

112 年台中樂居學堂公寓大廈法令推動說明會 開始報名囉

112 年度 台中樂居學堂-北屯區場-座無虛席

112 年台北市免費輔導成立公寓大廈暨法令說明會 最後一場

社區管理費「月收 74 萬」月開銷仍透支 10 萬

桃園社宅包租代管 弱勢房客加碼補貼

住戶頻頻欠繳管理費 管委會如何反制？

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

112 年台中樂居學堂公寓大廈法令推動說明會 開始報名囉

公寓大廈法令知識大補帖，
等你來進補

學堂梯次及地點：

112 年 7 月 2 日(日) 北屯區

公所順心福活動中心(臺中市
北屯區旅順路二段 78 號 3
樓)

112 年 7 月 9 日(日) 西屯區

公所 4F 會議室

112 年 7 月 16 日(日) 太平區

公所 3F 會議室

112 年 7 月 23 日(日) 西區公所

4F 禮堂

112 年 8 月 6 日(日) 南屯區公所

5F 演藝廳

受理申請方式：線上填寫報名

[https://docs.google.com/forms/d/1lhA-](https://docs.google.com/forms/d/1lhA-eJPc_5hcGZsmdeV84ntXKjd0WKU)

[eJPc_5hcGZsmdeV84ntXKjd0WKU](https://docs.google.com/forms/d/1lhA-eJPc_5hcGZsmdeV84ntXKjd0WKU)

[A12xQNiFXg7s/viewform?edit_re](https://docs.google.com/forms/d/1lhA-eJPc_5hcGZsmdeV84ntXKjd0WKU)

[quested=true](https://docs.google.com/forms/d/1lhA-eJPc_5hcGZsmdeV84ntXKjd0WKU))

授課主題：

1. 消防、環保及都市發展相關法令說明

2. 宣導公寓大廈相關補助計畫

3. 兒童及老人防墜設施設置規定

凡報名且到場參加皆頒發結業證明

主辦單位：臺中市政府住宅發展工程處(地址：407662 臺中市西屯區文心路二段 588 號)。

活動諮詢：0966-558-466 林小姐。



2023 台中樂居學堂 公寓大廈 法令推動說明會

法令推動說明會

日期/時間

地點

7/2(日)13:00-17:00 北屯區公所順心福三里活動中心

7/9(日)13:00-17:00 西屯區公所4F會議室

7/16(日)13:00-17:00 太平區公所3F會議室

7/23(日)13:00-17:00 西區區公所4F禮堂

8/6(日)13:00-17:00 南屯區公所5F演藝廳

活動洽詢：0966-558-466 林小姐

報名請掃描右下角QR CODE

結業證明以報名表單上姓名製作發放

指導單位：台中市政府都市發展局

主辦單位：台中市政府住宅發展工程處

協辦單位：台中市北屯區/西屯區/太平區/西區/南屯區公所

承辦單位：社團法人台灣物業管理學會



網路報名



公寓大廈資訊群

廣告



臺中市政府
住宅發展工程處
Taichung City Government Housing Development Department



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

112 年度 台中樂居學堂-北屯區場-座無虛席



112 年台北市免費輔導成立公寓大廈暨法令說明會 最後一場

公寓大廈法令知識大補帖，等你來進補，最後一場！

📍學堂梯次及地點：

- 112 年 7 月 7 日(五) 臺北市非政府組織(NGO)會館 演講室(地址：台北市中正區青島東路 8 號)

📄受理申請方式：線上填寫報名

(<https://docs.google.com/forms/d/15EEUU2zfOPyhwBLV59BxLHTrm6Yw0t4XQJRIEagcYX0/edit>)

📖授課主題：

- 成立社區管理組織及相關籌備程序
- 組織報備文件製作及線上報備教學
- 自殺防治守門人課程

📄凡報名且到場參加皆頒發結業證明

📄主辦單位：臺北市政府建築管理工程處

📄承辦單位：社團法人台灣物業管理學會

免費成立 管委會 每場次名額僅限50人!

臺北市 112 年度 輔導公寓大廈成立管理組織
法令推動說明會報名



場次	時間	辦理場地
1	112 年 05 月 26 日(五) 13:30	臺北市孔廟劇院 (臺北市大同區大龍街 275 號)
2	112 年 06 月 02 日(五) 13:30	臺北市孔廟劇院 (臺北市大同區大龍街 275 號)
3	112 年 06 月 09 日(五) 13:30	臺北市地政講堂 (臺北市文山區萬隆街 47 之 12 號 2 樓)
4	112 年 06 月 16 日(五) 13:30	臺北市青發家教中心 6 樓大型研討室 (臺北市中正區仁愛路一段 17 號)
5	112 年 07 月 07 日(五) 13:30	臺北市非政府組織(NGO)會館 演講室 (臺北市中正區青島東路 8 號)

項目	時程	場次(2)(4)(5)上課內容	主講人	場次(1)(3)上課內容	主講人
1	13:30 - 14:00	報到		報到	
	14:00 - 14:50	成立社區管理組織及相關籌備程序	郭紀子	成立社區管理組織及相關籌備程序	郭紀子
	14:50 - 15:00	中場休息		中場休息	
2	15:00 - 15:50	組織報備文件製作及線上報備教學	林祥清	組織報備文件製作及線上報備教學	林祥清
	15:50 - 16:00	中場休息		中場休息	
3	16:00 - 17:00	自殺防治守門人課程	游川杰	凝聚社區共識及社區營造	林宗嵩
	17:00	賦歸		賦歸	

• 姓名：_____ • 職稱：_____ • 性別：_____

• 聯絡電話：_____ • E-mail：_____

• 社區戶數：_____ • 是否已成立管理組織：是 否

• 社區地址：_____

• 參加場次日期(可複選)：第一場 05/26(五) 第二場 06/02(五) 第三場 06/09(五) 第四場 06/16(五) 第五場 07/07(五)

1. 掃右上角 QRcode「臺北市 112 年度輔導公寓大廈成立管理組織 法令推動說明會」頁面申請
2. 報名及輔導專線：(02)2212-2248(林小姐)
3. 臺北市建築管理工程處諮詢專線：1999 轉 2210(呂先生)

社區管理費「月收 74 萬」月開銷仍透支 10 萬

社區的管理費每個月要繳多少，才能收支平衡呢？一位住在新北市淡水老社區的住戶表示，社區每個月固定開銷要 84 萬，但收入只有 74 萬，透支十萬，等於陷入破產危機中，其中開銷最大的就是人力成本，對此，物業管理專家表示，其實這個社區已經將開銷壓得很低，如果被管委會偷灌水，可以要求他們公布支出明細。

買房不僅得揸房貸，每個月還要數千塊的管理費，就有網友哀號，位在淡水的老社區，管委會列出公告，每個月開銷將近百萬，住戶表示，他們社區共有 180 戶，平均每戶收四千元，總收入 74 萬，但每個月固定開銷。

包含物業人力 40 萬 5 千元，水電費維護 12 萬，送住戶去捷運站的社區巴士 12 萬 3 千元，還有園藝修剪等其餘費用，總共開銷 84 萬，入不敷出，每個月都得透支 10 萬以上，這開銷到底合理嗎。

東森新聞記者趙翊絜：「依照



社區的固定支出，包含人事成本，公共區域的水電，還有環境維護，但是要注意，總支出不可以超過收入的一半，另外還要提撥兩成的，管理費支出到公共基金，這樣才能避免出經費不足的情況發生。」

該名住戶分享，光是社區，就有 2 位行政人員，以及 6 位保全，其他網友看了發問，園藝 1 萬 8 千元，花少有多到這程度嗎，還有人說，基本維護材料，不是實報實銷嗎，更有網友認為，管理委員會無法開源，只好節流。

台灣物業管理學會理事長郭紀子：「財務支出狀況，看不出有任

何不正常的地方，也看不出有所謂管委會灌水的情形，在財務經費嚴重不足的狀況下，還要請那麼多的保全以及物管人員，以及社區的巴士是否有必要繼續維持。」

專家表示，其實國內每個社區，都面臨瀕臨破產的問題，只要提到漲價，影響荷包，大部分都不願掏錢，律師則說，可以要求管委會，公布支出收據，才能夠解決問題。

2023 年 06 月 18 日

東森新聞

bit.ly/3pFSikm

桃園社宅包租代管 弱勢房客加碼補貼

磨咖啡豆、煮咖啡，房客林省佑一早載太太去上班，回到家很放鬆，他租的這間是政府推的

社宅包租代管房子，大約 30 坪左右，有專業物業管理公司管理，水龍頭、水管還是燈泡壞了，拍個照

傳群組，馬上有人來處理，住了一年他很滿意。

林省佑說：「以前是自己租屋，都



要自己去接洽。現在有群組、LINE 可以隨時溝通，很方便呀，而且都會馬上來處理。」

房東袁子蓉也表示，「房客可能會有小維修，像是水管破裂、漏水或是更換電燈這樣，正常我們要下班才能來處理，但是管理公

司可以即時處理。」

桃園 2017 年開辦包租代管計畫，3 年一期，到目前為止，已經成功媒合愛心房東和弱勢房客 6994 件，目前委託 8 家業者提供租賃服務，協助房東包租代管服務和多項稅捐減免，也幫忙房客申請

300 億元中央擴大租金補貼。

桃園市住宅發展處科長王基政指出，「如果符合補貼資格，最高可以享有 5000 元的租金補助，如果有弱勢資格，包含社會弱勢加碼 1.2 倍、新婚家庭加碼 1.3 倍、經濟弱勢可以加碼到 1.4 倍。」

住宅發展處表示，包租代管計畫除了提供房客租金補助、針對弱勢戶加碼補貼，房東也可享每年 1 萬元修繕補助費、居家安全保險費 3000 元及稅賦優惠，就是要鼓勵房東釋出空屋，同時讓房客也享有安全居住權。

2023 年 06 月 23 日
記者詹淑雲 / YAHOO 新聞
bit.ly/44rrgMC

住戶頻頻欠繳管理費 管委會如何反制？

先前「5168 實價登錄比價王」曾發布一篇圖文，大致讓大家了解管委會組織成員及相關職責等基本知識，管委會不僅管事、管人，還要控管住戶繳交龐大的「管理費」。前些日子，小王在逛臉書社團時，發現了一起爭議事件，讓外送員們「拳頭都硬了」！

日前，在新竹縣竹東鎮一處擁有 500 多戶的大型社區「凱旋大地」，因管委會張貼的一紙公告，引爆外送員怒火直喊：「以後別想有人幫你們外送！」網友看了公告內容更大酸：「難道連坐計程車

小王報你知

社區新收費外送員怒了

為簡化車輛免下車登記 自5月起外送員需年繳 150元管理費

管委會
某些人決定

不合理拒送！

5168 實價登錄比價王

歡迎轉載並標明圖像出處為5168實價登錄比價王

進去『貴社區』，都要繳交管理費嗎？」

事發起因，該社區管委會以「簡化車輛免下車登記」為由，原訂自 5/1 始規定外送員需備妥行照，至該社區的管理中心登記，並年繳 150 元管理費。

這筆費用不但引起外送人員強烈不滿：「一單才收多少錢，一年就要繳 150 元給這個社區，非常不合理。」就連住戶也怨聲載道，有人上網親自回覆，直指「一切都是管委會某些人的決定。」

經媒體報導炎上後，眼見一發不可收拾，該社區管委會主委出面澄清表示：「是總幹事將『工本費』，誤植為『管理費』，讓外界產生誤解和聯想，後已撤下公告。」但外送員與網友似乎不領情，Google 地圖評論早已被「點油作記號」；更有社區住戶再求饒：「拜託各位外送大哥大姐，別再棄餐，沒有要收管理費了，一直重新配對是在幹嘛啦！」字裡行間，顯見住戶無奈心情。

話說回來，「管理費」的比例拿捏，多少才合理？哪些名目應該增收？除應在區分所有權人會議表決以外，在在考驗管委會與住戶的智慧，對外、對內皆是如此，否則也不會發生上述的爭議事件，鬧到大家都不愉快，甚至被外界懷疑是否有「巧立名目」之嫌。

「管理費」的本質，簡單來



說就是「使用者付費」。住戶每月定期繳納的一筆費用給管委會，管委會再藉此妥善調度費用，並由管委會成員於每期公布相關收據清單，告知住戶相關費用的使用情形。但如果不巧，社區中偏偏有那麼少數幾個，比較「鴨霸」的住戶，以各種理由拒絕繳納管理費，這其實是不行的。

社區環境的修繕維護，須仰賴住戶每月所繳的管理費以支應社區的「經常性支出」，例如水電費、垃圾清運、物業管理、設備維護修繕或保全公司費等，無非是希望能提供社區住在公設使用上，及維持社區一定水準的居住品質。若是有人耍賴不繳，管委會可翻找《公寓大廈管理條例》，以此反制欠繳管理費的住戶。

「事在人為」這四字說來簡

單，卻帶出多少曾任職或在職的社區管委會幹部，心中窩藏已久的辛酸。自己同樣也是該社區的成員之一，不論是經過大家票一致投票的人選、或社區住戶採輪流任職，管委會受制於《公寓大廈管理條例》，不得不承擔相關管理責任與義務。

假如社區維持一片祥和，鮮少有人惹事生非，管委會得以輕鬆運作，實屬難得；然而，事與願違，往往有人的地方，難免產生糾紛。

無論是上下樓孩童跑跳、寵物吠叫引起居住安寧、社區空地被人停放汽機車等問題，都須經管委會與住戶一同討論解決辦法。

[《未完，詳全文.....》](#)

2023 年 06 月 23 日
E. Grey/VOCUS
bit.ly/3O0gurj