

開放空間公變私的問題

到底是原政策錯誤才做這樣的修改，還是修改後變成更錯誤的政策？

月前營建署決定住宅區的開放空間將修改為可加設圍牆或圍籬，並由供公眾使用變為私用，以確保住家的安寧與安全。

一般住宅大樓的開放性空間是大樓基地的一部份，自然屬於大樓全體住戶所有。目前爭議的開放空間，是屬於曾經得到提高容積（銷售坪數）的獎勵而開發的個案，其代價是必須將這些空間開放供公眾使用。實施以來，這一類原本該供給公眾使用的空間，幾乎都被留為私用。其實，住宅使用本來就應該講求單純性與私密性；其開放空間屬於住戶整體的私人設施，易於維護管理，於理並無不合。

問題是：政府的這項獎勵措施吸引開發者爭相取得這額外的容積，增加銷售面積，獲取更大利潤；但業者在設計上卻儘可能刻意造成社會大眾使用的不方便性。各級政府大多無能力、或亦無意願從嚴審查這類設計圖。台北市在實施上較為嚴謹，但是核准的圖樣在完工後，常經過二次違規施工，而失去應提供公共使用之原意。政府並不認真執行，自然就姑息養奸。

在整個過程中，開發者是明顯的贏家，不但坪數增加，每坪單價未優惠購屋者，反而售得更高。但是購屋者在訂購房屋時，大多未被告知這些開放空間必須供公眾使用，等交屋後才恍然大悟，所以購屋者是受害者。至於社會大眾的權益，由於政府沒有貫徹執行，自然被忽略。十餘年來，這個政策未被認真修訂或刪除。如今，得利的一方繼續延用獎勵條款，保有額外利益；大樓住戶的權益，雖也獲得彌補，但完全犧牲了市民大眾的權利。到底是原政策錯誤才做這樣的修改，還是修改後變成更錯誤的政策？難道這種政策的修訂因為有人願負責到底，就可以這麼片面而且草率嗎？

民生報84.11.15