設的不符現實是很常見的，假設的作用經常可以簡化演繹的複雜程度，使我們更容易從演繹的過程得到非直觀所能獲得的具啟示性的結果。對於Friedman及其追隨者而言，基本上是以工具主義（instrumentalism）的觀點看待經濟學，此觀點認為一定的假設導致成立某些結論，強調充分條件，而必要條件並不一定成立。如此則假設並不需要被檢驗（testing），因為它已被包含在結論的可用性及預測能力當中。他們認為假設的真實性並不重要，假設只是經由一邏輯程序通往結論的出發點而已，需要判斷的是結論，而非假設(Borland，1979)。

社會學家對經濟學批評的最猛烈的部分往往集中於“不真實的假設”上。完全理性的「經濟人」大概是社會學家們所共同反對的對象，社會學家大都認為應該改用更真實的社會處境作為理論的假設。但是若細究Friedman及其追隨者對於經濟學所持的工具主義的立場，“假設”只是進行科學研究時所必要的簡化、抽象過程，抑或反應研究者面對問題之知識不足的處境。在抽象簡化的基礎上所得到的結論，則其普遍性更廣、適用範圍也較大。相較之下，許多符合實際經驗的假設條件，經由其推導所得結論的特殊性將會更強。故以假設趨向真實性的程度之辯論而言，其實其核心問題是在普遍性與特殊性之間的權衡。在二十世紀初期，經濟學的新古典學派與舊制度學派進行了一場大辯論，有趣的一個現象是社會學的大家Max Weber和 Talcott Parsons都支持新古典學派（Weber，1996；Velthuis，1999：631-635），他們兩人都不贊同舊制度學派以“不現實”的觀點攻擊新古典學派的經濟人、完全競爭市場、充分資訊等假設，而認為抽象、簡化的假設本就是理論建構的過程所必須。因此，有些社會學家擔心精鍊的經濟模型會限制了他們解釋複雜的社會現象的空間（Hirsch, Michaels & Friedman，1987），其實是過慮了，因為其中只是在於研究者對於作品之普遍性與獨特性的立場拿捏而已。

若從上述的觀點視之，社會學家並沒有必要將理性選擇、效用極大的假設棄若敝屣，而應注意在若干的假設之下的模型所推導的結果是否正確，及其結論延伸的社會經濟意涵。

（二）價值與群體的作用

從社會學的觀點視之，經濟被視為社會的一個子系統。社會學對經濟問題的基本認識為：

1. 經濟行為是一種社會行為
2. 經濟行為是在社會上定位的
3. 經濟制度是社會的建構

基於以上的認識，社會學家認為經濟行為不能和追求地位、權力、社交能力等因素分離，而必須將這些因素考慮在經濟行為的分析之中（朱國宏主編，1998：12-13、164）。

即使社會學基本上不接受功效主義者的世界觀，然而新古典經濟學提供的演繹能力，使得在理性選擇的基礎上，我們得到許多對於人類行為的嶄新解釋觀點，故吸引了眾多學者的投入，並創造了大量的知識資產，此連反對其哲學基礎的其他領域學者都難以否認。上述現實也益發顯示創造新的知識典範以替代新古典經濟學的困難，而轉圜之道則可能是另闢蹊徑以填補其知識盲點。

即使新古典經濟學的強勢地位不容否認，然而愈來愈多對功效主義的批評，也逐漸突顯出它的一個重要的知識盲點有待修正，即個人的選擇當中可能包含對社會其他人的福利或對自己所歸屬群體利益的考量，此或可視為是對視個人為原子的功效主義的修正，也可視為是對價值、群體的實際作用的接納。我們可以進一步將某個個體 x_1 的效用函數寫成包括其他人如 x_2 …或群體 X 的效用函數型態。換言之，在此觀點下，個體 x_1 的福利水準受到 x_2 等其他個體或群體 X 的福利狀態所影響，此效用函數型態是 Becker（1991、1993）最重要的創見之一。

$$u_{x_1} = U(x_1, u_{x_2} \ldots\ldots u_x, \ldots)$$

臺灣大學學術期刊資料庫

三、利他模型、新制度論與社會交換論

若我們將前述的社會經濟學研究取向視為兼容經濟學與社會學的學問，除了需要先行比較社會學與經濟學的方法論傳統之外，另外也需要將既有的相關理論作一整理，瞭解它們的共識與衝突，而後才能整合成一致的理論體系，成為本文所稱之社會經濟學的基礎。以家庭代間移轉的議題觀之，有三個主要的理論面向必須加以分析。(一)社會學的交換理論(exchange theory)；(二)新古典經濟學中Gary Becker以降的利他模型；(三)新制度論以交易成本、認同(Identity)為核心的論述觀點。

當Gary Becker將利他假設(註6)帶入對家庭的分析時，他認為家庭內的互動行為有別於市場中完全以自利為基礎的交易行為，而開啟了家庭經濟學的先河。他以新古典經濟學的效用理論為基礎，將父母的效用函數設定為包括子女的效用，藉此表現具有利他意識的父母。換言之，父母除了從自己的消費得到效用之外，也會因為感受子女的福利水準而影響到本身的效用水準。(請參見附錄一)Gary Becker進一步巧妙地以新古典經濟學的數學演繹方式，將人類家庭中的婚姻制度、生育行為、人力資本、財富繼承等內容融入理性選擇理論，作了極具原創性的分析，因而獲得了諾貝爾經濟學獎(Becker，1991、1993)。他證明了在具備利他性格的父母掌握整體家庭資源的情況下，自私的子女會配合父母的偏好(preference)而使家庭資源的使用達到最有效率的境界，此為著名的不肖子定理(Rotten-Kid Theorem)。在代間移轉的面向，他的研究也嘗試解釋富不過三代的俗諺，另外，他的學生Tomes(1988)則從財富的角度連結與家庭興衰的關係。總之，Becker的創見吸引並引導了一批經濟學家投身於家庭經濟學，不但豐富了我們對於人類家庭的關照視野，也使得二十世紀後半頁的經濟學重新加入了家庭研究這個古老的研究傳統。

另外，一部份新制度論的經濟學者提出以交易成本與認同(Identity)為主軸的解釋觀點，他們與新古典學派的經濟學家在認知方面的差異主要有兩點：

(一)把家庭也當作分析單位

不同於新古典學派只以個體為分析單位，新制度學派認為組織也發揮一定的作用。認同(Identity)是把家庭當作一種社會經濟組織之下的產物，認同代表身份、聲望、地位等屬性的綜合體。

(二)將制度視為內生變數

新制度論者將制度視為內生，有別於新古典學派一向將之視為外在環境給定的條件。正因為看待制度形成的觀點不同，所以制度論者認為諸如社會習俗、慣例就有必要更深入追究其內含的理性邏輯。

從交易成本的觀點，由於家庭內成員之間的關係為多次交易的型態，使得家庭成員必須考慮欺騙的嚴重後果，同時由於資訊不對稱的情況遠小於市場上的交易，監督成本較低，所以更容易促成家庭成員的合作(Pollak，1985；Ben-Porath，1980)。基本上，他們將家庭成員的互動視為追求效率而形成的一種合作關係。藉由引入交易成本，新制度論的經濟學家引用了近似賽局理論(Game Theory)的觀點，將家庭成員的互動關係與理性選擇相接合。在此過程之中，家庭成員之間的信任、忠誠成為重要的角色，它們也是社會學家所關心的「社會關係」。

由於家庭是個人之上的最基本的社會組織，也是個人價值觀形成的重要場域，故欲分析某些社會習俗、慣例的形成邏輯，家庭即成為研究者的極佳著力點。換言之，家庭不但是成立某些社會習俗(非正式規則)的基層組織，也是制度形成、變遷的微觀動力所在。

經濟學向來被其他學域認為忽略或低估社會、心理、文化等因素的影響力，但是Pollak(1985)以交易成本的觀點將家庭視為一個經濟活動的統理單位時，已討論到成員之間的忠誠(loyality)產生的社會、心理功能。Pollak認為交易成本經濟學對家庭的分析是對新古典經濟學不足之處的補充(而非替代的角色)，此點值得我們加以注意。以家庭代間移轉的主題而言，不同社會之中，家庭的角色也不同。華人社會一直對於家庭的延續有強大的社會壓力，而且家庭在傳統的農業社會中所延伸的個人身份定位佔有重要的地位(陳其南，1990)，成年子女有奉養父母的責任與義務的社會習俗至目前為止仍然存在，此迥異於西方社會。從住宅、家庭所具有的這些社會功能視之，我們理應對社會、心理、文化等層面作更深入的審視。以下則對與此相關的社會交換理論進行評述。

臺灣大學學術期刊資料庫

社會交換理論是從應用並修改行為心理學與經濟學的效用理論出發討論人際互動與社會組織的學問，此說把人際互動視為最佳化個人的適應（adaptation）行為過程的表現。此理論從個體的觀點評估選擇的（最小）成本與（最大）報酬，同時也將主觀評估獲得酬報的機率含括在內，將情感引入理性選擇的計算之中。經濟學家會驚訝地發現，交換理論不但包含有成本與報酬的計算，而且也將邊際效用遞減的觀念使用於物質或心理的滿足之上（註7）。同時社會交換論也同意在考量社會權力、社會關係、社會環境之後，個人的行為是理性計算的結果。至於其與效用理論最大的不同點，在於認為最大化利益的個體行為的原因主要不是經濟理由，而是抽象的社會價值。故交換理論對於心理的滿足所考慮的範圍較廣，包括愛、情感、忠誠、責任...等社會學的老傳統所關注的社會關係，交換資源的價值或是獲得的難易程度將決定權力、威望、服從等社會關係的強度，而且“ 價值共識 ”（value consensus）也成為個人微觀行為與社會群體的集體行動之間轉換的媒介。上述可供轉換的價值（註8）包括責任、權利、義務、合作、美德…等類型，分別適用於不同的社會組織與群體(Bredemeier，1978)。

儘管社會交換論本身面貌的多元，但是在個人與群體、社會組織之間的社會關係是被理論家們所強調的重點（Turner，2001：258-305）。對Homans而言，他從微觀的角度把人類行為視為互動的個體彼此進行賞罰的交換來看待，並以演繹的方式進行推理（Ritzer，1988：260-270），此顯然是受了經濟學的影響；結構主義者則看重社會文化與社會結構在形塑社會組織的角色；Blau則從服從、尊敬、權力等交換關係進一步連結社會控制、社會組織與社會整合，將個體選擇與組織形成、變遷連結起來；Emerson則看重行動者為何要加入交換關係的問題，將交換理論與網絡分析結合，強調給予物的資源稀缺與被給予者本身的依賴所界定的權力不均等等。這些觀點都突出了交換理論與經濟學討論利他、交換動機的不同之處。經濟學的交換動機是與利他動機對立的觀念，而社會交換論則從個人的理性行為出發，希望進一步解釋社會組織、社會規範形成的理由。後者的企圖，至James Coleman在1990年代提出基於理性選擇理論的社會組織的一般理論之後，已然把經濟學的理性選擇與社會學對社會組織的關心巧妙的融合在一起了（Coleman，1994）。

對於家庭代間移轉此議題而言，因為家庭內的親情是一種具有極高特殊性的社會交換資源，所以交換理論突出了情感關係於家庭成員關係互動的關鍵角色，以及個人通過責任、義務的完成及遵守社會規範，而進行所得或財富的移轉。這些因素向來為經濟分析所忽略或低估其地位。此外，交換理論也突出了社會交換與經濟交換的不同。經濟交換通常經由貨幣的媒介而得以在市場上進行，但是社會交換則包括了社會關係及若干的道德面向，使其過程較難客觀評估。社會交換論與交易成本經濟學對家庭的分析之若干共同點顯而易見，晚近Gary Becker也深入此議題，嘗試模式化社會互動行為（Becker，1996），此顯示不同取向之間交融的趨勢正在擴大當中。

四、住宅研究的社會經濟學性格

（一）住宅研究的跨學域特性

住宅研究向來吸引了不同領域的研究者，舉凡經濟、社會、人類、地理、心理、公共衛生、公共政策等學域都提出了各自的貢獻。一方面，住宅可能是引起某些社經現象的原因之一；另一方面，住宅相對地也被政治、社會因素所決定，住宅所有權影響投票傾向、政治態度即為一例（McAllister，1984；Saunders，1990）。同時，由於使用住宅的是人、家戶、家庭，在現實中它們互相作用，而非處於互相獨立的狀態，例如住宅的高交易成本就使得家戶遷移的流動性降低。因此，個人偏好的改變、家戶的界定方式、人口與家庭結構的變遷等因素都可能導致住宅需求數量或類型的改變。簡而言之，從微觀的個人生命週期到宏觀的人口因素（諸如生育率、死亡率、初婚年齡、年齡層結構、戶長率等人口趨勢）的改變均會影響需求。前述還僅是時間面向而已，空間面向更交織著都市化、郊區化的議題，由此可見住宅與使用者的互動可以延伸出相當豐富的變化。

由於住宅牽涉到大筆的財富與高進入門檻，同時受到個人或家庭的財務預算限制或不同生命週期階段的需求（demand）所影響，使得理性選擇在住宅消費中扮演了重要的角色。也正是因為住宅是一筆存量的財富以及進入的高門檻，使得家庭的風險分擔功能顯得重要。以台灣的情況而言，購屋此一行為其實牽涉到

臺灣大學學術期刊資料庫

整個家庭成員間的資金周轉及互助（註9）。住宅的耐久性（durability）不但是財富的表現，跨期的特性也使得過去的住宅政策得以影響到當前的情況。況且，住宅不但是一種消費，也可以是投資的一種媒介。此一方面構成複雜的消費、儲蓄之間的關係，另外也使得住宅投資與風險預期相關連，而與金融體系的運作產生複雜的連動。基於上述的背景，個人、家庭對住宅的消費與投資，遂與總體經濟連結起來。不僅如此，當擁有住宅成為累積財富的一種重要手段的同時，住宅代間移轉可能被作為一種家庭成員間互動關係的媒介（例如借住、贈與給子女），或成為加深財富分配不平等的原因，故顯示其豐富的社會經濟學的開發潛力。

除了消費、投資的經濟功能之外，住宅也提供了心理的安定感，此為社會心理的範疇。後者向來為社會學家、心理學家所強調。從需要（need）的層面觀之，首先，住宅提供人類生活遮風蔽雨等生理的實際需要，此方面會反應在住宅品質與死亡率的關連上，故許多已開發國家都有嚴格的最低住宅品質的規定。第二點，由於視住宅為基本需要，所以當改善需要者之狀態時，對於整體的社會福祉有提升的作用，此為低收入住宅政策的正當性之一。第三點，使用住宅的個人經由與家庭、次文化群體其他成員的互動所獲得的心理的支持與情感的滿足，也支持著個人的生存需要，此是關於鄰里效果（neighborhood effect）的文獻所討論的焦點（Tobin，1987；Skjaeveland & Garling，2002）。在現實世界中，我們見到的是少數族群經常群聚而居，形成諸如中國城、義大利區、土耳其區等稱謂。第四點則牽涉到個人在社會化過程中所接受的住宅價值觀，例如中產階級藉由擁有住宅以維繫家庭的穩定感，又例如臺灣社會以擁有房子為年輕男女組成家庭的重要條件等。這種經由住宅而形成的共同價值觀，可說是社會整合與社會組織形成的重要基礎。因此，住宅不僅是砂漿、水泥、鋼筋構成的建築實體而已，而可能是複雜的社會關係建構的媒介。

（二）台灣當代的住宅代間移轉

以住宅代間移轉觀之，台灣即出現了至少三種主要的形式：（1）與父母同住的所得移轉；（2）父母以住宅存量形式的生前贈與；（3）頭期款或房貸免息形式的移轉。深究其根由，台灣社會以“家庭”為財富的單位對比於西方社會以“個人”為主，是基本的原因之一，此由一些人類學家的著作可以得到佐證（莊英章，1994；Greenhalph，1984）。台灣社會由農業社會承傳而來的養兒防老，多對子女進行投資以降低老年時的財務風險；西方社會則在其子女年滿18歲後，視其足以自立成為獨立的個人或家戶（household），父母年老時基本上靠著退休金與積蓄過活，至其死亡前將個人積蓄的財富用盡。因此，不同社會涵構下的家庭成員，其代間移轉的行為勢為風俗與社會習慣所影響。台灣的情況與日本較為接近，當Hirayama & Hayakawa（1995）談到日本在1980年代中期因地價上漲引起的房地產價格飆升，使得年輕人買不起房子，而造成年輕人必須得到父母資助房貸才得以購屋或與父母同住比例大幅上升的情況，台灣的研究者定心有戚戚焉。

由於房地產在家庭財富結構中佔有重要地位（註10），使得其價格快速上升或下降時，對於財富重分配會引起一些微妙的作用。首先，若是房地產價格上升（或下降）的幅度遠大於所得增加（或減少）的幅度時，擁有住宅與否即有很大的差別。一般來說，愈富有的家庭其住宅自有率愈高（註11）。此意味著房地產價格快速膨脹，有利於原來即相對富有的家庭進行財富累積。Tachibanaki（1992）討論日本在1980年代中期的地價、房價暴漲，造成財富分配惡化的情況。在日本，有接近三成的人得到代間移轉，其中超過七成以上的財富移轉主要是經由住宅、土地等實物資產為主。台灣的情況也是如此，有23.3%的家庭已經分產完畢，另有6.5%的家庭其家產已經部分分配，加起來約略也是三成（Chu & Yu，2001）。

其實，如台灣、日本此種生前分家產的例子，在西方社會是罕見的。從來西方社會是以遺產（inheritance）為主，所以有所謂的“the last word of King Lear”的說法（Hirshleifer，1977），即是指西方社會的父母將財產分配給成年子女的最好時機，是在他們身故之前的那一刻，如此則可確保子女的孝養。此說法的背景是假設父母用財產繼承作為交換子女孝養的手段。相反地，諸如台灣、日本此類受儒家影響的東亞國家，財產的單位是家庭，不是個人。故父母不會把他們蓄積下來的財產用盡，而會將之轉移到下一代以確保家族的興盛或“房的延續”（陳其南，1990）。同時，這兩個社會的父母也擔負更多的家庭責任及義務。當高房價使得子女無法以一己之力購置房屋時，家庭遂介入購屋過程，以住宅代間移轉使子女獲得住宅。

臺灣大學學術期刊資料庫

二戰後台灣都市化的過程中，地價、房價的上漲使得那些城鄉移民得以快速地累積他們在城市中的財富。然而，地價、房價上漲的負面作用也使得他們的下一代依靠己力難以購買房宅，由於房地產本身具有的一些特性，使得親代選擇以住宅移轉作為塑造其與後代互動模式的有效代間控制（intergenerational control）媒介。從1990年代的社會調查資料所作的經驗研究結果也顯示，台灣家庭的父母經由住宅的移轉，確實很有可能達到他們所預想的代間互動模式。住在父母親房子的成年子女，不但與父母親住的比較近，而且傾向於多探望父母、多給父母奉養金，他們相較於那些不住在父母房子的人，每月多移轉給父母28,000元，每年多探視父母約41次，印證了住宅果然是一種相當有效的代間控制媒介。（許秉翔，2002；Hsu，2002）

父母透過有計畫的住宅代間移轉，使得成年子女居住地點與自己相距較近（註12），同時對下一代進行兩代間互動關係的示範與教育，則他們很有機會可以獲得兩代之間較頻繁的互動，提高家庭成員的情感交流與凝聚力，也獲得子女更多的奉養金的回饋，使其老年生活的經濟安全更有保障。此結果亦突出了住宅代間移轉之理性選擇的個性，而不只是一般所認知的房地產投資、避稅、對子女的利他情感等理由，此行為的背後，實有某種程度的理性含意寓於此社會現象當中。

從契約理論分析台灣父母的代間控制行為，顯然地，中間必須有監督契約執行的機制，否則父母一旦將財產移轉給子女，其子女可能沒有誘因遵守親子間的隱形契約（implicit contract）（Pollack，1985）。當住宅代間移轉在台灣盛行時，顯示住宅有一些特性有助於住宅生前移轉之後，親子間的隱形契約被有效地執行。⑴空間的僵固性（spatial fixity）：使得父母可以主動地影響子女的居住區位，進而塑造父母與成年子女的互動模式及增加互動頻率。⑵出售的高交易成本：相對於珠寶、股票等移轉媒介，住宅出售的交易成本較高，使子女不能輕易出售贈與的房子。況且，住宅所有權若仍在父母名下，則父母更容易貫徹他們的意志。⑶耐久性與兼具消費、投資的雙元性：有助於進行家庭生命週期中的跨期影響，例如父母影響子女跨期消費或教育投資的決策。⑷能見的實體：住宅代間移轉因此而容易被觀察，進而使鄰里、街坊的輿論可能構成社會壓力，有利於監督契約的執行。

（三）案例分析與社會經濟學取向

前述的親子間的隱形契約（implicit contract），主要論點係來自交易成本與契約理論。一方面，如果破壞合約所帶來的利益遠大於損失，亦即雙方面對合約的經濟租差距很大時，則合約隨時可能被破壞（Klein, Crawford & Archian，1978）；另一方面，家庭內成員間的互動，屬於多次交易的情況（註13），欺騙的一方當然需考慮關係破壞後所招致的不利後果。況且，家庭成員間對彼此個性、行為的熟捻，也降低了資訊不對稱的風險。此為交易成本理論對代間關係所持的主要分析論點（Pollack，1985）。在分析過程中，新制度經濟學家雖然沒有堅持效用最大（maximize utility）的假設，但還是立基於“ 理性選擇 ”此一立場。同時，新制度論的經濟學家雖反對新古典學派過份使用數理分析，但基本上仍是以演繹法作為其方法論。

前段關於台灣的住宅代間移轉的分析中，讀者可見融合交換論的痕跡。首先，住在父母親房子的成年子女，不但在居住距離上與父母親住的比較近，而且傾向於多探望父母、多給父母奉養金。子女的探視帶給父母心理上的滿足，有別於奉養金的貨幣回饋所提供的經濟保障。如此的處理手法已將愛、情感此類抽象的社會價值引入。第二，住宅資源在前段的分析當中被視為一種交換資源，住宅資源獲得的難易程度，相當程度地影響了父母在家庭中的權威（authority）。此顯然受益於交換論的觀點—獲得交換資源的難易程度決定了權力、威望、服從的強度（Bredemeier，1978）。

顯然地，社會學的交換論與新制度經濟學的融合較為容易。相較之下，把組織、社會變遷等因素放到新古典經濟學的分析架構時，不但在形式的一致性（數理模型的處理）上會產生若干的困難，而且組織、責任、社會變遷等影響因素也甚難以替代變數置入模型當中。雖然在概念上，以個體為分析單位的新古典經濟學與強調社會結構影響的社會學，兩者立場並不相違。因此，前段的分析係以新制度論融合交換論的觀點為主。

即使屬於新古典經濟學分支的利他模型在案例分析中不易融入，但是如附錄一修改自（Becker，1993）的分析，仍可得到一些有用的結果，使之於整體分析中居於輔助的地位。這些結果例如：

1. 當極大化父母的效用時，住宅的生前移轉發生，表示當時子女獲得遺產的邊際效用小於自住宅生前移

臺灣大學學術期刊資料庫

轉所獲得的邊際效用。

2. 愈自私的父母，則其從住宅的生前移轉所獲得的邊際效用愈大。
3. 當父母對於子女的利他程度愈高，此意味著父母愈願意放棄自己的消費，以增進子女的福利。

總之，本文所指稱的社會經濟學主要是希望從社會學、經濟學此兩個基礎學域，以聯集的方式作一分析架構上的綜合，進而應用於住宅研究此類跨學域的研究議題上。以台灣的住宅代間移轉為例的分析，初步指出可能性是存在的，而且社會經濟學取向有助於發掘跨領域的研究議題之複雜面貌。

五、結論

基於上述的討論，我們可以確定諸如家庭代間移轉此種複雜的社會行為，只有經濟分析將不足以得其精義，必須將其發生的社會環境、家庭在該社會中所扮演的角色、家庭與個人的關係等因素納入考慮，方能把握住宅代間移轉這類主題的結構性背景，此為社會學的長處所在。至於家庭內互動所包含的理性計算的部分，經濟學理論具有的力量強大的演繹工具可以協助我們對於一般的經濟財貨（例如住宅消費）與社會關係（例如孝順、情感）之間的互動作進一步的闡釋，故從問題分析的功能視之，經濟學與社會學實有互補的效果。因此，社會經濟學取向實應從“ 聯集 ”的角度出發，擷取兩家之長。同時，既然社會學並沒有反對理性選擇的概念，只是排斥如新古典經濟學的經濟人假設，又若視新古典經濟學的經濟理性為一個具有強大演繹能力理論的假設，則從實證哲學的觀點視之，過度簡化的假設並不重要，關鍵在於其結果的解釋或預測的能力。抽象、簡化的假設只是擴大結論的普遍性所需進行的步驟而已。由以上的觀點，社會學與經濟學其實具備融合的知識背景，此也成為社會經濟學的存在基礎。何況，具備演繹性質的經濟分析與社會學強調社會結構影響的討論本就有共存的條件，新制度經濟學其實就包含前述的兩種個性，新經濟社會學的領導者如 Mark Granovetter基本上也作如此觀（Granovetter，1991:76）。因此，在本文所主張的社會經濟學取向之下，經濟學家不必放棄演繹法，而是加入社會學的長處而補其既有知識觀的盲點。

以住宅代間移轉而言，台灣社會以“ 家庭 ”為財富的單位對比於西方社會以“ 個人 ”為主，使得台灣社會的父母相對於西方社會而言，承擔更多的家庭責任與義務；另一方面，成年子女（特別是已婚兒子）有孝養父母的責任。經由普遍存在於台灣社會的住宅代間移轉，已進行住宅代間移轉的父母，不但成年子女探視的頻率較高，而且也得到較高的奉養金。因此，代間移轉顯然不止為社會、文化因素所影響，經濟學強調的理性選擇也產生了一定程度的作用。此結論一如 A. Etzioni(1988、1991)此類的社會經濟學先行者所主張：人類行為是理性加上道德判斷的混合體。

住宅在經濟、心理、社會等面向的功能與作用，皆顯示住宅研究跨學域的本質，但是學術專業化的結果，使得諸如融合社會、經濟學的研究取向被低度開發。此皆顯示融合社會學、經濟學的社會經濟學研究取向特別值得在住宅研究此領域發揚光大。在住宅、家庭研究中，諸如代間移轉此類兼具社會、經濟面向的議題不在少數。因此，我們應當對兼容社會學、經濟學的社會經濟學取向的發揚採取樂觀的態度，同時期望經濟社會學取向對住宅研究提供不同的理論關照與深刻的洞察力。

註釋

註 1： 此可從中華民國住宅學會出版的《住宅學報》歷年的文章主題可得到印證。

註 2： Sen（1996）是少數以經濟學家的身份，提出道德認知、社會習俗的作用必須被納入經濟學對家庭的分析的學者。

註 3： 由Jeremy Bentham（1748　1832）所創始。他認為若將人感受到的痛苦與快樂加以量化，當某個措施帶給整個社群的快樂大於痛苦時，則可採行某些社會改革的措施。他的這個主張後來成為新古典經濟學的一個重要基礎。（Mill，1974：251-321；Ekelund & Hebert，1997:124-129）

註 4： 新古典經濟學的分析以個人為單位，忽略了組織的力量。而群體的組織力量在公共政策分析上，有其不可忽略的角色與作用（Munro，1995）。

臺灣大學學術期刊資料庫

註 5： 關於此會的立場，可參考該協會的一個名為 Madison Declaration on the Need for Socio-Economic Research and Theory的宣告，詳見www.sase.org/conf1999/declaration.html之網址。

註 6： 家庭內的利他行為來自凝聚家庭成員關係的需要，行為的背景有一部份來自血緣關係不可取代的特性。

註 7： 此是因為經濟學的功利主義與心理學的行為主義本來就是社會交換論的祖先的緣故。

註 8： 價值先存在，然後才是是適應的最佳化。

註 9： 依據＜華人家庭動態調查＞詢問“ 過去十年曾接受購屋資金調度的資助或貸款的來源 ”，共有13.6%的人曾在過去十年內接受來自父母、配偶父母、兄弟姊妹、配偶的兄弟姊妹的資助。其中前兩者即佔了8.55%。（許秉翔，2002：10）

註10： 關於台灣的家庭財富， 1992年行政院主計處公布了國富調查的結果。報告中顯示一般家庭的財富構成，房地產的比例接近六成。

註11： 若以家庭資產淨額五等分位劃分，第一分位的家庭自有住宅比率為 33.7%，第二分位為79.0%，第三分位為92.6%，第四分位為95.9%，第五分位為98.7%。（行政院主計處，1992）

註12： 參見（許秉翔，2002：59）。其中住在父母房子的成年子女，其居住於父母隔壁或同棟的比例，約是平均值的三倍。

註13： 一次交易的情況如觀光區的小販與觀光客的例子，由於幾乎不期待有下一次的交易，故賣方欺騙的機會很高。

參考文獻

于若蓉、朱敬一

1993 ＜家庭內移轉行為的研究＞，會議論文。

行政院主計處

1991 《中華民國81年台灣地區國富調查家庭部門資產報告》。

1992 《中華民國81年台灣地區國富調查家庭部門資產報告》。

1998 《中華民國台灣地區八十六年度家庭收支調查報告》。

朱國宏主編

1999《經濟社會學》，上海：復旦大學出版社。

陳其南

1990 ＜房與傳統中國家族制度：兼論西方人類學的中國家族研究＞，取自《家族與社會：台灣與中國社會研究的基礎理念》，台北：聯經出版事業公司。

莊英章

1994 ＜家族結構＞，取自《家族與婚姻：台灣北部兩個閩客村落之研究》，台北：中央研究院民族學研究所。

許秉翔

2002 ＜當前台灣住宅的代間移轉：財富承繼的社會經濟學探討＞博士論文，國立台灣大學建築與城鄉研究所。

2003 ＜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＞《住宅學報》11(1) : 55-78。

Barro, Robert J.

1974 "Are Government Bonds Net Wealth?", Journal of Political Economy. 82(6):1095-1118.

Becker, Gary S.

1991 A Treatise on the Family. enlarged edition, Cambridge:Harvard University Press.

1993 "Nobel Lecture: The Economic Way of Looking at Behavior", Journal of Political Economy. 101(3): 385-409.

1996 《解讀偏好：用經濟學方法探究人類行為》鄒繼礎譯，台北：遠流出版公司。

Ben-Porath, Yoram

1980 "The F-Connection: Families, Friends, and Firms and the Organization of Exchange." Population Development Review. 6(1): 1-30.

Bernheim, B. Douglas, Andrei Shleifer & Lawrence H Summers.

1983 "The Strategic Bequest Motive", Journal of Political Economy. 93(6):1045-1076.

Borland, Lawrence A.

1979 "A Critique of Friedman's Critics." Journal of Economic Literature. 27: 503-522.

Bredemeier, Harry C.

1978 "Exchange Theory." in A History of Sociological Analysis. ed. T.B. Bottomore and Robert A. Nisbet eds., U.S.A.: Basic Books, Inc. Press, pp.418-456.

Chu, C.Y. Cyrus & Roh-rong Yu

2001 "Bequeathable Assets, Social Networks and Child Visits", Conference Paper, in the Seminar of Panel

臺灣大學學術期刊資料庫

Study of Family Dynamics, 27-28 July, Taipei: Institute of Economics, Academia Sinica.

Coleman, James S.

1994 "A Rational Choice Perspective on Economic Sociology", in The Handbook of Economic Sociology. ed. Neil J. Smelser & Richard Swedberg, Princeton: Princeton University Press, pp166-180.

Ekelund, Robert & Robert Hebert

1997 A History of Economic Theory and Method. 4th edition, U.S.A.: The McGraw-Hill Companies, Inc. Press.

Etzioni, Amitai

1988 The Moral Dimension. N.Y.: the Free Press.

1991 "Socio-Economics: the Next Step." in Socio-Economics: Toward a New Synthesis. ed. Amitai Etzioni and Paul R. Lawrence, N.Y.: M.E. Sharpe, Inc. Press, pp.347-352.

Friedman, Milton

1953 "The Methodology of Positive Economics", Essays in Positive Economics. Chicago: University of Chicago Press.

Fukuyama, Francis

1998 《誠信》(Trust: the social virtues and the creation of prosperity)，李宛蓉譯，台北：立緒文化事業有限公司。

Granovetter, Mark

1991 "The Social Construction of Economic Institutions", in Socio-Economics: Toward a New Synthesis. ed. Amitai Etzioni and Paul R. Lawrence, N.Y.: M.E. Sharpe, Inc. Press, pp.75-81.

Greenhalph, Susan

1984 "Network and their nodes: Urban Society on Taiwan", The China Quaterly. 99(9): 529-52.

Hirayama, Yosuke & Kazuo Hayakawa

1995 "Home Ownership and family wealth in Japan", in Housing and Family Wealth., ed. Ray Forrest and Alan Murie, pp215-30, London and New York: Routledge Press.

Hirsch, Paul & Stuart Michaels & Ray Friedman

1987 "Dirty Hands versus Clean Models—Is Sociology in Danger of Being Seduced by Economics?", Theory and Society. 16:317-336.

Hirshleifer, Jack

1985 "The Expanding Domain of Economics" *The* Amerrican Economic Review. 75(6): 53-68.

Hsu, Ping-hsiang

2002 "Housing as Media of Intergenerational Control : A Case Study of Taiwan", paper presented in International Conference on Allocation of Social and Family Resources in Changing Societies, 1204~1206, Taipei, ISSP Sun Yat-Sen Institute for Social Science and Philosopy, Academia Sinica.

Kemeny, Jim

1992 Housing and Social Theory. London: Routledge Press.

McAllister, Ian

1984 "Housing Tenure and Party Choice in Australia, Britain and the United States", British Journal of Political Science. Vol(14): 509-22.

Mill, John Stuart

1974 "Utilitarianism", in Utilitarianism on Liberty: Essay on Bentham., pp251-321, U.S.A.:New American Library Press.

Munro, Moira

1995 "Homo-Economicus in the City : Toward an Urban Socio-Economic Agenda", Urban Studies. 32(10): 1609-1621.

Pollak, Robert A.

1985 "A Transaction Cost Approach to Families and Households.", Journal of Economic Literature. 23 (2):581-608.

Ritzer, George

1988 "Exchange Theory and Behavior Sociology", ch7, in Contemporary Sociological Theory. Singapore: McGraw-Hill Book Co. Press.

Sen, Amartya

1996 "Cooperation, Inequality, and the Family." in The Economics of the Family, ed. Nancy Folbre U.K.: Edward Elgar Publishing Limited Press, pp.171-186.

Saunders, Peters R

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

Skjaeveland, Oddvar & Tommy Garling

2002 "Spatial-Physical Neighborhood Attributes Affecting Social Interactions among Neighbors", in Residential Environments: Choice, Satisfaction, and Behavior., ed. Juan Ignacio Aragones, Guido Francescato & Tommy Garling, U.S.A.:Greenwood Publishing Group, Inc. Press. Tachibanaki, Tashiaki

1992 "Higher Land Prices as a Cause of Increasing

臺灣大學學術期刊資料庫

Inequality: Changes in Wealth Distribution and Socio-Economic Effects", in Land Issues in Japan., Seattle: University of Washington Press.

Tobin, Gary ed.

1987 Divided Neighborhoods:Changing Patterns of Racial Segregation. U.S.A.: Sage Punblications, Inc. Press.

Tomes, Nigel

1988 "The Intergenerational Transmission of Wealth and the Rise and Fall of Families" in Modelling the Accumulation and Distribution of Wealth. ed. Denis Kessler & Andre Masson, New York: Oxford University Press.

Turner, Jonathan H.

2001 《社會學理論的結構（上）》(The Structure of Sociological Theory 6th ed)邱澤奇等譯，北京：華夏出版社。

Velthuis, Olav

1999 "The Changing Relationship between Economic Sociology and Institutional Economics: from Talcott Parsons to Mark Granovetter", American Journal of Economics and Sociology. 58(4):629-649.

Weber, Max

1996 "Marginal Utility Theory and the Foundamental Law of Psychophysics", in Economic Sociology. ed. Louis Schneider translate, Richard Swederg, U.K.: Edward Elgar Publishing Limited Press.

臺灣大學學術期刊資料庫

附錄一　家庭成員互動的理性計算（利他模型）

本附錄以一經濟模型刻劃具有利他心的父母與自私的成年子女之間的互動（單向利他的模式），其中將父母移轉子女的財富分為住宅生前移轉、遺產與其他形式的生前贈與共計三類。在簡化的考慮下，先將其他形式的生前贈與視為外生變數，父母在財富限制下，選擇消費Z單位的綜合財（價格等於一），移轉住宅財富H，並可能留下若干的遺產給子女。同時將人的一生分為兩期，年長父母與成年子女在時間軸上允許重疊，則父母、子女的效用函數與變數之間的關係可作如下的設定：

$u=u(Z,v)$；$v=v(Z,H,T)$

其中 u：父母的效用函數　　v：子女的效用函數

Z：父母消費的財貨數量　　Z：子女消費的財貨數量

H：住宅生前移轉

T：遺產

假設父母自消費財貨所獲取的效用與利他行為得到的效用可以完全分開(Becker，1993:403)，並以直線相加的函數形式表達，則父母的效用函數可進一步表示為：

$u=C(Z)+\theta \cdot v$

C：父母消費綜合財所得到的效用

θ：父母對子女的利他程度　（$\theta=0$，表示完全自私的父母）

（$\theta=1$，表示完全利他的父母）

另外父母之財富的限制式為：$W=Z+H+T+\tau$

其中 W：父母的財富總量

Z：綜合財貨（composite goods）

H：住宅生前移轉

T：父母給予子女的遺產

τ：父母生前給子女的其他（除了住宅）財富

在效用最大化的情況下，可以設定 Lagrange方程式求解。其中父母可以選擇自己消費也可以選擇進行代間移轉，移轉的型態可能是生前移轉或死後的遺產。

$$\underset{H,T,Z}{Max}\, U=C(Z)+\theta \cdot v+\lambda(W-Z-H-\tau-T)$$

三個一階條件為：$U_H=0$ ..... (1)

$U_T \le 0, T \cdot U_T=0$ ..... (2)

$U_Z=0$ ..... (3)

由(1)式可得：$\theta \cdot v_H-\lambda=0$ ..... (4)

由(2)式可得：$\theta \cdot v_T-\lambda \le 0, T \cdot U_T=0$ ..... (5)

由(3)式可得：$C_Z-\lambda=0$ ..... (6)

由(4)、(5)兩式，我們可以得到第(7)式，此式表示當極大化父母的效用時，住宅的生前移轉發生，表示當時子女獲得遺產的邊際效用小於自住宅生前移轉所獲得的邊際效用。故當住宅明顯地提升子女的效用水準時，此式成立的機會較大。當前臺灣社會的住宅代間移轉在中產階級當中特別活躍，加上都市的高房價，更增加了第(7)式實現的機會。

$$v_T \le v_H \quad \text{..... (7)}$$

第(6)式本身即為財富變動的邊際效果，其值等於父母減少消費一般財貨的邊際效用。由(4)、(6)兩式所獲得的第(8)式，我們可以看出父母消費減少的邊際效用除以子女因獲得住宅生前贈與而增加的邊際效用，等於父母對子女的利他程度。此值在不同的社會中會有所差異，當父母對於子女的利他程度愈高，比值也愈大，此意味著父母愈願意放棄自己的消費以增進子女的幸福（福利）。

臺灣大學學術期刊資料庫

$$C_z / v_H = \theta \quad \text{.....(8)}$$

將第⑻式稍加轉換，可得第⑼式。第⑼式表示愈自私的父母，則其子女從住宅的生前移轉所獲得的邊際效用愈大。此結果並不難解釋，因為越傾向與子女進行交換（奉養或孝順）的父母，會更瞭解子女當前的需要，所以資源的移轉也就更有效率。

$$v_H = 1/\theta \cdot C_Z \quad \text{.....} \ (9)$$

臺灣大學學術期刊資料庫