國立陽明交通大學陽明校區113學年度第1次
職務宿舍管理委員會會議紀錄

會議時間：114 年 6月 26 日(星期四)早上10:00~中午12:00

開會地點：傳統醫學大樓甲棟一樓大會議室

主席：黃總務長世昌

委員：孫副總務長光蕙、山麓村紀村長凱獻、山上村陳村長燕彰、山腰村東村長雅惠、山下村劉村長佩青、主計室鄭委員清文(呂雯茵專員代理)、鄭委員秉元(江永祥專門委員代理)、楊委員雅如、林委員榮辰、尤委員柏文、王委員進力、鄭委員靜君、鄧委員宗業(請假)、嚴委員偉哲(請假)、林委員慶波(請假)、李委員美璇(請假)、周委員立偉(請假)

列席：陳簡任秘書娟惠

紀 錄：張耘

壹、 主席致詞：略。

貳、 前次會議決議事項辦理情形：

一、山麓村B棟五戶單房間職務宿舍擬逐步調整為多房間職務宿舍案。

(一) 前次會議決議：同意山麓村B棟五戶(B201、B202、B301、B302、B401)單房間職務宿舍逐步調整為多房間職務宿舍之政策，請總務處考量原住戶之居住需求並研議後續處理方式。

(二) **辦理情形：**現B201、B202、B401已收回轉作多房間職務宿舍，並經簽請同意B201、B401轉作新進教師宿舍，B202宿舍已做為長期宿舍使用並安置山下村住戶，剩餘B302預計今(114)年7月收回，B301預計115年3月收回。

參、 業務報告

一、自 112年11月起至今職務宿舍分配情形：

單位：人次

房別	112 年 11 月(長期)					113 年 1 月(新進)				
	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	**19**	**2**	**2**	0	0	**1**	**7**（山麓村 5 間、山下村 2 間）	**1**	1	0
單房間	**3**	**0**	**0**	0	0	**0**	**0**	**0**	0	0

房別	113 年 5 月(長期)					113 年 7 月(新進)				
	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	**5**	**7**（山麓村 5 間、山下村 2 間）	**5**	0	0
單房間	**0**	**0**	**0**	0	0	**0**	**0**	**0**	0	0

房別	113 年 11 月(長期)					114 年 1 月(新進)				
	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	**2**	**5**（山麓村 2 間、山下村 3 間）	**2**	0	0
單房間	**0**	**0**	**0**	0	0	**0**	**0**	**0**	0	0

房別	114 年 5 月(長期)				
	申請	可配(間)	獲配	獲配但放棄	未受配
多房間	21	3	3 簽辦中	0	0
單房間	0	0	0	0	0

二、113年至114年6月度各村各項公共區域環境清潔、維護及安全檢查執行情形如下表:

項目	施作日期	說明
植栽修剪	113 年 6 月：山下村、山麓村、山上村 113 年 11 月：山麓村 114 年 6 月：山麓村 山上村及山下村預計 114 年 7 月修剪	不定期施作
病媒蚊防治(全宿舍區)	113 年： 1/17、2/29、3/27、4/30、5/29、6/26、 7/18、8/28、9/20、10/29、11/27、12/18 114 年： 1/24、2/20、3/21、4/25、5/23	每月施作
洗水塔(全宿舍區)	113 年暑期、預計 114 年暑期	1 次/年
建築物消防安全檢查	113/4/16 114/5/5	1 次/年

三、113年至114年6月已完成大型修繕及設備維護更新:

(一) 山上村：113年4月3日地震後，山上村1、2號牆壁受損，10、11號結構受損，以及6至10號前水溝破損。已完成山上村1、2號牆壁修補，以及10、11號結構補強，及6至10號前水溝維護修補。

(二) 山腰村：完成水錶老舊故障汰換、消防設備維修更新、高壓發電機維護等維修。

(三) 山下村：已完成28-37該棟宿舍屋頂滲水，屋頂防水補強等整修。

(四)山麓村：

1. 交通設施改善:包括山麓村及致遠三路出入口新增反射

鏡、交通標誌，以增加車輛進出之安全性；以及山麓村BCDE棟停車出入口限高鐵桿損壞修繕等維修。

2. A棟雨水排水管堵塞疏通，B-E地下停車場排風扇維修更換，路燈更換，排污糞幹管堵塞疏通，門禁系統等維修。

(五)新進教師宿舍整修共11間(山下村6間、山麓村5間)。

四、山下村安置情形：

(一) 為配合「南校區整體規劃暨智慧健康大樓」興建案，本校已於民國108年調查28~47號住戶之搬遷意願，經調查後，長期宿舍原住戶需安置者共11戶，本校已安置7戶，3戶離職或退休，剩餘1戶將於近年退休，故已簽請放棄山麓村安置宿舍。

(二) 山下村後續再進住者皆為新進教師，本校於配住時均先告知借用者，未來需配合開發時程進行拆遷，並於借用契約中載明「倘因校務發展需要而需拆除該宿舍建物，借用人應無條件配合於本校所定通知期限內遷出，校方不負安置之責。」

五、山上村邊坡整治工程

山上村 6-10號係半地下房屋，住戶反應大雨過後偶爾會有室內淹水情形產生。案經總務處於113年 11月 15日視察山上村後，總務長囑咐營繕一組協助整理山上村之邊坡、管線、排水道等，以避免類似淹水情形產生並盡量延長建物使用年限。案業經營繕一組向教育部提出「陽明校區山坡地整治第二期工程」整治計畫，業經教育部核准，惟整治工程款本校需自籌7成，教育部僅補助3成。是故本案近期將再提案至本校校務基金管理委員會爭取學校預算補助；如預算案通過後，**預計於 115年或116年間進行邊坡整治工程(期間約一年)，施工期間對山上村1~15號住戶生活恐造成不便，但為山上村的整體安全，並提升生活品質，屆時請住戶海涵。**

委員意見:

1.山上村宿舍前方邊坡之高大植栽在颱風季有倒伏疑慮，建議學校

應定期巡檢、修剪或移除風險樹木。

2. 部分住戶反映，觀察到屋後階梯及地面裂縫持續擴大，疑與地基滑動或地震有關，建議設置監測儀器以強化災害預警。

3. 部分住戶反映，過往曾有排水堵塞問題，經查多為樹根入侵老舊管線所致，建議學校應統一規劃檢修與系統性整治，避免住戶需自行處理。

總務處回復:

1. 陽明校區共設置8個邊坡監測站，進行邊坡安全監測及定期巡檢工作。後續將配合山上村邊坡整治工程，針對區域內之供水、排水及地下管線進行全面盤點與整體改善，以有效提升排水效能與居住品質。

2. 山上村職務宿舍階梯及地面裂縫，如有維修需求，可向總務處申請維修。若有樹根入侵導致堵塞之個案，請村長協助彙整名單提供予總務處協助辦理修繕。

3. 114年5月份總務處會同專業廠商巡查山上村邊坡樹木，經判斷無立即危險。另已排定於114年7月中旬由委外專業廠商進行邊坡樹木修剪工作。

肆、 說明事項：

一、有關陽明校區宿舍管理費調漲案:

(一) 依本校「職務宿舍收費原則」第六點規定「為配合物價異動，宿舍管理費得每三年調整一次，參考行政院主計總處發布之最近一年度全國消費者物價指數較前次調整之前一年度消費者物價指數成長率調整之，調整後金額(四捨五入至整數)經簽經校長核定後，於新學年度八月一日開始實施。非上述調整者，需提送行政會議通過後實施。」另依本校「職務宿舍管理委員會設置要點」第四點，委員會任務如下「（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。」。

(二) 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，本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衝擊，調漲將分3年度逐步進行(約調漲至市場租金行情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件一。

(三)陽明校區上次宿舍管理費大幅度調漲係於民國103年，當時山麓村宿舍即將完工，案經合校前國立陽明大學103年3月12日102學年度第7次行政主管會報及103年3月26日102學年度第6次（擴大）行政會議決議進行調漲辦理，並經合校前國立陽明大學103年4月15日經陽總管字第1030007422號函公告實施，該次既有宿舍之宿舍管理費由每坪新臺幣109元調漲為新臺幣200元整，尚在興建中之山麓村宿舍每坪則訂為新臺幣350元整。

(四)本校職務宿舍預估需定期重置項目如下:

1. 屋齡滿20年後，每10年屋頂防水工程。
2. 屋齡滿30年後，每戶電線重拉、門窗框等更新。
3. 每25年更換電梯。
4. 每25年更換高壓變電設備。
5. 每30年外牆修繕維護。

(五)依行政院主計總處公告，**近10年(民國104年至113年)消費者物價指數上漲13.69%，薪資上漲27.77%**。經查民國104年山麓村宿舍完工時，每坪造價約新臺幣8.3萬元，近期規劃興建陽明校區新建單房間職務宿舍每坪造價約新臺幣22.26萬元，**近10年建物新建成本上漲約2.7倍**。且隨著職務宿舍屋齡增長，修繕支出逐年攀高，除各宿舍屋頂防水、電梯汰換等大型維修須定期施作外，依合校後規定，屋齡超過25年的宿舍，將由校方全屋抽換電線、水電檢修後再配住，因營建成本及工料均大幅上漲，現行收費實已難支應未來相關支出，亟需重新檢視調整，以建立長期運作之管理模式。

(六) 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114年3月近1年半的討論，職務宿舍管理費調漲案才初步取得共識。

(七)本校於114年4月16日召開之校務發展委員會，討論陽明校區新建單房間職務宿舍案時，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。

(八) 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及提升宿舍品質所需，亦有助於優秀人才之延攬，希望各位老師體諒。

委員意見:

1. 山麓村之宿舍管理費相較其他宿舍區為高，然部分公共維護項目仍需由住戶自理，例如盆栽維護、植栽修剪、公共區域清潔與垃圾處理費用等，另有住戶認為電梯更新亦需住戶自行負擔費用。鑒於山麓村已收取相對較高宿舍管理費，建議學校應提供完整與一致性的管理與維護服務。
2. 總務處報告指出目前職務宿舍整體財務試算結果為虧損，因此提出調漲宿舍管理費。惟關切本次財務虧損是否主要因新建單房間職務宿舍所致，若為事實，則質疑是否合理以此為由調漲其他宿舍區（如山麓村）之管理費，並建議學校應於決議前先行說明並取得各宿舍區住戶共識，以避免認知落差。
3. 住宿山腰村的教師理解物價上漲對宿舍營運造成的財務壓力，並感謝學校為維持宿舍品質所付出的努力。然而對於此次宿舍管理費調漲案，認為在正式決議調漲前，應先向實際住宿之教師說明，提供心理準備與溝通空間，避免事後才知悉而感受落差。
4. 為確保宿舍設施之長期安全與品質維護，宿舍管理費之調

漲有其必要，然建議學校可適時公布職務宿舍收支情形，以提升決策的說服力。

總務處回復:

1. 山麓村調漲後之宿舍管理費每坪每月為新臺幣500元整，相較其他宿舍區為高，係因其房屋屋齡較新(10年)且屋況較佳。依本校職務宿舍自治規範第五點第四款規定，「宿舍區及其周圍之公共安全防護、公共秩序維護、公共衛生管理及公共區域之植栽、環境管理及清潔維護等事項。」屬社區自治事項。實務上，各宿舍區的公共區域之植栽、清潔維護(如:樓梯間、地下室、住家周圍) 或垃圾處理，係由住戶自行處理或由村管委會收費後委外處理。但在植栽部分，總務處則會定期處理較難施作部分(如:派吊車修剪山上村、山麓村邊坡或擋土牆植栽)。至於電梯更新費用，因電梯屬大型設備，其維修與汰換，係由學校負責處理。
2. 職務宿舍之經營係以永續性與整體性為目標，除照顧現有教師外，須同時兼顧新進教師的延攬。以山麓村為例，當初興建經費約3億元，係由校務基金或教育部補助款全額支應，而目前陽明校區新建單房間宿舍案則需向銀行貸款，總務處需自行營運，自負盈虧，教育部原則上不會再補助。惟因建物建造成本、修繕成本、物料及工資等持續上漲，為提供有品質的宿舍，既有宿舍管理費之調漲實有必要。是以本次調整並非因單一新建案所致，而係基於整體職務宿舍長期營運所需之結構性調整，希冀住戶理解與支持此政策方向。
3. 本案評估過程為滾動式調整，涉及財務試算、政策研議與多方審議，於經行政會議等校級程序前，尚有諸多變數，難以對外預告具體內容。故選擇於案經正式通過後，透過宿舍管理委員會進行完整說明與意見交流，作為後續執行與溝通之起點。未來將持續思考更完善之溝通機制與時機，強化與住宿教師之資訊連結。
4. 目前所進行之財務試算係依合校後三年內宿舍收支資料進行初估，惟資料基期尚短，數據尚難全面反映長期趨勢與

真實財務狀況，且目前部分支出仍依循合校前作業模式，未納入宿舍管理費收入支應，如:高壓電設備汰換、消防設備維護、部分保全人力等。若直接公開恐易造成誤解與不必要的誤會。俟未來累積更多年度實際數據後，再予以考量。

5. 另總務處就宿舍財務評估與管理體系正持續優化中， 在帳務管理方面，未來將建立制度化帳務分離機制，明確切分宿舍之「經常性維修費用」與「大型整建投資」帳目，並逐步儲存大型設備汰換所需經費，避免資金誤用或混用，造成設備老舊而無法汰換。

二、有關陽明校區單房間職務宿舍新建案:

(一)陽明校區職務宿舍目前共143間，為配合智慧健康大樓之興建，山下村宿舍預計於民國116年度拆除，山下村拆除後，僅剩113間可提供借用(多房間99間，單房間14間)。經查陽明校區之單房間職務宿舍目前均已完借，無空置單房間宿舍提供借用。

(二)本案規劃新建一幢7層樓高，建築總樓地板面積約449坪，每間室內坪數約9坪之電梯大樓套房(計33間)，預估總興建經費為新臺幣9,994萬8,070元，預計於民國118年興建完成後開始營運，內容如下:

1.在兼顧營建成本及提供教職員可負擔之住宿狀況下，每間宿舍收費暫定為新臺幣7,200~9,000元(宿舍管理費每坪初估約800元~1,000元)，擬向銀行貸款9,800萬元，並由職務宿舍收入專帳分25 年逐年歸還。財務分析詳附件二。

2.經查台灣大學近期貸款興建的職務宿舍訂價**每坪約850元**:係因陳校長募款1.28億興建，且都更分回3案（雍居仁愛、溫州院、桓桓溫州）宿舍收入共同納入還款，**否則每坪管理費可能逾1,800元**(台大網頁連結：https://reurl.cc/vQ24La)。

3.本校於114年4月16日召開之校務發展委員會，討論陽明校區新建單房間職務宿舍案時，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。…三、因應本校未來數年內將有許多建設進行，對於宿舍係屬自償性高之建設，其資金擬以銀行借貸為主體，俾校務基金之統籌調度。」

4.職務宿舍管理費之收費標準，後續將依校長指示進行相關討論程序後再提行政會議通過後實施。

(三)本案業經114年4月16日校務發展委員會、114年5月14日校務會議、114年6月2日校務基金管理委員會審議通過，預估總興建經費為新臺幣9,994萬8,070元，經校務基金管理委員會決議，9,800萬元全數由本校向銀行貸款籌措，且由職務宿舍收入專戶於25年內逐年償還。

委員意見

1. 山下村目前有28間多房間職務宿舍，拆除後將大幅減少可借用戶數，但多房間型宿舍對部分教師而言仍有實際需求，請問學校是否有規劃新建多房間宿舍，以維持住宿選擇多元性。
2. 許多新進教師擬申請長期宿舍，多次申請都未獲配，請問等待時間大約多久?
3. 山下村前方停車場目前未設置監視器，存在安全與管理風險，另該區域亦缺乏明確區隔，常有惠蓀咖啡顧客及假日使用活動中心之外賓占用住戶車位，造成住戶夜間返家無車位可停，並伴隨噪音干擾。建議學校應增設監控設備並研擬區隔管理機制，以保障住戶權益與居住品質。
4. 本案總興建經費約為新臺幣9,995萬元，然自備款僅195萬元，貸款成數高達約97%，長期將產生可觀利息支出，對財務造成壓力。建議學校應積極尋求其他籌資方式或增加自籌比例，以降低貸款成數與利息負擔，提升財務穩健性。另本案規劃的貸款年限為25年，可酌予延長，以降低每年還款金額。

總務處回復:

1. 因陽明校區土地資源有限，且多數屬山坡地，山坡地開發

須受水土保持法的規範，因尚未覓得其他空地，故暫無興建多房間宿舍之規劃。

2. 依本校宿舍借用與管理要點的規定，宿舍分配採「積點辦法」，依申請人所得積點多寡決定借用順序，故暫無法預估每位新進教師獲配長期宿舍的時間。但依規定，職務宿舍借用年限已由合校前的20年縮短為15年，應可縮短教師等待的時間。
3. 有關山下村住戶與非住戶間停車區隔問題，總務處將再行研議。
4. 對於貸款成數、年限等相關建議將納入後續整體財務評估中，綜合考量資金調度、校務基金運用及可行替代方案，力求在財務可負擔範圍內兼顧興建需求與經營穩定。

伍、臨時動議：無。

陸、散會: 中午12 時20 分。

附件一

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

<table>
<tr><th rowspan="2">校區</th><th rowspan="2">宿舍區</th><th rowspan="2">面積
(坪)</th><th rowspan="2">目前
宿舍
管理費</th><th rowspan="2">117 年
目標價</th><th colspan="3">調漲時程</th></tr>
<tr><th>115 年
1 月 1 日
起</th><th>116 年
1 月 1 日
起</th><th>117 年
1 月 1 日
起</th></tr>
<tr><td>陽明</td><td>山麓村</td><td>15.1</td><td>5,345</td><td>7,550
(117 年目標)</td><td>6,040</td><td>6,795</td><td>7,550</td></tr>
<tr><td rowspan="4">交大</td><td rowspan="2">群賢樓</td><td rowspan="2">6.1~8.3</td><td>1,268</td><td>2,100
(未裝修房
115 年目標)</td><td colspan="3">群賢樓未裝修房 115 年調漲為每房每月 2,100 元。</td></tr>
<tr><td colspan="2">4,500
(6.1 坪已裝修房)
5,000
(7.1~8.3 坪已裝修房)</td><td colspan="3">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。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">禮賢樓</td><td rowspan="2">9.5</td><td>1,732</td><td>2,850
(未裝修房
115 年目標)</td><td colspan="3">禮賢樓未裝修房 115 年調漲為每房每月 2,850 元。</td></tr>
<tr><td>-</td><td>6,500
(已裝修房目標)</td><td colspan="3">宿舍收回並依新標準裝修後，以調漲後價格收費 6,500 元。</td></tr>
</table>

附件二

財務分析

融資類別及利率		(1)銀行融資9,800萬元，融資利率2.3%，還款期間25年。 (2)學校自籌約195萬元			
宿舍管理費(每月)	每坪單價	800元	900元	1,000元	2,070元
	每間	7,200元	8,100元	9,000元	18,630元
新建宿舍財務	民國118年至142年還款期每年平均現金流量(每年平均淨收入)	約-351萬元	約-321萬元	約-291萬元	約26萬元
	民國114年至142年(加計施工期間的本息)累計淨收入	約-9,431萬元	約-8,688萬元	約-7,945萬元	約262元
還款本息	民國118年至142年(新建宿舍營運25年)每年本息	約520萬元			
	民國114年至142年(加計施工期間的本息)總共還款本息	約1億3,462萬元			
備註：若本案欲達成自償，則每坪單價需為2,070元。					