



第二章 文林苑事件後都市更新的影響與改變

丁致成¹

2012年3月底臺北市府依都市更新條例強制拆除文林苑不同意都市更新的少數二戶。不同意戶強力反抗，引起學生、學者及一些民間團體支持，透過媒體渲染，造成都更條例通過後最大的爭議事件。都市更新案變成社會運動事件，是大家始料未及之事，對於都市更新的推動也引發各方的省思。

文林苑事件難題至今沒有解決，卻引發非常多的正反面效應。有人認為都市更新將完全停擺、投資人怯步、地主怕受害。而都市更新條例更因此啟動新的一波修法，各種條件趨向高度保護權利人且提高程序門檻。因此甚至有的建商公開宣布不再投資都市更新案件。到底文林苑事件之後究竟引發那些效應及改變？而未來都市更新又該何去何從？

壹、都市更新事業並未停擺

首先，雖然文林苑事件沸沸揚揚，但回顧2012年都市更新事業的審議及推動上仍然有豐碩的成果。整年度全台灣共核定29件更新事業計畫案，較2011年核准22件，及2010年核定24案，可說是明顯成長。民間的申請案件仍然大量增加，政府的審議速度也並未停擺，也很少有實施者撤案不做的情事發生。這與事件後許多媒體的報導預測完全相反，事實證明都市更新並未停擺。至去年(2012)底止的更新事業申辦案件統計如表5-2-1。去年核定之更新事業明細表詳見表5-2-2。

¹ 財團法人都市更新研究發展基金會執行長

表5-2-1 臺灣都市更新事業申辦案件統計表(2012/12/31止)

縣市別	整合中 (概要已核准)	已送事業計 畫報核中	更新審議會 已審定	已核定	總計	2012年 核定	2011年 核定
基隆市	0	0	0	1	1	0	0
臺北市	325	261	7	138	731	16	16
新北市	28	61	8	49	146	12	6
桃園縣	1	0	0	0	1	0	0
新竹市	2	0	0	0	2	0	0
臺中市	1	2	0	61	64	0	0
南投縣	0	0	0	29	29	0	0
彰化縣	0	1	0	0	1	0	0
嘉義市	1	0	0	0	1	0	0
臺南市	0	0	1	1	2	0	0
高雄市	0	1	1	1	3	1	0
合計	358	326	17	280	981	29	22

資料來源：都市更新研究發展基金會整理

表5-2-2 臺灣2012年核定都市更新事業計畫一覽表

行政區	案名	實施者	實施方式	核定日期
內湖區	石潭段三小段479地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	聯勤建設	權利變換	12.21
文山區	興安段二小段68地號等2筆土地都市更新事業計畫	竣浩建設	權利變換	12.21
大安區	懷生段四小段4地號等19筆土地都市更新事業計畫	國美建設	權利變換	11.30
大安區	學府段一小段516地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	贊富建設	權利變換	11.24
信義區	永吉段二小段33-2地號等2筆土地都市更新事業計畫	昇陽建設	權利變換	10.12
中正區	城中段三小段116地號土地都市更新事業計畫	皇翔建設	協議合建	10.5
中山區	吉林段一小段717地號等24筆土地都市更新事業計畫	和旺建設	權利變換	10.3
松山區	敦化段一小段703地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	璞真建設	權利變換	9.11
中山區	中山段一小段254地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	聖得福建設	權利變換	8.28



行政區	案名	實施者	實施方式	核定日期
萬華區	萬大段一小段571地號等22筆土地都市更新事業計畫	巧洋實業	權利變換	8.8
中山區	中山段一小段665地號等9筆土地都市更新事業計畫	興益發建設	協議合建	6.5
信義區	逸仙段二小段107-2地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	允鵬建設	權利變換	5.18
大同區	雙連段一小段407地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫	永德國際開發	權利變換	3.15
士林區	三玉段一小段672地號等5筆土地都市更新事業計畫	耕薪都市更新	權利變換	3.8
內湖區	康寧段三小段626地號等54筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫	康證資產管理	權利變換	1.19
大安區	懷生段三小段492地號等4筆土地都市更新事業計畫	璞吉建設	協議合建	1.3
中和區	大同段438地號等18筆土地都市更新事業計畫	福璽建設	協議合建	11.30
中和區	南山段781地號等3筆土地都市更新事業計畫	冠德建設	權利變換	11.23
中和區	新和段140地等2筆土地都市更新事業計畫	冠德建設	權利變換	11.23
新莊區	立德段310地號等32筆土地都市更新事業計畫	河成生活科技建設	權利變換	10.29
永和區	民權段797地號等8筆土地都市更新事業計畫	欣隆建設	協議合建	10.26
三重區	大同南段1381地號等2筆土地都市更新事業計畫	圓富建設	協議合建	10.22
板橋區	江子翠段溪頭小段123-8地號等16筆土地都市更新事業計畫	全陽建設	權利變換	10.09
板橋區	民權段227地號等65筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫	麗源建設	權利變換	09.28
三重區	二重埔段頂崁小段568-9地號等14筆土地都市更新事業計畫	群光電子	權利變換	06.12
新莊區	丹鳳段446地號等5筆土地都市更新事業計畫	君泰開發建設	協議合建	04.30
三重區	福德北段183及187地號等2筆土地都市更新事業計畫	寶德建設	協議合建	03.12
永和區	樂華段295地號等33筆土地都市更新事業計畫	榮座建設	權利變換	01.18
苓雅區	林德官段1135地號等2筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫	京城建設	權利變換	12.10

資料來源：臺北市都市更新處網站、新北市政府都市更新處網站、高雄市、都市更新研究發展基金會統計整理

一、台北市

以台北市來看，2012年共核定16案，與往年相較並無明顯之衰退或成長。雖然在文林苑事件發生後半年內曾經影響所有案件之審議速度放緩，但是在去年底市府更新處及審議會加緊追上進度，表現並不輸前兩年。去年核定案位置多位於大安區及中山區，各有3案，其次則位於內湖區與信義區。特別值得注意的，從2010年8月2日起受理的四、五層樓老舊公寓都更專案，也在去年11月首件經都市更新審議會通過，該案位於南港路、興東街口。至去年底，台北市累計核准了138件更新事業，其整體成效是全國第一。不過審議中的更新事業也高達268件，台北市仍需加強審議之效率。

二、新北市

新北市2012年核定之更新事業計有12案，較2011年只有6案大幅成長，也顯示新北市都市更新的需求大幅增長，有逐步追上台北市的現象。這些個案位於三重區、中和區與新莊區等，較往年多集中於板橋區有明顯不同，其中一案為工業區更新首例。

三、高雄市

而南台灣的高雄市也開創都更新頁，2012年12月核定首件和平社會住宅的都市更新事業，預計於2016年更新完工，此案開啟了高雄市都更新之新紀元。

貳、都市更新條例修法方向

內政部於2012年6月14日提出都市更新條例的修正草案，由李鴻源部長親自於記者會中宣部修正方向內容。李部長雖然強調本次修法並非因應文林苑事件修法，但是外界一般均認為是對文林苑事件的回應。該草案隨後在11月29日行政院第3325次院會討論通過並送立法院審議。可預見未來在立法院審查此修正條文將引法很多論戰，不會是容易過關一次修正。

更新條例現行條文67條，本次修正48條，新增17條，刪除1條，修正後共83條。這次都市更新條例修法幅度之大，前所未見。其實，此次大部分修



正條文應該是在強化兼顧權利人保護與有利推動都市更新政策的執行，換言之，更為精密的技術性修正，而非政府政策的緊縮。許多修正條文其實是把本來放在子法或行政命令的規定，搬到母法來，讓法源更為完備。

修正幅度較大的條文如後：

一、同意門檻調高

最受各界爭議的焦點第一應是都更條例22條同意門檻比例的調高。在文林苑事件中抗議者認為財產權是受憲法保障的人權，不可以多數決，必須百分之百同意。台北市政府在2012年4月份提出修法草案時則全面提高同意門檻到90%。如果依照抗議者的主張或台北市的版本可能真的是都更已死，但內政部的草案中則只是微幅調整。原本事業概要只要1/10以上同意就可以申請，但修法草案提高至3/10(更新會申請)或5/10(更新事業機構申請)以上。事業計畫的送件門檻只是略為增加(詳表5-2-3)。

表5-2-3事業計畫申請送件同意門檻修正比較表

類別	原條文			行政院修法草案		
	迅行劃定更新地區	一般更新地區	民間自劃單元	迅行劃定更新地區	一般更新地區	民間自劃單元
合法房屋人數	1/2	3/5	2/3	2/3	3/4	4/5
土地人數	1/2	3/5	2/3	2/3	3/4	4/5
合法房屋面積	1/2	2/3	3/4	2/3	3/4	4/5
土地面積	1/2	2/3	3/4	2/3	3/4	4/5

對於有心推動都市更新事業的社區或實施者而言，追求全體同意及社區的合諧永遠是最終的目標，所以提高門檻只意謂著送件到政府審議的時間稍延後，等到共識度更高的時候再送件，並不是就不能做更新了。共識度高代表爭議較少，政府及審議會審議時都會更快，有利更新的審查加速。

當然，回想當年九二一震災後的幾年，社會輿論及立法委員普遍認為都市更新事業計畫的門檻太高，不利重建，還特別立法「九二一震災重建暫行條例」降低同意門檻為1/2同意即可。此後，都市更新條例也仿照暫行條例降低災後及重大建設「迅行劃定」更新地區之同意門檻。如今，竟然僅為單一個案否定過去普遍的社會共識，如此昨非今是的做法頗令人費解。

二、刪除協議合建得徵收之條文

另一個修法的焦點是草案中刪除了條例25-1條有關協議合建可以請求政府徵收不同意戶財產之條文，輿論認為從此沒有法條可以處理不同意戶。這是非常大的誤解，因為至今沒有任何個案是引用25-1條徵收私有財產，文林苑一案是權利變換依36條強制拆除，而36條仍在並未刪除。

筆者贊成刪除25-1條，因為該條文剝奪了不同意戶參與都市更新後分配之權利，與都市更新條例立法原意保障地主參與都市更新權利之基礎相違背，有違憲之虞。因此，該條文的刪除完全不影響目前進行之大多數都市更新事業。

三、強制拆除更為嚴苛？

文林苑事件爭議焦點在於政府強制代為拆除，其法源在於更新條例36條。抗議者認為該條文違憲，台北市政府也認為有疑慮。於是立法委員多人連署要求釋憲，但遭到大法官會議的拒絕，其理由是「該法已行之有年，立法機關若認為不妥應先行使職權修正法律而不可得，才由大法官釋憲」。內政部之立場認為該條文立法目的是保障全體地主之權益增進公共利益，依照憲法23條以法律限制之，並無違憲之虞。

修正的條文並未刪除36條，主管機關仍然應該代為拆除，但強化其程序之嚴謹度。首先，條文中區分了政府主導及民間主導二類。由政府主導之更新案，由實施者逕為代為拆遷；民間主導之更新案，則應經過雙方協調、主管機關調處、司法機關裁判後，始由主管機關代拆遷。以文林苑事件來看，其實本次修法的內容並不會影響其實際的時間及流程。文林苑案也是在行政法院二審定讞之後市政府才執行強制拆除，與新修法條草案的執行程序完全相同。

四、未拆除不得預售房地

本次修法草案中被稱為文林苑條款的，就是新增：「更新單元範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，實施者不得辦理更新後土地及建築物銷售。」相較於原台北市所提出之版本：「未拆除或遷移完竣前，實施者不得



申請建築執照。」內政部版算是比較務實可行的版本。

五、真正修正重點在強化公辦更新

更新條例現行條文67條，本次修正48條，新增17條，刪除1條，修正後共83條。在內政部的修法草案中，條次全部釐整，等於是一次全新的立法。其中特別值得關注的十項重點如下：

- (一) 保障居住者權益列為立法目的之一，宣示都市更新絕非推土機趕走居民之惡法。
- (二) 強化都市計畫與都市更新之連結及公益性。例如單元劃定基準必須由地方都市計畫委員會通過，有妨礙公共安全、公共交通、都市機能、公共衛生等情事才能劃定。未劃定更新地區民間自行申請劃定單元，不再是單獨的程序，而是併事業概要申請審議程序進行。避免目前更新單元浮濫劃定之情事。以上這三點都是為了強化都市計畫與都市更新之間的關聯性，避免所謂建商「圈地」之情事。
- (三) 全面補強參與都更與現住戶的權益保障措施。例如事業計畫必須與權利變換計畫併送，權利人在公開展覽期間得撤回原簽訂之同意書。同意書之簽訂時機及效力將另訂子法規範，避免所謂空白授權之情事。又權利變換估價師之選任，由原本全部由實施者指定，修正為由實施者與權利人共同指定，無法共同指定時則由實施者自政府建議名單中抽選，以避免過往建商操控估價使地主權益受損。還有不參與權利變換之地主補償，原來是以更新前權利價值補償，修正為以更新後權利價值補償，避免不參與地主權益受損。
- (四) 強化資訊公開等與民眾參與機制。
- (五) 解決實務執行疑義：過去十餘年都市更新執行案例遇到不少共同共有、未辦繼承土地、祭祀公業土地參與更新如何保障其權利等問題，本次修法都提出明確的解決之道。
- (六) 本次更新條例修正中最大宗其實是「公有土地參與更新」及「政府主導更新」的部分。光這部分就新增9條修正4條條文，可說是1988年當年立法之初遺漏的一大部分如今完全補齊。過去政府主導更新在公開甄選實施者時幾乎沒有法令之明確規範，若以準用促參法或採購法之方式又不能完全符合都市更新之需要。因此新增的條文將為政府主導

更新立下明確之法源規範，並且明定主管機關可成立行政法人實施更新事業。至於公有土地也不是民間更新實施者可以任意劃入更新單元範圍內，一定規模以上的公有地更新必須由政府主導。此一部分的修法更證明政府對於推動都市更新有更強的政策決心，不再只是民間開發商圈地開發之工具。

參、心理、市場面及其他影響

文林苑事件雖然並沒有對實質的都市進度及法令產生顛覆性的影響，但確實在心理面及市場面等諸多方面產生了負面的衝擊，例如：

- (一) 在公部門方面，對於都更爭議事件更為保守、小心謹慎處理，深怕動輒引發第二次文林苑事件。文林苑事件後，臺北市府雖然一再強調依法行政，但是面對強大的社會壓力，宣布將暫緩代拆都更案。其次，從事都更審查工作第一線的公務人員壓力更是越來越大，夾在申請人與所有權人間，肩負審查重任，工作時間超時，不時又會面對訴訟，或是不理性的所有權人陳情，工作壓力已是相當沉重，文林苑事件後無疑更消彌其工作動力及熱情。這並不是我們所樂見的！
- (二) 金融機構只要碰到都市更新的案件，授信審查及撥款都以極嚴苛之條件看待，甚至有行庫拒絕任何都市更新的貸款。
- (三) 建商被污名化，對正在進行中的更新案，只要難談的不少地主也不再談了，唯一的方向似乎只剩下把這些難談的、反對的地主切除於建案規畫之外，這對整體都市景觀與都市發展是一種傷害。
- (四) 至於地主，人人搶著當釘子戶，存證信函及抗議函滿天飛，讓公務機關及實施者應接不暇。這些抗議雖然也有實施者不當處理都更事務所造成，但也不乏權利人為了提高談判籌碼或爭取更多不合理分配條件所滋生的事端。
- (五) 即使不是都更案，一切有關的公共設施徵收、區段徵收、市地重畫，哪怕是一般的公共工程，冠以都更迫害之名吸引讀者、觀眾。
- (六) 中古屋老舊公寓價格下滑，特別是在雙北市因為市場買方已經理解到都市更新不是那麼容易的事情，如果要買老舊公寓等更新完成後賺二倍，恐怕遙遙無期。不過，這項修正我們覺得是健康的，否則舊屋與新屋價格無異實在是明顯的炒作所造成的泡沫，也造成都市更新推動



的困難。

肆、都更去污名，應重視公共利益

文林苑事件帶給社會的誤解讓都市更新蒙塵，但這也是讓我們好好檢討如何讓都市更新去除污名，發揮其立法原意追求公共利益的重要時刻。1997年行政院提出都市更新方案，宣示臺灣都市發展邁入新的階段，都更條例1998年立法完成，至今15年，從乏人問津到全民運動。老房子因為都更契機，喊價已與新成屋無異。如今出現了檢討聲浪，尤其是針對都市更新有沒有公共利益？多數決機制合不合理？這兩大重點。

如果都市更新無法推動，最後受害的不只是文林苑36戶同意戶，還可能包括全國300萬戶老舊社區，因改建無望，必須生活在火災與地震的恐懼當中；還有，台灣已經面臨高齡化社會，老舊建物造成多少老人必須生活在缺乏無障礙環境當中，更不要說失去都市更新可能帶來的經濟發展、就業機會以及財稅收入等。因此我們必須深刻了解都市更新的公共利益何在？以及推動都市更新時如何追求更大的公共利益，才能去污名獲得社會大眾的支持。

一、都市更新的公共利益，首重防災

都更條例第1條明訂：為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。其實，公共利益是不明確的概念，不易定義。不同類型更新案所創造之公共利益亦不相同，大致將都更所締造的公共利益區分為三種類型：「可以金錢衡量」、「不可以金錢衡量但可量化」及「不可以金錢衡量且不可量化」等共三種。究竟什麼是都市更新所追求的公共利益呢？

可以金錢衡量的公共利益包括：提高土地房屋價值、帶動周邊房地增值、帶動產業關連投資、創造就業機會、提供(中低收入)居住服務、減少災害(財產)損失、增加政府稅收、減少政府開支、帶動地區觀光收入等。

不可以金錢衡量但可量化的公共利益包括：提供文化展演空間等公益設施、提供舒適的開放空間、人行步道，協助開闢計畫道路等公共設施，改善地區交通並減少災害(人身)損失，甚至改善地區環境衛生，綠建築規劃有助節能減碳等。

不可以金錢衡量且不可量化的公共利益包括：改善都市景觀、增加民眾生活便利性、增加居住安全、保存地區歷史文化等。

其實，每個更新案依其所在的區位及特性，各有其追求公共利益之目標與方向，不同的時代所追求的公共利益也不斷變動，沒有任何一個案件可以追求全部的公共利益，且各有程度上的差別，追求某一項目公共利益往往也附帶損失其他公共利益，永遠必須取捨。但「防災」是都市更新最優先的公共利益。

都市更新15年來，審議通過280件更新案件中，其中102件屬於921震災重建，佔了更新案件的36.55%，921震災重建後，還有一些更新案件是331震災重建案件，海砂屋重建也是目前循更新方式重建的重要類型。透過更新重建提供抗震、堅固、安全、防火、舒適的家，因此，「都市防災」是都更追求首要公共利益。

表5-2-4臺灣災後更新重建統計表

縣市別	社區數	更新前戶數	更新後戶數
臺北市	13	868	1474
新北市	7	359	539
南投縣	28	1572	1069
台中市(含台中縣)	60	4582	3366
總計	108	7381	6448

此外，透過建築規劃都市更新，協助開闢留設消防通道，消弭密集窳陋建物，協助安置違章建築戶問題，更進一步提供文化、社區公益設施，讓周邊居民共享。以北部臺北市、新北市、基隆市三個縣市來看，都市更新事業共提供人行步道83,067m²（約2,513坪），解決安置違章佔用戶1,546戶、捐贈30處公益設施、協助開闢計畫道路2.89公頃、開闢11處公共設施。都是都市更新所創造的公益設施，這是與一般傳統合建改建無法達到。

表5-2-5臺北市、新北市、基隆市捐贈公益設施、開闢計畫道路、公共設施統計表

縣市別	捐贈公益設施		開闢計畫道路	開闢公共設施	
	處數	面積(m ²)	面積(公頃)	處數	面積(m ²)
臺北市	21	12,383	2.26	5	7,770
新北市	9	6,252	0.59	6	4,820
基隆市	0	-	0.04	-	-
總計	30	18,635	2.89	11	12,591



此外，公共利益規模程度往往與更新案件規模成正比，更新單元範圍規模越大，越能創造上述公共利益，甚至可以創造就業機會，帶動經濟發展。以舊金山Yerba Buena Center都市更新案為例，提供2,300個住宅單元，包括高級公寓、出租住宅到低收入戶的老人住宅，會議展覽中心每年為全市帶來65億美元的財源，共提供3300永久工作機會。這是臺灣都市更新目前尚在努力的目標。

二、公共利益與個人權益的衝突

究竟公共利益跟個人利益孰重？以自由民主主義的觀點認為追求大多數人的福利是公共政策的正當性來源。但是今天由人權出發的反對者觀點，可能造成過度保護個體利益反而會形成「反公地悲劇」(anti-common tragedy)；制度設計若使任何一個體均可阻止資源合理利用之僵局，將使資源利用不足(underuse)，造成「少數暴政」公共利益之損害。

臺灣「都市更新條例」第1條開宗明義說明：都市更新係為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，符合憲法精神。但是臺灣的現實問題是地權過度細分，溝通成本極高，老舊社區要達到100%同意重建有其困難，故都市更新制度係採多數決機制，並配套研析一套「權利變換」遊戲規則來保障弱勢者的權利。

三、多數決機制與代為拆除

臺灣以多數決機制介入私權的領域，除了都市更新之外，土地法34條之一及公寓大廈管理條例強制出讓、自辦市地重劃也都有以公權力介入私人財產的法源。相較之下，都市更新條例在15年前創造的權利變換制度，筆者認為是全世界最先進的制度。

臺灣的「權利變換」制度是源自日本，但是條文內容則仿效市地重劃的法規；所以權利變換也稱之為「立體化的市地重劃」。事實上，市地重劃是自日本時代1937年臺灣都市計畫法令就有的制度，行之有年，不是都市更新條例所新訂。只是都市更新可由民間來做，而民間單位(無論是更新會或是更新事業機構)對於須要動用公權力的地上物拆除無法做到，只好由政府協助；因此而有都更條例第36條代為拆除之規定。

四、臺灣都市更新相較保障權利人之權益

世界各國都市更新處理私權土地的方式，在英國與美國處理方式是採用強制徵收 (Eminent Domain)，由市政府專責機構徵收私地，並沒有經過法院裁判，而原權利人只能請求更新前充分之補償，無權回到原地居住。而在亞洲地區的香港，則是強制收買或強制拍賣的方式處理，前者是以7年新之價格賣給市區重建局，後者則由掌握大多數業權者聲請法院強制拍賣較小土地地主之土地。

對於不同意戶的處理方式，在美國是由再發展局(Redevlopment Agency)強制拆除，1967年時全美國都市更新共拆遷40萬戶，每個更新計畫規模高達數百公頃，但也引起龐大的抗爭；在日本即依權利變換計畫重新分配登記，地上物產權歸實施者，而未同意搬遷者，可聲請法院強制出讓並排除佔有。在臺灣則由權利人自行拆除，一定期限未拆遷始可由實施者代拆，必要時可申請由政府代拆。

衡諸世界各國更新處理私有產權手段及同意權之行使，臺灣都市更新係類似日本以權利變換方式實施，並非參考美國以推土機方式強迫住戶搬遷，相較英美法系國家徵收方式，已屬較為強烈保障私有產權，且透過權利變換容許地主參與分配，並且有多層次的把關與救濟管道，對於原權利人最為尊重保護。當然，為了社會的和諧，都更條例第36條代為拆除主管機關及實施者應當謹慎使用該條文，甚至最好備而不用，僅作為談判籌碼。只有在窮盡一切努力均無法推動，且確有急迫性時才運用為佳。

伍、結論

一、都市更新是一條必走的道路

全世界任何國家及城市，都會面臨都市更新推動過程的陣痛。因此，文林苑事件對於台灣是一個城市變過程必經的陣痛。我們不能因為害怕陣痛而不去面對。但相信經過檢討與修正之後，我們能夠更大步向前。

都市更新仍是都市發展之重要方向，尤其台灣是位於環太平洋地震帶，老舊建築物的住宅安全更是首要考量，不要等下一次大地震來驗收建築與公共設施的安全性。我們也不要忘記全台灣各個都市中還有上千個應該更新的



危險窳陋社區，光是台北市就有超過320處被指定為都市更新地區的社區。這些社區居民生活在危險當中。我們不知道何時會發生地震或火災，可能奪走他們寶貴的性命。

面對地窄人稠、產權複雜零碎等開發限制，多數決機制是民主必須的決策方式，對不同意戶得強制拆除之規定是保障公私利益一個不得不的重要手段，但絕非目的。

此外，如果台灣都市更新的腳步停滯不前，將使得我們的城市難以和其它亞洲國家的都市，例如香港、東京、首爾甚至曼谷來競爭，這是我們必須面對的艱難問題。

二、都更條例修法結果尚待觀察

目前大家所看到都市更新條例的修正草案其實尚有非常多的變數，行政院的修正草案版本尚未出現，是否全盤接受內政部版仍是未定數。至於進入立法院之後更是有很大的不確定性。因此，社會大眾及建築投資者不須要過度反應，各界若有意見可以利用這段期間充分討論交換意見，相信台灣成熟民主社會的集體智慧一定可以修訂一部符合社會公平正義又可以有效執行的都市更新條例。

三、政府應有更多主導作為

民間推動都市更新的能力有限，因此先進國家大多由政府主導來推動，才容易確保公共利益。但可惜台灣過去太忽略政府主導都市更新，至今公辦更新之案例聊聊可數。這次修法加入大量政府主導公辦更新及公有土地參與更新之機制，是非常值得期待的方向。

信義房屋