

新北市政府 106 年度自行研究報告

公益信託運用於古蹟保
存維護之探討

研究機關：新北市新莊地政事務所

研究人員：張瓊文

研究期程：1 年

目錄

一、研究動機.....	2
二、文萌樓.....	3
(一)地理位置.....	3
(二)文萌樓簡介.....	4
(三)文萌樓事件爭議.....	8
三、公益信託.....	11
(一)公益信託之意義.....	11
(二)公益信託之運作架構.....	12
(三)國外古蹟管理與公益信託之運作.....	14
(四)國內應用信託於古蹟管理之現況.....	21
(五)文萌樓之保存維護.....	24
(六)文萌樓之古蹟價值.....	24
(七)文萌樓認購意向書募集計畫.....	26
四、文萌樓保存維護之公益信託.....	28
五、結論與建議.....	31

一、 研究動機

位於臺北市大同區歸綏街巷弄中的「文萌樓」，建於日治時期，存在至今，不僅建築外觀留有當時日本人移植歐洲巴洛克建築的元素，內部陳設仍保有過去公娼時期性產業工作的空間格局，加上長期推動性文化議題之日日春關懷互助協會長期進駐，使文萌樓兼具歷史意涵與性文化保存之價值，二〇〇六年，台北市文化局指定文萌樓為市定古蹟，自此文萌樓建築受古蹟相關法規之保護。

然而這棟建築目前正面臨著產權爭議，建物產權因新舊屋主間之移轉，承租人日日春關懷互助協會與原屋主的租約，因未經公證、未定租期，不得拘束新屋主，在新屋主不願續租的情況下，必須遷出文萌樓，現任屋主與日日春關懷互助協會自二〇一一年爭訟自今。

以私有產權角度看，日日春關懷互助協會與原屋主租約不得對抗新屋主，繼續進駐文萌樓並無適當權源，於法不合，然以古蹟保存角度而言，文萌樓古蹟價值除本身建築具歷史意涵，亦因日日春關懷互助協會長期進駐推廣性文化議題所創造出的軟體價值，兩者相得益彰下所彰顯的古蹟價值。新屋主取得建物產權

後，雖無破壞或摧毀文萌樓本身建築之作為，然要求日日春關懷互助協會遷出，未來文萌樓恐只剩建築空殼與性文化空間格局，缺乏相應妓運團體的解說與教育推廣，恐非古蹟保存之原始初衷。

因此，引發本文的研究動機，探討未來文萌樓保存維護可能的方向。首先釐清現任屋主與日日春關懷互助協會歷次判決的產權爭議，蒐集國內外古蹟保存之案例，並藉由日前日日春關懷互助協會向社會公眾提出的「認購文萌樓計畫」，思考未來如何將文萌樓之保存維護運用在公益信託上，保障其未來獨立運作，發揮古蹟最好的價值。

二、 文萌樓

(一) 地理位置

文萌樓位於台北市大同區歸綏街 139 號 (圖 1)，屬於大稻埕之範圍，為台北市最早發展的區域之一，土地使用分區為商業區 (圖 2)。



圖 1 文萌樓位置圖



圖 2 文萌樓土地使用分區圖

(二) 文萌樓簡介

1. 建築型態¹

文萌樓周遭建築最早皆為清代土角厝，建於 1924—1925 年間，為二層樓建築，由外觀形式推測，文萌樓與周遭建築為同一時期所建，皆為「四柱三窗」的形式，立面外觀與其右側建築同樣貼有「防空磚」，約為 1941 年所貼。此外，文萌樓建築內部空間具有不連續性，磚塊亦有不同色澤、尺寸，可看出數個不同時期的空間營造與變動，顯示出鄰里在經濟資源有限下自力營造競爭空間的庶民生活印記。文萌樓內部為公娼執業、盥洗、宿舍等空間，現今文萌樓仍大致保留了公娼館時期的格局與擺設，2006 年被台北市政府指定為市定古蹟。

¹ 主要內容參考日日春關懷互助協會，2008，『市定古蹟歸綏街文萌樓調查研究及保存計畫總結報告書』。

2. 產業發展²

自 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）。日治時期，1898 年，艋舺設置妓女戶，日本政府開始施行管理制度，為台灣公娼制度初始。到了 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）。

1956 年國民政府公布《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。但由於廢娼與現實脫節，政府延長公娼營業時間，並 1969—1973 年增訂「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。

1997 年台北市市長陳水扁宣布廢娼，多家公娼館成立公娼自救會，而文萌樓為其中參與人數最多且最積極的一家店，並作為抗爭總部。1999 年公娼自救會爭取到兩年緩廢期限，因此文萌樓重新開張，「日日春關懷互助協會」成立。2001 年緩廢期限屆滿，

² 主要內容參考王芳萍、張榮哲，2014，「古蹟文萌樓與日日春運動」，《台灣人權學刊》，2（4）：151-168。

台北市公娼文化正式走入歷史。日日春關懷互助協會向文化局提案，希望透過保存性產業空間，保留台灣本土娼妓文化中的庶民生活經驗歷史，也透過舉辦活動讓民眾了解公娼文化與古蹟保存的重要性。

3. 日日春關懷互助協會（以下簡稱日日春協會）

日日春協會由公娼自救會的成員所組成，關注性產業政策及前公娼轉業，並持續與民眾與政府對話，推動性交易除罪化／合法化運動。協會承租文萌樓，除維護文萌樓古蹟外，也在樓內舉辦導覽及展示的活動，保留台灣公娼歷史文化，並讓民眾能夠參與性議題的討論，了解台灣早期公娼文化特別的意義與建築物的歷史價值。

4. 歷史價值

文萌樓於 2006 年被台北市政府指定為市定古蹟成為台灣第一個被保存的性產業空間，指定理由為（台北市文化局：2006）：

（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。

此外，日日春協會認為文萌樓是去除性產業汙名及爭取妓權重要的運動基地，不但記錄了城市變遷下的性產業歷史，也是妓權運動的肇發地。

5. 產權更替

文萌樓土地所有權為台灣銀行所有，建築物（文萌樓本體建築）則為私人所有。1997年台北市政府宣布廢娼，許多公娼館群起抗爭，文萌樓遂成為公娼自救會的抗爭總部，日日春協會（前公娼自救會）與原屋主訂定「不定期租賃契約」，二樓由原屋主使用，一樓則由日日春協會租用，但該契約未經公證也未定期限。文萌樓本由日日春協會租用及管理，以承租的方式進行維護，於此推廣經營各種性議題的展示與討論。2006年被台北市政府指定為市定古蹟，往後所有權人欲出售時，依據文化資產保存法第28條³之規定，台北市政府文化局有優先購買權，但台北市文化局

³ 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。」

於 2011 年主動放棄承購⁴，文萌樓遂由林麗萍（以劉順發名義）購買取得產權，並欲參與都市更新，於是以「屋主」身分要求日日春協會遷出。

（三）文萌樓事件爭議

2011 年取得文萌樓建物所有權的林麗萍，欲參與都市更新計畫，遂要求長期承租文萌樓的日日春協會必須搬遷，甚至對其提告。將文萌樓劃入都市更新的範圍，雖然古蹟依文化資產保存法不能拆除，但所有權人仍可透過權利變換的方式獲利，而建商也可透過捐贈公益設施的方式獲得容積獎勵。日日春協會認為林姓屋主以提告的方式，一再要求經營文萌樓許久的日日春遷出，已經危害文萌樓的古蹟價值，依據文化資產保存法第 24 條，文化局應該積極表態、介入，要求屋主限期改善，甚至徵收文萌樓，但台北市文化局長劉維公堅持文化局作為公務機關，必須尊重私有財產權，面對日日春訴求公權力介入，劉維公認為，一切都應該等待屋主提出的維護管理計畫，不能「未審先判」，否則可能違法（邱彥瑜、蘇品銓，2014）。

2014 年 9 月由都審會做出將文萌樓劃出都更範圍的決議。但

⁴ 台北市文化局於 100 年 2 月 24 日以北市文化二字第 10030950900 號函覆，不主張優先購買權。

林姓所有權人提告的「侵占訴訟」仍持續進行，持續要求日日春協會搬遷。日日春協會在網路上發起「贖回文萌樓：募集 10,000 的好人客合購文萌樓」的集資行動，希望透過 10,000 人次認領每股 330 元的方式，主動提供 330 萬的成本價，以敦促市政府加速「價購」文萌樓的談判。而林姓所有權人則主張不都更，將自行處理與維護。但日日春協會則擔心若日後林姓所有權人取得土地所有權，以及要求協會搬遷會破壞珍貴的文化古蹟。

1、產權爭議面

2011 年林麗萍（以劉順發名義）取得產權，欲參與都市更新，與原屋主達成協議，同意原屋主繼續使用二樓，但一樓部分則要求日日春協會返還，甚至對日日春協會提出告訴。日日春協會一審、二審皆敗訴，但在前年年底，最高法院廢棄前審判決，發回高院更審。最高法院 103 年度台上字第 2241 號判決認定，文萌樓是「未經登記的建物」，劉、林並非嚴格定義的「所有權人」，因此不得引用民法之物上請求權來迫遷日日春。然而，最新一次判決，臺灣高等法院民事 103 年度上更(一)字第 138 號，判日日春協會敗訴，現任屋主依民法第 184 條第 1 項規定，請求日日春協會將系爭建物一樓部分騰空遷讓返還，為有理由。

從歷次判決下來，現任屋主依民法第一七九條、第一八四條第一項、第九六二條及類推適用民法第七六七條第一項等規定，對上訴人為同一聲明之請求，請求本院擇一為其有利之判決，且因日日春協會與原地主的租賃契約，未經公證、未約定期限，民法四二五條買賣不破租賃之規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之，是以其租約並不得對抗現任屋主，故多數判決皆判日日春協會敗訴必須遷出，從產權爭議面看來，日日春協會已無正當權源繼續租用。

2、古蹟保存面

文萌樓早期為公娼館，保留了早期公娼文化及歷史建築特色，深具文化意義。在軟體面，文萌樓為少數被保存為古蹟的合法性產業空間，留有台灣本土娼妓文化中的庶民生活經驗歷史軌跡。而在軟體面，日日春協會持續致力於爭取性工作除罪化／合法化、保障性工作者人權與性產業去汙名化，長期關注性產業政策及議題，讓台灣早期公娼文化得以保存，並讓民眾可以了解及參考討論。若文化古蹟遭受破壞，則無法再恢復。

此事件爭議為私人所有權與開發利益是否能夠凌駕於文化資產保存的公共利益上。單純以產權爭議看文萌樓權屬，日日春

協會明顯無適當權源，在現任屋主不願續租的情況下，日日春協會必須遷出乃屬自然，然文萌樓蘊含著軟硬體之古蹟價值，面對產權爭議與古蹟保存間的衝突，下一章將援引各國古蹟保存運用公益信託的案例，作為文萌樓保存維護努力的方向，試圖從中尋求國外經驗探討之。

三、 公益信託

(一) 公益信託之意義

各國對公益信託的認定以及定義各有其法源解釋。如美國律法指出：公益信託乃是對於財產的一種信任關係，…委任一人保管其財產，並附有為慈善目的而處理該財產之責任。日本律法則定義：慈善家等個人或法人以自己的財產，基於一定公益目的（發給獎學金、補助自然科學、國際互助與交流、保護自然環境等），將財產信託予受託人，受託者為實現委託人公益目的而為信託財產之適當管理、運用稱之（曾維莉、陳慧如、黃守良，2013：1）。

依據我國信託法所言，稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係（信託法第一條）。而依信託

目的及受益人的對象的不同，可分為私益信託與公益信託。私益信託是委託人為了自己和其他特定人的利益而設定的信託；公益信託則是以慈善、文化、學術、技藝、宗教、祭祀或其他以公益為目的之信託（信託法第六十九條）。

（二） 公益信託之運作架構

公益信託的關係人有委託人、受託人、受益人、信託監察人。委託人以設立公益信託為目的，將財產權委由受託人管理或處分。委託人與受託人之間會簽定信託契約，決定信託財產及受託人營運權限，並以不特定多數人為分配收益的受益人。

由於公益信託係以社會全體之利益為目的，即不特定多數人之利益，故目的事業主管機關及信託監察人也扮演重要角色。目的事業主管機關，除了許可受託人、公益信託的設立（信託法第七十條），也監督受託人，得隨時檢查信託事務及財產狀況，於必要時並得命受託人提供相當之擔保或為其他處置；受託人應每年至少一次定期將信託事務處理情形及財務狀況，送公益信託監察人審核後，報請主管機關核備並公告之的申請、許可、監督（信託法第七十二條）。信託監察人則於公益信託設立時一併申請之，應經目的事業主管機關之許可後，對受託人之信託事務行內部監

督，使公益信託為公益之經營而符合不特定受益人之利益。就信託監察人之選任、職權及解任等，適用信託法第五十二條以下之明確規範。

公益信託為信託的一種，因而有關公益信託之運作，除信託法第八章有特別規定外，其餘均有其適用。綜上，公益信託之運作架構可參見圖 3。

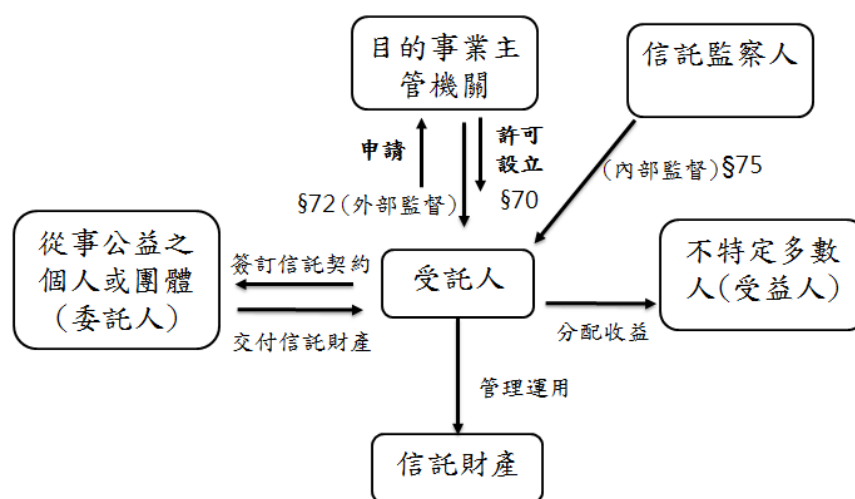


圖 3 公益信託之運作架構

(參考資料：國泰世華銀行

https://www.cathaybk.com.tw/cathaybk/trust/trust_2_1_6.asp)

(三) 國外古蹟管理與公益信託之運作

信託⁵的觀念，起源於英、美等海洋系國家，是一種為他人利益管理財產的制度。最初英國於1895年創立，目前日本、馬來西亞、巴拿馬、澳大利亞與美國等國家，均利用國民信託的概念來從事自然環境與人文古蹟的保存。國外以信託方式進行古蹟維護與再利用的起步較早，而且風氣較盛。故，本部分將對英國、美國、日本的國民信託與組織做初步的介紹與探討，期能藉由他國經驗，讓古蹟透過國民信託專業的管理，推動古蹟的再利用以活化再生，並做為我國古蹟管理與公益信託之運作之參考。

1、 英國

英國的國民信託組織（National Trust in England, Wales and Northern Ireland，以下簡稱National Trust）是全球的國民信託運動創始者，於1895年由英國由三位慈善家成立。成立信託的目的在於保存英格蘭、威爾斯、和北愛爾蘭的濱海沿岸、鄉村和建築，

⁵ 信託設立目的不同，信託被劃分為公益型態及私益型態。公益型態的信託又分為兩種：「國民信託」、「公益信託」。「國民信託」以公共財的保存活用為目的，由私人捐款設立，非營利非政府組織，可結合具官方性質之信託基金執行國家福利事務。「公益信託」以慈善事業或公共利益為目的，透過企業力量投入公益事業、關懷社會弱勢、善盡企業社會責任，是非營利組織，針對設立宗旨投入關注之特定公共議題(李威蒂，2011：20)。但依我國信託法觀之，我國並未具有國民信託一詞，其中執行公共財的保存活用等國家福利事務之公益型態的公益信託或可比擬為國民信託(李威蒂，2011：19)。故，本篇以英、美、日的國民信託，為我國古蹟管理之公益信託參考的對象。

期以透過大眾募款購買、地主捐贈等方式取得多處重要生態環境以及歷史建物，以公益信託方式永久保存這些珍貴的自然及文化遺產，並將這些資產對公眾開放，訴求「For ever, for everyone」。

該信託組織之結構，主要包括理事會、營運委員會、理事小組及其四大任派委員會。以理事會（Council）為最高決策機關，有主席（Chairman）決定組織大方向的政策，理事會再指派營運委員會（Board of trustee）運作其政策，理事小組任命秘書長（Director-General），主導行政團隊（Executive Team）。理事小組下再設任派委員會（Appointments Committee）負責推薦適合的人才外，高階管理人員薪酬委員會（Senior Management Remuneration Committee）、審計委員會（Audit Committee）、投資委員會（Investment Committee）等四大委員會各職所司幫助理事小組。組織內部架構也會影響財產的管理與保存，英國國民信託組織採用專責單位的方式，由不同專責單位負責該部門的運作，促使該目的能更確實達成⁶。

信託組織主要以會員會費、商業活動收入、遺產捐贈與公開募捐等方式籌措資金，而非透過國家直接補助⁷。而信託組織透

⁶ 台灣環境資訊協會，環境信託專欄，<http://www.e-info.org.tw/zh-hant/4914>，取用日期：2017.05.18

⁷ 同註 1。

過三種方式取得土地或是建物之使用權。第一為委託人(地主)自行捐獻，包括贈與、遺贈給國民信託組織。第二為信託組織直接向地主購買，藉由會員之會費、捐款或組織營運之所得(如門票收入、旅館、餐廳、商業活動、樂透彩卷盈餘滙注等收入)，以集資的方式獲取財產所有權。第三，信託組織與業主簽訂契約，雙方互相合作，由信託組織協助地主進行歷史建物與自然環境之保存，地主遵守保存條款內所列之保存事項，同時於保育協定內所簽署的保育事項享有免稅的利益。(林純存，2007：2-13；林正陸，2004：30)(參考圖 4)。

英國國民信託組織透過向民眾募集資金，亦即民眾將資金受託予信託組織進行資產管理，並協助其他業主或團體進行歷史與自然環境保護工作，如今已成功保存了約 272659 公頃的土地、19 座城堡、164 間具有歷史意義的房舍、233 座花園、75 座地景公園、1000 個歷史紀念碑和超過具有考古價值的位址 40000 處與成功保護了 570 英里的海岸線，為現今英國參與人數最多與影響力最大的信託組織(林正陸，2004：28)。

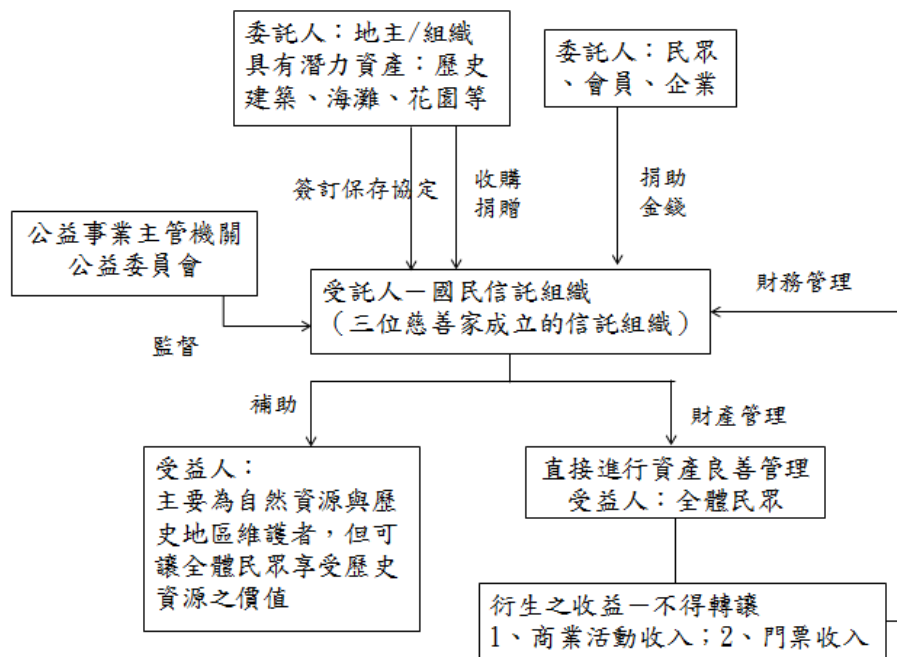


圖 4 英國國民信託運作圖

(資料來源：林純存，2007：2-12)

2、 美國

美國的史蹟維護國民信託組織(The National Trust for Historic Preservation)成立於 1949 年，主要法源為該年公佈之全國史蹟信託組織憲章，由 Finley 與國家公園局幾位人員共同推動。其成立目的為保存歷史資產，並致力於美國社區復甦活動，提供領導、教育、倡導以及資源保護等知識。該組織為一個民營的非營利會員組織，其信託模式大抵依循英國國民信託。財務來源也主要以會員會費、商業活動收入、遺產捐贈與公開募捐等方式籌措資金。不同的是，信託組織取得土地或是建物之使用權的方式，為取得地

役權。地役權，為不動產中的部分權利，所有權人仍擁有該項財產但移轉地役權至持有地役權的組織。持有地役權的主體為政府單位(如各州的歷史維護部或地方歷史維護委員會)與非營利團體，透過信託組織取得之地役權，可進行保護，隨後並可於公開市場上出售給予具有維護熱誠的買者(林純存，2007：2-18、2-19)(參考圖 5)。

由美國經驗發現，其信託組織承襲於英國，但主要透過地役權讓與之方式，建立所有權人與信託組織間之關係以進行歷史古蹟保存。信託組織經由地役權進行歷史建物保存之工作，並可再移轉至具有保存熱忱之人，藉由古蹟財產權配置達到古蹟保護維修與後續永續管理之目的(林純存，2007：2-23)。

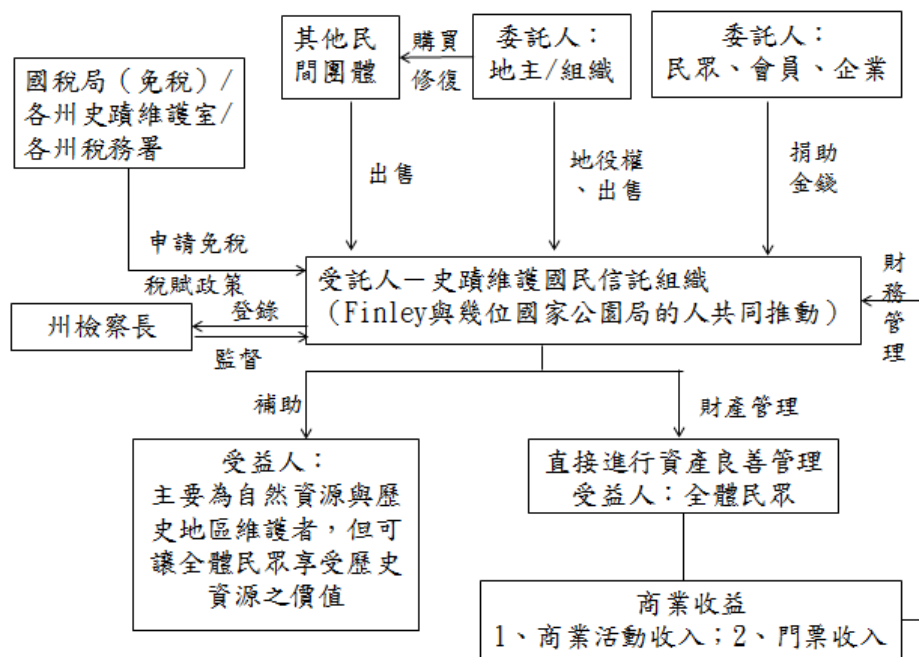


圖 5 美國國民信託架構圖

(資料來源：林純存，2007：2-20)

3、 日本

日本國民信託(Japan National Trust, JNT)為避免自然環境或歷史建物遭受破壞，而向國民募捐收買土地、建造物或定保存契約的一種方式。日本國民信託以 1992 年成立的日本國民信託協會 (The Association of National Trust in Japan)為主要推行國民信託運動的團體，其為一非營利性質的社團法人，主要以從事傑出自然環境與歷史古蹟的保存、國民信託概念的推廣、相關國民運動團體的交流與協助、從事環境教育的推廣與促進政府提供相關經濟上的優惠等為其主要宗旨，為現今日本最大的國民信託組織(林正陸，2004：34)。日本國民信託取得土地或是建物之使用權的方式是和英國類似，係透過地主的捐贈、寄贈或契約、信託組織直接購買等。而地主贈與土地建物也同時享有政府給予的稅賦優惠。若資產的地價較低者，信託組織可透過收購方式進行歷史資產與自然環境之維護，若為地價較高者，則以簽訂協議方式進行維護(黃素絹，1999：76；林純存，2007：2-25)。

日本國民信託組織成立信託的方式，主要以公益信託與公益

法人為推動方式，在委託人部分可分為以企業或個人的遺囑和契約所設立的基金型信託，與利用宣言信託的方式邀集公眾與國民信託組織成為委託人，以集資的方式推動保育工作的進行，日本國民信託的受託人因委託人的不同可分為兩類，分別為接受企業或個人獨立契約的金融機構，與成立宣言信託的公益法人，現今日本僅能以委託資金的方式進行保育工作，因此信託財產的部分均為資金，並受相關監察人之監督(許獻彰，2002；林正陸，2004：35) (參考圖 6)。

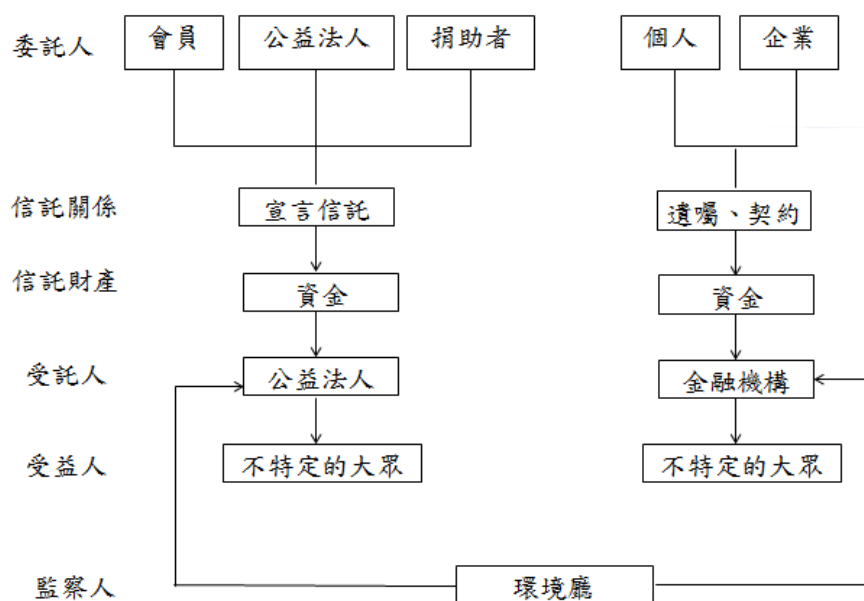


圖 6 日本國民信託架構圖

(資料來源：許獻彰，2002；林正陸，2004：35)

綜合英、美、日的經驗觀之，英國國民信託制度與配套機制

較完善。英國國民信託同時結合國會通過設立之文化資產樂透基金(Heritage Lottery Found)、大樂透基金(Big Lottery Found)、全國文化資產紀念基金(National Heritage Memorial Fund)共同合作，以英國樂透彩券盈餘挹注具國民信託資金，並開放餐飲、旅館、渡假別墅等物產再利用消費之商業項目，以確保資金來源(李威蒂，2011：63-68)。此操作模式可作為我國文化資產保存國民信託機制之參考。此外，在國民信託組織推動過程中，民間社會的力量是很重要的。相較於英國的政府扮演較強有力角色，日本則是由下而上推動的發展形式，由居民與地方自治體發起的保存運動，喚起對居住環境的認同、保存文化古蹟的意願，並透過媒體的大事報導、專欄的評述，而發起的自願捐助行動，以購買急迫需要保存的標的物。這是民眾力量集結的具體呈現，以對抗財團的炒作，或政府不當的行政措施，也是信託得以運作的關鍵。因此，現今於我國同樣蓬勃發展的民間社會力量，或許學習日本的經驗，將信託致力於古蹟文化資產的保存上，具有一定程度的可操作性。

(四) 國內應用信託於古蹟管理之現況

國內不管是民間社會團體或是國家行政部門，推動古蹟保存

運動歷經多年運作⁸，目前我國的文化公益信託，由臺北市首先推動，透過向大眾募集資金之方式進行古蹟維護，2004年「公益信託台北市古蹟保存與發展基金」正式啟動，是台灣第一件文化公益信託。由建華金控旗下安信信用卡公司於2003年9月發行「台北好玩卡」，將持卡人每筆消費金額提撥千分之三點五做為公益信託基金，並由建華銀行擔任信託受託人。期望透過發卡、消費、捐助及信託機制，匯聚民眾小錢，聚沙成塔，形成全民共同參與模式，讓台北城內一百一十四處古蹟加速維護與修復。同時，亦將加強培訓古蹟導覽義工，協助民眾更深一步認識台北的歷史與文化，讓台北古蹟不僅是假日休閒的好去處，更可成為全民歷史啟蒙教育的起點⁹。

而後國內關於古蹟維護的公益信託，漸被各界所關注。另一個成功的案例是「台北古蹟公益信託基金—北投古蹟專案」。由八頭里仁協會運用公益信託模式，推動新北投車站風華重現。此種由社區非營利組織發起的公益信託基金，具有聚眾性、永續性、方便性、安全性、制約性之特性。以方便性而言，捐款者可於全

⁸台灣古蹟保存的歷史可追溯日據時期，有民間組織分別進行了一連串的調查與研究工作。但光復時期、國民政府遷台至實施戒嚴時期階段，古蹟保存運動幾乎呈現了停滯現象。直至1960、1970年代，大量的城鄉移民集中城市，工業區的設立與都市的土地開發，許多重要古蹟於一夕之間遭受破壞，而後興起1970年代的鄉土運動，政府才開始重視古蹟保存，1982年政府公布實施「文化資產保存法」才揭開國內古蹟保存的篇章(黃素絹，1999：2-3)。

⁹永豐金控，http://www.sinopac.com/news/release01/news_940121.asp，取用日期：2016.05.19。

省永豐銀行進行臨櫃或劃撥捐款，亦可申辦「台北好玩卡—北投古蹟專案」信用卡進行捐款，NPO 組織亦可節省管理基金人事成本，將人力資源用於推行勸募行動，以擴大募款效果。以安全性而言，由銀行負責管理一切捐款，除可提高捐款責信度外，更可杜絕 NPO 組織因人事更迭，所產生人謀不臧等情事。以制約性而言，「北投古蹟專案」是一種公私協力，因而公部門對於如何協助、輔導使其穩步成長，負有不可卸責及公益信託政策成敗的制約性，而且北投古蹟專案自成立開始，便受託於永豐金控，並由產、官、學界組成諮詢委員會以監督基金動支，如此將可收防微杜漸之實效¹⁰。

總言之，相較於國外行之有年的國民信託制度，國內公益信託的運作才剛起步，但以目前台灣的施行經驗觀之，公部門、信託業及非營利組織三部門間的協力治理，是邁向公益信託健全性的可行方向。尤其若能有效結合民間資源，透過社區居民、非營利組織高度的社區參與動員，募集資金並眾志成城，不僅有助公益信託制度的實踐，進而妥善保存文化資產，也能將社區營造的精神發揮至淋漓盡致。

¹⁰台灣環境資訊協會，「運用『公益信託』模式推動新北投車站風華重現運動」，<http://www.e-info.org.tw/zh-hant/3405>，取用日期：2017.06.19。

(五) 文萌樓之保存維護

參酌上述英、美、日等國古蹟保存維護運用公益信託的例子，各國文化資產運用公益信託的經驗，在高度發展之下，珍貴的文化資產透過非營利組織、政府部門與信託制度確保其價值，可供我國參考。

文萌樓目前所面臨的困境，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，同時，政府對文萌樓之保存採較為消極的維護措施，面對文化資產的保存與資本高額獲利的強大誘因，日日春協會號召，集結民眾力量，發起募捐活動，依循著該募捐計畫的行動，未來若成功買回文萌樓，將交付公益信託，獨立其運作為古蹟之保存維護，對於解決文萌樓目前所面臨的困境，為一個值得努力的方向。

本章試圖探討未來文萌樓交付公益信託後之相關運作模式，以提供後續研究參考及建議。

(六) 文萌樓之古蹟價值

文萌樓的古蹟公共文化財，努力為性產業除罪的反廢娼運動

顯然是文化實踐的核心，而且，反廢娼運動仍然發生中，並非靜止歷史，迥異於名人故居系列可以把歷史故事貼在牆上¹¹，是現在進行式，性產業工作仍有許多層面有待關注。長期關注性產業議題的日日春協會，希望社會能認真面對性產業複雜且牽連甚廣的公共政策問題，而不再只是自道德及救援層面看待，轉而以務實的態度關注性工作的工作環境及相關權益問題¹²。

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。¹³因此，文萌樓的古蹟價值，不僅為保存過去性產業空間之硬體建築與空間，亦是日日春長期推動反廢娼運動、參與妓權運動、從事性產業議題推廣、保障性工作者人權及去性道德汙名之軟體文化價值。臺北市文化局也承認，「文萌樓沒有日日春就沒有生命力」¹⁴，其軟體價值更甚於硬體建築，讓日日春得以繼續

¹¹ 【讀者投書】黃舒楣：行動中的文化資產——日日春綻放而成的文萌樓，網址：<http://opinion.cw.com.tw/blog/profile/52/article/1779>，取用日期：2017.05.18。

¹² 日日春關懷互助協會（Collective Of Sex Workers And Supporters, COSWAS）官方網站，日日春致力推動以下工作：

- 一、進行性產業從業人員勞動環境、勞動過程及勞動條件調查，並協助性產業人員爭取合理的勞動環境及勞動條件。
- 二、研討各國性產業政策及其優劣，並推動社區居民做台灣性產業政策之討論。
- 三、宣導愛滋防治，提倡安全性行為。
- 四、維護性工作者人權，反對強迫性勞動及人口販賣。
- 五、從事性產業歷史研究，平反性產業汙名，建立性產業文化資產。

網址：<http://coswas.org/about>，取用日期：2017.04.18

¹³ 王芳萍、張榮哲，古蹟文萌樓與日日春運動，台灣人權學刊，第二卷第四期，頁153，2014年12月。

¹⁴ 余杰專欄：黃葉仍風雨，青樓自管絃——文萌樓，網址：<http://www.storm.mg/lifestyle/65473>，

進駐於文萌樓，乃發揚古蹟價值應努力的方向。

（七）文萌樓認購意向書募集計畫

自從二〇一一年文萌樓由現任屋主取得後，日日春協會與現任屋主民事爭訟不斷，其間又因周邊有許多都市更新案件正在進行，龐大容積移轉之都更利益，文萌樓恐成為投機客賺取暴利的工具，雖二〇一四年都審會決議，文萌樓被劃出都更範圍，但是否能持續維護文化公共資產，終結淪為投機暴利之工具的循環，仍屬未定數。

在政府不願積極動用徵收、優先購買權等手段介入，而法院判決又往往以私權問題評斷文萌樓爭議時，公益信託的方式或許可以提供文萌樓保存維護的一個解決方案，而日日春協會本身亦有意將文萌樓交付公益信託，故於二〇一五年八月三十一日發起「文萌樓認購意向書募集計畫」，動用民間力量，其網路公布之計畫說明如下¹⁵：

【一、募集目的】

投機客持續綁架文萌樓，覬覦古蹟容積暴利；而台北市文化局對

取用日期：2017.05.20。

¹⁵日日春關懷互助協會網站募集活動，網址：

<https://docs.google.com/forms/d/1c4JtB58pUh3jF31PHfiHpfFrvC4ETnAc7CEUARyNDvWc/viewform>

投機客束手無策，又不願意徵收；法院迫遷迫在眉睫，進入倒數計時。面對這樣的窘境，政府不幹，我們只能號召好人客們來為文萌樓贖身自救，一同合購文萌樓！藉此廣邀好人客一同集氣，同時持續要求文化局、文化部，希望文萌樓買主劉順發、林麗萍能將文萌樓還給公眾，用人民的力量，一起捍衛妓權古蹟的公共文化財。

【二、募集起訖時間】

時間為即日起至募集到總計 330 萬的認購意向書為目標。由於仍不確定投資客林麗萍是否願意出價，本階段為意向書募集，尚不需匯入實質款項。

【三、參與方式】

(一) 填寫認購意向書：認購文萌樓，一股 330 元，募集 10000 股，共 330 萬元！

(二) 支持我們的訴求，並加入「反古蹟投機」連署：反對廢古蹟、文化不是商品，古蹟不容投機、市政府立即將文萌樓收歸公有。

(三) 文萌樓好人客播種方案：歡迎全台各地社會團體、學校、社區的好人客一起加入文萌樓宣講的行列，和日日春一起合作肥皂箱街頭宣講或擺攤，反古蹟投機，人人有責！歡迎與我們聯

繫。

(四) 貧窮青年出創意：歡迎大家發起各種活動一起聲援和推廣「文萌樓贖身計畫」，譬如：文萌樓創意小物設計、揪團文萌樓一日遊等等，請和我們聯繫吧！

【四、後續處理】

(一) 現階段為意向書募集，尚不需匯入款項，待文萌樓買主林麗萍、劉順發願意開價出售後，才會聯絡好人客們匯入款項。募集到的贖金款項，將作為購得文萌樓地上物之用。

(二) 如果成功贖回文萌樓，文萌樓地上物會交付公益信託，未來文萌樓的管理維護及使用方式將會邀請合購人一同討論、共同決定。

(三) 若林麗萍、劉順發開價低於 330 萬，募資有剩餘款項，則同樣交付公益信託，挹注文萌樓妓運精神存續的管理維護營運費用。

(四) 若對方開價高於 330 萬，我們將另行評估後，決定是否追加第二階段的募資計畫。

四、文萌樓保存維護之公益信託

依循著目前日日春協會推出的「認購文萌樓計畫」，本研究

欲續為探討，倘成功贖回文萌樓後，其後續公益信託可能的運作。我國公益信託，於信託法第八章針對公益信託定義、範圍、運作等有概要規定，其第六十九條「稱公益信託者，謂以慈善、文化、學術、技術、宗教、祭祀或其他以公共利益為目的之信託」，對公益信託之範圍做出界定，又依據信託法第八十五條，授權訂定「文化公益信託許可及監督辦法」，為文化公益信託之依循準據。

該計劃書提及，待現任屋主願意開價出售後，便會向意向書簽署者募集款項購買建物文萌樓，購入後交付公益信託，乃屬以維護古蹟為目的之公益信託，其相關角色分析如下：

1、 委託人

日日春協會向公眾募資款項購入文萌樓，交付公益信託，其委託人應為日日春協會。經查日日春協會為「社團法人台北市日日春關懷互助協會」，具有法人地位，民法規定¹⁶，法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力，故本案例中，日日春協會為委託人。

2、 受託人

¹⁶ 民法第 26 條：

「法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。但專屬於自然人之權利義務，不在此限。」

本案例中，應可應用宣言信託的規定¹⁷，日日春協會對外宣言自為委託人及受託人，並邀公眾加入為委託人。以目前來看，日日春協會是最佳古蹟管理者，具有相關專業背景，是以可引宣言信託概念由日日春協會擔任受託人，為文萌樓之保存維護。

3、 受益人

信託法第一條，「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」是以受託人可能是為受益人之利益外，亦可能是為特定目的，故解釋上有可能出現無受益人而僅具特定目的之情形，如以照顧寵物為目的之私益信託。而文萌樓建物之公益信託，乃以維護古蹟為目的之公益信託，屬目的信託，在本案例中，無受益人。

文化公益信託，據信託法及文化公益信託許可及監督辦法之規範，將有目的事業主管機關之外部監督與監察人之內部監督，同時，設有諮詢委員會，由專家學者所組成，對信託活動提供建言，其關係架構大概以圖 8 表示：

¹⁷ 信託法第 71 條：

「法人為增進公共利益，得經決議對外宣言自為委託人及受託人，並邀公眾加入為委託人。前項信託對公眾宣言前，應經目的事業主管機關許可。

第一項信託關係所生之權利義務，依該法人之決議及宣言內容定之。」

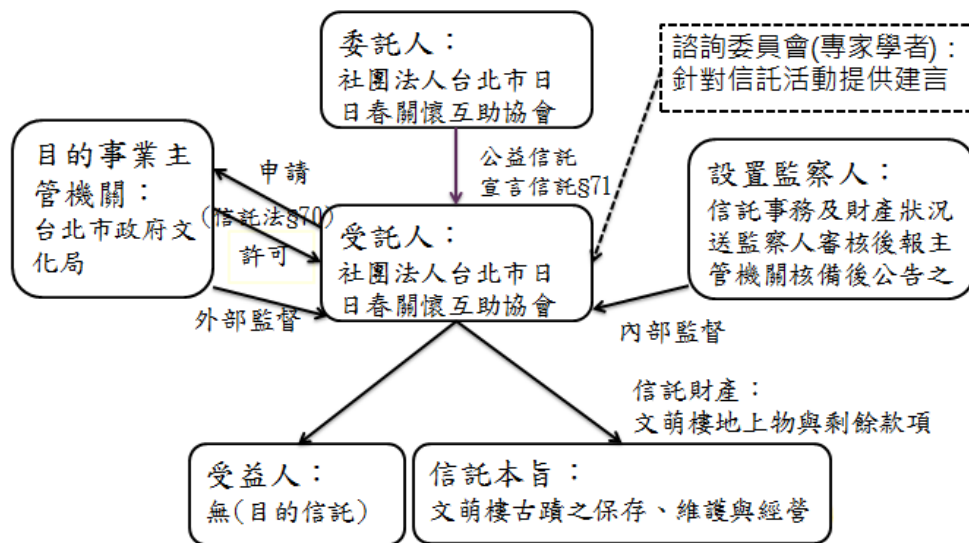


圖 8、文萌樓古蹟保存之公益信託

(本研究自行整理)

五、 結論與建議

古蹟是歷史的見證，也是文化的軌跡，文萌樓是一棟隱身在尋常人家之間的舊娼館，二〇〇六年，臺北市文化局指定為市定古蹟，成為台灣第一座被列為古蹟的「合法性產業空間」。

目前古蹟產權移轉於私人，雖仍受文化資產保護法保護暫不會有拆除的危機，然而新地主無視於日日春協會長期進駐於文萌樓所發揮的歷史意涵與性教育意義，執意要求日日春協會遷出，未來倘日日春協會遷出後，文萌樓恐只剩歷史遺跡，無專業古蹟管理者的幫助，無法發揮其最大價值。

是以本文參酌國外古蹟運用公益信託保存維護的概念，依循著日前日日春協會發起的文萌樓認購意向書募集計畫，探討未來公益信託的運作，惟文萌樓公益信託的關鍵，仍在現任屋主是否願意出售，在目前法院視作私人產權爭議，政府尊重私法自治的環境下，古蹟未來潛在的龐大利益可能誘使現任屋主不願出售，然屋主不願出售，談再多公益信託亦枉然。

本文認為政府在其中扮演重要角色，對於文化資產的保護，法律賦予政府優先購買權、徵收權，惟不管在面對文萌樓事件或者其他古蹟之保存，我國政府皆處於被動的狀態，非有現任產權人確鑿之毀損古蹟事宜，不願輕易動用徵收權等行政措施，此可能為行政體系發展下保守行政氛圍及判決上普遍以私權案件看待有關。在本案中，亦看出台北市政府消極的作為，然而值得一提的是民間發起的募集計畫，迅速募得目標款項，顯示出民間對該古蹟的認同，基於此，我們認為政府應積極協助介入與現任屋主協商，化解目前現任屋主不願出面與日日春協會溝通的僵局，協助日日春協會早日取得文萌樓產權，使其能順利推動文化公益信託。

參考資料

黃素絹，1999，「古蹟保存之經營管理-國民信託之應用」，國立臺灣大學建築與城鄉研究所碩士論文。

許獻彰，2001，「信託制度作為土地保育工具之研究」，國立東華大學環境政策研究所碩士論文。

林正陸，2004，「運用國民信託從事鄉村自然環境之保存與管理－以福寶生態園區為例」，國立臺北大學資源管理研究所碩士論文。

林純存，2007，「應用文化公益信託進行私有古蹟管理」，國立成功大學都市計劃研究所碩士論文。

日日春關懷互助協會，2008，『市定古蹟歸綏街文萌樓調查研究及保存計畫總結報告書』。

李威蒂，2011，「文化資產保存國民信託機制探討」，國立臺北科技大學建築與都市設計研究所碩士論文。

曾維莉、陳慧如、黃守良，2013，「落實公益理念的另一種選擇」，南華大學非營利事業管理學系研討會特刊前言，頁 1-20。

王芳萍、張榮哲，2014，「古蹟文萌樓與日日春運動」，『台灣人權學刊』，2(4):151-168。

日日春關懷互助協會－文萌樓認購意向書募集計畫，網址：

<https://docs.google.com/forms/d/1c4JtB58pUh3jF31PHfiHpFrvC4>

[ETnAc7CEUARYNDvWc/viewform](#)，取用日期：2017.03.19。

日日春關懷互助協會（Collective Of Sex Workers And Supporters, COSWAS）官方網站，網址 <http://coswas.org/about> 取用日期：2017.04.18。

【讀者投書】黃舒楣：行動中的文化資產—日日春綻放而成的文萌樓，網址：<http://opinion.cw.com.tw/blog/profile/52/article/1779>，取用日期：2017.05.18。

余杰專欄：黃葉仍風雨，青樓自管絃—文萌樓，網址：<http://www.storm.mg/lifestyle/65473>，取用日期：2017.05.20。

台灣環境資訊協會，「運用『公益信託』模式推動新北投車站風華重現運動」，<http://www.e-info.org.tw/zh-hant/3405>，取用日期：2017.06.19。

台灣環境資訊協會，環境信託專欄，<http://www.e-info.org.tw/zh-hant/4914>，取用日期：2017.05.18

永豐金控，「『公益信託台北市古蹟保存與發展基金』正式啟動」，http://www.sinopac.com/news/release01/news_940121.asp，取用日期：2017.05.19。

邱彥瑜、蘇品銓，2014，「文萌樓求徵收 文化局：不排除」。
<http://pnn.pts.org.tw/main/2014/08/04/%E6%96%87%E8%90%8C%E6>

[%A8%93%E6%B1%82%E5%BE%B5%E6%94%B6-%E6%96%87%E5%8C%96%E5%B1%](#)

[80%EF%BC%9A%E4%B8%8D%E6%8E%92%E9%99%A4/](#) ，取用日期：

2017.06.20。