

嘉南藥理科技大學
休閒事業管理研究所

碩士論文

民宿實質屬性與經營者社經屬性對民宿
續承決策影響之探討

The effect of Homestay Hotel properties and manager
characteristics on succession decisions

指導教授:陳佳欣博士

共同指導教授:曾倫崇博士

研 究 生：廖珮妝

中華民國一百零一年六月二十日

嘉南藥理科技大學休閒事業管理研究所

Department of Recreation and Health-Care Management and
institute of recreation industry Management

Chia Nan University of Pharmacy and Science

碩士論文

Thesis for the Degree of Master

民宿實質屬性與經營者社經屬性對民宿

續承意願影響之探討

The effect of Homestay Hotel properties and manager
characteristics on succession decisions

指導教授:陳佳欣博士(Dr.Chia-Shin Chen)

共同指導教授:曾倫崇博士(Dr.Lun-Chung Tzeng)

研 究 生：廖珮妝(Pei-Chuang Liao)

中華民國一百零一年六月二十日

20, June 2012

嘉南藥理科技大學
碩士學位考試委員會審定書

本校 休閒事業管理研究所 碩士班 廖珮妝 君
所提論文 民宿實質屬性與經營者社經屬性對民宿續承決策
影響之探討

合於碩士資格水準，業經本委員會評審認可。

考試委員：陳仁欽 _____
董志明 _____
官喜明 _____

指導教授：陳仁欽 官喜明
黃戎回

系主任（所長）：_____

中華民國 101 年 07 月

(2) 讀者基於非個人營利性質之線上檢索、閱覽、下載或列印上列論文，應依著作權法有關規定辦理。

摘要

由於國人對於旅遊品質的要求提升，並逐漸朝向深度旅遊、體驗當地生活的休閒需求，民宿相關產業開始蓬勃發展。根據國人旅遊狀況調查資料，國人國內旅遊住宿於民宿之比例，由民國 92 年 6.6% 至民國 99 年已成長至 19%。而民宿業者的家數亦從民國 92 年 12 月底，合法民宿 40 家至民國 100 年 11 月底合法民宿 3,362 家。目前針對民宿進行探討之相關研究，多著重民宿實質環境規劃與經營策略之探討，包括民宿實質環境規劃、行銷策略、環境資源、管理法制等。民宿經營者年齡漸長，體力逐漸無法負荷庶務時，民宿經營者將面臨續承經營的抉擇，包含是否選擇下一代繼續經營、由合夥人續承或聘請專業民宿管家，對於無續承意願計畫時選擇轉賣他人或由本人繼續經營，此為本研究探討之重點。

本研究以台灣主要民宿地區之民宿為研究對象並進行抽樣調查，有效樣本共 337 份，將民宿經營者續承行為影響因素分為民宿實質屬性和民宿經營者社經屬性等二項因素，針對因民宿續承而誘發之四種續承行為進行分析，以多項羅吉特特模型分析。初步研究結果發現民宿已營運期間越長者，選擇由下一代子女續承之機率顯著較高；民宿房間訂價越高者，選擇由專業經理人續承之機率顯著較高。

關鍵字: 民宿、民宿經營者、續承決策、羅吉特模型

Abstract

The Bed and Breakfast industry is booming on account of the citizens' requests for lifting the travel quality and the growing demands both for in depth travel and experiencing the local cultures. According to the survey for the nationals' travel tendencies, domestic travelers preferred the Bed and Breakfast to other hotels have increased from 6.6% in 2003 to 19% in 2010. Moreover, the number of the legally registered ones, which was 40 in 2003, has reached 3,363 by Nov, 2011. So far, studies focusing on this field emphasize more on it's structural design as well as the exploration of management strategies, which including pragmatically formulating the surroundings, marketing strategies, resources of the environment, regulations for management, and so on. While the aging and debilitated proprietors can no longer shoulder heightened workload, they may soon face decision-making on whether to designate their next generation, work partners or to hire professional managers to proceed their business, and for those who choose either to sell their properties or to maintain them in hand. Issues mentioned above are what we intend to investigate in this research.

This study carried random sampling on subjects who operate their Bed and Breakfast at popular tourist regions in Taiwan, with a total of 337 effective samples collected. The impact factors on the willingness of the succession are classified into two categories, the inn's feature itself and the owner's social-economic status. Four behavioral types prompted by the willingness of the succession are analyzed with Multinomial Logit Model. Preliminary results revealed that the longer the business lasts, the higher probability the young generation is to take over; the more costly the room price is, the higher possibility a professional manager is to be appointed.

Key word: the Bed and Breakfast, succession decision, Logit Model

謝誌

先誠摯的感謝指導教授陳佳欣博士及曾倫崇博士，兩位老師悉心的教導使我得以相關理論與實務領域的深奧，不時的討論並指點我正確的方向，使我在這兩年獲益匪淺。老師對學問的嚴謹更是學習的典範。

本論文的完成另外亦得感謝暨南大學曾喜鵬博士及本校董志明博士大力協助。因為有你的體諒及幫忙，使得本論文能夠更完整而嚴謹。

感謝同學雅玲、炫縉、鳳君、小鼻、小喵、文字、乃嘉、小輔、念真、秀如，在你/妳們的幫忙及搞笑我銘感在心，恭喜我們順利走過這兩年。

最感謝我的家人先生、小孩及公公、婆婆幫忙下，有他們默默的支持、體諒及包容，更是我前進的原動力，相信這兩年的生活，我看到屬於自己的幸福，希望未來旅途上將有著不一樣的光景。

目錄

摘要.....	I
第一章、緒論.....	1
第一節、研究背景	1
第二節、研究動機	3
第三節、研究目的	4
第四節、名詞定義	5
第六節、研究步驟	8
第七節、研究架構	11
第二章、文獻回顧.....	12
第一節、民宿的發展源起及意涵	12
第二節、續承行為之重要性.....	26
第三節、續承之影響因素	35
第三章、模型建構.....	40
第一節、分析方法簡介	40
第二節、研究設計	42
第二節、解釋變數定義分類別.....	48

第三節、羅吉特模式之統計檢定	49
第四章、基本統計量分析	51
第一節、民宿實質與民宿經營者社經屬性基本分析	51
第二節、交叉分析結果	58
第五章、實證分析	79
第一節、民宿經營有續承計畫、無續承計畫	79
第二節、民宿經營者未來決策	83
第六章、結論與建議	89
第一節、結論	89
第二節、後續研究建議	92
參考文獻	93
附錄	99
民宿屬性與經營者社經屬性對民宿續承意願影響之研究問卷	99

圖目錄

圖 1-1 研究流程圖	10
-------------------	----

圖 1-2 研究架構圖	11
-------------------	----

表目錄

表 1-1 台灣地區民宿登記狀況彙整表	7
表 2-1 各國民宿之起源及概況	14
表 2-2 民宿與飯店之差異.....	20
表 2-3 民宿各類型	23
表 3-1 民宿實質變數定義說明	47
表 4-1 民宿屬性基本分析表	53
表 4-2 民宿經營者續承計畫概況基本分析表.....	53
表 4-3 民宿經營者社經背景概況基本分析表.....	57
表 4-4 民宿屬性與現階段有、無續承計畫交叉分析表.....	60
表 4-5 民宿經營者續承計畫概況與有無續承計畫交叉分析表.....	63
表 4-6 民宿經營者社經背景與有無續承計畫交叉分析表	65
表 4-7 民宿實質屬性與續承方向交叉分析表.....	65
表 4-8 民宿現況與續承方向交叉分析表	73
表 4-9 民宿經營者社經背景與續承方向交叉分析表	77
表 5-1 二項羅吉特實證分析- 民宿經營有或無續承計畫	80
表 5-2 經營者對未來續承決策之整體分析結果.....	86

第一章 緒論

第一節 、研究背景

工業化及都市化之發展帶來社會文化結構轉變。隨著國人收入及教育程度之提高，消費水準提升(Thornton and Liu1994)，國內整體大環境改變下，從農業社會轉變到工業社會,甚至邁入現今資訊化時代，生活型態的改變，國人更積極地參與休閒遊憩活動，外出旅遊頻率增多。加上自台灣 2001 年開始實施週休二日制度，國人周休假期外出旅遊住宿、渡假頻率提升，市場上因應住宿之供需問題，出現除了旅館、飯店，也有眾多民宿，加上民宿經營者用心於網路部落格、特色網頁行銷下，使國人在住宿消費上對住宿環境、各家特色、深度旅遊、經濟多種因素考量下，有著不同選擇性，以致民宿現今已成為國人旅遊住宿主要的選擇之一。國內行政院觀光局於 2001 年 12 月頒布「民宿管理辦法」，呈現出民宿家數統計資料，從 2002 年 12 月底，國內合法民宿 40 家，增加至 2011 年 11 月底，國內合法民宿 3,362 家。自民宿管理辦法公佈以來，近八年來成長了八十四倍之多。

民宿經營上可能會面臨許多問題，民宿經營者年齡漸長，體力逐漸無法負荷庶務時，民宿經營者將面臨續承經營的抉擇，考慮是否下一代續承?在市場競爭下，許多不適合時宜之民宿，是否會面臨結束民宿之經營或轉賣?民宿管理辦法第三條，民宿經營以「家庭副業」經營，但許多民宿經營業

者，雇用民宿管家情況或是合夥人共同經營管理?民宿經營現階段是否有續承計畫?

理論上『續承』是人類經濟體系中，一個特別且重要的生命週期型態，除了本身企業經營者個體因素，事業主體因素，彼此之間有相互影響關係，但目前國內、外相關民宿探討研究，多著重於民宿關鍵成功因素論述，相關民宿經營業者續承行為，無論國內、外相關文獻、研究方法與設計上，甚為有限。故探討國、內外文獻，指出企業有續承之可能性時，有那些因素將影響著續承結果，或尋求下一代子女續承時，有幾個影響因素被探討著(Fox *et al.* Handler, 1994; Howorth and Ali,2001; Steier,2001).以下就相關續承影響因素，做一文獻回顧及說明。



第二節、研究動機

根據交通部觀光局資料顯示出，現今台灣民宿家數呈現大幅度成長，故本研究欲探討在未來民宿家數總體環境下，民宿經營者總會面臨適者生存或經營者年紀增長、體能下降狀態，如果民宿經營生意良好，有穩定經濟收入，民宿經營者現階段是否有、無計畫續承，這是本研究的動機之一。

民宿經營者續承之抉擇，包含是否選擇下一代繼續經營、由合夥人續承或聘請專業民宿管家，對於無續承計畫時，選擇轉賣他人或結束經營，為本研究動機之二。

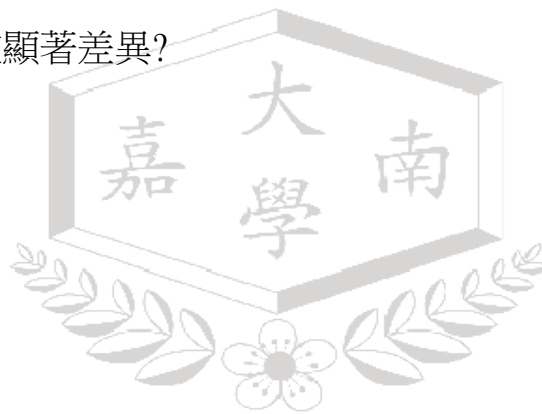
國內行政院勞工委員會特別規劃民宿管家課程，教導民宿創業者及未來職涯規劃，開民宿人士或退休後人生規劃者經營民宿應有的觀念及產業知識，故本研究探討民宿經營者對民宿管家之續承決策，為本研究動機之三。

故本研究特別針對台灣 2011 年，台灣民宿經營業者為研究對象，探討民宿經營者之續承行為，本研究將續承行為之影響因素分為二項因素，民宿實質屬性與民宿經營者社經屬性，針對民宿經營者四種續承行為，進行分析研究。本研究藉由二項羅吉特模型(Binary Logit Model)進行民宿經營者現階段有、無計畫續承之模型建構；多項羅吉特模型（Multinomial Logit Model）對各類型之續承行為分別進行續承決策之模型建構。

第三節、研究目的

本研究上述研究動機，探討民宿經營者有或無續承計畫，續承決策方向是否因為民宿實質屬性與民宿經營者社經屬性之不同，而產生有所差異。因此，本研究之研究目的如下：

- （一） 不同之民宿實質屬性，對現階段有或無續承計畫及續承之決策是否有顯著差異？
- （二） 不同之民宿經營者之社經背景屬性，對現階段有或無續承計畫及續承決策是否存在顯著差異？



第四節、名詞定義

續承有兩種類型之定義：

- (一) 家庭續承: 民宿移交到民宿經營者的下一代子女
- (二) 非家族續承: 民宿尋找合夥人及聘請民宿管家

民宿實質屬性定義：

本研究針對民宿實質的定義為：民宿房間數、旺季假日兩人房價、民宿實際坪數、工作成員人數、民宿成立年數、假日住房率、經營型態目前所屬階段為本研究之民宿屬性定義。

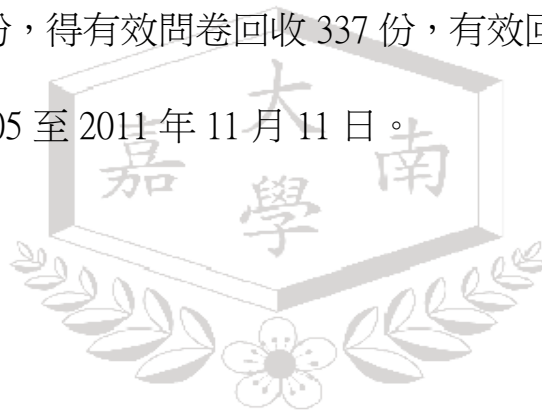
- (三) 家庭副業定義:

財政部表示，依民宿管理辦法申請登記而作民宿使用之鄉村住宅，在符合客房數 5 間以下，客房總面積不超過 150 平方公尺，及未僱用員工，自行經營情形下，將民宿視為家庭副業，得免辦營業登記，免徵營業稅，依住家用稅率 1.2% 課徵房屋稅。

第五節、研究範圍與研究內容

(一)研究範圍及對象

本研究為了瞭解民宿實質屬性與民宿經營者社經屬性對續承計畫及決策，主要以根據台灣觀光局民宿統計彙整如下表 1-1 資料顯示，各縣分布民宿家數最多的五個縣市為研究範圍，包括「宜蘭縣」、「南投縣」、「屏東縣」、「台東縣」、「花蓮縣」之民宿業者為本研究範圍及對象，選取自觀光局民宿家數 2,554 間民宿經營業者寄發之調查問卷。回收問卷 343 份，剔除填答不完整問卷 6 份，得有效問卷回收 337 份，有效回收率 13.2%。收集期間自 2011 年 06 月 05 至 2011 年 11 月 11 日。



(二)研究內容

實際上影響民宿續承因素影響關係眾多，本研究針對民宿實質屬性、民宿經營者社經屬性特質以上兩者屬性依據文獻探討，本研究以便利抽樣方式，經由網路寄發問卷至各民宿之 E-mail、部落格或 facebook，取得問卷回收。

表 1-1 台灣地區民宿登記狀況彙整表

縣市別	合法民宿		非法民宿		小計	
	家數	房間數	家數	房間數	家數	房間數
新北市	128	472	43	279	171	751
臺中市	58	206	4	40	62	246
臺南市	59	247	7	31	66	278
高雄市	51	212	0	0	51	212
宜蘭縣	568	2164	27	156	595	2320
桃園縣	23	102	8	35	31	137
新竹縣	43	177	28	101	71	278
苗栗縣	192	690	3	7	195	697
彰化縣	20	76	1	14	21	90
南投縣	469	2235	100	589	569	2824
雲林縣	50	214	9	38	59	252
嘉義縣	98	335	56	295	154	630
屏東縣	104	470	64	488	168	958
臺東縣	371	1487	0	0	371	1487
花蓮縣	788	2802	37	111	825	2913
澎湖縣	169	735	3	14	172	749
金門縣	71	315	0	0	71	315
連江縣	20	88	7	50	27	138
總 計	3282	13027	397	2248	3679	15275

2011 年 06 月份 民宿家數、房間數統計表

資料來源：摘錄自交通部觀光局

第六節 、研究步驟

第一章首先說明研究背景與動機。周休二日實行，使得國人閒暇時間增多，提高國人對旅遊住宿需求，民宿成為住宿選擇之一，觀光局資料統計下，民宿家數呈現高成長率，目前國內、外相關探討研究，多著重於民宿關鍵成功因素論述，如民宿基本設施、行銷策略、環境資源、管理法制、顧客滿意等。對於國、內外文獻相關於民宿經營業者對於續承行為研究，無論在文獻上、研究方法與設計上，甚為有限，故成為本研究探討的重點。接著說明研究目的，了解民宿經營者之社經屬性、及民宿實質屬性。探討不同民宿經營者社經屬性和民宿實質屬性對現階段續承有或無計畫及對續承決策方向是否有所差異。

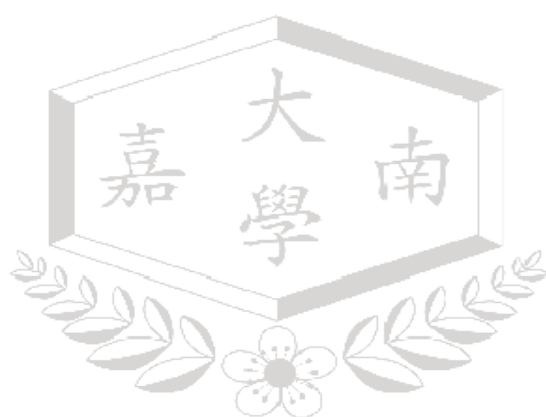
第二章為相關文獻回顧與探討，主要針對民宿發展過程與續承經濟意涵、影響續承的研究變數之相關文獻進行分析與回顧。

第三章為模型說明，本研究以二項羅吉特模型，針對民宿實質屬性與民宿經營者社經屬性對目前有或無續承計畫進行模型建構；以多項羅吉特分析續承決策，並針對所選取之變數進行分析及解釋。

第四章為基本資料分析，主要針對民宿實質屬性、民宿經營者社經屬性，進行基本解釋分析，並進行各個民宿實質屬性、民宿經營者社經屬性對現階段有或無續承計畫、民宿經營者續承決策相互關係之判斷。

第五章為實證分析，就模型分析的結果，進行現階段有或無續承計畫、續承決策之解釋影響因素解釋。

第六章為結論與建議，針對分析結果提出結論，並給予後續研究者的建議，未深入研究探討的部分，可以給後續的研究者建議。



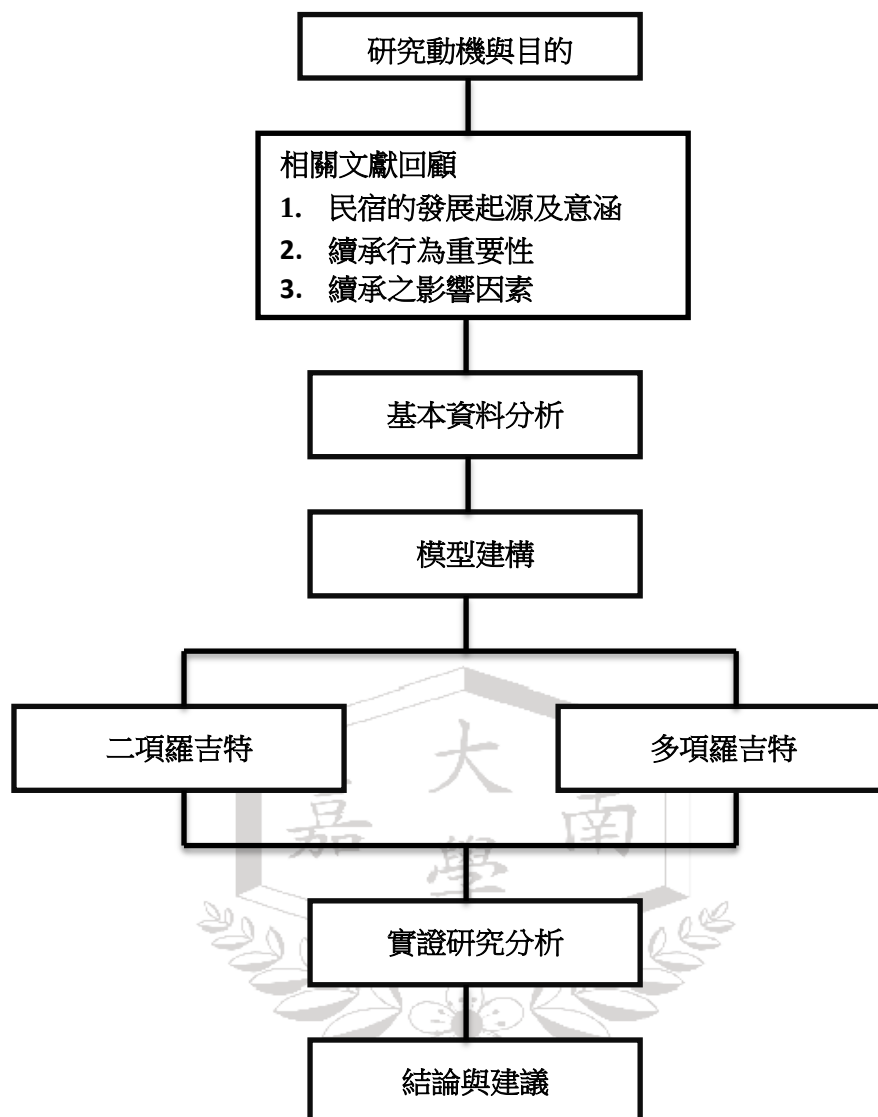


圖 1-1 研究流程圖

第七節、研究架構

本研究探討主題為民宿實質屬性及經營者社經屬性對民宿續承行為討論及問卷設計，研究目的在於從民宿經營者角度來探討民宿續承影響因素。

茲將本研究之研究架構如圖 1-2 所示：

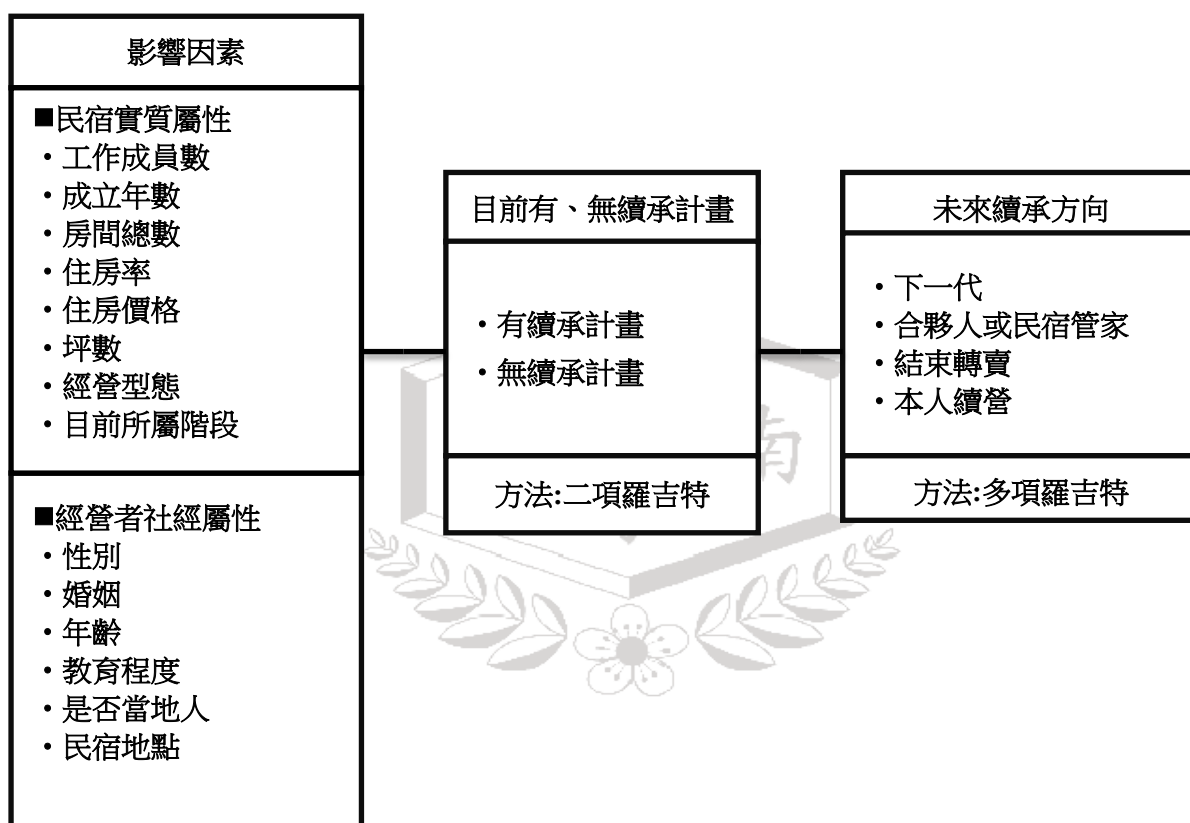


圖 1-2 研究架構圖

第二章 文獻回顧

第一節、民宿的發展源起及意涵

一、 國外民宿概況

追朔民宿起源最早應為 18 世紀時歐洲國家，當時農村休閒並非全民化僅限於社會之高官貴族，貴族們流行到農村休閒度假，借用農家房舍避暑，後來漸漸開始平民化，一般民眾開始走進田園鄉野並體驗觀光旅遊，由於旅遊結構與經濟的改變，逐漸形成農村生活(張彩芸,2002)。各國民宿相關發展，都有其背景與歷史，王姿懿(2004)分別對英國、德國、日本、美國提出民宿之起源及概況加以介紹如下表 2-1：

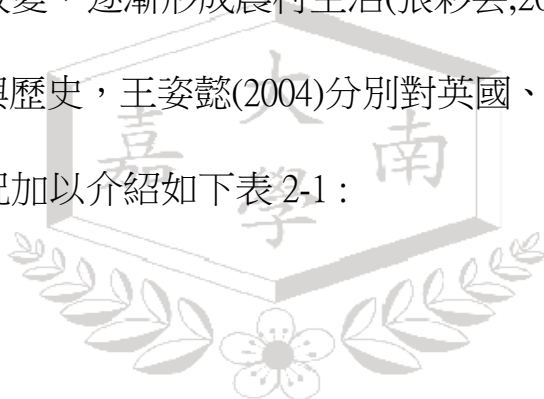


表 2-1 各國民宿之起源及概況

國家	起初發展區域	名稱	概況介紹
英國	西南部與中國人口較稀疏的鄉間農家	B&B (Bed and Breakfast)	將家中空出來的房間，提供床位及早餐的方式出租給外出遊客，並收取較旅館便宜的收費，讓遊客能體驗有別於旅館的制式服務，其性質較接近家庭接待。
德國	阿爾卑斯山	Pensionen (歐風民宿) Gasthäuser Friedenzim	因宜人的氣候而適合觀光旅遊，吸引龐大的外地遊客後導致旅館產生不敷使用，而投宿民宅成為安全又省錢的解決方式。
日本	1 濱海的伊豆 2 滑雪勝地白馬山麓	Minshuku (和式民宿)	住在和式民宿，不但能親身體驗日本人的生活型態，也可體驗日本的文化特色。日本未設置特殊法令規範民宿，但卻設有民宿協會，民宿業者只要符合如旅館業法、食品衛生法、建築法等法規規定即可加入該協會。
澳洲	無依特別展區域，現已發展至全澳洲	B&B (Bed and Breakfast)	澳洲以畜牧業與自然觀光為名，民宿發展主要是以畜牧業為主的觀光牧場為特色，也有為遊客提供休閒活動如騎馬、觸摸綿羊、擠牛奶等。
美國	多分布於美國中部與美國西部，多為美國拓荒下的產物，又稱 Inn	B&B (Bed and Breakfast)	美國民宿解決鄉間過多遊客住宿之需求所生。全美各地以北加州鄉村宅院與農舍改建的民宿最為著名，其房間數在四間之內並且內部有精細的裝潢。

資料來源:取自潘正華(1993),林秋雄(2001),楊永盛(2003)王姿懿(2004)及本研究整理

從各國民宿發展概況觀察結果，大多數民宿起源都是為了解決觀光客的住宿需求，之後漸漸發展成一種休閒遊憩事業。民宿除了提供基本的早餐、床位，也因為民宿數量越來越多，競爭越來越大，開始走向民宿精緻化，以下針對台灣民宿探究其發展狀態。

二、 台灣民宿發展史

1950 年代以前，台灣農業人口比例相當高，社會結構維持傳統風貌。自 50 年代以後台灣漸漸由傳統農業社會步向現代化之工業社會，經濟發展是台灣社會變遷的主要推動力，並開始發展其他面向(Amsden, 1985)。楊永盛(2002)研究指出，台灣民宿的發展可追溯至民國七十年左右，最大規模發展地區是墾丁國家公園，其次阿里山豐山一帶、台北縣瑞芳鎮、九份地區、南投縣的鹿谷產茶區和溪頭地區、外島的澎湖、宜蘭休閒農業區。各觀光景點，每逢連續假日或寒、暑假湧入大量遊客，造成這些熱門觀光景點床位一位難求，當地居民為了解決旅客住宿的問題，同時增加自己本身的收入，乃將家中多餘的房間加以裝修，提供旅客休息住宿使用，其初期發展模式與英國、德國、美國及日本類為相同，但並沒有導覽和深度解說服務或是餐飲的配套服務；後來因為民宿經營者，多為當地居民，因此民宿經營者，也開始扮演著推動當地觀光旅遊產業之推手，也因附加平價化和親民特色因素，而受到許多遊客的喜愛。

早期因為缺乏民宿管理辦法而使得的民宿發展緩慢。吳慶烜(2008)認為1989年當時的台灣省山胞行政局在全省選定八處山村發展民宿事業，開啟政府協助民宿發展的先端，並推動發展休閒農業在山村設置民宿計畫，之後又經歷921台灣大地震後，政府為照顧災區之民宿經營者及災民生活和振興經濟。於交通部觀光局民國90年12月12日發布「民宿管理辦法」，讓以民宿經營業者可以就地合法經營，並讓有心投入經營的民宿業者，可以有正規法規依循，自從頒定民宿輔導管理辦法後，交通部觀光局有了明確統計資料顯示，至今申請設立的民宿家數增加十分迅速。

三、 民宿與飯店之差異

(一)法規規範

因國人旅遊消費觀念興起，使得民宿經營者不斷加入，民宿數量越來越多，自從政府在2001年底公佈「民宿經營管理辦法」，民宿經營者須依此法令的規範，決定其民宿之合法與否，合法民宿擁有民宿專用標誌。經營民宿不需要辦理營利事業登記證，但須向各縣市政府觀光單位申請「民宿登記證」及「專用標識」，若未申請許可即自行經營民宿者，政府可依「發展觀光條例」規定，針對未領取民宿登記證而經營民宿者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並禁止其經營。

但是目前市場上仍有許多非法經營的業者，原因主要除了逃避稅收外，其經營內容和民宿的建築設備不符合標準亦為原因之一。從我國民宿法規特性探究如下：

1. 採取許可制:台灣民宿管理辦法（2001）第六條規定:民宿之經營模式，以客房數五間以下，且客房總樓地板面積一百五十平方公尺以下為原則。但設置位於原住民保留地、經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之特色民宿，得以客房數十五間以下，且客房總樓地板面積二百平方公尺以下之規模經營。
2. 民宿管理辦法第五條:限定設置區域，我國民宿管理辦法規定民宿需設置於風景特定區、觀光地區、國家公園區、原住民區、偏遠地區、離島地區，經農業主管機關核發經營許可登記證之休閒農場或經農業主管機關劃定之休閒農業區、金門特定區計畫自然村與非都市土地等地區。

從民宿法規下可以發現，民宿發展多為集中於主要風景區鄰近地區，從 2011 年 11 月觀光局統計資料顯示，民宿現有家數 3363 家，觀光業較興盛的南投縣、宜蘭縣和花蓮縣超過 2,021 家以上，並多集中於各風景據點之沿線地區。

(二) 觀光旅館

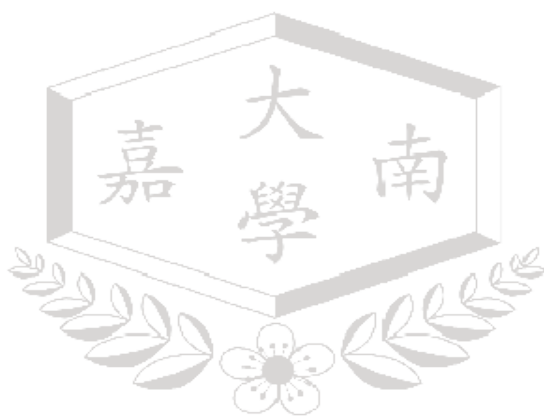
除民宿介紹以外，旅館分為兩類三種，包括觀光旅館中的國際觀光旅館、一般觀光旅館、以及一般旅館，觀光旅館業之專業管理法令為「發展觀光條例」及「觀光旅館業管理規則」，主要規範重點在就觀光旅館之定義、業務範圍、許可制度、建築及設備標準、等級評鑑制度、營業及從業人員管理、獎勵及處罰等規定管理體制，簡介旅館分類如下：

(1)國際觀光旅館又可分(五顆星)及(四顆星):

國際觀光旅館的主管機關為交通部觀光局，國際觀光旅館是指申請核准籌建，以接待國際及國內觀光旅客住宿及提供服務之旅館。其主要基本條件如下：

- 1.有單人房、雙人房、套房等各式客房，在直轄市及省轄市至少一百二十間，風景特定區至少四十間，其他地區至少六十間。
- 2.各式客房至少應有百分之六十以上，其每間之淨面積（不包括浴廁）不得小於下列標準：
 - (1) 單人房十三平方公尺。
 - (2) 雙人房十九平方公尺。
 - (3) 套房三十二平方公尺。

3. 每間客房應有向戶外開設之窗戶，並設專用浴廁，其淨面積不得小於3.5平方公尺。
4. 旅客主要出入口之樓層應設門廳及會客場所。
5. 應附設餐廳、會議廳（室）、酒吧，其供餐飲場所之淨面積不得小於客房數乘1.5 平方公尺。(中華民國交通部觀光局)



(2) 一般觀光旅館(屬二、三星等級者):

觀光旅館位在台北市與高雄市地區者分屬該市政府觀光單位，由交通部觀光局辦理須符合觀光旅館建築及設備標準規定，其主要基本條件如下：

1.一般觀光旅館房間數、客房及浴廁淨面積應符合下列規定，應有單人房、雙人房及套房三十間以上，各式客房每間之淨面積（不包括浴廁），

2.應有百分之六十以上不得小於下列基準：

(1)單人房十平方公尺。

(2)雙人房十五平方公尺。

(3)套房二十五平方公尺。

3.每間客房應有向戶外開設之窗戶，並設專用浴廁，其淨面積不得小於三平方公尺。

4.但基地緊鄰機場或符合建築法令所稱之高層建築物，得酌設向戶外採光之窗戶，不受每間客房應有向戶外開設窗戶之限制。(中華民國交通部觀光局)



(3) 一般旅館

交通部「旅館業管理規則」第二條對旅館的定義：「旅館業指觀光旅館業以外，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。」因此，領有各縣市政府核發之「旅館業登記證」之營業單位，以及懸掛有各縣市政府發給之「旅館業專用標識」旅館稱之為「一般旅館」(中華民國交通部觀光局)。

可見民宿與觀光旅館、一般旅館，所遵守的法規和提供的服務大不相同，因此特別針對民宿為討論對象，相關比較項目整理如下：

表 2-2 民宿與飯店之差異

分類	民宿	觀光旅館		一般旅館
		國際觀光旅館	一般觀光旅館	
規範	民宿管理辦法	發展觀光條例 觀光旅館業管理規則 觀光旅館建築及設備標準		旅館業管理規則
接待人員	接待人員多為民宿經營者本人或家族成員，注重人情味與溫馨感覺	專業服務人員		專業服務人員
當地介紹	配合當地文化，推廣特色深度旅遊	經營上較少利用週邊環境資源		較少利用週邊環境資源

(二)民宿特性及定義

每個國家針對民宿都有其不同名稱解釋，對台灣而言除了延伸於國外的旅遊觀念，蓬勃發展之旅遊市場，發展出民宿與飯店之間的競爭，民宿住宿也漸漸受到旅遊市場的歡迎。民宿經營業者為了吸引旅客，將原本只提供住宿的服務，提昇至更多元的服務內容，使旅客住宿感受度亦是多了份親切與家的感覺，這也是民宿和飯店之差異所在，相關民宿之特性及意義。

邱湧忠（2002）認為民宿有三項特性，分別是：結合在地資源與活動、提供鄉野生活的休閒體驗、提供體驗鄉村文化，出租給旅客做為短期住宿用，並且經營者多為屋主本人，雖然沒有大飯店的氣派豪華與眾多服務生，卻有房東的熱情招呼 and 家的溫馨感，讓旅客就好像在自家住家附近旅行一樣。吳乾正（2001）認為民宿是結合當地文化背景和產業資源，提供之住宿服務而創造更多的旅遊價值，滿足生活夢想的一種休閒旅遊方式，並做一定點的深度休閒旅遊，吳碧玉(2003)則認為民宿除了將私人住所將其起居室出租給旅客，提供住宿及食宿之設施以外並具有以下三種特質(1)與主人有某一程度上的交流(2)具機會去認識當地環境或建物特質(3)特別的活動提供遊客，給予遊客特殊體驗。Nuntsu（2004）認為每一間民宿都是獨一無二的，卻有幾個共通性，那就是提供早餐、以家中或是私人的房間提供住宿、以口頭行銷為主、僅提供四至五個房間、與主人分享公共區域，且是屬於小規模的經營，或許此營業收入並非主要或是唯一的收入來源。

民宿與旅館最大的差異在於所依循的法規及評鑑項目大大不同，姜惠娟(1997)認為民宿與一般旅館最大的不同之處在於民宿較強調大眾化合理的收費和自助性的服務，以富有鄉土味、家庭味和濃厚人情味的服務取代一般旅館所擁有的豪華設備和精緻服務。陳墀吉與楊永盛（2005）提出民宿為一般個人住宅將其一部分居室，以「副業方式」經營的住宿設施。其性質與普通飯店或旅館不同，除了能與旅客交流認識外，旅客更能享受經營者所提供之當地鄉土味，以及有如在家的感覺的住宿設施，並結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及體驗農林漁牧生產、生活、生態活動。廖瑞金(2006)也提出同樣的看法，認為民宿是提供休閒旅遊者一個住宿的場所，且經營多項休閒產業的集合，利用自然資源，營造出有家的感覺、自然及休閒的氣氛，無須華麗的裝潢設備，是順應旅客需求而生的，應該會使消費者有親切的感受，和飯店不同之處，民宿產業所具備的特性，是飯店無法提供給消費者的。

四、 民宿類型

黃淑玲(2001)將台灣民宿業分為體驗型民宿、地方產業型民宿、個人特色型民宿、原住民民宿；而陳詩惠(2003)以民宿的空間型態將民宿類型作一分類，認為民宿的空間型態主要可分為套房、一般家庭隔間式、通鋪三種，依據地方特色區分民宿種類，共有七種，除了提供不同休閒活動，如下所述(陳詩惠，2003):

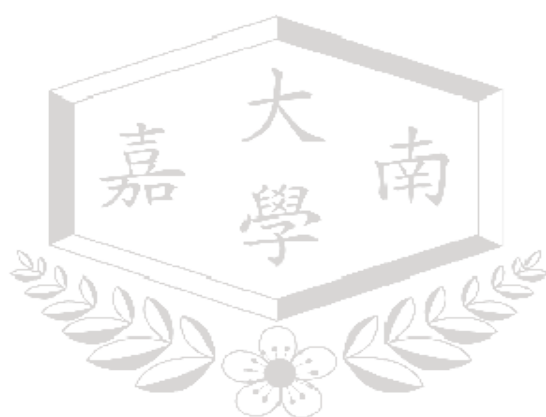
表 2-3 民宿各類型

民宿類型	提供的休閒活動	舉例(台灣地區)
農園民宿	提供採蔬菜、水果、茶葉和昆蟲的自然教育活動	南投縣風匱斗地區民宿
海濱民宿	海水浴場、海草採集、釣魚、舟遊	墾丁地區民宿
溫泉民宿	砂溫泉浴、岩石溫泉浴、天然瓦斯利用等	宜蘭蘇澳冷泉民宿、廬山溫泉民宿、台東溫泉民宿
運動民宿	滑草、自行車運動、登山健行、球類運動	多與休閒農場結合，南投集集騎腳踏車
傳統建築民宿	古代建築遺址、古街道、古代驛站、古域、古民宅等	金門、九份、金瓜石民宿地區
料理民宿	魚料理、自然料理、火鍋料理、海鮮料理、特殊料理(如蓮子大餐)	台南白河地區民宿
歐風民宿	是目前台灣最多的類型，擁有歐式氣派的外觀、挑高寬敞的大廳、美麗的庭園造景	南投縣清境地區民宿

從觀光局 2001 年 12 月頒布民宿管理辦法，民宿家數統計數字上，從 2002 年 12 月底國內合法民宿 40 家，增加至 2011 年 11 月底，國內合法民宿 3,362 家。辦法公佈以來，近八年來成長了八十四倍之多。江冠明(2007)提出不同的看法，並認為近年來新民宿主人以新觀念的生活思想，在天涯海角創造夢想民宿空間。創造「新休閒民宿類型」，民宿類型越來越多樣化，類型越來越複雜，覺得民宿事業來到一個多元化的時期，也看到近年來，台灣民宿發展波濤洶湧，新民宿觀念已經超越鄉村民宿原始定義，許多的民宿產業已經跨越副業兼職時代，慢慢進入專業經營的時代。

綜合上述，國內外民宿進展的發展進程中，發現隨著時代的變遷，除了一開始提供住宿環境，到政府致力於營造發展環境之外，民宿相關法規所以民宿經營多集中在觀光風景區，民宿經營業者也開始主動發展網路行銷，陳稚暉(2008)研究指出，消費者選擇民宿的資訊來源，以網路及親友推薦居多，而入口網站以奇摩及 Google 為最高，大部分消費者在選擇民宿時也會參考網路評價，包括民宿網站的留言板及奇摩知識。得知國人旅遊時尋找合適的休閒住宿環境，旅遊知識的搜尋，漸漸地走向資訊媒體化，尤其使用網路資訊搜尋旅遊資訊包括各縣市的民宿旅遊網、民宿部落格行銷、facebook 等。提供旅客相關旅遊資訊，因應現代資訊化時代，讓旅客更清楚從網路資訊，各旅客住宿經驗分享，看到相關民宿本身特色及討論，從觀光局統計資料顯示出，現今國內民宿產業的蓬勃發展下，啟發本研究探討民

宿對未來經營動態發展。



第二節、續承行為之重要性

2-1、續承之重要性

人類之經濟體系中，『家族續承』是特別且極為重要的週期型態，它是台灣早期農業化、工業化到現代化經濟發展之主要動力來源(Jonesa and Rose, 1993; Morck, 2005)。且家族企業逐漸進入下一代續承時，其續承的方式、過程和結果，都與企業後續發展有著密切之關係。Bjuggren and Sund (2001) 提出家庭世代續承，即管理控制從經營者轉移到另一位家庭成員，在信念、知識、技術移轉下，家族企業續承優勢的產生，特別於知識是累積的特質。受續承的家庭成員如何具體應用所學，將所續承之知識管理在企業經營上，使他們能夠累積社會資本(Ram and Jones, 2002)。此外 Bjuggren and Sund (2002) 建議為了提高企業續承期望效率，鼓勵企業經營者選擇家族企業世代之續承。Pesquin *et al.* (1999) 也指出農業經營領域中，有很大程度上依賴於家庭世代之續承。

2-2、週期型態

Gasson and Errington (1993)研究發現處於開發中的家庭農場事業，生命週期中成長和衰退期，這兩個週期本身，影響關係著家庭農場事業它是否持續經營的關鍵點。王銘宏(1987)亦提出當家族事業生命週期裡之穩定時期，是企業轉向老化的另一階段。Baliga *et al.* (1988)提出事業生命週期的內容概

論，經由本研究統整出民宿經營之生命週期劃分如下，在生命週期中，如果事業經營沒有危機意識，將會導致結束經營並危機而起。所以，企業經營成功現階段持續的成長狀況下，須對於未來下一個階段，所面臨的問題有所考量及規劃。

表 2-4 民宿的生命週期劃分

民宿生命週期劃分	定義
創業、成長期	民宿獲得利基市場，至在原本的產業中經營趨於穩定
成熟期(穩定期)	在原本經營的民速產業穩定期，還未成功進入新產業
再生期	民宿成功開創及進入新的產業後迄今
衰退期	民宿房間住房成長率，連續的三年下降

經營者能否瞭解內部以及外部環境對於本身民宿影響，而是該企業能否察覺衰退的症狀關鍵。Morrison(2003)認為企業續承意味社會、環境以及經濟的整合並創造出新的經營體制，其中並包含企業領導者所需做的決策與責任，而能成功的瞭解內部所面臨的問題，便能成功的將衰退的情勢逆轉。

Johannisson and Huse (2000)認為家族企業經營者要協議與意識形態的緊張局勢，這被認為是比非家族企業更複雜的地方，特別是企業涉及家庭、所有及經營權這三個重要之交織系統，Hoy and Verser(1994)也研究探討發展獨立的家族企業 Johannisson and Huse(2000); Litz (1997)Upton *et al* (2001)特別針對續承之研究議題，Shepherd and Zacharakis(2000)研究提出，家族成員積極介入家族企業管理，相對使企業成長上有較佳的表現，Anderson and Reeb(2003) 以及 Burkart, Panunzi and Shleifer(2002)，也如此認為。

Scherrer(2003)也認為當事業經營在穩定時期時，雖然還是以內部環境問題為主，但外部環境問題卻會逐漸增加。因此，事業經營傾向專注於企業內部的運作以及組織當下的狀況，亦要注意時局變動且高度競爭的環境，需要考慮事業成長和續承生存的目的（Dodge and Robbins, 1992）。

續承和個人生涯規劃的結果，本質上是由一連串決定所形塑而來，並非依據單一因素所決定(Gelatt, 1962; Mitchell and Krumboltz, 1990)。在人生涯歷程中，個人能力、價值觀、興趣以及觀念的探索以及澄清固然相當重要，不過，決定是否續承家業，則會涉及下一代在成長過程中建構出的內在信念、個人對現實的評估、家庭中的支持，以及其他外在環境形勢等因素，並且企業經營者對下一代的安排，也未必會得到續承者欣然接受。

綜合上述學者之觀點，當企業經營者有續承意願時，他可能面臨外在時代變遷與衝擊，企業內部提升，被續承者是否願意接受續承規劃安排，為了達到續承之經營目的，需時時檢視企業主體，包括實質條件及內部檢視，企業知識、技術續承，經營上外部環境衝擊之考量規劃。

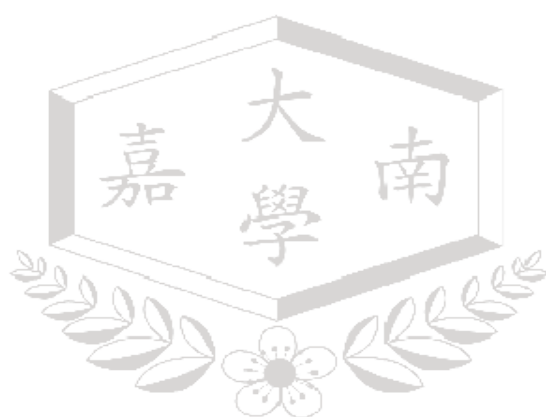
2-3、續承與繼承之差異

續承(succession process)是一交接之過程，並不同於繼承。其中，續承是指下一代子女接替父母的事業或財產，即父母親仍健在時，就將事業傳承下去，通常父母也就是老闆或被續承者(presuccessor)會介入安排，培養心目中滿意的人選。而繼承則是指父母親辭世後，下一代子女才接掌事業，亦即針對財產分配或遺囑執行，以繼承法來規範（蘇承桂，1993）所以，企業續承過程是一動態的，在某一特定期間內，與傳承相關的活動規劃。

操禮芹(1992)提出續承是網絡動態改變的過程，從以上一代的經營者之網絡，到下一代子女為領導者的網絡關係，基本上是一個從穩定到不穩定再回到穩定的過程，此一不穩定的過程就是續承的過程。Longenecker and Schoen(1978)認為續承期間的長短因每個企業有所不同，續承之起點大致以下一代子女開始接觸與企業經營有關的人、事、物，迄點以上一代經營者卸除實權職務，並且沒有主導企業之重要決策。

Ashok K. Mishra *et al.* (2010)認為一個完整農場的運作經營計劃，關於續承經營規劃也是整體發展重要的一部分，續承計劃說明該何時、如何，以及在什麼情況下去經營並管理業務，業務工作也將會經由目前的經營者轉移至另一個人。從某種意義上來說，作為續承計劃的路線圖，實則上也應用於家庭管理的經營。當續承進入生命週期中退休和轉讓階段或意外的情況下，譬如喪失行為能力或經營者死亡。所以經過農業家庭和農場經營者

深思熟慮的週期劃分下，其實續承和退休是互相聯繫著。



第三節、國內、外續承之研究

3-1、國內、外企業續承計畫比例

Kirchhoff(1987)認為在美國有 80%以上企業為小型家族企業。彭懷真(1989)也指出台灣也約 80%中小企業為家族企業。但來自美國的證據表明，三分之二的家族企業都沒有計劃著世代的續承(Cliffe, 1998)。家族企業經營者未能積極考慮規劃，續承的決策可能延緩事業的發展，甚至危及企業的生存。相對 Lansberg (1999) 指出，家族企業很少有能力順利轉移他們的企業給下一代的家庭成員。這種觀點是來自美國的實證證據，顯示約 30%的家族企業轉移到第二代家族所有權，並只有 13%的家族企業存活到第三代家族所有者。Ward(1987) 在澳大利亞的實證證據說明，家族企業生存率只有 11%到第三代；到第四代也只有 6% Smyrnios and Romano(1994)。根據 Shanker and Astrachan(1996) 統計，歐美國家只有三成左右家族企業可以成功地傳承到第二代，家族企業的平均年齡為 24 年，創辦人的平均任期也為 24 年。台灣地區中小企業的平均壽命則只有 13 年。顯示台灣絕大多數家族企業的壽命根本還不足以傳至第二代以下。

根據美國家族企業續承的研究指出，只有30%之家族事業能夠順利地移轉至第二代，而第二代傳給第三代成功的則不到一半(Benson, 1984)。相較於美國，家族事業傳承對台灣經濟有著更為重大的影響，然而，相關研究卻十分有限。華人子承父業的續承方式更被視為延續的目的。反觀在成熟

的經濟體中，很多知名企業在創業初期一開始是小規模的家庭企業，逐漸演變成不以人情關係為結構的公司型態(Gerschenkron，1954)，因此，家族事業對整體人類的經濟體系，有著不可忽視的影響力。

美國家族掌控企業經營的平均時間為 24 年(Beckhard and Dyer，1983)；而台灣中小企業能經營 5 年以上的比率為 63.64%；10 年以上為 43.54%（經濟部中小企業處，2008），在經歷幾十年的營運後，家族與企業的生命週期將逐漸走入下一代續承的時機，因此，家族企業是否可以順利續承，與事業發展有著密不可分的關係。

3-2、續承後續之經營管理

Fukuyama(1995)提出華人家族企業和美國家族企業的主要差別在於，當事業傳到第三代時，只有少數華人企業完成制度化工作，反觀美國企業，當創辦人續承給第二代時，就會及時聘用專業經理人，進行制度化之管理，若下一代無人才，可以不積極參與公司的管理，但握有大多數股份，如此，企業仍然能有效地運作。

但某些企業領導者對於後代續承的看法與作法，與西方不同。例如：台灣的王永慶（劉在武、楊穆郁，1999）與香港的李嘉誠（陳文芬，2002）都對子女有很高的期待並給予充分的支持，他們不但不排斥第二代接班，且從子女幼年就在教育上預做續承之考量與準備。透過不同的續承管理策

略例如：創業者集權統一管理、創業者諮詢選定的家族成員、聘請專業建議者，以及預先設定家族成員涉入等方式，以達到續承的目的(Beckhard and Dyer，1983)。

周季慧(2004)針對自行車行所做的組織學習的研究發現，低創新的店主也意識到沒有續承人的困境，當這些店主年紀漸大，子女又缺乏續承的意願時，店舖就可能必要結束營業。經營者也鼓勵更多的家族企業利用外部顧問，獨立且擁有專業的知識，以解決有關轉移管理的問題 (Leach，1994). 另一新的研究是，經由外部的專業協助，著重於續承決策的結果。有興趣的家族企業經營者，傾向報告董事會，是否設立了明確的客觀標準，指定現任經營者是否應該退休;是否有考慮到續承的經營者以及繼任計劃是否已獲家庭成員同意計劃。而不是集中在一個感性的續承決策結果，這項研究報告傾向家族企業報告一個或兩個或多個組合的實際續承決策成果。

所以在社會與文化的長期影響下，台灣家族企業發展出一種結合經濟制度與社會組織的體制。對企業的最高領導人而言，在家族人選中挑選一位續承者，在交易成本、信賴機制及網絡關係的發展與維持上，都具有最大的利益（陳泰和，2000），也讓企業在有形與無形的資產間傳遞了較好的效益與效率。

所以經營者，可以盡早確定續承計畫，因為如果無法成功轉讓企業所有權給新的業主，可能會導致企業倒閉及侷限在創業知識上。當家族企業經

營者，計畫著世代的續承，並感受注意著下一代或周圍環境不願意或不適合續承的氣氛，是有助於計畫的進行。(Bachkaniwala *et al.*, 2001; Janjuha-Jivraj and Woods, 2002; Poutziouris, 2000). 認為家族企業續承是一個重要的持續性問題。

綜合上述，每位專家學者，在續承看法上都有其不同之觀點，當企業面臨續承，創業者考慮到許多不同方向，從小培育下一代續承或選擇專業人員介入，在整個續承過程中，社會學、心理學、經濟學皆會有不同之觀點，本研究認為下一代與創業者良好之續承可以有效的減少資訊傳遞的成本，當企業共同奮鬥，還能有效地維持良好的信任感及各項網絡關係，並且事業經營過程中續承也是經營的一環，不論續承方向是經營者下一代子女或是找尋專業管理人員及需要事業夥伴的合夥人，它都是一個動態之過程，從實際續承前的交接事項到續承過後一段時期，都有許多層面需要去考慮，並有眾多的影響因素在其中，經營者須要有全面性續承經營計畫及組織的考量，不然可能會導致結束經營、倒閉的結果。

第四節、社經屬性影響

4-1、社經屬性影響-長子或長女、家庭型態

企業有續承的可能時，有許多因素將影響著續承影響結果，當尋求下一代世代續承時有幾個影響因素被探討著(Fox *et al.*1996；Gersick *et al.*，1997; Handler，1994; Howorth and Ali，2001; Steier，2001)。如家族企業續承之決策範圍內，家庭世代型態因素即家庭人口出生順序等。當企業經營者只有一位小孩時，則會考慮這位下一代子女，是否有適合做為企業之續承者，但相對而言，這位子女本身是否有考慮加入家族企業工作。因為，有些企業的后代，並不想加入家族生意(Birley *et al.*，1999; File and Prince，1996)。相反，有些既定的經營者們可能不願交出家庭企業給年輕的下一代子女(Bjuggren and Sund，2001;Sharma *et al.*，2000)。因為下一代經營者年齡較輕時，相對可能在學習及收購事務經驗上社會歷練不足，故相關研究報告指出當續承者年紀越小其學習與收購事務經驗上呈現負相關性(Jovanovic，1989)。

但農場經營者的年齡和農場家族內繼承的可能性，兩者之間呈現負相關係數時，其續承決定延遲時，將會有更多的困難，因為在家庭內部尋找續承者時，企業經營者下一代子女，可能早開始搜尋其他非農業經濟工作(Kimhi，1994)。

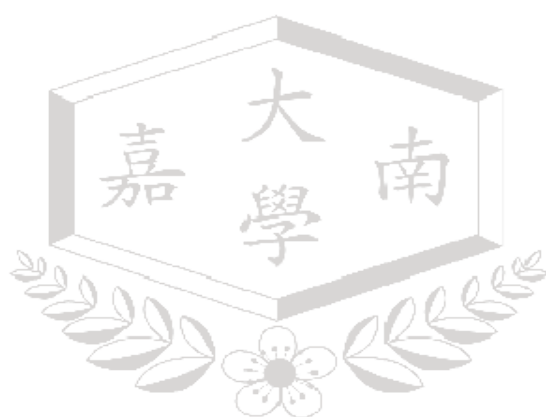
4-2、社經屬性影響-確定續承者

所以 Swan(2001)，Boehlje and Eisgruber (1972)相信經營良好之農場，可以盡早有續承計畫的轉讓一些權力及事務，給年輕人的下一代，以確保下一代年輕人在事業所有權上，可以為他帶來自豪感及努力工作之原動力。並且 Glauben，Tietje and Weiss (2004)，提出探討世代間農場轉移之影響，研究發現隨著農場經營者的年齡越大時，但續承卻被延緩著。因為農場經營者有動機的宣布願意移交農業經營給下一代子女時，其受續承之子女擁有著可信承諾，農場經營者卻可以延緩他或她退休的決定。但如果經營者面臨沒有續承人時，研究報告指出，經營者的工作慾望將會減低，並減少工作時間，使生活更加輕鬆(Potter and Lobley，1992)，所以事業面臨有或無下一代續承人時，則會有不同的決策計畫。

4-3、社經屬性影響-性別、種族、年齡、教育程度

並且許多續承的結果，可能涉及到家庭型態、性別、種族和親屬關係網(Goffee，1996).Kimhi and Nachlieli (2001)研究關於以色列家庭農場家庭成員內的世代續承之可能性。發現家庭成員內的續承者，經營者年齡、教育程度及長子或長女被發現有顯著的關係；同時農場經營者的年齡，被認為是改變農業領域結構的關鍵因素(Goddard *et al.*，1993，Tweeten，1984)，同時 Gale（1994）指出，當農場經營者之下一代子女開始準備進入農業領域，經營者及他的家庭成員們，這週期上常會有著重要決心去考慮農業產業結構是

否該去改變。根據以上學者所提出的論點可知，為了續承經營，經營者與下一代子女有著共同經營之行為表現，當子女有著承諾時，也會致力於經營家庭事業。



第五節、社經屬性影響

5-1、農場規模、多樣化農產品、穩定收入

Griliches and Regev's work, Kimhi *et al.* (1995)假設在未來有續承計畫時，可能促使農場經營者投資和提高現有之農場規模。一些研究文獻中提到的有關農場繼承和農場的投資。例如 Potter and Lobley (1992)發現農場確定繼承者和不確定繼承者有著不同的投資行為。Gasson *et al.* (1988)並提出家庭中下一代子女沒有接管農場其中一個主要的原因，是因為農場規模太小。Kimhi *et al.* (1995)採用 1970 年代以色列的農場研究數據發現，續承有助於耕種行為大範圍的擴張，無論是農場規模或生產方面。

Rosenszweig 和 Wolpin (1985) 認為，土地收益的具體經驗，創造了年輕的農業後代在工作上的激勵作用，當家庭的資產轉讓時，農場的具體人力資本額從父母轉移對子女，並提高了實務資產的價值。

5-2、多樣化農產品、穩定收入

Stiglbauer and Weiss (2000) 發現農場以及個人特點顯著影響著續承的可能性，他們研究結果建議，農場規模擴大、及家庭規模並擁有多樣化的農產品，都和農場之續承有著顯著相關性，Ayal kimhi and Naga nachliele(2001)也提出當農場和其他農場比較下，有更加穩定及可靠的收入來源時，更具有吸引力使潛在的續承者在農場工作；Ayal kimhi and Naga nachliele(2001)也

提出當同類的農場經營者相比較之下，如果先宣布續承者，和沒有宣布續承者，先宣布有下一代續承的農場經營者，有較高的成功續承機率。

自 1980 年代以來，就有許多學者對續承過程與續承規劃，強調對經營者續承過程之深入分析，因而 Longenecker and Schoen(1978)認為續承是一個經營者社會化的過程，在此過程中，續承者需要不斷的扮演各種角色，經歷不同的位置，以獲得續承所需要的知識、技能和職位。

綜合上述學者觀點，當事業經營者有續承意願時，他可能面臨種種的挑戰及顧慮。根據此觀點，本研究認為可以藉應用於國內民宿續承概況，將續承影響因素分析探討，相較於國內對於民宿續承影響因素，在現有文獻有限下，那些因素可能影響到民宿續承決定。民宿農場經營者社經屬性和民宿實質特點，無論是家庭或非家族成員，可能影響和續承有所影響，都將被探討分析。

第三章、模型建構

第一節 分析方法簡介

選取自觀光局民宿家數最多的五個縣市為研究範圍，包括「宜蘭縣」、「南投縣」、「屏東縣」、「台東縣」、「花蓮縣」之民宿業者為本研究範圍及對象，針對上述縣市 2,528 間之民宿經營業者寄發之調查問卷。回收問卷 343 份，剔除填答不完整問卷 6 份，得有效問卷回收 337 份，有效回收率 13.2%。收集期間自 2011 年 06 月 05 至 2011 年 11 月 11 日。

針對本研究回收之有效問卷，主要利用 SPSS (Statistics Package for Social Sciences) 軟體來進行相關統計分析。基本資料分析部分主要採取次數分析 (Frequencies) 與交叉分析 (Crosstables)；實證研究部分主要應用二項羅吉特(Binomial Lodit Model)與多項式羅吉特迴歸分析 (Muliti-nominal Logistic Regression Model) 等方法，詳如下述；而分析結果與推論請見第四、五章。

一、次數分析

主要針對民宿實質屬性及民宿經營者社經背景因素進行分析，並瞭解民宿經營者對於現階段有或無續承計畫，在初步進行次數分析後，可得知影響民宿經營者選擇續承過程中之因素。

二、交叉分析

選取民宿經營者民宿實質屬性及經營者社經背景，有無計畫續承和續承決策選擇過程中具有特殊意義的資料，進行相關多重意義之交叉分析，以瞭解民宿經營者在續承選擇過程中之特質。

三、二項式羅吉特迴歸分析

主要使用於Logit 模型的基本形式，屬於二分類變數，用來分析現階段有計畫及無計畫不同的續承影響變數，與民宿實質屬性及經營者社經資料變數之間的關係，並將結果與過去的研究文獻進行比較分析。

四、多項式羅吉特迴歸分析

主要使用於非次序的多分類反應變數，用來分析四種不同的續承決策選擇情況，與民宿實質屬性及經營者社經資料變數之間的關係，結果與過去的研究文獻進行比較分析。詳細的模型設立及說明，如下節所述。

第二節、研究設計

Logit 模型的基本形式和一般的線性迴歸並無不同，但其因變數不如線性迴歸中所要求的連續變數且服從常態分布，而是屬於二分類變數（Dichotomous），如事件發生或不發生、成功或失敗；或為順序尺度的多分類（Polytomous）變數，如無反應、輕微反應、過度反應，利用 $\ln[P/(1-P)]$ 轉換結果，使得因變數的反應量之對應值會落在0 與1之間，而不需對字變數作任何的限制。對於有 $j=1, 2, 3, \dots, J$ 類的非次序反應變數，多項羅吉特模型可以透過以下的logit 形式描述（王濟川等，2004）。

一、二項羅吉特模型

本研究為探討民宿經營者對未來民宿進行有計畫及無計畫續承，本研究採用不連續選擇理論(Discrete Choice Model)中之二項羅吉特(Binomial Logistic Model)進行分析。

二項羅吉特模型，分別針對民宿經營者對民宿有續承計畫及無續承計畫進行模型建構。令 y 為一個二元變數。當 $y=1$ 時，表示該民宿有續承計畫發生；而當 $y=0$ 時，則表示無續承計畫民宿意願情形。假設民宿續承有續承計畫發生機率之累積分配函數(cumulative distribution function)服從 Logistic 分配，則該項有續承計畫發生的機率如(1)式所示。此一機率可能受到民宿實質屬性及其經營者本身二項因素所影響，本研究所選取之解釋變數(X)

包括民宿內工作成員數、成立幾年、房間數、假日住房率、坪數、性別、婚姻、年齡、學歷、經營者為當地人或非當地人、民宿經營地區。其中假設工作人員數為虛擬變數，1-2 位為 0，3 位以上為 1

依二項羅吉特模型之基本設定，有續承計畫發生($y=1$)之機率為:

$$p_{y=1} = \frac{\exp(\beta x)}{1 + \exp(\beta x)} \dots \dots \dots (1)$$

而無續承計畫情形發生($y=0$)的機率為

$$P_{y=0} = 1 - P_{y=1} = \frac{1}{1 + \exp(\beta x)} \dots \dots \dots (2)$$

經由(1)式與(2)式的推導，可發現解釋變數與計畫意願發生賭倍比(odds ratio)支對數值呈線性關係，如(3)式所示。賭倍比為續承計畫發生機率相較於未發生機率的比值，其計算公式為 $\exp(\beta x)$ 。若變數的係數值為正，則「有續承計畫發生比無續承計畫未發生機率的比值」增加了 $\exp(\beta x)$ 倍(大於 1)，即賭倍比增加。反之，當變數的係數值為負，則「續承計畫發生機率比未續承計畫發生機率比值」僅增加了 $\exp(\beta x)$ 倍(小於 1)，即賭倍比減少，也表示該民宿續承計畫發生之機率下降。故由係數值的正、負號可判斷民宿實質屬性與經營者特質屬性因素對續承計畫發生機率的正負向影響。而 $\exp(\beta x)$ 值則可看出民宿實質屬性與經營者續承計畫之影響程度。

$$L_n \left[\frac{p_{y=1}}{1 - p_{y=1}} \right] = \beta_0 + \beta_1 x_1 \cdots + \beta_k x_k \cdots \cdots \cdots (3)$$

羅吉特模型係數校估之統計特性，主要包括檢定係數值是否顯著不為零及模型的適合度(Goodness of fit)。前者以概似比統計量進行檢定，後者則McFadden(1974)所提出之概似比指標進行判斷。當樣本數很大時， $-2\ln(L/L_0)$ 之數值會服從卡方分配(Chi-Square Distribution)。此值即為概似比檢定(Likelihood Ratio Test)。經查表後可判斷所測定之模型是否顯著優於所有係數皆為零之概似函數的對數值。此亦檢定是否所有係數均顯著不為零之虛無假設。關於模型的適合度，McFadden' ρ^2 (或稱為 a pseudo R^2) 之數值若介於 0.2 至 0.4 之間代表模型之適合度良好。其檢定式為 $1 - (\ln L / \ln L_0)$ 。其中 $\ln L$ 為完整模式之對數值；而 $\ln L_0$ 為只放截距之基礎對數概似值。

二、 多項羅吉特模型

多項羅吉特模型是 logistic 迴歸分析的另一項擴展，當分類反應變數之類別是三類以上，且類別間無次序關係，即可使用多項羅吉特模型。多項羅吉特模型結果更易解釋，且不須假設自變數為多元常態分配。但多項羅吉特模型需假設：在對因變數中的任兩類別作選擇時，該類別的選擇與其他類別無關。

在模型應用上，因本文將續承安排的選擇區分為四類，故採用多項式羅吉特模型(Multi-nominal Logistic Regression Model)為實證模型，羅吉特模型主

要是用來衡量個體的選擇，以滿足個人效用最大化的原則推導而得，而個人的選擇是基於個人效用最大化的前提所獲得，多項式羅吉特模型是由不重複的類別對的對比所形成，並針對每一個 Logit 分別建立模式，若依賴變數具有 J 個類別，多項 Logit 模式便有 J -1 個 Logit 結果(王濟川、郭志剛，2003)。

$$\ln \left[\frac{p_i}{p_j} \right] = \alpha_j + \sum_{k=1}^k \beta_{jk} x_k \cdots \cdots \cdots (4)$$

P_j ：第 j 個類別發生的機率， $j=1, 2, 3, \dots, J$

α_j ：第 j 個類別的截距

β_{jk} ：第 j 個類別中第 k 種自變數的係數

x_k ：第 k 種自變數



這就是說，在多項羅吉特模型中，logit 是由反變數中的不重複的類別對的對比（contrasts of nonredundant category pairs）所形成的。然後，對每一個 logit 分別建立模型。在多項羅吉特模型中，不僅有 J-1 個截距，而且有 J-1 套斜率係數估計對應同一套自變數。這就是公式 3-2 中每一斜率係數都有兩個下標的原因，其中第一個下標標記不同的 logit，第二個下標標記不同的自變數。

$$\ln \left[\frac{p_1}{p_j} \right] = \alpha_1 + \sum_{k=1}^k \beta_{1k} x_k \cdots \cdots \cdots (5)$$

$$\ln \left[\frac{p_2}{p_j} \right] = \alpha_2 + \sum_{k=1}^k \beta_{2k} x_k \dots\dots\dots (6)$$

...

$$\ln \left[\frac{p_{j-1}}{p_j} \right] = \alpha_{(j-1)} + \sum_{k=1}^k \beta_{(j-1)k} x_k \dots\dots\dots (7)$$

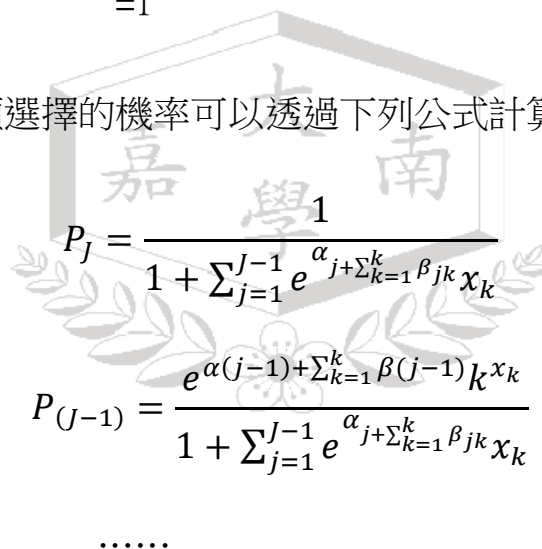
其中最後一個類別，即第J個類別，被作為參照類。

因為 $P_1 + P_2 + \dots P_j = 1$ ，因此可得：

$$P_j \left[1 + \sum_{j=1}^{j-1} e^{\alpha_j + \sum_{k=1}^k \beta_{jk} x_k} \right] \dots\dots\dots (8)$$

=1

然後，作為某類選擇的機率可以透過下列公式計算：



$$P_j = \frac{1}{1 + \sum_{j=1}^{J-1} e^{\alpha_j + \sum_{k=1}^k \beta_{jk} x_k}}$$

$$P_{(j-1)} = \frac{e^{\alpha_{(j-1)} + \sum_{k=1}^k \beta_{(j-1)k} x_k}}{1 + \sum_{j=1}^{J-1} e^{\alpha_j + \sum_{k=1}^k \beta_{jk} x_k}}$$

.....

$$P_1 = \frac{e^{\alpha_1 + \sum_{k=1}^k \beta_{1k} x_k}}{1 + \sum_{j=1}^{J-1} e^{\alpha_j + \sum_{k=1}^k \beta_{jk} x_k}} \dots\dots\dots (9)$$

總之，對於有J個類別的反應變數，歸入因變數中第j 類的機率可

以由下列公式進行估計：

$$P_j = \frac{e^{\alpha_j + \sum_{k=1}^K \beta_{jk} x_k}}{1 + \sum_{j=1}^{J-1} e^{\alpha_j + \sum_{k=1}^K \beta_{jk} x_k}} \dots \dots \dots (10)$$

本研究之多項式羅吉特模型是以「下一代子女續承經營」、「尋找合夥人或民宿管家管理」、「結束民宿經營或轉賣他人」以及「本人繼續經營」四類作為因變數，將此四類分別視為替選方案，並以「本人繼續經營」作為本文之比較參照組。

經由上述的模型設定，本文實證模式將以 SPSS 統計軟體作為工具，運用，校估本文模型之各係數顯著性與模式之適合度，藉此衡量民宿經營者對續承的選擇如何。



第二節 解釋變數定義分類別

(一) 民宿實質屬性變數定義:

為探究民宿實質變數對民宿有續承計畫或無續承計畫及續承決策之選擇影響，本研究參考過去相關文獻之影響因素，選取「工作成員」、「成立幾年」、「房間數」、「旺季假日住房率」、「旺季兩人房房價」及「坪數大小」做為本研究之民宿實質模型變數；相關民宿經營者社經人口特質，選取「性別」、「婚姻」、「經營型態」、「年齡」、「學歷」、「民宿地區」及「當地或非當地」做為本研究之經營者社經特質變數，下表3-1為各自變數比較基準組之類別定義：

表 3-1 民宿實質變數定義說明

民宿實質屬性變數	比較基準組
工作成員	工作人員 1-2 位
成立幾年	成立 1-3 年內
房間數	5 間以內
旺季假日住房率	2-6 成
旺季兩人房房價	2000 元以下
坪數大小	40-100 坪
民宿經營者社經屬性變數	
性別	男
婚姻	未婚
經營型態	合夥
年齡	25-35 歲
學歷	高中職
民宿地區	花蓮

民宿經營者社經屬性變數	比較基準組
當地或非當地	當地人

第三節 羅吉特模式之統計檢定

(一) 概似比指標 (Likelihood Ratio Index)

最大概似法可以計算一個概似比指標，可用來衡量羅吉特模式的適合度

(Goodness of fit)，又分為等佔有率概似比 ρ^2 ，之定義如下：

$$\rho^2 = 1 - (\ln L(\beta) / \ln L(0))$$

其中 $\ln L(\beta)$:所估計模式之對數概似函數值

$\ln L(0)$:等市場占有率模式(Equal Share)(模式參數皆為 0)之對數概似函數值。

概似比指標介於 0-1 之間， ρ^2 值越大表示模式與數據間的配適能力越強，解釋能力越高。McFadden 曾指出當概似比在 0.2~0.4 之間，即表示該模式的配適度相當高。

(二) 概似比統計量 (Likelihood Ratio Statistics)

概似比統計量是以概似比檢定為基礎所發展出來的檢定方法，目的是針對模式的所有參數是否顯著之檢定，其定義為： $\lambda = \frac{\text{在虛無假設 } H_0 \text{ 指定的 } \theta \text{ 值中使 } L(\theta) \text{ 最大}}{\text{在所有 } \theta \text{ 值中使 } L(\theta) \text{ 最大}}$ 在大樣本時為卡方 (chi square, χ^2) 分配，其自由度為虛無假設 H_0 之限制式之數目，而 $-2 \ln \lambda$ 即稱為概似比統計量，可利用其檢定是否拒絕虛無假設。運用概似比統計量於 MNL 模式時，最常用來檢定等佔有率模式：

1. 等佔有率模式檢定： $\chi^2 = -2 [\ln L(0) - \ln L(\beta)]$ ，虛無假設為模式中所有校估參數值皆為 0，其自由度為所有校估參數之數目。
2. 當 $\chi^2 > \chi^2_{a\%}$ 時 ($a\%$ 為累積機率)，有 $a\%$ 信心認為所測定之模式較等佔有率模式顯示為佳，亦即拒絕虛無假設。

第四章 基本統計量分析

第一節、民宿實質與民宿經營者社經屬性基本分析

本研究將 337 份有效樣本，分析民宿實質屬性分布狀態如表 4-1，本研究的問卷設計中民宿實質屬性問項分別為工作成員人數、成立幾年、房間數、民宿建築物來源、土地所有權、旺季假日住房率、旺季假日兩人房房價、坪數大小、民宿經營型態，分別敘述如下表 4-1:

1. 民宿之工作成員 1 至 2 位佔 55.5%，成員 3 位以上佔 44.6%，顯示民宿經營之工作成員人數 1-2 位為居多。
2. 民宿營運分布上 1 至 3 年佔 44.5%，營運 4 至 9 年佔 48.4%，10 年以上佔 7.1%，因此可知民宿經營大部分營運 4 至 9 年所佔最多，但新成立 1 至 3 年也佔 44.5%，顯示民宿成長很多。
3. 民宿房間數為 5 間以內佔 61.1%，6 至 10 間佔 28.8%，11 間以上佔 10.1%，顯示大部分合乎台灣民宿管理辦法第六條規定民宿之經營模式，以客房數五間以下為經營模式。
4. 負責經營主要為自己的佔 46.6%，本人及配偶佔 40.1%，聘請民宿管家佔 5.0%，顯示大部分民宿經營除了本人經營外，也有配偶互相共同經營，聘請民宿管家的部分佔了極少部分；民宿建築物來源主要為原自用住宅改為民宿佔 48.4%，其次買住宅修為民宿佔 24.9%，租賃住宅修為

民宿佔 1.2%，原自用地建為民宿佔 4.5%，買土地建為民宿佔 14.8%，可知大部分民宿屬於自用住宅，改為民宿以供遊客住宿。

5. 民宿土地所有權為自己佔 48.4%，其次父母佔 24.9%，配偶佔 14.8%，資料顯示民宿土地所有權除了自己本身，源自於父母也佔了其次。
6. 旺季假日住房率 7 至 8 成佔 47.5%，2 至 6 成佔 33.8%，9 成以上佔 18.7%，可知普遍看來大部分民宿假日住房率達到 7 至 8 成，但 9 成以上佔少部分。
7. 旺季假日兩人房房價 2001 至 3000 元以佔 44.2%，其次 2000 元以下佔 38.9%，3001 元以上佔 16.9%，所以旺季假日房價 2001 至 3000 元以，佔了大部分。
8. 民宿坪數大小 40 至 100 坪佔 61.1%；101 至 300 坪佔 22.6%，300 坪以上佔 16.3%，可知大部分民宿坪數 40 至 100 坪佔大部分，相對 300 坪以上佔少部分。
9. 民宿經營型態為獨資佔 89.3%，合夥佔 10.7%，資料顯示大部分民宿經營狀態屬於獨資狀態經營。

表 4-1 民宿屬性基本分析表

屬性項目	樣本數/百分比	屬性項目	樣本數/百分比
工作成員		民宿建築物來源	
1-2 位	187(55.5%)	原自用宅，改為民宿	164(48.4%)
3 位以上	150(44.6%)	買土地，建為民宿	92(14.8%)
已營運年數		買住宅，修為民宿	43(24.9%)
1-3 年	235(44.5%)	租賃土地，自行興建	15(1.2%)
4-9 年	163(48.4%)	租賃住宅，修為民宿	4(6.2%)
10 年以上	24(7.1%)	原自用地，建為民宿	10(4.5%)
民宿房間數		其他	9(2.7%)
5 間以內	206(61.1%)	土地所有權	
6-10 間	97(28.8%)	自己	163(48.4%)
11 間以上	34(10.1%)	配偶	50(14.8%)
負責經營人(複選)		父母	84(24.9%)
本人	157(46.6%)	子女	4(1.2%)
本人及配偶	135(40.1%)	租賃	21(6.2%)
子女	24(7.1%)	其他	15(4.5%)
父母	34(10.1%)	旺季假日住房率	
其他家庭成員	26(10.7%)	2-6 成	114(33.8%)
聘請民宿管家	17(5.0%)	7-8 成	160(47.5%)
朋友	7(2.1%)	9 成以上	63(18.7%)
其他	20(5.9%)	旺季假日房價	
經營型態		2000 元以下	131(38.9%)
獨資	301(89.3%)	2001-3000 元	149(44.2%)
合夥	36(10.7%)	3001 元以上	57(16.9%)
坪數			
40-100 坪	206(61.1%)		
101-300 坪	76(22.6%)		
300 坪以上	55(16.3%)		

民宿經營者續承計畫概況，經由研究分析得到下表 4-2 之研究結果:

1. 民宿經營者認為民宿現階段處於創始、成長期佔 59.6%，成熟期佔 30.6%，再生期佔 5.0%，衰退期佔 4.7%，可知現民宿經營階段屬於創始、成長期佔大部分。
2. 民宿經營者認為民宿產業環境變動速度，感覺是遽烈的部分佔 41.2%，其次普通佔 32.2%，非常劇烈佔 23.7%，緩慢佔 2.7%，可知民宿經營者普遍認為民宿現階段屬於競爭階段。

表 4-2 民宿經營者續承計畫概況基本分析表

屬性項目	樣本數/百分比(%)
民宿經營階段	
創始、成長期	201(59.6%)
成熟期	103(30.6%)
再生期	17(5.0%)
衰退期	16(4.7%)
民宿環境變動	
非常劇烈	80(23.7%)
劇烈	139(41.2%)
普通	109(32.2%)
緩慢	9(2.7%)

本研究將 337 份有效樣本，分析研究民宿經營者社經屬性狀態如表 4-3，研究的問卷設計中民宿實質屬性問項分別為性別、婚姻狀態、年齡、學歷、是否為當地居民、職業、經營緣由、民宿地點，分別敘述如下表 4-3:

1. 民宿經營者為男生佔 51%，女生佔 49.0%，可知男女比例幾乎各半。
2. 婚姻狀態為已婚和其他狀態佔 81.3%，未婚佔 18.7%，已婚/育有子女佔 74.2%)，資料顯示民宿經營者大多處於已婚/其他婚姻狀態。
3. 年齡為 25 至 46 歲佔 61.4%，其次 47 歲至 57 歲佔 28.5%；58 歲以上佔 10.1%，顯示民宿經營者 25 至 46 歲佔了大部分。
4. 學歷為大學/專科佔 52.8%，高中/職以下佔 35.7%，研究所佔 11.6%，顯示出民宿經營者至少都有專科以上之學歷。
5. 民宿經營者職業軍、公教佔 14.8%、電子資訊業佔 6.2%、傳統產業佔 5.6%、金融保險業佔 2.7%、醫療保險業佔 1.5%、商業 11%、農林漁牧業佔 5.6%，職業屬於服務業佔 33.8%，顯示民宿經營者本身多從事服務業為所佔比例最高。
6. 經營民宿之緣由興趣佔 58.5%，投資佔 42.7%，喜歡交朋友佔 41.8%，顯示民宿經營需要有興趣及投資角度，才能有經營動力。
7. 民宿經營者主要為當地居民佔 75.1%，非當地佔 25%，故民宿經營者多為當地居民。

8. 民宿經營地點採樣，花蓮佔 30.0%、宜蘭佔 23.4%、屏東佔 16.6%、南投佔 14.2%，因花蓮民宿家數最多，故比例上也佔大多數。

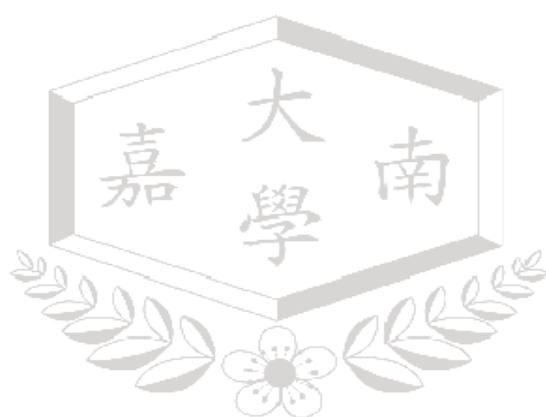


表 4-3 民宿經營者社經背景概況基本分析表

屬性項目	樣本數/百分比(%)	屬性項目	樣本數/百分比(%)
性別		職業	
男	172(51.0%)	軍、公教	50(14.8%)
女	165(49.0%)	服務業	114(33.8%)
婚姻		電子資訊業	21(6.2%)
未婚	63(18.7%)	傳統產業	19(5.6%)
已婚/無子女	24(7.1%)	金融保險業	9(2.7%)
已婚/育有子女	250(74.2%)		
年齡		醫療保險業	5(1.5%)
25-46 歲	207(61.4%)	商業	37(11%)
47-57 歲	96(28.5%)	農林漁牧業	19(5.6%)
58 歲以上	34(10.1%)	其他	63(18.7%)
學歷		經營緣由(複選)	
研究所	39(11.6%)	投資	144(42.7%)
大學/專科	178(52.8%)	興趣	197(58.5%)
高中/職以下	120(35.7%)	喜歡交朋友	141(41.8%)
是否為當地居民		其他	39(11.6%)
當地	253(75.1 %)	民宿地點	
非當地	84(25%)	宜蘭	79(23.4%)
		南投	48(14.2%)
		屏東	56(16.6%)
		台東	53(15.7%)
		花蓮	101(30.0%)

第二節 交叉分析結果

由下表 4-4 民宿屬性與現階段有續承計畫、無續承計畫交叉分析表得知:

1. 工作成員: 民宿工作成員 1 至 2 位，無續承計畫佔 65.2%，有續承計畫佔 34.8%；3 位以上有續承計畫佔 51.0%，無續承計畫佔 49.0%。故民宿工作人員數越多時，對民宿現階段有計畫意願續承所佔比例較高。
2. 已營運年數: 民宿營運 0 至 3 年內，無續承計畫佔 65.3%，有續承計畫佔 34.7%；民宿營運 4 至 9 年內，無續承計畫佔 57.1%，有續承計畫佔 42.9%；民宿營運 10 年以上，無續承計畫佔 79.2%，有續承計畫佔 20.8%。現階段營運年數，對民宿續承計畫上，無續承計畫佔多數比例。
3. 民宿房間數: 民宿房間數 5 間以內，無續承計畫佔 63.6%，有續承計畫佔 36.4%；民宿房間數 6 至 10 間，無續承計畫佔 49.5%，有續承計畫佔 50.5%；11 間以上無續承計畫佔 50.0%，有續承計畫佔 50.0%。故民宿經營隨著房間數越多，現階段其續承意願計畫跟著提升。
4. 民宿建築物來源: 原自用宅改為民宿，無續承計畫佔 56.1%，有續承計畫佔 43.9%；買土地建為民宿，無續承計畫佔 54.3%，有續承計畫佔 45.7%；買住宅修為民宿，無續承計畫佔 56.1%，有續承計畫佔 43.9%；租賃土地，自行興建，無續承計畫佔 73.3%，有續承計畫佔 26.7%；租賃住宅，修為民宿，無續承計畫佔 73.3%，有續承計畫佔 26.7%；賃住宅修為民

宿，無續承計畫佔 50.0%，有續承計畫佔 50.0%。民宿建築物來源現階段多數屬於無續承計畫。

5. 土地所有權:土地所有權為自己無續承計畫佔 58.9%，有續承計畫佔 41.1%；配偶，無續承計畫佔 72.0%，有續承計畫佔 28.0%；土地所有權為父母，無續承計畫佔 45.2%，有續承計畫佔 54.8%；土地所有權為子女，無續承計畫佔 50.0%，有續承計畫佔 50.0%；土地所有權為租賃，無續承計畫佔 71.4%，有續承計畫佔 28.6%。土地所有權為父母，現階段有較高的意願之續承計畫。
6. 旺季假日住房率: 旺季假日住房率 2 至 6 成無續承計畫佔 64.9%，有續承計畫佔 35.1%；旺季假日住房率 7 成以上，無續承計畫佔 54.7%，有續承計畫佔 45.3%。旺季假日住房率現階段無續承計畫占較高比例。
7. 旺季假日房價: 旺季假日 2000 元以下無續承計畫佔 63.4%，有續承計畫佔 36.6%；旺季假日 2001 至 3000 元無續承計畫佔 56.4%，有續承計畫佔 43.6%；旺季假日 3001 元以上無續承計畫佔 50.9%，有續承計畫佔 49.1%。旺季假日旺季假日 3001 元以上，現階段有、無續承計畫比例幾乎相等。
8. 坪數: 40 至 100 坪無續承計畫佔 61.7%，有續承計畫佔 38.3%；101 至 300 坪無續承計畫佔 51.3%，有續承計畫佔 48.7%；301 坪以上上無續承計畫

佔 54.5%，有續承計畫佔 45.5%。坪數大小現階段顯示皆無續承意願計畫占大部分。

9. 經營型態: 獨資無續承計畫佔 57.8%，有續承計畫佔 49.1%；合夥無續承計畫佔 61.1%，有續承計畫佔 38.9%。經營型態合夥或獨資狀態，其現階段顯示無續承意願計畫。

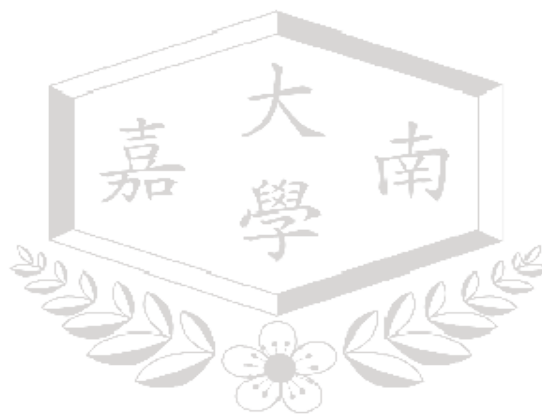
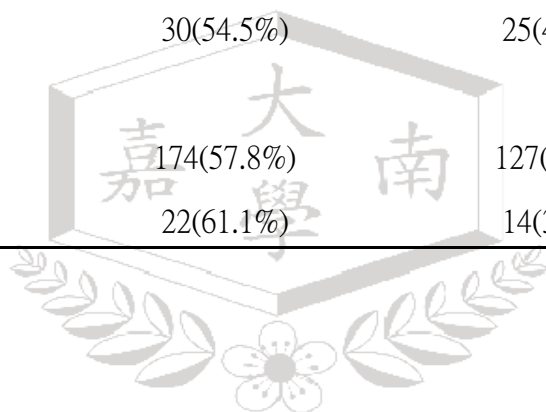


表 4-4 民宿屬性與現階段有、無續承計畫交叉分析表

屬性項目	無續承計畫(樣本數/%)	有續承計畫(樣本數/%)
工作成員		
1-2 位	122(65.2%)	65(34.8%)
3 位以上	73(49.0%)	77(51.0%)
已營運年數		
0-3 年內	98(65.3%)	52(34.7%)
4-9 年	93(57.1%)	70(42.9%)
10 年以上	5(20.8%)	19(79.2%)
民宿房間數		
5 間以內	131(63.6%)	75(36.4%)
6-10 間	48(49.5%)	49(50.5%)
11 間以上	17(50.0%)	17(50.0%)
民宿建築物來源		
原自用宅，改為民宿	92(56.1%)	72(43.9%)
買土地，建為民宿	50(54.3%)	42(45.7%)
買住宅，修為民宿	30(69.8%)	13(30.2%)
租賃土地，自行興建	11(73.3%)	4(26.7%)
租賃住宅，修為民宿	3(75.0%)	1(25.0%)
原自用地，建為民宿	5(50.0%)	5(50.0%)
其他	5(55.6%)	4(44.4%)
土地所有權		
自己	96(58.9%)	67(41.1%)
配偶	36(72.0%)	14(28.0%)
父母	38(45.2%)	46(54.8%)
子女	2(50.0%)	2(50.0%)
租賃	15(71.4%)	6(28.6%)
其他	9(60.0%)	6(40.0%)

屬性項目	無續承計畫(樣本數/%)	有續承計畫(樣本數/%)
旺季假日住房率		
2-6 成	74(64.9%)	40(35.1%)
7 成以上	122(54.7%)	101(45.3%)
旺季假日房價		
2000 元以下	83(63.4%)	48(36.6%)
2001-3000 元	84(56.4%)	65(43.6%)
3001 元以上	29(50.9%)	28(49.1%)
坪數		
40-100 坪	127(61.7%)	79(38.3%)
101-300 坪	39(51.3%)	37(48.7%)
301 坪以上	30(54.5%)	25(45.5%)
經營型態		
獨資	174(57.8%)	127(49.1%)
合夥	22(61.1%)	14(38.9%)



民宿經營者續承計畫概況與有、無續承計畫由下表 4-5 得知:

1. 民宿經營階段:處於創始期、成長期，現階段無續承計畫佔 60.7%，有續承計畫佔 39.3%；成熟期現階段無續承計畫佔 58.3%，有續承計畫佔 41.7%，再生期現階段無續承計畫佔 35.3%，有續承計畫佔 64.7%；衰退期現階段無續承計畫佔 50.0%，有續承計畫佔 50.0%。研究分析得知，民宿經營階段屬於再生期，現階段呈現有續承計畫。
2. 民宿環境變動:非常劇烈現階段無續承計畫佔 63.8%，有續承計畫佔 39.3%；劇烈階段無續承計畫佔 50.4%，有續承計畫佔 49.6%；普通階段無續承計畫佔 65.1%，有續承計畫佔 34.9%；緩慢階段無續承計畫佔 44.4%，有續承計畫佔 55.6%。民宿經營者認為環境變動緩慢，研究分析結果卻呈現有續承計畫。

表 4-5 民宿經營者續承計畫概況與、續承計畫交叉分析表

屬性項目	無續承計畫(樣本數/%)	有續承計畫(樣本數/%)
民宿經營階段		
創始期成長期	122(60.7%)	79(39.3%)
成熟期	60(58.3%)	43(41.7%)
再生期	6(35.3%)	11(64.7%)
衰退期	8(50.0%)	8(50.0%)
民宿環境變動		
非常劇烈	51(63.8%)	29(36.2%)
劇烈	70(50.4%)	69(49.6%)
普通	71(65.1%)	38(34.9%)
緩慢	4(44.4%)	5(55.6%)

由下表 4-6 得知民宿經營者社經背景與現階段有續承計畫、無續承計畫交叉分析表:

1. 性別: 民宿經營者性別為男性，現階段無續承計畫佔 54.7%，現階段有續承計畫佔 45.3%；性別為女性，現階段無續承計畫佔 61.8%，現階段有續承計畫佔 38.2%。性別無論男生或女生，現階段對續承皆呈現無意願計畫狀態。
2. 婚姻狀態: 未婚現階段無續承計畫佔 55.6%，未婚現階段現階段有續承計畫佔 44.4%；已婚/其他現階段無續承計畫佔 58.8%，已婚/其他現階段有續承計畫佔 44.4%，現階段有續承計畫佔 41.2%。已婚/育有子女無續承計畫佔 58.0%，已婚/育有子女無續承計畫佔 42.0%，婚姻狀態無論未婚或已婚/其他及已婚/育有子女無續承計畫佔大部分。
3. 年齡: 25 至 46 歲現階段無續承計畫佔 60.4%，現階段有續承計畫佔 39.6%；47 至 57 歲，現階段無續承計畫佔 57.3%，現階段有續承計畫佔 42.7%；58 歲以上，現階段無續承計畫佔 47.1%，現階段有續承計畫佔 52.9%。年齡 58 歲以上，現階段對有續承計畫皆呈現較高比例。
4. 學歷: 研究所現階段無續承計畫佔 41.0%，現階段有續承計畫佔 59.0%；大學/專科現階段無續承計畫佔 61.2%，現階段有續承計畫佔 38.8%；高中/職以下，現階段無續承計畫佔 59.2%，現階段有續承計畫佔 40.8%。

研究顯示，研究所學歷現階段有續承計畫佔 59.0%，表示學歷越高現階段對續承越有計畫。

5. 民宿地點: 宜蘭現階段無續承計畫佔 67.1%，現階段有續承計畫佔 32.9%；南投現階段無續承計畫佔 60.4%，現階段有續承計畫佔 39.6%；屏東現階段無續承計畫佔 50.0%，現階段有續承計畫佔 50.0%；台東現階段無續承計畫佔 47.2%，台東現階段有續承計畫佔 52.8%；花蓮現階段無續承計畫佔 60.4%，現階段有續承計畫佔 39.6%。研究分析指出，民宿經營地點為屏東及台東，現階段呈現有計畫續承之比例較高。
6. 是否為當地居民: 當地居民現階段無續承計畫佔 58.1%，現階段有續承計畫佔 41.9%；非當地民現階段無續承計畫佔 58.3%，現階段有續承計畫佔 41.7%。民宿經營者無論是否為當地居民，現階段對續承皆呈現無計畫意願狀態。

表 4-6 民宿經營者社經背景與有或無續承計畫交叉分析表

屬性項目	無續承計畫(樣本數/%)	有續承計畫(樣本數/%)
性別		
男	94(54.7%)	78(45.3%)
女	102(61.8%)	63(38.2%)
婚姻		
未婚	35(55.6%)	28(44.4%)
已婚/其他	161(58.8%)	113(41.2%)
已婚/育有子女	145(58.0%)	105(42.0%)
年齡		
25-46 歲	125(60.4%)	82(39.6%)
47-57 歲	55(57.3%)	41(42.7%)
58 歲以上	16(47.1%)	18(52.9%)
學歷		
研究所	16(41.0%)	23(59.0%)
大學/專科	109(61.2%)	69(38.8%)
高中/職以下	71(59.2%)	49(40.8%)
民宿地點		
宜蘭	53(67.1%)	26(32.9%)
南投	29(60.4%)	19(39.6%)
屏東	28(50.0%)	28(50.0%)
台東	25(47.2%)	28(52.8%)
花蓮	61(60.4%)	40(39.6%)
是否為當地居民		
當地居民	147(58.1%)	106(41.9%)
非當地民	49(58.3%)	35(41.7%)

民宿實質屬性與續承決策交叉分析，得知下表 4-7 相關研究結果:

1. 工作人員數: 工作人員 1 至 2 位，選擇下一代子女續承經營佔 27.8%，合夥人或民宿管家佔 12.3%，結束或轉賣佔 3.2%，本人繼續經營佔 56.7%；工作人員 3 位以上選選擇下一代子女續承經營佔 35.8%，合夥人或民宿管家佔 20.5%，結束或轉賣佔 4.6%，本人繼續經營佔 39.1%。故民宿工作人員 1 至 2 位，選擇本人繼續經營，其所占的比例最高。
2. 已營運年數: 營運年數 0 至 3 年內，選擇下一代子女續承經營佔 28.7%，合夥人或民宿管家佔 16%，結束或轉賣佔 3.3%，本人繼續經營佔 52%；4 至 9 年選擇下一代子女續承經營佔 28.2%，合夥人或民宿管家佔 16.6%，結束或轉賣佔 4.9%本人繼續經營佔 50.3%；10 年以上選選擇下一代子女續承經營佔 66.7%，合夥人或民宿管家佔 12.5%，結束或轉賣佔 0.0%本人繼續經營佔 20.8%。民宿經營較少年，其經營型態多選擇，本人續承經營；想反之，民宿經營時間越長，佔越高比例選擇下一代續承。
3. 民宿房間數: 5 間以內選擇下一代子女續承經營佔 28.2%，合夥人或民宿管家佔 12.1%，結束或轉賣佔 2.9%，本人繼續經營佔 56.8%；房間數 6 至 10 間選擇下一代子女續承經營佔 33.0%，合夥人或民宿管家佔 17.5%，結束或轉賣佔 6.2%，本人繼續經營佔 43.3%；房間數 11 間以上選選擇下一代子女續承經營佔 44.1%，合夥人或民宿管家佔 35.3%，結束或轉賣佔 2.9%本人繼續經營佔 17.6%。研究分析結果指出，民宿房間數越少，

選擇本人繼續經營比例越高，想反當民宿房間數越多時，其選擇下一代續承及民宿管家或合夥的比例越高。

4. 民宿建築物來源: 原自用宅，改為民宿，選擇下一代子女續承經營佔 31.1%，合夥人或民宿管家佔 16.5%，結束或轉賣佔 3.7%，本人繼續經營佔 48.8%；買土地，建為民宿選擇下一代子女續承經營佔 45.7%，合夥人或民宿管家佔 10.9%，結束或轉賣佔 4.3%，本人繼續經營佔 39.1%；買住宅修為民宿，選選擇下一代子女續承經營佔 14%，合夥人或民宿管家佔 18.6%，結束或轉賣佔 7.0%本人繼續經營佔 60.5%；租賃住宅，修為民宿，選選擇下一代子女續承經營佔 0.0%，合夥人或民宿管家佔 33.3%，結束或轉賣佔 0.0%本人繼續經營佔 66.7%；租賃土地，建為民宿:選選擇下一代子女續承經營佔 50.0%，合夥人或民宿管家佔 25.0%，結束或轉賣佔 0.0%，本人繼續經營佔 25.0%；原自用地，建為民宿:選選擇下一代子女續承經營佔 30.0%，合夥人或民宿管家佔 10.0%，結束或轉賣佔 0.0%，本人繼續經營佔 60.0%。故原自用宅，改為民宿，本人繼續經營所占比例最高。

5. 土地所有權: 自己選擇下一代子女續承經營佔 31.9%，合夥人或民宿管家佔 16.6%，結束或轉賣佔 4.3%，本人繼續經營佔 47.2%；配偶選擇下一代子女續承經營佔 20.0%，合夥人或民宿管家佔 10.0%，結束或轉賣佔 6.0%，本人繼續經營佔 64.0%；父母，選選擇下一代子女續承經營佔

38.1%，合夥人或民宿管家佔 2.4%，結束或轉賣佔 7.0%本人繼續經營佔 41.7%；子女，選選擇下一代子女續承經營佔 0.0%，合夥人或民宿管家佔 0.0%，結束或轉賣佔 0.0%，本人繼續經營佔 25.0%；租賃:選選擇下一代子女續承經營佔 4.8%，合夥人或民宿管家佔 23.8%，結束或轉賣佔 0.0%，本人繼續經營佔 71.4%。土地所有權研究分析結果，選擇本人繼續經營，所佔比例最高。

6. 旺季假日住房率: 住房率 2 至 6 成,選擇下一代子女續承經營佔 32.5%，合夥人或民宿管家佔 12.2%，結束或轉賣佔 3.5%，本人繼續經營佔 51.8%；7 成以上選擇下一代子女續承經營佔 30.5%，合夥人或民宿管家佔 17.9%，結束或轉賣佔 4.0%，本人繼續經營佔 47.5%。旺季假日住房率研究分析，以本人繼續經營，其所佔比例最高。
7. 旺季假日房價: 2000 元以下選擇下一代子女續承經營佔 20.6%，合夥人或民宿管家佔 13.0%，結束或轉賣佔 3.8%，本人繼續經營佔 62.6%；2001 至 3000 元選擇下一代子女續承經營佔 36.9%，合夥人或民宿管家佔 14.1%，結束或轉賣佔 4.0%，本人繼續經營佔 45.0%。3001 元以上選擇下一代子女續承經營佔 40.4%，合夥人或民宿管家佔 28.1%，結束或轉賣佔 3.5%，本人繼續經營佔 28.1%。旺季假日兩人房房價越高，其選擇下一代續承機率所佔比例最高。
8. 經營型態: 獨資選擇下一代子女續承經營佔 32.9%，合夥人或民宿管家

佔 14.6%，結束或轉賣佔 3.3%，本人繼續經營佔 49.2%；合夥型態選擇下一代子女續承經營佔 16.7%，合夥人或民宿管家佔 27.8%，結束或轉賣佔 8.3%，本人繼續經營佔 47.2%。獨資或合夥其選擇本人續承經營所佔比例最高。

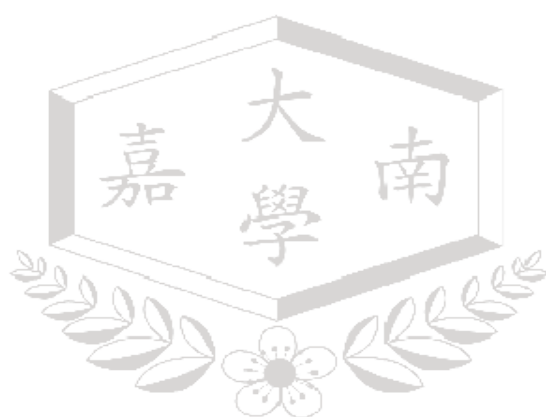
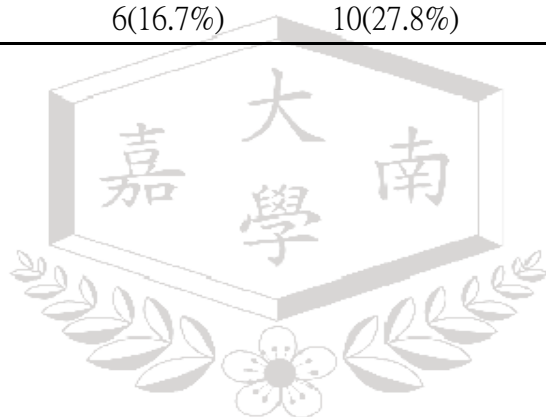


表 4-7 民宿實質屬性與續承方向交叉分析表

屬性項目	下一代子女續承(樣本/%)	合夥人或民宿管家(樣本/%)	結束或轉賣(樣本/%)	本人繼續經營(樣本/%)
工作成員				
1-2 位	52(27.8%)	23(12.3%)	6(3.2%)	106(56.7%)
3 位以上	53(35.8%)	31(20.5%)	7(4.6%)	59(39.1%)
已營運年數				
0-3 年內	43(28.7%)	24(16%)	5(3.3%)	78(52%)
4-9 年	46(28.2%)	27(16.6%)	8(4.9%)	82(50.3%)
10 年以上	16(66.7%)	3(12.5%)	0(0.0%)	5(20.8%)
民宿房間數				
5 間以內	58(28.2%)	25(12.1%)	6(2.9%)	117(56.8%)
6-10 間	32(33.0%)	17(17.5%)	6(6.2%)	42(43.3%)
11 間以上	15(44.1%)	12(35.3%)	1(2.9%)	6(17.6%)
民宿建築物來源				
原自用宅，改為民宿	51(31.1%)	27(16.5%)	6(3.7%)	80(48.8%)
買土地，建為民宿	42(45.7%)	10(10.9%)	4(4.3%)	36(39.1%)
買住宅，修為民宿	6(14%)	8(18.6%)	3(7.0%)	26(60.5%)
租賃住宅，修為民宿	0(0.0%)	5(33.3%)	0(0.0%)	10(66.7%)
租賃土地，建為民宿	2(50.0%)	1(25.0%)	0(0.0%)	1(25.0%)
原自用地，建為民宿	3(30.0%)	1(10.0%)	0(0.0%)	6(60.0%)
其他	1(11.1%)	2(22.2%)	0(0.0%)	6(66.7%)
土地所有權				
自己	52(31.9%)	27(16.6%)	7(4.3%)	77(47.2%)
配偶	10(20.0%)	5(10.0%)	3(6.0%)	32(64.0%)
父母	32(38.1%)	15(17.9%)	2(2.4%)	35(41.7%)
子女	3(75.0%)	0(0.0%)	0(0.0%)	1(25.0%)
租賃	1(4.8%)	5(23.8%)	0(0.0%)	15(71.4%)
其他	7(46.7%)	2(13.3%)	1(6.7%)	5(33.3%)

屬性項目	下一代子女續承(樣本/%)	合夥人或民宿管家(樣本/%)	結束或轉賣(樣本/%)	本人繼續經營(樣本/%)
旺季假日住房率				
2-6 成	37(32.5%)	14(12.2%)	4(3.5%)	14(51.8%)
7 成以上	68(30.5%)	40(17.9%)	9(4.0%)	106(47.5%)
旺季假日房價				
2000 元以下	27(20.6%)	17(13.0%)	5(3.8%)	82(62.6%)
2001-3000 元	55(36.9%)	21(14.1%)	6(4.0%)	67(45.0%)
3001 元以上	23(40.4%)	16(28.1%)	2(3.5%)	16(28.1%)
經營型態				
獨資	99(32.9%)	44(14.6%)	10(3.3%)	148(49.2%)
合夥	6(16.7%)	10(27.8%)	3(8.3%)	17(47.2%)



民宿現況與續承方向交叉分析表分析，研究結果分析如下表 4-8:

1. 民宿經營階段: 創始期、成長期選擇下一代子女續承經營佔 33.3%，合夥人或民宿管家佔 15.9%，結束或轉賣佔 3.0%，本人繼續經營佔 47.8%；成熟期選擇下一代子女續承經營佔 27.2%，合夥人或民宿管家佔 15.5%，結束或轉賣佔 3.9%，本人繼續經營佔 53.4%；再生期選擇下一代子女續承經營佔 29.4%，合夥人或民宿管家佔 17.6%，結束或轉賣佔 0.0%，本人繼續經營佔 52.9%；衰退期選擇下一代子女續承經營佔 31.3%，合夥人或民宿管家佔 18.8%，結束或轉賣佔 18.8%，本人繼續經營佔 31.3%。研究分析指出創始期、成長期及成熟期，由本人繼續經營所佔比例最高。
2. 民宿經營階段: 創始期、成長期選擇下一代子女續承經營佔 33.3%，合夥人或民宿管家佔 15.9%，結束或轉賣佔 3.0%，本人繼續經營佔 47.8%；成熟期選擇下一代子女續承經營佔 27.2%，合夥人或民宿管家佔 15.5%，結束或轉賣佔 3.9%，本人繼續經營佔 53.4%；再生期選擇下一代子女續承經營佔 29.4%，合夥人或民宿管家佔 17.6%，結束或轉賣佔 0.0%，本人繼續經營佔 52.9%；衰退期選擇下一代子女續承經營佔 31.3%，合夥人或民宿管家佔 18.8%，結束或轉賣佔 18.8%，本人繼續經營佔 31.3%。

3. 民宿環境變動: 感到民宿環境變動非常劇烈, 選擇下一代子女續承經營佔 31.3%, 合夥人或民宿管家佔 17.5%, 結束或轉賣佔 6.3%, 本人繼續經營佔 45%; 感到民宿環境變動劇烈, 選擇下一代子女續承經營佔 30.9%, 合夥人或民宿管家佔 15.1%, 結束或轉賣佔 2.9%, 本人繼續經營佔 51.1%; 感到環境變動普通選擇下一代子女續承經營佔 31.2%, 合夥人或民宿管家佔 14.7%, 結束或轉賣佔 3.7%, 本人繼續經營佔 50.5%; 感到民宿環境變動緩慢, 選擇下一代子女續承經營佔 33.3%, 合夥人或民宿管家佔 33.3%, 結束或轉賣佔 0.0%, 本人繼續經營佔 33.3%。感到民宿環境變動非常劇烈及劇烈狀態, 選擇本人續承經營所佔做多。

表 4-8 民宿現況與續承方向交叉分析表

屬性項目	下一代子女 (樣本數/%)	合夥人或民宿 管家(樣本數/%)	結束或轉賣 (樣本數/%)	本人繼續 經營(樣本數/%)
民宿經營階段				
創始期成長期	67(33.3%)	32(15.9%)	6(3.0%)	96(47.8%)
成熟期	28(27.2%)	16(15.5%)	4(3.9%)	55(53.4%)
再生期	5(29.4%)	3(17.6%)	0(0.0%)	9(52.9%)
衰退期	5(31.3%)	3(18.8%)	3(18.8%)	5(31.3%)
民宿環境變動				
非常劇烈	25(31.3%)	14(17.5%)	5(6.3%)	36(45.0%)
劇烈	43(30.9%)	21(15.1%)	4(2.9%)	71(51.1%)
普通	34(31.2%)	16(14.7%)	4(3.7%)	55(50.5%)
緩慢	3(33.3%)	3(33.3%)	0(0.0%)	3(33.3%)

民宿經營者社經背景與續承方向交叉分析表，研究結果如下表 4-9:

1. 性別: 男選擇下一代子女續承經營佔 33.1%，合夥人或民宿管家佔 19.2%，結束或轉賣佔 2.9%，本人繼續經營佔 44.8%；女選擇下一代子女續承經營佔 29.1%，合夥人或民宿管家佔 12.7%，結束或轉賣佔 4.8%，本人繼續經營佔 53.3%。性別上男生或女生，選擇本人續承經營比例所占最高。
2. 婚姻: 未婚選擇下一代子女續承經營佔 27.0%，合夥人或民宿管家佔 20.6%，結束或轉賣佔 4.8%，本人繼續經營佔 47.6%；已婚/其他選擇下一代子女續承經營佔 32.1%，合夥人或民宿管家佔 15.0%，結束或轉賣佔 3.6%，本人繼續經營佔 49.6%；已婚/育有子女選擇下一代子女續承經營佔 35.2%，合夥人或民宿管家佔 14.0%，結束或轉賣佔 4.0%，本人繼續經營佔 46.8%；婚姻狀態選擇本人繼續經營所佔比例最高。
3. 年齡: 25 至 46 歲選擇下一代子女續承經營佔 21.7%，合夥人或民宿管家佔 20.3%，結束或轉賣佔 3.4%，本人繼續經營佔 54.6%；47 至 57 歲選擇下一代子女續承經營佔 46.9%，合夥人或民宿管家佔 8.3%，結束或轉賣佔 6.3%，本人繼續經營佔 38.5%；58 歲以上選擇下一代子女續承經營佔 44.1%，合夥人或民宿管家佔 11.8%，結束或轉賣佔 0%，本人繼續經營佔 44.1%。年齡 25 至 46 歲，選擇本人續承經營比例較高，相反年

齡 58 歲以上，選擇下一代續承其機率較高。

4. 學歷:研究所選擇下一代子女續承經營佔 33.3%，合夥人或民宿管家佔 23.1%，結束或轉賣佔 10.3%，本人繼續經營佔 33.3%；大學/專科選擇下一代子女續承經營佔 23.6%，合夥人或民宿管家佔 18.5%，結束或轉賣佔 2.2%，本人繼續經營佔 55.6%；高中/職以下選擇下一代子女續承經營佔 41.7%，合夥人或民宿管家佔 10.0%，結束或轉賣佔 4.2%，本人繼續經營佔 4.2%。民宿經營者學歷為研究所選擇下一代續承及本人續承所佔比例較高。
5. 民宿地點:宜蘭選擇下一代子女續承經營佔 25.3%，合夥人或民宿管家佔 10.1%，結束或轉賣佔 3.8%，本人繼續經營佔 60.8%；南投選擇下一代子女續承經營佔 41.7%，合夥人或民宿管家佔 25.0%，結束或轉賣佔 4.2%，本人繼續經營佔 29.2%；屏東選擇下一代子女續承經營佔 30.4%，合夥人或民宿管家佔 33.9%，結束或轉賣佔 5.4%，本人繼續經營佔 30.4%；台東選擇下一代子女續承經營佔 32.1%，合夥人或民宿管家佔 13.2%，結束或轉賣佔 3.8%，本人繼續經營佔 50.9%；花蓮選擇下一代子女續承經營佔 30.7%，合夥人或民宿管家佔 7.9%，結束或轉賣佔 3.0%，本人繼續經營佔 58.4%。民宿經營地區宜蘭，選擇本人續承機率較高，南投地區選擇下一代續承機率較高，屏東地區選擇民宿管家及合夥人所佔比例較高，花蓮地區選擇本人續承經營比例較高。

6. 是否為當地居民: 當地居民選擇下一代子女續承經營佔 34.1%，合夥人或民宿管家佔 13%，結束或轉賣佔 2.8%，本人繼續經營佔 50.0%；非當地居民選擇下一代子女續承經營佔 23.8%，合夥人或民宿管家佔 25.0%，結束或轉賣佔 4.2%，本人繼續經營佔 29.2%；屏東選擇下一代子女續承經營佔 30.4%，合夥人或民宿管家佔 33.9%，結束或轉賣佔 7.2%，本人繼續經營佔 44.0%。無論是否為當地居民，顯示本人續承經營比例較高。

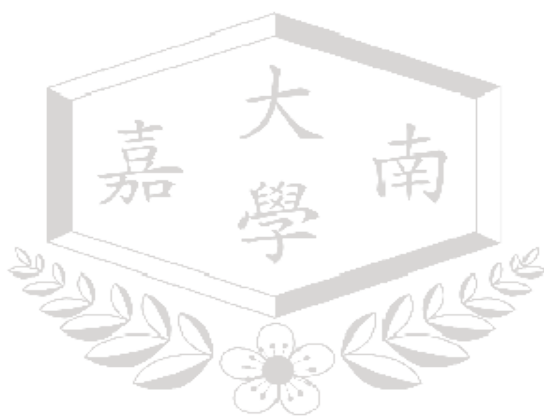


表 4-9 民宿經營者社經背景與續承方向交叉分析表

屬性項目	下一代子女	合夥人或民宿	結束或轉賣	本人繼續經營
性別				
男	57(33.1%)	33(19.2%)	5(2.9%)	77(44.8%)
女	48(29.1%)	21(12.7%)	8(4.8%)	88(53.3%)
婚姻				
未婚	17(27.0%)	13(20.6%)	3(4.8%)	30(47.6%)
已婚/無子女	88(32.1%)	41(15.0%)	10(3.6%)	135(49.3%)
已婚/育有子女	88(35.2%)	35(14.0%)	10(4.0%)	117(46.8%)
子女				
有	89(35.6%)	35(14.0%)	10(4.0%)	116(46.4%)
無	16(18.4%)	19(21.8%)	3(3.4%)	49(56.3%)
年齡				
25-46 歲	45(21.7%)	42(20.3%)	7(3.4%)	113(54.6%)
47-57 歲	45(46.9%)	8(8.3%)	6(6.3%)	37(38.5%)
58 歲以上	15(44.1%)	4(11.8%)	0(0%)	15(44.1%)
學歷				
研究所	13(33.3%)	9(23.1%)	4(10.3%)	13(33.3%)
大學/專科	42(23.6%)	33(18.5%)	4(2.2%)	99(55.6%)
高中/職下	50(41.7%)	12(10.0%)	5(4.2%)	53(44.1%)
民宿地點				
宜蘭	20(25.3%)	8(10.1%)	3(3.8%)	48(60.8%)
南投	20(41.7%)	12(25.0%)	2(4.2%)	14(29.2%)
屏東	17(30.4%)	19(33.9%)	3(5.4%)	17(30.4%)
台東	17(32.1%)	7(13.2%)	2(3.8%)	27(50.9%)
花蓮	31(30.7%)	8(7.9%)	3(3.0%)	59(58.4%)
是否為當地居民				
當地居民	86(34.1%)	33(13%)	7(2.8%)	126(50.0%)
非當地民	20(23.8%)	21(25%)	6(7.2%)	37(44.0%)

第五章 實證分析

第一節 民宿經營有續承計畫、無續承計畫

目前民宿經營者對續承有、無計畫，由下表 5-1 研究結果發現：

1. 民宿工作成員三位以上，相較於比較基準組一到兩位，對有續承計畫民宿續承，有正向之顯著關係，並大於 1.807 倍有續承計畫意願，其原因為民宿經營需要較多工作人員時，反映出民宿經營狀況良好，有相當民宿經營收入，才可以負擔人事費用，以達到有效民宿經營管理，故民宿工作人員三位以上，本研究發現，民宿經營現階段有計畫續承上有正向之顯著關係。
2. 民宿經營 10 年以上相較於比較基準組 0 至 3 年，現階段有計畫民宿續承有正向的顯著關係，並大於 7.272 倍之有續承計畫意願，推其原因為民宿經營時間越久，經營上除了有穩定客源及其經營模式，在民宿經營上會顧及後續發展性，故民宿經營十年以上有正向的顯著關係。
3. 民宿房間數現階段對續承計畫，無顯著發現結果；假日住房率現階段對續承計畫，無顯著發現結果；假日兩人房房價現階段對續承計畫，無顯著發現結果。

4. 民宿坪數現階段對續承計畫，無顯著發現結果；民宿經營者婚姻狀態現階段，對續承計畫無顯著發現結果、民宿經營型態獨資或合夥，現階段對續承計畫，無顯著發現結果；民宿經營者有或無子女情形，現階段對續承計畫，無顯著發現結果。民宿經營者年齡大小，現階段對續承計畫，無顯著發現結果。
5. 民宿經營者學歷研究發現，學歷研究所以以上相較於比較基準組高中/職，對民宿續承有計畫並呈現正向的顯著關係，並大於 2.334 倍之續承意願，其原因為民宿經營者學歷越高，更有高度意識續承對事業經營之重要性，深思民宿是否續承經營，以便策劃，以達到續承的目的，故民宿經營者其學歷研究所以以上對續承有其正向的顯著關係。
6. 民宿經營地區花蓮、宜蘭、南投、屏東、台東現階段對續承計畫，無顯著發現結果；民宿經營者無論是、否為當地人，現階段對續承計畫，無顯著發現結果。

表 5-1 二項羅吉特實證分析- 民宿經營有或無續承計畫

變數	係數值	顯著水準	賭倍比
常數	-1.650	0.016	0.192
工作成員			
1-2 位	-	-	-
3 位以上	0.592**	0.036	1.807
成立幾年			
0-3 年	-	-	-
4-9 年	0.325	0.194	1.384
10 年以上	1.984***	0.001	7.272
房間數			
5 間以內	-	-	-
6-10 間	0.220	0.470	1.246
11 間以上	-0.027	0.956	0.974
假日住房率			
2-6 成	-	-	-
7-8 成	0.525	0.103	1.690
9 成以上	0.294	0.319	1.342
假日兩人房房價			
2000 元以下	-	-	-
2001-3000 元	0.121	0.673	1.129
3001 元以上	0.426	0.280	1.532
坪數			
40-100 坪	-	-	-
101-300 坪	-0.080	0.808	0.923
301 坪以上	-0.260	0.489	0.771

變數	係數值	顯著水準	賭倍比
婚姻			
未婚	-	-	-
已婚/無子女	-0.541	0.327	0.582
已婚/育有子女	0.137	0.780	1.147
經營型態			
合夥	-	-	-
獨資	0.152	0.706	1.165
年齡			
25-46 歲	-	-	-
47-57 歲	-0.539	0.147	0.583
58 歲以上	-0.412	0.304	0.663
學歷			
高中/職	-	-	-
大學/專科	-0.063	0.819	0.939
研究所	0.848**	0.047	2.334
地區			
花蓮	-	-	-
宜蘭	-0.398	0.266	0.672
南投	-0.589	0.188	0.555
屏東	-0.002	0.996	0.998
台東	0.524	0.379	0.167
是否為當地人			
非當地人	-	-	-
當地人	0.339	0.252	1.404

1.顯著性水準：*** <0.01；** <0.05；* <0.1

第二節 民宿經營者未來決策

民宿經營者對於未來民宿續承決策，經由下表 5-2 實證分析結果發現：

1. 民宿工作人員數量，續承決策選擇下一代子女、民宿管家或合夥人、民宿轉賣或結束經營上，研究結果分析無顯著關係。
2. 民宿經營十年以上者，民宿經營者選擇由下一代子女續承，顯著的較民宿經營 0 至 3 年者為高，該項變數顯著為正，其原因為當民宿經營時間越久，有一定穩定收入及客源或有一定規模或管理程序，故民宿經營十年以上，如果有穩定收入及客源，那下一代子女更會有續承意願考慮續承經營之動力。
3. 民宿房間數 11 間以上，續承決策選擇由管家或合夥人續承民宿，顯著的較房間數為 5 間以內，該變數顯著為正，其原因為當民宿房間數越多時，更需要有效管理，這時民宿經營者會藉由專業之民宿管家分擔管理責任或找尋合夥人分工合作，故民宿房間數越多，會抉擇專業的民宿管家或合夥人以達到續承經營目的。
4. 旺季假日住房率在決策選擇下一代子女、民宿管家或合夥人、民宿轉賣或結束經營上，研究分析結果無顯著關係。

5. 假日兩人房房價 2001 至 3000 元和房價 3001 元以上，民宿經營者選擇由下一代續承，顯著的較 2000 元以下為高，該變數顯著為正，原因為當房價收入穩定，反映出民宿經營有良好經濟價值，有穩定房價收入，那民宿經營者才會願意考慮，交給下一代子女續承經營，下一代子女有穩定收入，也會願意留在民宿經營管理，以達到續承經營目的。
6. 民宿坪數大小，民宿經營者在下一代、民宿管家、結束或轉賣決策上，皆無顯著影響。
7. 民宿經營者為已婚及其他婚姻狀態相較於比較基準組未婚狀態，民宿續承決策上，選擇下一代子女，因經營者尚未有子女，故續承決策給予下一代子女，呈現負相關係數。相反，民宿經營者為已婚及其他婚姻狀態但育有子女，續承下一代子女，呈現正向影響關係，本研究推估民宿經營有子女狀態，有著明確的續承者，會更積極在民宿經營管理上，故本研究關係係數為正。
8. 民宿經營者年齡 47 至 57 歲相較於比較基準組 25 至 35 歲，續承下一代子女，呈現正向影響關係，本研究推估民宿經營者年齡越大，對下一代子女續承民宿經營，會有相當之期許。

9. 民宿經營者學歷為大學/專科相較於比較基準組高中職，對民宿續承下一代子女，呈現負相關係數，本研究認為其經營者有相當學歷知識時，認為民宿經營不一定要交給下一代續承，也可尋求其他方法，以達到續承之目的。
10. 民宿經營者學歷為研究所相較於高中職對民宿續承民宿管家或合夥人，呈現正相關係數，本研究推估民宿經營者學歷越高，更有其策劃及管理能力，故對民宿續承會決策管家或合夥人，以達到有效管理；民宿經營者學歷為研究所相較於高中職對民宿決策結束經營或轉賣，呈現正相關係數，本研究推估民宿經營者學歷越高，利用本身學歷知識，去尋求其他工作機會越高，如果對民宿經營上，無法續承經營下，會選擇轉賣或結束經營，故此關係系數呈現正相關。
11. 民宿經營者為南投、屏東地區和比較基準組花蓮，選擇民宿管家或合夥人關係系數呈現正相關。台灣民宿南投清境地區擁有青青草原，有特色綿羊秀、騎馬，高山遼闊其地理位置位於台灣中部，交通便利，常常是國人旅遊地點的選擇之一；屏東墾丁地區擁有美麗沙灘、春吶活動，加上電影海角七號宣傳，香港級旅客變多，擁有媒體高曝光率、南臺灣墾丁是年輕人愛好旅遊地點選擇之一，加上東南亞最大的海洋生物館位於此地，適合親子旅遊，每逢假日夜晚墾丁大

街常常是人山人海，故選擇民宿管家及合夥人之需求，相較於其他地區，呈現正相關係數。

12. 民宿經營者是否為當地人、非當地人無論選擇下一代子女、民宿管家或合夥人、民宿轉賣或結束經營上，研究結果上皆無顯著影響效果。

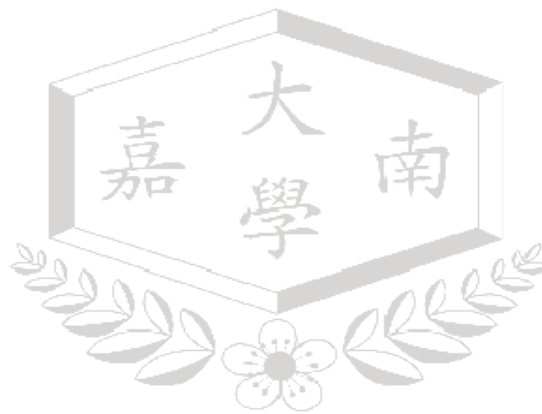


表 5-2 經營者對未來續承方向之整體分析結果

類別	下一代子女續承		民宿管家或合夥人		結束經營或轉賣	
變數	係數值	顯著性	係數值	顯著性	係數值	顯著性
截距	-0.818	0.310	-1.958	0.033	-4.453	0.012
工作成員						
1-2 位	-	-	-	-	-	-
3 位以上	0.382	0.253	0.475	0.242	0.380	0.604
成立幾年						
0-3 年	-	-	-	-	-	-
4-9 年	0.026	0.933	0.155	0.670	0.386	0.569
10 年以上	2.268***	0.001	0.698	0.439	-17.619	.
房間數						
5 間以內	-	-	-	-	-	-
6-10 間	-0.202	0.367	0.115	0.797	0.530	0.501
11 間以上	0.884	0.173	2.141**	0.002	0.610	0.676
假日住房率						
2-6 成	-	-	-	-	-	-
7-8 成	-0.392	0.311	0.126	0.793	0.336	0.666
9 成以上	0.138	0.687	0.017	0.970	0.011	0.989
假日兩人房房價						
2000 元下	-	-	-	-	-	-
2001-3000	0.998**	0.004	-0.032	0.941	0.093	0.903
3001 元上	1.872***	0.000	1.365**	0.016	0.204	0.852
坪數						
40-100 坪	-	-	-	-	-	-
101-300 坪	-0.108	0.780	-0.849	0.104	-0.097	0.908
301 坪以上	-0.413	0.361	-0.107	0.107	-0.075	0.935

類別	下一代子女續承		民宿管家或合夥人		結束經營或轉賣	
變數	係數值	顯著性	係數值	顯著性	係數值	顯著性
婚姻						
未婚	-	-	-	-	-	-
已婚/無子女	-2.967**	0.017	0.479	0.522	-2.784	0.253
已婚/育有子女	2.901**	0.030	0.034	0.957	2.252	0.337
年齡						
25-46 歲	-	-	-	-	-	-
47-57 歲	1.221***	0.001	-0.503	0.330	1.423	0.060
58 歲以上	0.699	0.150	-0.646	0.377	-19.617	.
學歷						
高中/職	-	-	-	-	-	-
大學/專科	-0.816*	0.010	0.087	0.839	-0.787	0.297
研究所	0.106	0.838	1.069*	0.088	1.575*	0.094
地區						
花蓮	-	-	-	-	-	-
宜蘭	-0.668	0.131	-0.419	0.499	0.345	0.686
南投	0.302	0.586	1.643**	0.013		
屏東	-0.049	0.929	1.876**	0.004	0.242	0.787
台東	-0.183	0.693				
是否為當地人						
當地人	-	-	-	-	-	-
非當地人	-0.563	0.140	-0.451	0.263	-1.122	0.117

1. 顯著性水準：*** <0.01；** <0.05；* <0.1

2. 整體模式配適度:McFadden ρ^2 :0.243

第六章 結論與建議

第一節 結論

本研究應用羅吉斯特模型，分析台灣地區宜蘭、南投、屏東、台東、花蓮地區，民宿實質屬性與民宿經營者社經屬性之影響因素。在實證研究部分，針對民宿經營者現階段續承計畫意願部分以二項羅吉特模型分析，分別探討民宿經營者針對民宿經營有續承計畫、無續承計畫；以多項羅吉特模型分析對民宿經營續承方向之決策，綜合實證結果分析，本研究之結論綜合說明如下：

一、 民宿實質屬性之影響因素

- (一)本研究發現當民宿經營需要越多的工作人員數時，在民宿續承有計畫部分有較高顯著性；但現階段對民宿經營續承選擇部分，工作人員數上並無顯著影響效果。
- (二)民宿經營時間越久，對民宿經營有續承計畫及民宿經營者選擇下一代子女續承部分呈現正向係數值，本研究發現當民宿經營時間越久，其經濟收入穩定及有相當之經營規模，才能使民宿經營者及其下一代子女有續承意願。

(三)民宿房間數越多時，選擇民宿管及合夥人，呈現正向係數值發現，為了因應國人之教育水平提高，對住宿要求品質提升下，更需要藉由專業之民宿管家分擔管理責任或找尋合夥人分工合作，以達到更良好的住宿環境；但對現階段有或無續承計畫並無顯著影響效果。

(四)假日房價2001至3000元，選擇下一代續承相較於2000元以下者為高，所以假日房價2001至3000元及3001元以上，民宿經營者則有可能選擇下一代或民宿管家及合夥人繼續經營下去，本研究發現有良好之經濟收入，經營者才會對未來續承有所考量。但房價在本研究上對現階段對有續承、無續承計畫研究結果無顯著影響效果。

(五)坪數大小對現階段有續承計畫或無續承計畫及決策方向上，本研究無顯著影響效果。

二、 民宿經營者社經屬性之影響因素

(一) 民宿經營者婚姻狀態為已婚/其他婚姻狀態但未有子女，其續承決策於下一代子女，研究結果發現呈現負向係數值，但已婚且有子女，狀態，結果發現對下一代子女續承，呈現正向係數值。婚姻狀態現階段在有、無續承計畫，無顯著影響效果。

(二) 民宿經營47至57歲和比較基準組25至35歲，其續承決策選擇下一代子女，研究結果發現呈現正向係數值。民宿經營47至57歲，把民宿經營作為正職工作，當民宿經營達到穩定狀態，民宿經營者便會希望下一代子女可以分擔家中事業，以達到續承經營管理之目的。

(三) 民宿經營者在現階段有續承計畫或無續承計畫，結果發現學歷越高，現階段續承計畫，呈現正向係數值；在續承決策部分，民宿經營者其學歷大學/專科，選擇由下一代子女續承的機率，顯著的較高中/職為低，該變數為負，學歷越高選擇民宿管家或合夥人及選擇轉賣、結束營業經營上，呈現正向係數值。

(四) 民宿經營地區為南投、屏東地區，續承決策選擇民宿管家或合夥人之呈現正向係數值。

(五) 民宿經營者非當地人相對為當地人，在有續承計畫或無續承計畫及續承決策上，無顯著影響效果。

第二節 後續研究建議

- (一)影響民宿續承決策因素眾多，本研究主要探討民宿實質屬性及經營者社會屬性做分析，期望未來研究者可以增添加其他變數作為研究探討。
- (二)本研究採用二項羅吉特、多項羅吉特為分析工具，建議後續研究者可利用其他研究分析工具調查作為研究探討。
- (三)本研究抽樣對象為民宿經營業者做為研究，建議後續研究可針其他領域作為研究對象，探討不同領域，在續承決策上是否有不同的續承決策及影響構面，並進一步了解事業經營者面對不同之經營領域環境，而有所不同的影響變數，並表達其想法。
- (四)本研究採用台灣地區「宜蘭縣」、「南投縣」、「屏東縣」、「台東縣」、「花蓮縣」五個地點作為本研究範圍，建議後續研究者可以採單一地區做細部研究，例如墾丁或清境地區不同民宿型態之差異。

參考文獻

一、 中文

1. 中華民國交通部觀光局評鑑，擷取於 2012/3/25。自 <http://202.39.225.136/public/public.asp?selno=133&relno=133>)
2. 中華民國交通部觀光局觀光法規(民宿管理辦法)，擷取於 2012/02/27。自 <http://www.cheers.com.tw/doc/print.aspx?id=40288ab21c97954b011cb6b63ec94d2a>
3. 中華民國交通部觀光局觀光法規(觀光旅館建築及設備標準)，擷取於 2012/06/12。自 http://admin.taiwan.net.tw/law/law_d.aspx?no=130&d=436
4. 王姿懿 (2003)，以 KANO 二維模式分析台灣民宿品質之研究，台中健康暨管理學院經營管理研究所碩士論文，未出版，台中市。
5. 王銘宏(1987)，企業生命週期與經營策略關係之探討，國立政治大學企業管理研究所碩士論文，台北市。
6. 王濟川、郭志剛 (2003)，Logistic 迴歸模型－方法及應用。台北市：五南。
7. 王濟川、郭志剛 (2004)，Logistic 迴歸模型－方法及應用。台北市：五南。
8. 台灣觀光資訊網，擷取於 2012/01/28。自 <http://202.39.225.136/public/public.asp?selno=133&relno=133>
9. 江冠明(2007)，擷取於 2011/11/25。自 <http://tw.myblog.yahoo.com/jw!1bXoR5yGAhazkVosURpsukaqzeDY/article?mid=193>
10. 吳松齡、陳俊碩、楊金源 (2004)，中小企業管理與診斷實務。台北市：揚智文化。
11. 吳乾正 (2004)，農園的民宿經營。農業經營管理會訊，27，10~11。
12. 吳碧玉 (2003)，民宿經營成功關鍵因素之研究-以核心資源觀點理論，朝陽科技大學企業管理系碩士論文，台中市。
13. 吳慶烜、張裕明、林怡秀、謝孟蓉 (2008)，由台灣政策與制度:論民宿結合生態旅遊永續經營的一種可能，嘉南學報 34:817-830。
14. 周季慧 (2004)，台灣自行車行組織學習與創新的關係，國立交通大學管理科學系碩士論文，新竹市。
15. 林秋雄 (2001)，從日本農遊經驗看台灣，農訊雜誌，135，台北市：農訓協會出版。
16. 林連聰、陳墀吉、鄭健雄、沈進成(2009)，休閒農業與民宿管理，台北市：國立空中大學。
17. 邱湧忠 (2002)，休閒農業經營學 (第二版)，台北市：茂昌。
18. 姜惠娟(1997)，休閒農業民宿旅客特性與需求之研究，中興大學園藝性碩士論文，

台北市。

19. 財政部，擷取於 2012/07/28。自
<http://www.epochtimes.com/b5/12/5/19/n3592232.htm>
20. 張本初、郭郁婷、鄭怡華（2008），民宿經營管理之研究-以台南縣白河鎮為例，觀光餐旅評論，2（1），71-91。
21. 張彩芸（2002），海外連線看民宿，東海岸評論，167(11)，14-17。
22. 陳文芬（2002），語錄在台出版，李嘉誠談致富之道，中國時報，6版。
23. 陳泰和（2000），台灣家族企業接班人選擇因素之研究—以交易成本、信賴機制、網絡關係之觀點探討，國立台灣大學國際企業學研究所，未出版，台北市。
24. 陳稚暉（2008），消費者選擇民宿評估準則之研究，亞洲大學休閒與遊憩管理研究所碩士論文，台中。
25. 陳詩惠(2003)，民宿遊客市場區隔之研究，中國文化大學觀光事業研究所碩士論文，台北市。
26. 陳墀吉、楊永盛（2005），休閒農業民宿，台北市：威士曼文化。
27. 彭懷真(1989)，台灣企業業主的關係及其轉變——一個社會學的分析，私立東海大學社會學研究所博士論文，台中市。
28. 黃淑玲(2001)，來去民宿做客，台北市，城邦文化。
29. 楊永盛(2003)，遊客對宜蘭地區民宿評價之研究，世新大學觀光學系碩士論文，台北市。
30. 楊永盛(2002)，遊客對宜蘭地區民宿評價之研究，世新大學觀光學系碩士論文，台北市。
31. 劉在武、楊穆郁（1999），為台灣經濟把脈系列專訪——王永慶。中國時報。
32. 潘正華(1993)，台灣農村地區發展休閒農業漁農牧用地上興建民宿建築之法令可行性研究，國立台灣大學農業工程學系碩士論文，台北市。
33. 鄭健雄（2001），民宿經營之道，農業經營管理會訊，27:6-9。
34. 鄭健雄、吳乾正（2004）。渡假民宿管理（初版），台北市：全華科技圖書股份有限公司。
35. 操禮芹(1992)，臺灣大型家族企業接班過程的網絡分析，國立中山大學企業管理研究所碩士論文，觀光餐旅評論，2(1)。

英文

1. Amsden, A. H. (1985), "The State and Taiwan's Economic Development. Pp. 101 in Bring the State Back In" , edited by P. B. Evan, D. Rueschameyer and T. Skocpol. Cambridge: *Cambridge University Press*.
2. Anderson, R. C, and Reed, D. M. (2003), "Founding- Family Ownership and Firm Performance: Evidence from the S and P 500" , *Journal of Finance*, 58: 1301- 1328.
3. Ayal kimhi and Naga nachliele (2001), "Intergenerational Succession on Israeli Family Farms" , *Journal ojigricultural Economics* , 42-58.
4. Bachkaniwala, D., Wright, M. and Ram, M. (2001), "Succession in South Asian Family Businesses in the UK" , *International Small Business Journal*, 19(4): 15-27.
5. Baliga, B. R. and Hunt, J. G. (1988), "An Organizational Life Cycle Approach to Leadership" , *Lexington Books*, 129-149.
6. Beckhard, R., and Dyer, W. G. (1983), " Managing continuity in the family-owned business" , *Organizational Dynamics*, 12: 4-12.
7. Benson, B. (1984), "The enigma of the family-owned business" , *Perspective*, 10(1): 3-6.
8. Birley, S. Ng, D. and Godfrey, A. (1999), "The Family and the Business" , *Long Range Planning*, 32(6): 598-608.
9. Bjuggren, P.O. and Sund, L.G. (2001), "Strategic Decision-making in Intergenerational Successions of Small- and Medium-size Family-owned Businesses" , *Family Business Review*, 14(1): 11-23.
10. Boehlje, M., and Eisgruber, L. (1972), "Strategies for the creation and transfer of the farm estate" , *American Journal of Agricultural Economics*, 54: 461-472.
11. Burkart, M., Panunzi, F., and Shleifer, A. (2002, December), "Family Firms, Working Paper, Harvard University. Change in Agriculture" , *Canadian Journal of Agricultural Economics* , 41: 475-489.
12. Cliffe, S. (1998), "Facing up to Succession" , *Harvard Business Review*, 76(3): 16-18.
13. Dodge, H. R., and Robbins, J. R. (1992), "An Empirical Investigation of the Organizational Life Cycle Model for Small Business Development and Survival" , *Journal of Small Business Management*, 30: 27-37.
14. File, K. M. and Prince, R. A. (1996), "Attributions for Family Business Failures: The Heir's Perspective" , *Family Business Review* , 9(2): 171-84.

15. Fukuyama, F. (1995), "Trust - The social virtues and the creation of prosperity, *New York: Simon and Schuster*" .
16. Gale, H. (1994, January), "Longitudinal Analysis of Farm Size over the Farmes" , *Life Cycle. Rev. Agr. Econ*, 16:484-487.
17. Gasson, R. Crow, G., Errington, A., Hutson, J., Marsden, T., and Winter, M., (1988), "The Farm as a Family Business: A Review" , *Journal of Agricultural Economics*, 39: 1-41.
18. Gasson, R., and A. Errington, "The Farm Family Business. Wallingford" , UK: CAB International.
19. Gelatt, H. B. (1962), "Decision making: A conceptual frame of reference for counseling" , *Journal of Counseling Psychology*, 9: 240-245.
20. Gerschenkron, A. (1954), "Social attitudes, entrepreneurship, and economic development" , *Explorations in Entrepreneurial History*, 6(1): 1-19.
21. Gersick, K. E., Davis, J., Hampton, M. M. and Lansberg, I. (1997), "Generation to Generation: Life Cycles of the Family Business. Boston" , *MA: Harvard Business School Press*.
22. Glauben, T., H. Tietje, and C. Weiss (2004, August), "Succession in Agriculture: A Probit and Competing Risk Analysis" , *Selected paper presented at the 2004 annual AAEA meetings*, Denver: 1-4 .
23. Goddard .E, Weersink.A, Chen .K, and Turvey C.G. (1993), "Economics of Structural" *Decision Making and Land Use, Sociologia Ruralis*, 32: 317-334.
24. Goffee, R. (1996), "Understanding Family Businesses: Issues for Further Research" , *International Journal of Entrepreneurial Behaviour and Research*, 2(1):36-48.
25. Greene, W.H. (2003), "NLOGIT Version 3.0 Reference Guide" , *Australia: Econometric Software Inc*.
26. Griliches, Z., and Regev, H., (1995), "Firm Productivity in Israeli Industry: 1978-88" , *Journal of Econometrics*, 65(1): 175-203.
27. Handler, W. (1994), "Succession in Family Business: A Review of the Research" , *Family Business Review* , 7(2) :133-57.
28. Howorth, C. and Ali, Z. A. (2001), "A Study of Succession in a Family Firm" , *Family Business Review* , 14(3) :231-44.
29. Hoy, F. and Verser, T. (1994), "Emerging Business, Emerging Field: Entrepreneurship and the Family Firm" , *Entrepreneurship Theory and Practice* , 19(1) :9-24.
30. Janjuha-Jivraj, S. and Woods, A. (2002), "Successional Issues within Asian Family Firms:

- Learning from the Kenyan Experience” *International Small Business Journal*, 20(1):77-94.
31. Johannisson, B. and Huse, M. (2000), “Recruiting Outside Board Members in the Small Family Business: An Ideological Challenge, Entrepreneurship and Regional Development, *Journal of Agricultural Economics*, 76: 228-236.
 32. Jones, G., and Rose, B. (1993), “Family capitalism. *Business History*” 35: 1-16.
 33. Jovanovic, B., (1982), “Selection and Evolution of Industry” , *Econometrica*, 50: 649-670.
 34. Kimhi .A (1994), “Optimal Timing of Farm Transferral from Parent to Child” , *American Journal of Agricultural Encomics*, 76(2): 228-236.
 35. Kimhi, A., and N. Nachlieli. (2001, May), “Intergenerational Succession on Israeli Family Farms” , *Journal of Agricultural Economics*, 52 :42-58.
 36. Kimhi, A., Y. Kislev., and S. Arbel. (1995), “Intergenerational Succession in Israeli Family Farms: 1971 – 1988” , In Y. Kislev , A. Kimhi , and R. Lopez. Unpub. BARD Final Report , Project No. IS-1845-90 , .
 37. Kirchhoff, B.A., and J.J. Kirchhoff (1987), “Family Contributions to Productivity and Profitability in Small Businesses” , *Journal of Small Bussiness Management* .
 38. Lansberg, I. (1999), “Succeeding Generations: Realizing the Dream of Families in Business” , *Harvard Business School Press*.
 39. Leach, P. (1994), *The Stoy Hayward Guide to the Family Business* , 2nd edn. London: Kogan Page.
 40. Litz, R. A. (1997), “The Family Firm's Exclusion from Business School Research: Explaining the Void; Addressing the Opportunity” , *Entrepreneurship Theory and Practice* 21(3):55-71.
 41. Longenecker, J. and Schoen, J. (1978), “Management Succession in the Family Business” , *Journal of Small Business Management*, 16(3): 1-6.
 42. Mishra, A. K., and C. L. Sandretto (2010, Spring/Summer), “Stability of Farm Income and the Role of Nonfarm Income in U.S.Agriculture” , *Rev. Agr. Econ.* 24(1):208-221.
 43. Morck, R. (2005), “A history of corporate governance around the world: Family business groups to professional managers” , *University of Chicago Press*.
 44. Morrison, J. L. (2003), “Organizational Change for Corporate Sustainability – A Guide for Leaders and Change Agents of the Future” , *Journal of Education for Business*, 79:124-125.
 45. Nuntsu (2004), “The bed and breakfast market of Buffalo city (BC)” , *Tourism Management*, 25 (4):512-522.
 46. Pesquin, C., A. Kimhi, and Y. Kislev. (1999), “Old Age Security and Inter-Generational

- Transfer of Family Farms” , *Eur. Rev. Agr. Econ.* 26(1)19-37.
47. Potter, C., and M. Lobley. (1992), “Aging and Succession on Family Farms: The Impact of Decision Making and Land Use” , *Sociologia Ruralis*, 32(2/3):317 – 334.
 48. Poutziouris, P. Z. (2000), “Introduction: The Odyssey of the Family Business in the New Economy” , The University of Manchester, Manchester Business School.
 49. Rosenszweig, M. R., and K. Wolpin. (1985), “Specific-Experience , Household Structure , and Intergenerational Transfers: Farm Family Land and Labour Arrangements in Developing Countries” , *Quart. J. Economy.*,100:961-987.
 50. Scherrer, P. S. (2003), “Management Turnarounds: Cause of Decline” , *Business Credit*, 105:32.
 51. Shanker, M.C., and Astrachan, J.H. (1996), “Myths and Realities: Family Businesses Contribution to the US Economy-A Framework for Assessing Family Business Statistics” , *Family Business Review*, 9:107-123.
 52. Sharma, P., Chua, J. H., and Chrisman, J. J. (2000), “Perceptions about the Extent of Succession Planning in Canadian Family Firms” , *Canadian Journal of Administrative Sciences* 17, (3):233-44.
 53. Shepherd, D. A. and Zacharakis, A. (2000), “Structuring Family Business Succession: An Analysis of the Future Leader's Decision Making” , *Entrepreneurship Theory and Practice*, 24(4):25-39.
 54. Smyrnios, K. and Romano, C. (1994), “The Price Waterhouse/Commonwealth Bank Family Business Survey 1994” , *Sydney: Department of Accounting, Monash University*.
 55. Steier, L. (2001), “Next-generation Entrepreneurs and Succession: An Exploratory Study of Modes and Means of Managing Social Capital” , *Family Business Review*, 14(3):259-76.
 56. Stiglbauer, A., and C. Weiss. (2000), “Family and Non-family Succession in the Upper Austria Farm Sector” , *Cahiers D' économie et Sociologie Rurales*, 54:5-26.
 57. Swan, B.(2001), “Farm succession planning-the transfer of farming land” Available at <http://www.findlaw.com.au/articles/default.asp?task=read&id=826&site=CN> , accessed on Dec. 7th , 2007.
 58. Thornton, A. and Hui-Sheng Liu (1994), “Social Change and the Family in Taiwan” .
 59. Tweeten, L. (1984), “Causes and Consequences of Structural Change in the Farming Industry” , *National Planning Association, Food and Agriculture Committee, Planning*, 207.
 60. Ward, J. L. (1987), “Keeping the Family Business Healthy: How to Plan for Continuing Growth, Profitability, and Family Leadership” , *San Francisco, CA:Jossey-Bass*.

問卷 附錄一：

民宿屬性與經營者社經屬性對民宿續承意願影響之研究問卷

敬愛的民宿業者：您好！

本份純屬學術性問卷，採不記名方式作答，主要是進行台灣地區民宿續承意願之研究。懇請您惠予最大協助，真正表達貴民宿的實際看法，不勝感激！麻煩您在百忙之中撥冗作答，以利研究工作的進行。若您對本研究有任何疑惑或建議，歡迎您郵件賜知。再次感謝您的協助！

敬祝 生意興隆 錢財滾滾！

指導教授：陳佳欣 博士 共同指導教授：曾倫崇 博士

暨研究生：廖珮妝 一同敬上

電子郵件：peggy0405@gmail.com

第一部分 民宿屬性（請在適合的☐內打” V” ）

一、你覺得一間民宿可以永續經營需要有哪些特性?(可複選)

- 1.☐周邊環境景點 2.☐硬體設施 3.☐解說服務 4.☐民宿主人特質 5.☐價格
6.☐民宿地點 7.☐其他_____ (請說明)

二、請問 貴民宿的工作成員有幾位？

- 1.☐1-2 位 2.☐3-4 位 3.☐5-6 位 4.☐7-8 位 (含以上)

三、請問 貴民宿成立至今有幾年？

- 1.☐1 年以內 2.☐2-3 年 3.☐4-5 年 4.☐6-7 年 5.☐8-9 年 6.☐10 年以上

四、請問 貴民宿提供房間數共有幾間？

- 1.☐1-5 間 2.☐6-10 間 3.☐11-15 間 4.☐16 間以上。

五、請問 貴民宿現今主要由誰負責經營?(可複選)

- 1.☐本人 2.☐本人及配偶 3.☐子女 4.☐父母 5.☐其他家庭成員
6.☐聘請專業 人員 7.☐朋友 8.☐其他_____ (請說明)

六、民宿建築物來源？

- 1.☐原自用住宅，改建造為民宿 2.☐買土地，自行建造為民宿
3.☐買住宅，修繕為民宿 4.☐租賃住宅，修繕為民宿
5.☐租賃土地，自行興建為民宿 6.☐原自用土地，建造為民宿
7.☐其他_____ (請說明)

七、土地所有權之原來狀況？

- 1.☐自己 2.☐配偶 3.☐父母 4.☐子女 5.☐其他_____ (請說明)

八、請問 貴民宿 旺季假日住房率幾成？

- 1.☐2-3 成 2.☐3-4 成 3.☐4-5 成 4.☐5-6 成 5.☐6-7 成 6.☐7-8 成
7.☐8-9 成 8.☐9 成以上

九、請問 貴民宿旺季假日兩人房平均房價多少？

- 1.☐2000 元 (含) 以下 2.☐2001-3000 元 3.☐3001-4000 元 4.☐4001-5000 元
5.☐5001-6000 元 6.☐6001-7000 元 7.☐7000 元以上

十、請問 貴民宿坪數多大?

1. ☐40-50 坪 2. ☐51-100 坪 3. ☐101-150 坪 4. ☐151-200 坪 5. ☐201-250 坪
6. ☐251-300 坪 7. ☐301 坪以上

十一、請問 貴民宿經營型態為 1. ☐獨資 2. ☐合夥

第二部分 續承計劃現況研究（請在適合的☐內打” V”）

填答說明：以下皆為單選題，請於☐勾選或空格中填入適當的答案

一、現階段您民宿是處於：1. ☐創始期、成長期 2. ☐成熟期 3. ☐再生期
4. ☐衰退期

二、您認為 貴民宿所面臨的產業環境變動速度：

1. ☐非常遽烈 2. ☐遽烈 3. ☐普通 4. ☐緩慢

三、請問 貴民宿，未來續承的意願程度？

1. ☐非常有意願 2. ☐有意願 3. ☐普通 4. ☐無意願 5. ☐非常無意願

四、請問 貴民宿在未來五年內經營民宿續承的方向？

1. ☐下一代子女，繼續經營 2. ☐尋找合夥人 3. ☐聘請民宿管家
4. ☐結束民宿經營 5. ☐轉賣他人 6. ☐本人繼續經營
7. ☐其他_____（請說明）

五、請問 貴民宿目前實施，民宿續承計劃之現況？

1. ☐目前尚無計畫 2. ☐目前尚無續承計畫，但未來要導入
3. ☐目前進行續承計劃中 4. ☐已進行續承計劃完成

第三部分：民宿經營者社經背景：（請在適合的☐內打” V”）

一、性別：1. ☐男 2. ☐女

二、婚姻：1. ☐未婚 2. ☐已婚 3. ☐其他

三、子女：1. ☐有 2. ☐無

四、年齡：1. ☐25 歲～35 歲 2. ☐36 歲～46 歲 3. ☐47 歲～57 歲 4. ☐58 歲以上

五、最高學歷：1. ☐研究所 2. ☐大學/專科 3. ☐高中/職 4. ☐國中 5. ☐國小

六、請問您先前的職業是？1. ☐軍、公教 2. ☐服務業 3. ☐電子資訊業 4. ☐傳統產業 5. ☐
金融保險業 6. ☐醫療保險業 7. ☐商業 8. ☐農林漁牧業 9. ☐其他

七、請問您經營民宿的緣由是？（可複選）

1. ☐投資 2. ☐興趣 3. ☐喜歡交朋友 4. ☐其他_____（請說明）

八、請問 貴民宿位於台灣哪一地區民宿？

1. ☐宜蘭 2. ☐南投 3. ☐屏東 4. ☐台東 5. ☐花蓮

九、請問你是：

1. ☐當地人之民宿業者 2. ☐非當地人，且無定居在該地區之民宿業者
3. ☐非當地人，但定居在該地區之民宿業者

問卷到此結束，感謝您熱心的協助