



**M 電子報** 台灣物業管理學會

第 282 期

2023/09/15

Taiwan Institute of Property Management

有家歸不得！住戶違反社區看屋規定 「管委會開大絕伺候」

危老都更建商良莠不齊 技師：應設資訊平台把關

北市修訂「損鄰規定」建商、營造廠、下包廠商資訊全都露

臺灣社會住宅展《我們+》團體導覽預約

驚奇：一個多元的物業時代——2023（成都）現代物業發展論壇

外牆維護系統：美容—奈米光觸媒

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](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 有家歸不得！住戶違反社區看屋規定 「管委會開大絕伺候」

社區有住戶把房子出租，因為要換房客找來仲介幫忙帶看，但卻因為違反社區管委會的看屋規定，直接把屋主手上的所有進出感應磁扣註銷，氣得住戶上臉書社團踢爆「他們有權做到這樣嗎」？原 PO 內文中提到，因為仲介沒有注意到社區公告，結果管委會說他們沒有遵守規定，就把手上的所有磁扣註銷，「連不是仲介手上的磁扣都被註銷」，讓原 PO 很無奈。據該社區公告



仲介相關帶看管理辦法指出，屋主、業者進入社區須到管理中心辦理，登記鑰匙、預約費、委託（授權）書，並附上相關身分證，每次申請預收 300 元，特約廠商則收 200 元。

針對看屋時段當事社區也有規定，限定每周六、日上午 9 點到 11 點、下午 2 點到 4 點，其餘時間不得進入社區進行任何相關房屋處理，若違反規定業者將 3 個月禁止到社區服務，屢勸不聽者更將永久禁看。社區管委會強硬規定引發網友熱議，「這是什麼規定？要求登記是應該的，憑甚麼限制時段與人數」、「又是一群自以為當上管理委員就得天下的蠢人」、「強制罪，很呆的管委，觸法還不自知」、「註銷你的磁扣讓你無法進入你房子？哪來這麼大的權力」、「非常有問題的管委會，1、酌收 300，有沒有發票收據。2、特約廠商 = 特約圖利。誰給的勇氣？3、不論你有沒有繳管理費，都不能鎖卡」。睿均國際法律事務所律師游嶸彥表示，

原則上，依公寓大廈管理條例第 23 條規定，如果社區依照公寓大廈管理條例，以社區區分所有權人會議決議，將特定管理方式及約束住戶事項明文記載於社區的規約中或授權管委會制定相關管理辦法時，住戶即有遵守之義務，但相關之規定或辦法仍須符合比例原則，且不得違反法律強制或禁止規定，或背於公共秩序或善良風俗。游嶸彥分析，此案例中社區雖然可以規範仲介帶看房屋時，應遵守之規定及程序，但相關違反之效果是將該住戶中所有磁扣均予取消，倘此舉造成住戶無法使用房屋，即有可能被認定是侵害該住戶的房屋所有權，此時規約之約定亦有可能遭認定不符合比例原則或是背於公共秩序或善良風俗，而不能拘束住戶。游嶸彥建議，被妨害的住戶自得依民法第 767 條第 1 項中段之規定，請求除去該妨害，並於「民法第 197 條所定期間」以及合於民法第 215 條「不能回復原狀或回復顯有重大困難要件」時，於民法第 216 條所定範圍內，向加害人請求實際損害及

所失利益之損害賠償，或可依土地及建物申報等價格，估算使用房屋租金收益損害，並據以請求損害賠償。

針對管委會收取帶看費用是否要報稅？台灣物業管理學會理事長郭紀子表示，管理委員會向住戶收取公共基金及管理費，支付共用部分及約定共用部分之修繕、管理、維護等費用，所出具之收據因不生對外權利義務關係，免納印花稅。管理委員會若無其他任何營利收入，則以管理委員會名義設立專戶儲存公共基金或管理費用之孳息，准予免納所得稅並核發免扣繳證明。至於如按次或計時收費，收費對外營業者，依營業稅法第 1 條及第 3 條第 2 項規定，係屬銷售勞務範圍，應依同法第 28 條規定辦理營業登記並依法課徵營業稅。管理委員會銷售貨物或勞務，其平均銷售額若每月未達新臺幣 20 萬元者，得申請免用統一發票。

2023 年 09 月 03 日  
記者黃暉迪 / 好房網 News  
[bit.ly/3sScBfQ](https://bit.ly/3sScBfQ)

## 危老都更建商良莠不齊 技師：應設資訊平台把關

近年政府大力推動危老都更，因容積獎勵龐大，營造業紛紛搶食大餅，但施工品質卻良莠不齊，令人擔憂，很多建案緊臨民宅施工開挖，一旦支撐失敗即發生意外。台中市土木技師公會

監事林鴻直言，隨危老都更案增加，預料這種意外仍會持續出現，建議政府應嚴格把關，讓不良建商的資訊透明化。

林鴻舉例，曾有參與危老都更的住戶，向政府相關單位反映損鄰日益

嚴重的問題，該機關就要求負責該工地的建築師回報，但建築師為法定監造人，若受建商壓力，可能偏向以大事化小的態度處理，所以提出非利害關係的回覆，住戶的反映就石沉大海。

林鴻建議，當損鄰事件發生，住戶

投訴無門時，應由公正第三方專業來鑑定，摒除建商與建築師的利害關係、讓營建品質回歸專業；民眾挑選建商時可挑選具有履約保證的建商，以保障自身權益，一旦發生不幸工程災害時才能獲得賠償。

林鴻指出，政府規定基地開挖一定要做鄰房現況鑑定，注意建商是否委託土木結構技師親自到鄰房住戶家拍照、量測房屋相對位置及傾角等，這時住戶盡可能配合，住戶的鄰房現況鑑定資

料要完整才有保障，同時施工期間也要注意自家旁的道路有沒有出現裂縫，地面有沒有冒水等問題，有發現就要立即告知建商。若建商不理會，可以直接找各縣市土木結構技師公會做房屋鑑定。

林鴻認為，危老都更建商發包給營造廠施作建案，因建商會委託不同的營造廠商去施作工程，同一家建商有可能蓋出品質不同的建案，因此品質良莠不齊，民眾有知的權利，建議政府設立資訊平台，將建商跟施工營造廠商的品質資訊

透明化，可確實把關安全。

台北市土木技師公會副理事長蘇模原則表示，查詢建商的資本額也是重要的指標之一，了解建商的規模，才能避免建商倒閉。但危老都更建商會很難比對，除了坪數分回比例外，還要考量建材；他說，自己會給業主一個觀念，結構體安全才是最重要的。

2023年09月10日

記者張妍臻、游念育 / 中時新聞網  
bit.ly/45SRnNr

## 北市修訂「損鄰規定」建商、營造廠、下包廠商資訊全都露

「基泰大直」工地損鄰事件，涉及損壞權責及公共安全，因認定均由工程監造建築師及承造專任技師判認，恐有公平性疑慮部分，建管處表示，將立即啟動修訂《臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則》，研議將第三方公證單位納入安全判定機制，另為加強建築工程結構規則，也同時研議增加建築工地納入結構外審、施工計畫外審之範圍，以提升施工工地安全。建管處虞積學處長同時表示，為防止建商及施工承商因損鄰使民眾權益受侵害，後續將公開本市損鄰事件建商、營造廠及下包廠商之相關資訊，以供民眾檢視。

建管處進一步表示，今起，已針對本市施作連續壁中及開挖



中工地，委託四大專業技師公會全面清查，評估工地有無安全之虞，並於本周檢查完畢，若是有公安疑慮，將勒令立即停工，並進行改善；後續將擴大每季對施作連續壁中及開挖中工地全面清查，同時並提高抽查頻率，以增加開挖作業之

安全性。

有關施工中監測報告，建管處表示，已於 8 日正式發函要求建商於 11 日前提供，目前已先行收到 8 月 1 日至 9 月 6 日的監測報告電子檔，目前持續要求建商提供完整報告，收到完整監測報告後將送專業

公會進行判讀，若有違反相關規定之情事，建管處立即將相關人員依規定移送懲戒。

2023年09月11日  
記者黃芸涵 / 好房網 News  
bit.ly/48s4WoW

## 臺灣社會住宅展《我們+》團體導覽預約

活動日期：2023/09/23~10/01

活動時間：10:00 ~ 18:00

地點：臺北市松山文創園區北向  
製菸廠

開放報名：2023/09/05~09/23

活動費用免費活動

活動簡介

本展覽《我們+》分為四大展區，以倡議、實踐、趨勢以及生活為主題，帶領民眾了解社會住宅如何成為台灣重要議題、實際興辦情形、各縣市社宅的環島布局、規劃設計及營運管理特色；希望傳遞社宅不只是社宅，而是各個生活面向的總和，也是未來「可以這樣好生活！」的新選擇。

本展覽開放團體導覽預約，請填寫預約表單，本中心承辦人員將與您聯繫確認導覽場次後，寄送報名成功信件即預約完成。

《我們+》期待與您相見！

展覽官網

<https://livingasone.hurc.org.tw>

/

活動報名：

<https://www.hurc.org.tw/apply>

[Detail?course\\_uid=116](https://www.hurc.org.tw/apply/Detail?course_uid=116)



## 驚奇：一個多元的物業時代 —2023（成都）現代物業發展論壇

2023年9月7日-8日，由現代物業雜誌社主辦，學會協辦2023(成都)現代物業發展論壇（第26屆）“驚奇：一個多元的物業時代”研討會在成都圓滿舉辦。

舉辦期間國際交流委員會高金村主任委員、蔡妙能常務理事、陳品峰理事、徐春福監事伉儷及易永秋會員參加並發表演說。

從2007年首次舉辦至今，現代物業發展論壇已進行了二十六屆。論壇緊扣當下時代命題，是中國乃至亞太地區物業管理行業極富代表性的“頭腦風暴”。2023年“多元的物業時代”的主題無疑是鮮明而具有劃時代的意義，向與會者們呈現了：

中國社會基層治理中的社區物業管理，從結構到模式，從制度到實務，所必須接納的新主張！

AI技術引領下的科技創新，給物業管理帶來的深層變革；

以物業使用人需求所定義的設施管理，致以環境、能源、設施設備全生命週期管理的豐富內涵；

城市物業服務，不僅僅是概念，基於開放社會的綜合治理和有序連結；

物業管理產業鏈，由集成服



務商合力助推的現代服務業，有厚度才有高度。

現代物業雜誌社社長、雲南省物業管理行業協會會長宋有興在開幕致辭中提到，最近幾年，部分省、直轄市、省會城市等，陸續開展了地方性物業管理規定（條例、辦法）的修訂工作，隨著《民法典》的實施，結合國務院《物業管理條例》，以及本地物業管理行業發展的需要，及時更新、修訂、制定地方性行政法規，對現實工作具有積極的意義。

並提出各地物業管理辦法（條例）修訂中需要注意的幾個問題，同時從“物業管理”和“物業服務”專有名詞的正確使用；“物業服務人”和“物業管理團隊”從業人員主體名詞的正確使用；物業管理區域儘量從小原則進行劃分劃定；釐清物業管理的邊界；物業管理的價值認同等，拋出問題、引發思考。

[《未完·詳全文.....》](#)

2023年09月12日

現代物業雜誌

[bit.ly/3PkTtPi](http://bit.ly/3PkTtPi)

## 外牆維護系統：美容—奈米光觸媒

曾經有客人問我，洗外牆可以保固乾淨多久？一時語塞，是的這是一個大哉問？

當然客人有權這樣問，我只能說不保固，條件是取決於外在污染環境，所以想要日日新的話，就必須引進機能性塗料。

因緣巧合在 2008 年引進奈米光觸媒施塗於玻璃表面，形成奈米級的表界面，空氣中的懸浮微粒附著的機會，幾乎等於零。但因外牆玻璃表界面受大氣霧霾 ( Smog ) 的污染，反射能量還是受到 2 % 至 3 % 的遮蔽，但如果不仔細看的話一般是無法分辨了，怎麼看都是乾淨的。奈米是一個長度單位，一公尺的一億分之一。

奈米光觸媒是由鈦白粉中提煉出銳鈦礦，再透過球磨法，在一個密閉空間中產出，ToTo 的奈米光觸媒擁有 18 國專利，嚴格來說屬於防禦型專利，是由大而小淬煉成型。跟一般使用四氯化鈦提煉又是另外一個故事了，差別在於 ToTo 的專利，能夠藉由紫外線殺菌，其他的就沒有，變成一樣的塗佈，短期的效果是一樣的，但長期來看會因為細菌感染而失去效能，有句俗話說「同款不同師父」

因好澄使用的材料及工序工法都是 ToTo 的專利，須要付出每平方米 400 元的權利金，

從 2008 年至今已屆 15 年，因價格的問題，每平方米 2000 至 2500，有點小貴，大部分都是做在決策層峰的辦公室外牆玻璃上，或者有需求保持透亮的玻璃

上。

歲月永遠年輕，外牆玻璃要長期透亮，奈米玻璃可以是不錯的選擇方向。

好澄外牆美容 ( 股 ) 公司

執行長 林承緯

顧問 謝宗民

### 2.施工程序

Process 1 玻璃前處理



Process 2 防護處理



Process 3 光觸媒塗料預備



Process 4 光觸媒噴塗



Process 5 防護拆除



Process 6 塗上密封膠防護劑



Process 7 待乾



Process 8 檢查評估

