

台北市醫師公會購屋評估 緣由及研析

台北市醫師公會理事長 洪德仁 台北市醫師公會監事長 劉秀雯

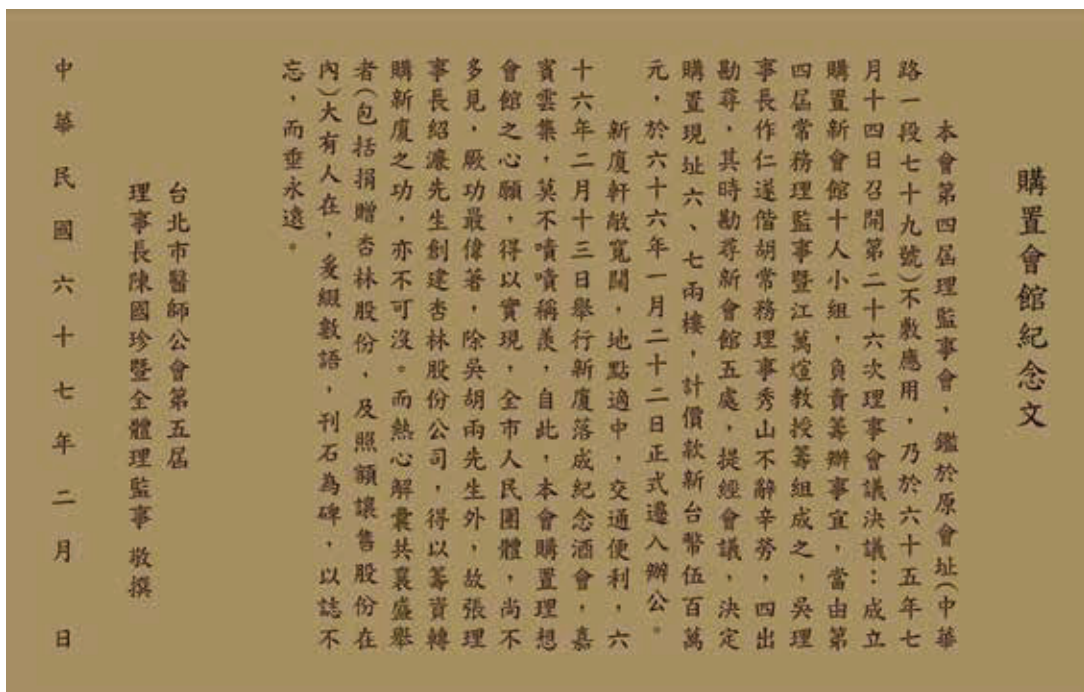
會館購置歷程

台北市醫師公會歷史悠久，在日治時代，台北市有兩個醫師會，一為日本人組成的台北市醫師會，另為台灣人組成的台北醫師會。1945年中華民國政府治理台灣，同年10月18日台灣人醫師召開大會，正式成立台北市醫師公會，並於1946年4月奉准登記，這是台灣第一個成立的人民團體，歷史彌足珍貴。當時會員人數104人，林清月醫師為第一屆理事長，在收集採錄台灣歌謠、詞曲創作，有重大貢獻，稱為「歌人醫生」。副理事長為施江南醫師，熱心公益，救助流落在南洋的台籍日本兵，以至於在228事件中受害，令人不捨。

1961年，第11屆理事長張紹濂醫師鑑於

醫師公會自創立以來，都是以理事長的醫院或診所做為辦公處所，空間較為狹窄，而且需要時常更換辦公處所。因此，組成台北市醫師公會會館籌建委員會，向會員籌募集資110萬元，創設杏林股份有限公司，並於中華路1段79號購置房舍，公會會館設於5層樓大樓的3、4樓，產權屬於杏林公司。

1977年，吳作仁醫師擔任改制後第4屆理事長，由於會址不敷應用，再次成立小組，籌備購置台北市醫師公會會館，以新台幣500萬元購置信義路2段74號6、7樓現址（圖一）。1994年，會館曾經進行整修。2013年，原來裝潢逐漸陳舊，第16屆彭瑞鵬理事長耗資780萬元，新修辦公室及會議室，採光明亮，寬敞舒



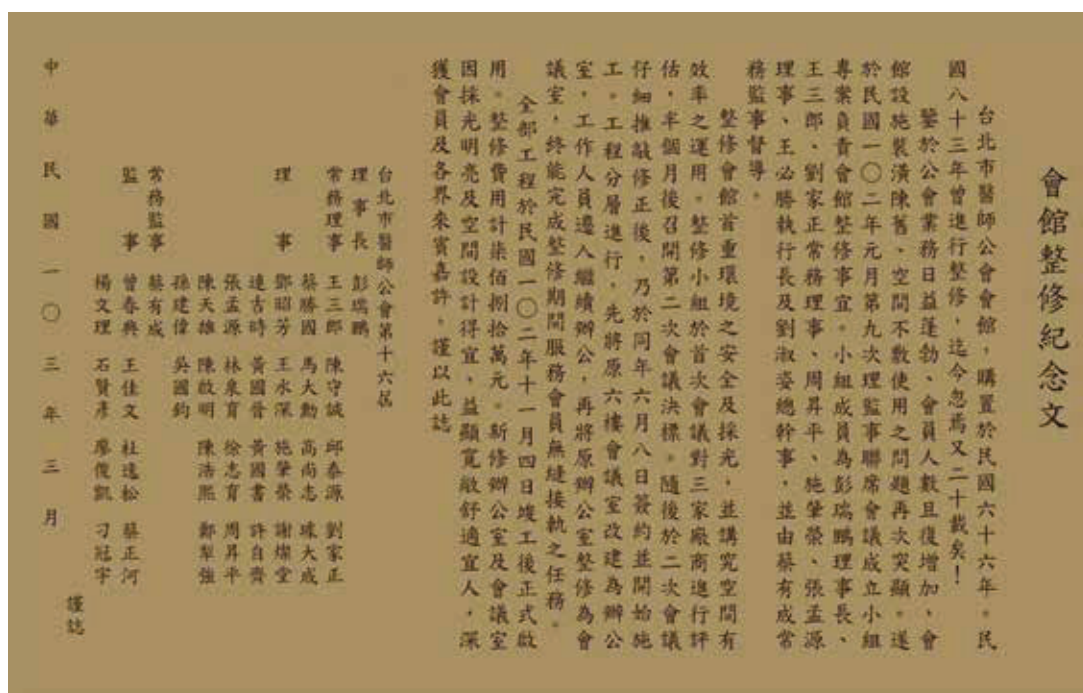
圖一 購置會館紀念文

適宜人(圖二)。

購屋評估

近年來，本會會員人數大量增加，已經超過1.2萬人，會館空間已不敷使用，且屋齡超過50年，公共服務及安全空間較為不足，只有單一小電梯和樓梯，大樓後方逃生梯，消防安全問題難以解決；面臨信義路的立面，6樓及7樓各設置一個緩降機，但也超過10年，加上沒有演練，消防逃生具有很大風險。舊大樓並沒有停車場，外地遠道而來的貴賓或講座，往往尋找附近停車位，一位難求，延誤到達時間，造成困擾。為了未來長遠的發展，前幾年，公會多次進行相關評估考慮換置會館。但是尚未取得共識，因此暫予擱制。

2023年10月第20屆理事會成立後，理監事們重新檢視會館有無安全及足夠空間，來服務醫師會員，保障洽公、上課聆聽演講會員及會務人員的安全。加上轄區消防隊消防官蒞會檢查及指導，我們在2023年12月20日第一次理監事聯席會議，決議通過成立購屋評估小組及會館消防安全設備防災小組，購屋評估小組理事會請劉秀雯監事長擔任召集人。另聘四位顧問：吳坤光/台北市醫師公會、全聯會前理事長；莫振東/桃園市醫師公會前任理事長；吳家淦/桃園市醫師公會前任理事長；陳敏雄/台灣神經外科醫學會前理事長。小組委員：彭瑞鵬財委會召集委員、周迺寬常務理事、周賢章常務理事、張孟源常務監事、陳美齡監事、孫維仁教授、呂大文主任、何清幼院長、傅中玲



圖一 整修會館紀念文

教授、嚴敏心醫師，而後增聘黃國欽理事、蔡景耀院長，含召集人共計13人。目標為尋找及評估合適物件，在理事會通過後，提到會員代表大會決議。

會館消防安全設備防災小組請周賢章常務理事擔任召集人，小組委員：黃國欽理事、孫建偉理事、張孟源常務監事、陳美齡監事、陳獻明監事、高全祥醫師、蔡秀媛醫師、嚴敏心醫師、何叔芳醫師，含召集人共計10人。負責規劃公會的消防安全設施等設備，提供教育講習、訓練及演練，以保障會務人員及洽公會員的安全。

桃園市購屋經驗分享

桃園市醫師公會莫振東前任理事長、吳家淦現任理事長在第1次購屋評估小組會議時，受邀列席指出：桃園市醫師公會和台北市一樣，面臨會員人數大量增加、原會館屋況不佳、空間不敷使用、停車又不方便等問題，才會有啟動購買新會館的想法。購買會館需要天時、地利、人和與運氣的配合，理事長的意志力與監事長的支持是重要關鍵，還需要大家的群策群力，才較容易達成。桃園市沒有捷運，所以交通問題是首要考量之一，因此地點很重要。桃園的新會館權狀是203坪，總價8,700萬，附近公共停車格非常多，離高速公路也很近，對前來公會辦事的會員非常方便。

提醒貴會購買會館時要特別小心，我們購買會館後，就有人寫黑函並提告非法獲利，

雖然後來不成立，但還是要注意。這次我們在購買會館的時候，除了跟買家周旋，也盡量跟理監事、會員代表說明遊說，依照醫師公會章程行政，取得理監事及會員代表全數通過的支持。

桃園市前幾任理事長都曾想買新會館，但資金不夠，莫振東醫師接任理事長後，可動用的資金約5,900萬，仍有3,000萬的缺口，因此廢止會員退休福利金制度來補足。而我們社團法人若跟銀行貸款，只要由公會代理人（理事長）出面貸款即可，貸款如果未還清，則會由下任理事長接續，基本上理事長不會有太大負擔，但跟銀行貸款時，建議要多家比較，且跟銀行簽約時要注意，可要求若資金足夠則可提早清償，以減少利息的付出。

桃園市醫師公會舊會館目前部分留作倉庫和讓會員有場地運動使用，部分打算出租。

物件條件

房價短期雖有波動，長期持續上升，越晚購置醫師公會自用的辦公廳舍，財務壓力會逐漸增加，也就是現在沒有購置，將來購置和優化辦公廳舍的壓力，會越來越大。因此，小組成員很快形成共識，參酌公會財務狀況，取得購買新會館物件條件原則，包括：價位2.1億上下、坪數200坪上下、屋齡30年左右、地點以大安區為中心點附近、鄰近捷運站、有停車位、管理費適中等。預估購置新會館總價（含稅金、裝潢等）約2.4億元。

財務規劃兼顧世代公平及兩性平權

由於預估新會館總價（含稅金、裝潢等）達2.4億元，會館購置影響深遠，涉及年輕醫師世代的權益，購屋評估小組成員的聘任兼顧世代公平及兩性平權。13位委員中，女性醫師占了5位，超過三分之一，希望借重女性醫師的審慎評估和卓越理財特性，讓整個購屋過程更加周全。

購屋評估小組成員加入多位較為年輕醫師的參與，更可以呈現出跨世代的觀點，達到會務永續、開創年輕世代權益的功能。

財務規劃及執行程序

醫師公會自有資金，加上我們現在擁有信義路兩層樓辦公房舍，足以支應預估新會館總價（含稅金、裝潢等）的2.4億元，代表我們是有條件新購辦公廳舍。財務評估及規劃是在考量是否需要出售舊房舍，如果選擇出售，出售前的資金調度，可以選擇貸款，等待舊房舍出售後，清償貸款，這期間利息支出是必要的開銷，當然銀行也需要貸款的保證，為了讓貸款程序簡化，第20屆第1次理監事聯席會議時，洪理事長已經口頭宣布願意承擔此一保證責任。自有資金的調度，也是另一個選項，但是由於公會資金有一部分是指定用途，這些都需要進行完整的財務規劃、資訊透明、密切溝通協調、會務行政程序、章程及委員會辦法的完備，以減少風險，維護會員權益。有鑑於

此，第20屆第2次理監事聯席會議（2024年2月21日）通過修訂「會員互助基金管理委員會組織簡則」第10條條文案，修正為：本委員會基金專戶存儲，專款專用。但於本會有購置辦公大樓或房屋之資金需求時，得經理事會通過，保留一定數額後借用周轉。會員互助基金是本會重要的資產，在資訊公開透明、理監事會監督、會員代表大會的同意，做適當的調度，使得購屋評估的財務規劃，更加多元和合理，也懇請全體會員知悉和支持。在會務行政執行程序上，小組規劃整個評估的過程，包括：

1. 2023年12月20日第20屆第1次理監事聯席會議，通過成立購屋評估小組。
2. 2024年01月11日由購屋小組召集人劉秀雯監事長召開第20屆第1次購屋評估小組會議，取得物件條件共識。
3. 2024年03月13日第2次購屋評估小組會議，討論優先物件及財務評估。
4. 必要時加開工作會議。
5. 2024年03月27日第3次購屋評估小組會議，小組推薦優先物件及財務評估，報請理監事聯席會討論。
6. 2024年04月10日第20屆第3次理監事聯席會議，討論通過提請會員代表大會討論。
7. 2024年05月05日第20屆第2次會員代表大會，進行最關鍵、最重要的表決會議。
8. 表決通過後，盡速報請主管機關核備。

重視消防安全

2023年12月22日消防管區消防官前來消防安全指導，給予建議如下：

1. 滅火器應定期檢測，防止碳酸氫鈉粉末因吸濕阻塞無法使用，3年需換粉。
2. 緩降機可定期委請消防檢測公司進行安檢。
3. 煙霧偵測部分可由公共區梯廳以明線方式，連接探測器至室內或購買助警器。
4. 依消防法規定，應採用標示有防焰標誌的地毯及捲簾。
5. 消防安全教育講習、訓練及演練可上消防局網站申請。
6. 後梯逃生安全動線屬建管處管轄，非消防局權限。

本會積極在2023年12月26日第20屆第1次消防安全設備防災小組會議，周賢章常務理事召集主持，決議：

1. 更新會館滅火器，並依規定每3年換粉、檢測1次。
2. 請消防安檢公司評估由公共區梯廳以明線方式連接探測器至室內的價格，亦或是評估購買住警器的安裝位置、數量，是否能達到煙霧偵測相同的警示功效。
3. 確認會館的地毯及捲簾是否為防焰材質，若無請廠商報價。
4. 請消防檢測公司進行緩降機安檢。
5. 請消防局安排消防安全教育講習、訓練及演練。

現有辦公廳舍的消防安全是需要重視，我們立即更換滅火器，在購置新的辦公廳舍期間，同步進行改善，以維護人員安全。

會務永續發展

台北市醫師公會歷經79年的發展，如果將日治時代的醫師會也算進來，我們是一個具有百年歷史的民間團體，對於台北市醫療發展、市民健康，有重要的貢獻。辦公廳舍的優化，是一項重要的基礎，需要我們審慎評估規劃，密切溝通協調，資訊公開，以穩健的財務規劃，為百年的醫師公會奠定開創未來、永續發展的契機。懇請各位醫師會員不吝提供高見，以臻完備。☩

