

2023

三分建設·七分管理；物業管理是國家
建設、城市治理、社區自治關鍵一環。

金兔賀歲

恭祝您兔年吉祥 闔家幸福

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

理事長郭紀子



暨全體理監事 敬賀



 電子報 台灣物業管理學會

第 266 期

2023/01/15

Taiwan Institute of Property Management

「公寓大廈管理服務人員」與「物業管理經理人」培訓開放報名
社區保全「做這件事」全都錄 同行揭現實面：情況恐持續惡化
落實居住正義 精進版租金補貼 6 月上路
租賃專法 2.0 拍板！地政司大解析：以後有法可罰
妨礙都更危老？內政部：子法規範
天冷防中毒 北市熱水器補助申請起跑
每層電梯門口裝設「陷阱卡」他差點跌死！專家一看：明顯違規
新北工務局「兩大建管新制」上路

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

「公寓大廈管理服務人員」與「物業管理經理人」培訓 即日起開放報名

- 開班日期
1. 公寓大廈「事務管理服務人員技能」培訓班 第 02 期 (112 年 4 月 01 日、08 日、15 日、16 日、22 日、23 日)
- 2. 物業管理經理人精業實務班 第 04 期 (112 年 4 月 29 日至 6 月 24 日 每周六)
- 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。講師如下表。

「公寓大廈管理服務人員」師資陣容		「物業管理經理人」師資陣容		
朱貴章	蔡龍貴	洪德豪	廖硃岑	蔡龍貴
徐源德	劉智園	徐源德	楊詩弘	朱貴章
林宗嵩	李明芬	張志源	徐春福	黃昭贊
饒後樂		劉智園	張建榮	



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

公寓大廈事務管理服務人員技能培訓班 第02期

課程編號：148141 [實體教學]

報名日期 2023年 3月 2日 中午12:00起
上課日期 2023年 4月 1日 ~ 2023年 4月 23日 6全天 45小時

報名方式

- 請先至台灣就業通：
<https://job.taiwanjobs.gov.tw/internet/index/agree.aspx> 加入會員
- 再至在職訓練網：
<https://ojt.wda.gov.tw/> 報名



政府補助
80%~ 100%





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 第04期

課程編號：148146 [實體教學]

報名日期 2023年 3月 30日 中午12:00起
上課日期 2023年 4月 29日 ~ 2023年 6月 24日 八周 64小時

報名方式

- 請先至台灣就業通：
<https://job.taiwanjobs.gov.tw/internet/index/agree.aspx> 加入會員
- 再至在職訓練網：
<https://ojt.wda.gov.tw/ClassSearch/Detail?OCID=144670&plantype=1> 報名



政府補助
80%~ 100%



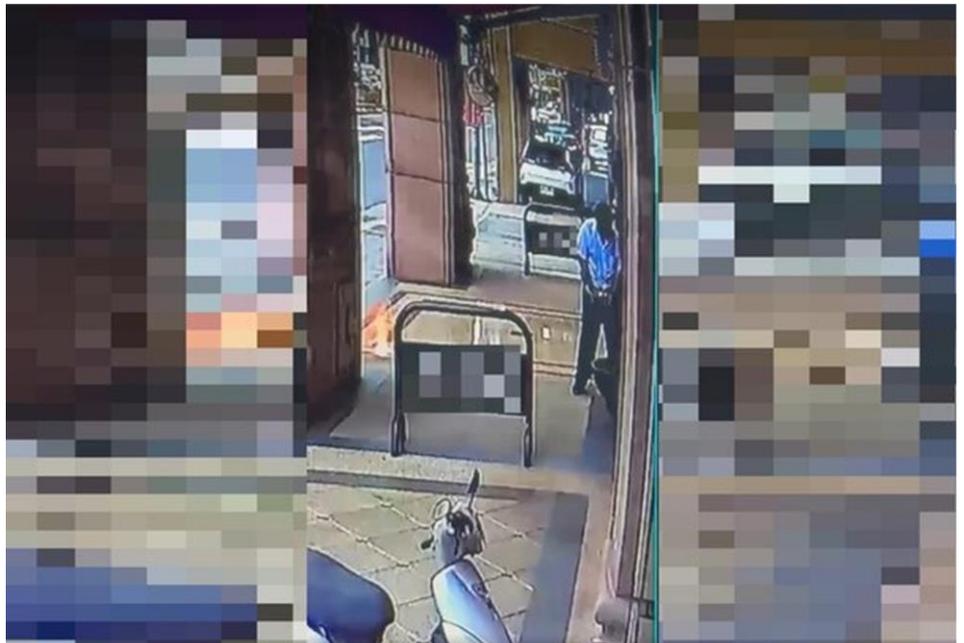
扯！社區保全「做這件事」全都錄 同行揭現實面：情況恐持續惡化

北市一中古社區日前遭人爆料，其社區保全竟在走廊當眾便溺，離譜行徑全被監視器畫面拍下來。對此，有物管業者無奈表示，各行各業的缺工問題也出現在保全業上，很多保全公司為節省成本，不斷壓低員工薪水，

影響保全人員素質，若缺工問題無法改善，未來類似狀況恐將持續發生。LINE 群組上近期流傳一段監視器畫面，影片為一名穿著制服的保全人員，於自家社區走廊一處疑為盆栽的地方便溺，方便完後還神情自若。

保全出現脫序行為不是頭一遭，幾個月前也曾發生過，台南有保全人員在值班時間，直接躺在地上呼呼大睡，被住戶發現後，對方還辯稱是在鎖螺絲，更誇張的是，該名保全一個晚上就被住戶四度發現在睡覺，而且已經不是第一次。有物業管理業者

表示，現今大樓、各項建設越蓋越多，對保全人員的需求大增，但人力供應卻越來越吃緊，導致缺工情況越來越嚴重化，加上很多管委會求節省經費，誰便宜就選誰，而保全公司為求生存，惡性競爭，低價搶標，最後只能壓低保全人員的薪水，形成保全人員長期以來低薪、高工時、權益被犧牲，無奈的是這樣的局面目前無法改善，且情況越來越惡化。該業者認為，許多保全從業人員素質較低，大部分是除了保全就找不到其他工作的人來擔任，保全服務案場只求有人，任何人來就可以做，跟一般工作環境正好相反。同時有勞工主管機關助陣，部分表現不好的保全人員，公司無法處理，就跟公司胡鬧、



檢舉搞勞檢，不擇手段，使保全公司越來越難經營。然而有民眾好奇，是否更換保全公司即可改善此現況？業者受訪時直言「答案令人悲哀」，主要就是因為目前保全商業市場低價、勞工匱乏、勞檢處淪為保全勞工打手、勞基法漠視資方人

資管理困難等等因素疊加、交互作用狀況下，保全公司無奈，只能請到這樣的人而已，造成社區的亂象，且恐怕還會持續惡化。

2023年01月10日
記者呂詠柔/好房網 News
bit.ly/3COGekr

落實居住正義 精進版租金補貼 6 月上路

為落實居住正義五箭，內政部 2023 年繼續擴大推動 300 億元租金補貼精進方案，目標補貼 40 萬戶，並輔導更多弱勢族群申請領取租金補貼，預計提前至 6 月上路。

官員指出，要推動的租金補貼精進方案，300 億元補貼目標不變，但有三大方向協助更多民眾領取租金補貼。

第一，是輔導 2022 年申請但是資格不符的 4 萬戶民眾，可順利符合資格領取租金補貼。

第二，租金補貼申辦將不限於 7、8 月實施，而是「隨到隨辦、隨辦隨領」，讓民眾申辦時程更彈性，且若遭到退件，也可以立刻討論如何補件。

第三，由於家庭成員經濟狀況不同，實務上，可能因父母有房子而無法申請補貼，因此今年將對家庭成員定義調整。

至於房屋貸款補貼方案，內政部也在規劃。官員表示，2022 年中央銀行共升息 2.5 碼（1 碼是 0.25 百分點），內政部將給予利率半碼（0.125

百分點）補貼到 2024 年。

預期 2023 年經濟情勢仍將波動，因此在韌性經濟方案中劃撥出一筆經費，推動政策房貸補貼，主要是針對手中僅有一間房子、且在繳納貸款的家戶。

2023年01月15日
記者彭煒琳/工商時報
bit.ly/3XvWrCL

租賃專法 2.0 拍板！地政司大解析：以後有法可罰

繼《平均地權條例》過關後，內政部代理部長花敬群的居住正義再下一城，立院今(12)日三讀通過「租賃住宅市場發展及管理條例」部分條文修正草案，內政部地政司副司長林家正接受《三立新聞網》專訪表示，「未來將持續檢討，健全租屋制度！」

內政部代理部長花敬群表示，這次修法主要是明定住宅租賃契約全面適用消保法規定，以周延租屋保障；同時增訂包租業的轉租案件，應納入申報實價登錄，擴大租屋資訊揭露透明。

地政司副司長林家正也針對此次修法兩大重點說明：

一、租屋糾紛納入消保官管轄

過去租賃糾紛經常難以定義為消費行為，此次修法，租約若違反內政部定型化契約等規範，或有其他爭議，全面適用消保



「租賃住宅市場發展及管理條例」三讀通過，未來惡房東也歸地方消保官管轄。

(示意圖 / 記者陳韋帆攝影)

法，若房東違法，可依法開罰。

簡而言之，未來房客大多數的租賃糾紛，例如遇到惡房東等，就可以直接向各縣市地方消保官申請調處。

二、擴大租屋資訊揭露

此次主要增修「包租業」租案必須申報實價登錄，依規定 30 天內提供，促進租賃價金透明化。

林家正說明，這是檢討健全租屋市場的第一步，其他民間反應租屋問題，也將在未來逐步檢討，循序漸進處理。

2023 年 01 月 12 日
記者陳韋/三立新聞網

bit.ly/3iH9kuY

妨礙都更危老？內政部：子法規範

立法院昨天三讀修正「平均地權條例」，內政部代理部長花敬群表示，修法主要目的是為打擊炒房，健全房市交易秩序；長期而言，將有助引導市場回歸穩健發展，協助不動產業業永續經營，並保障民眾購屋權益與居住正義。內政部指

出，近年來因經濟成長，促使房市購屋需求及交易熱絡，投資客或部分業者，趁勢藉由預售屋換約或營造熱銷搶購等手法，炒作哄抬房價，並將高房價成本轉由全民負擔，因此推出修法防杜炒作行為。

在私法人購買住宅許可制部分，外界質疑將妨礙都更危老推動、審查

時間過長，未有明確標準等。內政部說明，已將私法人「因必要及正當用途取得住宅」的情況納入修法規範，不會影響私法人必要的業務營運。內政部表示，目前已規畫將參與都更危老或一般合建，依合建分售、合建分屋契約或合建附買回條款取得住宅的情形，納入「免經許可」項目，且不

受五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記的限制。另因參與都更危老重建而需事先購入住宅進行整合的情形，雖將納入「需經內政部許可」項目，但會在子法規定提供便捷程序，以不影響現況為原則。此外，申請案件原則也會在七個工作天內完成審查，讓合理的交易需求順利運行。此外，部分業者認為，房地合一稅中私法人移轉不動產的稅率已調整，無須再限制私法人購買住宅。內政部表示，房地合一稅 2.0 調整私法人出售不動產的稅率，主要為避免產生短期炒作漏洞。這次限制私法人購置住宅，是考量私法人原則上無居住需求，且近年其購買住宅數量增加，恐影響國人居住權益，為避免囤積炒房，故對其取得住宅予以限制，兩者立法目的不同，並非重複限



都更示意圖。圖 / 聯合報系資料照片

制私法人購屋。內政部重申，修法期間社會各界或業者所提建議，都已納入修法或未來子法訂定考量。業者對都更危老關心事項，後續會盡速邀集相關機關及公會討論，並在子法中明確規範應備文件，以及

簡捷申請與審查程序，以利私法人實務執行的需要，化解業界疑慮。

2023 年 01 月 11 日
記者鄭煒/聯合報
bit.ly/3H4IU0W

天冷防中毒 北市熱水器補助申請起跑

近來低溫不斷，台北市消防局今天表示，北市近 3 年因燃氣熱水器造成一氧化碳中毒案計 8 起，造成 1 死 21 傷，為提升市民居家安全，熱水器補助計畫即日起受理，共補助 400 戶。

消防局今天發布新聞稿表示，入冬寒流持續來襲，統計近 3 年北市因燃氣熱水器造成一氧化碳中毒災例達 8 起，共造成

1 人死亡及 21 人受傷，經分析災例原因，都是燃氣熱水器使用不當，且民眾因天寒、緊閉門窗，導致通風不良而釀災。

冬季防範一氧化碳中毒仍為居家安全的重要工作，消防局說，為提升市民居家安全，「台北市消防局 112 年度防範一氧化碳中毒補助遷移或更換熱水器執行計畫」於 1 月起開始受理，補助名額共計 400 戶，每戶補助新台幣 3000 元，且以北市低收入戶

為優先補助對象，額滿就截止申請。

同時，市民可透過消防局官網查詢剩餘補助戶數及申請進度。

消防局指出，這次補助對象提出申請後，將派員到府訪視，若確認有燃氣熱水器裝設位置不當或型式不正確情形，就符合計畫申請補助資格。

2023 年 01 月 03 日
中央社
bit.ly/3XpUBne

每層電梯門口裝設「陷阱卡」他差點跌死！ 專家一看：明顯違規

「到底是哪個天才設計，在電梯門口加裝門檻的！」一名網友在臉書《●【爆怨公社】●》怒 PO 電梯照並寫下這段話吸引眾人目光，網友紛紛好奇門檻作用為何？原 PO 自述，拿著咖啡想搭電梯，因門口有道門檻差點摔慘，他將其稱之為「天才設計」：第一次看到「在電梯門口加裝門檻，且每層樓都有」，若換做是輪椅或娃娃車進出都有困難。他指出，該公共區域無窗、電梯前面還有階梯，應該不像是為了防止淹水而裝設？

其罕見景象讓眾人嘖嘖稱奇，「這會仆街吧」、「咖啡起飛裝置」、「無障礙變有障礙」、「對老人跟小孩都好危險」、「好奇多少人跌在這裡過」。另有人表示，「這是防止水流進電梯導致故障用的」、「洗樓梯時防止水流進去吧？」、「水若進到電梯裡面，機



網友 PO 出某處電梯門口照，可以看見門檻與地面有一小段落差，稍不注意恐會跌倒。圖 / 翻攝自《●【爆怨公社】●》

板壞掉維修 50 萬起」。對此，景文物業管理機構董事長、台灣物業管理學會理事長郭紀子表示，這門檻應不是原始設計，而是違規加裝的，其功能不僅能防止進水，還可防止電梯門下方的軌道溝槽被垃圾卡住，減少故障頻率。但是，《建築技術規則建築設計施工編》第 55 條訂有明文：「昇降機之設置依下列規定：(三) 出入口之樓地板面邊緣與

機廂地板邊緣應齊平，其水平距離在四公分以內」。這個門檻設置顯然違反相關規定。且因應高齡化社會，及為供行動不便者使用，提升生活之便利性，電梯出入口處應無障礙、前方有供輪椅迴轉空間。

2023 年 01 月 05 日
記者黃芸涵/好房網 News
bit.ly/3XddDNP

新北工務局「兩大建管新制」上路

新北市政府工務局自 2023 年元旦起兩大建管新制上路，規定「8 層樓以上未達 16 層樓集合住宅須辦理建築物公共安全申報」；另放寬樣品屋設置規定，修訂為「在同一都市計畫地區或建案周邊 500 公尺(可跨區)皆可設置樣品屋」、新增「樣

品屋臨路側須退縮留設人行道供民眾通行」及「消防審查」等規定，以保障用路人安全。

工務局長祝惠美表示，為確保防火避難路徑通暢及設施設備安全，增加災害發生時的逃生時間，建築物的直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電系統

等 6 項檢查應符合相關法令規定，且自 2023 年起，8 層樓以上未達 16 層樓集合住宅必須依規定辦理建築物公共安全申報。

[《未完·詳全文.....》](#)

2023 年 01 月 03 日
記者林湘慈/MyGoNews
bit.ly/3H8pxCM