

2021 年台灣物業管理學報第十二卷 第二期，即日起開始徵文

[更正報導] 公寓大廈修繕補助無納入水塔清洗

讓你的房子更節能安全 高雄盾智慧雲補助將開跑

遠距照護夯，WHO 專家建議臺灣參考這 2 套國家級數位醫療指引

地上權與居住正義 提供民眾多元居住選擇

生活法律 / 漏水屋不修 法院判鄰居入屋修繕

用水大戶未達節水標準 市府協助台水鉛封水表

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：杜功仁理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：月進科技整合有限公司

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

聯絡方式：(02)2245-8000

[徵文公告] 2021 年台灣物業管理學報第十二卷 第二期，即日起開始徵文

物業管理學報是由台灣物業管理學會理事長杜功仁先生擔任發行人，本學報是一採雙盲制審稿方式的學術性期刊(半年刊)，專門刊登物業管理主題相關論文。目前已經發行至第十二卷第一期。

出刊優質論文以供學術界及實務界參用乃是本學報的主要宗旨之一，因此特別誠懇地邀請將您的論文投稿到物業管理學報，以便讓各界能分享您的研究成果。

研究領域與議題

本期刊將刊載「學術研究」及「實務應用」等二類論文，所涵蓋之研究領域與議題如下。歡迎產官學界之專家學者投稿發表相關之研究成果。

- 建築設施之維修與管理
- 不動產經營與管理
- 使用者環境需求與生活服務管理
- 物業人力資源管理
- 物業財務管理
- 物業專案規劃與管理
- 自動化與電腦資訊系統
- 物業管理實務與個案研究
- 其他
- 永續建築與實務
- 能源管理與資源管理
- 物業服務創新與品質管理
- 領導與溝通技巧
- 物業管理教學、考試、證照制度
- 物業管理相關法規
- 物業採購
- 高齡物業服務與管理

投稿步驟

1. 至 <http://tipm.org.tw/>，下載『投稿須知』、『報名表』及『論文格式樣版』。
2. 填寫『報名表』，並完成論文撰寫（應符合論文格式之相關規定）。
3. 將『報名表』及完稿之論文檔案(.doc) 郵寄至 jpm@tipm.org.tw。

聯絡方式

主編：蘇瑛敏 教授

副主編：林宗嵩 教授

執行編輯：廖硃岑 副教授

編輯助理：呂敏如

E-mail: jpm@tipm.org.tw

Tel: 02-27712171 # 2935

歡迎踴躍投稿~，其他相關公告與徵文內容請至台灣物業管理學會網站下載：

is.gd/YfEBuv

台灣物業管理學會

2021.04.15

徵文公告

JPM Journal of Property Management
物業管理學報
二〇二一年 秋季號 第十二卷第二期

Volume 12 Number 2 Fall 2021 ISSN 2076-5509

學報主旨

「物業管理」是一個新興的產業與專業，專為物業所有權人及使用者提供建築設施之經營管理與服務。「物業管理學報」之出版目標在於刊載物業管理相關之科學理論、技術、與實務；透過學術與實務研究成果之發表，希望能促進物業管理領域中創新管理理論、研究成果、理念、經驗、與知識等之傳播，並促使學術界與實務界之交流。

研究領域與議題

本期刊將刊載「學術研究」及「實務應用」等二類論文，所涵蓋之研究領域與議題如下。歡迎產官學界之專家學者投稿發表相關之研究成果。

- 建築設施之維修與管理
- 不動產經營與管理
- 使用者環境需求與生活服務管理
- 物業人力資源管理
- 物業財務管理
- 物業專案規劃與管理
- 自動化與電腦資訊系統
- 物業管理實務與個案研究
- 其他
- 永續建築與實務
- 能源管理與資源管理
- 物業服務創新與品質管理
- 領導與溝通技巧
- 物業管理教學、考試、證照制度
- 物業管理相關法規
- 物業採購
- 高齡物業服務與管理

特別研究專題

本期刊增設研究專題，學會理監事張建榮、黃昭賢、林世俊、周祖珍贊助論文獎助金。歡迎投稿發表相關之學術研究或實務應用論文，經審查通過後，由編輯委員會決議發給獎助金(最高三萬元)。研究領域與議題如下：

- 物業保全相關議題
- 室內空氣品質、防疫廁所、垃圾處理間等
- 導入 IoT 降低營運階段成本
- 物業管理前期的介入議題

徵文公告

敬請踴躍投稿！

投稿步驟

1. 至 <http://tipm.org.tw/>，下載『投稿須知』、『報名表』及『論文格式樣版』。
2. 填寫『報名表』，並完成論文撰寫（應符合論文格式之相關規定）。
3. 將『報名表』及完稿之論文檔案(.doc) 郵寄至 jpm@tipm.org.tw。

出版時間

一年出版兩期（每年三月、九月）

聯絡方式

主編：蘇瑛敏 教授

副主編：林宗嵩 教授

執行編輯：廖硃岑 副教授

編輯助理：呂敏如

E-mail: jpm@tipm.org.tw

Tel: 02-27712171 # 2935

[更正報導] 公寓大廈修繕補助無納入水塔清洗

本學會於 110 年 4 月 8 日致電「臺北市建築管理工程處」詢問有關臺北市 110 年度公寓大廈共用部分維護修繕是否納入環境消毒、外牆清洗、水塔清洗等補助，經確認「臺北市建築管理工程處」每年度會依照年度經費去涵蓋不同的補助內容與項目，因此每年的執行計畫內容不同。在『[臺北市 110 年度公寓大廈共用部分維護修繕費用補助](#)

[申請表](#)』中可以看到補助內容，今年度是不包含環境消毒、外牆清洗、水塔清洗的，今年度的補助範圍為：

申請項目	範圍
公共消防滅火器材之維護	<ul style="list-style-type: none">● 滅火設備● 警報設備● 避難逃生設備
其他經本局核定與公共安全或政策相關設施	<ul style="list-style-type: none">● 電動車充電設施● 樓梯間防墜設施● 開放空間兒童遊憩設施維護● 開放空間照明設備

故本學會於第 223 期電子報報導之新聞-“公寓大廈修繕補助 納入水塔清洗”內容有誤，在此更正資訊與會員知悉，謝謝！

相關訊息與申請表可至臺北市建築管理工程處下載：is.gd/SUyA9z

敬祝 喜樂安康

台灣物業管理學會 敬啟

讓你的房子更節能安全 高雄厝智慧雲補助將開跑

因應極端氣候變化可能帶來的災害，高雄市建築將以「節能、安全」作為發展方向，市府工務局今早宣布開辦「高雄厝智慧雲補助」，總經費為 400 萬，每案補助 10 萬到 30 萬不等，鼓勵民間公寓大廈或大型建築物設置雨水貯集滯洪設施、公共區域用電量觀測系統，推動建築「智慧化」。

高市工務局長蘇志勳表示，因應氣候極端變化，高雄市亦需防範未來，工務局鼓勵城市建築導入智

慧防災節能科技，邁出數位治理的第一步。

工務局宣布即起開辦「智慧雲」補助，鼓勵民眾藉由建置觀測系統，取得用電及蓄水量資訊，並配合專業團隊分析建議及調整，達到節能、省電及節水、防洪的目的。

這套智慧雲系統，可輔助民眾了解建築物用電狀況及滯洪設施運作，即時降低能源耗損、調整契約電量外，也能針對在極端氣候來臨前預作回應，包括事先蓄水或排洪，進而因應防汛期及暖

化氣候帶來的災害。

今年度高雄智慧雲補助經費為 400 萬元，近日將公告受理申請，民眾可洽建築管理處智慧雲窗口謝小姐、劉先生聯繫，電話 07_3368333 轉 2429、2428，補助事項可到建築管理處 <https://build.kcg.gov.tw/> 網頁查詢。

2021 年 04 月 09 日
記者王昭月/聯合報
is.gd/reXvsm

遠距照護夯，WHO 專家建議臺灣參考這 2 套國家級數位醫療指引

WHO 數位健康指引發展小組主席 Alain Bernard Labrique 為 WHO 制定不少數位醫療指引和評估工具，日前他在一場論壇上，推薦 2 套 WHO 國家級數位健康指引給臺灣，首先是今年 1 月發布的數位健康應用指南 (DIIG)，「它以最新的思維，整合 WHO 過去各種數位醫療計畫的實施建議，來給政府參考。」這個指引將數位健康計畫分為 7 個導入階段，包括評估、建立共識和計畫、定義目標、建立計畫架構、找出數位健康計畫的關鍵，以及監測數位健康計畫的初始實施狀況、強化數據驅動應用，也就是利用數據分析來動態管理數位健康計畫。最後一步，就是實踐計畫、大規模擴展。

另一個他推薦的指引，則是今年 2 月發布的 SMART Guidelines，也就是 WHO 給各國政府推動數位醫療的另一個建議。該指引將數位醫療採用階段分為 L1 到 L5 共 5 個等級，其中，L1 是指以實證建議作為數位醫療推動參考，L2 則是採用人類可讀的數位工具，像是文件透明化演算法、最小資料集等，L3 則是採用機器可讀的推薦系統，L4 是採用可執行統計演算法的參考性軟體，來實現數位健康計畫的基本操作。最後一級則是動態式精準醫療模型，以演算法來自動排出優先順序。這些分級，能指引政府逐步往數位醫療的最高境界邁進。

除了這 2 套指引，他還推薦臺灣參考全球數位健康指標，也就是一套互動式開放資料庫，使用者可從世界地圖上

查看 20 多國的數位醫療發展狀況，範圍涵投資、管理、基礎建設、應用等面向。

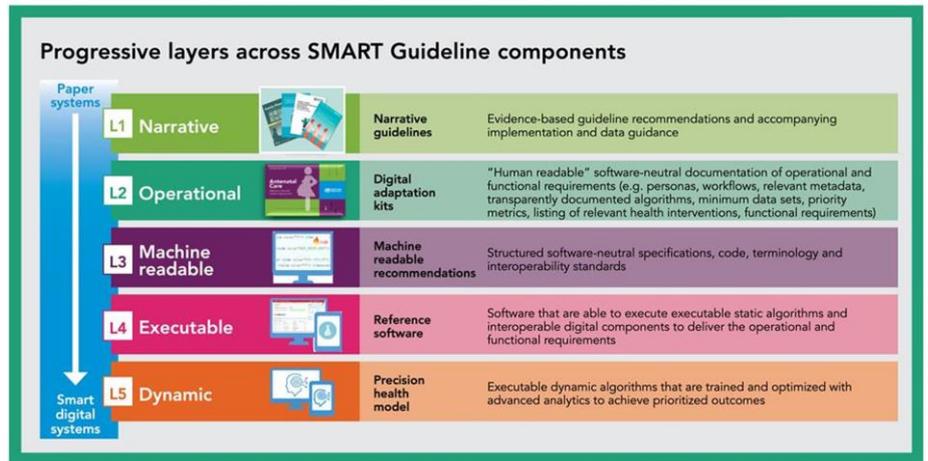
Alain Bernard Labrique 直言，數位醫療躍上國際舞臺的關鍵期自 2016 年開始，在這段時間裡，WHO 不僅發布第一套數位健康指引 (WHO Digital Health Guidelines)，也在 2019 年設置全球數位健康小組 (Global Digital Health) 來推動相關政策，更於 2020 年頒布 2020-2025 全球數位健康策略，以國家層級的高度，來建議政府如何運用 AI、機器學習和 IoT 等技術，推動數位照護服務。此處的數位健康、數位醫療，泛指透過 ICT 應用來提供健康照護的相關服務，從視訊診療、遠距傷口照護到孕期

訊息通知等都在範圍內。([詳影片](#))

醫策會推醫療科技安全學習平臺，要防止 IT 錯誤造成的病安事件

醫策會於 4 月 6 日展開醫療科技安全學習平臺說明會，希望醫院加入，來防止因 IT 系統錯誤而造成的病安事件。這個平臺服務是醫策會與美國急救醫學研究所 (ECRI) 聯手推出，醫策會負責提供風險分類、問題分析和改善建議等服務，參與醫院得通報每月事件資料、參與工作小組會議，來改善和防止 IT 錯誤造成的病安事件。

醫策會指出，IT 錯誤造成的病安事件，可歸類為資訊系統問題、系統介



醫策會 醫療科技安全學習平臺 病安事件

面問題和醫療儀器相關問題等，比如因醫囑紀錄於 3 套不同系統，而處方醫師未能注意，因此開給過敏藥物，導致病人出院服藥過敏。

..... ([未完 · 詳全文](#))

2021 年 04 月 14 日
記者王若樸/ithome
is.gd/cYFaz3

地上權與居住正義 提供民眾多元居住選擇

台灣智慧城市發展協會理事長林建元主張，地上權住宅與居住正義的實現應有關連性，儘管政府當初推動地上權立意良好，但在配套設計時卻思考未週延，使得購買地上權住宅的人面臨種種困難，包括貸款不易、價值隨存續年限縮短而逐年遞減、地租逐年增加甚至遠高於一般所有權住宅，結果年輕人去買地上權住宅反而掉入「陷阱」；此外，在「住宅法」中更完全沒有地上權規範，因此在實務上，地上權與居住正義反而完全脫節。

地上權住宅專家、前永信建設副總顧岳軍表示，地上權住宅提供民眾在出租住宅、政策性平價住宅、一般住宅和豪宅的住宅階梯中，另一種選擇，讓購屋者依需求和能力



台灣智慧城市發展協會理事長林建元主張，地上權住宅與居住正義的實現應有關連性。圖為世貿三館 / 中時報系資料照

可以「住者適其屋」，保障其居住權利，是落實居住正義不可或缺的一環。

文化大學環境設計學院院長楊松齡表示，「世界人權宣言」和「經濟社會文

化權利國際公約」詮釋人人都有和平、安全、有尊嚴居住的權利，居住權不只是所有權，而是進一步保障「適足住房權」，所以即使沒有土地

所有權、其住房權依然不應被侵犯；而地上權住宅，正是「住宅階梯」中重要的一環。財政部國產署署長曾國基表示，近年來為健全房屋市場，實現居住正義，國產署也配合各政府機關提供適合興建社會住宅的土地，而地上權人若開發為住宅，由於價格比所有權

住宅便宜，又可取得建物所有權和土地地上權，可謂是介於所有權住宅和社會住宅之間的住宅，可增加市場供給，讓購屋人有不同選擇。此外，針對過高地租引發的交屋和銷售困難，國產署也調整為固定和浮動併行制；至於修訂前的地上權住宅，另提供商

業仲裁的救濟機制，目前全台約有十案針對地租計收方式提出仲裁，現在都在進行中。

2021年04月15日
記者蔡惠芳/工商時報
is.gd/QY7P3M

生活法律 / 漏水屋不修 法院判鄰居入屋修繕

鄰居之間的糾紛，漏水與噪音是兩大主因。噪音或許可透過勸導等方式處理，但房子漏水往往引發更大問題，甚至鬧上法院。高雄一處公寓2樓因為浴室及臥室天花板頻頻發霉，壁癌都長出來，住戶認為是3樓封閉管道間引起，要求修繕都未獲回應，一狀告上法院。法官現場勘驗鑑定後，認為是3樓問題，判決3樓屋主要容許修繕工人進入修繕。

高雄地院調查，吳女、楊女是同樣棟公寓的上下樓鄰居，2樓的吳女因屋內頻頻發霉，請來土木技師鑑定後，發現是吳女屋內的管道間被水泥封閉，導致封閉處積水滲入水泥。吳認為管道間是楊女專屬，要負起修繕責任，去年告上法院要求楊女修復，若拒絕修繕，也要允許吳自行雇工入內修繕。

法官調查發現，雖然吳女主張管道間是楊女專用，但一般公寓公共管道都設有住戶共用管線，屬於共用性質。由於爭議管道間封閉位置與楊女同一樓面，若要修繕勢必得經過楊女房屋，最後判決要求楊女應容許工人入屋修繕。

另一起訴訟發生在新北，一處公寓4樓年久失修而漏水，導致3樓住戶房屋有多處漏水與壁癌。3樓住戶反映半年多，4樓住戶才同意3樓雇工來修繕，但修到一半卻拒絕部分工法，3樓住戶告上法院，法院判決4樓得自行雇工修好所有漏水狀況。

律師孫治平解釋，根據民法第767條，房屋所有權人面臨其他住戶漏水，導致影響自己使用上的權利，例如居住品質、安寧或甚至因此無法居住或無法出租等，都算是使用權受到妨害，依法可請求法院去除。針對漏水，可以請法院判決要求漏水戶自行修繕，或者容許受害戶雇工進入漏水戶修繕。

漏水戶限期改善 這招可連續罰款

不想因為漏水問題打官司，還有其他方法解決。新北工務局公寓大廈管理科科长蔡政勳說，根據公寓大廈管理條例，為修復漏水得進入他人房屋修繕，住戶不能拒絕，若拒絕，經主管機關、管委會請求並通知限期改善未果，可開罰3千到1萬5千元罰鍰並連續處罰。

蔡政勳說，新北市約有近萬個社



區管委會，從101年至109年，社區爭議調解案以漏水爭議最多，約占3成，主要以屋頂漏水為主；由於漏水可能是共用或專用部分漏水，他建議若有管委會，最好在區分所有權人會議中，明定社區基金修復共用部分漏水的金額。

他說，最近一個案子是屋頂老舊漏水，區權會決議補助三分之一修繕費用，但頂樓住戶認為屋頂是公共空間，應由管委會全額支付修繕費，現在還在調解中。另外，若外牆龜裂產生的漏水，若管委會沒有特別規定，哪一樓的外牆龜裂漏水，是要由該樓層住戶負責修繕。

律師孫治平說，住戶要先了解，管路若是公共管路如汙水幹管等，應由管委會負責修繕。蔡政勳說，曾有一住戶認為是樓上漏水，一查

竟然是隔壁，他建議，漏水爭議首要釐清的是漏水原因，先查清楚，而不要一遇到漏水就找樓上吵架。

用水大戶未達節水標準 市府協助台水鉛封水表

臺南市政府經發局會同自來水公司，於 4 月 13 日派員前往佳里地區，對未達節水率標準的用水大戶執行鉛封水表。目前本市水情燈號為橙燈，實施第二階段限水措施，對用水大戶(每月用水 1,000 度以上)之非工業用戶要求節水 10%、工業用戶要求節水 7%。自來水公司對用水大戶每週抄表查核，以 109 年 8 月份日均用水量為基準，第一次查表未達節水率標準先開勸導單，第二次查表若仍未達節水率標準，則鉛封水表以降低水量，目前累計鉛封數已有 383 家(工業戶 129 家、非工業戶 152 家、游泳池 13 家、洗車業 87 家、三溫暖及水療業 2 家)。

市長黃偉哲表示，臺南地區自 4 月 1 日起擴大減壓供水時間為全日。市府已加強監控本市高地、管末地區的供水情形，以減緩減壓供水所帶來之影響。市府並盤整好抗旱水資源，例如抗旱水井(19 口)、載水車(本市轄下 3 家)、埤塘(24 處)、自來水臨時供水點(266 處，分區供水紅燈時啟用)、大型濾水設施(樹谷園區設置)、農用水井(26 口)等，廠商或民眾可依相關規定申請取水。截至 4 月 13 日曾文水庫有效蓄水率僅 11.62% (蓄水量 5,909 萬立方公尺)，烏山頭水庫蓄水率



40.39% (蓄水量 3,181 萬立方公尺)，南化水庫有效蓄水率僅 29.31% (蓄水量 2,666 萬立方公尺)，請民眾平時要多節水切勿浪費。

經發局長陳凱凌表示，目前全市共有 19 口抗旱井，均位於台糖既有農場範圍內，非屬地層下陷或土壤液化警示區，經發局目前已媒合 9 家廠商申請取水，提供工業或營業等次級用水使用，這些井每天約可供應 3 萬公噸的水。另外回收水循環再利用也是一個替代方案，本市安平、安南、官田、仁德、虎尾寮及柳營等 6 座水資中心每日提供放流水已由 7,790 噸提升至 16,750 噸，並設置取水點開放供機關民眾自由取用，可供不與人體接觸的生活次級用水，比如緊急消防用水、道路防塵、路樹澆灌、沖洗廁所等。

經發局表示，用水大戶若經勸導仍未達節水率標準，自來水公司將會同本局鉛封水表，經鉛封後仍未達到節水率標準，自來水公司將公佈廠商名稱。市府已積極研擬應對計畫，各項節水措施及設備陸續整備就位，有關單位亦會審慎思考因應水情變化的方案，盡量減輕自來水供水壓力，盼能讓民生與產業都能獲得穩定的用水。請廠商與市民朋友節水抗旱共體時艱，防疫洗手與節約用水並行，政府與民眾共同齊心努力，渡過本次旱象。