

「公寓大廈管理條例」及「消防法」部分條文修正草案  
中市國房稅草案拍板送審 稅率：3 戶以下 2.4%、4 戶以上 3.6%  
智慧城市大調查：城市智慧化施政成績，被民眾「當掉」  
新北擬訂零碳城市自治條例 推動燃煤退場、運輸電動化  
111 年度產業人才投資計畫--物業管理經理人精業實務班第 02 期

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

聯絡方式：(02)2245-8000

## 行政院通過「公寓大廈管理條例」及「消防法」部分條文修正草案

為強化建築物公共安全與消防安全，行政院會於 2 月 24 日通過內政部擬具的「公寓大廈管理條例」部分條文修正草案及「消防法」部分條文修正草案，將函請立法院審議。

行政院長蘇貞昌表示，此次公寓大廈管理條例修法，是針對有公安危險之虞的公寓大廈，限期強制成立管理組織，健全社區自治管理，並增訂政府輔導措施，另消防

法也明定各類場所即使有歇業或停業情形，管理權人也應定期辦理消防安全設備檢修申報，以強化建築物公共安全。本案送請立法院審議後，請內政部積極與立法院朝野各黨團溝通協調，早日完成修法程序。

內政部表示，因應高雄城中城大樓於 110 年 10 月 14 日發生大火造成嚴重傷亡，為強制要求有危險疑慮之公寓大廈應儘速成立管理委

員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備，以辦理建築物公共安全與消防安全之管理、申報及修繕，以及為定明各類場所所有歇業或停業之情形，管理權人亦應定期辦理消防安全設備檢修及檢修結果之申報，及增訂得免定期辦理該檢修及申報之條件；另增訂小面積或消防安全設備簡單場所，其消防安全設備得由管理權人辦理檢修，因此擬具「公寓大廈管

理條例」部分條文修正草案及「消防法」部分條文修正草案。

該兩草案修正要點如下：

一、「公寓大廈管理條例」第 29 條之 1、第 49 條之 1 修正草案部分：

(一) 為強化公共安全，增訂公寓大廈如未成立管理委員會或推選管理負責人，經直轄市、縣(市)主管機關認定有危險之虞，不論屬本條例施行前或為本條例施行後已取得建造執照，均應限期成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備，直轄市、縣(市)主管

機關應輔導或委託專業機構提供公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。又經處罰後仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人者，必要時，由直轄市、縣(市)主管機關指定住戶一人為管理負責人，俾利進行相關公共安全事項之辦理，確保居住品質。(修正條文第 29 條之 1)

(二) 增訂經認定有危險之虞應於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並完成報備之公寓大廈，屆期未成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之罰則。(修正條

文第 49 條之 1)

二、「消防法」第 9 條修正草案部分：定明各類場所有歇業或停業之情形，管理權人亦應定期辦理消防安全設備檢修及檢修結果之申報，及增訂得免定期辦理該檢修及申報之條件；另增訂小面積或消防安全設備簡單場所，其消防安全設備得由管理權人辦理檢修。(修正條文第 9 條)

2022 年 02 月 24 日  
行政院/新聞傳播處  
t.ly/5TB2

## 中市囤房稅草案拍板送審 稅率：3 戶以下 2.4%、4 戶以上 3.6%

台中市長盧秀燕於 3 月 1 日主持市政會議，她宣布台中市房屋稅徵收率自治條例修正草案拍板定案，調高多屋族的房屋稅，也就是俗稱的「囤房稅」，針對持有非自住房屋訂定差別稅率，3 戶以下每戶將按 2.4% 稅率課徵；4 戶以上每戶按 3.6% 稅率。盧市長強調，此次稅率調整目的為平抑房價，有高達 92% 民眾不受影響，修正草案將於 3 月送台中市議會審議，如通過實施，增加稅收將「專款專用」於青年及弱勢租屋補貼，落實居住正義。

盧秀燕表示，台中市為全國第二大城，高達 281 萬位市民有居住需求，長久以來政府推動「住者有其屋」，但持有房屋數應該合理；目前有些房屋集中在少數人手裡，變成少數人擁有多數房屋，不符全民公



盧秀燕宣布台中市房屋稅徵收率自治條例修正草案拍板定案。(記者張軒哲攝)

台中市長盧秀燕今日主持市政會議，她宣布台中市房屋稅徵收率自治條例修正草案拍板定案，調高多屋族的房屋稅，也就是俗稱的

台中市長盧秀燕今日主持市政會議，她宣布台中市房屋稅徵收率自治條例修正草案拍板定案，調高多屋族的房屋稅，也就是俗稱的

「囤房稅」，針對持有非自住房屋訂定差別稅率，3 戶以下每戶將按 2.4% 稅率課徵；4 戶以上每戶按 3.6% 稅率。盧市長強調，此次稅率調整目的為平抑房價，有高達 92% 民眾不受影響，修正草案將於 3 月送台中市議會審議，如通過實施，增加稅收將「專款專用」於青年及弱勢租屋補貼，落實居住正義。

盧秀燕表示，台中市為全國第二大城，高達 281 萬位市民有居住需求，長久以來政府推動「住者有其屋」，但持有房屋數應該合理；目前有些房屋集中在少數人手裡，變成少數人掌控大多數人需求，不符合居住正義。因此，市府希望透過擴大自住用及非自住住家用房屋稅率的差距，使稅制更符合社會正義，同時也希望藉由課徵非自住住家房屋較高稅率，讓持有較多房屋的屋主，釋出房屋，達到平抑房價的效果。

盧秀燕說，台中市一般自住用

稅率是 1.2%，經修正後的囤房稅率，持有台中市非自住房屋 3 戶以下，每戶按 2.4% 稅率課徵；持有 4 戶以上，則每戶按 3.6% 稅率課徵，預估受影響屋主約 8.7 萬人、房屋 10.6 萬戶，高達 92% 市民不受影響；她也強調，實施該法案後，市庫一年預計增加約 4 億元稅收，將採「專款專用」方式，全數投入青年及弱勢租屋補貼，盼逐步解決台中市不合理房價情形，落實居住正義。

地方稅務局長沈政安表示，依內政部資料顯示，台中市房價指數偏高，因此建議市府研擬囤房稅，實施居住正義；六都之中，目前除台北市及桃園市實施高囤房稅率外，台南市也才剛通過修法，這是各地方政府的趨勢。如順利修法通過，將自今年 7 月開始實施，稅額會反映在明年 5 月的房屋稅單；增加的稅收將投入青年或弱勢家庭租金補貼，減輕這些族群的資金負

擔，也降低租稅轉嫁對弱勢房客的衝擊，全力維護市民居住權利。

沈政安指出，為研擬符合租稅公平正義與社會期待的囤房稅法案，市府先後召開多次公聽會，聽取各界意見。針對特殊性質的房屋，草案中也訂定相關配套，除了自住、公益出租人出租使用房屋仍採稅率 1.2% 課徵，及社會住宅房屋稅仍減徵 20% 不受影響外，其他供住家使用的公有房屋、共同共有房屋、勞工宿舍、公立學校 BOT 學生宿舍、營利事業無償供員工使用的地上停車場、包租代管的租賃住宅等，將不計入非自住住家用房屋戶數計算，維持按原來的稅率 1.5% 課徵房屋稅。此外，起造人新建 3 年內待銷售住家用非囤房性質的房屋，稅率則參考其他各都折衷訂為 2%。

2022 年 03 月 01 日  
記者張軒哲/自由財經  
t.ly/Ofll

## 智慧城市大調查：城市智慧化施政成績，被民眾「當掉」

如果得到一張前往未來智慧城市的移居證，你期待那裡有什麼？2022《遠見雜誌》智慧城市大調查便以此為號召，邀請台灣民眾向未來許願，並表達對「智慧宜居城市」的期待。

詢問民眾關於「什麼最符合你對智慧城市的想像？」沒想到結果出乎意料。

原先以為民眾會認為與自身相關的各種便利功能才會是首要，但台灣民眾多數認為，環境永續才是智慧宜居城市最重要的概念，希望可以降低耗能、資源循環使用；其次是人身安全，代表能夠降低治安的風險、環境的危險，再來才是資訊安全，這揭示的是政府應注意資料不能洩漏、不被駭客入侵，顯見

台灣民眾十足具備國際觀。

### 〈民生項目〉最在意智慧交通

另外，《遠見》針對八項民生相關的面向，從消費、交通、醫療、教育、智慧住宅、上網保障、智慧遊憩、智慧職場，詢問民眾，在哪些生活的環節，是最想要的城市生活智慧化項目？

民眾認為「智慧交通」最重



要，像是即時路況 App、無人駕駛巴士、大眾交通工具即時動態 App 等；再來才是「智慧醫療」，像是智慧醫療有疾病防治系統、線上掛號、視訊看診等；第三個則是「智慧住宅」，諸如太陽能發電、水循環使用、自動感測節能設備、智慧電表等。

以上結果則顯示出，民眾在各種生活切身相關的措施，最煩惱的是惱人的交通問題，希望公共運輸可以更便利，再來是面對高齡化社會，醫療會成為相當大的問題，如果能更便利也會對長者更友善。最後，若能讓住宅智慧化，可以節能、省水，就可以讓民眾在都市生活更加宜居。

不過，智慧城市除了讓民眾好用之外，倘使，政府能將數位科技活用在治理上，亦能創造出更高效率、更宜居的城市。

### 政府治理) 要先 e 化服務效率

因此，《遠見》也從服務效率、治安防護、公部門增效、災害防護、智慧能源、資安防護、公民參與、促進產業等八個面向，詢問民眾認為哪些政府的治理項目應該要智慧化？

[《未完，詳全文.....》](#)

2022 年 02 月 23 日  
文 / 馮紹恩  
t.ly/lzY2

表1 打造宜居城，民眾首重智慧交通  
(得票數)

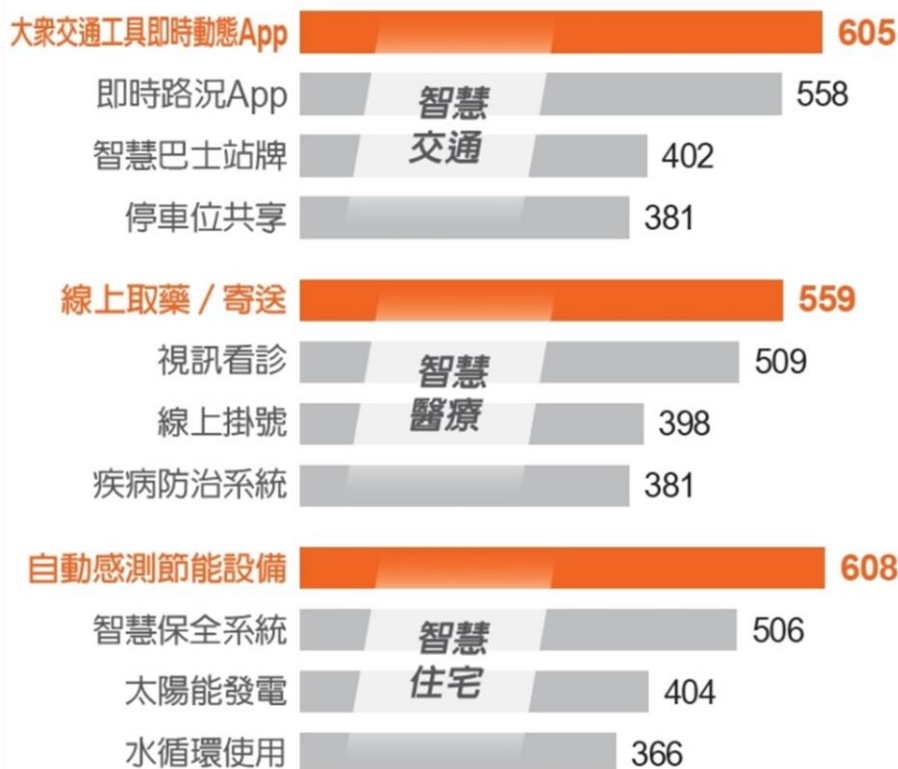


圖 / 調查執行 / 《遠見雜誌》、遠見民意研究調查

表2 民眾最期待政府提升服務效率  
(得票數)

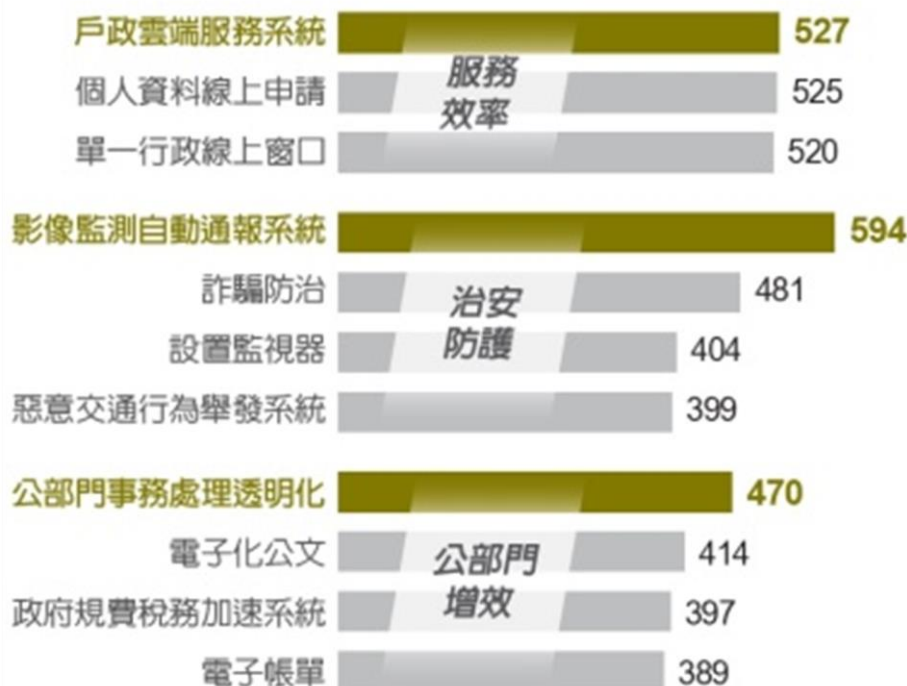


圖 / 調查執行 / 《遠見雜誌》、遠見民意研究調查

## 新北擬訂零碳城市自治條例 推動燃煤退場、運輸電動化

近年減碳是各國能源政策的重中之重，為朝淨零排放邁進，新北零碳城市推動小組正草擬《新北市零碳城市自治條例》，要求在建築、交通、工業等面向，使用效能較環保的設備，或改用燃油、天然氣取代燃煤，以達新北市長侯友宜喊出的 2050 淨零碳排目標。

行政院長蘇貞昌去年 8 月宣布，2050 年要達到碳中和，同時將 2050 淨零碳排、碳定價機制納入《溫管法》修法草案，目前草案已經送到行政院，預計新會期結束前將送到立法院審查。而新北環保局長程大維今日在市政會議上表示，為逐步達成零碳城市，市府團隊將組成零碳城市推動小組，擬定 80 項執行計畫，包括制定《新北市零碳城市自治條例》、推動 2030 八里淨零碳示範區、智慧住宅、綠色交通等。

至於《新北市零碳城市自治條例》的訂定，環保局低碳社區發展中心主任李俊毅表示，將限制具規模的建築，所使用的電力與動力設



新北市長侯友宜去年宣布，要在 2050 達到淨零碳排。本報系資料照

備，需達一定效能，比如使用 LED 照明、綠能標章的變頻空調；另外在交通部分，除了將公務車電動化外，也會逐步推動公車電動畫，並輔導物流及外送平台，使用電動車。

李俊毅表示，新北要在 2050 達到淨零碳排，將階段性來減碳，規畫 2025 讓燃煤先退場，2030 再推動燃油退場，最後使用天然氣，今

年底就要完成燃煤鍋爐全數退場目標。另外，也將設置新北氣候基金，供社區、企業、家戶、校園申請運用，以提升設備能效，與再生能源設置。李說，自治條例草案預計於今年送議會審議。

2022 年 02 月 23 日  
記者劉懿萱/聯合報  
t.ly/7JbQ

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

勞動部 產業人才投資計畫 熱烈招生中

### 物業管理經理人精業實務班

課程編號：141389 [ 實體教學 ]

報名日期 2022年 3月10日 中午12:00起  
上課日期 2022年 4月 9日 ~ 2022年 6月 11日 九周 66小時

政府補助 80%~100%



● 訓練目標

**單位核心能力介紹:**台灣物業管理學會結合各大專院校物業管理、建築營建土木類教授及各物業管理清接電大型公司主管人員所組成,教學經驗豐富。曾針對國中畢業以上,不限科系者辦理公寓大廈管理事務管理服務人員培訓講習班 46 期,針對相關科系、證照或職務者辦理技術管理服務人員 11 班。針對已取得公寓大廈管理服務人員認可證者,建築、設計、營造、房產仲介及資產管理等相關工作者辦理

**知識:**可學習到之知識內涵包括建築構造體維修管理、物業安全防災管理、建築設備營運管理、物業管理法規,物業行政與服務管理、物業環境養護與環境衛生管理等。

**技能:**以實務經驗交流及實地參訪及操作 加強溝通技巧及經驗值、了解服務案場各類工作性質與作業增加規劃能力。所學習之技能應用對物業管理人員工作有所幫助。

**學習成效:**學員學習後可以增加物業管理方面例如:建築維修管理、安全防災管理、建築設備管理、物業管理法規,物業行政服務、物業環境衛生管理等知識及環境清潔衛生工作規劃與清潔衛生維護、設備、工具應用與安全作業的實務技能。可以提升物業管理人員管理能力及工作位階。

● 預定上課時間與日期如表所示

● 招訓人數

● 24 人

● 上課地點

學科:臺北市大安區基隆路 4 段 43 號(國立臺灣科技大學建築系)

學科 2:臺北市大同區承德路 2 段 81 號 B1(財)中國生產力中心)

術科:臺北市大安區基隆路 4 段 43 號(國立臺灣科技大學建築系)

■ 課程表

時間	2022 年 4 月 9 日 (六)	2022 年 4 月 16 日 (六)	2022 年 4 月 23 日 (六)
	<b>1.建築構造體維修管理</b>	<b>2. 建築設備營運管理</b>	<b>2. 建築設備營運管理 (續)</b>
08:30-09:20	課程導言:物業管理經理人之精進專業新平台-杜功仁	一、電力系統-徐春福	實習課:-林世俊 認識建築設備之參訪
09:30-10:20	一、認識建築構造體-	二、給排水系統	1. 電力系統 2. 給排水系統 3. 消防系統 4. 弱電系統 5. 空調系統
10:30-11:20	二、如何盤點一株建築物的構造體?-	三、消防系統	6. 昇降設備 7. 停車場管理設備 8. 建築自動化系統
11:30-12:20	三、建築構造體的預防性維修工作重點有哪些?-	四、弱電系統林世俊	
12:20-13:30	中午休息、用餐		
	<b>1.建築構造體維修管理 (續)</b>	<b>2. 建築設備營運管理</b>	<b>3.物業安全防災管理</b>
13:30-14:20	四、如何處理建築結構問題與進行結構安全初步檢視-楊詩弘	五、空調系統-	一、安全服務項目規劃-張建榮
14:30-15:20	五、如何處理外牆漏水問題?-	六、昇降設備-	
15:30-16:20	五、如何處理外牆磁磚剝落問題與進行外牆檢修?	七、建築設備營運管理-	二、安全防災設備講解-
16:30-17:20	六、如何處理室內裝修劣化問題?		
	中午休息、用餐		
	<b>3.物業安全防災管理 (續)</b>	<b>4. 物業行政與服務管理</b>	<b>4.物業行政與服務管理 (續)</b>
08:30-09:20			三、行政管理-蔡龍貴
09:30-10:20	三、安全管理案例討論-蔡龍貴	一、公寓大廈管理組織籌組與運作-顏世禮	四、社區管理辦法之研擬與規劃
10:30-11:20			五、生活服務項目制定-
11:30-12:20	四、安全專業知識-		
12:20-13:30	中午休息、用餐		
	<b>3.物業安全防災管理 (續)</b>	<b>4.物業行政與服務管理 (續)</b>	<b>5.物業環境養護及環境衛生管理</b>
13:30-14:20	實習課:安全防災設備操作演練-張建榮 林世錫		一、物業環境管理作業範疇-朱貴章
14:30-15:20	1. 無線對講機操作	二、社區財務管理-	二、清潔工作計畫與作業頻率(SLA)制定-
15:30-16:20	2. 交通指揮手勢操作		三、關鍵環境管理-
16:30-17:20	3. 中控系統操作		
	4. 消防受信總機操作		
	5. 消防廣播主機操作		
	6. 滅火器及消防栓箱操作		
	中午休息、用餐		
	<b>5. 物業環境養護及環境衛生管理 (續)</b>	<b>6. 物業管理法規</b>	<b>筆試</b>
08:30-09:20	四、飲用水、空氣品質、病媒蚊防治作業要點暨物業環境風險管控-朱貴章	一、緒論 -張志源	
09:30-10:20	五、物業環境外包商合約管理要點-	二、物業管理與法令-	09:30-11:30 6 科筆試
10:30-11:20	六、物業環境清潔衛生服務概況	三、物業管理與建築管理	
11:30-12:20	-黃昭賢		
12:20-13:30	中午休息、用餐		
	<b>5.物業環境養護及環境衛生管理 (續)</b>	<b>6. 物業管理法規 (續)</b>	
13:30-14:20	參訪課:	四、物業管理與公寓大廈 -洪德豪	
14:30-15:20	1. 物業環境清潔衛生工作規劃		
15:30-16:20	實務	五、物業管理與建築公	
16:30-17:20	2. 物業管理清潔衛生維護、設備、工具應用與安全作業	安管理	

術科 2: 新北市中和區員山路 502 號(凱馳清潔設備股份有限公司)

● 報名方式

1.請先至台灣就業通:  
<https://job.taiwanjobs.gov.tw/internet/index/agree.aspx> 加入會員

2.再至在職訓練網:

<https://ojt.wda.gov.tw/> 報名

更多相關消息請[台灣物業管理學會網站](#)查詢