

保全隔離遭管委會告違約 物業管理成疫情受災戶
新北防災多管齊下 讓您房災不再
建築法通過強化合法建築物耐震安全
預防致災性豪雨來襲 土石流災情看這查
首部國家人權行動計畫 居住正義等 8 項列入改善
應建立培訓「社區規劃師」機制 以推動智慧城市 2.0

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

保全隔離遭管委會告違約 物業管理成疫情受災戶

新竹物業同業公會理事長楊成芝與 40 多名物業公司負責人，6 日在議員杜文中陪同下，赴縣府向新竹縣長楊文科及消保官靳邦忠陳情，因疫情緣故，員工染疫後其他員工必須匡列隔離，導致缺員無法執行職務而遭大樓管理委員會提告違約，懇請縣府居中協調。楊文科則表示，盼雙方能以同理心互待，要求消保官及主管機關積極協調。楊成芝表示，疫情期間物業管理人

員盼能透過行政機關協助，讓從業人員能夠免於染疫的風險完成工作任務，也能維持正常的契約公平，不要讓他們始終處於「工作染疫」或「工作解約或罰款」的困境當中。

德懋物業總經理王領政指出，員工染疫之後依規定其他接觸者必須匡列隔離，無法上班，合格的保全及物業管理人員配置有限，導致值班人員缺班，但根據合約必須被罰款扣款，甚至被直接解約，對物

業公司極不公平。尤其保全人員還須為確診染病住戶額外服務，將外送餐點個別送至家門口，並要求清潔人員垃圾分類，沒有防護設備也沒有快篩補助，增加員工染疫風險。住商物業總經理許漢霖說，物業及保全人員是第一線和住戶接觸最頻繁的從業人員，應該指定為第三類法定優先施打或快篩人員。負責桃園機場業務保全的良福物業代表人姚在善表示，這麼大的國境服務場所，機場管理階層也同意如果人員不能全數到位，只提供

最低需求的人力即可，並按減額比例減薪。家衛得保全總經理陳輝煌建議，如果疫情嚴重必須減班，可以開啟機動巡邏，不一定 24 小時值班，可請管委會同意採實報實銷，並以「疫苗黃卡替代快篩」的方式處理。縣府環保局長朱振群則同意，只要是確診居家隔离者的垃圾（非整棟大樓），目前都委由專業廠商處理，不需要拆開分類，會通知環保署專業處理大隊專案處理。衛生局也指出，會將會議意見反映給中央疫情中心。勞工處表示，依照勞動部指示，隔離不可歸責雙方，資方可以不用給薪。至於確診的部分，勞動部函示，可納入傷病假的假別，但不可以扣全勤獎金。保全並不是中央指示必須要強制快篩的工作類別，如果需要快篩，須由雇主支付相關費用。與會的律師王銘勇表示，業管人員等同國境保安人員，疫情到底算不算「不可抗力」，因確診無法提供人力（長短期）是否屬「債務不履行」，涉及舉證問題，也涉及個案事實認定，但要縣



物業管理公司因員工大量遭匡列隔離，導致人力不足而被管委會提告違約，公會向新竹縣消保官陳情。圖 / 新竹縣消保官提供

府發文介入契約爭議，應不太可行，仍需由司法機關裁決。行政機關可將相關函釋轉達物業管理公司與管委會周知，因疫情之情事變更，雙方都必須加強溝通協調。靳邦忠則表示，會議結果彙整後會由縣府工務處使用管理科列冊發送各住戶大樓管委會，以便了解物業管理人員的困境及訴求。期間如有任何糾紛和衝突，同意開放消保官辦

公室為溝通協調平台，就行政監督、法律輔助及糾紛調解方式，盡最大努力協調雙方理性處理，共體時艱度過疫情難關。

2022 年 05 月 10 日
記者王惠琳/好房 News
t.ly/CFiq

新北防災多管齊下 讓您房災不再

「蘆洲區一住宅十一樓發生火警，起火原因為其中一臥室電暖器起火，一名十二歲女孩因躲至房內浴室導致死亡……」每每聽到這些消息，都令人感到惋惜。「如果那女孩能有正確的防災知識，是不是

就能活著離開了？」

悲劇常常在生活中隨時發生，為避免發生憾事，除政策性宣導外，持續精進軟硬體，與時俱進，才能有效防堵意外。新北市政府消防局全國首創「防災青年守護

團」、「女力防災手冊」及「創意防災教具」等創新作為，新北市女力防災手冊即是以「居家安全」為主軸，以女力媽媽為主角，帶領家中成員一起做好防災，也看到許多青年朋友加入了防災團隊，拍了宣導影片及創意教

具的研發，「防災」不只限於政府部門，更應仰賴民眾共同參與，才能將防災全面普及化，共同守護「家」的安全。

防災青年守護團挹注能量

為擴大十五至二十五歲青年投入防災工作，藉由青年們的創意、活力及熱情，提升民眾防災意識，自 110 年成立了「新北防災青年守護團」，已加入超過六十位成員，為了繼續充實團員自我防救災知能新北市去 (110) 年率先全國成立第 1 個為防災奉獻的青年社團，過去一年中，團隊製作逾十項的文宣及宣導影片，並參與多場宣導活動，更深入民眾家中執行居家安全訪視及安裝住警器，為守護新北市民居家安全無私付出。不定期辦理新進人員辦理培訓，課程包括各項防火防災知識、宣導教具及居家安全訪視介紹、新北消防發爾麵自媒體經營分享及救護觀念教學，並由現有團隊幹部經驗分享與傳承，最後進行線上測驗，期望讓團員們盡早熟稔團隊運作，為新北挹注防災能量。

防災青年守護團是未來新北市防災宣導的一大助力，感謝團員們成立以來的努力付出及堅持，近來火災及地震頻傳頻，期許能發揮專長及創意，設計文宣及拍攝，提升民眾自我防災意識及加強重視防災工作。為了保障青年執勤安全及增加參與意願，鼓勵大家勇於展現自我。自今

(111) 年起辦理團體保險及建立獎勵制度，透過團隊合作投入防災工作的過程，讓青年學習防災知識並與社會接軌，再藉由青年將防災知識傳遞社會大眾。

「防災是現在的問題，青年是未來的希望」，因應人口老化、氣候變遷及建築型態發展可能衍生的災害，防災工作是每一個人的責任，為了提升民眾防災意識，新北市率先全國成立第一個專為防災服務奉獻的青年社團，期望透過動手實作的過程，讓青年學習防災知識並與社會接軌，藉由經驗傳承至青年思維，再由青年傳播至社會大眾。

女力防災手冊以「家」為出發點

女力防災手冊新北市政府消防局針對防災知識，量身打造特別推出女子版的防災手冊-女力防災手冊，其中就包含正確的火場逃生要領；有別以往兩本防災手冊，本次以「家」為出發點，置入媽媽、青年及年長者的視角，去敘述居家可能會遇到的問題，藉由對話互動的方式，讓讀者能夠帶入角色，進而使家人重視居全，養成良好的防災習慣。

如果家中的成員看過這本手冊，擁有正確的防災知識，或許就能避免上述的死亡案件再度發生。手冊歸納出了不可不知的十個防災習慣，並以火災、地震、颱風、急救、一氧化碳中毒、瓦斯洩漏及防災資訊七個單元，呈現家中可能面對到的危害。另考量新住民遍布本市各個角落，更是許多年長者的陪

伴者，因此特別翻譯為英、越、泰、印 4 種語言，讓市民能快速閱讀及吸收手冊內容，做好居家防災工作。「意外總是在民眾忽略的細節處」，有了這本女力防災手冊，民眾就不會因為「不知道具體的防災方法」而造成憾事的發生。

現在女力防災手冊民眾已經可以在各大市立圖書館、閱覽室、行動書庫及學校圖書館借閱，還可以在 HyReadebook 新北市立圖書館、台灣雲端書庫、國立公共資訊圖書館、國家圖書館及臺灣華文電子書庫，廣布全臺五大電子書平台免費借閱。

防災宣導教具甄選盼跳脫框架

防災教具貼近你我新北市政府消防局推出「防災宣導教具甄選活動」，邀請民眾一起跳脫傳統宣導框架，挑戰既好懂又好記的創意發揮。於去 (110) 年公開甄選創意、具設計感及使用有感的防災教具，順利從許多參賽者中選出各式有趣的教具，匯集民眾心思，能讓教具更親民有趣。

民力無窮遍地開花新北市義消防宣隊自 88 年成立至今已逾 22 年，目前成立一大隊、五中隊、二十八分隊、共計 806 位義消防宣人員，累計執行的居家防火訪視成果超過 20 萬戶，並以每年一萬戶持續成長。此外，每年參與防災宣導活動達五百場次，宣導民眾用火用電、瓦斯使用安全及防震防颱等各項防災知識，並協助五樓以下老舊公寓安裝住宅用火災警報器，將火災預防種子散播於新北市每一角落，統計 107 至 110 年新北市火災件數大幅下降 27% (107 年

2,779 件降至 110 年 2,025 件)，
防火成效有目共睹。

感謝義消防宣人員默默耕耘、無私奉獻，也呼籲民眾遇有警義消人員進行居家訪視時，能多予認同及鼓勵，期望政府與民

間共同努力，將災害發生率降到最低，打造幸福安全的新北市未來的救災能量必須不斷升級，除了智能化、資訊化之外，更要利用科技，將應變中心 (EOC) 的反應能力再提升，不論是救災、防災等問題，都需要大家

共同站在第一線全力以赴，守護新北市民的安全，讓新北市成為安居樂業的城市。

2022 年 05 月 13 日

台灣新生報

t.ly/t4AD

建築法通過強化合法建築物耐震安全

立法院院會於 4 月 26 日三讀通過「建築法」第 77 條之 1 修正，這次修法新增原有合法建築物「構造」安全不符現行規定，經評估檢查應改善者，將強制要求改善及補強，以確保國人居住安全，本修正案將於總統公布後施行。

內政部表示，依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」，凡 88 年 12 月 31 日以前取得建照的特定用途建築物，如旅館、醫院、百貨公司、學校、商場、量販店等，樓地板面積累計達 1,000 平方公尺以上且單一所有權者，均強制辦理耐震能力評估檢查及申報。

不過現行「建築法」第 77 條之 1，僅規範供公眾使用等合法建築物的「防火避難設施」及「消防設備」不符現行規定者，政府可視情形令其改善或改變其他用途，但卻未對辦理耐震能力評估檢查不合格者，加以規範。

因此，這次修法新增「構造」安全為改善範圍後，未來公共安全檢查耐震評估應申報的對象，如經地方政府公告為應改善者，其申報應符合內政部原有合法建築物改善辦法配套檢討的耐震改善標準，未



符合標準且經限期改善，屆期仍不改善者，地方主管建築機關可處 6 萬至 30 萬元罰鍰，以守護國人的生命財產安全及居住品質。

內政部指出，「建築法」第 77 條之 1 公布施行後，將於 6 個月內完成「原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」及「建築物耐震設計規範及解說」等配套子法之修正，至於改善對象則由地方主管建築機關按分期、分區、規模等條件陸續公告，再依據建築物公共安全申報制度逐步擴大實施。

網路地產王表示，對於公眾場所加強耐震的要求，立意良好，但實際上這些場所有許多是老舊建

物，是否有充足的經費及能力去完成修正法規的要求，仍有質疑。政府目前的許多法案修訂過程，似乎都缺乏與第一線的業者或是關係人做溝通，沒有接地氣，導致法規施行後，執行困難重重，盡失修法美意。

基於時代變遷環境有異，修法有其必要性，但是政府應多傾聽各方聲音，擬好相應的配套措施，提升執行的可行性，才是真正的有利於民。

2022 年 05 月 06 日

網路地產王

t.ly/N3Cx

預防致災性豪雨來襲 土石流災情看這查

中央氣象局表示，台灣地區將受梅雨鋒面滯留影響，預測是周末是降雨最明顯的時候。農委會水保局表示，正嚴密監控各地降雨現況，啟動因應短延時強降雨動態調降機制，適時發布警戒。

水保局說，請土石流防災專員協助地方進行雨量觀測等防災整備工作；若地區達警戒值，除將警戒資訊以電話、傳真及簡訊方式通知地方政府外，也會利用災防告警細胞廣播通知當地民眾，也會將警戒情形。

水保局說，同時公布於水土保持局土石流防災資訊網 (<https://246.swcb.gov.tw>) 及水土保持局-永續水土保育 swcb 臉書粉絲專頁，供相關單位及民眾隨時上網查詢。民眾可利用「土石流防災資訊整合版」智慧型手機 App 及「土石流防災資訊網 line」官方帳號查詢。

水保局說，民眾這段期間避免前往山區活動，另山區民眾應加強



過去受到豪大雨影響，造成土石流崩落，影響人車安全。示意圖。本報資料照片

戒備，檢視居家周邊擋土牆及排水溝等設施，嚴防豪雨可能帶來的災害，同時土石流潛勢溪流及大規模崩塌潛勢區附近居民應配合地方政府指示，必要時儘早疏散至安全避難處所。

水保局局長李鎮洋表示，已要求所屬各分局完成各項土石流及大規模崩塌防災整備措施，隨時支援各地方政府辦理災害勘查及相關應

變工作；如有災情請撥打水土保持局土石流災情通報電話 0800-246-246 (土石流-土石流) 通報水土保持局。

2022 年 05 月 13 日

記者彭宣雅/好房 News

t.ly/qpzq9

首部國家人權行動計畫 居住正義等 8 項列入改善

法務部耗時近 4 年，替行政院編寫的首部國家人權行動計畫於 5 月 5 日發表，包含：居住正義、氣候變遷與人權、數位人權、生命權保障等 8 項人權議

題，並擬定具體改善的行動及應達成的關鍵績效指標，確保落實改善相關人權缺失。

法務部表示，世界各國早已陸續制定國家人權行動計畫，作為推動人

權業務的重要依據，而台灣雖已實施兩公約，但因沒有制定整體性的國家人權行動計畫，使得缺乏整體人權政策指導綱領。

行政院自 2018 年下半年指示法

務部擔任制定國家人權行動計畫的幕僚機關，在政務委員羅秉成、林萬億共同邀集政府機關、民間團體、專家學者召開多次會議，盤點應優先推動、促進、保護的 8 項重大人權議題。

1、強化人權保障體制：行政院成立人權專責單位，由上而下整合跨公約、跨部會之人權業務。

2、人權教育：建立人權教育監測與成效評估機制，改善我國人權教育重質不重量之問題。

3、平等與不歧視：制定綜合性平等法，澈底解決禁止歧視規定

散見於各項法規之現況。

4、生命權保障：青少年自殺為全球公衛問題，交通意外事故死亡亦為我國重大公共安全問題，故就該二問題提出解決對策，以落實生命權保障。

5、居住正義：全面研議及盤點居住權保障政策，完備相關法規及措施，落實居住正義。

6、氣候變遷與人權：修正「溫室氣體減量及管理法」，並將名稱修正為「氣候變遷因應法」；持續推動「國家氣候變遷調適行動方案」，以因應氣候變遷所帶來之

衝擊。

7、數位人權：隨著科技日新月異，數位/網路性別暴力案件層出不窮，為杜絕此類案件，行政院立即修正刑法、性侵害犯罪防治法等相關法規，並強化被害人保護服務措施。

8、難民權利保障：將難民庇護機制法制化，明確相關申請程序。

2022 年 05 月 05 日
記者潘千詩/NOWnews
t.ly/tw68

應建立培訓「社區規劃師」機制 以推動智慧城市 2.0

前新北市議員李婉鈺已宣布參選今年底新北市議員，她今日(7)日提出「智慧城市 2.0」政見，強調在新北市建立培訓社區規劃師系統機制，培養當地對於居住環境有熱情與熱心的居民，使其具有實質介入社區發展方向的能力，共創循環經濟、並擔負應有的社會責任，以孵化真正的「智慧城市 2.0」。

據聯合國統計，到 2050 年，全球三分之二的人口將居住在城市。李婉鈺表示，全球暖化和新冠肺炎蔓延問題和社會、經濟、環境、文化不斷變化，人們期望透過物聯網、AI 和雲端運算等工具來實現城市交通、自來水道、電力設備、建築物等設備系統形成高效聯動，同時也提高政

府效率改善民眾生活質量。

她指出，「智慧城市」是通過多種訊息和技術的創新手法，整合城市配置系統和服務，提高資源利用效率，優化城市管理和服務。但是，李婉鈺作為建築和都市設計的專業背景認為，全球與台灣對「智慧城市」的認知和美譽度目前主要集中在 IT 產業和通訊科技，這是對於都市規劃者的嚴重退步與迷失。

李婉鈺強調，智慧城市應是透過在地化需求調查，用設計說出人與人、人與城市空間的故事，並藉由板橋鄉土民情的元素調味調色，才能真實進入生活、進入空間意義，建構出以人為本、具有人性化的美感建築與生活地景。

「台灣軟硬體設施都已領先，可惜規劃理念與整合能力不足，失去了

引領全球契機」，李婉鈺說，「智慧」城市是知識的創新，解決市民一切「問題」，滿足市民一切「需要」，不能僅以 IT 產品作為指標，不然這樣充其量只能算是虛有其表的智慧交通城、智慧資訊城、智慧醫療城。

她指出，城市是一個動態有機系統，生活於其中的個體，基於生存、生活、生態的「三生」需求不斷地與城市互動，要能夠創造一個韌性永續的智慧城市，唯有了解板橋市民內心真正的感受與想法，解決板橋區每一個市民現在及未來的問題，更需要滿足板橋區所有市民現在及未來的需求。

[《未完，詳全文.....》](#)

2022 年 05 月 07 日
記者何豪毅/匯流新聞網
t.ly/kp3R