



M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 101 期

2016/03/01

台灣物業管理學會 物業管理經理人精業培訓班 即將截止報名
[外牆安全檢查、專業診斷人員講習訓練班]黃世孟理事長致詞稿

比地震還可怕！北市 19 條「土石流警戒」公開

《社子島開發案 i-Voting》投票結束麻煩才開始

大陸江西萍鄉市居民樓因『野蠻裝修』造成房屋坍塌

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：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

執行編輯：張玉萍

編輯單位：景文科技大學環境與物業管理系(所)

聯絡方式：VIVIENLO@JUST.EDU.TW

02-82122000#6531

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

台灣物業管理學會 物業管理經理人精業培訓班 即將截止報名 !!

為因應物業管理服務業界殷切提升專業經理人才需求，台灣物業管理學會籌辦「物業管理經理人精業培訓班」，針對已取得「公寓大廈事務管理人員」認可證者，提升其專業全職能力。物業管理經理人「培訓班」精業課程內容，首重於總幹事職場處置、實務能力之職能培訓與考核認證，未來擬銜接、發展為「物業管理乙級技術士」。

開班日期與課程表

- 上課日期：2016年3月12日至4月23日
(每周六上課)
- 上課地點：台灣科技大學 研揚大樓 (暫定)

- 景文科技大學環境與物業管理系 (4月9日
上午：電資大樓 E206；下午：電資大樓 E110)

報名資格

- 已取得內政部營建署核發之「公寓大廈事務管理人員認可證」者 (報名時需提供認

可證證號)。

更多課程訊息與內容請上台灣物業管理學會

網站查詢：http://tipm.org.tw/news_1.html

· 或上台灣物業管理學會粉絲團：

<https://goo.gl/gojLWA>

[外牆安全檢查、專業診斷人員講習訓練班]黃世孟理事長致詞稿

各位學員建築師、班導劉明滄建築師、公會理事長黃秀莊同學、各位講師們：大家早

首先代表台灣物業管理學會，感謝物管學會有機會參與台北市建築師公會，合作辦理建築物外牆安全檢查人員、專業診斷人員講習訓練班。

現象與制度

今天在這個情境講話，讓我回憶起 1995 年 6 月 28 日制定頒布公寓大廈管理條例，因於 1995 年 2 月 15 日台中市衛爾康餐廳的一場大火災難。這是典型的災害現象創造行政制度的故事。2014 年 6 月 17 日各大報新聞報導母女行經北市民權東路「京華大廈」，遭大樓外磁磚掉落砸中頭部，導致頭骨骨折。鄭童母親控告大樓住戶過失傷害罪，台北地檢署認定大樓全體住戶共 12 戶，全部依過失傷害罪起訴。導火線的全體住戶起訴事實，又再次出現公安災害衍生制度辦法的案例。

台灣城鄉的建築物外牆飾材掉落意外頻傳，外牆飾材種類包括混凝土塊、磁磚、石材、等，今後可能發生空調機組、廣告招牌、外牆窗框窗戶、等附加物。飾材掉落原因很多，以磁

磚為例，可能是磁磚產品本身的瑕疵，或是施工打底粉刷黏著層的缺陷、或是建築主體外壁的問題，建築外牆磁磚剝落意外事件，造成當前材料廠商、施工單位與設計監造之間，責任推諉的羅生門。

臺北市府首當其衝，2015 年開始著手建築物外牆飾面材剝落、附掛物鬆動脫落巡查勘檢全面調查作業，並公告「臺北市建築物外牆安全診斷及申報管理辦法」，規定建築物達一定年限以上，或外牆飾面較具風險之建築物，應委託專業診斷機構(人員)、檢查人員辦理外牆安全診斷檢查及申報，並強制性的全面實施。內政部營建署 2015 年 10 月 13 日召開「外牆飾材納入建築物公共安全申報制度」第一次會議，研擬全國性的建築外牆飾材定期公安檢查辦法。

講習與新知

台北市建築師公會是依據臺北市建築物外牆安全診斷及申報管理辦法，經審核認定的專業診斷機構之一，目前已有社團法人台灣房屋整建產業協會、等，許多診斷機構同步辦理培訓，掌握既有老屋危樓建築物整維商機，期盼公會能成為實至名歸、金字招

牌的專業診斷機構。

台灣物業管理學會正協助內政部營建署建築管理組，提案檢討增修訂公寓大廈管理條例中，納入建築物長期修繕計畫與經費之規範，才能協助今後建築外牆飾面材料的定期維護與更新。

容許我以下提幾項請教問題。台灣建築物外牆飾面磁磚耐用性能之檢查、維護與更新事業，請各位學員、建築師深思一個課題，是否僅將舊磁磚更新成新磁磚的單一選項？若依據檢查人員報告，專業診斷人員如何選擇外牆維護或更新的材料與工法？當前是否有輕量化且強度足的外牆飾材與工法？如火如荼推展中的高層社會住宅興建計畫，為何開始放棄磁磚，思考選擇科技塗料的新選項？

我的結語，建議建築師了解建築病理學新術語，學習研擬長期修繕計畫之能力，基於 30 年建築物生命週期總成本觀點，翻轉建築外牆飾材新思維，創造建築觀瞻新風貌，共同對台灣建築的第二個春天，做出貢獻。

台灣物業管理學會
黃世孟理事長

比地震還可怕！北市 19 條「土石流警戒」公開

地震不是天天有，豪雨特報卻隨時會出現！根據行政院農委會水土保持局公開資料，台北市多處精華地段竟然緊鄰「土石流警戒區」，若以捷運站作為區塊分類，捷運石碑至紅樹林、

捷運大直至大湖公園站、捷運動物園站、捷運象山站，都有部分路段必須嚴防戒備。

善用政府公開資訊，才能住得安心又放心！行政院農委會水土保持局

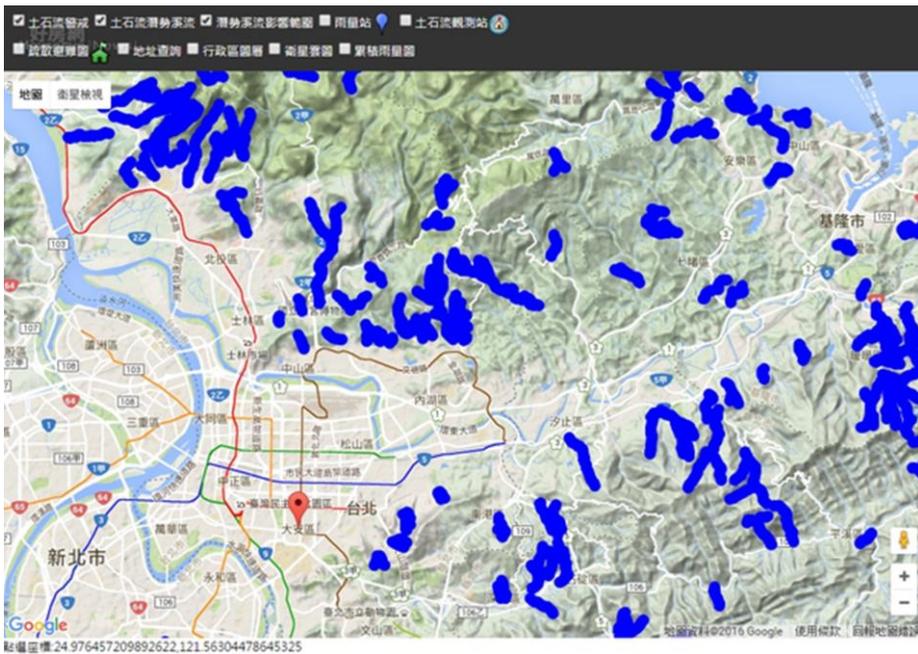
公開土石流警戒、潛勢溪流區域，可發現台北市多個路段上榜，雖然部分位於山區，居住的房舍鮮少，但仍有部分路段近年來還有新案推出，想要買房的民眾購屋前，必須睜大眼睛查清楚、

看明白。

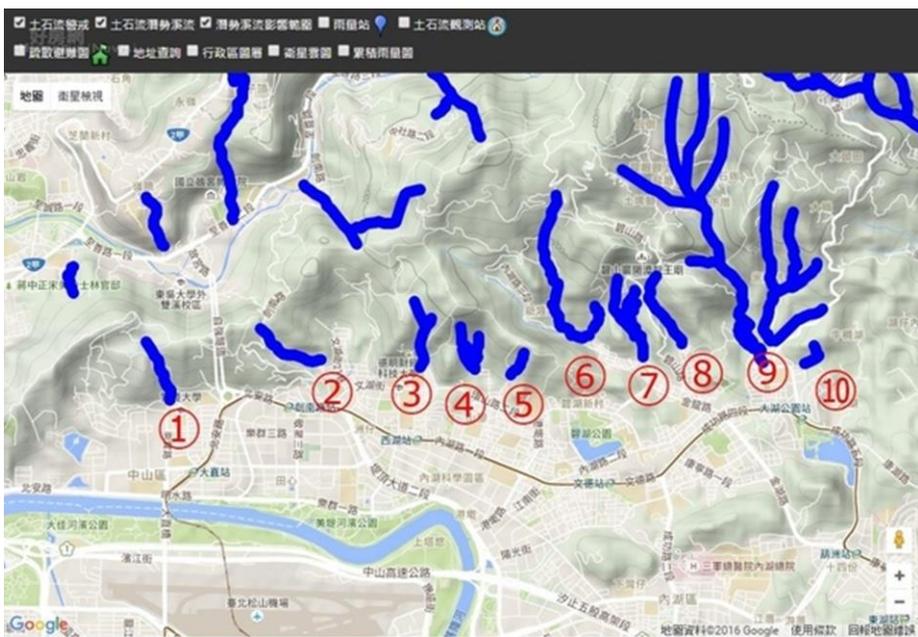
資料顯示，土石流警戒區緊鄰山區，若以捷運站來分類區塊，可發現「捷運石牌站至紅樹林站」，有 9 條明顯的土石流警戒區，包括為石牌路二段 343 巷、珠海路及登山路口、復興一路、秀山路 85 巷，還有一條橫貫樹林路、秀山路、稻香路 108 巷的土石流區域，值得注意的是，正對捷運紅樹林站的八勢一街 42 巷也榜上有名。

此外，「捷運大直站至大湖公園站」也有 10 處土石流警戒路段上榜，包括內湖路一段 47 巷、內湖路三段 60 巷、內湖路三段 256 巷、內湖路三段 348 巷、大直街 62 巷實踐大學學生宿舍方向、德明財經科技大學學生宿舍方向，以及大湖山莊街 177 巷、大湖山莊街 243 巷、大湖山莊街近大溝溪清水公園處，都是必須嚴防土石流的區域。此外，象山、貓空、政大一帶也屬於土石流警戒區，包括信義路五

段 150 巷、吳興街 600 巷、政大一街區，在豪雨時必須格外注意土石流問題。210 巷政大附中附近，都因鄰緊鄰山



不只山區有土石流危機，連市區、校園都榜上有名。(資料來源 / 行政院農委會水土保持局)



文湖線周圍土石流警戒路段。(資料來源 / 行政院農委會水土保持局)

淡水線周圍		文湖線周圍	
編號	路段	編號	路段
㊟	八勢一街 42 巷	①	大直街 62 巷
㊟	桃源國小後方	②	內湖路一段 47 巷
㊟	樹林路、秀山路、稻香路 108 巷	③	德明財經科技大學學生宿舍
㊟	秀山路 85 巷	④	環山路二段 50 巷
㊟	中和街 446 巷	⑤	環山路二段 68 巷
㊟	復興一路、復興二路、復興三路	⑥	內湖路三段 348 巷
㊟	珠海路及登山路口	⑦	內湖路三段 256 巷
㊟	登山路及東昇路口	⑧	內湖路三段 60 巷
㊟	石牌路二段 343 巷	⑨	大湖山莊街 243 巷
		⑩	大湖山莊街 177 巷

記者 黃蓉/好房網 News
http://goo.gl/jbahxX

社子島開發案 i-Voting》投票結束麻煩才開始

社子島開發方案出爐，「生態社子島」以 59.56% 得票率勝出，成為市府下一階段的努力方向。對於非社子的台北市民來說，參與感極低，只覺得

好像很吵、很困難。是的！問題的爭議性很大、複雜度很高，市長柯文哲施政時，不僅要兼顧多元價值（照顧弱勢、環保、個人權益、公益性...），還得化解

居民委屈 46 年來的憤怒，這些是市府一旦選擇將事情攬起來，就必須概括承受的，也是前幾任市長敬而遠之的原因。

居住在家裡有水電、出門有小七的都市民眾，可能很難想像，時至今日，社子人要用水時還得載著水桶去取水，用電接不得，想要採買只能等候少的可憐的幾班公車出島，晚餐時間，連一家像樣的餐廳都沒有，而在迎接家中新生命誕生喜悅的同時，還得煩惱依法不得擴建家園的限制，因此，島上平均一個門牌就擠了 2 家人。這些景況，外人或許會寄予同情，但島上 1 萬 800 多人，46 年來卻這樣真真實實地過了大半輩子，若非在地居民，恐怕很難感同身受。

或許有人會說，是他們自己要住在那裡的。但如果不是因為經濟弱勢，不是因為社會上生存的弱勢，誰不想出社子島？只是搬出來之後，台北市的高房價，哪裡是這些人負擔得了的。因此，社子島的居民只能處在走不了、卻也改善不了生活困境的停滯狀態，在這個只有「荒涼」足以形容的島上，感覺得到居民充滿了悲觀的情緒，連身為領袖的里長，也難掩失落。

價值的取捨：環保、合法、照顧弱勢、可行性... 哪一項可妥協？

不可諱言的，現任市長確實比前幾任更有心、更想快速解決社子島的諸多問題，柯文哲就任 1 年多就五度走訪當地，更舉辦了十幾場公聽會。針對社子島的問題，市府將其歸納為幾個「多」：弱勢多、違章建築多、小地主多、有屋無地多、違規工廠多等。想像一個地方 46 年來都處於無政府狀態，便可知道不合理、不合法的事情一籬筐，因此，柯市府處理過程中，如要同時納入合法性、公益性、保護個體權利、照顧弱勢、滯洪區環境保護、可行性、快速解禁以提升生活品質等多重價值，上述哪一項價值能夠



台北市長柯文哲曾前往社子島實地了解居民因門牌限制，導致無法申請水錶而需載水使用的過程。
(資料照，顏麟宇攝)

妥協？在各方團體著重的價值不一時，柯市府又該向著誰呢？

多元價值也牽動開發案接下來的 4 大行政程序能否過關：「防洪計畫」與「環境影響評估」牽涉到社子島身為滯洪區的環保價值；「區段徵收計畫」牽涉居民的權益配置、居住正義、弱勢照顧；「都市計畫委員會審議」牽涉到土地容受力、建築容積率、綠地生活品質等，任一委員會審議不過，「要開發？想都別想！」

舉例而言，若市府偏重多數居民希望「容積率提高」這項照顧居民權益的價值，就會有環評不過關的問題，這也是為什麼「生態社子島」中的「住宅區容積率」只能停留在低度開發的 160%，沒法往上拉升，背後環環相扣的複雜問題是市府很難在短暫的說明會中講明白的，居民的不滿當然就一直存在。柯文哲其實是了解背後複雜邏輯的，但面對居民時，快人快語的他，僅濃縮成一句「不要想一下子暴富，變成大富翁」，背後的寓意即是：「不是只有你們在乎的價值該被關照」。

資源的配置：每年市政預算 1600 億 長期開發社子島要花 100 億

此外，許多問題是這邊多配給 1 元、那邊就少 1 元的零和資源配置戰，讓解決問題顯得更加困難。舉例來說，長期開發社子島，將耗資市庫百億，台北市每年的市政預算約 1600 億元，加上特種基金也不過就 3000 億，市政項目繁多，每位民眾、團體、議員都在跟政府要錢，多數台北市民或許願意給予社子島居民同情，但會願意多掏出自己的納稅錢或鼓勵柯文哲多花錢在社子島居民身上嗎？

除了實體居住問題的改善，市府要一併承擔的，還有社子人被禁建 46 年後心中的怨氣，並想辦法在法律可以接受、對其他台北市民也正義的範圍內給予補償。無怪乎歷任市長多敬而遠之，因為，社子島開發的事情一旦攬起來，吃力不討好。

居民的心聲：我都不知道住哪，誰在乎門前有沒有運河？

從旁觀察市府舉辦十幾次開發方案說明會，確實用了許多心思想辦法

與居民溝通，然而，到頭來，為什麼還是被說「有溝沒有通」呢？原因是居民根本不在乎市府提出的「開發方案」是什麼，因為對他們來說，開發後，還有沒有地方住、安置拆遷補償怎麼做都不知道，誰在乎以後住家門前通過的是「運河」(運河社子島)還是「森林公園」(生態社子島)？又哪裡還顧得到美學、不美學的問題。這與柯文哲曾經說過：「如果部下來跟你抱怨廁所不通，就不要跟他討論三民主義統一中國，因為他只關心能不能上廁所」，是相同的邏輯。

市府每每召開公聽會，對於居民最關心的「安置、拆遷、補償」問題，都以簡單的「先安置，後拆遷」、「從寬補償」等口號安撫，讓每場公聽會淪為社子民眾的「抱怨大會」、「泛泛之談」，但市府並未列出幾個供選擇的「安置拆遷補償計畫」供民眾票選，最後供票選的 3 個方案，其中的「安置拆遷補償計畫」都是一模一樣的，居民當然會認為市府沒有關注到他們真正想要自己做決定的部分。

補償的兩難：牽涉合法及公平性 補償計畫無法由居民票選

那麼，市府為什麼沒有把「安置拆遷補償計畫」拿出來供民眾投票呢？不是不行，而是不宜。對居民而言，當然希望安置的坪數越大越好、補償經費越多越好，但決策者必須站在更高的角度，關注到合法、公平性等問題。

舉幾個市府實際遇到的「安置拆遷補償」複雜難解的例子。大家都認為違建戶可惡，是因為他們違法在先，但社子違建多，是因為 1970 年大台北防洪計畫把社子列為滯洪區，當時為了避免在地居民因颱風來襲而遭受

本市社子島地區擬辦區段徵收案拆遷補償試算

1. 土地 持有土地面積：_____ m²
現金補償(市價)或領回抵價地(約 _____ X 0.4 = _____ m²)¹

2. 建物 門牌：延平北路 段 _____

建物構造	鋼筋混凝土造	加強磚造	磚造、石造、木造	鐵造、土造、竹造
重建單價 ²	17,170 元/m ²		16,460 元/m ²	

合法建物(登記建物或 59.07.04 前興建),面積: _____ m²
拆遷補償費: _____ m² X 單價(_____/m²) = _____ 元
協議價購獎勵金: 拆遷補償費 _____ 元 X 20% = _____ 元
騰空點交獎勵金: 拆遷補償費 _____ 元 X 60% = _____ 元

既存違建(59.07.04-77.07.31 興建),面積: _____ m²
拆遷處理費: _____ m² X 單價(_____/m²) X 70% = _____ 元
 3 層以上或單層超過 165m² _____ m² X 單價(_____/m²) X 50% = _____ 元
騰空點交獎勵金: 拆遷處理費 _____ 元 X 60% = _____ 元

列管違建(77.08.01-83.12.31 興建),面積: _____ m²
自動搬遷行政救濟金: 39 萬元
騰空點交自動搬遷行政救濟金
: _____ m² X 單價(_____/m²) X 20% = _____ 元

新違建(84.01.01 以後興建),面積: _____ m²

小計 = _____ 元

3. 人口 無設籍 有設籍,戶數: _____ 戶,各戶設籍人數: _____

每戶人數	2 人以下	3 人	4 人	5 人	6 人以上
全部拆除人口遷移費	12 萬元	16 萬元	20 萬元	24 萬元	28 萬元
部分拆除人口遷移費	9.6 萬元	12.8 萬元	16 萬元	19.2 萬元	22.4 萬元

3-1 人口遷移費 = _____ 元

¹ 目前抵價地比例以 40% 計算，實際比例仍應以內政部核定為準，另各土地所有權人領回土地比例會因其選擇抵價地街廓地價不同略有差異

² 上表為該構造最低重建單價，實際單價仍須視建物材質、樓層數調整

社子島開發案，拆遷補償複雜，形成市府與民眾間溝通的障礙。(王彥喬翻攝)

身家性命的威脅，才設下限制，即便是擁有土地的島民，也被嚴重剝奪新建、翻修房屋的權利。若以這個角度來看，你是否還覺得島上的違建居民還可惡嗎？但給予違建戶補償不僅邏輯上不通，更不合法，這就是市府的兩難。

還有，同樣因為禁建而造成多戶人家同住 1 個門牌，當社子開發後，市府又該配給該 1 個門牌下的多戶人家幾間專案住宅呢？這也讓市府相當頭痛。

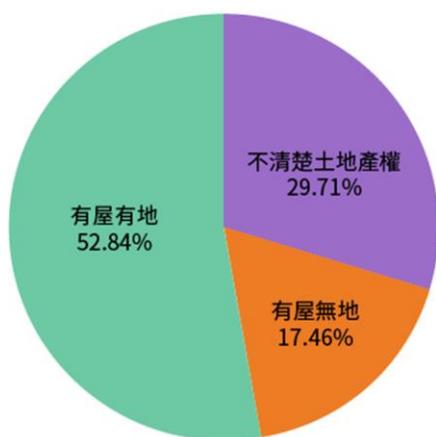
再來，社子島上有屋有地者占 52.84% (其中土地為獨有者占

34.23%，共有者占 65.77%)、有屋無地者占 17.46% (其中租賃占 44.28%，土地賣出、借用等占 55.72%)、不清楚土地產權者占 29.71%，條件各不相同的社子居民都會嚷著要分專案住宅、要求補償、要求住公共住宅，而這些涉及公共資源的有效、合理配置，需要相當精緻的權配計算，這也是為什麼補償方案不宜由民眾票選的原因。

投票的操作：事前放話、傳單引導 市府偏好「生態社子島」

柯市府理解這件事的難度，居民的權益談不攏、談得不公，柯文哲鐵定

社子島產權現況



資料來源：台北市政府社子島開發報告
註：因四捨五入，數字相加結果不等於100%
製表：風傳媒

後患無窮，加上在地民怨甚深，柯市府需要民意的支持才能夠減少日後的

批評聲浪。因此，即便市府在投票前就預知只會有 3 成的投票率，代表性堪慮，仍堅持要以投票決定開發方向，因為至少可取得一部份民眾的「背書」，避免日後遭譏「黑箱決策」。

然而，這次能不能說是一次真正由居民決定自己家鄉模樣的民主投票？答案恐怕並不樂觀，因為投票過程隨時都可見市府在其中操作的影子。

據了解，市府早就偏好「生態社子島」，希望該選項能勝出，因此，柯文哲在投票前放話「生態社子島比較可行」，這是事先喬好的橋段；官方印製

的投票傳單，技巧性地在「生態社子島」選項上蓋上戳章，不無引導投票的味道；甚至網路投票的後台監看系統，可以早在投票結束前幾個小時，就明確得知勝出者為「生態社子島」；社子居民間甚至盛傳一段 Line 文字，當中就指「生態社子島」最好。雖然市府方面強調沒有特別去催票，但這段 Line 文字也顯示出，開發方案的 i-Voting 其實受到多方角力，距離真正的民眾自決投票，還有距離。

記者 王彥喬 / yahoo 新聞
<https://goo.gl/7VRjUP>

大陸江西萍鄉市居民樓因「野蠻裝修」造成房屋坍塌

105/02/26 江西萍鄉市安源區新學前巷 27 號一棟 6 層房屋的四、五、六層發生部分坍塌，共造成 6 人死亡 1 人受傷。

經初步分析，事故原因為該棟房屋 405 室業主裝修時不當施工引發連續坍塌。目前，雖然事故搜救工作已全部結束，但因住戶「野蠻裝修」引發的這起惡性事故，仍然發人深思。

記者在現場看到，樓房上面 3 層中約三分之二部分已經坍塌。據了解，坍塌樓房建於 1983 年，一層為商鋪，二三層為當地房管部門辦公用房，四至六層為居民住房。一至三層為框架結構，而出事的三個樓層則為磚混結構。

一樓商戶黃永清告訴記者，事故發生前幾天，4 樓一直有住戶在進行裝修，「這麼老的房子，哪經得起折騰。」

「才裝修了兩三天，就出事了，垮塌面積達 630 平方米。」萍鄉市房管局城區房管所所長周志萍告訴記者，他們也是接到住戶反映，才知道 4 樓業主在裝修，聽說還打了牆、動了門窗。周志萍說，由於樓房建成時間久遠，當年的建造標準較低、建造技術較差，加上「野蠻裝修」行為的破壞，終至釀成大禍。

近年來，全國各地類似的「野蠻裝修」事件時有發生，萍鄉居民樓坍塌事故只不過是極端案例。「業主把門一

關，自己在裡面弄，誰也拿他沒辦法。」周志萍說，雖然原則上裝修有個申報審批制度，但實際工作中管理部門處於「抓瞎」狀態，只有接到舉報投訴，才會去看一下。

「就算鄰居動了牆，也不會去問。」坍塌樓房 601 室住戶羅桂珍表示，城裡人都是「老死不相往來」，對於這種連物業管理都沒有的老樓，業主想怎麼裝就怎麼裝，互相都不會過問。



北京新浪網

<http://goo.gl/zGYksn>