



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 223 期

2021/04/01

物業管理專業知識融入建築科系課程之我見

公寓大廈修繕補助 納入水塔清洗

國立臺北科技大學全齡社會友善空間策略研討會

維護不動產交易安全 土地建物參考資訊免費線上查

新北挺安全啟動海砂鑑定 住宅安全結構有疑慮皆可申請

改裝多間套房前 需樓下同意才施工

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：月進科技整合有限公司

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

物業管理專業知識融入建築科系課程之我見

這學期於碩士在職班開設 " 物業與設施管理特論 "，時間是每週一晚上的三個小時。修課同學超過三十人且身分涵蓋碩專、日間部碩、博班，其人數之眾多與成員背景的多樣性，遠超乎我的預期。

其實，我並沒有自滿於這種特殊的狀況，反而是戰戰兢兢，深恐不習慣大班授課的自己，面對多人數大教室的環境，會影響教學與討論之品質。

這門以物業管理為主要內容的

課，除了少部分的大學（如台科、北科等）以外，似乎未見其他建築系有開設類似課程；而大專院校物管相關科系也由於種種原因而規模沒有成長，反倒是近年甚有減招或停辦之情事。是不是這個專業在社會或產業需求上未受重視呢？

我想我並無資格評論其原因，但自己內心認為，以一棟建築物的漫長壽命（假設至少五十年上下）而言，使用維護階段至少佔四分之三以上的歲月，然而在建築相關科系所學習到的知識與技

能，大多運用於建物落成前的規劃、設計、施工等生命週期之前期，而對於竣工後營運的種種管理、修繕技術，似乎還有很大的傳授/交流/研究的空間。而建築系所的學生，到底不需要學習這些？若答案是肯定的，那麼，到底要學到甚麼程度？教材內容如何制定？如何與實務接軌？我一面教，也一面思索/學習/反省著。

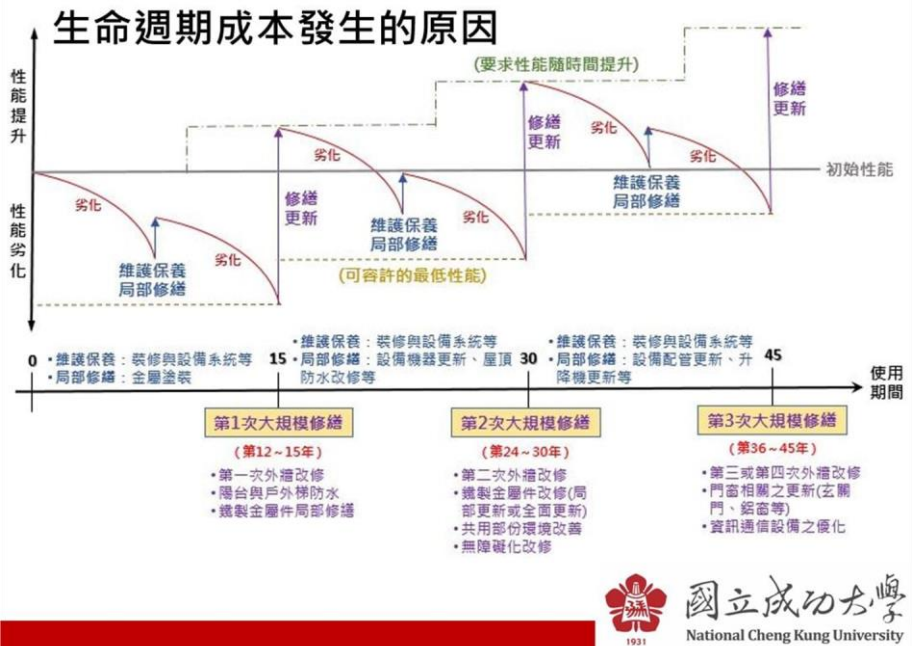
其實，在碩專班授課之餘，自己心中也有一些小小的期許：希望有

機會在未來（如果系上容許的話）於四年制大學部開設類似物業管理“基礎篇”的課程，畢竟物業管理專業於建物竣工後的營運與性能/品質之維持，扮演非常吃重的角色。

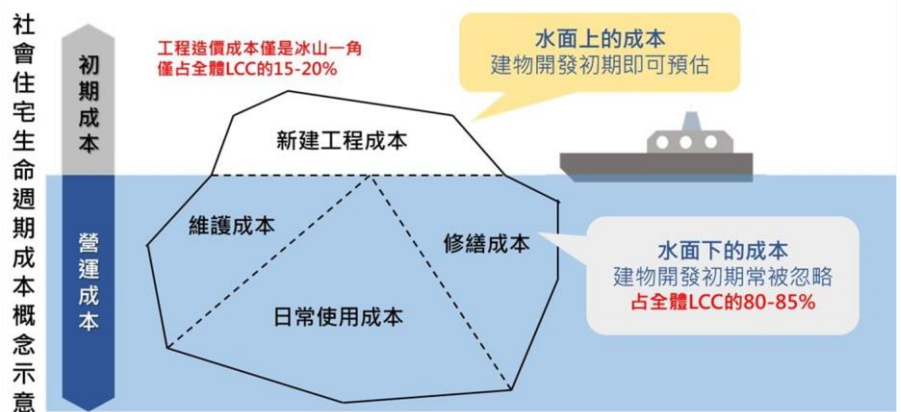
友人曾經半開玩笑地跟我抬槓，表示物管產業的入行門檻不高、建築系畢業生投入此領域的比例似也偏低，何苦開這門課庸人自擾？我當時也以逗趣的方式地回答：建築系畢業的學生，一生中很可能有一次機會擔任公寓大廈管委會的主委，所以物業管理真的很重要。

也曾有另一位朋友質疑到，這門課其實屬“實務導向”，似乎較適合於技職體系授課，而非一般大學。然而在我看來，在科大與一般大學的人才培育分工日益模糊之今日，本系的“四年制”課程反而很“科大”，有越來越重視實務的趨勢，這也是我未來想在大學部開設此課的另一原因。

當然，廣義的物業管理業態，其實包含建物與設施的使用管理維護（第一類）、生活支援與商業服務（第二類）、資產管理（第三類）等。當然，如此的包山包海，受限於我的專業與學期總時數，授課的內容還是以第一類為主軸，但內容並不是只有公寓大廈相關人的權利義務（這內容當然是重要的）還包括物業管理的前期規劃（物業設計）、維護管理業務、建物生命週期成本與長期修繕收支之預估、建物外牆/設備管線診斷與修復技術、空間整建/活化之案例探討等。

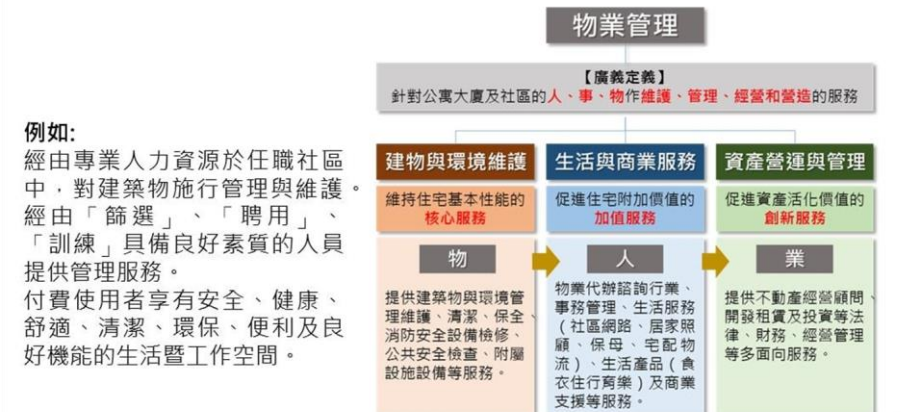


生命週期成本的不確定性



物業的涵義：物業與管理

物業管理中的『物業』一詞，是人工形成的東西而且含有其固有價值及使用價值。凡是透過組織進行規劃、任用及控制的方法，針對建物設備營業與管制需求，進行維護管理都可稱為物業管理的行為。



開學至今，除非有特殊活動或行事，否則周末六日，多會閉關備課，以迎接禮拜一晚上的大班教學，我在此也彙整了從開學至今四次授課近兩百張 PPT，選取其中十幾張於此分享，希望能引發大家對於這個專業的重視。

若大家有興趣旁聽、聊聊、交換有關物業管理的意見，竭誠歡迎，我想您們應該知道在何時何地可以找到我。

2021 年 03 月 29 日
台灣物業管理學會
楊詩弘秘書長 執筆

重要名詞解釋：

■ 約定共用部分：

指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

列舉：

店面所有權人登記產權之騎樓

依買賣契約書，起造人、建設公司登記產權之公共設施；如健身房、會議室、俱樂部....等設施。



俗稱：自己的變大家的



國立成功大學
National Cheng Kung University

公寓大廈修繕補助 納入水塔清洗

台北市政府今年推公寓大廈共用部分維護修繕費用補助要點，一戶最高補助額度有 10 萬、15 萬、20 萬元不等，原本補助範圍是滅火設備、警報設備、避難逃生設備、電動車充電設施、樓梯間防墜設施、開放空間兒童遊憩設施維護及開放空間照明設備；近日又公告放寬環境消毒、外牆清洗、水塔清洗等。

至於電動車充電設施申請案？建管處發言人洪德豪說，經過公告收件 1 個月後，申請設置的輔導案件計有 21 案，尚無個案申請補助款，已由建管處公寓科彙整，近日將逐一電話聯繫，並安排輔導團隊開會，或實地會勘方式進行協助。

洪德豪說，「輔導團隊」成員原有物業管理學會、建築師公會、電

機技師公會及專家學者，經本月團隊會議討論及參酌申請案件的需求後，認為用電安全部分應有台電人員參與，故團隊將增加台電人員，以確保社區用電安全、增信心。

建管處編列 200 萬元預算，補助範圍包含滅火設備、警報設備、避難逃生設備、電動車充電設施、樓梯間防墜設施、開放空間兒童遊憩設施維護及開放空間照明設備。但建管處最近公告新增項目，公共通道溝渠設施之維護、公共環境清潔衛生之維護，也可申請補助。

環境消毒外牆清洗也可申請

洪德豪說，新增項目是參照公寓大廈管理條例第 10 條第 3 項之條文內容增訂；他舉例，社區提出環境消毒、外牆清洗、水塔清洗等申請案，建管處會從寬認定，只要是公寓大廈「共用部分

之維護修繕費用」均會補助，目前北市府政策性補助設施，則只有電動車充電設備。

最高補助維護修繕費 49%

補助要點根據社區總戶數 100 戶以下者，最高補助 10 萬元；101 戶至 200 戶者為 15 萬元；201 戶以上則為 20 萬元，另每一公寓大廈最高補助金額為維護修繕費 49%，且在 2003 年以前建成、7 層樓以上近 1 年始成立管理組織並向市府報備的社區為優先補助對象。

2021 年 03 月 27 日
記者郭安家/自由時報
is.gd/2cAOiL

國立臺北科技大學全齡社會友善空間策略研討會

前言

高齡社會的影響已成為全世界公認嚴苛的議題，全世界嚴陣以待。全球社經環境發展，出全齡社會共融、共生、友善等延緩老化及自立支援的觀念。臺灣長照 2.0 推動社區在地老化，屏東縣率先將長照議題作為施政最高指導方針，整合各局處市政規劃，從市政基盤著手，導入全齡生活概念值得借鏡。推動社區在地老化居家有效安全的空間更需要大力改善。長者的色彩照明問題以及疫情後的室內空氣品質問題更是不能疏忽！

本研討會透過分析全球高齡化趨勢為借，深入探討臺灣長期照顧 2.0 未來趨勢及面臨課題。期許藉由研討會合作與交流，將知識轉化為具體的政策建議與行動，友善並精進臺灣高齡化的空間策略，作為提升高齡福祉與老化社會之動能。

報名資訊

- 報名期間：2021 年 3 月 8 日 0:00 起至額滿為止，名額共計 150 人。
- 報名網址：
<https://forms.gle/4CZxPMRotRcMFop48>
- 請至報名網址填寫資料報名，如有公務人員與技師人員須申請

學習時數者，請注意需勾選並提供您的身分證字號等資料。

- 報名成功後將會透過 E-mail 公布最新資訊 (課程講義下載連結等)，請欲參加者確認電子郵件填寫無誤。

聯絡方式：電子郵件

seminar20210417@gmail.com

連絡電話：02-2771-2171#2983 或 0930 - 841640 (上午 9:00 - 下午 18:00)

詳細會議資訊：[請下載](#)



2021

2021.04.17(六)
08:30-17:30
國立臺北科技大學
共同科館 地下一樓
B03視聽教室

國立臺北科技大學 全齡社會友善空間策略研討會

時間	內容	主講人	主持人
08:30-09:00	報到		
09:00-09:10	貴賓致詞		
09:10-10:30	「未來城市」- 高齡照護與福祉創生城鄉趨勢	國立高雄大學副校長 曾祥峰教授	黃志弘院長
10:30-10:45	休息		
10:45-12:00	屏東全齡社會的治理策略與實踐計畫	屏東縣政府社會處 處長劉美淑	邵文政主任
12:00-13:00	午餐		
13:00-14:00	台灣長照 2.0 政策的前世、今生與未來	國立臺北大學社會工作學系 王品助理教授	蔡淑盈教授
14:00-15:00	合動健康共生宅X全齡共居共享新型態	合動建設 李柏惠副總經理副教授	許華山建築師
15:00-15:30	休息		
15:30-16:30	高齡者建築照明	光拓彩通照明設計公司 孫啟能總經理	蘇瑛敬教授
16:30-17:30	高齡者室內健康環境	國立臺北科技大學 陳振誠副教授	李英慧助理教授

報名&議程資訊

聯絡方式: 02-2771-2171#2983(早上9:00-下午18:00) 0930-841640

主辦人: 蘇瑛敬 老師

主辦單位: 國立臺北科技大學建築系
TAIPEI 國立臺北科技大學
TECH National Technical University of Taiwan

協辦單位: 財團法人國立臺北科技大學 建築文教基金會

維護不動產交易安全 土地建物參考資訊免費線上查

為利各級政府機關建置非屬土地法規定應登記事項之土地或建物相關資訊，金門縣地政局配合內政部自 96 年起推動「土地參考資訊檔」服務，為提供鄉親更便捷及直覺化取得該資訊，增進各政府機關使用該服務公示之效果，自 110 年 2 月 1 日起，提供「土地建物參考資訊檔」線上免費查詢服務(網

址:<https://moiref.land.moi.gov.tw/pubref/>)，民眾只需上網輸入地號或建號，即可查詢相關機關註記的古蹟歷史建築及紀念建築相關資訊或土地開發使用限制等重要參考資訊，以維護鄉親自身不動產交易安全。

民眾在買賣不動產或開發利用時，一般都會向地政機關申請登記謄本，以查詢土地建物登記的面積、所有權或抵押權等內容；而為了提供更多土地參考資訊，內政部也另外建置了土地建物參考資訊檔系統，供各政府業務主管機關登載註記古蹟歷史建築及紀念建築相關資訊或土地開發使用



限制等 21 類參考資訊，目前該系統在全國已有 60 個政府機關、69 萬筆土地建物參考資訊。

金門縣地政局表示，過去民眾如果想要查詢土地建物參考資訊，都必須先向地政機關付費申請；但為了讓民眾能更便捷地查詢到參考資訊，在開放政府政策目標下，地政局配合內政部自 110 年 2 月 1 日起提供網站

免費查詢的服務。

地政局再次提醒鄉親，在不動產交易時，若想知道政府機關對於全國各地個別土地建物有無相關管制等資訊，都可至土地建物參考資訊檔網站查詢，以確保自身權益，減少可能的不動產交易糾紛。

2021 年 03 月 20 日
記者于郁金/HiNet 生活誌
t.ly/jHPZ

新北挺安全啟動海砂鑑定 住宅安全結構有疑慮皆可申請

「新北挺安全方案」於去年 8 月 5 日公告受理申請後，已有泰山區、三芝區、蘆洲區、中和區、淡水區及新莊區等 7 處社區率先向市府申請辦理海砂屋鑑定，市府近期已請鑑定單位進行現況調查、鑽心取樣、鑑定作業等工作，其中蘆洲區 1 處社區已於今年 3 月 11 日率先完成整合並由專業團隊鑽心取樣及鋼筋檢測作業，社區將依據鑑定

結果銜接市府多元都更方案。

蘆洲區水滴里 1 處社區經里長協助及住戶自行整合完成並申請「新北挺安全方案」，該棟建築物屋齡已逾 40 年，共有 30 戶，現況損害情形嚴重，室內已有多處天花板水泥塊崩落的情形，因此住戶都很期盼能早日完成海砂屋鑑定，並依鑑定結果建議辦理重建或結構補強，市府對於有安全疑慮的建築物提供多元都更政策方案，讓社區依基地條件

及整合情形，選擇適合社區的都更方式，早日擁有一個安全的居住環境。

新北市都市更新處表示，想要申請「新北挺安全方案」的社區，只要經過市府房屋健檢結果為應立即辦理結構修復的建物，或經結構安全性能初步評估結果 $R > 45$ ，並經整合 1/2 以上所有權人同意的管委會、管理負責人或已核准立案的更

新會，即可向市府申請辦理。受理時間至 111 年 12 月 31 日止，對住家結構安全有疑慮的民眾，不妨把握機會申請。民眾如果了解更多「新北挺安全方案」內容、申請表單或其他都更資訊，可至新北市政府 [都市更新處網站宣導專區](#) 查詢。

2021 年 03 月 20 日
記者王惠琳/好房網 News
is.gd/zosAtJ



鑑定單位施作梁柱鑽心取樣鑑定作業。圖 / 新北市都市更新處提供

改裝多間套房前 需樓下同意才施工

部分民眾將「買房收租」作為投資置產的方式之一，不過要注意的是，雙北市均有規範，若要將合法房屋改裝成多間套房，不僅要向政府主管機關申請室內裝修許可，還必須檢附「直下層住戶同意書」。結構技師指出，這項規範是基於建築結構安全及室內防水等考量，也是提醒樓上、樓下屋主都應對裝修工程格外謹慎注意，以免損及整棟建物的安全性。

近日有新聞報導，新北市有屋主疑以「家人需求」為由，希望樓下住戶簽署「直下層住戶同意書」，好讓房屋能多增加浴廁隔間；未料，事後樓下住戶卻指控，其實該屋主是租賃業者，增加浴廁隔間並非為了長輩居住方便，而是要將建物改成分租套房，恐讓出入人口變複雜

之外，更擔憂恐危害建築結構。

依《建築物室內裝修管理辦法》，6 樓以上集合式住宅，凡施作天花板、內部牆面、隔間牆更動等，都要向所在地主管機關申請許可證，5 樓以下公寓若要隔成套房或雅房出租，只要增加 2 間居室或 1 間浴廁，也要申請許可。除這道規範外，目前雙北市還額外要求，若要將合法房屋改裝成多間套房，還要取得「直下層住戶同意書」，若擅自裝修，可開罰建物所有權人、使用人或裝修業者 6 至 30 萬元罰鍰。

之所以希望取得官方許可外，還要直下層住戶同意，結構技師、建築安全履歷協會理事長戴雲發說明，這項措施有兩個用意。其一，若隔間變多，牆面勢必會變多，如此一來就需考慮原本建物結構能否承受新增重量；舉例來說，以一棟新建大樓而言，磚牆與輕隔間的

重量差異，「每平方公尺就可能差 100 公斤」。因此，若要增加隔間牆，不妨選用等級較高、也有隔音效果的輕隔間，使整棟建物不會有抗震力不足的疑慮，對直下層的載重能力負擔也較小。

其二，則是考量防水。戴雲發指出，一般房子住久了，都可能需重新施作防水與水電管線等工程，更何況是新增多間浴廁，或是移動浴廁位置等工程，更應格外注重防水、管線等。而透過取得官方許可與樓下住戶同意書，有督促雙方對工程更加重視、督促的功能，也是確保居住安全。

2021 年 03 月 16 日
HiNet 生活誌
[t.ly/xFzz](https://www.hinet.com.tw/t.ly/xFzz)