

在「麥當勞」與「摩斯漢堡」之間

作者 / 國立政治大學地政學系 徐世榮教授

徐世榮教授，目前任職於國立政治大學地政學系，並擔任第三部門研究中心主任。主要研究領域為都市計畫、土地政策、環境永續發展以及土地制度史。長期關注臺灣土地徵收與制度爭議，以及農村與環境保育問題，著有《土地政策之政治經濟分析》、《加拿大土地政策》等。

政治大學最熱鬧的側門被政大人稱為「麥側」，因為其斜對面就是速食店「麥當勞」，由於公車站牌就在旁邊，每日人進人出，川流不息。「麥當勞」的旁邊，幾年前開了一家「摩斯漢堡」，兩家店的生意都好的很。如今陳述的重點既不是「麥當勞」，也不是「摩斯漢堡」，而是在兩家店之間，緊緊夾著的一間公寓。多年以來，這間公寓的鐵門都是拉下的。不清楚屋主是誰，也不知為什麼鐵門一直不願開啟。

我時常以它為例，請同學們思考土地及房屋的價值。指南路商業行為活絡，每個房屋都是金店面，一個月租金至少都是十萬元以上，若以三十年為期，這間房屋的屋主，所損失的租金就已經是高達數千萬元，你是否會覺得屋主相當的不理性？我們可否直接敲門，要求屋主將房屋做高度經濟使用？例如高價出租或是出售？但是，如果屋主不願意呢？我們可以強迫他依照「經濟邏輯」來行事？

什麼是土地的價值？一般可將其分為三個部分，第一為經濟價值，即將土地視為商品或資產 (Asset)，可以用來賺錢獲利；第二為環境價值，即將土地視為生態環境不可或缺的資源 (Resource)，不會因為是否為人類所用，才來彰顯其價值，這些資源有其自我存在的意義；第三為主觀的認同，即將土地及房屋視為安身立命的地方 (Place)，也就是所謂的「家」。這三大部分都是主觀價值，無所謂的對或是錯，皆必須予以尊重。但是，土地具有壟斷特性，價格可以主觀創造，因此，在資本主義的社會裡，土地被視為賺錢的工具。

由於社會往往以「經濟價值」來思考土地，連帶也創造出一些法規制度，強化此種意識的運行，只要給予



相當的金錢補償，便可取走他人的土地及房屋。具體的制度被設計出來，關如：「土地徵收」著重的是金錢補償價格（一般徵收）、或是抵價地分配的比例（區段徵收）；「市地重劃」著重的是抵費地的分配比例及位置；「都市更新」著重的則是權利價值的變換，只要給錢或是給予相當比例的土地，就可以將土地取走。

但是，這些制度嚴重忽略土地的多元價值，土地被視為等同於金錢、等同於投機的工具。那些土地被剝奪者，我們往往會聽到他們大聲的吶喊「這是我的家」，不願意搬離長久居住的家與社區，每當，他們這樣的述說，竟被批評為「不理性」。然而，當我們確認土地原本就有多元價值之時，什麼才是真正的「不理性」呢？

最終，還會覺得在「麥當勞」與「摩斯漢堡」之間的屋主「不理性」嗎？在同一條街上，其實也有少數幾間房屋的屋主有著相同的行為，他們堅守對於家的認同。希望我們記得，「麥當勞」與「摩斯漢堡」之間，還有一個溫馨的家！