

2015 第五屆第二次會員大會圓滿結束

北市要老屋強制定檢 否則依法開罰

臺北市政府都發局 104 年度受理大專生暑期實習實施計畫

市場處擺爛 攤商甩不掉物管公司

砸 20 億美元 戴德梁行合併高緯環球

浮洲合宜宅灌「環氧樹脂」補裂縫

豪宅鐵門夾死保全只賠 20 萬

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

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

聯絡方式：(02)2245-8000

## 2015 第五屆第二次會員大會圓滿結束

2015 年 05 月 07 日台灣物業管理學會第五屆第二次會員大會圓滿落幕，感謝當天出席的貴賓、演講者楊子葆先生、以及支持學會的會員朋友們！這是學會第一次嘗試在氣氛優雅的商旅中舉辦會員大會，在開會議程結束後，輕鬆用餐之際，由前駐法代表楊子葆先生帶領大家體會葡萄酒文化，幽默風趣的分享讓現場笑聲不斷，並應觀眾要求舉辦了簽書會。當天的活動照片已經出來囉，歡迎大家自由

下載留作紀念！再次感謝所有愛護學會的會員朋友們，我們下次活動見！

照片下載請至 FACEBOOK 台灣物業管理學會粉絲團。(照片由會員委員會江立偉委員拍攝)



## 北市要老屋強制定檢 否則依法開罰

北市建管處於 2015 年 05 月 12 日進行年中業務報告會，出席會議的副市長林欽榮透露，北市已在上午的市政會議中通過「北市建築管理自治條例」修正案，未來老舊大樓的外牆，強制規定住戶要找專業機構進行診斷檢查、申報，否則將依法開罰。

建管處副總工邱英哲補充，未來北市屋齡 15 年以上、未達 30 年房子，每 6 年要做 1 次診斷，若屋齡超過 30 年，每 3 年要進行 1 次診斷，若未依規定進行遭查獲，首次將懲處管委會 1 千元，並限期 2 個月進行改善，若兩個月後未改善將罰鍰調為 2 千元，再 2 個月又無改善將裁罰 4 千元，之後每次皆開罰 5 千元。

邱英哲表示，有鑑於 104 年聯合報大樓與晶華發生的意外，讓建管處決定立法對老舊大廈進行管理，但上述規定仍須議會三讀通過，建管處希望一切順利，能趕在 8 月 1 日上路，

林欽榮強調，未來修正案會儘快

送議會審議，建管處也將同步擬訂相關子法以及補助修繕的配套方案，建管處去年僅編列 400 萬元的經費，委託建築師公會檢視大樓外牆剝落的分級及處理，市府今年動用第二預備金擴大辦理，明年也會擴大編列 3200 萬預算做處理，預計完成 600 棟的檢測、150 棟的修繕補助。

違建部分，林欽榮也轉述市長柯文哲的 3 項處理原則，包括 1、新使照建物不得有違建；2、施工中違建即報

即拆；3、妨害公安或交通的既存違建亦優先拆除。

最後林欽榮強調，建管處有一個「節能風水師計畫」幫社區規劃省水節電，但之前一年僅編列 130 萬元規劃費，為加強推動綠化、綠能，市府在 105 年預算中先編列了 1410 萬元，希望擴大投入綠屋頂和綠能示範社區計畫。至於先前建管處長高文婷留下的空缺，今日報告會中也確定由副處長陳煌城出任。



記者陳思豪/蘋果日報  
<http://goo.gl/L0bL7i>

## 臺北市政府都市發展局 104 年度受理大專生暑期實習實施計畫

### 目的：

臺北市政府都市發展局（以下簡稱本局）為鼓勵在學學生參與本府都市設計、都市規劃、公共住宅、都市

更新、建築管理等議題，共同研議首都生活圈城市發展、公共住宅及公辦都更之願景，並參與本市重大都市發展再生計畫之業務實習(包括臺北 2050 願景、社子島再發展、大同再

生案、中正萬華復興案、西區門戶計畫及東區門戶計畫等)，使學生及早體驗職場工作，增加學生於職場的適應力與競爭力，培養學生務實致用的觀念與能力，特訂定教學合作學生實

習作業計畫(以下稱本計畫)。

#### 對象：

大學以上院校都市計畫、建築、都市設計、土地地政管理、室內設計、人文社會及藝術等相關科系所大學二年級以上學生。

#### 分派：

實習生原則安排於本局各單位暨所屬機關或駐點工作室為原則。

#### 報到：

實習生依指定日期與地點辦理報到後，應依本局(含所屬機關)實習單位上班時間，確實簽到退(簽到表詳如附件2)。

#### 實習報告：

為廣納意見作為本局(含所屬機關)業務改進之參酌，實習生應於實習結束日繳交總報告1份予本局(格式如附件3)。

#### 實習證明：

實習生實習結束後，本局(含所屬機關)將頒發實習證明，以茲鼓勵。

#### 薪資與保險：

本局(含所屬機關)無專款預算經費提供實習生薪資及投保保險，如願在無薪資及投保情形下參與本實習計畫，本局至表歡迎，惟相關保險部分請系所或實習生自行辦理。

#### 作業流程：

(一)申請時間：104年5月20日至6月5日。

(二)申請方式：以學校系(所)為單位，檢具申請書(申請書詳如附件1)及學生所提研究或實習議題等，向本局提出申請。

(三)申請名額：本計畫實習人數以50人為原則，如報名人數眾多，本局將俟受理情況增加名額並得配合實習主題意願選擇，以抽籤方式決定實習生名單。

(四)實習期間：本年度實習時間為104年6月29日至104年9月15日止，實習時間至少應連續達6週，每週至少4日，合計至少192小時。

(五)實習主題：都市設計、都市規劃、公共住宅、都市更新、社區營造、多元公共服務及建構城市願景等相關議題及協助市府處理公共事務、繪製建築圖面、3D模型圖，或參與活動籌劃等。

(六)審查與核定作業：本局於申請時間截止後進行審查，至遲於6月15日前核定實習生名單，正式書面通知其就讀學校各系(所)。

#### 管理與考核：

(一)實習生實習期間，由本局(含所屬機關)實習單位主管指定專人擔任督導，並詢問、瞭解實習生實習目標，安排適合之工作。

(二)實習生出席情形由本局(含所屬機關)實習單位管理。實習生若確定無法按原定日期完成實習時，請學校通知本局。

(三)實習生於實習期間如發生重大損害機關形象之情事，實習機關得通知學校後逕予中止該生實習。

(四)實習生實習期間應撰寫週誌，詳實填寫實習心得(格式不拘)，並送本局(含所屬機關)實習單位督導、主管核閱。本局(含所屬機關)實習單位將依實習生實習狀況，適時調整實習工作內容。

- 本作業計畫奉核定後實施，修正時亦同。

聯絡窗口:綜合企劃科 黃嘉盈 連絡電話:0227208889#8255

相關訊息可至台北市政府都市發展局：

<http://www.udd.gov.taipei/pages/detail.aspx?Node=38&Page=8339&Index=3&Item=8>



## 市場處擺爛 攤商用不掉物管公司

物管公司品質差，攤商卻無能為力？台北市議員王威中與光華數位自救會會長羅鉅憲於 2015 年 05 月 14 日上午共同召開記者會指，北市市場處於 2014 年招標，由國樹工程股份有限公司得標，負責光華數位新天地的物業管理，但合約已在今年初到期，但市場處卻遲遲不辦理招標作業，反讓國樹用簽短期合約的方式繼續管理，攤商質疑市場處故意擺爛，用這種方式在圖利特定廠商。

羅鉅憲表示，國樹管理過去出現重大缺失，包括一天跳電多次、商場常常看見老鼠，日前中央空調故障拖了多日都未做處理，商場悶熱影響生意，最後還是攤商自掏腰包買單，他表示 103 年攤商共繳了 2 千萬的物業管理費，卻得到這樣的品質，希望自己辦理招標，選更好的物管公司。

羅鉅憲還出示市場處公文指出，104 年有攤商以不繳交管理費用來抗議，但市場處竟發函警告，若不繳交就要他們搬離商場；他痛批市場處根本沒有照顧攤商，用公權力在維護廠商

的利益。

王威中則質疑，市場處遲遲不辦理招標，有圖利廠商之嫌，此外光華商場共有 31 塊廣告看板，其中有 10 塊規定要用於市政宣傳、公益廣告使用，但他今天會勘發現，10 塊看板有 3 塊都屬商業廣告，其中一塊是光華數位新天地周年慶宣傳、一塊是樓層簡介，剩下一塊更是某知名大廠的筆電廣告。他強調這些都是市民財產，卻被物管公司拿去當商業看板承租，要求市場處需討回租金並對其開罰。

目前光華商場由兩大協會主導，一個為光華商場發展協會，主要由二三樓層廠商組成，另一個為四五樓自

治會，主要由四五樓層廠商組成。

市場處副處長許玄謀表示，光華數位新天地從 2008 年開幕後，物管公司確實由市場處辦理招標，但費用是由攤商負擔，其分配比例則是市場處協調當地兩個委員會議定，但 104 年四五樓自治會對分配比例有意見，因此遲遲無法完成招商。

許玄謀強調，會儘快和兩會進行協調，不只是解決物管問題，終極目標是希望能把兩會合併，至於物管公司的缺失，都按合約開罰，廣告看板部分，就要求物管公司繳回租金，並裁罰一個月的租金所得(一塊看板約 14 萬)。



王威中質疑市場處擺爛。陳思豪攝

記者陳思豪/蘋果日報  
<http://goo.gl/L0bL7i>

## 砸 20 億美元 戴德梁行合併高緯環球

跨國商用不動產品牌，再度面臨一波洗牌。國際私募股權公司德太投資 (TPG Capital) 控股公司旗下商業

不動產顧問 DTZ 戴德梁行，於 2015 年 5 月 11 日宣布，已達成合併高緯環球 (Cushman & Wakefield Inc.) 的

交易案，金額達 20 億美元。合併後的公司，將使用高緯環球的品牌。台灣戴德梁行董事總經理顏炳立表示，戴

德梁行台灣市占率可望因此而再擴大。

戴德梁行宣布，高緯環球與 DTZ 戴德梁行達成最終的合併協議，成為全球最具規模的房地產服務運營商。

至於合併後新公司的新任掌舵者，由世邦魏理仕 (CBRE) 前首席執行長 Brett White 負責。

合併後的新公司，將以高緯環球品牌在市場上運營。收入將達 55 億美元，全球人員超過 43,000 名，為全球機構、企業及私人客戶管理物業面積

達 40 億平方呎。

戴德梁行母公司合併高緯之後，接下來是否台灣分公司也將會與設立在 TAIPEI 101 大樓的高緯環球台灣分公司進行合併？顏炳立表示，確實已接獲母公司緊急開會告知合併案一事，合併後戴德梁行可望在全球市場上，成為僅次於世邦魏理仕的第二大市占率品牌。至於台灣，業務並不會受影響，但合併後市占率也一定會擴大；有關接下來公司品牌名稱、會不會合併高緯環球台灣分公司？要由母公司進一步決定。

高緯環球台灣分公司表示，目前尚未接獲台灣公司品牌、編制和人員要如何整併。不過高緯環球在北美洲市場是數一數二，美國紐約曼哈頓帝國大廈、世貿雙子星改建完成的 One World 等地標，都是由高緯負責物業管理和租賃，戴德梁行合併高緯之後，可望藉此完成攻占北美市場的一大塊拼圖，形成雙方資源互補。

記者蔡惠芳 / 中時電子報  
<http://goo.gl/udm3SQ>

## 浮洲合宜宅灌「環氧樹脂」補裂縫

板橋浮洲合宜住宅地下室出現數十道裂縫，事情越演越烈後，建商日勝生急忙補強裂縫，希望粉飾太平。但由於日勝生使用的工法，是用針筒灌入「環氧樹脂」來補強，這樣的作法也被專家批評，只是治標不治本，風險仍在。

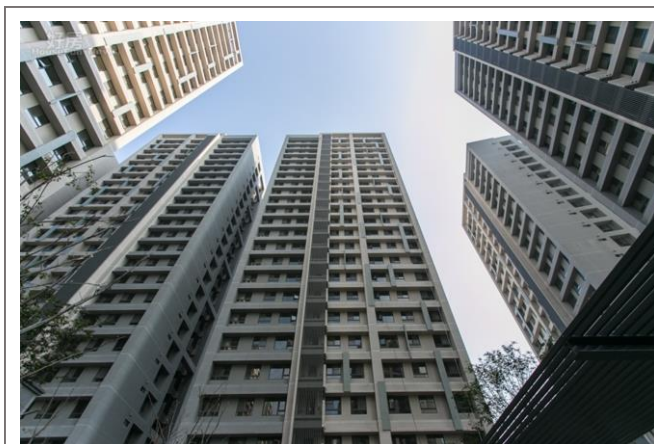
「一根根的針筒，裡面都是黃色的黏稠液體」。根據東森新聞報導，日勝生所使用的補強工法，和當年補強北宜高壯圍段的橋墩裂縫相同。過程是用針筒插入裂縫，「環氧樹脂」再經過橡皮筋的加壓，慢慢被灌入混凝土，希望能藉此降低住戶的疑慮。

然而，這種工法，恐怕只是治標不治本。新北市土木技師公會理事長余烈表示，環氧樹脂的力量比水泥還

要強，所以補強效果不會輸給原本的混凝土。又不過，他也警告，樑柱也只是回復到原有的結構，力量其實沒有提升，造成裂縫的原因實際上沒有被解決，或許過了一段時間，裂縫又會再產生。

浮洲合宜宅自救會於 2015 年 5

月 09 日走上街頭抗議，質疑日勝生私自修補裂縫，企圖湮滅證據，要求市府嚴查。營建署長王榮進表示，日勝生未來都得按照新北市土木技師公會、結構技師公會的鑑定結果來修補裂縫，並做紀錄，同時也要向承購戶解釋裂縫產生的原因，降低外界的疑慮。



浮洲合宜宅問題一籬筐，營建署也下令，在安全報告未出爐前，日勝生不得私自補強裂縫。(好房網 News 記者陳韋帆 / 攝影)

記者陳韋帆/好房網 News  
<http://goo.gl/L0bL7i>

## 豪宅鐵門夾死保全只賠 20 萬

台北市信義區豪宅「皇翔御璠」1 月發生鐵門夾死保全的意外。死者黃智宇的父母不只要承受喪子之痛，家中經濟也陷入極大窘境。而更讓黃媽媽痛心的，是兒子東家「怡盛保全」作為國內頂尖物業公司，竟然只給了 20 萬元慰問金就不聞不問。讓台北市勞動局限 15 天內拿出 180 萬職災死亡補償，否則開罰。

「皇翔御璠」位於忠孝東路五段 236 巷，2012 年曾獲亞洲 10 大超級豪宅第 6 名，比「帝寶」的第 9 名還高，此外它還曾在 2014 年 7 月創下台灣豪宅最高成交紀錄，一戶 342.47 坪賣出 8.68 億元，換算每坪 290.5 萬元。

但在 104 年 1 月 9 日凌晨 2 時，「皇翔御璠」發生 25 歲保全黃智宇被電動大門夾死的恐怖意外。當時黃正要過門，24 歲郭姓同事卻在他尚未完全走過之際，就按下按鈕讓門橫向關閉，導致黃被夾在水泥柱與重達 1 噸以上的鐵門之間，當場以背靠牆柱、面對大門的姿勢慘死，被趕來的警消破壞水泥柱救下送醫，但經過 1 個小時的急救仍然宣告不治。

根據《蘋果日報》報導，56 歲的黃媽媽至今仍未走出喪子之痛，在原本應該享受天倫之樂的母親節，她卻只能抱著兒子的遺照以淚洗面。她表示，自己和丈夫年輕時從事資源回收，拉拔 2 兒 1 女長大，現在女兒已經出

嫁，大兒子則中風仰賴他人照料，原本靠能幹的小兒子做豪宅大夜保全，全家還能有每月 5 萬收入，現在家裡唯一的希望竟遭鐵門夾死，家中生計只能靠 72 歲老父親重操舊業，撿資源回收苦撐。

黃媽媽控訴，兒子死後，怡盛保全只給了 20 萬元慰問金、3100 元奠儀及 4252 元剩餘薪水。但他們光是喪葬費就花 45 萬元。怡盛保全是國內頂尖物業公司，台北 101、宏盛帝寶、寶徠花園廣場等等豪宅都由其保全，而它所隸屬的怡盛集團，除了物業管理，還跨足工程、環保等行業，規模相當大。

對於家屬指控的賠償金問題，他們表示，「目前正在等調查報告，釐清郭姓保全員及皇翔御璠業主責任」。

但台北市勞動局指出，依《勞基法》規定，員工職災死亡，不管僱主有無過失，都必須在 3 天內支付喪葬費，依規定為 5 個月平均工資；此外還要在 15 天內支付死亡補償費，依規定為 40 個月平均工資，總計 45 個月。黃智宇此個案屬職災死亡殆無疑義，180 萬元的賠償金怡盛一定要給，沒有藉口。



皇翔御璠。(圖 / 本報資料照)

東森新聞雲

<http://www.ettoday.net/news/20150510/504507.htm>