

拆或不拆？ 文林苑kuso風波的省思

建立不完美主義的多元都更

張金鵬／政大地政系特聘教授（台北市）

爭議多時的文林苑都更案，最近終於將完工進住，原本住戶歡喜的美事一樁，卻在準政委張景森臉書上。文林苑王家及當年抗爭人士，被各界一致批評不當發言，再度引發是否都更強拆家園及釘子戶獲利的爭議。面對這次文林苑風波，除了批判誰的是非對錯外，更應聚焦未來都更的應有作為，透過文林苑的教訓，讓台灣的都更能夠向前行。

個人曾在市府主持文林苑的爭議協商，雖然並未成功，但最終平和落幕。其中雖感受到各方的壓力與堅持，但更體會到社會各界對都市更新落實居住正義的期待。從個人過去在都市更新學習及文林苑經驗中，提出下列四點心得分享。

第一，「分配正義」是都更成功的首要關鍵。不可諱言，都更涉及龐大利益的個人財產權，其前後的權益分配是否公平合理是問題核心。都更權益分配包括各樓層地主之間、地主與建商實施者、政府公共利益及地主和實施者私人利益的三種分配，其中還包括都更容積獎勵的分配等。各種權益分配必須透過專業的估價師及公開透明的審議制度，讓分配正義得以落實。

第二，建立「多元價值」，都更才能遍地開花。除都更權益分配的爭議外，更嚴重的是改善環境的不同價值觀爭議，有人喜歡拆除重建，有人只要整建維護，有人根本不想要任何改變，惟有透過「多元都更模式」，不必都要大規模的拆除重建，儘可能尊重個人價值觀，建立不完美主義信念，才能減少爭議，如此都更才可逐步推動，都市發展也才更有彈性與特色。換言之，沒有一種萬靈丹的都更模式可以適用社會多元的都更價值。目前政府只強調「公辦都更」是未來都更的主要模式，令人憂心，除了政府官僚體制可能缺乏協商效率外，大規模的拆除重建，亦可能產生更大的價值觀衝突，反而不利都更的推動。

第三，避免都更爭議，要先完成「程序正義」。文林苑的許多爭議，主要來自程序正義的認知差距，包括範圍劃設、通知送達、協商談判、房屋預售、原屋重建、政府代拆等。因此，為確保程序正義的落實，除應儘速完備相關都更條例的法制外，仍必須要有成熟的公民社會參與，這是強化人民對都

更過程的了解；另外，加強建築師、估價師、律師等專業人士的協商機制平台，有助解決都更爭議的溝通與處理程序。

第四，建立「永續環境」的都更觀念。理想都更的永續環境包括：文化資產的保留、居民與鄰里關係的傳承及安全環保綠建築的都市生態等三部分。都市更新最被詬病的就是「推土機式」的改善環境，建商把老房子推成平地，蓋上新的水泥叢林高樓大廈，換另一批新的居民進住，原有鄰里關係消失，形成社會學所謂的「士紳化」現象。各地方政府應加強都市更新的相關設計審議規範，清楚計算容積獎勵的公共利益，確保都市更新的永續環境。

近年由於房地產的投資炒作，扭曲了都更本質。雖每人擁有老屋的區位及都更條件各有差異，大家都想要一坪換一坪，舊房換新房，但不想要出錢，還希望能賺錢，如此導致都更推動的困境。然而都市更新是為了改善自己的生活環境，原本就應該自己花錢付出代價，不應該有白吃午餐的想法。政府與人民都必須認清都更不是為了讓資產增值，而是想保障居住安全，提高生活品質，留下美好的居住回憶。

聯合報 2016.4.28 A15