

# 不完美的都更才可貴

文林苑之後，似乎延宕都市更新的速度與腳步，其實人民與政府都應該對都更抱持不完美主義，如此，台灣的都更政策才能繼續走下去。

文林苑事件後，很多人手握「放大鏡」質疑政府審理都市更新的速度與進度，並提出許多批評。其實一個發展成熟的社會，對人民財產權的保障越來越重視，都更本來就是一條漫長的路。

很可惜的，在文林苑之前，社會充斥著都更是「一門賺錢好生意」心態，現在政府又為了刺激經濟快速發展，寧願犧牲人民權益，無視於都更的核心價值是改善居住環境，提升生活品質。台灣社會一談到都更，只會與「舊屋換新屋」、「房價飆漲」劃上等號，而忽略了若原住民無法負擔更新後高昂的居住成本，最後也只能賣屋搬到郊區。

在後文林苑時代，建商與屋主對於都更都應抱持「不完美主義」的心態。因為在都更過程中協商、妥協才是重點，在人民財產權更受保障下，未來都更的基地未必都會方方正正，缺一角、甚至缺一大塊的基地比比皆是，對於不願納入改建的舊屋屋主，建議可透過整建、維護方式，讓它與更新後的大樓安然共存，這才是都更最難能可貴之處。

未來，檢視都更案的成功指標是原本的住戶搬回舊址居住的比例。因為透過5年、10年的都更過程，住戶間已凝聚堅強的社區意識，這是錢也買不到的無形價值，同時也保存了老房子該有的歷史意義。

表面上，台灣都市更新修法之路似



## 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。

乎在「開倒車」，實際上不該這麼解讀，只能說過去的法令目的是為了鼓勵建商與民眾都更，而把同意門檻降低，但最後仍還需大多數地主同意才得更新成功，偏向「先甘後苦」。

如今，不管是台北市或內政部的修正版本，為了避免糾紛與初期過多建商炒作、投資客插旗，把同意門檻拉高至9成，讓真正有意願的業者盡心投入，朝著「先苦後甘」的路向前走，兩者各有優缺點，沒有對錯。

不過，為了避免重蹈文林苑的覆轍，都市更新條例修正草案（台北市版本）設計了「第三公正部門的協商機制」，降低民眾對建商黑箱作業、利益輸送的擔心，把彼此協商的過程放到檯面上透明化後，就能減少發生糾紛的機會。

至於很多人擔心不想參與都更的釘子戶是否會被強制拆除呢？在文林苑之後，這樣的可能性發生機率極低，而草案中強制拆除的權利，最後可能回到由法院或政府負責執行拆除。

目前內政部的修正版本將排進立法院下個會期，屆時勢必進入角力戰。從目前修正草案的方向來看，未來建商採取協議合建的機會越來越高，往好處想，文林苑已經讓過去超漲的老公寓回歸到合理價值，一切都回到了原點。

建商與民眾應重新認識都更，不合理的報酬期待絕對會落空，沒有耐心、不想等待屋主，可及早賣屋。 (M)

本專欄僅代表專家個人觀點