



M 電子報

台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 205 期

2020/07/01

社區沒它可不行！北市免費輔導公寓大廈設管委會
老房子新靈魂！結合美食美學「CEO1950 總裁藝文空間」開幕

台北優良公寓大廈評選！報名活動開跑

憂日照權新規衝擊都更 危老放寬以執照掛號日為準

建商擅挖路蓋地下室「全屬違建」 住戶怒：回填恐樓塌

台北市府「關渡平原輔導納管試辦計畫」有新措施

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：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

社區沒它可不行！北市免費輔導公寓大廈設管委會

包辦社區各種大小事的管委會，猶如社區住戶的保母，是不可或缺的重要角色。為落實公寓大廈管理條例之立法目的，台北市建管處辦理「台北市 109 年度輔導公寓大廈成立管理組織計畫」，將免費輔導公寓大廈設立管委會，讓住戶共同打造安居和諧之居住環境。

景文物業管理機構董事長郭紀子表示，一般人其實不太懂管委會的職責，執著在每個月都要繳管理費，認為很浪費錢，而忽略了它存在的重要

性。

郭紀子分析，一個好的管委會承攬多項功能，例如承擔社區共用部分管理、維護、修繕責任、解決共有資產保管使用等公共事務、方便社區進行例行性之消防設備檢修申報與公共安全申報、便於製訂規約及各項管理規章、第一時間公告政府的各項新興措施及福利補助等。建管處指出，即日起至 10 月 30 日止，凡是台北市 2003 年 12 月 31 日前領得使用執照而未成立管理組織之 7 層以上公寓大廈報名申



請，皆可接受免費輔導成立管理委員會，項目包括「公寓大廈法律諮詢」、「召開區分所有權人會議」、「成立管理組織」及「完成公寓大廈組織報備」等內容。建管處處長張明森表示，公寓大廈除了藉由管理委員會維護社區安全，提高附加價值外，本次參加計畫之公寓大廈，不僅免費成立管理組織，且市府各單位對於公寓大廈相關補助款，均以已成立管理組織並報備有案者列優先補助，請符合規定之社區盡快報名參加。

相關資料請至[臺北市建築管理工程處](http://t.ly/FdXE)下載：t.ly/FdXE

2020 年 06 月 25 日
記者呂詠柔 / 好房網 News
t.ly/eSQN

免費成立管委會

名額有限，報名要快！



臺北市109年度輔導公寓大廈成立管理組織

輔導目的

為輔導本市公寓大廈組成管理組織，讓住戶共同打造安居和諧之居住環境，本次參加計畫之公寓大廈完全免費成立管理組織。

輔導對象

92 年 12 月 31 日以前領有使用執照 7 樓以上之公寓大廈

報名時間

自即日起至 109 年 10 月 30 日 (五) 止

服務項目

一、公寓大廈法律諮詢

二、召開區分所有權人會議

三、成立管理組織

四、完成公寓大廈組織報備

成立管理委員會的優勢

除了藉由管理委員會維護社區安全，提高附加價值外，尚可申請本府各項補助：

- 一、老屋健檢-初評免費
- 二、原有住宅無障礙設施改善
- 三、建築物外牆飾面剝落修繕補助
- 四、社區既有建築物改善工程補助
- 五、本府其他機關編列執行之相關公寓大廈補助款項

活動辦法

- 1.請掃上方QRcode，進入「臺北市109年度輔導公寓大廈成立管理組織計畫」頁面申請
- 2.報名及輔導專線：(02) 2212-2248
- 3.臺北市建築管理工程處諮詢專線：1999 轉 2710




老房子新靈魂！結合美食美學 「CEO1950 總裁藝文空間」開幕

台北市文化局辦理「老房子文化運動計畫」，以招標的模式，找有意進駐的業者出資修繕，並以折抵租金的方式回饋業者，歷史建築「中央銀行首任總裁徐柏園官邸」位於新生北路3段62巷24號，由話雨人文生活有限公司經營者吳其峯、王卿夫婦得標進駐，耗時一年多時間、斥資 3000 萬，打造結合美食、美學的生活場域「CEO1950 總裁藝文空間」，於今天

上午正式開幕。

中央銀行首任總裁徐柏園官邸，由企業家丁武始興建，在 1949 年落成，並在 1951 年賣給中央銀行，提供徐柏園居住，2001 年還給中央銀行，台北市文化局在 2006 年認定為歷史建築，後續由文化局辦理老房子文化運動計畫修護。

吳其峯、王卿夫婦在修復老屋時，還拜訪央行首任總裁徐柏園後代、理律

律師事務所創辦人徐小波，他們想深入了解這棟老屋的故事，透過修繕來訴說過去歷史，王卿表示，她常與老屋對話，從中獲取規劃的靈感，雖然修繕不容易，也遇到幾經挫折，但看到成果仍相當感動，她並非以商業做主要考量，而是希望打造成大人的學堂，將美學文化重現在建築中。

徐小波在致詞時表示，他在這間屋子從 10 歲待到 20 歲，如今站在

這裡又回憶到當年的種種，過去很多還有很多官員到這棟屋子開會，包含前台灣省糧食局長李連春，這棟屋子見證台灣金融史，未來他將成為CEO1950 總裁藝文空間的常客，沒事就會過來走走。

「CEO1950 總裁藝文空間」今上午正式開幕，台北市長柯文哲、副市長蔡炳坤受邀出席。蔡炳坤受訪表示，老房子文化運動計畫在台北市逐漸成熟，陸續可看到新舊融合的文資建築，用修繕費折抵租金的方式，業者負擔不會太大，又能讓有故事的房子得以修繕保留，開始有越來越多的企業願意加入文化保存工作，成為公私合力的典範。

台北市文化局副局長田瑋補充說明，台北市目前有 13 間透過「老房子計畫」已開始營業、17 間正在修復中，在選擇經營團隊時，主要考量是要了解文化歷史脈絡，是否在修復後能訴說老屋故事。

「CEO1950 總裁藝文空間」邀請旅法主廚嚴選在地食材，設計多款美味饗宴，更邀請青島文化制作進駐選書，不但會定期舉辦音樂會，也將推出生活美學系列講座、公益展覽、免費老屋導覽等。



「CEO1950 總裁藝文空間」外觀。(記者簡榮豐攝)



「CEO1950 總裁藝文空間」今上午正式開幕，台北市長柯文哲、副市長蔡炳坤受邀出席。(記者楊心慧攝)

2020 年 06 月 20 日
記者楊心慧 / 自由時報
t.ly/piSE

台北優良公寓大廈評選！報名活動開跑

為透過居民自主積極參與社區管理維護工作，發揮公寓大廈規劃及設計功能，透過良好的居住環境，美化生活空間。台北市建管處希望藉由評選表揚其「用心維護管理」的社區，

喚起全體市民之共鳴，大家一起為台北打造為世界級都市。

建管處處長張明森指出，本活動為了使民眾能善用社會資源，為社區創造更美好的生活環境外，首次邀請

2019 年得獎社區進行心得分享，希望能將成功的社區經驗傳承分享給其他社區。市民只需至「台北市建築管理工程處網站」(業務綜合查詢>宣導專區>優良公寓大廈評選活動

>2020 年度優良公寓大廈評選活動)，即可透過線上平台點閱相關影片，歡迎市民、社區及相關從業人員自行上網觀看。

此外，2020 年度優良公寓大廈評選活動評選類組分為小型住宅社區組、中型住宅社區組、大型住宅社區組、商務大樓組、風華再現組及社會住宅組等 6 類組，另設有 12 項主題特色獎，總獎金高達 60 萬元，歡迎有興趣社區於 7 月 10 日前親送或掛號郵寄(以郵戳為憑)至台北市信義區市府路 1 號市政大樓南區 1 樓公寓大廈科，或桃園市桃園區廈門街 6 號 2 樓宜展公關顧問公司武炳昌先生收。若採掛號郵寄，請於外箱或外信封註明「台北市 2020 年度優良公寓大廈評選活動報名小組」收。若有相關問題，請撥打洽詢專線 0986-103-683 或 03-3366-127 分機 31，或參



台北市 2020 年優良公寓大廈評選活動總獎金 60 萬元！報名活動開跑

見建管處網站「宣導專區」>「優良公寓大廈評選活動」，可下載報名相關資訊。

相關資料請至[臺北市建築管理工程處](http://www.taipei.gov.tw)下載：t.ly/FdXE

2020 年 06 月 29 日
記者林湘慈 / MyGoNews
t.ly/zywO

憂日照權新規衝擊都更 危老放寬以執照掛號日為準

內政部日前宣布日照權新規將於今年 7 月 1 日正式施行，超過 21 公尺、約 7 層樓的鄰近住宅區建築物，必須留給鄰近區域冬至日 1 小時以上的有效日照。對於新建築法規是否會造成危老重建案適用疑義，內政部也發文釋疑，放寬以建造執照掛號日為建築法規的適用日。

為促使台灣各地老舊建築物加速重建，提升建築安全與生活品質，106 年 5 月 10 日訂頒「都市危險及

老舊建築物加速重建條例」，期望能藉由各項獎勵與補助機制，讓小規模基地、有重建需求的建築物可透過簡便的審查程序完成重建。

另外 106 年 12 月 21 日增修的「建築技術規則」建築設計施工編第 39 條之 1，則修訂建築物應檢討冬至日照陰影的範圍及採光等相關規範，不過考量減緩對於市場上整合中的建案，以及都市更新案件所帶來的衝擊，也給予緩衝實施時間，訂於今年 7 月 1 日

施行。

內政部指出，為保障危老申請案權益，針對在今年 6 月 30 日前已申請危老重建計畫者，放寬於同日前，得以另外依據建築法掛號申請建造執照，並以申請案的建造執照掛號日，為建築法規的適用日。

2020 年 06 月 29 日
記者王惠琳 / 好房 News
t.ly/G7uR

建商擅挖路蓋地下室「全屬違建」 住戶怒：回填恐樓塌

新北市汐止區有戶社區，有住戶不滿建商在其中兩棟建築物間的道路下方，擅自開挖作為社區地下室使用。新北市政府表示，已要求開發商依規定恢復道路原狀，並依結構技師鑑定施工，以維護社區建築物安全；另外，工務局也要求建商須與住戶充分溝通後才能動工。

據了解，該社區為新台五路上的活力 Double，社區內的中庭屬國家道路，但開發商三圓建設竟在道路下方自行挖掘地下室，擬蓋游泳池等公設，且該建商還將該道路以容積移轉方式捐贈給市府。

在這些地下公設被認定是違建後，建商計畫將挖空的部分全數回填，但住戶表示，社區已請結構技師做專業評估，指出回填可能會有房屋倒塌的風險，建議做結構補強。但建商卻在近日告知住戶，將舉行回填的說明會，讓住戶氣炸，直呼根本罔顧住戶的生命安全。

對此工務局表示，去年 6 月時就接獲民眾舉報，市府嚴正要求該建設公司，必須將道路下方被挖空部分回填，恢復道路使用，取消容積移轉獎勵，並呼籲建商善盡社會責



位於汐止新台五路的活力 Double。圖 / 翻攝 Google Maps

任、顧及企業形象。

工務局進一步說明，該計畫道路補強鑑定，已由業者提送專業技師公會審查在案，且道路回填施工計畫書，也須經專業技師公會審查，完工後必須經專業技師公會確認才能使用。

最後工務局也強調，維護公共交通係建築法明定，要求三圓建設在充分和住戶說明溝通後，儘速將計畫道路恢復原狀還路於民。

2020 年 06 月 28 日
記者呂詠柔 / 好房 News
t.ly/F0dN



社區兩棟建築物間計畫道路被建設公司做容積移轉。圖 / 新北市政府提供

台北市府「關渡平原輔導納管試辦計畫」有新措施

台北市政府於 2020 年 1 月 1 日起受理關渡平原違建及違規使用業

者申請「台北市政府關渡平原輔導納管試辦計畫」，於 2020 年 6 月 30 日決

議將修正試辦計畫內容，包含延長申請期限及納管期限、取消收取保證金



台北市政府「關渡平原輔導納管試辦計畫」延長申請期限與納管期限 並取消收取保證金

之規定以及修正納管對象等內容，將於修正後另案公布。

台北市政府表示，試辦計畫申請期限原為 2020 年 6 月 30 日，關渡平原違建及違規使用業者經市府清查約為 355 家，目前已有 164 家業者提出申請。市府於試辦計畫公布後，民眾及民意代表多次反應試辦計畫申請時程及納管時程過短希望延期、收取保證金不合理，以及改善消防及建築公共安全需付出成本及改善時間等意見；市府也因應肺炎疫情趨緩，辦理大型說明會解禁，於 2020 年 6 月 24 日於北投區公所辦理座談會聽取民眾意見，經綜合考量民眾意見及市府團隊評估討論後，將作出延長申請及期限、申請業者免繳納保證金等相關修正。

都市發展局表示，原訂於 2020 年 2 月 4 日舉辦地區說明會因疫情因素取消，市府於大型說明

會解禁後，於 2020 年 6 月 24 日至當地召開大型座談會，故考量因疫情影響之間隔，延長計畫申請期限至 2020 年 12 月 31 日，延長 6 個月。

而納管期限部分，原為配合國土功能分區檢討至 2022 年 12 月 31 日，惟因中央修正國土計畫法後，國土功能分區延長至 2025 年公告，故配合國土功能分區公告期程，調整納管期限自 2022 年 12 月 31 日展延至 2025 年 12 月 31 日，延長 3 年。

另民眾反應繳納保證金造成納管負擔意見，市府也考量業者申請納管尚需支付其他成本，如污水處理設備、公安、消防安全簽證等費用，故為減低業者納管成本，提高納管誘因，擬修正試辦計畫免收保證金。原收取保證金是為了作為改善業者造成污染未於期限改善，得動用保證金改善，經評估該部分亦可由相關法令處理，似無須透過保證金重複規範。

至於已經繳納保證金取得納管資格的業者，市府將於公布修正計畫內容後全額退還。

此外，民眾反應於關渡平原作農藝及園藝業、溫室、農業倉庫等使用，不清楚是否需申請納管部分，都市發展局表示，試辦計畫原要求屬於違建及違規使用皆需辦理納管，經研議農藝及園藝業等使用已符合台北市土地使用分區管制自治條例規定，其違建部分則可回歸「台北市關渡、洲美、社子島等長期禁限建地區本府規劃開發前違建暫行查報作業原則」辦理，故後續將修正試辦計畫，將符合土管的農藝、園藝業違建免申請納管。

至有關民眾反映建築公共安全簽證及改善費用過高部分，經檢討後將修正營業場所屬(B 類以外)需辦理違章建築公共安全檢查簽證及申報，惟執行有困難者，得提出替代方案報請建管處並召集相關專家學者或專業檢查機構審查通過者，准予納管。

都市發展局表示，市府將於 2020 年 7 月底擇期再至地區召開說明會，並預計於 2020 年 8 月將試辦計畫內容修正後公告。至 2020 年 12 月 31 日前，市府仍將持續受理業者申請試辦計畫內容，請符合資格之業者於 2020 年 12 月 31 前向台北市政府申請掛件。

相關資料請至 [臺北市府都市發展局](http://www.taipei.gov.tw) 下載：t.ly/0GDg

2020 年 07 月 01 日
記者林湘慈 / MyGoNews
t.ly/V1nK