

居住不正義的源頭

■張金鵬、花敬群

十二月十三日立法院三讀通過所謂「居住正義法」，在執政當局沾沾自喜宣稱「土地正義與居住正義的實現，往前推動了一大步」之際，我們看到的卻是整個立法討論過程與最終的朝野協商中，那揮之不去「居住不正義」的厚重黑影。

國內的住宅問題為何成為民怨之首，短期投機炒作或許讓人民深感不滿，但真正讓人民憤怒與痛恨的，其實是官商之間的制度勾結，聯手侵蝕國家整體經濟利益與社會公平的基礎。這次的立法過程與結果，就是最典型的案例。社會多數意見不斷呼籲請求，費盡千辛萬苦讓政府高層認知問題的嚴重性。但在最後關頭，居住不正義製造者的意見與利益，卻又如此輕易的成為執政者與立法者捍衛的防線。

所謂「居住正義法」是因選舉競爭壓力才過關，表面上社會多數意見似乎得到關注，但骨子底的關鍵條文卻明顯向製造居住不正義的少數不肖業者妥協。如此立法結果對健全房市與居住正義的落實，反而形成另一座不易突破的高牆。首先，「地政三法」希望落實實價登錄與資訊透明，並且做為建構實價課稅的基礎。然而，立法結果卻限制資訊揭露程度，更禁止實價課稅。如此與立法目地相違背的立法結果，是怎樣惡劣心態才做得出來的。

其次，「住宅法」要求在社會住宅中必須提供一〇%給弱勢身份者，但卻沒有要求政府要提供多少社會住宅，換言之，在不明確的社會住宅供給下，一〇%弱勢身份的社會住宅也將可能是一場空！更別提BOT式的社會住宅，未來受惠的會是業者還是弱勢身份者？此外，「土徵法」未來將以市價徵收，表面似乎對地主有利，但關鍵應是如何避免浮濫不當徵收，保障人民財產權，即便以高於市價徵收土地，

人民都不見得願意，更何況此法所謂市價是由政府自行認定，而非由公正專業的估價師認定，人民財產權與生存權的保障才是關鍵！

實價登錄與住宅法的立法均歷經多年的奮戰，怎樣才是符合經濟社會正常發展需求的好法案，太多文章、報導與研討會均已清楚提出，對此議題的共識難得的清晰完整，許多執行層面的技術與方案，其實行政部門也都了腹案，社會上仍不清楚的配套措施，事實上都已經具備成熟的專業規劃。

台灣社會給了執政當局一次獲得民心的大好機會，執政高層卻執迷不悟的選擇繼續扮演居住不正義的製造者與居住正義的阻礙者。我們期待行政部門透過後續執行方案的規劃來力挽狂瀾。國家是全民的，不能讓不公義的少數人繼續為所欲為；居住正義是健全國家社會的必要條件，社會不會輕易妥協。最後要強調居住正義的革命尚未成功，大家仍需努力，一起共創全民安身立命的美好居住環境！

（張金鵬為政治大學地政系特聘教授，花敬群為玄奘大學財務金融系副教授）



中國時報 2011-12-17 A15