

2024 年第十七屆物業管理研究成果發表會 徵文公告

強震毀了房...居民「缺資金無頭緒」怎修復？專家這樣說

地震後建築社區是否安全？專家提醒管委會趕快「做這些」檢查

公寓大廈管理員代收稅單屬合法送達 納稅義務人不可輕忽

磁磚掉落 新北建管自治條例擬納管

外牆維護系列 / 美容 → 鍛造鐵噴塗裝

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：郭紀子理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：月進整合科技有限公司

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](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 2024 年第十七屆物業管理研究成果發表會 徵文公告


### 一、緣起

建築物的「設計」與「施工」一直是國內建築相關科系所的教學重點，而建築物使用階段的「物業管理」課題則較不被重視。近年建築外牆飾面材剝落的事件不斷重演導致百姓生命安全及財產受影響，使得既有建築物的維護管理一時之間成為大家關注的焦點。其實，除了此課題之外，如何替建築物的「所有者」

增加附加價值或營收？如何為建築物的「使用者」營造健康、舒適、安全、符合機能的居住或工作環境？如何降低建築物的營運費用、提升其穩定性？都是物業管理領域的重要課題，也是需要專業服務的領域。

我國於民國 84 年內政部頒布實施「公寓大廈管理條例」之後，公寓大廈之管理服務的市場需求逐漸明顯，市場上陸續出現許多公寓大廈管理維護公司。民國 93 年經建會核定

「物業管理服務業發展綱領與行動方案」，將「物業管理服務業」列為我國十四項重點發展之服務業之一，積極促進產業發展與升級，並致力於提升物業管理人才素質。當時有十一個大專校院、陸續設立物業管理相關之科系所或學程。新上任政府更將「物業管理」的立法與制度建立列為重要政策之一，已由內政部建築研究所研訂「物業管理服務業法草案」，並於 98 年 4 月由



**徵文公告**

# 2024 第十七屆

## 台灣物業管理學會

### 物業管理研究成果發表會

◆主辦單位：台灣物業管理學會、國立雲林科技大學  
 ◆發表日期：2024年6月15日上午(實體發表)  
 ◆發表地點：國立雲林科技大學 國際會議廳

#### 重要時程

2024.05.01(三) 報名、投稿開始	2024.06.04(四) 論文修訂上傳截止
2024.05.18(六) 報名、投稿截止	2024.06.04(四) 會議議程公告
2024.05.30(四) 論文審稿結果通知	2024.06.15(六) 研討會當日

#### 報名方式

1. 閱讀「徵文辦法與投稿須知」
2. 填寫「報名表」回填完成報名程序
3. 參照「論文格式樣板」完成論文全文
4. 上述相關辦法、表格及論文格式檔案請至 <https://pse.is/5pu4xl> 網頁下載

#### 論文獎項

本發表會將於閉幕式頒發優秀論文獎(獎金一萬元)及佳作獎(獎金三千元)若干名。獲獎論文優先推薦至物業管理學報，通過審稿程序後刊登。

#### 研討主題相關議題

- A. 物業與資產管理
- B. 生活服務與管理
- C. 設施維護與管理
- D. 部門組織與管理
- E. 物業法規與實務
- F. 教研與證照制度
- G. 其他

#### 聯絡方式

林新添 執行助理  
 Tel: 0922-826079  
 E-mail: nyust.tipm@gmail.com

陳婉玲 秘書  
 Tel: (02)2531-3162  
 Fax: (02)2531-3102  
 E-mail: service@tipm.org.tw

※ 所有審查通過之論文將被收錄於本屆發表會ISBN的論文中。  
 ※ 主辦單位將邀請優良論文作者投稿物業管理學報。

建築外，其他公共建築如交通設施、學校設施、醫療設施、辦公設施、商場百貨設施、運動休閒設施、政府所屬公有設施等，皆需要專業的物業管理、來維持最有效率的使用管理。「台灣物業管理學會」本著持續關心國內物業管理產業健全發展之宗旨，定期舉行研究成果發表會，試圖提供物業管理產、官、學界專家代表一個交流平台，讓大家發表各類相關課題之重要研究成果。今年即將舉辦第十七屆研究成果發表會。本屆發表會論文主題範圍涵蓋 A.物業與資產管理、B.生活服務與管理、C.設施維護與管理、D.部門組織與管理、E.物業法規與實務、F.教研與證照制度、G.其他等七個主題。

#### 投稿手續：

欲投稿者請至物業管理學報網站，下載『[論文報名表](#)』及『[論文格式樣板](#)』。填妥「投稿報名表」後，連同投稿論文檔案 (MS Word 之 docx 檔案，格式應符合「學報論文格式樣板」之相關規定)、一起寄發至 [jpm@tipm.org.tw](mailto:jpm@tipm.org.tw)。

更多相關訊息請上[台灣物業管理學會](#)網站查訊 <https://www.tipm.org.tw/>

內政部營建署組設專案小組以推動立法。「物業管理」衍然成為我國重要新興產業。

相對於歐美亞的先進國家，我國物業管理產業的起步與發展似乎尚在起步階段，目前正值產業萌芽時期。整個物業管理產業仍有許多市場需求、專業職能、證照制度、培訓與教科科目等產業發展課題，有待各界共同面對與解決。有鑒於此，「台灣物業管理學會」於民國 95 年一月成立，試圖擬扮演我國物業管理產

官學界間溝通交流平台之角色，針對各類產業課題進行研討，期望各界能透過討論、達成共識，為我國物業管理服務業未來之健全持續發展、奠定穩固的基礎。

「物業管理」的主要目標在於 (1) 確保「建築設施使用者」(人) 獲得舒適、健康、安全、符合機能的居住或工作環境；(2) 提升「建築設施設備」(物) 運轉之穩定性、效率、及永續性；(3) 創造既有「建築資產」(業) 之附加價值。除了私有公寓大廈之住宅類

## 強震毀了房...居民「缺資金無頭緒」怎修復？專家這樣說



花蓮強震，上百戶房屋結構受損或外牆磁磚剝落，公寓大廈居民需要儘速集會籌措資金、因應結構補強或外牆修繕。示意圖 / 戴雲發結構技師提供

花蓮 4 月 3 日發生 7.2 級強震，上百戶房屋結構受損或外牆磁磚剝落，花蓮縣政府初步勘查後已在有安全之虞的建築張貼黃單及紅單，其中公寓大廈居民需要儘速集會籌措資金、因應結構補強或外牆修繕。

國內公寓大廈欠缺積存公共基金因應類似天災狀況觀念文化，因此面臨龐大修繕支出時，絕大部分社區大樓力有未逮。台灣公寓大廈管理顧問協會理事長

饒後樂表示，必須透過預估、規劃與公共事務決策過程共同集資，過程必須合理、精確並兼顧公平精神與團體紀律。這原本是公寓大廈管理關係的實踐運用，但國內因公寓大廈管理長期未受到應有重視，因此社區大樓居民往往缺乏精準對應法規專業能力，經常處於沒有頭緒的情形，也製造更多不必要的衝突糾紛。

有鑑於花蓮受災公寓大廈的困境，台灣公寓大廈管理顧問協會、

台中市大樓社區協進會與台中市物業管理協會決定攜手合作，派遣公寓大廈管理顧問前赴花蓮協助各管理委員會了解公寓大廈管理關係的運用、進行作業規劃、體制優化及輔導召開區分所有權人會議制定決議，早日完成修繕補強，找回應有的安全及生活品質。

饒後樂指出，相關協會請求社會協助事項：

- 一、敬請花蓮在地團體或個人協助整合受災公寓大廈，安排辦理社區大樓居民說明會時間，期使本次公益輔導發揮最大效益。
- 二、期待各公寓大廈社團及專業團體共襄盛舉，共同前進花蓮協助受災社區大樓早日復原。

有需要協助輔導的受災公寓大廈或願意提供協助的團體及個人，請洽台灣公寓大廈管理顧問協會黃士真 (02) 27627881

2024 年 04 月 12 日  
記者林和謙/好房網 News  
t.ly/cMbrO

## 地震後建築社區是否安全？專家提醒管委會趕快「做這些」檢查

4 月 3 日早上 7 點 58 分左右花蓮發生規模 7.2 強震，全台有感，花蓮目前至少傳出 2 棟大樓

軟腳傾斜，台北也有多處大樓有牆壁磁磚掉落情況。專家提醒留意地震後社區應檢視建築安全。

台灣物業管理學會提醒大樓管委會地震後 5 檢查步驟：1. 連絡電梯公司至社區查看電梯。2. 請管理員至

頂樓、外圍、樑柱查看外牆是否墜落物、是否有龜裂狀況。3.檢查各樓層狀況，包含室內，是否有傾倒、損壞，也可以請清潔人員、管理委員會委員幫忙。4.透過群組，請住戶回報是否有漏氣、漏水、漏電狀況。5.住戶社區相關人員是否平安、有沒有狀況，都及時通報社區。

台灣物業管理學會理事長郭紀子提醒，全台叫修以「電梯」相對嚴重。來不及處理的，應該將電梯叫到一樓、讓其停止運轉。因為電梯運行中、碰上問

題、餘震，會出現「鋼索斷掉」、「配重錘脫落」、「車廂脫軌」等，越高樓、越高速、越危險。

結構技師戴雲發也呼籲民眾，發生地震後，除了要觀察大樓外觀，有沒有異常歪斜，家中的大柱、大樑及剪力牆，是否出現「/」、「\」、「X」，3種形狀的裂縫，若有出現，應盡速處理，確保建物的結構安全。

戴雲發表示，只要沒有被裝潢遮掩的地方，都要查看一遍，並由地下室、1樓，由下往上目視檢查。

而剪力牆又稱耐震壁，可承受極大部分的水平力，若出現明顯的45度角裂縫，代表結構已受到地震破壞。

戴雲發也提醒，雖然有些牆面裂縫不會危及安全，但台灣氣候也屬潮濕，非主結構的裂縫也會滲漏水，所以若發現相關問題，應立即修繕。

2024年04月03日  
記者林榮芳/CTWANT  
t.ly/F7vf8

## 公寓大廈管理員代收稅單屬合法送達 納稅義務人不可輕忽

宜蘭縣財稅局表示，日前接獲民眾陳情——二年地價稅稅單係由住處大廈管理員代收，忘記轉交給納稅人，導致其被加徵滯納金並移送執行，主張送達不合法。

財稅局說，依行政程序法第七三條第一項規定：「於應送達處所不獲會晤應受送達人時，得將文書付與有辨別事理能力之同居人、受雇人或應送達處所之接收郵件人員。」故大廈管理員代收稅單時，已構成合法送達效力。

財稅局表示，公寓大廈管理員所服勞務包含為住戶接收郵件，性質上屬全體住戶之受雇人，即前揭法令規定之應送達處所接收郵件人員，故其代為收受稅單之日，即對納稅人產生合法



送達之效力。至於管理員有無實際將稅單或其他稽徵文書交付，或疏忽忘記轉交應受送達人，均不影響合法送達之效力。開徵期間，納稅義務人尤應留意稅單已否寄達，公寓大廈管理員有無轉交，並依限繳

納稅款，才能保障自身權益。

2024年04月11日  
記者林坤瑋/中華新聞網  
t.ly/tStVH

## 磁磚掉落 新北建管自治條例擬納管

大樓磁磚脫落砸傷路人頻傳，新北市政會議日前通過「新北市建築管理自治條例」草案，除規範建築施工程序、勘驗標準及使用管理外，也新增外牆飾材、山坡地住宅有公共安全疑慮，可依法張貼公告示警，要求限期改善，避免住戶破罐破摔，不怕。工務局長祝美惠說，全台灣僅剩新北沒有建管自治條例，已送議會盼能三讀通過。新北中和一棟老舊社區大樓立面外觀磁磚剝落嚴重，多年來引發居民憂心，還有不少老舊社區大樓都有類似情況，又遲未全面改善。而新北市是六都尚未通過建築管理自治條例的縣市，草案 2017 年



曾送進議會審議，屆期不續審，又退回市府。市政會議 3 月底通過草案，送進議會法規會審議。

[《未完·詳全文.....》](#)

2024 年 04 月 02 日  
記者劉懿萱/聯合報  
t.ly/57Kyt

## 外牆維護系列 / 美容 → 鍛造鐵噴塗裝

走在繁華的台北街上，近來年看著豪宅的外牆飾物都免不了用鍛造鐵裝飾，在建物外觀上增加奢華感，耐看度，讓單調的外牆經緯線有豐富的外觀呈現。

從早期的鐵欄杆到現在的鍛造鐵，確實質感不一樣，獲得建商大量的採用在外牆上。由於市場的競爭需求，您家的鍛造鐵是真的嗎？二種材料；從選料到加工到成品，都存在著差異性，如何辨別，其實只要是金屬類都很

難從外觀辨別，像仿冒的龍銀很難把重量做到 36 公克多一點，只能做到 33 公克至 34 公克，像仿冒的手表，只要從重量來看，真偽立辨。我們常講的質量問題，質代表外觀，量代表重量的道理存在。

還有一個簡單的現場辨別方式，聽聲音，這跟外牆的打診迴音棒的應用方法是一樣的，透過敲擊的迴響來辨別，真的鍛造鐵的聲音越沉迴音越久，仿冒的鍛造鐵，聲音會比較空虛，迴音比較短，這跟鍛造鐵的本體

的密度相對應。

通常足量的鍛造鐵會因為本體的密度而影響到耐用度，在安裝的過程中也必須考慮安裝完成的穩定度，鍛造鐵用在外牆上，多少會因為風壓而產生共震關係，造成遙晃，這種現象還滿常見。

如果鍛造鐵放在陽台上，必須考慮植栽灑水的問題及花器承載或任何異物的碰撞，以免影響的壽命，

在談及鍛造鐵的噴塗裝時，因

為建商在使用鍛造鐵飾物時，都有考慮使用年限，正常使用，參拾年以上沒問題。但是維養這塊，就成了關鍵，比如鬆動，銹蝕，銹洞，穿孔，掉漆之類，都必須去做維護保養。這些都可以納入鍛造鐵的塗裝工程內容處理。

通常在外牆做塗裝工程，因條件問題，價格都很貴，會超過管委會使用經費的權限，必須區分所有權人大會通過，來回的時間都超過二年。會使鍛造鐵損害的狀況更糟，無形中增加經費。

我們通常會建議業主們，使用超抗候的氟碳素漆來塗裝，即使漆料很貴，影響施作成本，也不會超過三成。越到後面工資只會更貴，要做塗裝的話，還是要使用氟碳素漆，透過底漆，中塗，面漆（色漆），防護透明漆，這樣的系統漆，可以抗候到30年都不是問題。

在此建議建商，使用氟碳素漆來做防護漆，在工廠會比較符合 ESG 的精神，量產的成本也比較低，在現場做的話，成本都超過二倍。因為掛在外牆都是高空作業，條件惡劣、工期都很長，容易影響到住戶的生活品質。

好澄外牆美容股份有限公司



執行長 林承緯  
顧問 謝宗民

