

國立陽明交通大學(交大校區)職務宿舍管理委員會
113學年度第1次會議紀錄

會議時間：114年7月18日(星期五)上午10時

開會地點：大禮堂二樓會議室

會議形式：本次會議採實體與視訊並行

視訊會議連結：<https://meet.google.com/zzq-vfpy-xpe>

主席：黃總務長世昌

委員：林聖軒委員、陳鴻祺委員、陳連杰委員、陳瑩真委員、吳聆誼委員、何俞萱委員(視訊)、何宜芝委員(視訊)、高智飛委員(視訊)、林勻蔚委員(視訊)、王識源委員(視訊)、黃春融委員(視訊)、胡晉嘉委員(陳仁姪老師代理)、陳永昇委員(請假)、賴學儀委員(請假)、戴瑜慧委員(請假)

交大校區職務宿舍借用人：(詳簽到表)

列席：校聘副總務長楊黎熙、柯簡任秘書慶昆、王可欣秘書

建功村住戶代表、大學村住戶代表

紀錄：吳秉芳

壹、主席致詞：(略)。

貳、前次會議諮詢事項辦理情形：

一、「單房間」群賢樓整修、用途彈性調整及財務評估案：

(一)群賢樓以分期施作方式儘速完成全面整修及提升品質:裝修項目包括室內家具全面汰換、衛浴設備、電熱水器及照明更新、鋪設木紋地板、全室粉刷，改造群賢樓公共空間及洗衣房，並新增提供每房「冷氣設備」與後續維護。

(二)整修工程施工進度：

1. 第1期整修工程：針對群賢樓20間騰空房及公共空間進行改造，總經費1,000萬元，前經113年7月2日112學年度第4次校務基金管理委員會通過，由校務基金「專案補助」500萬元，並向該基金無息借貸500萬元，自本(114)年起分5年每年歸墊100萬元，已於同年1月15日完工驗收。
2. 第2期整修工程：進行6間空房整修，總經費214萬元，由總務處經費「專案補助」支應，於本(114)年6月29日申報竣工。

3. 群賢樓總計已完成整修房計27間，其中21間已完成配住，另外6間已申報竣工，預計於本(114)年8月公告分配。

(三)收費方式:群賢樓整修後之收費標準前經113年12月25日行政會議通過，調整每月宿舍管理費分別為6坪房型4,500元，7~8坪房型5,000元，已自本(114)年1月1日開始實施；未裝修房將於明(115)年1月1日起管理費每月調漲為2,100元，未來返還收回之房間均會俟裝修後再釋出分配，並依上開標準行收費。

二、建功宿舍區新建「多房間」職務宿舍案:

(一)為提高住宿品質及增加優質宿舍供給量體，本處對建功宿舍區進行規劃評估作業，計畫未來以「先建後拆」方式分期進行，第1期於建功宿舍區臨建新路側(籃球場)新建一幢每層3戶之5層樓電梯大樓，總樓地板面積416坪，提供2房2廳1.5衛房型，每戶室內坪數18坪之多房間宿舍共計15戶。

(二)本案分別經112年10月11日校長召開「研商建功宿舍區多房間職務宿舍興建工程會議」、113年4月24日校務發展委員會、同年7月2日校務基金管理委員會暨12月11日校務會議審議通過在案。

(三)本建案總經費預估約8,600萬元(含設計監造費)，經提送113年7月2日112學年度第4次校務基金管理委員會審議通過全額向校務基金借貸(融資利率0.666%)，預計自116年起，分30年逐年歸墊，平均每年歸墊金額約461萬元。在兼顧營建成本及提供教職員可負擔之住宿狀況下，本案每戶宿舍收費預計為1萬4,400元(以每坪800元推估)。

(四)工程進度:設計監造案於去(113)年11月4日決標，本(114)年6月13日活動斷層地質評估審查通過，5月20日辦理統包工程上網招標，於6月10日及7月3日2次上網公告結果均因投標廠商家數不足而流標，預計辦理第3次上網公告招標，持續推動新建宿舍工程。

參、業務報告

一、自112年11月至114年5月各梯次分配情形：

單位：人次

房別	112年11月					113年2月				
	申請	可配(間)	獲配	獲配但放棄	未受配	申請	可配(間)	獲配	獲配但放棄	未受配
多房間	11	1	1	0	10	7	1	1	0	6
單房間	8	4	4	0	4	4	3	3	0	1

房別	113年5月					113年8月				
	申請	可配(間)	獲配	獲配但放棄	未受配	申請	可配(間)	獲配	獲配但放棄	未受配
多房間	12	1	1	0	11	0	0	0	0	0
單房間	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
房別	113年11月					114年2月				
	申請	可配(間)	獲配	獲配但放棄	未受配	申請	可配(間)	獲配	獲配但放棄	未受配
多房間	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
單房間	0	0	0	0	0	13	11	11	0	2
房別	114年5月					/				
	申請	可配(間)	獲配	獲配但放棄	未受配					
多房間	8	1	1	1	6					
單房間	4	6	4	0	0					

二、自113年1月至本(114)年6月止各項公共區域植栽、公共衛生、環境維護及安全檢查執行情形如下表：

項目	施作日期	說明
植栽及樹木修剪	113年：3月、5-6月、7月、9-10月、11月 114年：2月、4月、5-6月	不定期施作
病媒蚊防治	113年：4月、11月 114年：3月	2次/年
洗水塔	113年：6月、11月 114年：7月	2次/年
抽化糞池	113年：8月(大學)、10月(九龍) 114年：預計10月施作	1次/年
消防安全檢查	113年：3月15日 114年：2月19日	1次/年

三、自113年1月至114年6月止已完成公共區域維護如下：

(一) 公共區域維護工程

單位:元

項次	項目	金額
1	大學村 B1 車道前花圃漏水搶修	11,000

2	大學村木棧平台刷漆保養	8,000
3	大學村水溝蓋破損維修	2,100
4	建功村監視器系統升級更新	65,478
5	建功村管理員室天花板滲水維修	44,100
6	建功村禮賢樓大門口磁磚剝落維修	24,500
7	建功村第四棟 B1 車道旁集水井蓋破裂修復	18,700
8	建功村樹倒緊急處理	49,500
9	九龍村群賢樓外牆高壓水刀清潔維護	136,080
10	九龍村群賢樓消防栓防火門除鏽刷漆維修	52,050
11	九龍村群賢樓增設 LED 走廊壁燈及定時系統	109,935
總計		521,443

(二)消防設備檢測更新：九龍村群賢樓更新包括滅火器標示、消防栓設備檢修、更新火警自動警報設備、緊急廣播設備檢修、更換避難緩降機支固架等。(14萬9,625元)

肆、說明事項：

一、宿舍品質提升與永續經營策略

- (一)本校交大校區職務宿舍群屋齡老舊，大多興建於民國60~70年，且未設置電梯，定價低廉，長期以來維修均以基本翻修及現況入住為原則，提供差強人意的居住品質供教職員借住。
- (二)近年，曾有韓籍女老師多次寫信給校長反應所居住的建功村禮賢樓單房間職務宿舍屋況不佳，不符現代生活使用需求，對比他校提供之教職員住宿環境更為遜色，影響其繼續任職意願，因此緊急簽請校長另以專案辦理，然結局這位韓籍老師還是令人遺憾的離任。
- (三)有鑒於此，本處自113年起將九龍宿舍區老舊單房間職務宿舍(群賢樓)以系統性整修模式進行，包括浴室翻新、鋪設耐磨木紋地板、門窗更新、增設冷氣等。第1期工程包含公共區域整修及騰空戶翻新，目前已完成27間整修房，未整修房亦持續收回後整修。本處也全面會勘禮賢樓，擬比照九龍宿舍群賢樓標準，進行系統性整修，以提升禮賢樓居住品質。
- (四)同時，也全面盤點老舊宿舍存續之可行性，其中，建功村1-3棟屋齡將於116年逐一屆滿50年，即將超過建築一般使用年限，未來即使沒有重建計畫，也難以負擔維護成本。從建物安全的角度來說，老舊房屋的鋼筋配比、樑柱尺寸、耐震係數均依據60-70年前訂定之建築規範興建，如繼

續配住，實際使用年限將超過65年，更加難以提升住宿品質，因此，從結構安全與居住風險考量，自110年起住戶歸還後已停止配住。

- (五)除整修既有宿舍、盤點老舊宿舍外，本處也積極推動新建宿舍，建功村第6棟多房間職務宿舍新建案於113年完成規劃設計作業，目前統包案辦理第3次公告招標中，預計114年下半年完成發包，完工後可提供15戶多房間職務宿舍，進一步擴充優質宿舍量體。
- (六)因整修與新建方式之不同造成的成本落差懸殊，本處不斷思考對擬保留下來之職務宿舍如何永續經營並逐年提升品質進行可行性評估，以降低成本。例如:透過結構補強，整修九龍宿舍區「集賢樓」以增加多房間職務宿舍量體，讓更多後進教師有機會一直住下去。不論是集賢樓整修或建功村老舊宿舍群重建政策的推動目前皆為規劃方案，日後仍會視各項條件之成熟度，諸如宿舍興建進度、拆除經費來源、借貸條件及老師搬遷意願等因素進行考量。
- (七)考量校務長遠發展，職務宿舍經營的目標應是「提升優質住宿品質與安全」、「穩定提供良好的居住空間」。過去以提供簡易整修為主的宿舍維管策略已無法因應現況需求；為了改善職務宿舍現況，本處對於居住環境積極進行整體規劃改造，以滿足有眷教師之住宿需求，更有助於校方延攬海內外優良師資，也唯有透過提供更具競爭力的住宿條件，方有助於校方延攬優秀人才。

二、宿舍管理費調漲案：

- (一)為維持職務宿舍品質，公平合理使用職務宿舍資源並符合使用者付費原則，職務宿舍管理費調漲案已依規定提經本校114年4月9日113學年度第9次主管會報及114年4月23日113學年度第6次行政會議同意，並經本校114年5月7日陽明交大總經管一字第1140017995號函公告實施。另為降低對借用者的經濟衝擊，將分3年度逐步進行調漲(約市場租金行情50%)，調漲時間分別為115年1月1日、116年1月1日及117年1月1日，各宿舍區調漲後費用(如附表)。
- (二)過去職務宿舍收費標準並非建構於完整財務基礎上，亦無依據物價指數調整之機制，長期以來以低廉的價格提供本校專任教師申請借用，交大校區收費更低於陽明校區，然而在多年收費未調整的情況下，現行收費實已難支應相關支出，僅能維持低度營運。
- (三)伴隨職務宿舍屋齡增長，修繕支出逐年攀高，除各宿舍屋頂防水及管溝

疏通等大型維修須定期施作外，交大校區現有職務宿舍屋齡均超過25年，為確保住屋使用安全，點交歸還後皆會由校方全屋抽換電線、水電檢修後再釋出配住，近年營建成本及工料大幅上漲(民國108年研三舍興建成本8.76萬元/坪，114年建功宿舍興建成本20.65萬元/坪)，6年來平均每坪興建成本多了將近12萬元。騰空戶維修費用逐年攀升，屋況不佳需要檢修之費用更高，加上補助每戶借用人裝修費用10萬元，目前收費早已無法負擔宿舍維修成本，遑論較高品質的室內裝修無力進行，因而老師申請意願日趨低落，即使入住也對宿舍品質不甚滿意。

- (四)職務宿舍財務長久下來呈現失衡的狀態，為了降低宿舍收支帳戶之財務壓力，本處於107年9月21日107學年度校務基金管理委員會第1次會議提案宿舍收入提撥校務基金比例自20%調降至10%，然而仍無法弭平職務宿舍長年虧損。近10年來，平均每年需要動用非宿舍基金專戶229萬元投入整修，辦理包括屋頂防水、騰空戶翻新之大型修繕、公共空間，因此亟需重新檢視調整收費標準，以建立長期運作之管理模式。
- (五)總務處於113年8月簽經同意成立「職務宿舍與會館營運管理小組」，自民國112年12月起至113年5月歷時1年半的討論，職務宿舍管理費調漲案才初步取得共識。
- (六)本處以宿舍屋齡、建物條件、地點、鄰近市場行情及教職員可負擔程度等因素進行評估結果：建功村第4~5棟的屋齡37~44年，鄰近區域市場行情約為700~850元/坪，本校僅收費每坪134元；大學村的屋齡38年，且緊鄰光復校區，鄰近區域市場行情為800~900元/坪，收費亦是每坪134元，均有明顯偏低之情形。
- (七)本次調整方式，以不高於市場行情5成為原則，建功村調整至市場行情低標之350元/坪，大學村調整至市場行情低標400元/坪，並採3年分階段調整機制，以降低管理費標準使老師能負擔。117年調整完後，多房間每年約可增加420萬元收入，以後會依照消費者物價指數進行定期檢討與調整，並已修法將此機制法制化。
- (八)本校於114年4月16日召開之校務發展委員會，主席裁示「二、本校現行作法採宿舍興建、校內大規模之整修規劃皆由總務處統籌處理，其餘由使用單位負責。對於興建及大型整修由總務處處理，然為住宿管理之規劃，故將另籌組一住宿相關管理委員會，請蔚順華副校長協助組成及督導；未來包括內部管理、租金調整機制等議題，將由該委員會討論。又，關於租金部分，請總務處協助試算，並以前述委員會通盤檢討，宜考慮物價變動、市場行情與協助師生之層面，建立客觀的計算公式，俾未來

得以對應予合理之租金價格，並作定期檢討。」未來職務宿舍相關管理、租金調整機制等議題將依主席裁示辦理。

(九)綜觀，無論新建或既有宿舍整修，均面臨近年最嚴峻的挑戰，包括整體物價上漲，特別是營建成本與工料、維修成本顯著攀升，整體情勢不利於宿舍長期發展。宿舍管理費用收取已無法支應相關支出，本次既有宿舍費用調整，乃為了宿舍永續經營，逐年提升宿舍品質，維持安全與服務水準，建立可持續的住宿服務運作體系。

(十)各村借用人意見問與答：詳簡報(P.25-29)。

三、委員及住戶意見彙整：

(一)關於職務宿舍管理委員會制度與運作：

1. 陳鴻祺委員：若成立新的住宿管理委員會，本委員會運作是否將終止？且110年訂定的收費原則已排除本委員會對於收費調整的決定權。
2. 林聖軒委員：住宿費調漲提送行政會議前，應先提本委員會溝通。後續應再召開會議討論調漲及執行方案，因暑假期間多數老師不在國內，建議改於學期初召開會議。
3. 陳仁姮（代理胡晉嘉委員，大學村住戶）：職務宿舍管理委員會一年多未召開，住宿費調漲沒有提本委員會討論，建議應先修法，修法完成後再行討論調漲議題。請業務單位先彙整並分類住戶意見，作為後續決策依據。

(二)住宿費調漲之標準與程序

1. 林聖軒委員：根據建功村住戶調查，超過八成住戶不太清楚本次住宿費調漲，結果也顯示逾九成住戶反對調漲，校方應尊重住戶意見，並建立合理調漲機制與上限，為減緩漲價衝擊，建議延長調漲時程至10年。希望業務單位公開財務資訊，以利本委員會評估漲價是否合理。
2. 邱維辰（建功村住戶）：調漲前應先與本委員會及住戶充分溝通，目前尚未取得共識，應撤回或暫緩公告。
3. 鄭舜仁（大學村住戶）：本次漲價是否為分攤新宿舍建設成本，學校非以營利為目的，引用市價標準恐不適切。
4. 莊士卿（大學村住戶）：與住戶尚未有共識之前，應撤回調漲公告。

(三)住戶權益與公平性保障

1. 林聖軒委員：現住戶多自行花費50萬~100萬元不等的高額費用整修宿舍，學校應考量住戶已投入之花費，做適當調整。新建的宿舍也應考量

讓現住戶享有優先選擇搬遷權利。

2. 邱維辰（建功村住戶）：住戶長期投入社區維護，包含繳交村管理費自費支付保全與清潔等管理費，學校應重視其貢獻。
3. 李漢生（建功村住戶）：建功村1-3棟多數住戶借用期限均在預定拆除的116年之後，該公告是否影響現住戶住宿權益。
4. 陳仁姮（代理胡晉嘉委員，大學村住戶）：宿舍應依現況分級分類，提供低價宿舍選項，兼顧不同住戶的經濟負擔能力。

四、主席綜合回復：

- (一)職務宿舍的收費評估涉及整體財務評估，不僅是各村各戶日常環境維護支出，還包括騰空房整修費用、結構補強與防水等大型維修支出，如今因老舊宿舍屋況已屆原預估之使用年限，如再繼續配住，則需有相當之評估及配套措施。對於學校的職務宿舍，必須以整體財務進行考量，透過整修、補強及新建工程等手段，持續提供職務宿舍，而非以個別村(區)收支自行運作。這些費用均是職務宿舍能維持運作之成本。過去收費低廉，沒有做好長久營運汰舊換新的準備，財務上長期仰賴校務基金補助，如今必須面對問題並找出解決辦法。
- (二)目前初步規劃之調整方案，對於住戶入住後的自費整修費用未予考量，後續將列入調漲的參考因子。
- (三)收費標準雖然並非由本委員會決定，但業務單位會加強與本委員會的溝通與諮詢，務實的討論合理可行的調漲方案，並持續召開職務宿舍管理委員會，讓住戶們了解目前營運困境，職務宿舍之改造、品質提升、費用調整...等事宜，將會在經過充分溝通、獲得共識之前提下推動，如有必要總務處會向行政會議提案做必要之修正。
- (四)建功村1-3棟建築已逾50年，將逐步退場，拆除計畫為中長期規劃，目前的住戶仍可以居住至住宿年限或同意搬遷為止。
- (五)未來既有的老舊宿舍會依屋齡訂定住宿年限，並據以簽訂借用契約。
- (六)下次會議前安排訪視大學村與建功村現況及住戶想法，實地了解宿舍裝修及使用情形，傾聽各位想法，聚焦討論議題。

伍、臨時動議：無

陸、散會：12時30分。

民國115年起職務宿舍
宿舍管理費調漲時程及金額表

(一)多房間職務宿舍調漲時程:

單位：元/坪

校區	宿舍區	面積 (坪)	目前 宿舍 管理費	117年 目標價	調漲時程		
					115年 1月1 日起	116年 1月1 日起	117年 1月1 日起
陽明	山上村	33.2~41.1	202	350	250	300	350
	山腰村	26.4~36.4		400	300	350	400
	山麓村	25.6~33.1	354	500	400	450	500
	山下村	34.7~35.8	202	250 (115年 目標 價)	250	預計 116 年拆除	
交大	德鄰 新村	25.6-30.2	134	350	200	275	350
	大學村	30.5-31.8	134	400	250	350	400
	建功村 (第 4~5 棟)	26.4-30.3	134	350	200	275	350
	建功村 (第 1~3 棟)	26.4~30.3	134	200 (115年 目標 價)	200	預計 116 年拆除	

(二)單房間職務宿舍調漲時程:

單位：元/房

校區	宿舍區	面積 (坪)	目前 宿舍 管理費	117年 目標價	調漲時程		
					115年 1月1 日起	116年 1月1 日起	117年 1月1 日起
陽明	山麓村	15.1	5,345	7,550 (117年目 標)	6,040	6,795	7,550
交大	群賢樓	6.1~8.3	1,268	2,100 (未裝修房 115年目 標)	群賢樓未裝修房 115年調 漲為每房每月 2,100 元。		
				4,500 (6.1坪已裝修房) 5,000 (7.1~8.3坪已裝修房)	宿舍收回並依新標準裝修 後，以調漲後價格收費 6.1坪房 4,500 元、7.1-8.3 坪房 5,000 元。本收費標 準調整既經 113 學年度第 3 次行政會議決議通過。		
	禮賢樓	9.5	1,732	2,850 (未裝修房 115年目 標)	禮賢樓未裝修房 115年調 漲為每房每月 2,850 元。		
			-	6,500 (已裝修房 目標)	宿舍收回並依新標準裝修 後，以調漲後價格收費 6,500 元。		

建功宿舍管理費調漲爭議事件懶人包

概要

本事件源於國立陽明交通大學宣布自 2026 年起針對職務宿舍管理費進行分三年大幅調漲，調漲幅度約為 2.5 倍。此舉引發建功學人村等教職員宿舍住戶強烈關注與反彈，質疑決策過程缺乏溝通、調漲幅度過高、法規適用爭議、以及與教師徵聘政策背道而馳等問題。住戶們透過 LINE 群組討論、彙整意見、聯繫學校單位，校方將於 2025 年 7 月 18 日召開「職務宿舍管理委員會」，邀請住戶與委員共同討論，希望釐清政策依據並爭取調整空間。

背景

- 管理費調漲由總務長提案，並通過校內行政會議。
- 陽明校區與交大校區費用調漲方案不同，引起比較與公平性疑慮。
- 根據《國立陽明交通大學職務宿舍收費原則》，應依消費者物價指數（CPI）調整，惟此次調漲並未遵循該機制，而改由行政會議拍板。
- 大部分住戶對於此次管理費調漲的內容與時程了解有限，顯示資訊傳遞仍有加強空間。

爭議與質疑重點

1. 調漲幅度過高且不一致，欠缺合理比價基準

- 建功宿舍調漲幅度約為 2.5 倍，明顯高於陽明校區。
- 學校採用「鄰近市場行情對折」的方式訂價，引發是否合理之爭。市場租金包含屋況、設備、地段、物業管理等多重變因，難以類比。
- 學校教師宿舍非自由市場供需條件下運作，不應完全比照商業化邏輯。
- 鄰近學校（如清大）宿舍收費普遍仍低於本次調漲後之水準。

2. 決策過程缺乏溝通

- 過去應由「職務宿舍管理委員會」審議，惟此次直接經行政會議通過，未先諮詢住戶。
- 住戶認為應召開說明會並提供書面回饋機制。

3. 法規適用與程序疑義

- 根據《國立陽明交通大學職務宿舍收費原則》第六條，應依 CPI 調整，非重大調幅才需提行政會議。
- 此次直接大幅調整是否違背規定，應釐清其合法性。建議應設定年度漲幅上限（如每年不超過 10%），以減緩衝擊並避免一次性調幅過高（如達 100%）的不合理情形，應有可預期、穩定、循序漸進的政策調整。

4. 削弱徵聘誘因

- 校方曾以宿舍為教師招募福利，如今調漲反致反效果。

5. 長住修繕成本未納入考量

- 許多教師指出宿舍屋況年久失修，入住時多數係基於「以原費率可住滿 15 年」的前提，自費約新台幣 50 至 100 萬元進行室內裝修。如今面對短時間內大幅調漲，未設定合理遞增機制，將使當初長期規劃基礎破裂。

6. 住戶貢獻未被正視

- 多年來住戶以管理費自聘保全、清潔人員、處理病蟲害等支出。
- 建功村為學校宿舍收入來源之一，曾協助補貼其他宿舍虧損(例如九龍宿舍電費虧損)。

7. 資訊溝通與參與不足

- 住戶建議校方應張貼實體公告、主動發信通知、提供視訊參與機制。
- 多位住戶反映未收到調漲通知信件。

8. 資源調度與財務透明度不足

- 有教師質疑，學校計畫於德鄰宿舍旁的籃球場新建一棟教師宿舍，是否已投入大量經費。
- 住戶擔憂是否出現「挖東牆補西牆」的情況，即以現有住戶的調漲費用支應其他新建計畫，呼籲校方說明財務規劃與資源分配邏輯。

9. 缺乏退場與搬遷配套機制

- 建功村第 1 至第 3 棟預計於 116 年進行拆除，惟部分住戶與學校仍有租約關係。
- 當初遷入時屋況極差，多數住戶須自行負擔整修費用。若未來被迫搬遷至租金更高的新區域，則對原住戶形成二次不公平。
- 住戶關切未來拆除是否有安置、調整方案，學校迄今尚未提出具體配套規劃。

後續進展

- 校方承諾於 2025 年 7 月 18 日召開「職務宿舍管理委員會」，邀請住戶與委員共同討論。
- 部分住戶建議先行召開住戶內部座談，統整意見與訴求。
- 村長已發送電子郵件通知住戶關於「宿舍管理費調漲」事宜，並附上學校說明文件及意見回饋表單。

參考資料

- 民國 115 年起職務宿舍管理費調漲時程及金額表
- 職務宿舍收費原則修正對照表(114 年 4 月 23 日修正通過)
- 113 學年度第 6 次行政會議紀錄
- 管理費調漲_總務處的說明 1140617
- 國立清華大學教職員宿舍維修費收支管理要點(1121004 修訂版)
- 國立陽明交通大學職務宿舍收費原則

職務宿舍收費調整意見彙整(大學路學人村) 114.7.14

(調整程序及依據)

背景說明: 依據總務處公告, 本次住宿費調整係依本校 114 年 4 月 9 日 113 學年度第 9 次主管會報及 114 年 4 月 23 日 113 學年度第 6 次行政會議案由五決議辦理。上次職務宿舍管理委員會開會時間為 112 年 8 月 12 日, 本次職務宿舍管理委員會預計為 114 年 7 月 18 日召開。

「國立陽明交通大學職務宿舍管理委員會設置要點」 111 年 4 月 1 日第 1110011667 號簽奉校長修正

第二點、為有效率及公平處理職務宿舍分配、管理等相關事宜, 本校於陽明校區及交大校區成立兩校區職務宿舍管理委員會。

第四點: 本會任務如下: (一) 職務宿舍借用與管理要點之諮詢與建議。(二) 職務宿舍修繕相關辦法之諮詢與建議。(三) 審議特殊個案之借用。(四) 其它有關宿舍借用與管理事宜。

五、本會開會採不定期方式, 必要時得召開兩校區聯席會議。

- 1.1 請說明此次住宿費調整公告前, 為何未召開職務宿舍管理委員會討論?
- 1.2 112/8/12-114/7/18 這段時間管理費收支應用、入住分配情形, 需不需要召開職務宿舍管理委員會討論或確認?
- 1.3 兩校合併前後, 職務宿舍管理委員會執掌差異為何??
(本校 111/4/27 行政會議通過, 新訂國立陽明交通大學職務宿舍收費原則, 並於 114/4/23 113 學年度第 6 次行政會議案由四修正通過,)
- 1.4 宿舍管理費調漲屬校方與住戶之間雙向議題, 非此刻單方面以行政主管會議決定調漲就強迫住戶接受調漲配合, 事關過去校方延攬人才到校服務所公開的條件, 涵蓋提供職務宿舍申請等福利引誘。有些住戶候排十幾年才有宿舍, 今單方決定調漲, 對初入住或入住僅數年的教師權益之剝奪, 實有損校方誠信!
- 1.5 決策過程均未邀請當事人(使用職務宿舍的老師或村長)溝通或表達意見, 缺少對老師們的尊重。
- 1.6 後續行政會議與相關會議, 應視議題, 邀請村長參加。
- 1.7 台大、清大宿舍收費低廉, 無發生虧損致管理費倍數增加。交大職務宿舍長期虧損, 應邀集校外專家檢討宿舍管理。(姪)
- 1.8 交大職務宿舍管委會設置要點和收費原則應增加母法條文。(姪)

說明:

- (1). 本校依據行政院「宿舍管理手冊」訂定「國立陽明交通大學職務宿舍借用與管理要點」。「宿舍管理手冊」第九點: 管理機關應依中央各機關職務宿舍管理費收費基準向借用人收取管理費。
- (2). 本校職務宿舍管理委員會執掌包含「宿舍分配、管理相關事宜」。「收費原則」法規卻未納入管理委員會。

交大校區近兩年分配宿舍、調漲管理費均未經宿舍管理委員會。書面法條和實際運作均違反本校「職務宿舍管理委員會設置要點」。

國立陽明交通大學職務宿舍管理委員會設置要點

111年1月11日第1100050114號簽奉校長核定
111年3月17日第1110009229號簽奉校長修正
111年4月1日第1110011667號簽奉校長修正

- 一、為管理職務宿舍相關事宜，依本校組織規程第二十三條規定，設置職務宿舍管理委員會（以下簡稱本會），並訂定本要點。
- 二、為有效率及公平處理職務宿舍分配、管理等相關事宜，本校於陽明校區及交大校區成立兩校區職務宿舍管理委員會。
- 三、本會成員如下：

（略）

- 四、本會任務如下：
 - （一）職務宿舍借用與管理要點之諮詢與建議。
 - （二）職務宿舍修繕相關辦法之諮詢與建議。
 - （三）審議特殊個案之借用。
 - （四）其它有關宿舍借用與管理事宜。

(3). 本校職務宿舍收費原則違反中央法規，未依屋齡及縣市區分。「中央各機關職務宿舍管理費收費基準」第二條：每月職務宿舍管理費計算方式按職務宿舍種類、屋齡及坐落直轄市、縣(市)，依附表所列每月...

(4). 國立大學（如台大、清大）均依照中央母法訂定「職務宿舍管委會設置要點」和「收費原則」。

他校條文對照：

國立陽明交通大學職務宿舍收費原則

八、本原則經行政會議通過後實施，修正時亦同。

國立臺灣大學教職員多房間職務宿舍收費要點

九、本要點經本校教職員宿舍委員會及行政會議通過核定後，自發布日施行。

國立臺灣大學教職員多房間職務宿舍收費要點

民國 90 年 03 月 13 日 第 2187 次 行政會議通過
民國 90 年 05 月 08 日 第 2194 次 行政會議修正通過
民國 91 年 09 月 03 日 第 2257 次 行政會議修正通過
民國 94 年 9 月 13 日 第 2401 次 行政會議修正通過
民國 98 年 1 月 20 日 第 2559 次 行政會議修正通過
教育部民國 98 年 3 月 19 日 台總(一)字第 0980041739 號函核定
民國 103 年 4 月 22 日 第 2808 次 行政會議修正通過
民國 104 年 12 月 29 日 第 2887 次 行政會議討論修正通過
教育部民國 105 年 1 月 28 日 臺教秘(一)字第 1050005759 號函核定

- 一、為求公平合理使用本校教職員多房間職務宿舍資源，特訂定本要點。
- 二、本要點適用對象為民國九十年一月一日後配住宿舍之借用人。
- 三、借用人除應於簽約日起開始繳納宿舍管理費外，仍應依行政院規定每月扣回房租津貼。
本校所收取之多房間職務宿舍管理費（以下稱宿舍管理費）應依專款專用原則，作為宿舍興建、修繕及管理之用。
- 四、宿舍管理費計算標準訂定如下：
 1. 依屋齡分級計算，每年一月一日調整屋齡，重新計算宿舍管理費：（庭院不予折扣）

屋 齡	年代折扣	每坪每月
未滿五年	一·〇	新台幣四〇〇元
五年以上未滿十年	〇·九	新台幣三六〇元
十年以上未滿十五年	〇·八	新台幣三二〇元
十五年以上未滿二十年	〇·七	新台幣二八〇元
二十年以上未滿卅年	〇·五	新台幣二〇〇元
卅年以上	〇·三	新台幣一二〇元
加強磚造、磚造房屋	〇·二	新台幣 八〇元
木造房屋	〇·一	新台幣 四〇元

1.9 總務處要求職務宿舍借用人自行翻修建物（涉及房屋結構、安全），違反中央法規。(姪)請總務處改善，並向借用人調查事證。

說明：中央各機關職務宿舍管理費收費基準第三條：各機關得參酌職務宿舍坐落區位、使用設備及必要之維修費用等因素，調高職務宿舍管理費收費基準。前項所定必要之維修費用，不含耐震補強、建物翻修、大型管線修繕等涉及房屋結構、安全之大型維修費用。

1.10 需全盤檢討行政運作體系。(姪)

說明：

- (1) 本校職務宿舍長期虧損，經營團隊超過二十年未有效因應改善，突然今年決定調漲至近三倍，將虧損轉嫁給現借用人。明顯不擅管理。
- (2) 總務處為職務宿舍管理執行單位，人員均擁有高等學歷，亦不乏碩士、博士，卻不諳政府宿舍管理法規。
- (3) 行政人員無法與他人溝通。多位宿舍住戶詢問問題，所獲回覆八成以上答非所問（有 ChatGpt 證明）。人員溝通能力實有待改善。

1.11 請總務處解釋「國立陽明交通大學職務宿舍收費原則」修改條文。(姪)

第一條：為公平合理使用本校**職務宿舍**資源，符合使用者付費原則，長期上達成收支平衡及**提供優質職務宿舍**，依本校場地設備收入收支管理要點第五點規定，訂定本原則。（粗體底線為修改條文）

請總務處說明調漲管理費後交大校區「優質職務宿舍」將如何？謹限於以下表格說明。（簡單舉例即可，表格不敷使用請自行增加。）

調漲後 改變 項目	德鄰新村		大學村		建功村	
	質性描述	量化描述	質性描述	量化描述	質性描述	量化描述
範例： 優化 樓梯					增設電梯	X 座
範例： 垃圾 管理			增設垃圾集 子母車	X 車		

1.12 學校調漲宿舍費是因為宿舍管理維修，入不敷出，所以需要開源節流。因此，建議總務處檢討，是否有長年被佔用的空宿舍，因為無人入住而少收到應得的管理費？特別是大學路的宿舍非常熱門，排隊想要入住的老師們很多，空置的宿舍如此多年，是否合理？(樸)

1.13 前次光復校區宿舍管理費調漲會議有無紀錄?訂定標準為何?(士)

1.14 依財政部國有財產署之院授財產公字第 10935012070 號函

(<https://lawout.mof.gov.tw/LawContent.aspx?id=GL008850>)，第一章第九條規定:職務宿舍借用期間，除法令另有規定外，管理機關應依中央各機關職務宿舍管理費收費基準向借用人收取管理費。

請問總務處此次光復校區宿舍管理費調漲之根據為何?(士)

1.15 宿舍管理費調漲屬校方與住戶之間雙向議題，非此刻單方面以行政主管會議決定調漲就強迫住戶接受調漲配合，事關過去校方延攬人才到校服務所公開的條件，涵蓋提供職務宿舍申請等福利引誘。有些住戶候排十幾年才有宿舍，今單方決定調漲，對初入住或入住僅數年的教師權益之剝奪，實有損校方誠信!(士)

(調整目標價計算)

總務處說明：有關價格調整的方式，本處是以宿舍屋齡、建物條件、地點、鄰近市場行情及教職員可負擔程度等因素進行評估結果，包括：建功村第4~5棟的屋齡40年上下，鄰近區域市場行情約為700~850元/坪，本校僅收費每坪134元；大學村的屋齡36年，且緊鄰光復校區，鄰近區域市場行情為800~900元/坪，收費亦是每坪134元，均有明顯偏低之情形。本次調整方式，以不高於市場行情5成為原則，建功村調整至市場行情低標之350元/坪，大學村調整至市場行情低標400元/坪，並採3年分階段調整機制，以降低管理費標準使老師能負擔。調整完後，以後會依照消費者物價指數進行定期檢討與調整，並已修法將此機制法制化，希望各位老師支持。

2.1 大學路這裡的宿舍，建築物應該已超過40年！然而據此次行政會議調漲宿舍費所給的資料是36年，恐有誤導參加會議委員之嫌！建物屋齡資料，請總務處提供大學路宿舍36年之依據！

2.2 陽明校區山麓村宿舍為7樓層，有電梯，屋齡10年，117年調漲的目標價為\$500/坪！這與大學村(36或40年，沒有電梯、空屋現狀交屋)的目標價\$400/坪的確差距太近！總務處對目標價的評訂有偏頗之嫌！

請說明陽明校區山麓村宿入住補助是否與大學村宿舍入住補助差異。

2.3 當初入住時，並未告知管理費可能調漲的訊息，入住者依照當時的管理費額度與房屋狀況等客觀條件，作出入住15年的決定，並據此評估整體整修裝潢房屋的花費，如今管理費調漲3倍，由於裝潢費用已經付了，我們不可能由於租金提高而搬遷，等於只能接受此不預期的額外支出。對已經入住的老師而言是不公平的！

2.4 總務處應調查各宿舍借用人已付出的翻修(維修)費，重新計算目標價。

戶號	整修維護項目舉	發費總金額(大約)	學校補助金
6號3樓 (遷入日期：2022年)	回復客廳陽台隔間(含泥作、落地窗) 客廳牆面破損回復，客廳水泥地面暴露回復 浴室：天花板破損，臉盆、馬桶龜裂，多扇窗戶變形、紗窗破損	500,000元 (含客廳+一房間冷氣、廚櫃)	40,000
4號3樓 2021/9/1	廚房裝修、廚櫃，3房間+1客廳冷氣，浴室馬桶及洗手台更換，熱水器	420,000	40,000

2.5 依據總務處調整方案，大學村目標單價(\$134->\$400)，預計2.5年內調整為原來3倍，平均1年調漲120%，約為目前通貨膨脹率(3%)的40倍。

這調整尤其對這近十年，自行負擔可觀的整修與裝潢費用的入住住戶來講，影響巨大。**希望改為預計10年調整為原來3倍，平均一年漲30%，約為目前通貨膨脹率的10倍。**

2.6 陽明校區山麓村宿舍為7樓層，有電梯，屋齡10年，117年調漲的目標價為500/坪！這與大學村的目標價400/坪的確差距太近！總務處對費用的評訂有偏頗之嫌！宿舍的目標價訂定的標準未確實採附近租金行情!(士)

2.7 行政會議記錄案由五：「職務宿舍調漲為鄰近市場租金行情約 50%」。總務處公告大學村鄰近租金約 800-900 元/坪。

(1) 總務處應說明大學村鄰近租金資料來源？

(2) 陽明校區宿舍鄰近租金多少？資料來源？

附註：內政部實價登錄近兩年整層住家租金平均，鄰近陽明校區立農街 1090 元/坪，鄰近交大大學路 590 元/坪。見內政部網站：<https://lvr.land.moi.gov.tw>

2.8 交大職務宿舍收費違反中央法規。(姪)

說明：

(1). 「國立陽明交通大學職務宿舍借用與管理要點」第一條：依行政院頒布「宿舍管理手冊」等相關法令及衡酌本校需要，訂定本要點。

(2). 「宿舍管理手冊」第九點：管理機關應依「中央各機關職務宿舍管理費收費基準」向借用人收取管理費。而「中央各機關職務宿舍管理費收費基準」第二點：宿舍管理費計算方式如下：(一)按職務宿舍種類、屋齡及坐落直轄市、縣(市)，依附表所列每月、每平方公尺單價乘以借用面積計算...。(收費基準可浮動，但新舊房屋和不同縣市基準有別。)

序號	宿舍類型	適用條件	宿舍管理費 (單位：元/坪/月)
1	多房間職務宿舍	105 年 1 月 1 日起新借用	500
		103 年 1 月 1 日起建(設)置之宿舍	600
2	單房間職務宿舍	105 年 1 月 1 日起新借用	500
		103 年 1 月 1 日起建(設)置之宿舍	600
3	新進教師職務宿舍	起聘前一個月至起聘後一年內之新進教師 得申請	500
4	貸款興建專案 學人宿舍	租購一期貸款與建(註1)	560
		租購二期貸款與建	850
		租購三期更分期(註2)	1600

(3) 總務處：a.新建宿舍和舊宿舍管理費均以市價 50%計算，b.台北和新竹宿舍管理費同價。a、b均違反「中央各機關職務宿舍管理費收費基準」。(見 113 學年度第六次行政會議記錄案由五。)

2.9 大學路學人村宿舍，建築物應該已超過 40 年！然而據此次行政會議調漲宿舍費所給的資料是 36 年，恐有誤導參加會議委員之嫌！建物屋齡資料，請總務處確實提供！(士)

戶號	整修維護項目舉	發費總金額 (大約)	學校補助金
6號3樓 (遷入日期： 2022年)	回復客廳陽台隔間(含泥作、落地窗) 客廳牆面破損回復，客廳水泥地面暴露回復 浴室：天花板破損，臉盆、馬桶龜裂，多扇窗戶變形、紗窗破損	500,000 元 (含客廳+ 一房間冷氣、 廚櫃)	40,000
4號3樓 2021年9月 1日	廚房裝修、廚櫃，3房間+1客廳冷氣， 浴室馬桶及洗手台更換，熱水器	420,000	40,000