



M 電子報 台灣物業管理學會

第 238 期

2021/11/15

Taiwan Institute of Property Management

台灣老舊公寓大廈管理維護與公安消防課題論壇

社區大樓未成立管委會 桃園擬替社區出第一桶金

提升公寓大廈管理品質 工務局培訓管委會委員

疫情之後，我們住什麼樣的房子？

整合社宅及都更量能 北市住都中心條例議會審查過關

改革囤房稅 實現居住正義

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

「城中城」事件後-台灣老舊公寓大廈管理維護與公安消防課題論壇

緣起

高雄「城中城」社區遭祝融之災，造成 46 條人命枉死，內政部部務會報緊急修法通過「公寓大廈管理條例」修正草案，內政部表示，在 84 年 6 月 29 日「公寓大廈管理條例」施行前，已取得建造執照、興建完成的老舊危險公寓大廈，多數沒有成立管理組織來協助共用部分修繕、管理與維護、公共安全檢查、消防安全設備檢修等工作，因此，研修「公寓大廈管理條

例」，除要求這類老舊建物，限期強制成立管理組織並訂定罰則外，也規定直轄市、縣（市）主管機關，得委託專業機構協助公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並可補助成立費用。社區住戶在成立管理組織上仍存在許多抗性，建築物公共安全、消防安全堪虞，嚴重影響居住安全與品質，無法避免對都市整體環境產生衝擊，成為許多都市的發展困擾，不符合現代都市永續發展的需求。我們有必要探討

其中的關鍵因素，提出適當的解決對策，以改善當前日益惡化的狀況。

【網路報名】

<https://reurl.cc/aN84OZ>

座席有限 額滿截止 !!



會議議程

時間	內容
13:00	來賓報到
13:30-13:45	杜功仁 理事長致詞 貴賓致詞
13:45-14:35	場次一： 我國公寓大廈管理業務的發展現況與展望 主持人：楊詩弘秘書長 主講人：內政部營建署建管組組長 高文婷
14:35-15:25	場次二：老舊公寓大廈成立管理組織輔導經驗與政策建議 主持人：楊詩弘秘書長 主講人：台北市輔導公寓大廈成立管理組織計畫主持人 郭紀子
15:25-15:45	休息、茶敘
15:45-16:35	場次三：老舊公寓大廈公共安全、消防安全之挑戰與改善策略 主持人：楊詩弘秘書長 主講人：國森機電執行長 徐春福
16:35-16:50	綜合座談
16:50-17:00	主持人總結 / 論壇結束

【名 額】100 人

【費 用】台灣物業管理學會會員
300 元 非會員 500 元
(含講座 論文集 茶點)

【積分申請】

1. 建築師換證積分 2. 技師積分 3. 公務人員終身學習時數

【匯款帳戶】

帳戶：合作金庫銀行
分行別：南京東路分行
戶名：社團法人台灣物業管理學會 帳
號：0410-717-097134

※ 請於匯款完成後電話確認

聯絡人：陳婉玲秘書電話：02-2531-
3162 (FAX)02-2531-3102

社區大樓未成立管委會 桃園擬替社區出第一桶金



桃園市議員牛煦庭今天開記者會指出，防止高雄城中城悲劇不能只靠都更。記者陳俊智/攝影

高雄城中城大火造成 46 人死亡，桃園市長鄭文燦日前拋提高都更容積率加速危老建築重建想法，但市

議員牛煦庭認為「都更防不了火災」，應有立即改善辦法，如果現行法規罰不到管委會，應罰區分所有

權人；都發局長盧維屏表示，現行法規是沒有管委會就無法可罰，中央已在修法，而地方能做的就是積極輔導成立管委會，會設法替管委會尋找成立的第一桶金。

牛煦庭指出，都更雖然是解決老舊大樓的根本辦法，但是都更計畫曠日廢時，往往一等就要三、五年，根本無法確保等待的這段期間能平安無事。我們不能等再一次災難惡火發生才檢討，大樓現在雖然沒有管委會，但有區分所有權人，市府應該拿出魄力，開罰區分所有權人，甚至祭出斷水斷電手段，「這是一件會得罪人的事情，但為了公安問題，還是要做」。

盧維屏表示，早年公寓大廈管理條例沒有硬性規定，所以許多

1995 年興建的公寓大廈未設立管委會，目前法規也沒有辦法對區分所有權人開罰，所以有修法的必要。政府雖以修繕、整建等補助鼓勵社區成立，但因為社區必須先拿出一筆錢做為管委會基金，住戶出資意願不高，導致成功案例不多，都發局近年積極輔導，只有 40 棟大樓成立，全市 7 樓以上、未設管委會的大樓還有 855 棟。

盧維屏表示，目前中央正在修

法，未來公寓大廈無管委會將有罰則，社區會有必須成立的壓力，都發局會扮演輔導的腳色，擴大輔導能量，可能會將現有的修繕補助轉作社區成立管委會的第一桶金，視社區規模決定補助多少，不夠會再想辦法。

另外，牛煦庭與公寓大廈管理專家饒後樂也拋「公寓大廈管理師」概念，指現在社區大樓與物業管理公司總幹事屬於僱傭關係，多

半是依循管委會決定辦事，管理師則是站在第三方的公正立場替社區安全把關；對此，盧維屏表示物業公司除了有總幹事之外，也有配合廠商負責消防安檢，如果社區沒有物業公司管理，也可以找消防安檢師把關。

2021 年 10 月 22 日
記者陳俊智/ 聯合新聞網
is.gd/ffzUCC

提升公寓大廈管理品質 工務局培訓管委會委員

臺南市升格後隨產業與交通發展，人口往都會區集中，公寓大廈林立。為協助社區主委上手公寓大廈管理業務，臺南市政府工務局與南市物業管理發展協會今年首次開辦「公寓大廈管理組織委員培訓營」，首場預定卅日舉行，邀公寓大廈資深從業人員及律師解說及討論案例，歡迎踴躍參加。

市長黃偉哲肯定物業管理發展協會為提升公寓大廈管理營運及回饋社區免費開辦培訓課程作法，強調為落實社區自我管理、提升居住品質、減少公寓大廈糾紛，將出席培訓營。

工務局指出，公寓大廈從環境維護到定期進行社區安全檢查及設備修繕更新等均仰賴管委會運作，首辦培訓課程將從實務面



南市工務局與南市物業管理發展協會開辦公務大管理組織委員培訓營，提升管理維護品質。(記者李嘉祥攝)

出發，鎖定法定、管理運作及爭議處理面向，讓與會主委能快速熟悉社區事務及組織運作，後續將再開辦二場。

2021 年 10 月 23 日
記者李嘉祥/ 台灣新生報
is.gd/43lkIH

疫情之後，我們住什麼樣的房子？

回顧歷史，二戰之前，隨著社會和經濟的發展，城市人口急劇增加，特別是城市的急劇膨脹和居住環境的惡化，使人們進一步認識到住宅區過度擁擠、用水安全等居住衛生條件對居住生活品質的影響。十九世紀和二十世紀初期大規模地改善公共健康和住房運動，就是通過改進城區供水系統、衛生設備和空氣流通設施，改善過度擁擠的住房狀況，大大減少了霍亂和肺結核等傳染性疾病的傳播。

二戰後都市人口更多 衍生住宅致病問題

二戰之後，人們反省大規模建設之後出現的衛生防疫與安全健康問題，不斷改進建築設計、規劃與管理等，但是，室內空氣品質相關的致病建築物綜合症(SBS)、建築物關聯症(BRI)和室內化學物質過敏症(MCS)等仍然凸顯了「致病建築」或「致病住宅」(Sick House)引起疾病的嚴重性。

2003年SARS流行期間，香港淘大花園住宅區爆發了329人感染，被稱為最嚴重「疫廈」住宅建築感染致病事件；新冠病毒感染案例中，2020年香港、廣州等地也分別出現同一棟樓、不同樓層用戶相繼感染的情況。專家推測，可能存在不明傳染源，其病毒可能通過共用電梯或者排汙管道傳播，致使疫情蔓延擴大。

新冠病毒疫情防控，住宅建築是第一道防線，是阻斷疫情蔓延擴散的

重中之重。新冠病毒疫情，是對我們住宅發展與物業管理體系及其相關領域應對能力的重大挑戰。

大樓社區的居住，建築密集、人口集中、人際互動頻繁，存在著疫情防控一系列亟待解決的問題。雖然政府對社區提出了防疫指引，提出感染預防建議和控制措施，但由於既有傳統住宅建築設計，對生命健康安全保障及防疫的客觀認識經驗不足，不僅存在著衛生防疫的系統性技術措施缺失等現實瓶頸，而且在硬體方面，空間規劃、動線安排、設備與建材使用等等，應對新冠病毒疫情防控也存在許多不利條件。面對如何應對新冠病毒等類似突發疫情防控的新課題，更要深刻看到建築與住宅面臨的革命性變化，以促進居住者的健康安全。

城市人口密集現象更趨嚴重

過去的富人，喜歡以結合城鄉的方式居住，分別在城市與鄉村置產。他們在城市豪宅大樓過冬，到了疾病肆虐的炎夏，富人會逃離城市前往鄉間別墅避暑、避疫。但是，今日社會，越來越多的百姓往城市集合住宅聚集。

城市的居住環境、住宅建築及其防疫問題，無以迴避地成為社會重要議題，尤其可能引發的交叉感染問題，更是受到極大關注。傳染性病毒疫情，在社區中的傳染是人與人之間的傳染，可通過住宅建築

硬體實施病毒傳播；反過來，我們積極地想，也可以因此加以阻斷，室內空氣環境質量控制技術措施也可以提高住宅建築的衛生防疫性能，從而降低病毒傳播機會，或避免傳染性病毒疫情的發生。

建設健康安全的人居環境，成為人們追求的共同目標，隨著建築健康安全設計、健康安全建材推廣、相關管理與保障技術的研發，具有衛生防疫優良性能的新型防疫建築誕生，將是一次新的可以達成的轉型升級。

日本住宅消毒、保健經驗 是台灣重要參考

以住宅建設位居世界領先水準的日本為例，日本整體浴室因其性能優越已在普通的住宅中廣泛使用，同層排水、同層換氣與空氣消毒技術推廣應用，效果良好，此乃廁所與浴室衛生防疫與健康安全性保障的集成技術，研究借鑒日本居住衛生防疫與健康安全保障的經驗，對台灣未來住宅發展大有裨益。

透天住宅雖然有人際接觸較少的優勢，也非一定安全，也要滿足住宅建築衛生防疫與居住安全保障方面的系統性要求。根據防疫人員提出的防疫盲點，南部地區最常見的透天厝住宅型態，污水直接排放到屋後水溝，長期淤積無人清理的結果，變成病媒蚊繁殖的溫

床。2015 年入夏以來在台灣南部發生登革熱疫情，其中以台南市遭受感染者最多，影響居家安全及健康。

總而言之，不論是什麼樣的住宅產品，未來的住宅防疫設計，應滿足長期居家的舒適性，居家辦公的靈活性，居家活動的安全性；更應通過設

計組織合理的居家動線，引導形成良好健康的生活習慣和生活方式，從而為居住者營造安全、舒適、健康的居住環境。

作者為景文物業管理機構董事長，擁有十多年物業管理實務經驗。小標為編輯所加，未經授權不

得轉載。

2021 年 11 月 16 日
作者郭紀子/ 風傳媒
is.gd/wNFqUn

整合社宅及都更量能 北市住都中心條例議會審查過關

台北市議會法規委員會於 110 年 11 月 10 日審查「北市住都中心設置自治條例」，議員針對未來住都中心成立後的社宅管理方式、專任董事業務進行討論，最後修正部分文字後審查通過。都發局長黃一平表示，現有的都更中心未來會和住都中心合併，並加強社宅物業管理，提升租後服務品質。

「台北市住宅及都市更新中新設置自治條例」11 月 10 日審查通過，未來還要經過大會 2、3 讀才算正式立法；黃一平表示，目前有 9300 戶社宅正在興建、營運管理中的有 3700 戶，未來社宅會有 2 萬戶以上，若北市住宅與都市更新中心成立，可以提升管理量能，提升租後服務品質，讓行政法人朝企業化經營管理。

有議員就同時有專任董事、董事長和執行長在管理上是否會造成混亂進行討論，議員周威佑說，如果董事長是兼任，公司幹部是要聽命於董事長、執行長還是專任董事，公司由誰治理？都發局回應，董事長會有一定



台北市議會法規委員會今天審查「台北市住宅及都市更新中新設置自治條例」，經過一番討論後，修正部分文字及加入附帶決議後，一讀過關。圖 / 翻攝北市議會直播

層級，像是中央住都中心董事長就由內政部長花敬群兼任、新北市住都中心董事長由副市長擔任，可綜理所有業務，執行面由執行長負責。

另外，針對社宅管理部分，議員汪志冰指出，台北市範圍廣大人口密集，都發局有計畫分區管理，建議將管理細節做成附帶決議，包括社宅經營管理模式、住都中心量能、配置狀況與經濟規模，未來議

會監督才有依據。

議員黃郁芬說，雖然擴大管理可以節省維管成本，但應避免物業管理公司壟斷問題；議員王浩則說，如果物業公司具有經濟規模，未來才有議價籌碼。黃一平表示，未來社宅更多、又分布在不同區域，整合後就能節省物業管理費用。

經過 2 小時討論後，法規委員會修正部分文字後並加上附帶決議

後審查通過。黃一平會後受訪表示，若北市住都條例順利三讀，住宅跟得更推動就能整合運用，讓後續執行住宅管理維護上更有彈性，專業人員進

駐後有效管理社宅，提升服務品質，而現有的都更中心合併後，所有成員會持續執行都更作業。

2021年11月10日
記者鍾維軒/聯合報
is.gd/2wYRpx

改革囤房稅 實現居住正義

立法院財政委員會 11 月 3 日再度協商「囤房稅 2.0」修法，財政部長蘇建榮表示，囤房稅並非解決高房價的萬靈丹，不過承諾會在三個月內提出修法評估報告，包括非自住住家最高稅率 3.6% 再調高，針對 1,734 個囤房大戶的租賃所得專案查核等。由此可見，財政部研議囤房稅的速度稍微加快，但態度仍顯消極，尤其老是以非解決高房價的萬靈丹做為擋箭牌，更是模糊焦點。

就讓財政部自己的統計數字來說話吧。根據財政部最新的房地合一稅統計，今年上半年共課稅 4.7 萬件，達去年全年 7.4 萬件的六成；稅額達 122 億元，已直追去年全年的 129 億元。換言之，今年上半年以去年六成的件數即收到去年整年的稅收，顯示今年上半年房價漲幅確實不小，讓投資客獲利甚豐，才有稅收的大幅成長。另一方面，也顯示今年 7 月上路的房地合一稅 2.0，確實讓投資客為躲避五年內出售的重稅而急忙獲利下車。

問題是，目前的房屋持有稅負擔太輕，來不及下車的投資客在 7 月起只要延長持有期間至五年以上就可規避重稅，卻將使房市供給及交易減

少，從 8 月房地合一稅收較 7 月大減 54%，至 10 月止的平均每月申報件數也比上半年減少，可見得房地合一稅 2.0 造成明顯的閉鎖效果。

再以房地合一稅 105 年實施以來共課稅 26 萬多件，稅收共 407 億多元計算，過去五年半的平均每件稅額為 15.5 萬元。新制實施以來共申報 12 萬多件，稅收 28 億多元，平均每件稅額為 23.7 萬元，是過去五年半的 1.53 倍，代表主要是房價持續上漲所致。換言之，當初許多有識之士，擔心房地合一稅 2.0 產生的閉鎖效果，會帶動房價持續上漲的疑慮，已經發生而且獲得印證。而這也是學者專家建議房地合一稅 2.0 需要囤房稅 2.0 的搭配的最主要理由。

再進一步看看囤房稅 1.0 實施的成效。財政部統計顯示，即使排除共有、營業、地下室、自住住家用等情形，擁有非自住房屋（夫妻及未成年子女持有第四戶以上）的人數，從 104 年實施時的 33.6 萬人，連年成長到 109 年的 48.2 萬人，今年囤房人數更增至 50.2 萬人，等於七年來囤房人數成長 50%，囤房人數僅占持有房屋總人數的 4%，卻擁

有 14% 的房屋，財富集中的現象明顯加劇，顯示囤房稅 1.0 絲毫未能改善囤房現象。

囤房稅 1.0 成效不彰的主要原因，是門檻稅率 1.5% 太低，只比自住的稅率 1.2% 高 0.3 個百分點，囤房客根本就不會放在眼裡；最高稅率 3.6% 也是虛有其表，因為財政部在房屋稅條例中規定「各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率」，結果是只有台北市、宜蘭縣、連江縣、桃園市門檻徵收率超過 2%，其他地方政府的徵收率都從低訂定為 1.5%。

因此，要改進囤房稅 1.0 的缺點，財政部首應修法提高囤房者的門檻稅率，至少要達到營業用房屋的門檻稅率 3%，再按持有房屋戶數訂定累進稅率，例如從持有非自住房屋的第二戶起，每多持有一戶稅率即調高 1% 或更高，讓地方政府沒有閃躲空間，甚至樂觀其成。

[《未完·詳全文.....》](#)

2021年11月05日
經濟日報
is.gd/98rT4i