



M 電子報 台灣物業管理學會

第 302 期

2024/07/15

Taiwan Institute of Property Management

高雄加速社區大樓成立管委會 免費到宅輔導即起開放申請

新北社宅承租辦法 「訪視住宅」被疑侵害人權

聯合督導公共安全與消防安檢

外牆冷氣附掛物搖搖欲墜？ 小心引發「民刑事責任」

囚租不得 蘇黎世市如何藉「合作社住宅」實現居住正義？

外牆維護系列/修復/木材及金屬

主辦單位：台灣物業管理學會

網址：<https://www.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

高雄加速社區大樓成立管委會 免費到宅輔導即起開放申請

為落實社區自主管理提昇公共安全，高市府輔導大樓首次成立管理組織，協助解決社區問題，工務局今年持續委託專業團隊幫助社區成立合法的管理組織改善大樓居住環境，提供免費到宅輔導服務，並協助社區大廈運作，名額有限，有需要的社區大廈即日起可提出申請。大樓成立管理委員會依公寓大廈管理自治條例規定，需要召開區分所有權



人會議又要符合法令規定，對於首次辦理的民眾來說，不是一件容易的事情。工務局表示，透過該局委託的專業團隊到宅輔導及諮詢服務，住戶能更了解公寓大廈管理組織成立及運作，並可協助社區到區公所辦理管理組織報備，藉以落實社區自主管理、提升居住生活品質、減少公寓大廈維護管理等困擾的事件。

工務局進一步說明，免費輔導項目包括「推舉召集人」、「推舉管理負責人」、「召開區分所有權

人會議」、「制定規約及財務報表」、「完成公寓大廈組織報備」及「成立後相關管理維護諮詢服務」等相關程序及內容，以利首次辦理管理組織的社區步入正軌，凡是有意願且符合條件之公寓大廈，相關輔導訊息請洽該局建管處委辦的專業團體「社團法人台灣物業管理學會」，服務專線 0910-608180 余小姐。工務局呼籲，公寓大廈除了藉由管理組織維護社區安全，提高附加價值外，該局更提供 84 年 6 月 28 日公寓大廈管理條例公布前取得

建造執照的 6 樓以上既有公寓大廈，首次完成報備者最高補助 7 萬元，且市府各單位對於公寓大廈相關補助款，例如屋頂綠化、外牆修繕、公安申報缺失修繕等補助項目及優良大樓標章申請，均以成立管理組織並報備有案者列優先補助，請社區大樓善加利用。

113 年 07 月 01 日
記者王惠琳/好房網 News
is.gd/COxLJb

新北社宅承租辦法 「訪視住宅」被疑侵害人權

全台社會住宅愈蓋愈多，管理卻也出現不少問題，新北市政府修正「新北市社會住宅承租辦法」，其中 21 條管理單位有權在 5 日前書面通知後「訪視住宅」，且承租人不得拒絕。新北藍綠白議員質疑，外頭承租房子，租客有百分百使用權，房東不得任意進入房子，市府認為是對住戶關懷，且中央、北市都有相同規定，但議員質疑警察都需要有搜索票才能進入民宅，需要關懷的民眾還有社會局社工可以介入，不予查照該條文。不過該辦法已上路，新北市城鄉局表示，相關承租辦法每兩年會修正一次，當初與住戶簽約時，合約都有載明相關內容，下次修正會再依照議員建議修改。



新北市社宅截至 5 月已有 8000 餘戶，預計未來與中央合作可達 4.5 萬戶，但隨著社宅入住人口愈來愈多，管理上也出現不少問題，新北雙和地區某社宅，就曾出現租客違規停車、在公共區域私設監視器，

甚至在陽台堆置易墜落雜物、囤放垃圾廢棄物等行徑，住戶更因此與新北住都中心鬧上法院，目前仍在訴訟中。甚至有傳出有民眾在社宅內吸毒，遑論民眾最常投訴的「室內吸煙」問題，都上管理單位相當

頭痛。新北市城鄉局日前修訂「新北市社會住宅承租辦法」，其中第 21 條規定，本局或委託經營者得訪視住宅，檢查建築物、設施與設備、及核對承租人身分。訪視日五日前應書面通知承租人，承租人不得拒絕。民眾黨議員陳世軒質疑，外面租屋房東都不得進入民眾住處，社會住宅可以這樣做嗎？城鄉局長黃國峰回應，社宅住戶多元，有獨居老人、弱勢或身障坐輪椅狀況，管理單位可透過訪視、按門鈴或打電話關心，有無需要幫忙等，目前中央、台北都有同樣的做法。民進黨議員卓冠廷指出，中央相關法規的訪視住宅，是檢查建築物設施設備，但照新北說法，訪

視的過程變成強調「個人」，訪視設備、確定建物情況沒問題，但變成要訪視某些族群，可能會有爭議。國民黨議員劉美芳也說，城鄉局與住都中心是管理單位，但這些進入民宅、關懷弱勢的措施，應該是警察局、社會局的權限，況且讓物業管理單位進入，後續處理也是需要警方與社工。黃國峰強調，相關訪視會符合比例原則，不會逐戶訪視，會針對有需要關心關懷或身障人士需要幫忙，讓社區共融，若需要社會局、衛生局幫助，都會請求相關局處協助。議會法規會決議，訪視住宅恐侵害人民居住權及違反契約平等原則不予查照，並建議城鄉局下次修法時檢討修正。城鄉局住宅發展科江怡瑩表示，當初

修法原因是因為社宅住戶享有租金便宜的優惠，應該需要有同樣的義務以維護社宅使用，目前辦法上路以來，其實大部分住戶都能夠配合，目前執行上尚未遇到困境；會在下次修法時，將相關議員建議納入。第一線執行者新北住都中心表示，對需關懷或高風險族群，都有固定的訪視流程。物業管理人員在新住戶入住時就會建立家戶諮詢表，透過訪談方式評估住戶是否需分類與分級在哪一階段，後續針對評估表來追蹤管控或協助（例如列入關懷專案或轉介社工等），持續更新住戶的情況直到結案。

113 年 07 月 09 日
記者葉德正/聯合報

is.gd/ABMsjj

聯合督導公共安全與消防安檢

內政部繼 6 月 11 日至新竹縣聯合督導建物公共安全及消防安檢後，昨 (8) 日再度出擊，由吳堂安次長再度率國土署、消防署結合桃園市政府建管處、消防局抽查 3 處高層建築物，針對建物公安申報及消防設備檢修執行情形進行實地稽查，朝提高民眾危機觀念，不以處罰為目的，同時提醒所有權人應定期辦理公安申報，及早發現問題並改善缺失，同時聽取桃園市政府的建議。

內政部表示，此次來到桃園市，主要目的為自從新竹晴空匯

火災發生後，桃園市政府即盤點轄內住宅用高層建築物，發現有 14 處未執行公共安全申報，已立即進行建築及消防聯合稽查，並要求場所限時改善，故此次挑選桃園市來了解及進行聯合督導。經過稽查及檢討交換意見，朝要求建築工程完竣報告書增列「貫穿防火區劃之管材及防火填塞應施工完成」項目，並請國土署及消防署進一步納入研議方案。

桃園市建管處已於 113 年 6 月 21 日發文要求建築物公共安全檢查專業機構辦理公安檢查及抽查作業



時應加強防火區劃檢查，並於 7 月 8 日起率先要求執行竣工查驗及公安檢查防火區劃項目，予以肯定，可

供各縣市政府借鏡運用參考。

有鑑於新竹晴空匯大樓火災起火點位於管道間，因開關箱上下貫通、消防安全設備配線因火災斷線等等問題，內政部於新竹縣及本次桃園市督導會議中研討配置於管道間之水、電、空調等

配線配管位置、材質及構造等應兼具建築安全，對於開關箱材質、配線線材、管道間隱密處的查核、填塞性能工法的確認方式及室內消防栓箱設置位置等多有建議，內政部後續將邀集經濟部、各地方政府共同商討研議，並持續至其他縣市辦

理高層建物聯合督導稽核。

113年07月09日
記者張祥鈺/OwlNews
is.gd/lhzlbp

外牆冷氣附掛物搖搖欲墜？ 小心引發「民刑事責任」



近期午後對流旺盛，因應大雷雨的威脅，台北市建管處呼籲各所有權人、管委會應立即檢視建物外牆附掛物，如有鏽蝕、朽壞、破損掉落疑慮應即召商修繕。

建管處處長虞積學表示，建築物外牆因民眾生活需求，常設置各種冷氣機、水管、廣告物、雨遮等附掛物，建築物所有權人及社區管理委員會，應善盡管理維護責任，並且如施工中應確認施工中安全維護事項及後續的定

期檢修。

依建築法第 77 條第 1 項：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」，違者除可依同法第 91 條規定處以罰鍰外，並得連續處罰；另依公寓大廈管理條例規定，管理委員會或管理負責人之職務包含監督管理建築物，確保其結構、外牆、屋頂等處於良好狀態，預防潛在危險，以維護公寓大廈及其周圍之安全，並應依台北市建築管理自治條例第 31 條之 1 辦理外牆安全檢修

申報，如因維護管理不善肇致人員傷亡將負擔相關民刑事責任，不可不慎。

建管處建議，各社區於規約中增列外牆及附掛物之相關管理規範，社區管理委員會或管理負責人對公寓大廈周圍上下、外牆面，如變更或設置廣告物、鐵鋁窗、空調室外機支架及水塔等設置於建築物外牆附掛物之類似構造物，除了應依相關法令規定辦理外，從整體規劃、施工及後續管理維護，應建立完整登錄及管理機制，並應要求施工人員確實履行職業安全衛生法等相關規定，所有權人應善盡管理維護之責，後續亦應落實定期巡檢及檢修。

113年07月05日
記者黃芸涵/好房網 News
is.gd/CmZNAH

囚租不得 蘇黎世市如何藉「合作社住宅」實現居住正義？



城市裡的租金大多居高不下，瑞士的第一大城蘇黎世市（Stadt Zürich）也不例外。自1920年以來，蘇黎世市其中一個重要社會目標是將住宅去商品化，買房與租房不能成為投資標的。目前市民可以用低於市場租金的三分之一的價格，租到市區內的合作社住宅。

隨著房價高漲，租屋成為越來越多台灣人的居住型態，但住宅供給不足、租屋黑市與低居住品質風險，也是目前租屋族正面臨的居住困境。難道沒有任何可能改善市場現況的解方嗎？或許可以參考已在瑞士蘇黎世市執行多年的「合作社住宅」模式。

什麼是合作社住宅？為何能低

價開發？

目前蘇黎世市共有 4 萬 2000 套公寓，由 141 個合作社組織管理。

為了解決城市裡數量不足的住房問題及維護公共利益，蘇黎世市[1]於1924年規定，合作社只需 6% 的自有資本，即可從瑞士最大的邦銀行——蘇黎世邦銀行（Zürcher Kantonalbank）獲得貸款，一般傳統建商至少需要 20% 的自有資本才能貸款。市政府向銀行擔保這些貸款不會違約，同時，合作社必須承諾興建住宅不涉及商業投資行為，這模式讓許多團體得以獲得土地和貸款來興建住宅。

[《未完·詳全文.....》](#)

113 年 07 月 12 日

低碳生活部落格、環境資訊中心

is.gd/67CAZZ

外牆維護系列/修復/木材及金屬

修復？修護？是修護才對，其實都可以。這裡講的修復，儘可能去恢復「原來的樣子」。家是人類文明組織最小的單位，安身立命的地方，一直都是愛的起點，更是人們心靈深處活動的聚焦處。這就是「家」。

說個故事，以前在內湖別墅區做過一件 case，除了清潔外牆

外，客人要求順便油漆，因為是高空作業，這樣可以節省移動架設機具的成本，可以理解，省錢大家都要，合理。後來我問業主，是時常需要油漆嗎？大概一年半載就需要油漆一次，哇！聽了之後，我建議業主說，只要是做在外牆上的任何飾材，都必須考慮外牆飾材的耐候性，容易掉色或會引起剝離的飾材

都不適合，而且以拾年來看的話，用對用好才能耐久，以工資來看會更加的省錢。

做好之後，跟業主閒聊，說孩子出國留學再三個月就回來了，業者很開心的說，要幫兒子的房間重新裝潢，一直擔心孩子不曉得會不會喜歡裝潢後的風格。裝潢是要把原來的東西都拆掉，相當程度也把孩子成長的

點點滴滴的美好記憶拆掉。後來業者說整理乾淨，等兒子回來後，再一起共同商討裝潢風格。也因為這樣子，業主的兒子回來後，請我一起吃飯，並介紹客人給我。

前業主介紹的客人，在天母，一個佔地 250 坪的基地，蓋了一棟私人宅院，有泳池，室內小籃球場，業主是個持有綠卡的年輕人，看起來文質彬彬，非常有質感的富二代=宋先生，很低調的開著爺爺留下來的賓士車，小時候爺爺帶他去上學所開的賓士車，而且保養的很好。因為台灣還有爺爺的產業，從 2020 年開始，必須美國台灣兩邊住，每年在台灣的時間不會超過三個

月，但他還是要把宅院整理好並保有原來的味道，念舊的業主，因為修復的金額未必會比更新便宜，但「宋先生」說「有味道的東西才耐看」。

做這樣的案子，老實講有點怕怕，做工程的最怕遇上這種富二代，為服務好客人，全程盯場，怕服務不週，失禮了。在修復的過程中，講清楚每個環節來謹慎處理。因為外牆的外陽台使用柚木包覆，必須現場研磨柚木表面，再上防護漆的工法。在天母地區的環境滿潮濕的，用一般大家用的工法難保不會一兩年防護漆便會產生掉漆剝離，柚木的本身就有油脂，做為外牆飾物，建議拆除後送工廠做表面處理再加柚木的潑水處理，再行安

裝，「宋先生」也欣然同意多了三成的價金方式去處理。

大門的柚木修復只能在現場做，金屬的部分採用德亞樹脂的漆，做了四道系統漆，在噴色漆時，除了選擇近古銅色以外，添加多種金粉，看起來的質感更像銅製品，也獲得宋先生的認可，完工後，隔天就付款了。

阿公疼孫，在厚愛富養的情況下，讓兒孫輩更加幸福美滿，堪稱為典範，再旺個幾代都不是問題。好澄公司為能服務卓越的顧客，而感到驕傲。

好澄外牆美容股份有限公司



執行長 林承緯
顧問 謝宗民

