

台灣物業管理學會辦理「物業管理人員培訓班」歡迎踴躍報名  
地上權住宅挨轟太貴 國產署估未來推「使用權住宅」僅市價 3 折  
台北擴大辦理輔導公寓大廈成立管理組織  
強化公有停車場電動車消防管理 北市府研擬充電上限 80%  
國稅局：大樓管理公司收取管理費應全數報繳營業稅  
桃園「加碼公寓大廈修繕補助」預算用罄 楊朝偉要求追加預算

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](http://www.janus.com.tw)  
聯絡方式：(02)2245-8000

## 社團法人台灣物業管理學會辦理「物業管理人員培訓班」歡迎踴躍報名

由臺北市職能發展學院委託台灣物業管理學會辦理「物業管理人員培訓班」，為失業者提供專業的物業管理培訓，幫助學員提升技能，增加就業機會。課程大綱包括：

1. 租賃住宅管理人員專業職能
2. 公寓大廈社區服務專業職能
3. 社會住宅專業職能、參訪、演練等。

**對象：**  
高中、職(含)畢業以上，且年滿 15 歲以上，具就業意願之失業者。

**訓練費用：**  
政府補助 80~100%，個人訓練費用應自行負擔 20%，即新臺幣 3,600 元整。(免收對象詳[招生簡章](#))。

**人數與時數：**30 人(共計 149 小時)

**訓練起迄日期：**113/10/1 至 113/11/5 08:00~15:00

**上課地點：**臺北市大安區金華街 199

巷 5 號(淡江大學台北校園)。

**報名時間：**即日起至 113 年 9 月 21 日 17 時止。

**(二)報名地點：**臺北市中山區南京東路一段 86 號 8 樓 801 室。

**(三)報名方式：**需現場或郵寄委託至本單位報名並繳交文件，經確認符合報名資格者始得參加甄試。

**聯絡窗口：**陳婉玲、電話：02-2531-3162

更多消息請至[官網](#)查詢。

臺北市職能發展學院113年度  
公務預算委外職能培育案

# 物業管理人員培訓班

## 政府補助80-100%

招生中!!2024.9.21報名截止

參訓資格  
【以招收失業者為限】



## 課程大綱 Course Description

- 1.租賃住宅管理人員專業職能
  - 2.公寓大廈社區服務專業職能
  - 3.社會住宅專業職能、參訪、演練
- 協助考證:公寓大廈事務人於認可證

人數30 時數149小時

訓練起迄日期

113年10月1日至113年11月5日  
週二至週五 上08:00~17:00



上課地點  
臺北市大安區金華街199巷5號淡江大學台北校園



承辦人:陳婉玲秘書 02-25313162

## 地上權住宅挨轟太貴！國產署估未來推「使用權住宅」僅市價 3 折

為解決高昂房價，政府推出「地上權住宅」，只要市價的 5 到 7 折，不過當設定的期限約 50 至 70 年一到，購買者便瞬間喪失居住權，因此被外界詬病仍然太貴，所以內政部正在研議「使用權住宅」，年限縮短到 20 年，民眾可付每月租金，且以初期租金計價不漲價。

內政部今日召開「租屋家庭支持政策」研討會，邀請學界、民間團體及各地租賃住宅服務公會與會，就目前社宅及租屋市場等議題共同討論。

為落實居住正義，內政部預計每年興建 1.5 萬至 2 萬戶社宅，2031 年達標 25 萬戶；包租代管則是每年新增 2 萬到 2.5 萬戶，2031 年達標 25 萬戶；租金補貼未來至少每年提供 50 萬戶租屋協助，預計 2031 年達到 50 萬戶，最終達到百萬戶租屋家庭支持計畫。

目前除了穩健增加社宅數量，政府更推出地上權住宅，由財政部國產署公開招標設定地上權，並由地上權人興建住宅並分戶銷售，價格約只有市價 5 至 7 折左右，且期限較長可長達 50 至 70 年，不過因為可設定質押、出售等特點，可能形成炒作標的，且權利金較高，也讓外界詬病，

使用權社會住宅是什麼？

### 使用權、地上權、社會住宅的比較

	使用權住宅(研議中)	地上權住宅	社會住宅
機制	<ul style="list-style-type: none"><li>使用權住宅(民辦)：由民間透過公開招標設定地上權或專案設定地上權取得土地興建住宅</li><li>使用權住宅(公辦)：捐贈、出售、出租國有土地予政府(國家住都中心)興建住宅</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>由政府(財政部國有財產署)公開招標設定地上權，並由地上權人興建住宅並分戶銷售。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>由政府興辦或獎勵民間興辦，只租不售之住宅及其必要附屬設施。</li></ul>
執行方式/租金	<ul style="list-style-type: none"><li>長期租賃使用/參酌每月市場租金折算，並以<b>初期租金</b>計價</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>繳納地上權權利金取得地上權/權利金為所有權價格5至7折</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>由社宅主管機關訂定租金出租。</li></ul>
租期	<ul style="list-style-type: none"><li>使用權期限規劃為<b>20年</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>設定地上權期限較長(50至70年)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>租期<b>3年可續租1次</b>，經濟或社會弱勢可延長至12年(內政部社會住宅出租辦法)</li></ul>
特點	<ul style="list-style-type: none"><li>不可轉賣</li><li>可運用現有閒置公有空間、國公營土地使用</li><li>目前尚無案例。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>設定地上權可設定質押、出售，可能形成炒作標的。</li><li>權利金金額較高</li><li>目前已有案例。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>目前主要為政府興辦</li><li>租期較短，作為「<b>渡橋</b>」功能，為協助尚無合適居所者，透過渡橋轉為有房者。</li></ul>

最終年限一到仍一無所有。

會中，有人詢問，國產署標售地上權土地，用一定價格標給投標者，是否能要求投標者蓋出來的房子限價售出？國產署署長曾國基坦言，若限價將沒有民間業者願意承擔，其實不管是使用權住宅還是地上權住宅，都是要保有國家土地，只是提供土地地上權利給民間，高雄地上權住宅的銷售就相當好，半年至一年內就完銷，相信未來民眾對於這類概念可以慢慢接受。

曾國基表示，因此未來要推使用權住宅，公辦可透過捐贈、出售、出租國有土地給政府興建住宅，長期租賃使用，參酌每月市場租金折算，並以初期租金計算，因為不能轉賣、可運用閒置公有空間、國公營土地，售價可能只有市

價 3 至 5 折，包括國家住都、內政部、地方政府都可以做，將視為社會住宅一部分。

曾國基進一步指出，使用權住宅地租權利金也非常低，民間來做只有公告現值 10%、地租依照公告地價 1%至 2.5%，因此民眾負擔比較低，是否要再延長到 40 至 60 年，以及是否能取得區分所有權，可以修相關法令，把權利金定低一點。

113 年 08 月 29 日  
記者胡順惠/ 經濟日報

is.gd/m4AUpf

## 台北擴大辦理輔導公寓大廈成立管理組織

台北市老舊大樓林立，市府非常重視解決老大樓缺乏管理維護的問題，期許尚未成立管理委員會的大樓儘快成立，也希望協助社區管理組織更專業、有效率的運作。因此，台北市 2024 年度公寓大廈管理組織輔導計畫已從 2024 年 1 月 1 日展開。

建管處表示，1995 年 6 月 27 日(含)前領得使用執照而尚未成立管理組織之 7 樓以上公寓大廈，皆可報名申請輔導成立管理組織、提供公寓大廈法律諮詢、召開區分所有權人會議及完成公寓大廈組織報備等。

另外為加速輔導台北市公寓大廈組成管理組織，建管處將原為 1 家專業輔導機構擴大至 2 家。輔導計畫由「社團法人台灣物業管理學會」、「鴻鑫研發顧問聯合企業」訪視輔導名單內之社區。本輔導計畫為「免費輔導」，



可協助社區召開區分所有權人會議、訂定規約、成立管理組織，並向市府完成報備等事宜，歡迎社區住戶踴躍報名，共同維護居住安全。

另為增進公寓大廈維護管理成效及提升居住安全，台北市 2024 年修正公寓大廈共用部分維護修繕補助要點，補助 2003 年以前領得使用執照且已依公寓大廈管理條例成立管理組

織並完成報備之社區，至 10 月 31 日前開放受理申請。若有相關問題，可撥打建管處洽詢專線 1999 分機 2712 沈先生。

113 年 08 月 18 日  
記者林湘慈 / MyGoNews  
is.gd/3PqWHO

## 強化公有停車場電動車消防管理 北市府研擬充電上限 80%

電動車火災頻率低，但搶救困難，台北市電動車數、充電樁最多、最密集，日前北市府公安會報中，市長蔣萬安針對電動車和鋰電池安全管理，做出 4 項裁示，包括市府所轄室內停車場全面設置滅火毯、研議充電上限為

80%至 90%、設置熱顯像自動儀灑水系統，以及舉行示範救災演練，認為「台北市要走在前面」。

北市建管處指出，充電樁設置在集合住宅地下室停車空間，國土署開過很多次會議，研議是否用公寓大廈管理條例規範，是否用防火

區劃阻隔延緩火勢，目前還在研議法條，未來應該會納入公寓大廈管理條例中，強化充電樁在地下室的使用安全。

蔣萬安指出，台北市要走在前面，未來市府各單位局處轄管的室內停車場，全面設置滅火毯，因為這在

國外，都認定要像 AED(自動體外心臟電擊去顫器)一樣的設備「台北市先來做」。

第二，參考韓國的做法，室內停車場或共用停車場充電限制 80%到 90%。交通局正在首爾考察，請交通局產業局共同研議，未來針對公共停車場是否限制充電上限 80%，研議可行性。

第三是科技防災，蔣萬安說，可透過熱顯像儀事先檢測，當溫度升到一定標準後連結到灑水系統灑水並通報，這部分可以先選定幾個停車場開始，先加裝做示範場域。

蔣萬安說，第四是交由副秘書長張溫德督導交通消防產業等相關局處，研擬跨局處針對從源頭鋰電池充電樁，做更細部的討論跟研究，跨局處研擬一但發生鋰電池火警事件發生時，如何緊急應變，個局處分工和整合 SOP，再選定場域示範演練。另外，依照目前中央規範採購鋰電池電動車的標準，一定要明確。

消防專家陳崇賢指出，充電樁比較頭痛是設建築物內，防火區劃要修法，也涉及到人民權利問題，但公有停車場可以先做，例如減少危害因子，充電限制上限 80%，民

營化的部分，政府現只能做行政指導，但至少公有先做，再用道德勸說其它停車場。

北市停管處表示，公有停車場至少要有 2%充電車位比例，且未來會持續提高，防火區劃的問題，會持續跟中央討論，在停車場設計之初，就會把充電樁設置在最利於救災、通報、離管理員最近的地方，但充到 80%自動斷電，就好像手機一樣，要設備本身具備這個功能，會持續關注其他國家在執行上的細節。

113 年 08 月 23 日  
記者楊正海/ 聯合新聞網  
is.qd/Zr42Xq

## 國稅局：大樓管理公司收取管理費應全數報繳營業稅

大樓管理顧問公司與管理人員間如有僱傭關係，則其向大樓住戶或管理委員會收取的費用，非屬代收代付性質，係屬收入的一部分，應依法課徵營業稅。

財政部南區國稅局近日查獲轄區內甲公司承攬 A 社區的公寓大廈管理維護等勞務，未將收取管理人員的薪資部分，依規定開立統一發票並申報銷售額繳納營業稅，該局除追繳營業稅外，同時處 1 倍漏稅罰。甲公司不服，主張其收取的管理費，其中僅部分為服務費，均已開立發票並申報繳納營業稅，餘為代收代付 A 社區管委會自行僱用的管理人員薪資等理由，提起行政救



濟，但遭行政法院判決敗訴。

行政法院判決理由指出，判斷當事人間是否有僱傭關係，除

可從報酬給付的角度觀察，也可從其是否受指揮監督而有事實上的僱用關係認定之。又所謂監

督，係指對勞務的實施方式、時間及地點加以指示或安排的一般監督而言。本件甲公司固然主張管理人員及清潔人員是由 A 社區管委會自行聘任，甲公司僅負責指揮管理並代為發放薪資，屬代收代付的性質；惟經查管理人員及清潔人員的遴選任用、勤務督導、安全及紀律，均係由甲公司

負責管理之責，且該等人員的薪資，也是原告向管委會請領後發放，可見彼等間確實存在僱傭的法律關係，自應將管理費全數列為收入報繳營業稅。

國稅局呼籲，大樓管理顧問公司不能以管理人員的薪資來自大樓住戶或社區管委會，遽予認定其並非管理人員的雇主，如其與管理人

員間存有僱傭關係，則應將其收取的管理費全數開立統一發票並按時報繳營業稅，否則一旦經查獲，不僅補稅，還要處以漏稅罰。

113 年 08 月 23 日  
記者方暮晨/ MyGoNews  
is.gd/rn5eQ5

## 桃園「加碼公寓大廈修繕補助」預算用罄 楊朝偉要求追加預算

針對 0403 花蓮強震受影響戶，桃園市政府推出 3 大安居重建方案；市議員楊朝偉指出，其中「加碼公寓大廈修繕補助」編列預算用罄，申請案件全部候補，希望市府能追加預算讓受影戶都獲得補償，建管處長莊敬權說，目前 2000 萬元已用罄、候補案件約需 1350 萬元，由於 3 項申請案至 10 月底截止，屆時會以專簽方式處理候補案件。

市議員楊朝偉表示，最近有很多社區管委會反映，0403 花蓮大地震，市府加碼公寓大廈修繕補助，截止日到 10 月底，沒想到預算用罄，社區還要候補排隊，搞得人心惶惶，也讓政府美意大打折扣，建議追加足夠的預算，只要符合資格者就給予補助。

建管處長莊敬權指出，「紅黃單案件修繕補助」6000 萬元，目前還有剩餘，僅「加碼公寓大廈修繕補助」兩千萬元預算用罄，會於

專案申請截止後，計算所需追加金額，視財源狀況處理候補案件。

莊敬權也提到，「紅黃單案件修繕補助」部分，由中紅單建物最高補助 150 萬元，市府百分之百補助，黃單建物，比照內政部「私有建築物耐震弱層補強」補助比例，每件補助 85%、最高 100 萬元；但部分紅單建物損傷嚴重，修復費用遠遠超過 150 萬元，很多大樓乾脆放棄申請，改走「都市危險及老舊建築物加速重建條例（危老）」進行重建，預估 6000 萬元會有結餘，屆時會挪做「加碼公寓大廈修繕補助」使用。

至於「加碼公寓大廈修繕補助」，只要符合公寓大廈資格者都可提出申請，針對有修繕必要地方進行補強，補助額度將依社區規模設定級距，由於補助範圍不侷限於 0403 地震影響戶，故申請踴躍，目前 2000 萬元已用罄、約有 236 個

社區受益，候補案件 151 件、申請金額 1350 萬元。

至於「簡易都更整維計畫」，針對建物受損程度未及紅、黃單，或過去已受到損害沒有機會補強的建物進行補助，只要管委會取得全數住戶同意，便可申請「外牆拉皮+耐震補強」，補助額度 75%、上限 1500 萬元，共編列 5000 萬元。

113 年 08 月 15 日  
記者謝武雄/ 自由時報  
is.gd/i3G7Ds