

台灣物業管理學會第五屆第 2 次會員大會 黃世孟理事長致詞稿

「物業管理經理人精業培訓班」第一期學術檢定合格學員

營建業五大荒謬 讓居住安全「大落漆」

總建坪小的社區 管理費直逼豪宅

主辦單位：台灣物業管理學會

網 址：<http://tipm.org.tw/>

聯絡方式：(02)2531-3162

發行人：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

編輯單位：景文科技大學環境與物業管理系(所)

聯絡方式：[VIVIENLO@JUST.EDU.TW](mailto:VIVIENLO@JUST.EDU.TW)

02-82122000#6531

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網 址：[www.janus.com.tw](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 台灣物業管理學會第五屆第 2 次會員大會 黃世孟理事長致詞稿



各位貴賓、會員及蒞臨年會的全體朋友們:大家好

理事長黃世孟首先代表學會，感謝各位女士、先生們，撥冗出席今年創會十週年年會。

學會截至 2016 年 4 月底，十年來筆路藍縷地經營，目前個人會員 135 人、學生會員 17 人，團體會員 12 單位(代表會員人數 30 人)。理事長職責在領導學會推展會務，內心經常自問幾句話，「會員們為何動念參加學會？」「學會為會員做出何種服務」？尤其回顧當前台灣公、協、學會各種團體的作為與表現，讓我更相信，「會員是顧客、學會是公司、理事長應將學會當公司經營」。因此，今天如果譬喻為召開股東大會，負責人必須列舉事實、提出數

據、說明成果，說服台灣物業管理學會的顧客會員，證明您們的選擇是對的。首先回顧本屆兩年度，執行完成以下幾項重要會務成果：

- 舉辦 2014 年、2015 年，台灣物業管理年度十大新聞評選及召開記者會。
- 舉辦物業管理經理人(第一期)精業培訓班，2016/4/23 授課結業、4/30 學術科考試、5/7 及格學員授證。
- 配合內政部營建署建立建築物外牆

- 飾材定期公安申報制度，呼籲提升建築外牆飾材更新維護技術、建立長期修繕制度，舉辦 2015/8/18、2016/1/29、2016/4/22 三場次研習會。
- 學會以講義製作、場地協助、工具租借、師資提供等形式，協助台北市建築師公會舉辦外牆診斷人員培訓講習，規劃八個梯次（2016/2/25, 3/5, 4/14, 4/15, 4/17, 5/12, 5/19, 5/27）共計 16 小時之授課。
  - 籌組前期物業諮詢顧問小組，物管前期介入民間公寓大廈、政府社會住宅、公共建築專案計畫，協助檢視並優化建築設計品質。
  - 完成內政部建築研究所「公寓大廈物業管理基本功能模組」委託研究，成果貢獻公寓大廈行政管理電腦軟體。
  - 舉辦公寓大廈「事務管理人員」第 22、23、24 期之 3 期講習班，合計結訓學員 2 人。
  - 出版物業管理學報，第六卷、第七卷春季刊、秋季刊，合計四期；編印電子報彙集第三集(第 61 期~第 80 期)、第四集(第 81 期~第 100 期)。
  - 台灣物業管理學會創立於 2006/1/1，迄今 2016/5/7 屆滿十週年，預定今年底出版『台灣物業管理學會創會十週年會誌』。
  - 其他...等等，仍有多項的執行成果，敬請會員們參閱大會手冊。
- 理事長如有夢想實踐「會員是顧客、學會是公司、將學會當公司經營」理念時，展望會務應朝創新且創收的營運方向，建議具體的落實方案如下：
- 推展會務的服務心態:2016 年會議程「介紹新入會會員」的安排，舉辦團體會員聚餐座談活動，秘書長親自郵函邀請學生會員撥冗參加年會，秘書處郵函多次通告個人會員之會務訊息，乃表達本學會願以服務爭取會員認同的作為。
  - 創造特色與貢獻新平台:本學會物業管理電子報，歷經四年如期如質的出刊，是一件了不起的大事，歸功會員委員會主任委員羅紫萍教授的付出與貢獻。理事長已向中華民國物業管理經理人協會蘇雅頌理事長、台北市公寓大廈管理維護商業同業公會高敏濤理事長，提案整合各自電子報，合作創辦『物業管理電子(聯合)報』，期待能成創收的新平台，期望實現貢獻物業管理服務業的夢想。
  - 主動提案立法與修法:參與協助修訂公寓大廈管理條例，呼籲建立長期修繕計畫與經費編列制度，才能落實老屋健檢與公安申報制度。新政府公共工程委員會，修法定審核公共建設專案計畫，將興建「初期工程經費」，應同時審核「長期營運經費」，決策須合計兩項經費列為總成本之新制度。
  - 建築整維專業需求人材:台灣新建工程營建預算逐年漸減，整建維護工程費逐年提升，政府推展建築健檢與老屋活用，乃先進國家、成熟社會的內需型不動產新產業。反觀當前公私立大專技職院校系所，課程規劃仍未應對未來營建新趨勢，建議各校招聘民間專業且經驗的師資，開授建築物病理診斷、整維材料與技術新課程，考選部列為公務人員與專門技術人員國家考試範疇。
  - 學會寶貴資產在學員專才:籌劃物業管理專題講座之講師與講題計畫，主要構想為創收與行銷。一方面善用會員們的物業管理實務專才，選定講題、擔任講師，推薦至各公私部門舉辦專題講座。另一方面服務且行銷專才會員的知名度，將優質的物業管理知識，推廣至社會各行各業各角落。
  - 建立物管專業培訓中心:執行物業管理經理人精業培訓班過程，體認物管專業需整合培訓的必要性。我們見證景文科技大學建立保潔與衛生專業，落實教學演練設備與環境之價值與貢獻，我們更期待能協助建立物業管理專業培訓中心，期待產官學研有合作創辦培訓中心的機會。
  - 物管貢獻內需產業說帖:環顧當前台灣經濟發展低迷的局面，針對 520 新政府即將上任之際，整合公協學會各界先進高見，共擬推展物業管理服務業擴大內需產業之說帖。
- 最後，感謝本屆秘書長、副秘書長、各位主任委員、秘書，任勞任怨協助本屆會務。感謝各個贊助單位、友會機構團體，長期的支持與合作。
- 以上  
敬祝全體會員、朋友  
身體健康、萬事如意
- 台灣物業管理學會 理事長 
- 2016/5/7



公共住宅物業設計與物業管理經驗談  
陳品峯 董事長 (安杰國際物業)



社區與公寓大廈之行政管理電腦軟體  
顏世禮 副秘書長 (東京都物業管理機構)



頒發感謝狀

## 「物業管理經理人精業培訓班」第一期學術檢定合格學員

「物業管理經理人精業培訓班」第一期學員，通過學、術科檢定，於 2016/05/07 會員大會頒發合格證書，名單如下：

姓名	職稱	服務機構	姓名	職稱	服務機構
王永憶	總幹事	全方位保全	郭新儀		安杰國際物業
王宏糧	副主任	東京都新聯方朵	陳正揚	社區主任	三竹資訊(股)
李文孝	幹部	幸福保全	陳清標	協理	喬信物業
李世宏		信義之星	游菁菁	社區主任	水蓮物業
林偉傑	執行長	鑫樂事業	楊順興	總幹事	板橋麗池香榭社區
高耀偵	社區經理		萬淑玲	總幹事	順安物業管理有限公司
張 棋	總幹事	景文公寓大廈管理維護(股)	蔣靜芳	總幹事	菁英物管
張景銘	副理	喬信物業	鄭維鈞	課長	景文公寓大廈管理維護(股)
			謝傳平	社區主任	信義之星 迎東湖社區



2016/04/23 結訓大合照



左起陳清標、游菁菁、楊順興、黃世孟理事長、  
萬淑玲、謝傳平



左 3 起王永憶、王宏糧、李世宏、高耀偵  
、郭新儀

## 營建業五大荒謬 讓居住安全「大落漆」

最科技的台灣，為什麼會有全世界最令人擔心的居住品質！？

「說穿了，就是制度殺人，漏洞百出的法令和荒謬的業態，讓台灣長出了一堆像維冠這樣的『黑心住

宅』！」曾在 921 震災中，代表災民向建商索賠的法家法律事務所律師鄭文龍，一語道破癥結。

**荒謬 1) 公司登記只需 100 萬資本額一案建商逾七成**

「怪只怪，市面上充斥太多不負責任的『一案建商』！」台南市副市長曾旭正指出了台灣營建業第一個荒謬之處。他分析，一案建商一賣完房子，就可拍拍屁股走人，輕鬆規避售後服



務，就算日後房子出問題，也算不到他的頭上。而最後倒楣的，都是住在這些「孤兒屋」的住戶，只能自求多福。

而台灣的一案建商有多盛行？根據政大地政系教授張金鵬與研究生林育聖研究，統計從 1992 到 2002 年間，全台共有 5290 家推案建商，其中 3773 家，超過七成是一案建商。進一步估計，全台 800 萬戶住宅，至少有 200 萬戶是一案建商蓋的。

「這歸咎於成立建設公司的資本額門檻只有 100 萬元，實在太低了！」曾旭正進一步分析，因為門檻低，造就「小資」建商如雨後春筍般地冒出，品質自然良莠不齊了！

台灣省建築公會統計，在建商家數暴增最快的 2002~2005 年，全台建設公司在 2002 年時還不到 1200 家，但 2005 年底卻暴增為三倍，達 3022 家。

由於建商資本額偏低，人力及財力就會受限，施工品質難以講究，假使房子又賣不好，資金周轉不靈，更可能蓋到一半就落跑。

其次，小資建商最怕銷售過久而拖垮財務，通常會「薄利多銷」。張金鵬調查，通常品牌建商的房子，每坪單價會比市場行情高約 6.79%，反之，一案建商卻低於市場價約 5.56%。

一分錢一分貨，過低的售價，就容易出現「落漆」(台語，不牢靠)的品質。

舉例來說，近來在桃園推出「永續維修」服務而聲名大噪的環都建設，打出「永續宅」，標榜推案 17 年來，4000 多戶的住戶，一旦房子出了問

題，統統找得到人維修。為此，公司每年還編列了 5000 萬、6000 萬，做為維修基金。

該公司董事長黃國明舉例，曾有多年前蓋好的舊社區，某個梯間的外牆磁磚剝落，公司二話不說，立刻砸 300 多萬更換。

反觀，懷著「打帶跑」心態的一案建商，連施工能否完成都無法承諾了，更遑論售後服務。

另外，某些建商，明明母公司一直存在，卻採一個子公司建一案，說穿了，就是不想在出問題時，連累母公司。

在 2002 年 331 地震中成為危樓的「大慶信義福？」即是經典案例！據了解，該案是由前國代莊隆昌旗下的大慶建設子公司「高慶」所蓋，銷售時，打著大慶名號，但地震後被鑑定偷工減料，抗壓強度只有原設計 36%，大慶卻在完售後就結束子公司，完美切割，導致受災戶求訴無門。

## 荒謬 2)「借牌文化」盛行 多半包工沒牌照

而台灣的建案，品質良莠不齊，除了建商，營造業也難辭其咎。

相較於公共工程，該由哪一等級的營造廠承攬，都有明確規定，然而民間工程就沒硬性規定，導致許多鄉鎮型的小建案，多半由沒牌照的土木包工承攬。

曾旭正就見證了一起台南的離譜建案。

該案建商經費有限，成本不斷壓縮，只有當地的土木工班願意承攬，孰料，當工程進行到 8、9 月份時，建築師赫然發現，整個工班消失好幾天，工程停擺。

一問之下才知道，工人大多是當地農民兼差，適逢中秋文旦採收季節，農民紛紛回家採柚，就把工地擺在一邊。「工期延宕事小，可怕的是，這些農民根本看不懂工程圖，工程品質難以想像！」曾旭正忿忿地說。

對此，擁有 30 多年營造經驗的環都建設總經理鄭明哲相當有感，他分析，一個建案，幾乎集結上百項的工項，上萬道工序，每一工地必須設置獨立的生產線，難度比製造業的制式生產線，有過之而無不及。

因此一個好工地，除了得有常駐工程人員，營造公司的專業及管理更不可忽視。以日本來說，當建築師、結構技師劃好設計圖後，營造公司不只懂得按圖施工，還會主動畫出更細膩的施工程序圖。

然而台灣多數營造公司大多還停留在「揪工購料，按圖施工」的傳統型態，只扮演操作員角色，欠缺技術消化能力。

但真正嚴重的則是，盛行於國內營建業界的「借牌文化」。會想「借牌」，大多因為建商想省錢，先向合法的建築師、營造廠借牌，矇騙主管機關審查，其實暗度陳倉，自己設計畫圖、自組工班施工。一位建築師透露：「保守估計，都會區可能有二、三成建案是黑牌建築師設計，二、三線城市可能高達五成。」

為何借牌文化如此猖獗？「因為太好賺了，小建案蓋章，就有數十萬元，大建案 300 萬至 500 萬元也輕鬆入袋。」

而且一旦出事，建築師與營造廠，刑責也極輕，未能遏止歪風。以維冠大樓為例，雖然借牌給林明輝的建築師

鄭進貴和張魁寶都遭到檢察官起訴，卻因為多項罪行已經過了追訴期，估計最重只會被判五年。就在合法掩飾非法、外行取代內行的狀況下，施工品質，蕩然無存。

### 荒謬 3) 抗震規定嚴卻管不到多數建築 成安全死角

營建業界的陋習，固然造就了光怪陸離的生態，但政府荒謬的法規，更是不可原諒。

先看耐震規定。事實上，自 921 地震後，政府的確曾經痛定思痛，不斷地升高建築物設計的耐震係數，包括 1999 年、2005 年及 2011 年都陸續頒布耐震規格，愈修愈嚴。

若一切按規定蓋房，台灣的建築物應可達到「小震（四級以下）不壞、中震（五到六級）可修、大震（六級以上）不倒」的效果。偏偏徒有重典，卻沒能徹底執行。

其中，在結構設計的管理上，就有一個很嚴重的漏洞。結構技師全聯會理事長蔡榮根指出，由於在台灣，只要求 50 公尺以上的建築，結構設計之後，得再交由公正第三方審核，而 50 公尺以下的就不用，只需要設計者自行簽證、自我管理。

「許多建商為了規避讓第三方外審，在設計樓高時，就刻意壓在 50 公尺以下，這也是為何維冠要故意設計成樓高 16 樓（不超過 50 公尺）。」蔡榮根揭露了黑心建商內心的盤算。

### 荒謬 4) 設計、監造都是建築師 球員兼裁判

蔡榮根十分感嘆，日本人立法，認為住宅是國民一生最高價的財產，一但法有問題，不但危及身家財產，還會造成社會問題，因此，日本的建

築管理視同藥品管理，都得要經由政府或專業機構嚴審！

反觀台灣，不但法規漏洞百出，建築案監督審查制度，更是鬆散！

首先，建物該由誰設計或監造？

「建築法」第 13 條規定，建築物的設計人及監造人是建築師，意謂著，建築物由建築師設計後，居然在工程進行時，還是同一個人監造。不但產生「球員兼裁判」的疑慮，由於建築師一般都是建商聘請的，大多聽命於建商，難免「監守自盜」。

更離譜的是，在同一條法律中，原本還規定，如果在蓋房子時，碰到結構與設備等專業的部分，「應由」建築師去請合法的相關技師執行。

但 2006 年時，立委還一度打算改為「得由」，也就是建築師碰到土木、結構、水利.....非內行的事，不一定要交給專業執行。所幸，最後在反彈下，並沒修法成功。

「監造不夠內行，怎能看出施工品質的眉角？甚至要做好施工品質，往往監造費，比設計費還貴！」大陸建設董事長張良吉舉例，該公司曾有建案的設計費才 350 萬元，卻請了 23 名專業技師在工地駐守兩年，光技師工錢就花 1000 多萬元。

### 荒謬 5) 建管法愈修愈鬆 政府為卸責不惜「自宮」

台灣的建築相關法規，不夠嚴謹就算了，還愈修愈鬆！

以「建築法」第 34 條為例，早在 1971 年時就有規定，政府主管機關在審核建物工程圖、計算書、說明書或工程品質時，要由具建築師或技師資格的人執行。換言之，為了確保住宅安全，45 年前，政府在建物審查時，是

自己聘用專業的建築師和相關技師查核。

但到 1976 年，政府就把稽核人員資格，從建築師、相關專業技師，放寬為相關科系畢業即可，專業程度大大降低。

到了 1983 年，由於發生豐原高中禮堂倒塌事件，26 名正在聽訓的學子喪生、90 多人輕重傷，這讓政府賠了 3049 萬元，占當年度國賠金額的 82.5%，創下紀錄。

沒想到，政府好像被巨額國賠嚇到，開始想辦法卸責。隔年（1984 年），將「建築法」第 34 條又修了一次，政府機關在審建物的書面文件時，改為只看公文合不合法行政程序，技術部分完全交由建築師或技師自己簽證負責。

政府不只在書面審查時，極力淡化角色，工程勘驗部分，更想撒手不理。

原本「建築法」第 56 條有規定，建案工程必需由政府勘驗後，才能繼續施工，後來則改成建商自行申報，就能繼續施工，等於工程檢驗，全然交由業主自律。

這就是為什麼當初蓋章發給建造執照和使用執照給台南維冠大樓的台南縣（現為台南市）工務局，基於政府只審行政程序的原則，這次並沒有遭到起訴，一點都不用負督導不周責任。

最可悲的，在建築管理幾乎「自宮」的政府，就連最簡單的行政程序審理，也能從中受賄。過去經常發生建商為了讓建案加速過關，賄賂審理的公務人員，或讓其插乾股等情事。

2015 年，高雄市建管處爆發收賄醜聞，廉政署調查出建管處前副處長

陳國雄收賄。離譜的是，在查案過程中，意外監聽到時任副處長李政賢也涉及收賄，進行搜查時，在住處搜到 30 多包，共 102 萬現金的紅包和信封。

法愈修愈寬，導致台灣自從 1984 年後，就進入了住宅安全的黑暗期。偏偏，這正是台灣開始大量推案的時代，所以劣質危樓，就此傾巢而出了。

蔡榮根以 921 地震倒塌的 40 棟大樓為例，他發現，全都是 1984 年以後蓋的房子，反而許多屋齡 20、30 年的房子安然無恙。

「最諷刺的是，921 時也倒塌的斗六中山國寶大樓，還得到堪稱建築界最高榮譽——建築金獎的表彰，」他感嘆地說。

**該用嚴刑峻法懲罰黑心建商**

值得思考的是，既然台灣位於天災頻仍區，除了事前的防災，事後的救災、重建、災民扶助也不能輕忽。

然而，目前國內的災後相關配套，卻嚴重不足！其中，最令人無法接受的是，每逢災變，屋毀人亡，得向建商究責，但偏偏現行法令對於建商的追訴期，是從建照核發後十年間。「這太短了，一個房子一住就是幾十年，而且通常鋼筋、混凝土的耐用年限也是幾十年，難道要所有房子都在十年內垮掉才能向建商索賠嗎？」民進黨立法委員王定宇表示無法接受。

以維冠案為例，林明輝由於偷工減料、梁柱箍筋綁扎不確實，而造成災害，原本已經涉及「刑法」違背建築術成規罪，最高可處三年有期徒刑。卻由於維冠是 1992 年 11 月拿到建照，過

了十年追溯期，竟然無法追究林明輝的刑責。

近來，上述弊端，在各界熱議下，開始受關注。已有立委針對建築規劃設計、建照審查、施工管理和使用管理提出修法建議。

公元前 1772 年頒布的「漢摩拉比法典」規定：如果房屋倒塌造成住戶死亡，必須處死建造者做為懲罰。

雖然這項法條未必適合現代民主社會，但足以見得 3700 多年前的人們就將「住宅安全」視為至高無上的價值。在台灣高喊「居住正義」的同時，攸關身家財產住安，又豈能不被重視？

記者李建興/草根影響力新視野  
<http://goo.gl/3IbOum>

## 總建坪小的社區 管理費直逼豪宅



住宅管理費怎麼訂？一般民眾多半沒概念，都是依照建商當初售屋時買賣契約的附件當作標準；其實管理費的訂定大有學問，訂太高、住戶繳不起，訂太低、又無法維持社區維護整建，甚至可能造成社區評價差，進一步衝擊房價。

景文物業管理公司董事長郭紀子

指出，管理費支出包括保全、電梯、外牆等設備維護，甚至梯廳清潔等多項工作，均要靠管理費支出；目前九十九%的社區均依據住戶持有的坪數大小當作管理費繳納依據。

不過，通常總建坪小的社區，每戶負擔的管理費高，以他曾接觸過的個案，南港有一個小坪數的社區，每坪管理費超過兩百元，直追豪宅管理費，造成住戶負擔不起，甚至放棄二十四小時保全服務，改為週一至週五上下班制，造成晚上、假日無保全的情況。

且一棟建物使用週期是五十年，管理費累積下來對住戶是種負擔，尤

其是碰上電梯要汰換、外牆要清洗或修護時，若無足夠管理費支撐，恐無法修復，只能放任不管，便會出現社區管理不佳，進一步直接衝擊房價。

**戶數一百至兩百戶 分攤較不吃力**

郭紀子認為，民眾買房也要注意管理費等細節，建議小基地的社區不要考慮，最好挑選社區戶數一百到兩百戶，總建坪五千到一萬坪的社區，一來有足夠住戶可分攤管理費，二來也不會因戶數太多，造成出入複雜。

記者陳章帆 / 好房網 News  
<https://goo.gl/Frad13>