

公寓大廈「事務管理人員」-總幹事講習班 報名中
106 年度『新北市優良公寓大廈評選活動
現代集居規範- 公寓大廈管理指引手冊之啟示
社會住宅共好計畫 伊甸基金會進駐

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

執行編輯：張玉萍

編輯單位：西南交通大學 BIM 工程研究中心

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網 址：www.janus.com.tw

聯絡方式：(02)2245-8000

公寓大廈「事務管理人員」-總幹事講習班 報名中

公寓大廈「事務管理人員」講習班招生

中，歡迎踴躍報名。

上課日期：

2017 年 7 月 22-23 日、7 月 29-30 日

(每周六、日上課)

上課地點：台北市福州街 10 號 2 樓

(捷運中正紀念堂站-2 號出口 中華大學台北教育中心)

報名截止日期：106 年 6 月 22 日 (四)

簡章下載：

http://tipm.org.tw/Certification_3.html

報名手續：

- 一、填具報名表 (附件二—請依所須類別勾選)，選填梯次別志願，繳交最近二個月內 2 吋脫帽半身彩色照片 (光面紙) 一式四張，背面正楷書寫姓名、身分證字號，及繳交國民身分證正反面影本及報名類別。
- 二、繳交學經歷證明文件。
- 三、繳交相關工程經驗之工作資歷證明文件，如報名技術服務人員應檢附勞保卡影本或所得稅扣繳憑單影本。

註冊方式：

- (一)學員資格經初審核可者，本會工作人員將個別以電話通知上課。
- (二)學員於收到上課通知後，於指定日期時間至本會辦理註冊繳費及領取教材及相關資料。

附件一—課程表

附件二—招生報名表

報名表(1)：請勾選參訓類別，每張

只限一類

報名表(2)：身分證影本黏貼處

報名表(3)：畢業證書或資格證明

文件影本黏貼處

報名表(4)：具結書

敬請及早完成報名，額滿即止

聯絡地址：

104 台北市中山區南京東路一段 86 號

8 樓 801 室

電話：02-2531-3162

傳真：02-2531-3102 陳婉玲小姐。

網址：<http://tipm.org.tw/>

信箱：service@tipm.org.tw

※ 完成報名手續贈：台灣物業管理學報

乙冊※

三人以上團體(同時)報名者減免學費

1000 元

日期	時間	課程項目	內容大綱	時數	講師
7/22 (六)	0800-0830	訓前準備、開訓典禮		1	班主任
	0830-1230	公寓大廈管理條例及其施行細則	條文說明	4	顏世禮
	1330-1630	公寓大廈管理服務人管理辦法	公寓大廈管理服務人管理辦法條文說明	3	張志源
7/23 (日)	0900-1200	公寓大廈公共行政事務管理實務	A.文書處理及信件管理	5	林錫勳 (物業專家)
	1300-1500		B.會議規範		
7/29 (六)	0900-1200	規約範本	規約與建築物使用管理維護之關聯性	3	林錫勳 (物業專家)
	1300-1800	公寓大廈管理維護爭議事件處理	公寓大廈及社區爭議事件問與答	5	劉智園 (律師)
7/30 (日)	0800-1000	公寓大廈財務管理實務	會計作業及財務管理	2	柳金堂 (會計師)
	1000-1200	建築物管理維護技術及企劃	A.建築物使用者之需求 B.區分所有建物之經營管理 C.建築物的保養管理	2	劉京翰
	1300-1700	公寓大廈管理組織籌組運作及申請報備處理原則	公寓大廈管理組織報備程序	4	顏世禮
	1700-1800	其他	結訓	1	班主任
	1800-1900	考試		1	

106 年度『新北市優良公寓大廈評選活動』

新北市自升格直轄市起已經歷經將近 6 個年頭，隨著各項建案的興建與完工，城市的面貌正在一點一滴的改變，而人口與社區數目是快速成長累積，由於觀念、生活習慣和法令常識不同的緣故，容易產生許多糾紛。為提升新北市居住品質、建立優質社區及塑造「友善、宜居」城市，依據「新北市優良公寓大廈評選活動實施要點」及「新北市優良公寓大廈評選活動實施要點」，特辦理「優良公寓大廈評選活動」，鼓勵市民積極參與社區管理維護工作，培養社區意

識，發揮守望相助精神，落實節能減碳工作，使新北市成為最美麗、最適宜居住的城市。

參選資格：

(一) 公寓大廈社區應同時符合下列二項資格者，始得參加評選活動。

1. 依公寓大廈管理條例規定成立管理組織，並於 104 年度至 106 年度經轄內各區公所依公寓大廈管理組織申請報備處理原則准予成立或改選報備有案者或依國民住宅條例由政府直接興建之國宅社區。

2. 104 年 5 月 1 日前領得建築物使用執照者。

(二) 曾於 104 年度公寓大廈(國宅)管理維護評選獲選第一名者，本次不得參選。

(三) 曾於 105 年度獲選爭鋒人氣獎項者，本次不得參選。

計畫時程：

一、報名時間：106 年 5 月 1 日起至 5 月 31 日止。

二、報名方式：檢送「評選活動資料」及「社區創意短片」至新北市政府

工務局，詳如活動說明(授權本府得不拘形式使用其內容，作為公益及公務使用)。

三、初選：106年7月20日前評選出進入複選之社區。

四、複選：106年8月1日至9月9日。

(一) 至入圍複選之公寓大廈住宅社區實地評選。

(二) 開會評定優良公寓大廈得

獎社區。

五、網路人氣投票：複評結束後為期兩週。

六、頒獎：決選六十日內。

現代集居規範- 公寓大廈管理指引手冊之啟示

您會吃飯嗎？也許，您認為會吃飯乃天經地義的事。但您能吃好一頓好飯嗎？那就不是容易喔，必須要學習才能有的能力。現代城市集居住房，道理一樣，能懂的集居規矩且融合居住公寓大廈，不是每位住戶本來就有的能力。因此有緣集居彼此同棟住房，

必須學習集居規範。但是，如何制定規範？誰來指導？如何學習？這是一個嚴肅課題。

本文介紹新北市政府出版一本公寓大廈管理指引手冊，指導市民如何集居公寓大廈，猶如指導市民能吃好一頓好飯，住好一棟好房，雖然如

此平凡一件事，卻彰顯真誠服務的溫馨表現，身為市民的我心存感謝，有所感言。今天就講這則發生在5月3日，「住在公寓大廈您不可不知的幾件事」新書發表會及記者會之故事始末。

新聞報導一：公寓大廈住戶爭議多不可不知的十件事情

(2017/5/4 記者黃靜萍報導/卡優新聞網) 社區住戶常因為樓梯間堆放雜物或是停車位被占用，彼此鬧不愉快，甚至對簿公堂。新北市工務局將公寓大廈常遇到的爭議，以淺顯易懂的漫畫圖文方式彙集成冊，透過實用、活潑、通俗的範例，釐清民眾的觀念及見解，也希望能減少住戶間的爭議。本書共分為四個章節，首篇「公寓大廈管多大？」，先讓閱讀者對公寓大廈管理範圍及對象有概念；第二篇「住戶不可不知的十件事」，集結了住戶常見的十項疑義，以一問一答的方式，讓民眾知道遇到該類問題時，相關的法令規定及處理方式。第三篇「輕鬆管理社區之天龍八步」，將社區管理列出八個步驟，只要按部就班、循序漸進，任何人都能輕鬆管理社區；最後一篇「點亮心

城市」，囊括新北市政府相關措施，包含優良公寓大廈評選、高風險家庭

通報及幸福捕手，增進社區住戶之間相互關懷，促進鄰里和諧。



新聞報導二：全台首創公寓大廈手冊輕鬆搞定樓頂尬樓咖大小

(2017/5/4 作者 林湘慈 /MyGoNews) 新北市政府工務局舉行「住在公寓大廈您不可不知的幾件事知識+II」新書發表會，由副市長侯友宜主持。侯友宜表示，現行都市型態社區，住戶彼此連結緊密，容易動輒引起大小磨擦，因此社區住戶常尋求公部門出面調解，新北市政府為了讓現行公寓大廈管理條例推廣至民間，出版全台第一本以漫畫圖文系列叢書「住在公寓大廈您不可不知的幾件事知識+II」，期許透過淺顯易懂的圖文解說，讓市民朋友對社區管理觀念更加清晰、有條理，進而減少住戶

間爭執，厝邊頭尾樓上與樓下的住戶都能和樂融融。

新書發表會上，還特別邀請到為本書執筆序言的公寓大廈管理條例起草人戴東雄大法官、李永然律師、中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長林根旺、台灣物業管理學會理事長黃世孟及新北市公寓大廈維護商業同業公會蕭德銘理事長等人到場，也請到105年度優良公寓大廈評選獲獎社區共同見證；同時請到在市府擔任公寓大廈志工的熱心民眾蒞臨，感謝志工擔任政府與市民間橋樑，協助解決社區大小事。



我為新書寫序言，參加新書發表會及記者會，有所感動，從前述新聞報導內容，整理四項話題：(一)台灣公寓大廈集居生活糾紛百態，(二)必須制定公寓大廈集居規範，(三)如何制定公寓大廈集居規範，(四)公寓大廈集居講情理法之現代啟示。

一、台灣公寓大廈集居生活糾紛百態

台灣物業管理學會舉辦過2014、2015兩年度，物業管理年度十大新聞票選活動，當前公寓大廈之生活糾紛與訴訟課題，譬如【公安事故責任歸屬】外牆剝落傷人算誰的？管委會、住戶都有責任，【購屋糾紛問題多】北市購屋糾紛房屋漏水最多、等，呈現百態的生活糾紛。其次，依據永然聯合法律事務所徐鈴茱主任律師糾紛疑義解說，經常出現糾紛事項包括(一)社區與建商之糾紛，(二)繳交管理費，(三)占用屋頂平台，(四)管理委員會難運作，(五)違規使用停車位，(六)社區環境難維護，(七)其他共用部分使用管理。由此可知，

問題全出現在不法使用與管理辦法。

公寓大廈管理指引手冊內容，主要列出不可不知的十件事情，包括陽台設置鐵窗、停車位、門廳鞋櫃、漏水、調處委員會、店面或室內大面積裝修、結構安全等十項，每樣均切題針對解決公寓大廈集居生活糾紛之棘手項目。

二、必須制定公寓大廈集居規範

建築學領域裡有一句名言，「人造建築、建築造人」。意指建成環境影響使用者行為，使用者行為也影響建成環境，存在互動關係。但是建築空間的殼，公寓大廈是固定靜態的，空間中的使用方式，集居所衍生活態的生活，那才是問題關鍵。因此真實的世

界裡，必定存在另外幾層次的作用力道，其中一項就是人為制定的空間用途使用規範。人為制定空間的使用規範目的，就是為了保證空間可以更安全、更舒適、更健康的持續使用。

一部汽車，一部電腦，出廠銷售均需附加使用維護說明手冊。為何一棟房屋，價格那麼的昂貴，生活那麼多人，建成銷售不須解說任何一絲絲設施設備之使用維護方式，不是很奇怪嗎？因此，必須制定公寓大廈集居規範，無論新屋或成屋，目的針對促進住戶居住和諧，與解決住戶糾紛而制定。

三、如何制定公寓大廈集居規範

政府1995年制定頒布「公寓大

廈管理條例」，指導住戶制定規章公約。建設公司開發販售新屋時，協助制訂第一版的住戶規約。政府鼓勵各縣市既有成屋，成立公寓大廈管理委員會，制定集居住戶規約。然而，眼見既有成屋成立管委會並不積極，新屋所制定住戶規約內容，未必量身訂制，導致條例執行二十餘年，未盡理想。如何協助住戶落實學習安康集居，究竟由誰來協助指導，成為台灣各縣市政府主管公寓大廈管理科局，新挑戰的課題。新北市政府的實際作為，舉辦每年度評選優良公寓大廈案場，公開表揚彰顯優質事蹟，創造楷模學習的榜樣，以此作為促進善性循環之優質集居環境。其次，招募擔任公寓大廈志工的熱心民眾，建立政府與市民間溝通橋樑，協助解決社區大小事。

集居規範包羅萬象，包括(1)管理費收支辦法，(2)環境整潔管理辦法，(3)門禁安全管理辦法，(4)建築外觀管理辦法，(5)停車場管理辦法，(6)租售管理辦法，(7)電子布告欄管理辦法，(8)遷入及遷出管理辦法，(10)機車、自行車管理辦法，(11)電梯使用管理辦法，(12)寵物管理辦法，(13)裝修工程申請規定，(14)店面管理辦法，(15)屋頂空間及農場管理辦法，(16)建築物長期修繕計畫及經費繳交管理辦法，(17)物業管理公司定情評鑑及新聘評選辦法，(18)大公空間及設備使用管理辦法、等，如何針對公寓大廈的物件，集居住戶的居民，規範適配的管理規約，即所謂量身訂制公寓大廈的住戶規範，是政府下一階段施政著力重點。

四、公寓大廈集居講情理法之現代

啟示

這本有特色的『公寓大廈管理指引手冊』，內容圖文並茂，呈現印刷精美的紙質版本，在新北市各級圖書館、區公所，作為區域服務據點諮詢參考手冊。為方便民眾取閱，手冊也發行電子版本，網址：

http://www.publicwork.ntpc.gov.tw/content/?parent_id=11338，或以網路關鍵詞搜尋「公寓大廈指引」，歡迎民眾開放下載。主要內容介紹社區管理範圍，協助住戶常見十項疑義事項，整理八項管理委員會成立組織相關事項。每項子題除了介紹法令依據與基本觀念外，還蒐羅範例說明、常見疑義、貼心小叮嚀等豐富的內容，方便尋找必要的協助聯絡管道訊息。尤其是可取的協助聯絡管道，非常貼心的作為，對於住戶的日常生活，提供充分的資訊與便利性。手冊單元皆以漫畫表達，對於一般住戶而言，提供可以享受閱讀的樂趣。對於管理委員會主任委員而言，如何督導公寓大廈維護管理公司與總幹事，也是公寓大廈集居品質良窳的關鍵。主任委員如何擔任會議召集人，或住戶如何擔任管委會委員，以上所述如何做好專業要領，這一部分的內容今後應該加強。

這本『公寓大廈管理指引手冊』的有效功能，促進全體住戶看圖了解集居常識，培養住戶間能相互『講情』的共識。提供管委會與全體住戶間，互相溝通『講理』的依據。如此才能避免日常住戶違規或生活糾紛，不幸須走上『講法』漫長訴訟之窘境。

本文撰寫至此，電視 TVBS

News(2017/5/14 18:09)新聞報導，大廈滲水釀事端！多年鄰居不睦，

討鬮兩敗俱傷，住戶互毆血光事件，真的何其不幸！

砍人嫌犯和被害人都是在這住了超過 30 年的老鄰居，這回衝突傷人的是 57 歲的黃姓嫌犯，就住在隔壁棟的 7 樓，2 年前，住在另一棟六樓的 67 歲陳姓被害人天花板開始漏水，懷疑是嫌犯住家造成的，他上門理論，但對方認為彼此住得有一段距離，不願出錢處理，被害人自己還找技師檢驗，不排除雙方因此種下心結。附近鄰居說，被害人曾經當過管理員，對於鄰里間的事都相當熱心，這回被鄰居刺傷送醫都難以置信。

因建築漏水問題，樓下跟樓上 30 年「老鄰居」發生扭打！飼養寵物的不潔！生活習慣產生噪音！喝酒打打鬧鬧！夫妻之間吵架！樓下店家油煙味！都很惱人吧！大家看懂這則新聞啟示吧！

因此，對於出版發行區區一本『公寓大廈管理指引手冊』，教導覺醒民眾之現代集居知識，不愧是一本現代生活的啟示錄。我心存感謝，撰文祝福。

全文下載：

[公寓大廈管理指引手冊-住在公寓大廈您不可不知的幾件事\(知識+II\)](#)

台灣物業管理學會

黃世孟 理事長

2017/5/15

社會住宅共好計畫 伊甸基金會進駐

台中市首棟社會住宅豐原區安康段今年底即將完工，市政府都發局今(4)日與伊甸社會福利基金會簽署合作意向書，將在安康段社會住宅設置服務站，都發局長王俊傑表示，全市規劃中 11 座社會住宅，期望未來都能提供多功能服務，別再讓社會住宅像部分國宅被標籤化。

王俊傑表示，社會住宅的出現是因為「居住正義」，因為房價過高而由政府出資興建再出售，在過去就是國宅，不過國宅也只有居住的功能，部分國宅因管理問題被標籤化；台中市社會住宅與其他縣市最大不同點，是對於公共空間的運用，希望達到社會功能，以安康段來說希望用「共好」

的名稱，大家一起來協助這個社區。

今年 3 月 14 日市府與中國醫藥大學附設醫院簽署了豐原區安康段社會住宅健康關懷服務站合作意向書，跨出台中市社會住宅「共好」的第一步。今天則是與伊甸社會福利基金會合作，設立社會服務站，包括個人的就學、就業及

就養、家庭功能的提供、社區圖書室、共餐、共學等服務。

(詳全文.....)

2017 年 05 月 04 日
記者唐復年/新頭殼 newtalk
<https://goo.gl/2YzEmx>





信義之星

www.forseti.biz

科技管理·精緻服務

Technology Management
Exquisite Service



信義之星物業擁有豐富實務經驗及管理專長，且具備超過60項如水電工、清潔工、園藝工等人才培訓知識庫及SOP。管理智慧化已成為趨勢，信義之星物業運用企業資源規劃，社區智慧管理理念，研發前檯作業系統，以連鎖概念導入物業管理。信義之星物業服務以差異化策略導入e化系統，創造不同目標市場的需求。

營業項目

- 前期物業
- 代管期管理
- 輔導舊大樓成立管委會
- 社區/商辦/公共建築物業管理
- 小物件物業管理
- 社區法律問題處理
- 跨境物業服務(海外物業管理)
- 生活服務(飯店式服務)



信義之星

信義之星公寓大廈股份有限公司
信義之星保全股份有限公司
電話：(02)7728-8248 傳真：(02)2758-5920
地址：110 台北市信義區信義路四段 413 號 3F 之 2

立即FB按讚並分享



免費提供社區法務諮詢一則

