



公寓大廈管理服務人員培訓講習 即日起開放報名  
天冷外牆磁磚多檢查 申請修繕補助攏抵加大樓隔音新制上路 不擔憂鄰居噪音  
海砂屋重建都更真難解? 新北市朝這 3 策略下手  
簡易都更少限制、增誘因 危老小基地報佳音  
內政部:新制預售屋買賣契約上路 消費者權益更有保障  
身障、老人福音! 嘉市輔具借用達 6 百件 未來推專車服務

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：月進整合科技有限公司

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](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 公寓大廈管理服務人員培訓講習 即日起開放報名

### ● 開班日期

1. 公寓大廈「事務管理人員」講習第 43 期 (110 年 3 月 20 日、21 日、27 日、28 日)
2. 公寓大廈「防火避難設施管理人員」講習第 8 期(110 年 3 月 20 日、21 日、4 月 10 日、11 日)
3. 公寓大廈「設備安全管理人員」講習第 7 期(110 年 3 月 20 日、21 日、4 月 10 日、11 日)

### ● 授課講師

本次師資陣容邀請與之領域相關

之專業教師與實務經驗豐富的業界專家共同授課。包括：顏世禮、王順治、林錫勳、徐源德、劉智園、劉京翰、洪德豪、雷明遠等講師。

機會難得~！即日起開放報名至額滿為止。完成報名手續即贈:台灣物業管理學報乙冊。





台灣物業管理學會承辦

公寓大廈「事務管理人員」講習

第 43 期 (110/ 3/20.21.27.28)

公寓大廈「防火避難設施管理人員」講習

第 8 期 (110/ 3/20.21.4/10.11)

公寓大廈「設備安全管理人員」講習

第 7 期 (110/ 3/20.21.4/10.11)

**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/> 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

《110/ 2/18 報名截止》

### 師資陣容

| 姓名  | 服務機關               |
|-----|--------------------|
| 林錫勳 | 東京都物業管理機構 總經理      |
|     | 台灣物業管理學會 理事        |
|     | 國立台灣大學國際企業研究所碩士    |
| 顏世禮 | 台灣科技大學教授級專家        |
|     | 亞洲大學經營管理研究所管理學碩士   |
| 徐源德 | 大葉大學事業經營學 碩士       |
|     | 華夏技術學院資產與物業管理系兼任講師 |
| 張志源 | 內政部建築研究所 助理研究員     |
|     | 雲林科技大學設計學 博士       |
| 蔡龍貴 | 華夏科技大學 兼任講師        |
|     | 華夏技術學院 資產與物業管理碩士   |
| 黃敏政 | 新北市政府水利局 正工程司      |
|     | 淡江大學建築研究所 碩士       |

| 姓名  | 服務機關               |
|-----|--------------------|
| 劉京翰 | 東京都物業管理機構 襄理       |
|     | 國立中央大學營建管理研究所 碩士   |
| 劉智園 | 弘義法律事務所 主持律師       |
|     | 國立政治大學法律系          |
| 洪德豪 | 臺北市建築管理工程處 副總工程司   |
|     | 中華工學院 土木工程研所       |
| 雷明遠 | 中國科科技大學 兼任副教授      |
|     | 台灣大學森林環境及資源學研究所 博士 |

## 天冷外牆磁磚多檢查 申請修繕補助攏抵加

最近霸王寒流一波波來襲，連帶產生部分大樓外牆磁磚因溫度之劇烈變化所造成冷縮現象而掉落之公安問題，部分縣市已有擬訂相關修繕補助辦法，呼籲建築物所有權人及管理委員會應確實自主檢查建築物外牆，如有凸起或剝落之情形，趕緊雇工修復，避免磁磚掉落公安問題，保護自己也保護別人喔~目前有相關修繕補助辦法之單位彙整如下：

| 縣市政府 | 法規依據/補助辦法                    |
|------|------------------------------|
| 臺北市  | 臺北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點    |
| 桃園市  | 桃園市公寓大廈共用部分維護修繕補助辦法          |
| 臺中市  | 臺中市公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助辦法 |
| 高雄市  | 高雄市公寓大廈共用部分維護修繕費用補助辦法        |
| 彰化縣  | 彰化縣公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助辦法 |
| 澎湖縣  | 澎湖縣公寓大廈共用部分設施補助辦法            |

## 大樓隔音新制上路 不擔憂鄰居噪音

住公寓或大樓的民眾最怕遇到發出噪音的鄰居，不過隔音新制元旦上路，新申請建造執照的建案，樓板隔音效果都應符合規範。但結構技師提醒，通過試驗具隔音效果的材料達180種以上，台灣施工工法與國外不同，部分材料施工後恐有磁磚破裂風險，建議買方多加留意。

內政部指出，為解決集合住宅噪音糾紛，保障居住安寧，修正《建築技術規則》，要求連棟住宅、集合住宅新建或增建的建物，分隔上下樓層的分戶樓板，都必須達到一定隔音效果。

根據新修規定，除非是陽台或樓下沒有住宅，否則應符合三大規範之一。第一，鋼筋混凝土樓板厚度15公分以上，或最大厚度19公分以上



內政部規定未來新申請建造執照的建案，樓板隔音效果都應達到58分貝。  
(圖/NOWnews 資料照片)

的鋼承板式鋼筋混凝土樓板，隔音緩衝材要能降低17分貝；第二，鋼筋混凝土樓板12公分以上，或最大厚度16公分以上的鋼承板式鋼筋混凝土樓板，隔音緩衝材要能降低20分貝以上；第三，其他經官方認定，具有控制在58分貝以下的隔音性能。

建築安全履歷協會理事長戴雲發說明，標準型建築以15公分鋼筋混凝土樓板為大宗，新制要求居室(住宅)上方樓板要做隔音，需降17分貝以上，而若樓上是機房等設施，則必須能降25分貝以上，以符合室內分貝數的標準。

戴雲發強調，相較過去沒有特別針對隔音的規定，要求分戶樓板具備隔音效果是好事。不過，政府檢測通過的各類緩衝材料多達上百種，實際施工時，未必有前例可循，甚至恐因「軟硬不均」而產生磁磚龜裂等問題。舉例來說，國外習慣在軟式隔音層上鋪設輕質木地板，但台灣卻常用

厚重的大理石、磁磚，中間還鋪 5 公分混凝土壓層，「下軟上硬」恐使牆角處在入住半年至 1 年後有破裂風險。

因此，戴雲發建議，若購買新建案，盡量使用較輕質的地板，或等建築業者經過一段時間嘗試較無問題的建材、工法後，較能降低磁磚破裂風險。

住商不動產企劃研究室經理徐佳

馨表示，新制主要針對未來取得建照的預售屋，因法不溯及既往，整體影響應不至於太大。而買方如擔心上下樓層噪音問題，多數仍得透過加裝氣密窗、加裝防噪泡棉等工法解決。

2021 年 01 月 04 日

Yahoo 新聞  
is.gd/F7xtWs

## 海砂屋重建都更真難解？新北市朝這 3 策略下手



重建，或是有些一樓房東因將店面出租而有租金收益，若要進行重建，等於斷了他們的租金來源，就會不願意重建。

新北市都市更新處指出，至於有些海砂屋若進行專業鑑定後，若可以進行結構補強、整建維護來強化住宅安全，也是方法之一；若鑑定後認定是必須重建的建物，整體住戶已達一定比例共識門檻，也已進入都更相關程序、計劃與審議，以及有配套措施與安置，則地方政府可進行拆除。

此外，去年底行政院會通過「都市更新條例」修正草案，後續將送立法院審議；新北市都更處說，此次修法搭配「建築法」規範，並為了加速危老建築更新重建，若經直轄市、縣市主管機關認定建築物為高氯離子鋼筋混凝土（海砂屋）或耐震能力不足且有危害公共安全之虞，依「建築法」第 81 條規定，地方政府可直接拆除；而這次修法也將提高容積獎勵。

新北市政府今（2021）年初正式成立新北市住宅及都市更新中心，更挹注能量與資源在社會住宅規劃興建及都更業務，新北市政府的多元都更目標，希望在 2022 年累積核准數達 550 件。而海砂屋也是不容忽視的問題，程度嚴重的海砂屋住宅對於居住安全有重大影響，而新北市目前全市海砂屋共約百件，在達成住戶共識、進行重建都更程序等都不容易，市府也朝三個策略去前進。

新北市大力執行都更三箭政策，除了城鄉局、都市更新處等單位的合作，住都中心成立的任務相當重大；新北市城鄉局長黃國峰指出，

新北多元都更政策，包括透過一般都更、危老重建、防災都更、簡易都更、整建維護等，以及公辦、民間辦理都更雙軌進行，目標在 2022 年累積核准數達 550 件。

其中屬於危老的海砂屋問題，也需要大力重視，目前新北市全市共有 99 件海砂屋案列管，主要集中在蘆洲、三重、新莊、淡水等區域，又以蘆洲、三重、新莊最多；黃國峰表示，這近百件海砂屋的案件，其中已有 15 件獲得重建核准，朝都更重建之路邁進。

其實海砂屋重建不易、共識不易凝聚，與住戶的意見、利益等考量都有關聯；黃國峰說，像是有住戶因擔心鑑定後是海砂屋，怕房子跌價，所以不想

2021 年 01 月 13 日  
記者林和謙/好房網 News  
t.ly/uWoR

## 簡易都更少限制、增誘因 危老小基地報佳音

新北市政府為推動都市更新，提供多元都更政策方案，以適用更多樣的基地條件，讓民眾居住環境更安全、更適宜。新北市於 2013 年 8 月全國首創「簡易都更」，透過程序簡化、明確建築配置方式引導老舊或危險房屋重建，大幅縮短了審查期程，提升重建效率。市府為加速危老小基地重建已取消簡易都更面積限制並增訂容積獎勵項目，期盼提高誘因更完善多元的都更政策。

市府都市更新處張壽文處長表示，簡易都更原係 500 平方公尺以上超過 30 年住宅區或商業區基地經整合 100% 同意後，向市府申請 20% 額度內之容積獎勵，免除結構安全性能評估並可納入違章建築物計算投影面積。本次修法放寬申請重建基地免再受規模及臨路條件限制，另增訂規模、時程等容積獎勵項目及配合範圍調整之變更申請規定，新制已於 2020 年 12 月 22 日上路，期盼藉由市府更具彈性及

符合市民需求的多元都更政策，能夠促進老舊建築物重建，讓小基地也享有大改造的機會，也讓更多民眾都能享有安全舒適的居住空間。

簡易都更係以提升重建效率與促進都市防災、居住安全及生活品質為目的，讓民眾除循一般都市更新條例所訂途徑外，能有更多元的選擇，避免社區因申請都市更新程序繁雜且冗長，只要申請基地範圍內老舊建物坐落面積及違章建築物投影面積

合計達一定比例，重建後的建築規劃符合相關規定即能申辦「簡易都更」，目前累積已核准 27 案，並有 7 案已完工。相關資訊請上新北市政府都市更新處官網(<http://www.uro.ntpc.gov.tw/>)，或加入都更小百科 Line 群組(加入好友功能中輸入 ID: @urradio1999)隨時掌握都更資訊。

2021 年 01 月 03 日  
記者林湘慈/MyGoNews  
is.gd/qR7mkO

### 簡易都更修法擴大適用條件、提供20%多元選擇

#### 申請條件：

- 一、申請規模：**取消**500m<sup>2</sup>規模面積
- 二、臨路條件：**取消**臨路總長度須達20公尺以上之規定

#### 容積獎勵上限20%多元選擇：

| 點餐目錄           | 額度                  | 備註                                     |
|----------------|---------------------|--|
| 建築配置<br>(必點主餐) | 20%                 | 一般建物                                   |
|                | 15%                 | 一般建物                                   |
|                | 10%                 | 危險建物適用                                 |
|                | 8%                  | 新增<br>(一般建物)                           |
| 基地條件<br>(加點副食) | 規模獎勵                | 視個案條件，上限10%                            |
|                | 時程獎勵                | 修正生效日(109.12.22)起：<br>5年內：5%、第6~10年：3% |
|                | 基準容積率受土管<br>限制應予降低者 | 10%                                    |

必須先選主餐吃完後，  
才可以加點副食吃到飽!

上限  
20%

MyGoNews

## 內政部:新制預售屋買賣契約上路 消費者權益更有保障

為保障消費者購買預售屋的權益，完備預售屋買賣契約，內政部已公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，並訂於 110 年 1 月 1 日施行，未來不

動產業者與消費者簽訂的預售屋買賣契約，應符合新制契約規定，業者違反規定者，經限期改正而未改正，最高可處 30 萬元罰鍰。

內政部表示，這次契約修正重點

包括：

一、預售屋建材不得使用電弧爐煉鋼爐碴(石)及檢測規定。

二、配合民法規定共有部分停車位(法定停車位)不予分配土地權利

範圍。

### 建材禁用爐渣(石)並應符合檢測規範

為避免預售屋建材含有電弧爐煉鋼爐渣(石)，影響民眾居住品質及安全，內政部表示，本次修正規定賣方建造預售屋不得使用有損建築結構安全的電弧爐煉鋼爐渣(石)，並應符合主管機關所定的檢測規範。

此外，內政部指出，為落實契約規範及避免混凝土細粒料混摻電弧爐煉鋼爐渣(石)，已於 109 年 4 月間訂定「建築物結構用混凝土細粒料中電弧爐煉鋼爐渣(石)檢測及訓練實施要點」，自今年 1 月 1 日起，營造廠商在各樓層建築工程完工申請建管機關勘驗時，必須檢附前次樓板澆置混凝土細粒料中爐渣(石)之檢測報告書。目前混凝土業界及公會已完

成 4 百餘位訓練合格的檢測人員，將會共同參與預拌混凝土過程的檢測作業，以維護混凝土品質及保障消費者權益。

### 配合民法規定共有部分停車位(法定停車位)不予分配土地持分面積

內政部表示，預售屋買賣契約中的停車位，是指在共有部分設定專用使用權給預售屋承購戶。依民法第 799 條第 4 項規定，共有部分不得分配土地持分，故共有部分停車位(法定停車位)不應再行分配土地持分。為使預售屋買賣契約與民法有一致之規範，以避免消費糾紛，因此配合民法規定刪除共有部分停車位(法定停車位)得分配土地的相關規定。

內政部進一步表示，本次契約

修正單純是配合民法規定辦理，不會影響已完成產權登記的原有建物。

內政部提醒，預售屋從簽約到交屋期間較長，相對風險高，民眾在簽約前，應詳閱契約內容，例如水電及瓦斯內管線費用並未約定由賣方負擔、交屋保留款未依規定載明房地總價 5%、保固期間不是從交屋日起算等，以減少消費爭議。若發現不動產業者提供的契約違反規定，可要求修改契約條款，以保障自身權益；同時也可將違規契約送請預售屋建案所在地直轄市、縣(市)政府查處。民眾如有需要內政部版預售屋買賣契約書範本，可至「內政部不動產資訊平台(網址：["https://pip.moi.gov.tw/"](https://pip.moi.gov.tw/))」查詢使用。

2021 年 01 月 08 日  
網路地產王  
is.gd/13xrWH

## 身障、老人福音！嘉市輔具借用達 6 百件 未來推專車服務

嘉義市老年人口逾 4 萬 2 千人，身心障礙者近 1 萬 5 千人，市府在西區成立一處輔具資源中心及東區一處輔具服務據點，統計去年兩處輔助服務借用為 634 件，後來購置輔具為 658 人次，共計補助 504 萬餘元，未來將規畫輔具專車，讓不能前來輔具中心民眾也能享服務。

社會處表示，只要設籍嘉義市並實際居住於嘉義市的民眾，就可以借用輔具，一期 3 個月，最多 2 期，輔具無損壞押金會完全退還；半年後，一般戶如購置鋁製輪椅(輕量化量產型輪椅)，社會處補助 2 千元，低收

入戶則補助 4000 元。

社會處說，目前輔具借用以輪椅為最大宗，佔總數的 42%，其他是拐杖、助行器、電動床及便盆椅，輔具的種類很多，看似簡單的拐杖、輪椅，其實有很多款式且功能不一樣，需要專業人員評估之後，才能依據每個人的個別需要給予建議。

輔具評估組長黃琬庭表示，例如會根據身障者的身高、體重、生活習慣及居家環境等因素評估，協助選擇最安全舒適的輔具，發揮輔具最大效益。除了輪椅外，移位輔具對身障者的幫助最多，如穿戴在被照顧者身上的移

位腰帶，讓照顧者比較方便使力，增加安全並避免跌倒受傷。

另外，「居家無障礙改善」亦是輔具資源中心的主要業務之一，去年共受理了 433 件的案件，透過裝馬桶旁的扶手、拆除門檻、加設樓梯雙邊扶手與防滑措施，可提升在家生活的方便性、安全性、獨立自主能力；市府補助符合補助資格之身心障礙者，一般戶裝設扶手每 10 公分補助 75 元，低收入戶則為 150 元。

2021 年 01 月 13 日  
記者李承穎/聯合報  
is.gd/CX9QiC