

# 文林苑的都更教訓

文林苑事件讓許多都更案的進度暫緩，未來都市更新的修法，必須兼顧地主利益與推動都更2大方向，才能夠加快都市更新的腳步。

士林「文林苑」的都更議題發酵至今，仍餘波盪漾，對已逐漸老化、地窄人稠的台北市來說，都市更新是刻不容緩。但此一事件的影響不僅已讓進行中的都更案停滯不前，更讓都市更新本質的美意被污名化，對台北市居民來說並不是件好事。

文林苑變成重大的新聞事件，突顯了過去政府多次修正都市更新條例時的缺失，因為都市更新條例早期偏向保障住戶權益，後來因成效不彰，修法目的偏向加快都更的速度，因而讓公權力得以介入、代為拆除，這是此次爭議的來源。

未來要避免「王家就是你家」的出現，民眾得用不同的眼光看待都市更新。首先要加強都更的認知，**很多住戶和建商談合建時抱持「越晚表態、利益越大」的心態，從結果來看其實並不然，甚至還會拖延都更的進度。與其被動等待建商上門談判，不如住戶積極主動參與都更的各項會議，因為「不參與反而會損失更大」。**

一個發展越成熟、民主意識越強的社會，都市更新的難度本來就比較高，先進國家遭遇都更的難題，都是在「維護人權」與「執行速度」產生拉距。如何讓歧見變小？只有透過制度的設計才能找到平衡點。從文林苑的經驗，讓我們學習到未來修法應更重視以下幾個重點。

第一，拉高地主的同意門檻，如劃定更新單元及執行事業概要（目前須



## 張金鶚

### 現職

政治大學地政系特聘教授  
政大台灣房地產研究中心  
主任

### 經歷

美國加州柏克萊大學、瑞典  
國家建築研究中心等訪問學  
者、國立政治大學地政系專  
任副教授

### 讀者提問

關於房市，你有問題嗎？可  
寫信至service@berich.net.  
tw信箱，張金鶚將在新書  
中為你解答。

劃定後才可執行）兩者可合併辦理，把同意門檻比例從十分之一，提高至二分之一，如此將能避免少數人主導多數。

再者，增加地主反悔的機會。過去地主只要送出事業計畫後，幾乎沒有退場的餘地，未來修法上可要求不同意新事業計畫的住戶提出書面資料，且檢附所有權人印鑑證明或辦理工公證；甚至在權利變換不同意時，仍有反悔的機會。另外，政府可介入要求參與事前協商平台，把協商、協審的機制納入，讓地主充分參與。

最後則是提高爭議時的排解效率，在台灣，都更等於賺錢，建商與住戶間長期處於不信任的狀態，加上未來法令的修正將回到提高地主權益，勢必將拉長都更時間，該如何解決這些問題？

我認為，政府應該建立一個公正客觀的平台，並由估價、建築、地政士、律師等組成一個非營利組織團體（NGO），成員須經由政府認證、考核，用專業取得民眾信任，較可能解決建商與住戶的不信感。

若不幸發生爭議，為避免進入法院耗時冗長且增加成本，政府可成立一個都更法院外仲裁（ADR）機制，比較簡單的講法就是法庭外的仲裁與協商，以避免進入5年、10年的法院程序。最後，把強制執行、代為拆除的權利回到法院層面，刪除政府可代為拆除的法令，將能避免王家爭議。 M

本專欄僅代表專家個人觀點