

台灣物業管理學會 2021 年會員大會 暫延通知
大樓成立管理組織生活有品質 高雄工務局免費輔導成立
台鐵出軌除了檢討工安，建築物的安全保障呢
怕地震搖出裂縫 台中達 4 級震度預售屋須「送鑑定報告」
危老獎勵再減 2% 倒數 30 日北市從寬收件
5G 新應用！ AI 演算智慧防災、防空汙打造智慧城市

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

台灣物業管理學會 2021 年會員大會 暫延通知

尊敬的全體個人會員、團體會員、理事、監事們，春安！

本會原定將於 2021 年 5 月 21 日（五）下午 13：30 至 19：30 於桃園國際機場-第二航廈(東方宇逸貴賓室)辦理「台灣物業管理學會 2021 年會員大會」，因近日疫情緊張，本會將視疫情發展，待其減緩後擇日再行公布，屆時敬邀會員踴躍出席。

E-mail：service@tipm.org.tw

Tel：(02) 2531-3162

Fax：(02)2531-3102



20 台灣物業管理學會
21 第八屆第二次會員大會

【時間】2021年5月21日(五) 13:00-20:30
【地點】桃園國際機場(報到地點：第二航廈 三樓14號櫃台)

會員聯誼活動：機場一日遊(每人收費600元，含餐費)
16:00-17:00 機坪跑道巡禮 - 近距離看飛機
17:00-17:45 東方宇逸貴賓室用餐
17:45-19:30 免稅店購物趣(免稅價外、另有折扣)
20:00-20:30 提領預購商品、北區觀景台看飛機起降
線上報名網址：<https://forms.gle/cKbbr2HFvFtZAgk86>

第八屆第二次會員大會(第二航廈-東方宇逸貴賓室)
13:45-14:45 開幕式
專題演講：
但昭暨總經理(桃園國際機場公司)
14:45-15:45 理監事會報告、提案討論
聯絡方式：陳婉玲秘書 Tel：(02)2531-3162

大樓成立管理組織生活有品質 高雄工務局免費輔導成立

樓梯間堆滿雜物、公共區域髒亂無人管理、住戶不繳管理費，在大樓裏毫無居住品質，這些都是大樓沒有成立管理委員會常見的現象，如果大樓有管理組織可先行勸導、溝通及協調，違規住戶不改善管理組織可報請主管機關或法院處理，高雄市政府工務局委託專業協會幫助社區成立合法的管理組織改善大樓居住環境。

一般民眾認為要成立管理組織是很困難的事，為考量簡政便民，工務局已將公寓大廈管理組織成立及改選報備事宜授權全高雄市 38 個區公所辦理，市民可就近至當地區公所申請。大樓如要成立管理委員會，則可先向當地的區公所洽詢所需檢附的資料，大樓住戶較少，可以考慮用推舉的方式選出管理負責人，只需由 2 人以上之區分所有權人推舉公告 10 天即可，就可以依法執行管理維護事務，且無論是管理委員會或管理負責人都具有當事人能力，甚至可向法院訴請強制執行。



工務局呼籲大廈成立管理組織進行自治管理機制，即所謂的管委會。(圖/高雄市工務局提供)

工務局委託專人輔導 成立管理組織提昇居住品質

工務局指出，今年度已委託「台南市物業管理發展協會」輔導未成立管理組織的公寓大廈，如果大樓有意願成立管理組織，卻沒有專人輔導，可電洽該協會黃泰欽先生可優先輔導。

工務局呼籲，成立管理組織進行自治管理機制，透過住戶全體積極參與關懷社區，配合守望相助協防巡守組織，提昇居住品質，達成社會公共安全、安

寧、安居三安目標，以落實公寓大廈管理條例期許大廈「自治共管」之宗旨，另外還有機會申請高雄市首創的優良公寓大廈認證標章、優良公寓大廈評選及其他相關的補助，增進大樓的居住品質，希望住戶能以居住在經過認證的大樓為榮，隨時保持環境清潔安全，對大樓之保值應有相當助益。

2021 年 04 月 16 日
記者徐炳文/風傳媒
is.gd/M7C2U7

台鐵出軌除了檢討工安，建築物的安全保障呢

花蓮再次發生令人遺憾的重大鐵路公安事件後，大家還在省思數年前曾發生的事故為何重演，並針對整個施工監造團隊應有何種防範

災害發生之作為，以及相關肇事人員應負起何種法律責任進行討論之際，卻驚聞立法院多位立法委員，在相關建築師公會團體的遊說下，竟忘了 2018 年 2

月 6 日發生的大地震造成花蓮雲門翠堤大樓倒塌的教訓，而提出《建築法》第 13 條修正案，將現行《建築法》第 13 條的 1 項：「本法所稱建

築物設計人及『監造人』為建築師，以依法登記開業之建築師為限。但有關建築物結構及設備等專業工程部分，除五層以下非供公眾使用之建築物外，應由承辦建築師交由依法登記開業之專業工業技師負責辦理，建築師並負連帶責任。」賦予建築師就設計監造須擔負的「連帶責任」刪除，在面對與交通安全同等重要之新建建築物公共安全問題，建築師公會團體竟以推動此等修法的方式表態，令人不能苟同。

觀其修正理由，竟是認為本法條中建築師的「連帶責任」，在建物使用人或業主因而受有損害時，可回歸《民法》相關法理請求損害賠償或連帶賠償，因此屬多餘文字而予以刪除。然而，《建築法》第 13 條於 1975 年修法時，其架構已訂



有立委提出修正《建築法》第 13 條，刪除建築師就設計監造需擔負的連帶責任，那建築物的安全該由誰保障呢？圖為 2018 年 2 月 6 日的花蓮大地震造成花蓮雲門翠堤大樓倒塌。(圖 / 資料照)

立專業分工之精神，要求將建物結構及設備等專業部分，應交由相關專業技師辦理，而賦予建築師「唯一」設計人及監造人之地位，因此要求在建築師將其

他專業「交由」專業技師辦理時，仍須負起「連帶責任」。

2021 年 04 月 15 日
文 廖書賢/Ettoday 新聞網
is.gd/zCnFUZ

怕地震搖出裂縫 台中達 4 級震度預售屋須「送鑑定報告」

買預售屋要留意！花蓮縣壽豐鄉日前接連發生 2 起地震，最大震度達 6 級，台中梨山、德基及霧峰站震度達 4 級，台中市政府都市發展局表示，依規定震度 4 級以上地區，震前 7 日內有「灌漿」的建築物，應送建物安全證明書或公會鑑定報告至都發局備查。結構技師提醒，地震後營造技師大多會現場確認，購屋族一般不須太過驚慌。

社團法人建築安全履歷協會創會理事長戴雲發說：「備查制度主要是怕影響『灌漿』中的工地，受地震影響產



各縣市政府對於震後工地都有安全把關機制，台中地震震度達 4 級以上須提供報告。示意畫面

圖片來源：蘋果新聞網

生裂縫、進而影響全棟結構強度，所以只要是規模較大地震，現場工地技師都得先行檢視查看、確保安全，各縣市政府也會同步啟動類似備查制度。」至於購屋族可主動詢問建商，但不須太過擔心。

依「台中市建築物施工管制辦法」第 28 條之 1 規定，地震震度達 4 級以上地區，於震前一周有澆置混凝土的施工中建物，起造人、承造人、監造人應檢測該樓層結構安全並提出建物安全證明書。

按都發局盤點表示，震後迄今台中營建工地無傳出災情，其中這次震度達 4 級的工地達 15 處，(19)日已



結構安全是購屋族最重視的一環。示意畫面

圖片來源：蘋果新聞網

發文若近一周有澆置混凝土，申報樓層勘驗進度時，須檢附安全證明書或鑑定報告備查。

2021 年 04 月 20 日
記者王鈞生/蘋果日報
is.gd/V5l2wm

危老獎勵再減 2% 倒數 30 日北市從寬收件

為促使老舊建築物加速重建，提升建築安全與國民生活品質，中央於 106 年 5 月 10 日訂頒「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，期能藉由各項獎勵與補助機制，讓小規模基地、有重建需求的建築物可透過簡便的審查程序完成重建。

按 109 年 5 月 6 日修正的危老條例第 6 條規定，條例施行後 3 年內申請的重建計畫，給予各該建築基地基準容積 10% 的時程獎勵，之後逐年遞減，另重建計畫內基地面積達 200 平方公尺者再給予基準容積 2% 規模獎勵，每增加 100 平方公尺，另給予 0.5% 規模獎勵，因此到今年 5 月 12 日後，重建計畫內基地面積需達 600 平方公尺，時程



危老獎勵再減 2%，倒數 30 日北市從寬收件。示意圖 / 好房資料中心

加計規模獎勵才能取得基準容積 10% 獎勵。

建管處為保障危老申請案權益，重

建計畫相關書表已公告於建管處網站 / 危老重建專區，另考量時程獎勵將再度遞減，特別提醒申請人應

於 110 年 5 月 11 日前到期申請重建計畫，掛件方式以臨櫃方式申請者應於 110 年 5 月 11 日下午 17 時 30 分前向建管處提出申請，如以掛號郵寄方式者，以不超過 110 年 5 月 11 日之郵戳為憑。

建管處處長劉美秀表示，為鼓勵民眾申請危老重建，今年 5 月 11 日到期前申請掛件時如僅檢具危老

重建計畫申請書而未備齊重建計畫相關書表者，於建管處書面通知補正後 60 日內，備齊補正相關文件後，均得適用掛號日當時之時程獎勵。

北市府統計至 110 年 3 月底，已受理申請重建計畫 608 件，其中已核准 473 件，申請量、核准量及核准率高居全國之冠。為協助為數眾多的老屋住戶及早整合重建意願，目前全市已設置

123 處「危老重建工作站」，並安排「危老重建推動師」進駐，為市民提供免費的在地化諮詢服務，並擴大結構安全性能評估費用的補助金額，特別呼籲有重建需求的社區，務必把握時間進行意願整合，並掛號申請。

2021 年 04 月 19 日
記者王惠琳/好房網 News
t.ly/9edV

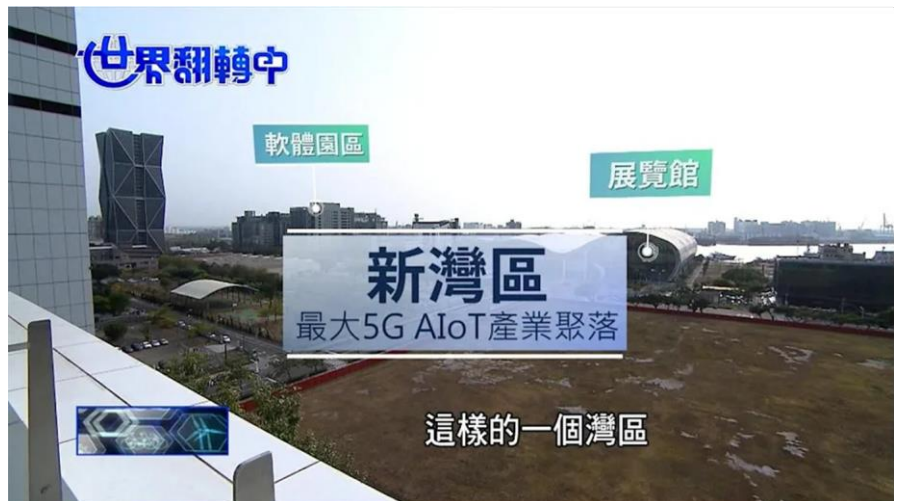
5G 新應用！ AI 演算智慧防災、防空汙打造智慧城市

隨著 5G 開台，技術應用已經越來越廣，現在許多城市也都開始規劃智慧城市的藍圖，像是在防汛、防災、防空汙、以及學校食安上，都能使用 AI 大數據來演算，另外在高雄，也有 5GAIoT 大聯盟，將新灣區打造成為台灣最大的 5GAIoT 產業聚落，成為新南向的重點基地。

暴雨狂襲、道路、低窪地區，成為淹水重災區，災害應變中心要掌控救災目標、派遣人員修復，過往只能靠通報、靠人力現場查驗，現在高雄市透過智慧防汛系統，在市區裡設置 60 支路面淹水感知器，更快速、準確的掌握災情，做好防災措施。

高雄市水利局防洪科股長王大維：「我在下水道已經知道開始積了，我就判斷我未來的區域排水路面，或者我的滯洪池、已經開始積水淹水的狀態。」

警鈴作響，通報指揮中心有意外發生，接著再交接到救護人員手上，過平板進入行動派遣系統，接收資



訊，派遣分隊。

同一時間，醫院也從管理系統上獲取傷患訊息，讓整個救護零時差，救援速度加快，全市的智慧城市建设，正一步步地建置雛型，大量資料快速傳輸低延遲的各種智慧應用，就連未來的職員訓練，也能靠 VR 技術深入其境訓練。

科技公司 3D 美術設計何秉諺：「他可以應用在員工前期訓練，然後他們就是有模擬一些錯誤的示範，讓員工知道說這樣子做是錯誤的。」

要打造成智慧城市企圖心還包

括，高雄 5GAIoT 國際大聯盟成軍，從高雄流行音樂中心，電競館展覽館到軟體園區，讓高雄新灣區成為新南向的重點基地。

高雄市政府副市長林欽榮：「這樣的一個灣區可能是全世界獨一無二的，他有輕軌的經過，他有很多的這種需要用 5G 應用的場域，高雄就是後發先制的條件裡面，就是要先選對我們要做 5G 的事情。5G 就有很多智慧應用，在談 5G 之前還有更多的基礎建設。」

規劃 600 公頃的區域，成為全

台最大的 5GAIoT 產業聚落，更一路延伸到高雄加工出口區。

記者劉俐均：「已經有 55 年歷史的高雄加工出口區，隨著 5G 的開台，製造產業也要跟著升級成為智慧製造的產線，可以看到現在在加工出口區裡，前瞻產辦大樓如火如荼的興建當中，等到完工之後 5G 布建完成，舊的廠房也會逐步更新。」

經濟部加工處高雄分處長吳大川：「目前我們大概有 5 家廠商，要進駐這邊做生產製造。」

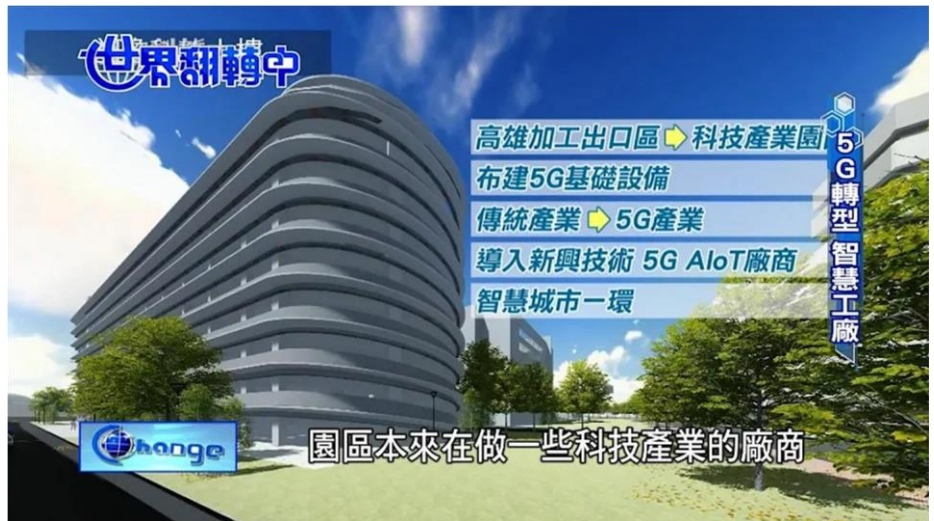
電信業者加快布建 5G 基礎設備，加工出口區從傳統產業進入到 5G 產業，將導入新興技術應用 AIoT、5G 廠商進入，這些都是納入智慧城市發展的重要一環。

經濟部加工處高雄分處長吳大川：「園區本來在做一些科技產業的廠商，再升級為智慧製造的一個關鍵工廠，也代表我們整個亞洲新灣區，5GAIoT 裡面最基礎的這個製造業，升級成為 5GAIoT 的一個產業。」

電信業者總經理王清全：「當這些 5GAIoT 的企業專網如果建設完成之後，那在智慧製造的部份，智慧製造的自動化之外，還有一些廠區的智慧巡檢，這一部分都是我們 5GAIoT 的一個強項。」

台灣邁入 5G 新紀元，智慧城市加快腳步，從以往費時又費力資料建檔，轉換成為智慧物聯網，大數據分析技術，也能套用在食安監控上。

新北市衛生局人員：「食安監控



中心接受到開陽白菜的部分是異常的請立即做矯正。」

2020 年新北市衛生局設立食安監測平台，從原本只有稽查人員定期到各個團膳廚房、自立廚房做稽查，現在有了智慧物聯網技術，每天都能監控食物溫度，確保安全無虞，預防食安中毒。

新北市衛生局長陳潤秋：「自動的一個溫度計讓他們插在上面，就自動告訴他說，這個已經達到熟的標準，然後他還同時上傳，我們做了以後發現真的非常非常棒，我們食物中毒的這個通報，降低的 83%。」

不只即時監測發揮救援效用，新北市架設全災型應變指揮決策系統，利用 AI 大數據演算還能夠預警防災，遇到致災型豪雨，或是颱風的災害應變，透過

AI 大數據在 36 小時之前，就能算出可能淹水的位置、高度，同時，土石流、停電，也能提前六小時預知可能受影響的範圍。

新北市消防局資通管考科科長羅凱文：「用 AI 人工智慧去推演出來說，未來六小時內，有哪一些的他會停電，他停電的戶數是高達 50%，或高達 75%以上，那我們可以 EOC 即時去通知。」

這樣的智慧科技城市，對抗空汙也有效。

..... (未完，詳全文)

2021 年 04 月 18 日
記者劉俐均 廖廣賓/TVBS 新聞網
is.gd/rsjW3X