

第 50 期公寓大廈「事務管理人員」講習 即日起開放報名

新北防災都更 2.0 專案 9 / 1 啟動 打造安全居住環境

112 年 1 月起南市 8 至 15 樓公寓大廈 納入公安申檢對象

違章建築注意！家有頂樓加蓋 該注意哪些事？

長照機構通風評鑑「我國研究晚 15 年」日本經驗如何借鏡？

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：郭紀子理事長

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

聯絡方式：(02)2245-8000

第 50 期公寓大廈「事務管理人員」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 50 期 (111 年 10 月
15 日、16 日、22 日、23 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、洪德豪等
講師。

機會難得~！111 年 9 月 13 日報
名截止。完成報名手續即贈:台灣
物業管理學報乙冊。

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

信箱：service@tipm.org.tw

陳婉玲小姐。

網址：<http://tipm.org.tw/>



台灣物業管理學會承辦

公寓大廈「事務管理人員」講習
第 50 期 (10/ 15.16. 22.23)

依-短期補習班因應 COVID-19 防疫管理指引-舉辦

敬及早完成報名，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/ 9/13 報名截止〉

師資陣容

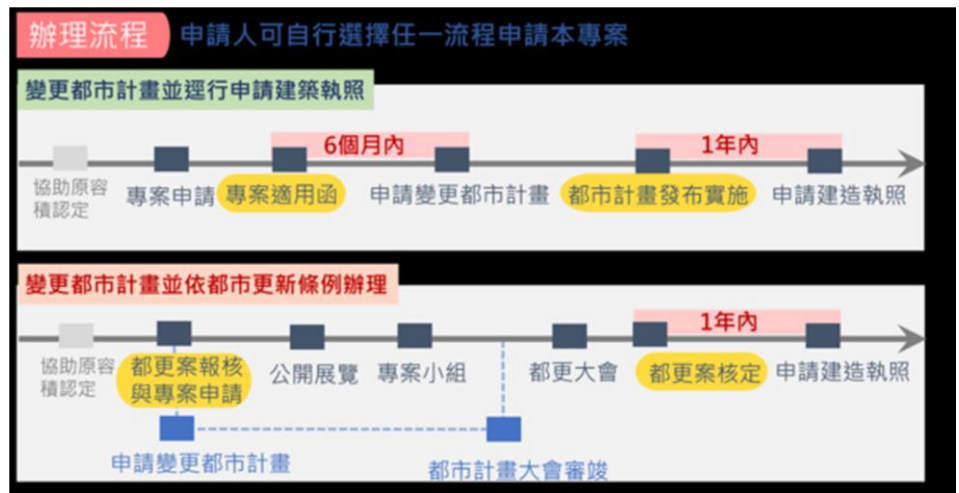
姓名	服務機關
顏世禮	台灣科技大學教授級專家 亞洲大學經營管理研究所管理學碩士
王順治	內政部建築研究所 組長 國立成功大學建築計畫系 博士
徐源德	大葉大學事業經營學 碩士 華夏科技大學 資產與物業管理系兼任講師
劉智園	弘義法律事務所 主持律師 國立政治大學法律系

姓名	服務機關
林錫勳	東京都物業管理機構 總經理 國立台灣大學國際企業研究所碩士
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
洪德豪	臺北市建築管理工程處 總工程司 中華工學院 土木工程研所

新北防災都更 2.0 專案 9 / 1 啟動 打造安全居住環境

「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」(防災 2.0) 於 111 年 9 月 1 日起正式上路，首創搭配都市更新程序，放寬適用建物類型，並降低同意比率適用門檻，未達百分百同意都更案以 1.5 倍原建築容積或基準容積重建，本專案自 111 年 9 月 1 日到 116 年 8 月 31 日實施，歡迎民眾踴躍申請！為優化本專案機制及相關配套，研擬過程多次邀集新北市都市更新學會、新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會等 7 大公學會與都市更新、都市計畫領域專家學者一同討論，多方參酌意見，最後亦獲得產學界正面支持，贊同市府針對海砂屋政策之用心。

本專案係基於現行防災 1.0 機制，新增納入都市更新程序，適用對象除海砂屋外，符合規定的耐震能力不足建築物也能申



「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」申請流程。圖 / 新北市府提供

請，另外更強化獎助誘因，同意比率已達九成或未同意戶為一戶的都更案件，給予 1.5 倍原建築容積或基準容積重建，以優於都市更新條例、危老條例及簡易都更的重建獎助，並搭配「限期重建」方式，致力推動危險建物重建加速執行，完備本市防災型都更拼圖。都市更新處張壽文處長說明，危險建築物一直是市府重點協助對象，通過本專案，可以有效解決過往防災型都更

難以整合至全體同意的困境，並透過變更都市計畫方式，以簡化行政程序、明確性獎勵及稅捐補貼等優點，無縫銜接防災型都更政策，以順利輔導民眾儘速辦理重建事宜，避免災害二度發生，提升市民居住環境安全。

2022 年 09 月 01 日
記者戴鈺純 / 好房網 NEW
t.ly/7c6W

112 年 1 月起南市 8 至 15 樓公寓大廈 納入公安申檢對象

臺南市政府工務局 18 日在臺南生活美學館辦理「建築物公共安全宣導會」，除加強宣導建築物使用管理方面之防災意識，會中更宣佈自 112 年 1 月起臺南市新增 8~15 樓公寓大廈應納入公共安全檢查申報之對象。

市府鑑於去年臺灣發生數起嚴重火災，探究原因，常涉有建築物「使用易燃材料裝修」、「逃生路徑堆積雜物」、「破壞防火區劃及消防設備」等使用問題，凸顯出公寓大廈和複合式建築物之公共安全觀念及安檢申報制度的重要性。建築物公共安全宣導會以營業場所使用人、公寓大廈管委會、專業檢查人及主管機關相關人員為對象約 100 人參加。

宣導會邀請高雄市政府工務局建築管理處劉中昂副處長、及台灣建築物公共安全協會顧問曾順正，向與會者說明申報及檢查注意事項等正確的觀念，深入簡出、清楚明白進行宣講；市府期盼透過這次宣導會深化各專業機



構、檢查人及受檢場所對於建築物公共安全的正確觀念。

工務局表示，為維護一棟建築物的安全，首先應依法定期間辦理建築物公共安全檢查申報，並敦促專業檢查人應如實檢查各項應檢項目，以確保使用者的生命財產安全；同時呼籲各相關專業單位、場

所積極配合辦理建築物公共安全各項措施，聯手打造更優質、安全的建築物公共環境，創造幸福又安全的生活空間。

2022 年 08 月 18 日
記者莊漢昌 / 台灣好新聞

t.ly/WtdU

違章建築注意！家有頂樓加蓋 該注意哪些事？

違章建築注意！台北市政府近日修改「台北市違章建築處理規則」，內容主要是針對 1994 年 12 月 31 日前存在的

「既存違建」。依現行規定，除了危害公共安全或專案計畫等優先查報拆除外，既存違建在一定條件下修繕或變更，都可以用「拍照列管」的方式處

理，暫時不必查報拆除。

但是，將來修法後既存違建不得修繕，若有修繕行為，政府可優先查報拆除，等於台北市的既存違建將慢

慢走入歷史，新規定預計在 2023 年 1 月 1 日上路實施。

台北市建築管理工程處處長劉美秀表示，由於違建的建築結構未經《建築法》或其他規則等相關規範檢討，其危害程度較一般合法建築物高，若發生災害，更容易有危險的情形發生。

因此，台北市政府自 2021 年 9 月開始，如果經消防局通報有發生火災之違建，政府單位就會查報優先拆除，而現在更進一步修改「台北市違章建築處理規則」，違建將被更嚴格地限制。

購屋市場》擔憂頂樓加蓋價值漸減 恐引發投資客拋售

這顆震撼彈，會在房地產市場掀起什麼樣的漣漪？實務上，21 世紀不動產企劃研究室襄理董家菱表示，台北市最常見到的違章建築是頂樓加蓋，在交易的時候，市場大約會以正常坪數的 1/3 至 1/2 的價格計算。假設公寓的頂層為 5 樓，正常市價每坪 30 萬元，頂樓加蓋的部分，就會以每坪 10 萬元至 15 萬元進行買賣。

不少投資客會買進有頂樓加蓋的物件收租，因為單坪成本相對較低，租金卻與正常樓層差不多，所以換算下來，投資報酬率更高。

不過這樣的市況將慢慢出現變化，紅色子房資產管理公司協理唐瑋分析，這次修改的方向，



21 世紀不動產企劃研究室襄理董家菱表示，台北市最常見到的違章建築是頂樓加蓋，在交易的時候，市場大約會以正常坪數的 1/3 至 1/2 的價格計算；圖與新聞內文無關。圖 / 聯合報系資料照

說明政府對於違章建築的取締將愈來愈嚴格，而且「台北市這麼做，新北市將來也有機會跟進。」

因此台北市政府欲修改規定的消息一出，市場已有部分包租公、包租婆擔憂未來頂樓加蓋收租爭議不斷，便採取較為觀望的態度，甚至有意出售、回收現金。反映到雙北市的買賣市場，唐瑋表示，買方得有「頂樓加蓋等既存違建，隨時可能被檢舉、拆除，且遇到損壞不得修繕」的心理準備。

公寓頂層本來就因為可及性問題，單價較低樓層來得低，而將來，在可用空間「只減不增」的預期心理下，公寓頂層的均價恐怕會更低，即便市況好也漲不如人。

至於頂樓加蓋本身，則會愈來愈

沒有價值，目前結構體等狀況還堪用者，應會漸漸回歸到自用而非出租，避免因修繕問題出現爭議，或是遭到檢舉；而狀況不佳者，價值減損的速度則會更快，甚至最後是歸零。

租屋市場》既存違建易有修繕爭議 租賃前應明定處理方式

至於租屋市場的部分，消基會房屋委員會委員張欣民表示，頂樓加蓋本身的租金應無法再上漲，因為有房東、房客角力的問題，房東得承擔被檢舉的風險；至於選擇不租頂樓加蓋而流入正常租件的房客，某種程度上會出現替代效應，導致正常租件的租金出現上漲，不過上漲幅度多寡還是受到大環境的影響較深。觀察近 3 年來租金走勢，早已呈現持續上漲態

勢。

唐瑋補充提醒，如果是頂樓加蓋等既存違建的租件，不管房東、房客，最好都要針對雙方的權利義務、修繕問題等討論出一個明確的處理方案，譬如「如果損壞部分的維修會違反法規，怎麼樣的程度可以無條件退租？或是酌減租金？」並將協議結果載明在租賃契約上，避免糾紛。

「台北市違章建築處理規則」修正案將於 2023 年元旦上路，針對既存違建「不得修繕」，很多人有疑問，難道颱風、地震，導致結構體出現瑕疵也不得修繕嗎？答案是：沒錯！

台北市建築管理工程處表示，將來「構造上的變更或修繕」完全不被允許，不論室外、室內，只要是既存違建，其梁、柱、屋頂、樓地板、壁體、室內天花板、隔間牆等皆包含其中不得變更或修繕。但是非構造上的

變更，譬如粉刷、貼壁紙等行為不受限制。

如果遇到天災，如地震、颱風等，而使既存違建出現結構上的損壞，一樣不得修繕，若嚴重到影響公共安全，則依法優先處理。修法的預期結果，就是既存違建將慢慢地被自然淘汰。

2022 年 08 月 16 日
聯合新聞網
t.ly/Q66V

長照機構通風評鑑「我國研究晚 15 年」日本經驗如何借鏡？

台灣老化人口比例扶搖直上，65 歲以上人口所占全國總人口數之比率（%）在 1993 年為 7.1% 為高齡化社會，2018 年為 14.56% 為高齡社會，推估 2025 年會達到 20.1% 進入超高齡社會。台灣的人口老化速度最快，比美國的 2014 年 14% 到 2034 年的 20% 需要 20 年，日本的 1994 年 14% 到 2005 年的 20% 需要 11 年，英國的 1976 年 14% 到 2027 年的 20% 需要 51 年，而台灣卻僅需 7 年就邁入超高齡社會（2018 至 2025 年），這個速度比前次推估提早 1 年！

【管理建築通風品質可抑制疫情傳播】

老化症候群問題嚴重，根據衛生福利部「中華民國 106 年老



論者表示，我國長照機構的通風評鑑有待急起直追，建議應建立科學化方法，調查統計數據。示意畫面。資料照片

人狀況調查報告」，65 歲以上社區民眾罹患衰弱症者約 17.5%，日常生活自理困難者約 13-19%，罹患 3 種以上慢性病者約 42.8%。因應人

口高齡化趨勢，行政院於 2016 年 12 月核定「長照十年計畫 2.0」，擴大量能提供以社區為基礎之優質、普及、平價及多元連續的綜合性長照體

系。2025 年台灣將邁入超高齡社會醫療機構與照護設施需求、罹患重大疾病人數均可能大幅擴增。

新冠肺炎疫情下，長照機構的長者染疫比率要比其他年齡層者來得高，可能與長照建築設施的通風空氣品質不良有關。因為 COVID-19 病毒主要是靠接觸感染與空氣傳播為主，在長照機構之密閉、密集的建築空間中，由於長者免疫力較低、生理機能不能比擬。在通風不良的長照建築之密閉空間中，小於 5 μ m 的粒子會短暫懸浮於空氣之中，即使稍微保持距離，也可能會感染擴散；導致染疫群聚、蔓延傳染病比一般建築物常見。與日本比較，我國對長照建築空調通風之研究約晚了 15 年左右，有待急起直追；而日本現有長照機構衛生管理制度，足供生活方式相近的台灣參考。

【日本現行長照機構衛生管理制度】

東京都福祉保健局在 1999 年到 2005 年進行了「社會福利設施等環境衛生時態調查」，根據調查結果製作供環境衛生監視員參考用之技術資料及社會福利設施管理者用的自主管理手冊。阪東美智子教授、金勳、大澤元毅等發表文章「敬老院環境衛生管理現狀及問題（特別養護老人ホームにおける環境衛生管理の現狀と

課題）」分析前述調查資料對空調設備等設施歸納結果：

日本長照機構在空調設備方面，設置個別式空調設備的比率要比中央式空調來得高，尤其是公共空間室設置冷氣、暖氣比例較起居室多約 10%。無論是中央式或個別式的暖氣設備都要比冷氣設備多約 4~5% 左右，應是針對日本冬季寒冷的對策所致。筆者認為，COVID-19 疫情期間，長照機構受照顧者臥室的通風設施愈完善，就愈能降低疾病傳播風險。尤其長照機構除人員進出管制與個人衛生管理外，應採行適當環境控制措施，例如挑選通風良好的寬敞空間供會客使用，或拉起床位之圍簾來限制飛沫散播範圍等。

【空調設備數據概覽】

日本長照機構空調設備的形式，受到建築年度及單位化的影響，建築年度較新已將長者居室的空調設備改為單位化的，即這種居室多採個別化式的空調設備。舉例而言，日本 1999 年以前建造的長照機構（有 449 家）與 2000 年以後建造的長照機構（308 家）比較，其居室採中央式冷氣的減約 6%，而採個別式的則增加約 7%；至於公共空間室採用中央式冷氣的增加 5%，採個別式的減少 2%。

在 2000 年後建造的長照機構，其未設冷氣設備的比率不管在居室或公共空間室都減少，足見冷氣設備的需求增加。至於暖氣設備

方面，居室採中央空調的是減少 17%、採個別式空調的是增加 11%；公共空間室也一樣呈現採中央式空調的減少、個別式空調卻增加的趨向。推測係因為個別式空調之制御（可調整性）較優、節能效率較高，所以裝置個別式（箱型）冷氣有增加趨勢。

日本比較「一房多床」的原來舊型的長照機構與「個室化」（單人套房）之單位型長照機構兩種建築設施，於長者居室部分的冷氣設備，原來舊型的長照設施機構採中央式空調的有 44% 及個別式空調的有 60%。反觀單位化的長照設施機構有 23% 採中央式空調、採個別式空調的有 83%。

【暖氣設計考量防止火災和空污】

進一步言，長照機構的暖氣方面，原來舊型的長照設施機構採中央式暖氣空調的有 58%、個別式暖氣空調的有 59%，而單位化的長照設施機構有 29% 採中央式暖氣空調、個別式暖氣空調的有 86%。另一方面，就長照機構公共空間室的冷暖氣設備觀之，原來舊型長照機構與單位化型長照機構兼併未見有很大差異；

[《未完·詳全文.....》](#)

2022 年 08 月 23 日

蘇南 / 國立雲林科技大學

營建系名譽教授

t.ly/sgMR