



## 北市府年後公告千戶聯開宅 租金 6800 起跳

台北市副市長林欽榮昨晚間在臉書發文，預告將在年後釋出第一波只租不賣的聯合開發住宅。林欽榮 13 日下午出面表示，申請資格條件將不限於台北市民，只要在台北市就學跟就業，且薪資在一定的標準以下，都可以申請，坪數則有 10 到 30 坪不等，每月租金約從 6800 元起跳。

針對申請資格與租金，林欽榮透露，不限台北市民，只要在台北市就學跟就業，且在一定的薪資以下都可以提出申請，坪數約從 10 到 30 坪不等，雖然有些微價差，大概從 6800 元起跳，價格約在七到九折之間，約有一千戶左右，詳細資訊將在三月初向外界報告。

台北市長柯文哲選前曾提出五萬戶社會住宅的想法，林欽榮昨晚在臉書貼出捷運台北橋的聯開宅照片，他表示，整體來說，除了易達性高，緊鄰台北市區以外，內部整體裝修及格局，也令人驚豔，甚至還附有免治馬桶，以及健身房與頂樓露台。對此，林欽榮指出，台北身為首都，已經走到多核心時代，有將近 116 個捷運站點，應該有更高的公共化屬性，而不是繼續創造捷運的豪宅化。



【記者黃瀟瑩 / Etoday】

資料來源：

<http://www.ettoday.net/news/20150213/467461.htm>

## Taiwan Institute of Property Management

主辦單位：台灣物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學

環境與物業管理系(所)

聯絡方式：

羅紫萍 助理教授

VIVIENLO@JUST.EDU.TW /

02-82122000#6531



## 台北 500 萬以下國小工程 物業管理公司統籌

### 五百萬以上交工務局統一發包中心

許多學校在發包工程時，常因經驗不足，遭廠商「吃豆腐」，台北市長柯文哲昨首度與國小校長們交流時表示，將來北市國小學校的總務工程，可統一規劃一間「北市國小物業管理公司」，金額高達五百萬元以上的工程，則會交給北市府工務局的「統一發包中心」。

### 參考英國做法 讓老師單純教學

國語實小校長楊美玲昨在國小校長會議上當面向市長表達國小總務人力不足問題，柯文哲說，參考英國學校的總務都外包給廠商處理，校長、老師就能單純做教學，且容易涉及貪污、弊案的工程，全都要「納到天子腳下親自監督」，五百萬元以下的工程

以行政委託，由工務局執行，或成立物業專業管理公司，金額超過就交給北市府統一發包。

柯文哲說，不可能叫貓去保管魚，「我要把魚集中」，「自己拉著、自己管」，讓老師能單純做教學。

楊美玲說，總務主任由老師兼任，被指派後，須通過採購法培訓、考試，但畢竟不是工程人員，在監工、理解設計圖上較辛苦。她也說，現北市國小的大型興建工程，市府有委託局處來統包執行，但校方需多次與局處、建築師開會，提供課程與學生實際需求建議。她擔心若連小型工程執行，中間都多一層市府單位，反而花更多時間溝通。

興華國小校長張志毓說，校內工程都集中在寒暑假期間，若統包也要充分

了解學校需求，對政策樂見其成。

工務局長彭振聲表示，現今工程發包由各局處自行辦理，而教育局、社會局等非工程單位，因發包經驗不足，常遭廠商「吃豆腐」，為避免類似情況再發生，北市府將成立「統一發包中心」，未來五百萬以上工程由單一窗口統一發包，並嚴審招標採購過程，藉此提升品質及效率。

此外，柯文哲要北市校園午餐食材費加十元，但財源還沒定案，他 104 年 02 月 13 日在會議上也說，年後將會親自試吃兩家營養午餐，另要求衛生局、教育局從營養午餐的食材購買、準備、上菜、到廚餘處理，都建立統一的 SOP，預計三月中公布。

資料來源：

<http://news.ltn.com.tw/news/local/paper/855774> 【記者游蓓茹、涂鉅旻、何世昌 / 自由時報】

## 建案挖地基鄰地塌陷 居民抗議啦！

永康大安街一處大樓建案日前因為無照開挖施工，造成附近民宅建築體出現裂縫，遭到工務局勒令停工，104 年 02 月 03 日建商重新復工，隨即傳出民宅地基嚴重塌陷、出現裂縫，當地住戶怒罵，不是才被勒令停工、怎麼又復工了，政府到底有沒有在管，「如果住宅坍塌了誰要負責」。

市議員林燕祝接獲民眾陳情，02 月

03 日下午緊急邀集工務局建管科、使用管理科、警方等人員前往勘查，看到民宅牆面與工地相連處出現長約一公尺多、寬約二十、三十幾公分的大裂縫，還有民眾栽種甘蔗的田地也因為位於工地旁而出現嚴重塌陷、深度達數十公分，林燕祝大罵「如果房子倒了，後果不堪設想」。

林燕祝表示，日前接獲民眾陳情，表示有建商開挖工地造成民宅受損，前往勘查才發現建商無照開挖興建地下室，工務局使用管理科當場勒令停工。

建築管理科科长曾鵬光表示，建商

合法申請建照也於 02 月 03 日核發建照，但因為之前發生公共安全疑慮的狀況，所以在發照當天也要求對方立即停工。

工務局人員當場在機具、建案工地大門貼上封條，建築管理科科长曾鵬光說，該案件將進行列管並勒令停工，需經過專業鑑定機構確認無危及公共安全之餘，才能重新考慮復工的可能性。

【記者林孟婷 / 自由時報】

資料來源：

<http://goo.gl/hFAizV>



## 物管公司僱管理員 未繳營業稅挨罰

不只要管委會收取仲介帶看費需繳營業稅，物業管理顧問公司聘僱管理員時，向大樓住戶或管委會收取的費用，並非代收代付性質，而是收入的一部分，依法仍應繳稅。

財政部南區國稅局近日查獲某公司承攬社區的公寓大廈管理維護業務，卻未將收取管理員的薪資部分，依規定開立統一發票並申報繳納營業稅，國稅局除追繳營業稅外，同時處以一倍漏稅罰。該公司不服，認為收取的管理費中僅部分為服務費，均已開立發票並申報繳稅，其餘為代收代付社區管委會自行僱用的管理員薪資，因此提起行政救濟，但遭行政法院判決敗訴。行政法院判決指出，當事人是否有僱傭關係，除可從報酬給付的角度觀察，也可從事實



物管公司所收取的管理費應全數申報繳交營業稅，以免挨罰。(好房網 News 記者陳韋帆攝)

上的僱用關係來認定。雖然該公司主張管理員及清潔人員是由社區管委會自行聘任，公司僅負責指揮管理並代為發放薪資，屬於代收代付性質，但經查包括遴選任用、勤務督導、安全及紀律，都是由該公司負責管理，且人員薪資也是向管委會請領後發放，可見彼此確實存在僱傭的法律關係，應將管理費全數列為收入報營業稅。國稅局提醒，物

管公司不能以管理員的薪資來自大樓住戶或社區管委會，據此認定其並非管理員的雇主，只要存有僱傭關係，就應將收取的管理費全數開立統一發票並按時申報繳稅，否則一經查獲，不僅補稅還得遭罰。

資料來源：<http://goo.gl/9f5i6i>

【記者馮牧群/好房網 News】

## 重稅時代！各國不動產 稅制超級比一比

台灣房屋全球財富中心表示，國內房地產在政府祭出選擇性信用管制、奢侈稅及豪宅稅等重稅空襲下，資金奔流海外，然在國內有望房地合一輕稅下，不動產投資該如何布局？鑑此，台灣房屋全球財富中心首席分析師邱太煊分析，在海外不動產日漸受國人青睞時，從「持有產權型態」、「不動產稅制」及「投資報酬」角度，告訴投資人不動產該怎麼買？

### 永久產權勝過租賃權

首先，投資海外不動產先得搞懂不動產所有權型態，一般可分為永久產權

(free hold)、租借使用權(lease hold)兩大類。台灣 99% 以上屬永久產權，土地、建物永久持有，可傳子孫無時間限制。購買海外不動產應以永久產權為主；租借使用權有持有時間限制，通常指土地使用年限，類似台灣地上權豪宅「台北花園」或京站的租賃權。邱太煊建議，飄洋過海買不動產投資，當然要挑永久產權的較安全，租借使用權隨使用年限縮短，價值也遞減，年限一到權利消滅。

### 保證報酬少碰為妙

其次，許多海外不動產投資客都以租金投報率做為投資的標竿，邱太煊分析，千萬別被高租金投報矇昏頭！通常投報率愈高的產品，愈沒有增值潛力，且地段通常比較偏；另外，通常保證 3~5 年有 7%~8% 年投報率的產品，也要非常小心，可能地段偏遠不好賣，建商只

好利用高投報包裝，才能吸引海外買家掏錢，一旦保證年限一過，不是租不掉，就是租金不高，甚至要賣都有困難。

邱太煊進一步分析，很多海外投資客喜歡高投報的產品，但必須和該國房貸利率做比較，舉例來說，有朋友投資柬埔寨金邊房子投報率高達 8%，但當地房貸利率高達 10%，換言之，租金收入不足以支付房貸產生「負投報」現象，就代表買貴了，以日本東京為例，港區等核心五區平均投報率約 4%~5%，當地房貸利率 1%，外國人房貸利率約 2.5%，不過還算是正投報現象，代表有利差，也是買到合理房價的評估標準。

### 海外置產 不動產稅制要搞懂

第三，投資海外，要了解不動產法令稅制。一般要特別注意的是持有稅、

資本利得稅及租賃所得稅等三大項：  
以持有稅而言，日本東京約台幣 1000 萬的房子為例，每年繳的固定資產稅、都市計畫稅約 2.5 萬台幣，大概是房價的千分之 2~3；馬來西亞吉隆坡市中心台幣 1600 萬房子為例，每年持有稅(門牌稅 1700 馬幣、地稅 700 馬幣，約台幣 2.1 萬)約房屋總價千分之 1.3~1.5；澳洲維多利亞州台幣 1000 萬左右的房子，每年要繳澳幣 1000 元市政費、汙水費 500 元、保險費 400 元(折台幣 4.8 萬)，持有稅約房屋總價千分之 5 上下。

但也有持有稅偏高的國家，美國加州舊金山灣區聖荷西 50 萬美金(1575 萬)的房子，每年要繳千分之 12% 的房產稅，6000 美金(約新台幣 18.9 萬)，德州新開發區域房產稅最高有到千分之 28%。

反觀我國，以台北市中山區一間小套房為例(102 年買入，104 年賣出，淨賺 50 萬)，賣出時成交 1370 萬，土增稅 7 萬、契稅 3.2 萬，地價稅 610 元/年、房屋稅 5960 元/年，財交稅估 3 萬，該案地價稅和房屋稅一年共 6570 元，持有稅占買入房價之千分之 0.5，

資本利得(註 1)10 萬占淨賺(利得)50 萬之 20%。

不過，值得注意的是，北市 103 年 7 月 1 日取得使照的豪宅，房屋稅採新制加重課徵，其中個案中山區「華固松疆」每戶總價 1.1~1.8 億元，符合新制每戶房屋稅最高達 285 萬元，加上地價稅，一年持有稅要繳房價的百分之 2。邱太煌指出，103 年 7 月後取得使照符合新制的建物，其房屋稅和契稅暴增，絕對不是少數個案，今年 5 月繳房屋稅時，重稅效果將一一浮現。

### 投資客最在意資本利得

另外，投資客最在意的資本利得稅。以日本而言，5 年內處分不動產，資本利得稅為利得之 30%，5 年以上降為 15%，若賠錢無須繳納。馬來西亞 5 年內出售不動產，資本利得稅(產業營利稅)為 30%，5 年以上降為 5%。澳洲不動產的資本利得稅，須併入個人所得稅計算，稅率級距為 32.5%~42%，但物管費、仲介費、廣告費等可列成本扣除，實質利得稅約 25% 上下。中國大陸資本利得稅為利得的 20%，自用 5 年以上且家庭唯一生活用房免徵。

邱太煌指出，台灣版的資本利得稅，又稱房地合一稅，過去財政部擬採 5%~45% 的累進稅率，改成單一稅率 17%，同時奢侈稅退場，對成交量縮的房市是一大利多。另外，財政部規劃自住持有 5 年以上，總價 2000 萬以下享 1 戶免稅優惠，2011 年之後取得不動產適用新制，2011 年之前仍適用舊制。邱太煌說，投資房地產賺錢繳稅天經地義，但投資者很聰明，哪裡課稅少、稅輕就往哪裡去投資，換言之，資本利得稅較低的國家，交投比較活絡。

此外，「租賃所得稅」也要細算毛租金和淨租金投報。美國外籍人士租賃所得，得預扣租金 30%，實際課稅約租賃所得之 10%~30%。日本房屋被併入屋主的個人所得，採累進稅率 5%~40% 課徵，和台灣目前狀況類似。英國年租金收入在一萬英鎊(台幣 47 萬)內，稅率 0%，一萬英鎊以上，稅率為 20%。國外投資房產要精打細算，不能只評估毛投報，應該要以扣貸款利息、稅賦、管理成本後的淨投報，才是較保險的計算方式。

資料來源：<http://goo.gl/5cjt2g>

【記者陳慧菱 / 鉅亨網】

## 租到違建遭拆除 租屋族怎麼辦？

違建導致意外頻傳，各地方政府也著手清查違建、拆除，但住在其中的租屋族也面臨另覓住處的狀況，「辨別違建，避免再租違建屋」與「如何保障租屋權益」成為重要課題。

談到租屋市場的違建，最先想到是「頂樓加蓋」，但崔媽媽基金會提醒，其實「陽台外推」、「法定空地、騎樓與防火巷佔用」、「室內過度裝潢隔間」、「夾層屋」、「私設花台或鐵窗」等，都

是常見的違建。

「違建」，就是未辦理建物「保存登記」的違章建物，崔媽媽基金會義務律師許振湖分析，凡房屋現狀與使用執照最後核准的竣工圖說有不同之處，都算違建，但建築物的「使用執照竣工圖說」，只有建物所有權人才能調閱。

民眾若擔心租到違建，台北市可至建築管理工程處「違建查報專區」網站查詢，新北市可至違章建築拆除大隊系統查詢，其他地區也可洽各地方政府建築管理單位。

頂樓加蓋租金便宜，是常見租屋違建，一旦被拆，房客該怎麼辦？許振湖表示，違建面臨被拆除時，就構成民法

上可歸責房東的「給付不能」，房客可依民法解除契約，並向房東請求損害賠償，包括預付的租金、押金與衍生的搬遷費用等，如果房東不服氣，房客可提訴訟或到鄉鎮市區公所調解。

但他也提醒房客，在司法實務上，建造人有權對該違建進行買賣、使用、出租收益，因此租賃契約有法律效力，只要住處還沒被拆，房客就不能單以「擔心違建將來被拆」為由來終止契約，否則房東也有權依契約要求賠償。

資料來源：<http://goo.gl/5cjt2g>

【記者于靜芳 / 蘋果日報】