

物業管理學報新舊任執行編輯交接

2019 年台灣物業管理學報徵文公告 敬請踴躍投稿！

歡迎報名「2018 卓越建築作品【北部】參訪」

全台 300 萬租屋族成了俎上魚肉？七張圖讓你一次看清真相

新北臨門方案 申請至 2018 年 12 月 31 日止

營造商包商工程款糾紛 苦等 20 年安置宅成爛樓

創新建材打造空間 裝潢不再被侷限

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：杜功仁理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：西南交通大學 BIM 工程研究中心

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

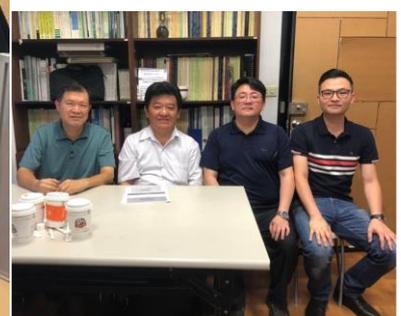
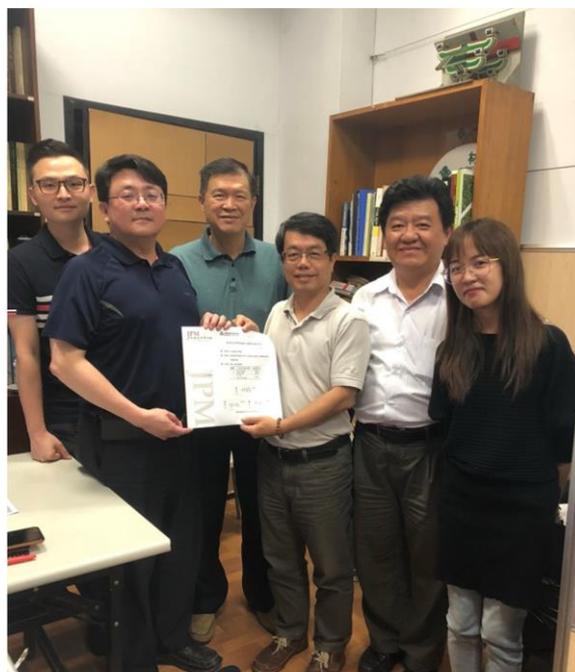
網 址：www.janus.com.tw

聯絡方式：(02)2245-8000

物業管理學報新舊任執行編輯交接

感謝物業管理學報執行編輯北科大邵文政副教授及編輯助理吳佩秦，對學報的付出！！

物業管理學報新舊任執行編輯於 2018 年 10 月 2 日，於北科大建築系 253 室完成交接。新任學報組織發行人杜功仁理事長，主編林宗嵩教授，副主編及編審宋立堯副教授，執行編輯邢志航助理教授，編輯助理陳志豪



2019 年台灣物業管理學報徵文公告 敬請踴躍投稿！

學報主旨

「物業管理」是一個新興的產業與專業，專為物業所有權人及使用者提供建築設施之經營管理與服務。「物業管理學報」之出版目標在於刊載物業管理相關之科學理論、技術、與實務；透過學術與實務研究成果之發表，希望能促進物業管理領域中創新管理理論、研究成果、理念、經驗、與知識等之傳播，並促使學術界與實務界之交流。

投稿步驟

1. 至 <http://tipm.org.tw/>，下載『投稿須知』、『報名表』及『論文格式樣版』。
2. 填寫『報名表』，並完成論文撰寫（應符合論文格式之相關規定）。
3. 將『報名表』及完稿之論文檔案 (.doc) 郵寄至 jpm@tipm.org.tw。

聯絡方式

主編：林宗嵩 教授

E-mail: 2354lin@cc.hwh.edu.tw

副主編：宋立堯 副教授

E-mail: lysong@ntut.edu.tw

執行編輯：邢志航 助理教授

E-mail: jpm.tipm@gmail.com

Tel: (02) 8212-2000 ext.6798

Fax: (02) 2211-3197

其他相關公告與徵文內容請至台灣物業管理學會網站下載：

http://tipm.org.tw/news_1.html

研究領域與議題

本期刊將刊載「學術研究」及「實務應用」等二類論文，所涵蓋之研究領域與議題如下。歡迎產官學界之專家學者投稿發表相關之研究成果。

- 建築設施之維修與管理
- 不動產經營與管理
- 使用者環境需求與生活服務管理
- 物業人力資源管理與領導溝通技巧
- 物業財務管理與採購實務
- 物業專案規劃與專案管理
- 物業管理自動化實務
- 物業管理最佳實務與個案研究
- 永續建築與實務
- 智慧社區規劃與設計實務
- 健康社區與建築環境品質管理
- 能源管理與資源管理
- 物業服務創新與品質管理
- 物業管理教學、考試、證照制度
- 物業管理相關法規
- 高齡長照議題
- 社區長照管理
- BIM 之運用
- 其他

「物業管理學報」投稿報名表

投稿者填寫欄 (本表為日後聯絡、送審、出版之依據，請以正楷詳細填寫)			
論文資料			
論文名稱	中文 英文		
關鍵字	中文 英文		
作者資料	姓名	服務單位	職稱
第一作者	中文 英文		
第二作者	中文 英文		
第三作者	中文 英文		
(欄位不足時請自行備紙填寫)			
論文類型 (請勾選)	<input type="checkbox"/> 一、「學術研究」論文：遵循嚴謹的科學研究精神之論文；應具有原創性；內容應包含研究背景、研究目的、文獻回顧、研究方法、研究成果與發現、討論與結論、參考文獻等重點。 <input type="checkbox"/> 二、「實務應用」論文：針對物業管理實際個案之管理理念與趨勢、實務操作、方法與技術等，進行解釋或評論之論文，應具有實務應用之價值。		
研究領域 (請勾選)	<input type="checkbox"/> 建築設施之維修與管理 <input type="checkbox"/> 不動產經營與管理 <input type="checkbox"/> 使用者環境需求與生活服務管理 <input type="checkbox"/> 物業人力資源管理與領導溝通技巧 <input type="checkbox"/> 物業財務管理與採購實務 <input type="checkbox"/> 物業專案規劃與專案管理 <input type="checkbox"/> 物業管理自動化實務 <input type="checkbox"/> 物業管理最佳實務與個案研究 <input type="checkbox"/> 永續建築與實務 <input type="checkbox"/> 智慧社區規劃與設計實務 <input type="checkbox"/> 健康社區與建築環境品質管理 <input type="checkbox"/> 能源管理與資源管理 <input type="checkbox"/> 物業服務創新與品質管理 <input type="checkbox"/> 物業管理教學、考試、證照制度 <input type="checkbox"/> 物業管理相關法規 <input type="checkbox"/> 高齡長照議題 <input type="checkbox"/> 社區長照管理 <input type="checkbox"/> BIM 之運用 <input type="checkbox"/> 其他		
第一作者聯絡方式	地址 電話	E-Mail	
著作權	本人同意將本論文授權台灣物業管理學會印行出版。本論文內容若有侵犯他人著作權或商業宣傳之行為本人願意承擔一切法律責任。		第一作者 簽名處
論文是否投稿其它刊物	<input type="checkbox"/> 完全相同內容已投稿其他刊物 <input type="checkbox"/> 未曾投稿其他刊物 <input type="checkbox"/> 部分相同內容已投稿其他刊物		
投稿手續	欲投稿者請至物業管理學報網站 (http://tipm.org.tw/CallforPapers3.html)，下載『投稿須知』、『報名表』及『論文格式樣版』，填妥『投稿報名表』後，連同投稿論文檔案 (MS Word 之 .doc 檔案，格式應符合「學報論文格式樣版」之相關規定)，一起寄發至 jpm@tipm.org.tw 。		
投稿與刊登費用	本學報暫不收取投稿及論文審查費用，但被接受之論文於刊登時需繳交論文刊登費用 (每頁新台幣 300 元)。		
台灣物業管理學會填寫欄 (投稿者免填)			
論文編號	受稿日期		
編審會委員	審查委員		

歡迎報名「2018 卓越建築作品【北部】參訪」

「你用石頭、木頭和水泥為材料蓋了房子及宮殿，那是構造物。但若其中的一些巧思觸動我，讓我覺得很好，很高興，說了：『真漂亮。』這就是建築了。」柯比意如是說。在繁忙的工作裡，保留短短的幾個小時，走，一起看建築去，找尋觸動心靈的建築語彙。

「社團法人中華民國不動產協進會」將於 2018 年 11 月 7 日(週三)舉辦「2018 卓越建築作品參訪-臺北市場次」、11 月 8 日(週四)舉辦「2018 卓越建築作品參訪-新北市場次」的參訪活動。11 月 7 日臺北場次將參訪西門紅樓八角樓、太子學舍-臺大水源舍區、臺北市網球中心，可瞭解古蹟修復及資產活化、建案維護管理的秘訣、運動休閒建築新的設計理念。11 月 8 日新北場次將走訪三峽北大特區綜合行政大樓、將捷 MIT、新北市板橋府中青年社會住宅，親身體驗區域行政大樓如何轉換成親切精巧的 Living Box、住宅建築融入大學校區及特區的綠帶引領出建案簡約律動的風格、社會住宅結合喘息服務及照顧者重返職場就業服務的功能轉換成長照巷弄柑仔店。

◆ 行程【一】2018 年 11 月 7 日(週三) 09:00-17:00 臺北市卓越建築參訪



◆ 行程【二】2018 年 11 月 8 日(週四) 09:00-17:00 新北市卓越建築參訪



2018 卓越建築作品參訪簡章及報名表，敬請【下載】。

2018 卓越建築作品參訪網路報名，【請前往】。

歡迎不動產專業人士或對建築有興趣的先進報名參加。可單獨報名一場次，兩場次同時報名者更可享受優惠。有意願參加者，請於 2018 年 11 月 2 日(週五)之前上網報名或回傳報名表及匯款收執聯至本會，敬請把握機會！

握機會！

本會會員：\$1,800/位/行程，兩個行程優惠價\$3,400/位。

非會員：\$2,000/位/行程，兩個行程優惠價\$3,600/位。

活動洽詢專線：(02)2713-5697。

2018 年 10 月 13 日
社團法人中華民國不動產協進會
<https://goo.gl/x8mWf6>

全台 300 萬租屋族成了俎上魚肉？七張圖讓你一次看清真相

《租賃住宅市場發展及管理條例》在今年 6 月底上路，內政部提出了健全租賃住宅市場外，也希望引導

45 萬戶空間住宅委託服務業經營管理，帶動市場經濟成長。但租屋條例真的能保障全台 300 萬租屋族的

權益嗎？

《天下雜誌》從國內網路流量最高的不動產平台 591 房屋交易網

進行爬梳，在該網站上媒合成交的租屋件數高達 95 萬筆，有 11 萬筆 3 天內就成交，還放在網站上、位處台北市的出租房有將近萬筆，但實際演算後，會發現「台北居愈來愈不易」。

首先是美輪美奐的美屋照可能有時間落差。以刊載的照片而言，常常可見琳琅滿目的廣告照片，好似剛裝潢完工的新屋，但細細檢視網頁背後的原始碼才發現並非如此。

《天下雜誌》整理台北地區的 9,715 筆租屋資料中，有 3 成的照片攝於 2018 年以前，其中更有一半是超過 3 年的舊照。回溯照片的拍攝時間，甚至有 10 年前所拍攝的屋況。

照片可以騙人 有圖也沒有真相

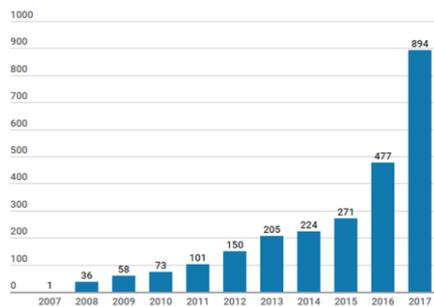
「房東說，照片是用廣角相機拍的，看起來比較寬。」林小姐看著眼前簡陋的屋況，欲哭無淚，照片裡的雙人大床明明就是一張狹小的單人行軍床，「找房子跟相親似的，有圖也沒真相。」

這樣的現象常常讓急於找房的房客，浪費時間去看不符合需要的房子。

內政部地政司科長何圳達表示，《租賃住宅市場發展及管理條例》僅針對租賃住宅廣告中的住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途 4 項「與事實不符」者進行規範，照片時間及屋況品質都沒有明文規定。

這意味著，591 作為租屋平台，只能就此 4 項進行核實，其他均未涉及法律責任。租房的人不能光看照片，還要到實地查看才能確定網站上「美屋」的真假，大幅提高時間成本。

表 1：591 網站上有 3 成的照片攝於 2018 年以前，其中有一半超過 3 年（單位：件數）



資料來源：591 房屋交易網（照片非 2018 年的租屋廣告共 2,490 件）
資料抓取時間：2018.8.13

房東以租屋為業 房源掌握在少數人手中

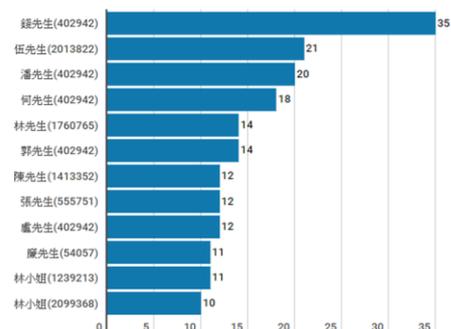
其次是「屋主自租」的房源其實掌握在少數人手中。《天下》發現，標榜屋主自租的房源共有 4,037 件，其中一般住宅僅占 2 成，其餘都是投資型的套、雅房，並以租屋市場中最吸金的「獨立套房」居多。進一步分析，有近百人掌握 3 件以上的屋源，握有 2 件以上者也高達 376 位。

跟著這些人的 ID 一路追蹤，發現即使過濾掉仲介和代理人，仍有 12 個 ID 帳號重複出現在十餘件不同的「屋主自租」案件中，最多者甚至重複出現 35 次，也就是同一帳號可能擁有 35 間房出租。

「因為小房子的租金投報率高到嚇死人！」政大地政系教授張金鶚解釋，一般住宅的租金投報率不到 2%，但被分割成小坪數的套、雅房，投報率至少翻了五倍，「3 戶以上就可以以租屋為業，不用工作了。」

房東是否「以租屋為業」看似無關你我，卻牽涉糾紛發生時的責任歸屬。何圳達提醒，因為網站上「屋主

表 1：591 網站上有 3 成的照片攝於 2018 年以前，其中有一半超過 3 年（單位：件數）



資料來源：591 房屋交易網（括號中為「屋主自租」的 ID）

自租」的物件沒有透過仲介，難被認定為「以此為業」的營業行為，不適用《消費者保護法》，發生租屋糾紛時，房客只能自求多福。

崔媽媽基金會社會事業處處長張艾玲戲稱：「租屋找租屋網，糾紛找崔媽媽」，基金會每年接到約 1,500 至 2,000 通租屋諮詢電話中，以「押金返還」、「房屋修繕」和「欠繳租金和其他費用」為前三名。（延伸閱讀：[租屋族注意！快來看房東有沒有超收押金](#)）

儘管今年 6 月上路的《租賃住宅市場發展及管理條例》針對房東、房客的權利義務進行規範，試圖改變「房東強勢」的市場地位，然而，崔媽媽基金會在 9 月仍經手 200 件糾紛諮詢。

[《未完·詳全文.....》](#)

2018 年 10 月 10 日
記者邱學慈/天下雜誌
<https://goo.gl/2pqMuS>

新北臨門方案 申請至 2018 年 12 月 31 日止

新北市城鄉局提出「臨門方案」，主動全額出資協助老屋辦理建築物耐震能力詳細評估或高氯離子建築物鑑定，現已受理 18 處老舊建築物申請，受理時間至 12 月 31 日止，請對住家結構安全有疑慮的民眾，趕緊把握機會申請。

城鄉局表示，為讓有房屋安全疑慮的老屋，能夠盡快確認建築物的安全狀態，以加速危險建築物改善或重建，市府於 2017 年 3 月提出臨門方案，只要經過房屋健檢結果是第三類

建議立即辦理結構修復的建物，經整合二分之一以上所有權人意願及成立管委會或更新會，即可申請輪派專業評估鑑定單位，協助社區進行檢查並製作詳細評估報告書。

城鄉局指出，目前已有板橋區、中和區、新莊區、五股區、淡水區、蘆洲區、泰山區及新店區共 18 處老屋申請，已有十處老屋陸續完成詳細評估報告，獲知後續改善的建議方案及經費估算。

其中蘆洲區水湳街一處老屋即

是透過臨門方案辦理耐震能力詳細評估得知自身建築物無法僅靠結構補強，現也已經整合全體住戶同意向市府申請防災自治條例辦理重建。

另，臨門方案提供的老屋耐震詳評或海砂屋鑑定，受理期限僅至 12 月 31 日止，希望符合資格者儘速申請，為自己社區安全把關。

2018 年 09 月 27 日

記者潘昱帆、潘鴻志/YAHOO 新聞

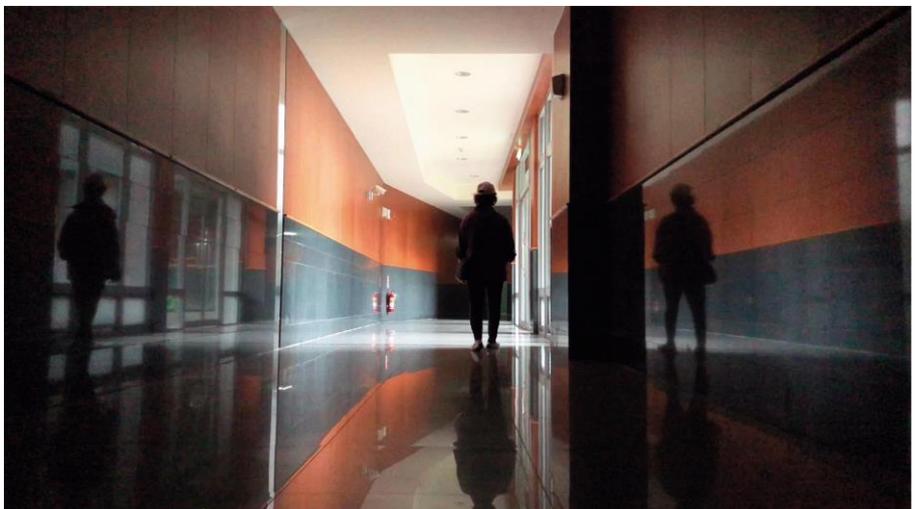
<https://goo.gl/CgY41t>

營造商包商工程款糾紛 苦等 20 年安置宅成爛樓

新北市府為開發三峽北大特區，特別擬定徵收土地的「補償安置計畫」，興建總戶數 396 戶的「北大安置宅」(北大隆恩社區)，並在今年 2 月全面開放入住。歷經 20 年波折的住戶好不容易入住，卻因包商領不到工程款尾款不願維修，讓安置宅成了瑕疵一堆的爛樓，雖然包商認為被營造商坑殺，但受害最深的還是無辜的上千名住戶。

不願善後 問題重重

出面喊冤的是承包新北市三峽「北大安置宅」隆恩社區的小包商，而夾在營造商和包商間的住戶受害更深。這個建案自規劃到興建完工歷經 20 年，期間不斷轉換營造商，即使最後完工，卻殘破不堪，住戶向包商求



影片網址：<https://goo.gl/S4NNxZ>

助改善，包商以營造商未給工程尾款為由不願善後，導致大樓問題重重。

本刊調查，這件建案原本預計在 2015 年可完工入住，但因原營造商發生財務問題及更換施工團隊

等，最後總算在 2016 年底完工、2017 年中進行部分交屋，新北市長朱立倫更與住戶們一起吃湯圓慶祝，入住的住戶笑稱：「和大家當了 20 年的名義鄰居，今天真的看到本人了。」

但民眾入住隆恩社區後才發現，

滅火器早已過期十多年，屋內、中庭等公共設施皆出現龜裂等問題，求助包商卻吃了閉門羹，原來包商在拿不到工程尾款的狀況下，早已不願再做任何工程，住戶自然求助無門。

其中 1 位住戶陳小姐指著被徵收的土地表示：「我原有的房子就在馬路中間，那時候被徵收走了。」望著已經延宕多年才完工的建築物主體，好不容易有了房子卻又有一堆瑕疵，陳小姐只能「望屋興嘆」。

本刊詢問另 1 位不願具名住戶，有關整體居住品質，住戶表示，他住

進新房後就發現鋁窗常常卡住，浴室的抽風機也有問題，整個工程品質很粗糙，若因營造商與包商之間的糾紛犧牲住戶權益，他覺得不應該。

包商自救會會長許瑞騰透露，20 年前因國立台北大學決議遷校至三峽，當時的台北縣政府開始辦理特定區區段徵收開發，並擬定「台北縣台北大學特定區開發工程用地區段徵收拆遷補償安置計畫」，讓三峽鎮公所辦理安置戶的資格審查作業，但因代建房屋、配



剛完成交屋的北大安置宅地板已出現龜裂的狀況。

售土地出現歧異，官民幾無共識而破局。

[《未完，詳全文.....》](#)

2018 年 10 月 06 日

記者李育材 劉修銘 /Mirror Media

<https://goo.gl/gNnuSp>

創新建材打造空間 裝潢不再被侷限

國內外的創新建材技術日新月異，被應用至居家裝潢的範圍越來越廣，諸如環保無毒的多變皮革、吸濕去味的壁面塗料、彈性地坪、外牆翻新材料、預鑄輕質清水模板、抗菌防火壁板、奈米智慧材，使室內空間的各種美好想像得以實現，突破創意設計與生活情趣的陳舊框架。

全球人工皮革大廠三芳化工，近年來將環保無毒的材料創新科技應用在國際品牌鞋材、汽車皮椅內裝、球皮、沙發家具、醫療器材及 3C 產品，創造 1 年百億以上營收，2018 年進軍建材市場，將全新產品 PuzzleWallR(綺麗裝飾材)導入裝潢領域。顏色豐富、質感細膩的皮革，深獲國內外室內裝潢設計師的歡迎。三芳化工將特有的表面變化結合至各式建材板材上，推出令人耳目一新的綺麗裝飾材，可延伸應用到系統櫃、裝

飾壁板、立體雕刻板、皮革拼磚，顛覆以往以傳統木紋為主的單調選擇。

日本創新研發技術 塗料、地坪機能升級

在日本有 30 年歷史的山田宅建集團，透過強大的研發能力，徹底改良設計師因傳統建材侷限而無法表達的設計創意，幫助創造出不同的生活情趣，主力產品包括「室內壁塗專用材料-人氣牆」，適合用於室內客廳及各式臥房的牆面塗裝，可吸除濕氣並調節室內味道，已獲得日本四星認證。

另一項「MPC 多彩彈性地坪」，在施作時減少須拆除舊房磁磚的機率，可直接在上面施工，減少垃圾及拆卸費用，具有高延展性、高強度耐磨特性，抗震不會龜裂，且可依需求

施作特殊圖形或文字 logo。

而「雕塑水泥地坪」具備高度仿真效果，可仿岩石、磚牆、木質、金屬，質感提高，逼真又耐久，施作後維護簡便，避免裝修時購買真實材料的高價與維護風險，適合居家及工商空間使用；「外牆美容翻新材-Senergy」則減少拆除建物原有磁磚的機率，可直接施作於上，減少垃圾產生，更省下拆除費用，內增進口玻璃纖維網底層加固，透過包覆式工法，確保施作建物堅固不會龜裂，外層具有特殊抗污材質，能讓建物長保如新。

[《未完，詳全文.....》](#)

2018 年 10 月 13 日

記者馮牧群/自由時報

<https://goo.gl/Qfuvu5>