



M 電子報 台灣物業管理學會

第 111 期

2016/08/01

Taiwan Institute of Property Management

租霸橫行 專家教你怎麼維權

新北公布物業管理機構勞檢結果 19 家業者違法遭罰

有線電視數位增值 即時水情影像監控防災

天災人禍凸顯文化遺產韌性 專家籲學習古老建築智慧抗災

西門子 Navigator 平台 助台北 101 節能升級

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：黃世孟理事長

總編輯：羅紫萍助理教授

執行編輯：張玉萍

編輯單位：景文科技大學環境與物業管理系(所)

聯絡方式：VIVIENLO@JUST.EDU.TW

02-82122000#6531

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

租霸橫行 專家教你怎麼維權！



有租屋處的左鄰右舍，只是多數人似乎都不清楚該如何維護自己的權益，只能摸摸鼻子自認倒楣，但事實上，只要善盡管理與舉報責任，法律能提供相對應的保障。

近日發生的香港惡房客事件，就是很好的例子。承租房子的 2 名香港姐妹花，不但積欠租金就搬離住處並離開台灣，還留下滿屋垃圾與貓屎，對著媒體大吐苦水的房東，雖然獲得大眾同情，但最終還是得自己善後，且對於房客造成的損失更是無從求償。

整起事件看在景文物業管理機構

租屋糾紛時有所聞，有惡房東，當大家關注的焦點除了當事人雙方之外，很多時候，無端遭受牽連的，還

物業管理業者指出，公寓大廈管理條例明文規定，只要屬於集合住宅的公寓大廈，都必須成立管理委員會或管理負責人。

董事長郭紀子眼裡，其實只是反映了台灣存在許久的居住亂象。他認為，房客固然有錯，但房東也有管理上的疏失，若民眾能多一點相關常識，這些損失與糾紛，其實是可以避免的。

根據報導，房東在 6 年前將房子租給聲稱在從事旅遊業的香港籍姐妹，原本規定只能養 1 條狗，不料房客不僅多養，還讓排泄物所致的惡臭味影響到其他住戶，而構成糾紛並引起媒體關注的 3 個要素：外籍人士租屋、房客養寵物、房客行為損及其他住戶權益，在台灣都相當常見。

郭紀子指出，首先，該名房東太過大意，輕易就將房子承租給外國人，若是在國外，房東或物管公司都會要求外籍房客出示簽證，以了解承租者租屋的目的，一般而言，是基於留學或打工等因素，才有租屋的必要性。

以該起事件為例，房東當初應該要請房客，向其就職的公司出示工作證明，並要求必須要有本國籍的連帶保證人，以及足夠的押金，才不會發生求償無門，或是押金無法彌補損失的情況。

郭紀子說，外籍租客在管理上，有時比本國人更麻煩，除了語言隔閡外，生活習慣之不同也可能造成管理上的不便，甚至惹來鄰居的抱怨。

例如他碰過的案例當中，就有國外留學生於周末帶了 10 幾個人到租屋處「開趴」，還延伸到頂樓，不但造成環境髒亂，也影響其他住戶的安寧，此時，若大樓無管理委員會介入，其他住戶通常只能隱忍。

至於房客違反約定多養寵物，還因照顧不周，使得排泄物的惡臭味影響到左鄰右舍。郭紀子表示，根據公寓大廈管理條例第 6 條規定，住戶於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生，管委會可依此，先向在法律上具住戶身分的承租人勸說，並要求改善，勸導無效便可通報主管機關處理，依法得連續開罰，直到住戶改善為止。

郭紀子表示，公寓大廈管理條例已立法 21 年，也明文規定，只要屬於集合住宅的公寓及大廈，都必須成立管理委員會或管理負責人，但從現況來看，有

成立管委會的多為大樓社區，就算設立管委會，也未必管理得宜，這起租屋糾紛凸顯主管機關執行不力，沒督導、沒罰則，才會讓千萬戶的公寓大樓管理狀態處於真空狀態，也反映大眾對公共事務的冷漠。

郭紀子指出，這起案例中，如果該社區有成立管委會，且正常運作，當房東要將房屋承租出去時，就應主動向管委會及物管公司報備，並載明房客身分背景，以便於管理，若是經管理會評估表決後，該房客入住將可能影響到其他住戶的權益，管委會有權要求房東不得出租給該房客。

更積極的做法，是管委會定期舉辦活動，讓住戶彼此間熟悉，才不會連隔壁住的是誰都不知道，而管委會或物管公司進駐社區後，就要先建立需要高度關懷人士的清單，包括老人、殘障人士及租客等，才能即時掌握狀況，有問題也能即時向房東反應。

2016 年 07 月 15 日
記者蘇彥菱/富比士地產王
<http://goo.gl/UH9n6>

新北公布物業管理機構勞檢結果 19 家業者違法遭罰



新北市政府勞工局 105 年 7 月 25 日公布物業管理機構專案勞動檢查結果，所屬勞動檢查處針對轄內 56

家物業管理機構實施檢查，結果發現違反勞基法的事業單位計有 19 家，已分別依法裁處 2 萬元至 5 萬元罰鍰。至於業者未依法提繳勞退金或勞保投保金額以多報少者，則有 15 家，亦已函送勞保局依法裁處。勞檢處未來仍將派員實施複查，若查有相同違法情事將加重處罰，希望能督促相關事業單位落實勞動法令，保障勞工權益。

勞工局長謝政達表示，物業管理

係針對建築物使用的管理服務，目的在延續建築物的壽命與使用需求，舉凡警衛保全，清潔勞務及設備設施保修等，均屬這個範疇。目前國內物業管理市場處於高度競爭狀態，削價競爭時有所聞，以致相關從業人員薪資水準無法提升，從業勞工偏向高齡化，勞動權益常無法獲得確實保障。這次專案檢查即係以轄內僱用勞工人數 10

人以上的物業管理機構者為檢查對象，希望藉由發動此一專案檢查，督促業者履行勞基法所定的雇主義務，提供勞工合法的勞動條件，保障勞工權益。

本次檢查結果，以未置備出勤紀錄或未逐日記載勞工每日出、退勤時間的比例最高，計有 9 家事業單位；其次是未依法發給加班費及使勞工超時工作，分別有 4 家事業單位；工資未全額給付及休假日出勤工資未依規

定加倍計給，則各有 1 家事業單位。另本次專案檢查有 2 家業者規避勞動檢查，除分別裁罰 3 萬元外，亦將再次實施檢查，若仍有同一情事，將加重處罰。

勞檢處呼籲，物業管理機構若欲經營保全業務，並與所僱勞工依勞基法第 84 之 1 規定簽訂勞動契約，尚須依保全業法規定向內政部申請許可，否則仍應適用勞基法一般工時、例休假規範。另外，物業管理機構常以勞工

工時固定為由，未置備出勤紀錄記載勞工出、退勤時間，由於牽涉勞工工時、工資、休假等重要權益，新修正勞基法對於雇主未置備勞工出勤紀錄，已特別加重罰鍰金額，由原先的 2 萬元到 30 萬元，改為為 9 萬元到 45 萬元，事業單位不可不慎。

2016 年 07 月 25 日
記者林茂榮/TaiwanHot
<http://goo.gl/6myu0W>

有線電視數位加值 即時水情影像監控防災

臺南市轄內雙子星、三冠王、新永安及南天 4 家有線電視業者，自 99 年底即配合行政院數位匯流政策，積極推動有線電視數位化，臺南市政府亦在數位化轉換過程中，協助有線電視用戶與業者間的溝通與協調，共同推動數位化的建置。在 104 年 6 月 22 日南天有線電視公司完成數位化最後一哩路之下，全市 4 家有線電視終於完成 100% 數位化，本市亦成為六都中第一個完成有線電視全面數位化的直轄市。

為了讓數位化後有線電視的應用更為多元，並配合本府「安全大臺南」之施政方向，本市轄內有線電視業者陸續與市府水利局合作，讓「臺南水情及時通 APP」的相關資訊，也能透過有線電視的訊號，方便用戶接收水情最新消息，包含水庫洩洪警戒、水位警戒、土石流警戒及水情即時影像監控等資訊，都能透過有線電視的創新數位加值內容，傳遞水情資訊，以協助民眾做好萬全的防災準備及應變措

施，使災害損失減至最低程度。

同時，市府新聞及國際關係處也將於 105 年 7 月起，陸續與各家有線電視業者共同辦理 3 場數位有線電視與公用頻道的宣導活動，以讓市民更為瞭解有線電視數位化後帶來的多元創新數位應用服務。

首先是由南天有線電視公司承辦的「看見數位新科技·迎向安全大臺南」2016 數位有線電視應用宣導活動，於 7 月 30 日(六) 14:00~17:00 在本市新營區新民國小前蓮海棚架舉行。活動除了將提高民眾對於有線電視公用頻道的認識及運用外，同時也推廣有線電視數位化及電視輔導分級制之認識。另外也有舞台節目表演區、臺南市政資訊服務區、臺南新農人區、公用頻道及公益團體推廣區、HD 高畫質頻道娛樂區、居家智慧防護區及 OTT 高速寬頻應用區，分區進行不同之活動內容。

第二場「數位有線 FALL IN 樂 數位有線電視嘉年華會」由雙子星、



三冠王有線電視公司承辦，於 8 月 27 日(六) 14:00~17:00 在本市南區水萍塢公園辦理。活動將配合闖關遊戲拿獎品，讓民眾在娛樂中了解數位化的多元應用。活動規劃有數位體驗區、公用頻道收視及電視輔導分級宣導區、有線電視區、頻道娛樂區及舞台活動表演，並結合政府機關政令宣導、公益及社會福利團體，以多元豐富的嘉年

華活動歡迎民眾共同參與。

第三場則由新永安有線電視公司預定於 10 月份舉行，活動同樣精彩可期，詳細辦理之時間地點屆時可上市府新聞及國際關係處網頁查詢。透

過數位有線電視及公用頻道宣導活動之舉辦，期盼民眾對於有線電視數位服務和公用頻道之運用有更多瞭解。市府誠摯邀請市民一同來體驗有線電視數位化後帶來的全新視覺饗宴及豐

富多元的節目內容。

2016 年 07 月 25 日
記者黃文博/中時電子報
<http://goo.gl/RtVuf8>

天災人禍凸顯文化遺產韌性 專家籲學習古老建築智慧抗災

於 2016 年 7 月 17 日結束的第 40 屆聯合國教科文組織 (UNESCO) 世界遺產大會，舉辦於 7 月 15 日突發軍事政變的土耳其伊斯坦堡，並因此中斷 7 月 16 日會議行程，凸顯文化資產面臨包括政治局勢、自然災害等複合式危機之當代脆弱處境。

7 月 13 日，印度「國際文化紀念物與歷史場所委員會」(ICOMOS) 兼「文化遺產防災國際科學委員會」(ICORP) 主席羅希特·吉葛亞蘇 (Rohit Jigyasu) 博士來台演講，題目為「致力減少世界遺產災害風險與建立防災能力」。台灣 2016 年也才發生 206 美濃大地震，造成不少文化資產損傷，值得借鏡學習預防性保護及風險管理策略。

亞太地區世遺 暴露地理災害風險最高

吉葛亞蘇畢業於德里大學建築維護學系，赴挪威科技大學深造，博士論文題目是《減少風險漏洞—透過印度與尼泊爾當代的知識協助地震頻繁的城鎮》，其最卓越貢獻在擔任 UNESCO 《[世界遺產管理災害風險](#)》工作手冊共同撰稿人，且擔任多個國家防災機構之顧問。譬如於由日本京都立命館大學「城市文化遺產減災研究所」(R-DMUCH) 發起、與

UNESCO、ICOMOS、ICORP 合作設立「古蹟防災研究學術平台」chair program 擔任主持人。

針對世界遺產面臨現況，吉葛亞蘇分成五個部分闡述。他首先回顧世界近年來因自然、人為因素所引起的災害，釀成世界遺產莫大折損，發生頻率越來越密集，遺址承受風險越來越高且複雜。以 104 年 4 月、5 月的尼泊爾地震為例，不只古蹟、建物嚴重損毀，從印度到西藏重要的貿易通道，也因此遭破壞，如宗教聖地之一的桑庫 (Sankhu) 原正申請登錄世界遺產，震災後，直接、間接損失很難完全測量出來。

而近十年來，受極端氣候影響，更加劇天災對文化資產的破壞力道，包括 2006 年印尼爪哇地震、2007 年孟加拉熱帶風暴、2008 年羅馬洪水/東歐森林大火、2010 年巴基斯坦洪災/西歐暴風雨、2012 年緬甸地震、2013 年印度風災/菲律賓海燕颱風、2014 年巴爾幹半島水災等；1998~2007 年，所有天然災害事件裡，76% 來自水文、氣象或氣候相關性質。

他表示，就 2015 資料顯示，全球 1,031 個世遺場址，46% 暴露在四個地理災害 (海嘯、地震、土石流、火山爆發) 中，尤以亞太地區比例最高，歐

洲北美次之，事前防災、事後減災仍有許多未竟事宜，然經費有限、救災協調不足，始終為挑戰所在。

他指出，如今災害都不只單一因素，因水土保持不佳、強降雨再引發土石流、洪患，災害啟動另一個連鎖反應，比如 2012 年美國珊迪颶風過後，舊市區木造房屋失火；或 2010 年災後整修伊斯坦堡古蹟卻施工不當。除了洪水頻率大幅提高，乾旱亦容易導致森林大火，海平面上升、冰川融化等等各式天災，不時逼迫生命跟文化資產深陷浩劫。



尼泊爾震災震壞不少古蹟民宅。攝影：Tom van Cakenberghe；圖片來源：CAFOD (CC BY-NC-ND 2.0)

都市化改變生態系統、傳統知識消亡 文化資產變脆弱

其次，吉葛亞蘇認為，需進一步釐清災害背後真正成因的重要性，他以 2011 年泰國水災為例，除了檢視考古遺址受害程度，也須了解是過去的水道設計在都市化過程中被人工填埋，

排水不良而致水淹氾濫。他表示，以前鄉村環境重視生態系統，但都市化越快速，越伴隨災害風險提升。所以，不光是當下發揮技術救災，更需了解促進永續發展的議題，不然仍無法徹底防災。

許多世遺所處位置變成人口集中且出入狹窄不易的城市區，提高了遺址應災的脆弱性，舉凡日本、尼泊爾案例特別明顯。往昔土地被視為共享資源、非屬買賣標的，都市化人口外流移居，城鄉界線變化，擾亂原有緊密的共生關係，失去對自然資源控制的同時，外來制度侵蝕了既存傳統的管理體系。

另一方面，傳統知識、技藝、文化習俗等的流失也造成脆弱性，他憂心道，缺乏資源維修養護監控的文化遺產，難以建立老式建築的評估方式，加上傳統建材、結構不適應氣候變遷，在在增添文化資產應對災害風險的脆弱性。



工匠技藝、傳統知識極為重要，文化內涵的展現影響重建效果。攝影：林倩如。

災後重建更美好 世界遺產不是只能被動受害

第三部分即思維的轉化關鍵，世界遺產難道只能被動作為受害者嗎？研究重點在文化資產於災後重建正面意義的吉葛亞蘇強調，應該翻轉習慣的認知，文化資產可扮演建設社區抗災韌性、協助在地文化重建等積極角色。融入文化遺產的傳統知識系統隨著時間演變，透過連續錯誤和嘗試，

相當有助於防災減災方案操作，進而達成永續經營。知識藉由習俗、生活方式來活化保持動力，可使社區具備調節適應災害之韌性 (resilience)。

如印度、海地的傳統建築，經歷地震表現甚佳，又如日本神社位於高處，是海嘯來襲時的避難所。在單棟建物之外，公共空間設計也驗證其庇蔭功效，例如開放廣場、傳統水井，傳統智慧的結晶足以拯救人命、提供維生需求。

因應防災，未必得要新建鋼筋水泥設備，若能以舊知識結合新材質方為上策。他再以印度古吉拉特邦 (Gujarat) 地震災後重建為例，政府雖提供新房屋，但缺乏文化敏感度，即便免費，人們也不願意住進去。重建不只是完備硬體居住空間就好，更要帶進文化內涵。後來政府改建結構，運用裝飾才產生識別度，吉葛亞蘇再次重申工匠技藝參與之必要。

此外，尼泊爾強震後，居民不顧自身受災狀況，因為對文化價值的認同，主動投入搶救構件行列；東日本大地震後遺址的文化活動、宗教網絡，亦具備平撫創傷效果；2011年阿拉伯之春蔓延，為防止混亂中文物被打劫，開羅居民社區總動員，牽起手圍成人牆保護國立博物館。

當災難來臨時，應該優先救人命還是處理古蹟？他承認兩者不免拉扯，而災後文資如何兼顧安全，再現文化價值，連結全新歷史和過去，則左右著重建的成敗。他再補充，遺址往往牽涉當地經濟發展，跟居民生計息息相關，亟需整合產業復振，重建較可能獲得成功。



尼泊爾強震後，民眾不顧自身物產損失，紛紛投入協助搶救文化遺址構件。攝影：林倩如。

文化遺產主流化 整合力量最大化

第四、五點為策略辦法，前者介紹降低遺址災害脆弱度的環節，須整合不同領域：災前 (風險評估、防災)、災時 (應災)、災後 (損害評估、復原等)，不管處在哪個任務階段，都要不斷進行監控、溝通，思考韌性、永續等議題，不能限縮於文化，若不含括其他安全、住宅、經濟、衛生、教育、基礎設施、生態環境等多層次面向，就無法生成力量，力量越大才能管控風險，文化是串連不同領域的媒介，通往遺址主流化之推廣。

他表示，2010年 UNESCO 調查分析 60 個世遺，竟然只有六個有遵守世界遺產委員會的防災要求，高達 67% 無法實施風險管理，一棒敲響即刻救援之警鐘。文資的脆弱性日益升高，卻少有計畫確實因應，加上利害關係者與公眾的低度自覺、資源不足，全球倡議搭配地方實踐迫在眉睫，國際組織 UNESCO、ICOMOS、ICORP、ICCROM (國際文化財產保護與修復研究中心)、UNISDR (聯合國降低災害風險辦事處) 已推動多個方案、研擬多部指導手冊，2006年「古蹟防災研究學術平台」(UNESCO Chair program on cultural heritage and Risk Management) 培訓計畫、2010年出版《世界遺產管理災害風險》均為開拓性里程碑施為，令人欣慰的是，去

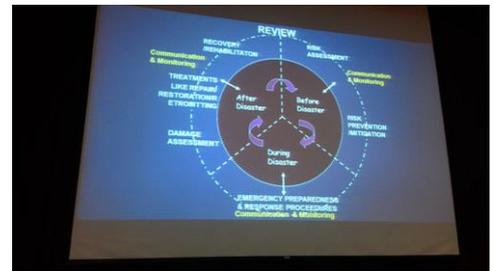
年通過《2015~2030 仙台減災綱領》、承接《兵庫減災綱領》，列舉今後 15 年全球具體七大減災目標與四大優先推動事項，終於明文規定文化跟風險管理之間的指導方針。

會上，文化部文資局綜合規劃組組長許有仁表示，921 後大家開始注意古蹟防災課題，包括消防署 2009 年訂定《古蹟及歷史建築消防救災處理原則》、文化部 2010 年訂立《古蹟防災指針》、《文資法》2005 年較大幅度修法納入緊急應變等相關規範，坦言迄今法令和執行面的落差不小。台南雖位居古蹟之冠，但歷經 206 震災，

中央乃至地方仍欠缺搶救文資 SOP 作業守則，當加緊腳步完成方法制定，古蹟修復再利用亦須延伸重建精神。

中國科技大學建築系副教授兼文化資產保存中心主任閻亞寧說明，十年前台灣談防災，文化性尚遠遠排不上，今天多少有些進步；不過，文化資產的減災應災、作為防災重建整合平台等發展進程，路途還十分漫長。

2016 年 7 月 18 日
記者林倩如/環境資訊中心
<http://goo.gl/aY05LI>



災前、災時、災後三個環節降低遺址災害脆弱度之循環系統。攝影：林倩如。



中國科技大學建築系副教授兼文化資產保存中心主任閻亞寧發言。攝影：林倩如。

西門子 Navigator 平台 助台北 101 節能升級



台北 101 大樓事業處總經理蔡清徽（左起）、西門子總部樓宇科技事業大樓效能與永續總裁賀必達、台灣西門子總裁暨執行長艾偉、台北 101 董事長周德宇、台灣永續能源基金會簡又新及台北 101 總經理陳世明等貴賓於簽約後合影。西門子 / 提供

為提供更高品質的能源管理服務給承租戶，並因應數位化時代對於能耗巨量資料分析的需求，台北 101 與西門子於日前簽署合作意向書，宣布採用西門子最新的雲端樓宇能源與永續管理平台 Navigator，有效監測、分析大樓所產生的資料，擬定更為有效的節能策略，提升建築效能，協助

台北 101 加速智慧化升級，達成節能永續和智慧化管理的目標。

台北 101 董事長周德宇指出，台北 101 期許自己不只是綠建築、更是智慧建築，在數位化時代，透過創新科技的協助，讓大樓變得更為智慧，打造高度舒適、安全與節能環保的的室內環境，成為世界超高大樓經營管理的

典範和智慧綠建築的標竿。

台灣西門子總裁暨執行長艾偉（Erdal Elver）指出，西門子自台北 101 設計規劃初期即參與其中，透過各項創新樓宇科技協助台北 101 打造世界級的辦公與購物環境，並成為全球第一高綠建築。

西門子總部樓宇科技事業部大樓效能與永續總裁賀必達（Peter Halliday）強調，數位化將引領智慧大樓的快速發展，雲端樓宇能源與永續管理平台 Navigator 可將建築物產生出的大量數據轉換成極具價值的資訊，尤其在提升能源效率上最為顯著。

Navigator 協助建築在數位化時代中，更為智慧地管理能源使用，提高營運效率，有助大樓管理者制定更為有效的節能策略，降低營運成本。

2016 年 7 月 25 日
記者金萊萊/經濟日報
<http://goo.gl/XxJcyH>