



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Ins

第 182 期

2019/07/15

北市公寓大廈爭議調處會 免費協助解決糾紛
防兒童墜樓憾事重演 營建署研修建築技術規則
三讀！履行居住正義 房價將更透明
老舊建物檢測水質更新鉛管 北市府推補助
遏止新違建 新北每月公告資訊
台北市府：外牆修繕補助「必須這樣申請」
台灣物業管理學會 物業管理經理人精業培訓第六期 報名中

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：杜功仁理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：成都亮紫智能科技有限公司

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

北市公寓大廈爭議調處會 免費協助解決糾紛

為調解公寓大廈住戶間的爭議事件，台北市政府成立「公寓大廈爭議事件調處委員會」，免費受理申請協調公寓大廈管理條例有關的爭議案件，期待能為市民解決糾紛，並維持公寓大廈住戶之間的和諧。

建管處長張明森表示，住戶常因生活習慣、自治理念、想法或做法不同，對公寓大廈之管理看法產生分歧，衍生各種紛爭。為協助解決爭議，建管處提供市民得循「先行政、後司法」



圖片／臺北市府

的協調途徑，以即時有效解決公寓大廈爭議，除了保障住戶權益更期望減少因私權衍生出的司法訴訟，以提升公寓大廈社區的居住品質。

該調處委員會自 2015 年成立至

今，已召開共 13 次會議、調處案件 50 件，調處內容包括管理委員會移交及區分所有權人會議相關問題共 24 件、社區設備管理維護問題共 20 件、屋頂漏水問題共 6 件。相關申請表格

可至台北市建築管理工程處網站，或電洽台北市建管處公寓大廈科。

2019 年 07 月 07 日
住展房屋網
<http://tinyw.in/SjIK>

防兒童墜樓憾事重演 營建署研修建築技術規則

近 10 年兒童墜樓事故造成 34 死 53 傷，兒童居家安全問題引起社會關切。營建署今天表示，將開會研商現行建築技術規則，加入新的規範，避免憾事再度發生。

營建署建築管理組組長高文婷受訪時指出，營建署分別於民國 96 年與 102 年修正「建築技術規則」與「公寓大廈管理條例」的相關條文，降低兒童攀爬可能性並確保居住安全。

日前國民黨籍立委王育敏與兒福團體共同召開記者會，指出現行的建築技術規則建築設計施工編第 38 條

第 2 項，僅明訂「欄桿不得設有可供直徑十公分物體穿越之鏤空或可供攀爬之水平橫條」，但是各地方政府的認定不一，因此建議營建署應修正規範，以更明確的條文確保兒童居家安全。

高文婷表示，署內經初步研議後，認為該項規範確實存有盲點與模糊空間，因此決定啟動相關的修正程序。高文婷說明，王育敏提供的修正草案已於近日送到署內，該草案在建築技術規則建築設計施工編第 38 條第 2 項，原有條文後面增訂「或可供

腳踩踏之突出物及孔洞」。

高文婷說明，營建署將於 7 月下旬針對修正案，召集專家學者、相關團體討論並蒐集各方意見，討論的基礎就是王育敏提出的修正草案。她表示，如果經過研商，與會者取得共識，將會盡快啟動修正程序，以更嚴格與完整的建築設計標準，確保兒童居家安全。

2019 年 07 月 12 日
記者吳柏緯/中央社
<https://is.gd/VHvjyC>

三讀！履行居住正義 房價將更透明

立法院臨時會 2019 年 7 月 1 日平均地權條例修正草案三讀通過，為提升申報登錄資訊揭露之即時性和正確性，修正由權利人及義務人於申請買辦移轉登記時檢附申報書共同申報登錄，若不申報，新台幣三萬元以上十五萬元以上罰鍰，並令其限期改正，屆期末改正者，按次處罰。

為了落實居住正義，避免建商在不透明的狀況下哄抬房價，總統蔡英文



文允諾要履行居住正義。實價登錄 2.0 是落實居住正義的重要配套措施，為解決過去建商和消費者資訊不對稱的問題，讓房價透明化，減少炒作的空間。

根據三讀條文，為提升申報登陸資訊揭露之即時性和正確性，修正由權利人及義務人於申請買辦移轉登記時檢附申報書共同申報登錄。

根據三讀條文，違反前述共同申報登錄資訊者，直轄縣市主管機關應令其限期申報登錄資訊，屆期末申報登錄資訊，買賣案件已半峻所有權移轉登記者，處新台幣三萬元以上十五萬元以上罰鍰，並令其限期改正，屆期末改正者，按次處罰。

此外，申報登陸價格資訊不實者，由直轄縣市主管機關開處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正，屆期末改正者，按次處罰。申報登陸價格以外資訊不實者，由直轄縣市主管機關開處新台幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正，屆期末改正者，按次處罰。

不過，針對今天三讀的條文，時代

力量黨團直指，為何內政部提出的「實價登錄 2.0」法案，如今卻因建商及財團壓力縮水成了「0.5」？黃國昌直酸，「恭喜建商，賀喜財團」。黃國昌直批，民進黨除了「免除地政士登載責任」，其他 3 大改革「預售屋交易 30 日內登錄」、「地址全揭露」、「政府查核權入法」都沒有通過，怎麼叫做實現居住正義改革承諾？

洪慈庸也指出，2018 年 5 月行政院提出了地政三法的修正草案，這是落實政府對居住正義的承諾，但是在建商的反彈下，這個案子在委員會放了一年，結果這次臨時會卻只審查委員個別的提案，卻不採用更完整的行政院版本。

洪慈庸說，揭露完整門牌地號資訊沒有了；最容易引起糾紛的預售屋簽約後 30 日登錄也沒有了；政府查核權入法也沒有了；而且這次只處理了申報責任回歸買賣雙方，免除地政士的責任，但是卻沒有同步修正地政士法、不動產經紀業管理條例，行政院的態度何在呢？

對此指控，管碧玲則不認同，她

說，三年來民進黨對居住正義的努力，竟然一夜之間被打成建商魁儡。管碧玲指出，此次修法把買賣雙方抓到第一線負責，兩方共同申報登錄，責任給雙方負責。

管碧玲也說，原本的制度就是三十天內登錄，現在修正案必須及時登錄，此為改革，也是確保房價真實的重要一環。管指出，把有共識的部分拿出來處理，其他細節需要都可以討論。但管碧玲也不滿地說，時代力量直指民進黨是實價登錄 0.5 對民進黨非常不公平，她說，改革沒有一步到位，但不是 2.0，也應該至少有 1.5，絕對是加法，不是減法。

有關詳細門牌揭露和預售屋即時申報等改善方案，內政部表示，社會仍有個人財產安全或增加交易糾紛的疑慮，因此仍需凝結社會的共識，逐步實現居住正義。

2019 年 07 月 12 日
記者陳冠穎/三立新聞網
<https://is.gd/LpTb0T>

老舊建物檢測水質更新鉛管 北市府推補助

台北市建管處今天指出，老舊建築物常有管線漏水、使用鉛管等狀況，訂定建物水質檢測及更新鉛管補助要點，補助住戶檢測水質、汰換鉛管，改善居住品質。

經統計，民國 68 年以前建造的建築物，台北市約有 7 萬 3000 多棟。

台北市建築管理工程處發言人洪德豪表示，民國 68 年以前建造的老舊建物，除屋內的自來水管線可能會有漏水問題，部分仍使用鉛管，但因汰換管線工程耗大，影響民眾更新意願。

他指出，北市府關心市民用水安

全，訂定「臺北市建築物水質檢測及給水內線鉛管更新補助要點」，水質檢測補助上限每戶新台幣 1000 元，鉛管汰換補助費用每戶上限 1 萬元；公寓大廈改善共用部分主要管線，每棟為 3 萬元。他建議民眾，屋內自來水管線最好更換成鋼管、銅管。

他表示，自來水管線汰換申請，可由區分所有權人提出申請，若大樓內有多戶一同提出汰換申請，可委任一人提出；至於共用部分鉛管汰換申請，則由區分所有權人會議決議推派一人

為申請人。

相關規定及補助內容，可至建管處官網內的「臺北市建築物水質檢測及給水內線鉛管更新補助要點」查詢，希望市民多加利用。

2019年07月03日
記者劉建邦/中央社
<https://is.gd/9W9cTK>

遏止新違建 新北每月公告資訊

為遏止新違建產生，新北市政府除了複查新領得使用執照的建案，是否有二次施工行為外，即日起每月在拆除大隊網站公告違建案資訊，方便民眾買屋前查詢，避免衍生購屋糾紛，維護建物安全。

新北市違章建築拆除大隊副大隊長陳敬勳指出，建案二次施工的行為包括陽台外推、夾層、天井等違章建築，通常是建商或購屋者為滿足使用需求，或者不熟悉法令而觸法。

陳敬勳說明，建築物領取使用執照後，市府會在二至五個月內派員到場複查，確認是否與申請的執照內容相符；若發現有二次施工情形，將依序排拆，如果違建正在施工，依規定即報即拆。另外，案件改善或拆除後，市府也會派員複查，避免違建死灰復燃。
從源頭管制 方便消費者查詢



陳敬勳表示，過去雖定期稽查，但未公布違建資料，為確保民眾權益，避免消費糾紛，市府從源頭管制，即起在網站公布違建資訊，方便消費者查詢，希望嚇阻不法建商違規行為，抑制新違建產生。領取使用執照

五個月以後，建商通常已辦理交屋，往後若有違建或二次施工情形，將由所有權人負擔責任。

2019年07月10日
記者賴筱桐/自由時報
<https://is.gd/J6BXUV>

台北市府：外牆修繕補助「必須這樣申請」

台北市為防範建築物外牆飾材剝落致人傷亡，並鼓勵市民修繕維護，訂有「台北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點」每棟建物

修繕外牆得申請補助費用，上限為新台幣4萬元整。得由該棟建物之管理委員會或整棟建物之1/2所有權人同意推派代表申請補助費用。

該補助費用共分為「吊車費」及「外牆飾面施作費」等2項；其中「吊車費」之補助，若屬5樓以下建物補助上限為1萬元，6樓以上建物補助

上限為 2 萬元；另「外牆飾面施作費」以每平方公尺 2,000 元為補助上限，並考量施作人員出勤工資，修繕面積如未達 2.5 平方公尺者，均補助 5,000 元。

本項建築物外牆修繕補助，自 2014 年起提供市民申請，迄今共補助 351 棟建築物，已核撥經費約 12,000,000 元。建築物之安全維護本為建物所有權人之責任與義務，台北市所訂之外牆修繕補助係為鼓勵市民修繕之獎勵措施，至於目前所提供之修繕補助額度及標準是否應再增加及



修正，以增加市民修繕之誘因，台北市建管處表示目前刻正研議中。

2019 年 07 月 06 日
記者方暮晨/MyGoNews
<https://is.gd/6iPOWU>

台灣物業管理學會
Taiwan Institute of Property Management

第六期 熱烈招生中

物業管理經理人精業培訓班

報名日期 即日起至2019年7月15日起
上課日期 2019年9月28日開始

8月16日中午前名 享 早鳥優惠價

全套課程 優惠 \$3,000元
會員再優惠 \$2,000元

● 培訓目標

因應物業管理服務業界殷切之專業經理人才需求，台灣物業管理學會籌辦「物業管理經理人精業培訓班」，針對已取得「公寓大廈事務管理人員」認可證者，提升其專業全職能力。「物業管理經理人精業培訓班」課程內容，首重於總幹事職場處置、實務能力之職能培訓與考核認證，未來擬銜接、發展為「物業管理乙級技術士」。

● 開班日期與課程表

本次培訓班上課日期訂於 2019 年 09 月 28 日至 11 月 23 日 (每周六或日上課；共 8 天)，規劃了六大類的培訓課程，包括：

- 建築構造體維修管理
- 建築設備營運管理
- 物業安全防災管理
- 物業管理法規
- 物業行政與服務管理
- 物業環境養護及環境衛生管理

師資陣容更多達 12 位與之領

域相關之專業教師與實務經驗豐富的業界專家共同授課。

機會難得！！專業講師大補給，職能大升級~即日起即可開放網路報名：<https://goo.gl/Xu25gc>

● 報名資格

1. 已取得內政部營建署核發之「公寓大廈事務管理人員認可證」者 (報名時需提供認可證證號)。
2. 有總幹事或社區經理之經驗者達一年以上，優先錄取。

- 報名截止日期：2019年08月16日（五）

其他課程相關訊息、課程內容、師資訊息，以及收費標準請參閱學會網站最新消息-物業管理經理人

精業培訓班【第五期招生簡章】

台灣物業管理學會：http://tipm.org.tw/news_1.html



上課日期：預計於2019年9月28日開班（每周六或週日上課，共8週。將於學會官網公告）
 上課地點：國立台灣科技大學建築系
 培訓目標：為因應物業管理服務業界殷切之專業經理人才需求，台灣物業管理學會籌辦「物業管理經理人精業培訓班」，針對已取得「公寓大廈事務管理人員」認證者，提升其專業全職能力。「物業管理經理人精業培訓班」課程內容，首重於總幹事職場處置、實務能力之職能培訓與考核認證，未來擬銜接、發展為「物業管理乙級技術士」。

培訓課程1：建築構造體維修管理

講師：杜功仁（國立台灣科技大學建築系 副教授）
 講師：楊詩弘（國立成功大學建築系 助理教授）

培訓課程2：物業行政與服務管理

講師：顏世禮（東京都物業管理機構 協理）
 講師：蔡龍貴（華夏科技大學 兼任講師）

培訓課程3：物業環境養護及環境衛生管理

講師：朱貴章（世聯顧問 顧問）
 講師：黃昭贊（潔之方服務事業股份有限公司 董事長）

培訓課程4：建築設備營運管理

講師：林世俊（良源科技股份有限公司 執行長兼董事長）
 講師：徐春福（國霖機電管理服務公司 總經理）

培訓課程5：物業安全防災管理

講師：張建榮（信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司 總經理）
 講師：蔡龍貴（華夏科技大學 兼任講師）
 講師：沈奇哲（信義之星公寓大廈管理維護股份有限公司 協理）

培訓課程6：物業管理法規

講師：張志源（淡江大學建築學系 助理教授）
 講師：郭建志（桃園市政府建築管理處使用管理科 科長）

■ 報名資格：

1. 已取得內政部營建署核發之「公寓大廈事務管理人員認證」者（報名時需提供認證證號）
2. 有總幹事或社區經理之經驗者達一年以上，優先錄取

■ 培訓課程收費標準：

- 全套課程：每位學員學費酌收12,000元（台灣物業管理學會會員）、15,000元（非會員）
 單門課程：每門課程酌收2,000~2,500元（台灣物業管理學會會員）、2,500~3,000元（非會員）

■ 職能考核認證日期：將於學會官網公告

■ 職能考核認證收費標準：

- 費用：3,000元（台灣物業管理學會會員）、4,000元（非會員）
 初試未通過者，可申請再次複試（費用同上）
 （報名精業培訓班學員加入台灣物業管理學會，即可享有台灣物業管理學會會員費用）

■ 報名方式：請至台灣物業管理學會官網下載招生簡章（官網：<http://tipm.org.tw/>）

■ 報名截止日期：預計於2019年9月中旬，將於學會官網公告。

■ 聯絡人：陳婉玲 秘書 (Tel) 02-2531-3162 (Fax) 02-2531-3102 (E-mail) service@tipm.org.tw

