

古蹟文萌樓與日日春運動¹

王芳萍

中國人民大學社會與人口學院博士生

日日春協會工作者²

張榮哲

日日春協會文萌樓專案前共同召集人、DESK 召集人³

摘要

一棟近百年的市定古蹟—文萌樓，是台灣第一個標誌性工作與性工作者運動的古蹟。它不但見證了百年來台北地區性產業的風花歲月，1997年爆發反廢娼運動時，更成為妓權運動基地，並於2006年底獲指定為台北市定古蹟。然而，2001年台北市公娼制度正式走入歷史後，性產業及周邊行業背負的社會污名與房舍老舊缺乏維修等現實問題，使拆除重建式的都市更新對在地居民充滿誘因，卻也讓文萌樓成為地皮炒作的套利工具。建商將歸綏街、寧夏路將近70%的公有地的街廓劃入都更單元，帶來暴利。同時，經營不動產容積買賣的投機客劉順發、林麗萍二人於2011年3月以330萬元買下文萌樓成為房屋所有人，提告逼迫日日春遷出，因為投資客圖謀分食文萌樓參與都更的開發利益，估計就有4.1億，擔心古蹟管理者日日春成為絆腳石。之後文萌樓成為建商的肉餅、投機客與建商討價還價的棋子。在當今主流尊重私產、保障開發利益的都更結構中，文萌樓作為古蹟的公共性被退置一旁，僅是承租戶的日日春不斷透過社會運動發聲，揭發台銀拋售公共資產，淪為都更提款機，致使建商搖身一變成為最大私人地主。面對投機客對文萌樓古蹟價值的毀壞，日日春一開始同意建商提出的「參與都更、捐作公益設施」的妥協方案，轉向要求文萌樓「劃出都

- 1 在此感謝投入捍衛文萌樓戰役的日日春協會義工蔡牧融、佘宜娟，及工作者吳若瑩的研究協助。由於過去至今捍衛文萌樓的參與者們的投入，得以有這篇文章的產出。
- 2 作者曾任日日春協會秘書長、理事長，目前負責日日春協會高雄區工作。
- 3 DESK為Design for Extreme and Social Knox（極端打造與社會神經叢）縮寫。作者參與此文一至四的書寫。

更範圍、文化局徵收」，以阻斷文萌樓成為投機客賺取暴利的工具，並朝向讓文萌樓得以從林麗萍與建商所綁架的肉票脫身。現階段日日春雖取得初步成果，都審會決議將文萌樓劃出都更範圍，但是否終能維護文化公共資產，對抗都更投機暴利的私權至上的遊戲，日日春仍舊辛苦奮戰著。此案例突顯了台灣自 1990 年底，在新自由主義全球化的框架下，生產部門遭遇危機後，國家棄守，不斷去管制化、私有化下，資本尋找出路所發生的現象。

關鍵字

文萌樓、都市更新、容積移轉、公有地、文化資產、古蹟

前言：資本家眼裡只有房地產，沒有文化資產

從 2001 年台北市公娼正式廢娼後，日日春關懷互助協會（以下簡稱「日日春」）努力了六年，終於在 2006 年 12 月讓文萌樓成為台北市立古蹟。這棟前公娼館不僅見證了百年台北性產業歷史，也是 1997 年妓權抗爭基地。從廢娼起，日日春便在此舉辦許多娼妓文化活動，做為與市民溝通對話的社會學習空間，成為古蹟後，日日春也向屋主承租而為古蹟管理人，在此繼續活動。2011 年 3 月，原屋主將古蹟的房屋所有權賣給林麗萍等二人（而其所座落土地仍維持為台灣銀行所有，如同舊屋主，新屋主得繼續向台銀承租該筆土地），新屋主立即告上法院，要求日日春遷出文萌樓。

日日春這才驚覺，買下古蹟的人不等於尊重文化資產的人。文萌樓街區在 2011 年 1 月已經被劃入都市更新的範圍，而新屋主是因為嗅到了相關開發利益而來。一方面，實施者聖得福建設公司以小搏大，要求單元內 70% 的公有土地依法納入，可望獲取龐大利潤。另一方面，文萌樓新屋主則可藉著參與都更，與都更公司瓜分藉古蹟參與都更所得到的相關台銀土地開發的暴利。

另外，文萌樓被劃入都更範圍，也是一場文史浩劫。在有形文化資產方面，本區所有近百年的街屋及官舍都將倒在都更推土機下。在無形文化資產方面，文萌樓本身雖依法不得拆除，但是，新屋主迫不及待的想將日日春掃地出門，

這表示她完全無視這棟古蹟所代表的歷史意義，也很難保她將來會近一步消滅性工作與性工作者在這裡曾經留下的足跡。

文萌樓雖然是私人財產，但是歷史卻是公共財。文萌樓的古蹟地位，是近半個世紀以來，所有性工作者跟全社會共同打造的。但是，文萌樓被劃入都更單元後，建商跟投資客卻可以用私產所有人的身份，掠奪它所創造出來的所有財富，公共財成了謀私利的工具。很不幸，他們眼裡只有房地產，沒有文化資產。

都更：資本過度積累、空間修補、房地產金融化

馬克思主義者，地理學家大衛·哈維（David Harvey）認為，資本主義為了解決過度積累的問題，會將資本由第一循環，即：生產線，轉移到第二循環，即都市建成環境與房地產開發，甚至是第三循環，例如對於教育娛樂等等的投資。他把這個資本換軌（capital-switch）的過程，叫做資本主義的空間修補（spacial fix）。但是他認為，這個透過投資房地產來解決資本過度積累的空間修補，頂多是拖延危機的爆發，不能解決問題，所以是暫時性的（temporal）。（Harvey, 1977）

承上論，亞伯（Manuel Aalber）認為資本甚至可能進入第四循環，即金融化，也就是完全與實體經濟無關，單純以錢生錢的虛擬經濟活動。每一個循環之間也不見得有主從關係，甚至可能互相滲透。（Aalber, 2008）美國在本世紀初所發生的次貸危機恰恰好說明了，房地產（第二循環）跟金融化（第四循環），已經互相滲透到什麼共榮共亡程度。雖然哈維強調的資本與都市空間的關連無誤，但是讀者也不宜自行過度擴張他的說法，而導致某種結構性決定論，而忽略了主體的決定。

一般稱這個理論取徑為「社會－空間」（social-spacial）。我們認為台北的都更問題，必須放置在這個時空脈絡中被考察。文萌樓所遭遇的文化資產保存跟土地開發利益衝突，也僅僅是台灣自 1990 年底，在新自由主義全球化的框架下，在生產部門（第一循環）遭遇危機（關廠、出走、鮭魚返鄉）後，國家棄守，不斷去管制化、私有化下，資本尋找出路所發生的現象之一。

以下是我們的分析。

一、文萌樓見證大稻埕性產業百年歷史

公娼館文萌樓位於台北市大同區歸綏街，大稻埕的東沿；回溯本地的性產業發展歷史，始自清治 1860 年大稻埕開放為通商口岸，據說那時土娼寮就已不計其數。（黃師樵，1953：53-56）到了日治 1917 年，聞名一時的江山樓也在此設立，藝旦間與酒樓共生，性產業地景得以發端成形，而文萌樓也起造於這個時期（大正 13、14 年，1924、1925～）。

二戰後，國民政府在 1956 年公布《臺灣省妓女管理辦法》，以「寓禁於管」有條件承認合法妓女戶，希望藉由取締私娼、劃定區域、輔助從良的策略達到兩年內廢娼，當時江山樓一帶妓女戶登記的約有 100 多戶。但廢娼與現實脫節，政府又讓公娼延長營業，在 1969 至 1973 年間法律修訂，增訂「妓女戶不得遷移地址，擴大營業，改變名稱、轉讓、出租繼承、並不得變更負責人」的落日條款，這時期延平區與大同區妓女戶共約 59 戶 700 人。（吳若瑩，2009）⁴

1997 年，在台北市議會和市長陳水扁的政黨鬥爭過程中，閃電廢娼，萬華和大同區共有 18 家公娼館，128 名公娼起身抗爭，成立公娼自救會，文萌樓是其中小姐人數最多、抗爭最積極的一家店。做為抗爭總部，公娼在此接應國內外媒體記者採訪，及客人和支持者的加油打氣，團隊抗爭策略會議、動態訊息的交換、公娼嫖客故事的出土、甚至官姊、玫瑰在此吞藥自盡做為抗爭……。一年七個月綿延不絕的社會活動，盤據了當時台灣媒體的重要版面。在抗爭過程公娼館不能營業，仍舊以此做「入口網站」招攬客人，從事私娼維持生計。

1999 年，公娼爭取到緩廢兩年，文萌樓重新開門營業，日日春成立。兩年後，公娼正式走入歷史，文萌樓再度關門，但日日春希望妓運資糧仍可轉化向前，於是著手推動公娼館申請台北市定古蹟的可能。在關門之際，文萌樓舉辦「百年公娼·台北再見」的攝影展暨裝置藝術展。此時公娼自救會長官姊和幾個小姐有生計需求，必須使用文萌樓轉做私娼，日日春便先擱置在此處推

4 1957 年，台北市妓女戶登記，約 350 餘戶，萬華寶斗里約 2/3，江山樓約占 1/3；1971 年時台北市登記的妓女戶 135 戶，妓女人數 1750，北投區侍應生戶 36 戶 800 人，龍山區（寶斗里）妓女戶 40 戶 250 人，延平區（江山樓）妓女戶 44 戶 500 人，大同區（江山樓）妓女戶 15 戶 200 人。

動古蹟的行動，轉而租用歸綏街在重慶北路西側的另一間公娼館「春鳳樓」為辦公室，並繼續舉辦各種娼妓文化活動，包括攝影展、紀錄片影展、茶館唱歌、裝置藝術。

二、從紅燈區到都更區

2001年廢娼以後，歸綏街地景逐漸改變，原本的性產業周邊相關行業沒落。曾因性產業及周邊行業的發達，這裡的居民在經濟上雨露均霑，但性產業也對他們形成社會污名。加上他們的老舊房舍也缺乏維修（原因很多，例如：很多房舍像文萌樓一樣，是蓋在台銀土地上，使得未來充滿不確定性），這使得以都更全面拆除老舊歷史建物、改建為新型大樓的作法，對他們充滿誘惑。都市更新似乎一方面可以滿足居民改善居住硬體環境，甚或提升房價套利大賺一筆的夢想（屋地同屬一人就不用說了，就算像文萌樓只有屋殼沒有地，甚或是違章，都期待透過都市更新權利變換的過程，使其產權確定化跟商品化，以便取得新屋或現金補償），另一方面，它也可順便替社區去除性污名。這個仕紳化（gentrification）的過程，可能一次把老舊娼館歷史建物及其性產業歷史連根拔起。

而這個傾向，似乎也得到台北市政府在政策上的鼓勵。台北市政府的都更計劃裡並非粗暴地全然撲滅此區的傳統與歷史元素（金飾街、木材街、打鐵街和家具街有特色的產業街區仍保留，還修復了迪化街），而是選擇性的忽略部分被認為是「負面」的元素，故意不看這區塊百年的性產業歷史：

配合本月底公娼廢除，對大同區歸綏街的公娼區，台北市政府希望透過對歸綏街周邊地區更新方式，為這老街區注入新的活力。…產業方面，整合寺廟節慶及商店街促銷，活化延平路的金飾街、寧夏路的木材街、興城街的打鐵街和民生西路家具街等有特色的產業街區。（楊金巖，2001）

簡言之，這個藉由國家機器推動仕紳化的進程，在陳水扁市長是藉由廢娼來達成。因此，只將公娼抗爭理解為性或者是性別運動是嚴重不足的。這也不單是因為陳水扁在意識形態上要推行什麼乾淨美麗的現代化都市這麼簡單。跟

同一時期拆除十四、十五號公園一樣，國家機器用暴力迫遷了原來在那裡工作生活的居民，像是性工作者，以便替後來的房地產商做的開路先鋒，就算不是直接，也是間接。十四、十五號公園旁蓋了五星飯店，文萌樓週遭原來熱鬧非凡，現在報導成老舊破爛社區。在馬英九市長任內，這個仕紳化進程再藉由國家機器被往前推一步：歸綏街一帶被都市更新處劃定為都市更新區，並指定了數個優先更新地區，號稱要在大同區創造「雙圈雙軸」的榮景。郝龍斌市長提出的多項濫發容積獎勵政策，地方配合中央准許建商圈地，讓公有地無條件配合都更的作法，只是更加速這個過程。這就造成文萌樓今天的悲劇。

2006年九月，前公娼運動領導人，文萌樓私娼經營者與性工作者，官姊，官秀琴投海自盡。日日春結合妓運盟友們進行了幾個月的抗爭，引起社會再次關注性交易非法化的問題，在這個時機點我們同步申請古蹟，爭取到部份文化資產審議委員的理解，於是在該年12月，我們終於成功爭取到文萌樓被台北市文化局指定為台北市定古蹟，成為台灣第一個被保存的性產業空間，指定理由是：

1. 為殖民時期1930-1940年代店屋類型，日人移植歐洲巴洛克建築元素，覆以黃綠色國防色磁磚，建築物實質條件尚佳。
2. 光復後，1941年起為公娼館所在，為都市發展史河港城市性產業歷史記憶地區，亦是反廢娼運動中心，尤具紀念意義。
3. 建築內部的室內隔間，反映出來當時性產業的空間要求，仍維持公娼館氣氛，相當完整，具見證價值。（台北市文化局：2006）

三、羊入虎口：文萌樓成為投資標的，文萌樓被都更圈地（2010～2011）

在2010年，文萌樓屋主有急需現金的壓力想賣房，開始有建商或是投資客與屋主接洽，日日春也跟屋主商談買屋的價錢，屋主說有另一人欲出價450萬購買，日日春不知道另一欲購屋者背景，工作者打了各種算盤。一是希望跟屋主講價，基於長年情誼能便宜點；二是即便花大錢買了房，日後仍要持續每月付地租給台銀，日日春因長期承擔兩個辦公室的租金，再加文萌樓是三個屋

子的租金，負擔非常沈重，三是買房之後，以後也買不起地，都更利益我們可以玩到多少？工作者並非有運動意識型態的潔癖，拒絕進入土地金錢遊戲（但那時也還對未來的都更了解不清楚），整個思考是以如何能保住古蹟日後作用，我們必須付出多少買房代價。但我們確實錢不夠，筆者之一⁵為當時主要工作者，陷落在自己的世界擔憂未來無底洞的財務負擔與壓力，並未真正理解及面對，將來都更的產權遊戲後面競逐是個多大的暴利，且都更說了很多年，究竟何時會真正進行也不知道，因此並未精算購屋的對手是如何盤算古蹟、及我們做為承租的古蹟管理者。

同時間，其他工作者曾提出借款購屋，但因為辦公室主力正忙著另一個大事件，《社會秩序維護法》的性交易修法正與內政部進行角力，修法配套前進的膠著，我們左支右絀，筆者⁶沒有足夠的條件想像還要花多少力氣推動借款、還款這個選項，而是等待屋主回音是否願意降價，再繼續協商。但最糟糕的事情發生了。千金難買早知道。一是原屋主並沒選擇與我們協商，他直接與新買家劉順發與林麗萍二人談妥簽約，在2011年3月買下文萌樓，當時日日春並不知情；更沒料到，新屋主一來，就要求日日春搬走，日日春希望新屋主續租，讓公娼阿姨得以繼續在文萌樓繼續帶導覽，新屋主不願意，並告上法院。

與此同時，聖得福建設公司已經將文萌樓整個街廓劃為都更單元。建商圖的不外是整個建案裡，高達44.6%的市有土地（依法強制納入），與高達24.1%的台銀土地（依台銀內規，主動配合）。這就是在一開始所講的，國家機器藉由主動去管制化與私有化，不斷的引導資本藉由都更，走向都市空間打造的過程。各式各樣的容積獎勵，就是讓房地產資本家槓上開花加一槓而已。

四、阻止台灣銀行賤賣國土，阻止容積蟑螂上下其手（2011/4 – 2012/9）

這時，我們才認識到，買房客是個專營「容積買賣」的投資客。古蹟能容積移轉政策原意是為了保存古蹟。容積移轉是以移轉開發權為手段，讓古蹟所有人能得到適當的補償，以此為誘因，使所有人願意保存珍貴的文化資產。都

5 作者王芳萍為當時日日春協會的祕書長。

6 同上。

市更新相關法規裡，針對古蹟修復，以及將古蹟做為公共設施捐贈，或者其它有公共利益的事項，都有相當的容積獎勵規定。但是這些年，所有這些原本立意良善的政策工具通通變質，成為投資客炒作的工具。就像文萌樓的買主林麗萍本身就是買賣各種道路跟公共設施用地以轉賣來營生。

我們合理懷疑，林麗萍買下文萌樓，可能就是覬覦它的相關房地產開發利益，至於到底可以怎樣個獲利法？我們一開始並不完全清楚。但是林麗萍從頭到尾徹底否認，只稱自己有能力出錢，她發心要維護古蹟，儘管我們高度懷疑。

對於建商的算盤，我們一開始同樣一知半解。他總是說自己重視公益，想要把文萌樓當作公益設施捐贈給市政府，他當然不會說明，是想用盡可能低價從林麗萍手中取得文萌樓，然後再用捐贈文萌樓跟市政府換取容積獎勵。更不要提，捐贈文萌樓能替整個都更案順利過關，做多少形象公關與政治潤滑作用。

容積獎勵還只是文萌樓彈丸之地的土地相關利益一小部份：26 坪的土地可以創造 4.1 億的房地產價值，而整個都更案更創造高達 90 億，其中建商至少預期獲利 15 億。⁷ 這些利益林麗萍是看在眼裡、揪在心裡的。文萌樓，她豈肯輕易放手。文萌樓已成為投機客林麗萍與建商討價還價的棋子。沒有私產發言權的日日春，究竟要如何創造出維護這一公共資產的發言條件？

文萌樓有容積利潤可圖，是因為公娼及日日春運動努力奔走，把它指定為古蹟，得來不易，但因為進入都更，文萌樓將帶來容積獎勵，以及所座落土地的開發利益，投機客想瓜分這筆財富，卻要提告並驅趕長期陪伴公娼、維護文萌樓的日日春。結果一審法院，判日日春敗訴，日日春於是在一個星期內，迅速向社會各界籌措了 330 萬元擔保金，以抵抗新屋主要求日日春遷出文萌樓的假執行，同時向台灣高等法院提起上訴。

在此階段，建商為了取得本案諸多與文萌樓地位相仿的台銀承租戶的支持，曾公開承諾：他已承諾其中一戶人家可獲得 50 坪的房子加上一個車位。在 2011 年 1 月，本都更案提事業概要申請時，範圍中本來有 13 筆，共 244 坪

7 在一般都更案中，建商從「共同負擔」中分回固定比例的「風險管理費」做為利潤，但除此之外，本案創造的最大利潤來源是建商自己身兼地主而來的土地開發利益。建商是本案的最大私有地地主，產權比例高達 20%，而之所以建商能成為大地主，是因為台銀藉都更之名將土地出賣給建商，導致本案的台銀土地幾乎完全私有化（在日日春抗議下，唯一沒賣的台銀土地是文萌樓）。

的土地是台銀的。但 2012 年 11 月在台銀承租戶的同意下，台銀以配合都更之名賣地，除了文萌樓所屬的 26 坪地因日日春抗議而沒賣，其餘 12 筆土地，以七億的天價全都賣給建商。而台銀高價賣地抽身之後，建商就提起訴訟要不同意戶「拆屋還地」。日日春曾經多次拜會立法院與台銀高層，希望阻止台銀拋售文萌樓都更案的 land，但是失敗了。只有文萌樓這一塊台銀土地，日日春僥倖成功阻止台銀拍賣，以阻止投機客林麗萍藉此進行容積移轉。

我們必須強調：建商只不過是這場迫遷暴政的馬前卒，真正的黑手是國家機器跟金融機構。台銀大部分土地是接收日本人留下的「敵產」，台銀是官股銀行，董事長是政府派的，所以台銀土地當然是公有土地。但是，台銀在「公司化」之後，似乎漸漸脫離社會監督。它過去以「處分不良資產」的名義拋售公有土地，這已經被社會詬病。這幾年不敢如此露骨的私有化，但是還是以「配合都更」的名義，持續將土地賣給建商。台銀土地成了都更基地的提款機。

拋售台銀土地有眾多弊病，我們早在 2011 年台銀賣地時就提出警告（劉鴻濃、張榮哲，2012），但是政客跟官方置之不理。例如，目前為止，聽說沒有任何一個承租戶得到任何建商之前承諾的白紙黑字地具體文件。台銀用七億把土地賣給建商，據說，這土地四億是跟全國農業金庫銀行貸款（這類土地開發利息好像只有 10% 多），三億是自備款。這個「大富翁」遊戲是這樣玩的：銀行先釋出土地讓建商標售，銀行又借方便錢給建商買地，然後這些都是國家鼓勵的。各級官方與部分都市計畫專業人士早就知道，這種藉由國土私有化與金融化進行的房地產遊戲非常的危險，但是卻一味縱容。不然就是流於馬後砲式的「譴責」，好像他們到現在才發現問題，然後又突然有了社會使命感。例如：都更處處長林崇傑最近針對文萌樓案時質疑：「台銀為什麼要趁都更時賣地給建商？讓建商在提起都更之後，可以一面申請容積獎勵，還一面提告要求住戶拆屋還地」。林崇傑嚴厲要求台銀詳細說明，否則要移送檢調！同時，在林崇傑要求建商不得玩兩手的壓力下，建商則回應，已經撤銷告訴，會補送撤銷訴訟的證明。（日日春關懷互助協會，2014）

我們認為，如果台銀沒賣地，公部門本有更多行政工具可介入，但是賣地之後，這些全都是「私人」糾紛了，且建商搖身一變，成為本都更中最大的私有

地主，權力更大，簡直可以橫行鄉里了。都更處真的「千金難買早知道」？還是在「表演震怒」，藉以文過飾非？到底台銀（以及所有公有行庫跟國營企業名下的土地）還要被當作建商的提款機多久？到底這個國家還要賣多少祖產？

當時，為了繼續保持發言權，日日春勉強同意建商的方案：向林麗萍買下文萌樓進行修復，以公益設施的名義捐給市政府文化局，則可以有容積獎勵及古蹟修復容積獎勵共 240 餘坪，估算市值約 9000 萬元（郭家安，2013）。這個表面上可能「多贏」的結果（但另一方面，如何做到同時保住文萌樓這個公共利益，也把龐大公有地會被犧牲的問題突顯，還未具足足夠的條件進行挑戰）。文化局甚至第一時間竟回應說：「不能再接收古蹟」，因為「台北市古蹟已經太多了」。（出處？）作為主管機關，台北市文化局居然不積極作為，坐看古蹟為都更獲利擦脂抹粉。文化局因其未依《文化資產保存法》實施優先承購權，⁸ 致使文萌樓淪落到投機客手中。

事後諸葛，我們認為，近幾年中央及地方政府「開發至上」的施政思維，使得全台各地都有古蹟都與文萌樓類似的處境。其中，台北華光社區、新莊武德殿以及淡水小白宮等案例，與文萌樓有以下共通點：

1. 都有公有土地被私有化的問題，儘管方式不同。台灣各級政府的國家機器奉行新自由主義橫行，對於公共利益全面棄守，其根本原因是，國家在政策上不僅對於各種國有資產去管制化，並以公有土地加碼現在的土地炒作。
2. 國家機器以房地產資本為優先的後果之一是，對於原來在上面的各種文化資產，不管是有形還是無形文化財，不管是具有歷史意義的建築物，還是文化景觀，或者原來居住在這裡的人遇到土地開發利益跟房地產資本，就全部被迫讓位，面臨被消滅跟被迫遷的命運。
3. 對此，國家機器的文化部門常常就是直接放爛，讓所有文史保存運動工作者疲於奔命，卻也只能眼睜睜地看著文化資產在房地產開發的怪手前，一個又一個的倒下。他們只能忙著搶救剩下來的殘篇斷簡，不然就是只能替這些有形跟無形的搶拍遺照跟寫墓誌銘。

8 《文化資產保存法》第28條：「古蹟及其所定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關。其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。」

4. 就算有一些文化資產能夠苟延殘喘的，那也常常是因為他們對於土地開發有利，不論是單純的容積移轉，或者是開發商以整修古蹟及捐贈公益設施為籌碼，換取國家機器更多的容積獎勵。至此，歷史與意義已經喪失本位，文化資產不堪地淪為新興的投資標的物，古蹟淪為生產容積的工具。
5. 將古蹟歷史加以斷裂，形成空有外表，毫無內涵的老式建物。因為把古蹟只當作裝飾品，所以完全不在乎古蹟過去的真正歷史意義。文化局不考量文萌樓新屋主能否保障古蹟的公娼文化意識，反而認為維護文萌樓不一定非要日日春做不可。

五、從參與都更捐作公益設施到要求文化局徵收（2013～至今）

林麗萍提告逼迫日日春遷出，在一審敗訴後又歷經將近一年的訴訟審理，台灣高等法院仍於2013年元月駁回日日春的上訴。⁹ 司法的判決結果等於是肯定私權至上的邏輯，無視林麗萍迫遷日日春，已在毀損文萌樓之所以被指定為古蹟的精神與價值。把古蹟的軟體內涵從硬體空間中剝離，只會使文萌樓成為「屋死留皮」的表面文資。當文萌樓的公共性必須在資本主義邏輯中退到一旁時，古蹟就真的淪為炒房投機客手中一隻金雞母。

而且，日日春為保留發言權而勉強同意的「多贏」方案（文萌樓參與都更、捐作公益設施），也因林麗萍一直不願意簽署捐贈同意書而停滯不前。我們認為，她是打算在判決勝訴取得文萌樓合法所有人的確認之後，向台銀施壓要求重新購地以移轉容積，或以不捐贈文萌樓為籌碼，要求建商提供更為優渥的分屋條件。（日日春關懷互助協會，2013）換言之，古蹟變成是她獲取暴利的肉票，她曾在文化部召開的協調會中明白表示，不要跟她談都更後的古蹟使用，而是先談屋主的權利，對於40坪的容積可以如何辦理移轉獲利！甚至曾暗示建商必須以高額的對價來換取她的配合！

文萌樓「容積移轉」與「參與都更」的有利可圖，是整個爭議的根本之所在。因此，日日春同時揭露都市更新的利益結構，指出建商在都更利益中最大的一塊餅，是把公有土地圈進來，想要分食公共資源碎屑的投機客，在政府官

9 台灣高等法院101年上字第285號民事判決。

員退位的不作為下，漠視公共資源送入她的獅子大嘴中。日日春並與其他捍衛瀕危古蹟的團體結盟，揭發古蹟全為房地產增值服務的事實，不但古蹟的公共性會被湮滅，其帶來的高額利潤更不會回饋到一般市民手中。（日日春關懷互助協會，2013）¹⁰

但這個局面並不容易突破，眼下期待都市更新街廓的社區居民，期待儘速推動都更（雖有少數幾戶不願參與），日日春想要進一步施壓林麗萍，同時也投鼠忌器，得顧及社區居民的反映。在多方考慮下，日日春認為「把文萌樓捐贈給台北市政府作公益設施」至少是個階段性的妥協方案，但也因此給予了林麗萍參與都更的談判籌碼，以此來獲取暴利，林麗萍之所以不願簽署捐贈同意書，我們認為是要藉此要脅建商、拉高喊價。不願拖延都更推動的建商，於是轉向「喬」¹¹日日春，以改捐另一建物取代將文萌樓捐作公益設施的方案，在協調會中，與會的都更處、台灣銀行及文化局都表示同意，作為管理全台北市古蹟之主管機關的文化局，竟然會同意建商的文萌樓「不捐贈」公益設施方案！公權力怠惰至此，墮落到極點。

於是日日春在2014年1月2日至台北市文化局抗議，不僅未能克盡保護古蹟的本分，還成為圖利投機者的幫兇！要求文化局立即表態，代表市民接受並爭取文萌樓在都更後捐贈為公益設施，否則，文化局應公開主張將市定古蹟文萌樓劃出都更範圍。（日日春關懷互助協會，2013c）。在回應日日春抗爭行動的壓力下，文化局一改之前態度，公開表示同意日日春的訴求：1. 若古蹟要透過都更捐贈，文化局願接收。2. 若不捐贈，為避免文萌樓淪為投機工具，文化局也認為古蹟不應都更。3. 會要求林麗萍提出管理維護計劃，否則將依法開罰。隨後都更處也同意建商在未取得林麗萍的捐贈同意書的前提下，讓都更程序進入公開展覽。

然而，這並不表示文萌樓已擺脫林麗萍的綁架，緊接著在4月召開的「都市更新事業計劃公聽會」，她就發言表示自己是「發心維護古蹟的平民百姓」，

10 2013年可以說是「古蹟浩劫年」，除了文萌樓之外，還有新店碧潭吊橋、新莊郡役所與武德殿、淡水小白宮、南港瓶蓋工廠、陽明山美軍宿舍、華光社區、樂生療養院等等，這些古蹟因為具有歷史文化價值的建物，但遭房地產利益的覬覦，以「活化」之名行「私有化」之實而慘遭破壞。

11 「喬」是台語發音的音譯，為私下協調之意。

希望將文萌樓劃出都更範圍，自行出資修復古蹟，而且日後的古蹟使用，會朝向無償借用的方式處理。（日日春關懷互助協會，2014a）她一邊承諾無償出借，一邊同時提告要求日日春遷出，明顯是在玩弄兩面手法；而且她同意將文萌樓劃出都更範圍，我們認為其實是以退為進，再次墊高與建商的談判籌碼，而非真的要劃出都更範圍。因為文萌樓劃入都更基地加上捐作公益設施的容積獎勵，市值就高達四億多，建商不會捨得放棄這塊肉餅。

日日春不願見文萌樓變成林麗萍獲取暴利的籌碼，在公聽會之後，運動策略就定調為「徹底將文萌樓劃出都更範圍，並要求文化局啟動徵收文萌樓」，阻斷林麗萍所有可能的獲利途徑，讓文萌樓不再是林麗萍與建商相互較勁的肉票。然而，林麗萍卻於6月間發函，以提出管理維護計劃為由，要求日日春限期在6月底前搬出文萌樓。這真的是件很荒謬的事，為什麼管理維護計劃的提出不是來向公娼們請益？純粹硬體設備的量測難道就能讓文萌樓的軟體精神獲得保存？這也突顯文化局一再以「走完法定程序」才踐行徵收程序的卸責，而不願承認林麗萍趕走公娼與日日春的舉動已經符合《文化資產保存法》第24條：「主管機關如果發現因管理不當致有滅失或減損價值之虞者，得通知所有權人限期改善，甚至逕為管理維護，必要時更可徵收古蹟。」規定之情形，應立即啟動徵收文萌樓相關程序。於是，日日春在7月發起「幹恁投機客！還我文萌樓！」的機車遊行，除了到劉、林二人的住所及不動產公司表達抗議之外，也到萬華剝皮寮要求文化局積極面對。文化局卻表示，古蹟價值的「滅失或減損」，目前仍是以硬體的建物是否受毀損為標準。（陳韋綸，2014a）

7月14日召開的都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱都審會），針對古蹟文萌樓「究竟要不要劃入都市更新範」進行討論，當天兩派爭議未有結論僵持不下，但建商堅持希望將文萌樓劃入都更，甚至揚言沒劃入文萌樓、都更案就不做了。最後由主席都發局長邊泰明主導，再給建商兩個月，往「文萌樓劃入都更、捐贈成公益設施」再協調。月底，前公娼自救會副會長麗君在她以身捍衛的文萌樓中自然往生過世，遺言仍要求文化局應徵收文萌樓。日日春緊接著發動「七七傳承·娼運興隆」的系列行動，要讓文化局面對文萌樓保存的根本問題：像文萌樓這類特殊的文化資產，軟體意義遠大於硬體的保存價值，

文化局是否能正面肯定文萌樓的價值是在於「人」而非僅是「物」呢？

在一連串的緊密行動之後，文化局長劉維公終於正式公開回應，日日春和文萌樓有不可或缺的關係，他說：「文萌樓沒有日日春就沒有生命力。」（游蓓茹，2014）且「不允許屋主以兩面手法玩弄古蹟，以市府財力及社會支持，不排除徵收文萌樓。」（蔡亞樺，2014），以及林麗萍提出的管理維護計劃中必須有「與日日春合作」、「保留公娼精神」的具體內容，這也將是文化局的審查標準。（陳韋綸，2014b）然而文化局也並非沒有但書，市府一再以要求屋主提出「管理維護計畫」作為是否徵收的指標，屋主要找學者專家也並非不可能，實則徵收的不確定性仍非常高。

8月底的都更協調會中，建商與屋主價錢仍沒喬好，雙方表態願意將文萌樓劃出都更範圍。（王立柔，2014）日日春認為屋主只是待三審定讞、可以合法的迫遷日日春，之後再參與都更。文萌樓一路是被投機客林麗萍與建商綁架的肉票，雙方藉此要求高額的都更暴利，那麼劃出都更範圍，只是綁匪暫時沒有拿到贖金，但文萌樓還是在綁匪手上。要能把肉票救出來，唯一的方式只有文化局徵收。日日春努力爭取文萌樓劃出都更範圍，在9月29日召開的第二次都審會中終於取得初步成果，委員會決議將文萌樓劃出。然而，在都更案事業計畫核定之前，都有翻案的可能。（日日春關懷互助協會，2014c）在這場維護文化公共資產，對抗都更投機暴利的私權至上的遊戲規則裡，日日春仍舊辛苦奮戰著。

參考文獻

- Aalbers, Manuel B. 2008. "The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis." *Competition & Change* 12(2): 148-66.
- Harvey, David. 1977. "Government Policies, Financial Institutions and Neighborhood Change in United States Cities." In Michael Harloe (ed.) *Captive Cities: Studies in the Political Economy of Cities and Regions*, 123-139. London: Wiley.
- _____. 1982. *The Limits to Capital*. Oxford: Blackwell.
- _____. 1985. *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Oxford: Blackwell.
- _____. 1989. *The Condition of Postmodernity: An Enquiry into the Origins of Cultural Change*. Oxford: Blackwell.

- Harvey, David. and Chatterjee, Lata. 1974. "Absolute Rent and the Structuring of Space by Governmental and Financial Institutions." *Antipode* 6: 22–36.
- 日日春關懷互助協會。2013a。〈2013民間版台北古蹟日：「走訪瀕危古蹟」系列活動〉。《苦勞網》，<http://www.coolloud.org.tw/node/75594>。2014/09/27。
- _____。2013b。〈日日春二審敗訴古蹟公共性不敵房地產炒作公娼活歷史即將被迫出走？〉。《苦勞網》，<http://www.coolloud.org.tw/node/72407>。2014/09/27。
- _____。2013c。〈搶救妓運古蹟文萌樓，文化局責無旁貸〉。《苦勞網》，<http://www.coolloud.org.tw/node/76953>。2014/09/27。
- _____。2014a。〈文萌樓都更事業計畫公聽會全紀錄〉。《日日春關懷互助協會》，<http://coswas.org/archives/1524>。2014/9/27。
- _____。2014b。〈2014/9/29文萌樓第二次都更審議〉，<https://www.facebook.com/coswas.org>。2014/09/29。
- _____。2014c。〈2014/9/29文萌樓第二次都更審議〉，<https://www.facebook.com/coswas.org/photos/a.10152794125403824.1073741835.369779613823/10152794126098824/?type=1&theater>。2014/09/30
- 王立柔。2014。〈文萌樓爭議 屋主、建商同意劃出都更範圍〉。《風傳媒》，<http://www.stormmediagroup.com/opencms/news/detail/e7dd0580-2f6d-11e4-94ac-ef2804cba5a1/?uuid=e7dd0580-2f6d-11e4-94ac-ef2804cba5a1>。2014/09/28。
- 台北市文化局。2006。〈歸綏街文萌樓〉，<http://www.culture.gov.tw/frontsite/cultureassets/caseBasicInfoAction.do?method=doViewCaseBasicInfo&caseId=AA09705000068&version=1&assetsClassifyId=1.1>。2014/09/26。
- 吳若瑩。2009。〈性／感地誌—公娼館文萌樓的保存與大稻埕性／產業地景〉。國立台灣大學城鄉研究所碩士論文。
- 郭安家。2013。〈容移分配喬不攏 文萌樓周邊都更瀕破局〉。《自由時報》，<http://news.ltn.com.tw/news/local/paper/714879>。2013/09/18。
- 陳韋綸。2014a。〈反炒作古蹟，籲收歸國有，日日春遊行，守護文萌樓〉。《苦勞網》，<http://www.coolloud.org.tw/node/79287>。2014/09/28。
- _____。2014b。〈麗君過世，日日春送訃聞 徵收文萌樓？劉維公：再等等〉。《苦勞網》，<http://www.coolloud.org.tw/node/79566>。2014/09/28。
- 游蓓茹。2014。〈文萌樓維護計畫 屋主逾期未提將挨罰〉。《自由時報》，<http://news.ltn.com.tw/news/local/paper/800894>。2014/08/01。
- 黃師樵。1953。〈大稻埕繁華記〉。《臺北文物》2（3）：53-56。
- 楊金嚴。2001。〈公娼月底廢除 期待老街注入活力 歸綏街周邊將進行更新〉。《聯合報》2001/3/11：18。
- 劉鴻濃、張榮哲。2012。〈配合文萌樓都更案 台銀即將標售土地 國家資產私有化 一同到場見證〉，<http://coswas.org/archives/1444>。2012/11/08。

蔡亞樺。2014。〈搶救古蹟文萌樓 不排除徵收〉。《自由時報》，<http://news.ltn.com.tw/news/local/paper/793876>。2014/07/07。

Wen Men Lou: Preservation of Historical Brothel and the Campaign of the Collective of Sex Workers and Supporters (COSWAS)

Wang Fang Ping

PhD. Candidate, Social and Population Institute, Chinese People's University, PRC

Chang Jung-Che

Former Coordinator of the Committee for the Preservation of *Wen Meng Lou*,
COSWAS

Translated by Agnes Khoo

Abstract

Wen Meng Lou is a city-designated heritage building nearly a hundred years old. It is also the first heritage site to symbolize the sex workers and sex workers' movement of Taiwan. It has not only witnessed the transformation of the sex industry in Taipei city over the last century, it was also the headquarters for the movement against the abolition of licensed prostitution, which emerged in 1997. As a result of COSWAS' tireless campaigning, *Wen Meng Lou* became a city heritage site in 2006.

After the abolition of licensed prostitution in 2001, the stigma against the sex industry and its peripheral businesses, as well as the aging of buildings like *Wen Meng Lou*, have made profiteering through urban regeneration that would require these buildings to be demolished and rebuilt into something else rather attractive to local residents. A construction company, in expectation of huge profits, has included nearly 70% of public land, stretching from Gui-shui Street to Ling-hsia Road in its urban regeneration plan, which includes the land where *Wen Meng Lou* stands on.

Land speculators like Liu Shun-fa and Lin Li-ping bought *Wen Meng Lou*

for NT\$ 3,300, 000 in March, 2011 and tried to evict COSWAS so that they could sell the building for NT\$ 4.1 billion. They did not want COSWAS, as the official manager of the building, to obstruct their plan. Consequently, *Wen Meng Lou* became a pawn between the construction company and land speculators. The historical value of *Wen Meng Lou* as a heritage site; as a publicly-owned building with great significance to the Taiwanese is sidelined as a result of urban regeneration, and to make way for mainstream values like the sanctity of private property and profits.

COSWAS as a tenant of *Wen Meng Lou* has been campaigning against this, educating the public on the implications of the sale of the land by the Bank of Taiwan. The bank by doing so, has become an 'ATM' of urban regeneration projects; facilitating the privatization of public assets, so as to enrich construction companies and speculators. Faced with the threat that the historical value of *Wen Meng Lou* and the importance of its 'public-ness' will be lost forever, COSWAS has initially agreed to a compromised plan, to "Participate in Urban Regeneration but Retain Land and Buildings as Public through Donation". Thus, COSWAS demands *Wen Meng Lou* to be excluded from urban regeneration and for the Taipei City Bureau of Culture to adopt it instead. This is to prevent *Wen Meng Lou* from becoming yet another tool of profiteering speculators and to free itself from the stranglehold of profiteers like Liu Shun-fa, Lin Li-ping and their accomplices.

Currently, COSWAS has succeeded but it is still unclear if the heritage site can remain as a public cultural asset. Nevertheless, COSWAS is determined to fight against privatization of land for profits. This case study highlights the consequence of the demise of Taiwan's manufacturing sector and the relentless de-regulation and liberalization of Taiwanese economy under neo-liberal globalization since the end of 1990.

Keywords

Wen Meng Lou, Urban Regeneration, "Floor Area Ratio" Transfer, Public Land, Cultural Heritage, Heritage Site