



出刊日期：113年07月09日
電話：02-2393-3766
傳真：02-2393-3778
客服專線：0800-231-965
地址：台北市忠孝東路一段55號3樓
網站：www.tokyonet.com.tw

不易流行

奧田董事長的話

各位辛苦了。想必台灣溫暖的春日陽光早已變換成夏季熾熱的烈陽，感謝大家在如此嚴峻的環境中仍謹守工作崗位。在日本，3月底為業務結算期，承蒙東京都公司各位的鼎力相助，才得以順利完成結算。

東京都保全的股東大會也在4月17日圓滿落幕。股東大會期間，Nihon Housing的小佐野會長也來台參加。他一抵達台北松山機場，就立即前往巡視管理的公寓大廈的敬業精神實在讓人佩服。看著他踏著絲毫不顯老態的腳步進行巡視，我相信與他一起巡視的東京都員工們，也和我同樣感到震撼。身為一位創業者，對公司熱愛至此，著實是個很好的學習榜樣。

再來談談日本的情況，6月27日，Nihon Housing將舉行第60期股東大會。這次的股東大會結束後，Nihon Housing將以嶄新的形態重新起步。因此，我想分享一句與此有關的話。

「不易流行」(ふえきりゅうこう)，這句話是江戶時代前期知名俳句師-松尾芭蕉所提倡的理念。意旨在時勢流轉之中，人要不失本質並汲取新知。在商業範疇中，這句話也代表行事必須以繼承過往精髓為前提，根據時代的變化，開拓新的業務且採納新的作風。正如小佐野會長經常提到的「現場第一主義」，我們在堅守這些理念的同時，也切記絕不落後於時代的變化。走在時代的尖端，開創新的事業。我認為這句話不僅適用於Nihon Housing，也同樣適用於東京都公司。

這也是每一個人反思的好時機。各位不妨藉此思考一下。我們應該堅守的其他事物還有什麼？在變化多端的新環境中，還能在東京都公司做些什麼？希望未來相見時，能聽聽各位的想法。



奧田實

2024年《天下雜誌》 2000大調查出爐

東京都保全連續12年榮登650大服務業！

▼天下兩千大企業調查，服務業共650家，保全業入圍共6家。

經營企劃部 蘇盈樞



天下雜誌於5/15公布2023年「天下雜誌2000大企業」問卷調查結果，東京都保全連續12年入圍650大服務業排行榜，居排行榜中第429名，也是榜中唯一業務涵蓋建築物管理、生活服務、資產管理之綜合物業管理公司。

東京都物業管理機構堅守經營理念，致力於提供安全舒適的生活空間，用心傾聽客戶的需求，未來我們會繼續努力、永不懈怠。

650大服務業保全服務業排名										年度/公司
2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
119	116	119	115	126	125	124	129	125	114	中興保全
202	194	194	188	198	206	201	205	210	211	新光保全
442	415	416	391	393	392	407	415	429	429	東京都保全
-	-	-	-	509	510	468	477	447	431	信實保全
508	513	504	482	484	505	505	542	556	566	誼光保全
432	615	616	597	608	586	573	602	602	597	中鋼保全

東京都職福會「企業淨灘同樂趣活動」 桃園永安漁港淨灘暨大潭電廠參訪



經營企劃部 蘇盈樞

▽由林錫勳總經理率領東京都同仁(藍色背心)及固德清潔團隊(橘色背心)進行淨灘行動



東京都物業管理機構長年關注社會、環境議題，並持續以實際的行動回饋我們所在的土地。

今年淨灘由職福會與桃園事業部的同仁規劃，幾經波折終於5月29日這天順利成行，連日大雨在早晨停了陽光露臉，由林錫勳總經理率隊前往桃園，並邀請環保協力廠商-固德清潔共襄盛舉。

在與熱情的桃園事業部同仁會合後，來到了距離永安漁港約10分鐘車程的「漂流木公園」，已經蓄勢待發的固德清潔團隊替我們準備了各種清掃工具(例如垃圾夾、垃圾袋、保護用的手套)，在桃園許協理的諄諄叮嚀注意事項後便開始分組行動！

同仁們穿梭在消波塊與鵝卵石堆砌的護岸、沙灘移除人造垃圾，並在撿拾的當下就分類讓後續處理、清運能更順利。

與去年在基隆嶼的狀況不同，連日的大雨讓海漂的垃圾稀少，取而代之的是遊客玩樂後留下的保麗龍、烤肉器具、許多的菸蒂、寶特瓶等，令人不禁嘆息，漂亮的環境吸引人們駐足停留的同時也應該發揮公德心垃圾不落地才能讓美景永存。最後，在海巡隊員及當地清潔隊的協助下，順利的完成清運，收拾好器具整隊前往永安漁港旁享用當地料理。

下午一行人來到全球最大的天然氣電廠-大潭電廠，在導覽員熱心活潑的解說下，對於電廠的複循環發電原理、台灣電力供應機制有了清晰的概念，一旁6+3發電機組與廠區上千人員協力供應著北部1/3的用電，原本被鍋米汙染成「死去的大地」，亦因電廠的設置而迎來一線生機。

很高興這次能邀請到固德清潔有限公司與我們共襄盛舉，也感謝固德團隊提供了我們許多的工具與協助；感謝桃園事業部的許崇明協理、全體事業部同仁以及職福會的悉心安排，有了他們努力不懈的奔走連絡，才讓此次淨灘活動得以圓滿成功。

透過此次的活動，也讓參與同仁有機會了解自身的行為可能引發的影響，正所謂蝴蝶效應，盼望能用改變行動為社會與環境帶來一絲轉機，這便是為何東京都一直堅持行動的理由，亦是我們的承諾。



△同仁穿梭在護岸上及沙灘上移除廢棄物



△同仁穿梭在護岸上及沙灘上移除廢棄物



△大潭電廠專人導覽

法務專欄

管理費大哉問？(Part I)

法務室 徐碩延經理

各位對於管理費是什麼應該不陌生，但綜觀公寓大廈管理條例，並無管理費一詞，則管理費之法源依據為何？繳納義務人是誰？義務負擔起始點為何時？管理費所衍生之問題絕非單純，為期讓各位可有較通盤了解，本期就基本概念先予說明，後續再補充催討程序及相關實務常見問題：

一、法源依據

按公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之」。管理委員會為修繕、管理及維護社區共用部分而向區分所有權人收取之費用即是管理費，此條款為管理委員會收取管理費於法律上之請求權基礎。

二、繳納義務人

- (一)依公寓大廈管理條例前開條文，管理費之繳納義務人為「區分所有權人」，如僅是承租人並不負有繳納義務，縱使區分所有權人(房東)與承租人(房客)在租約中特別約定由承租人繳納，如承租人有欠繳或拒繳之情事，管理委員會訴請給付之對象仍是區分所有權人。
- (二)若房屋是共有，共有人間對於管理費為連帶債務關係，共有人中之一人清償管理費債務後，他共有人亦同免其責任。至於，共有人相互間如何分擔給付管理費義務，由共有人自行約定：已履行全部清償責任之共有人，得向他共有人請求償還各自分攤之部分(臺灣高等法院暨所屬法院100年法律座談會民事類提案第18號)。

三、義務負擔之時間點

(一)原則

- 1.繳納義務人既然係區分所有權人，則從成為區分所有權人之日起即負有繳納義務，而依民法第758條第1項規定，不動產之取得非經登記不生效力，則自房屋完成所有權(移轉)登記之日為繳納義務之起始點。
- 2.若房屋依信託法信託予受託人時，因房屋之原區分所有權人(即委託人)必須將所有權移轉登記予受託人，則自地政機關完成信託登記之日起，由不動產登記名義人即受託人負擔管理費繳納義務。

(二)例外

1.拍賣：

依強制執行法第98條第1項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權」，準此，房屋拍定人不須向地政事務所辦理產權移轉登記，於其取得法院核發之「權利移轉證書」之日起即當然取得房屋產權，並負有繳納管理費義務。至於，管理委員會如何知道房屋拍定人何時取得權利移轉證書，此可藉由調閱該房屋之建物第二類或第三類謄本，確認謄本中建物所有權部所載之「原因發生日期」(登記原因會登載為「拍賣」)，即可知悉，千萬不是看「登記日期」。

2.死亡：

按民法第1147條及第1148條第1項分別規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始」、「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務」。故而，倘房屋所有權人死亡，則自其「死亡」之日，房屋所有權當然、無條件地由其繼承人取得，不以向地政事務所登記為要件，而斯時即是繼承人負擔繳納管理費義務之起始點。

專欄執筆人

徐碩延

學歷

- 國立臺北大學法學碩士。

經歷

- 執業律師近20年，中華民國仲裁人及專利代理人。
- 地政士、不動產經紀人、記帳士及證券商高級業務員等考試合格。

113年新進訪員教育訓練



經營企劃部 周文亞副理

客戶滿意度作業目的在於提升服務品質，且提供客戶意見的另個反映管道，然不論是面訪或問卷，均可從業主(管理委員會)的回應與評核，了解現場同仁實際執勤狀況及提供之寶貴意見，進而改善修正，以符合業主(管理委員會)期望；公司自1999年導入ISO管理系統，客戶滿意度作業程序即已納入，執行至今從未間斷，同時也列入公司(各事業部)每年QOI績效指標評核項目，旨在提醒同仁應關切並提供適切的服務品質，俾達到既有案場固守與提升續約率目的。

訪員代表公司拜訪業主(管理委員會)應瞭解公司沿革、經營理念，與客訪作業程序，俾能及時說明及回應受訪者提問；客訪訪員均由公司科級(含)以上主管擔任，經企部每年於晉升人令發布後，籌辦新進訪員教育訓練，今年在5月7日辦理，除針對客訪實施計畫(內容)，如案場篩選、執行方式、作業流程、分數計算等一一說明，另分享客訪曾發生之異常案例與提醒應注意事項；訓練課程後進行測驗，期予新進訪員加深加強課程(內容)記憶，後續也將安排客訪見習，以協助訪員順利完成客訪作業。

經企部黃協理、ISO管理代表顏資深協理及林總經理對訪員之指導期許，綜整如下：

- 一、客戶滿意度調查為另項品質管理檢驗制度，以新進駐案場為例，客戶從進駐前後之期待及實際感受期待之服務品質有無落差，而既有案場則是服務品質之維持確認，實踐公司品牌宣言的行動方針『用心傾聽、充分溝通』。
- 二、訪員均代表公司，執行客訪時應做好充分準備，注意服儀整齊並謹言慎行，行前須詳閱案場基本資料，了解受訪社區及受訪對象，忠實記錄客戶反映意見及所見所聞，並將正確完整的訊息傳達予公司(事業部)俾予修正改善，而此種循環作業模式也符合ISO「PDCA」持續改善的精神。



△周文亞副理針對客訪程序進行說明

社區風華錄

萬家燈火守護者 吳玉樹經理

經企部 蘇盈楹



△吳玉樹經理(於新板來青)

第一眼見到吳玉樹經理，多數人應該都能感受到他的嚴肅，嘴上總說著沒什麼、應該的，吳經理說他只是為了過半退休的生活，民國98年2月從湖口裝甲部教官轉換成藝術國寶的總幹事，至今加入東京都已第16個年頭，訪談前甫上任新板來青的他，才剛和安管員討論巡邏路線回來，快人快語的問我要問什麼、10分鐘夠嗎？因為他還有很多社區的事務需要慢慢釐清、規劃。

吳經理經歷過的案場大多數是大型案場，從500多戶的紫京城到400多戶的橋峰，無一不是大型指標性的案場，而這些案場即便異動物管公司，管委會幾乎都想重金請吳總幹事留下，聽說還出動許多住戶遊說。

「工作也只是做自己應該做的，真的沒什麼。」對於其他人對他的讚譽，他很平常心，對於詢問如何才能做好總幹事的工作，他分享自身經驗，20年軍職所經歷的行政業務與總幹事做事的思維、邏輯非常類似，不外乎計劃、執行及考核，社區管理計畫通常以年度計畫為基礎，依照設施設備維護廠商的排程、財報期限，就可以擬出每個月的工作計畫，如此執行社區事務便可掌握80%，其餘20%則是突發狀況的應變處理，所以退伍軍官調適好心態後，總幹事工作就非常容易接軌。

在紫京城服務長達9年後，吳經理開始遊走各式案場，替公司爭取續約的機會；問到管委會影響續約的因素，他認為進駐的前兩個月是物管公司樹立形象的關鍵期，同時也是多數住戶評判物管做得好不好的基準，此時所留下的印象是後續做再多的努力都很難改變的，人員的配置、後勤支援重要性不亞於總幹事平日的工作；面對剛接手的案場新板來青，是過往未曾接觸過的都更型社宅，不只要面對純租屋型態的住戶，還需處理因應政府政策所衍生的事務，而他依舊以軍中的歷練與15年的管理經驗帶領著現場同仁，期望社區事務順利步上正軌、平安就是福。

東昇國際參與捐血公益活動

資產管理處 賀有嶸襄理

2024/5/18(六)為台北市租賃住宅服務公會舉辦的公益愛心捐血活動，東昇受邀擔任工作人員，我們懷著無比的熱情和愛心，參與了本年度的公益捐血活動。

活動當天天氣非常好，公司同仁拿著牌子向路過的民眾邀請他們捲起袖子，一同響應公益捐血做愛心，捐血的民眾非常熱絡；而捐血不僅僅是一種善舉，更是一種社會責任，每個人都可能會面臨需要血液支持醫療急救和救治工作的時候，而捐血是我們能夠為社會、為他人提供的最直接、最有效的幫助之一。這次活動不僅讓我們有機會為社會貢獻一份力量，更讓我們深刻體會到了生命的可貴和互助的力量。



△當天擔任工作人員的東昇同仁合影

潤泰陽光天廈 端午節手作DIY活動

事業五部 張慧玲科長

潤泰陽光天廈位於新北市汐止區，活動6/7活動當日從晚間七點半開始，由事業五部企劃張慧玲擔任老師，此次活動是做小龍香包及粽子木夾子，活動的材料使用安全針線及保麗龍膠，小小孩由父母或奶奶陪同，大家都發揮自己的創意，作出屬於自己的手作。

這是社區疫情解封後的第一場活動，大家都玩得很開心，活動當天住戶反饋因為疫情的關係，住戶間變得陌生許多，藉由活動可以拉近住戶彼此間的距離；而周主委表示有收到住戶的聲音了，以後社區會恢復跟往年一樣依不同節慶舉辦活動。結束前請大家手拿自己的作品大合照，期待可以持續推廣這類常態性活動。



△大人小孩都很認真在做DIY



△住戶拿著完成的作品與手作老師張慧玲(右)合照

職福會端午節活動-歡慶端午·粽橫四海

研發部 葉慎涵

在充滿粽香的端午佳節，總公司於6/6(四)中午辦理端午節活動，當天12點鐘響同仁便陸續進場領取餐點。本次的餐點內容豐富多樣，有粽子、刈包、甜點、飲品等多種美食。

首先映入眼簾的是南園老店的蛋黃鮮肉粽。南園老店是台灣知名的粽子老店，其蛋黃鮮肉粽更是招牌商品。粽子口感軟糯，蛋黃香濃，肉質鮮嫩，讓人回味無窮。同仁們紛紛拿起粽子，迫不及待地咬上一口，享受著節日的美味。除了傳統的粽子之外，本次餐會還提供了李記食堂的刈包。李記食堂是台北知名的刈包店，其刈包真材實料，肉汁鮮美。同仁們品嚐著刈包，感受著台灣在地的美食文化。在享用完鹹食之後，同仁們又迎來了甜點的盛宴。夢龍派和達克瓦茲是甜點店的人氣商品。夢龍派外酥內軟，內餡香濃；達克瓦茲口感層次豐富。同仁們品嚐著甜點，享受著甜蜜的幸福。

本次端午節職福會活動圓滿落幕。業務教育訓練的同仁們也於中午休憩時一同享用餐點，共享端午節的節慶氣息。



△總公司3樓同仁領取餐點



△事業一部及二部同仁領取餐點



△業務教育訓練同仁領取餐點



△總公司5樓同仁領取餐點

Building Management專欄 仁愛創世紀充電樁線架工程

修繕處 劉京翰經理

仁愛創世紀社區竣工已逾16年，基於當前電動汽車日益普及之世界趨勢，住戶使用電動車之比例也日漸提高，應運而生的需求，就是「增設充電樁時電源線路配置」之整體規劃。

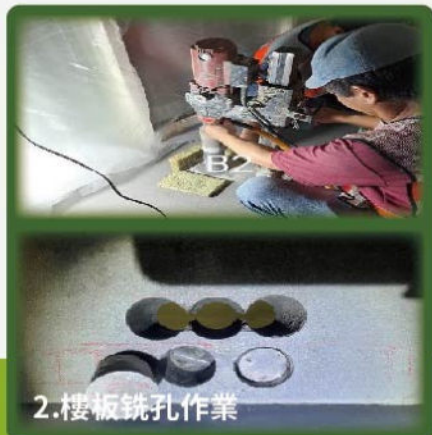
112年上半年，經管理中心提案及管委會評估討論，初步決議以「統一增設社區各車位公共鋁線架」方式，來避免住戶自行增設充電樁專用電源線路時，造成社區停車場天花板線路紊亂，除了影響社區環境美觀，甚至可能引發安全問題。緊接著，本社區於112年年底之年度區權會通過了施作充電樁公共線架工程之議案，並決議委託東京都-眾鼎工程承攬施作，經雙方簽訂合約，接續於113年2月下旬進場執行安裝工程。

本工程預定工期為30個工作天，於地下室逐一分層進行，主要施作項目包含三部份：

- 1.車輛防塵保護前置作業：於各施工階段，常遇有車輛不便移出狀況及重要設施設備位置，需預先實施防塵防護作業，以避免造成汙染及破壞。
- 2.樓板銑孔作業：地下室各樓層板，於線架路徑垂直貫通位置，實施銑孔作業，此環節需經結構技師專業評估及簽認，以策安全。
- 3.公共線架安裝作業：各層吊桿安裝及線架組合等作業。



1.車輛防塵保護前置作業



2.樓板銑孔作業



3.線架安裝作業及完成實照

內政部108年5月29日修正建築技術規則建築設計施工編第62條條文，新增第4款『四、停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用。』其立法意旨，係要求建築物應「預留」供電動車輛充電相關設備及裝置之空間，並以能滿足未來建築物停車空間內所有車輛之充電需求為目的，因應未來電動車輛之充電需求。然而，舊大樓並無先期建置，若需滿足電動車之充電需求，則需執行相關工程。舊大樓能執行各項工程之二大要素，第一是「管委會能健全運作」，第二是「社區具備長期修繕基金(計畫)」，本社區則是二項兼備。仁愛創世紀社區於第一屆管委會即制定長期修繕計畫並逐年檢視，本次線架工程案於社區管理組織健全運作下正式決議，施作過程則由管理中心全程掌握及記錄，如期完工後經管委會悉心勘驗檢視，加上眾鼎工程全力配合局部修整，最終順利通過驗收程序，當屬社區管理維護之正面案例。

中高階主管教育訓練

生成式AI工具的應用與組織管理議題

經企部 蘇盈楹

2024年5月底在台灣颯起了仁來瘋(Jensanity)，將台北國際電腦展(Computex)及AI推上熱門話題，現行有許多不同功能導向的生成式AI工具，實際上應用的層面十分廣泛，我們該如何看待AI所帶來的改變、如何將AI應用在物業管理範疇呢？總公司於6月7日(五)有請到東吳大學國際經營與貿易學系-謝文雀教授來與我們分享「生成式AI工具的應用與組織管理議題」。

生成式AI是一種人工智慧應用，內建轉換器(Transformer)能將自然語言(即口語敘述)轉換為電腦語言，可根據訓練資料產生新的內容，例如文字、圖像、音訊或影片。其應用範圍廣泛，包括藝術創作、產品設計、科學研究等。謝老師引用阿里巴巴與四十大盜的故事說明：資料庫是藏寶的山洞，任何人都向生成式AI提供資料，變成山洞的寶藏，而問對問題就如同阿里巴巴喊了芝麻開門，AI才能給予你想要的回答(山洞才會打開)。

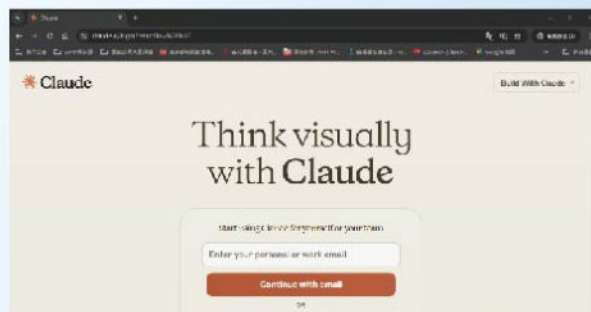
AI的應用正逐漸深入到各個行業，為社會帶來了革命性的改變，各行各業正思考可能的應用，如偏鄉醫療支援、手術精準提升、優化製造業生產流程、金融客服等，而保全業亦現今人力需求高於供應的情形，AI的擴充應用勢在必行，尤其在客戶服務上，更能夠提高效率。

謝老師在現場與魏雅蘭資深協理一同演示三種AI模型：ChatGPT、Gemini、Claude，以同樣的問題比較三者回復的差異，也讓大家看見AI的可行性。而公司人才的發展導向，尤其是人資、資訊單位，鼓勵同仁線上學習，配合外部專業顧問合作，提升AI相關的技能；謝老師特別提醒，在使用過程中，須留意不要將個人隱私及公司機密文件上傳至生成式AI，以免成為山洞中的金銀珠寶供其他的阿里巴巴取用。

結束前，謝老師以《禮記·學記》勉勵大家善學且善待問者，不要害怕AI，謹記科技始終來自人性，好的工具能夠創造效率與效果，並使企業轉型；總經理在結語時亦說，公司中如管制中心勢必應用AI提升效率，減少人員的負荷與不必要的消耗，同時也提醒在座的同仁們思考智慧化的方針與合作，是如今公司迫切面臨的課題。



△講師謝文雀老師(右)上課實景



△課堂上實際操作的三款生成式AI模型(分別是ChatGPT、Gemini、Claude)

企業標語

現場第一 · 顧客第一 · 行動第一

113年度東京都總公司業主聯誼會

節能新視界 守護好家園

營業推進部 鄭怡倩



東京都物業於6/20在台大醫院國際會議中心舉辦年度業主聯誼活動，主題為「節能新視界，守護好家園」。本次活動以低碳節能及永續家園為主軸，在東京都公司林錫勳總經理開場引言之後，邀請二位主講人與來賓一同探討「外牆解析·創造永續新思維」、「智慧空調·效率節能再革新」二項主題。

活動一開始林總以建築物生命週期各階段耗費成本與碳排放量，說明建物初期的造價成本與碳排，僅佔建物長達數十年生命週期的一小部分，猶如冰山浮出水面看得到的部分。實際上，建物維護成本最高、排碳量最多的階段是冰山下看不到的隱藏部分，也就是使用維護階段，對此借鏡日本長期修繕計畫，分享建物結構、設施設備定期維護修繕，如何強化建築能效與成本控管。而台灣在2050淨零碳排的目標下，既有建築的外牆整建及空調維護保養對策，對於建築物延壽與效率與節能有很大助益，因此邀請兩位主講專家分享，為今日活動揭開序幕。

外牆解析·創造永續新思維

主講人 台灣菊水股份有限公司 林芳裕 總經理

林芳裕總經理以菊水特有的外牆飾面材料為例，介紹了如何配合新材料進行室內外牆修繕以實現低污染工程。他指出，台灣常用磁磚作為外牆材料，具有柔軟性的仿石材建材墊可以直接貼附在需要修繕的老舊外牆上，保留原有的磁磚，從而大幅減少廢棄物的產生。此外，完全水性系統的施工方法也是降低污染的關鍵，這種方法在效果上更能抗剝落與劣化，從而達到建築物永續的目標。

林總經理進一步表示，隨著建築物屋齡的增長，常見外牆白華、剝離，混凝土劣化與鋼筋生鏽等問題也隨之而來，甚至影響建築物的結構安全及使用年限。在研擬建物大規模(長期)修繕計畫時，不僅需要考慮施工效果，更必須考量施工過程中產生的廢棄物與碳排放量，以達到環境友善的願景，兩全其美。

智慧空調·效率節能再革新

主講人 台灣區冷凍空調工程工業同業公會 段春雷 榮譽理事長

全球暖化使各地頻創氣溫新高，空調的需求因此大幅上升。預計2050年時全球空調裝置數量可能增至2018年時的3倍，達56億台。空調運轉降溫過程使用的冷媒，是一種極強的溫室氣體，對地球暖化更是雪上加霜。

段理事長指出，冷氣的汰舊換新非常重要，舊型機種若使用超過十年，其耗電量恐怕是新機型的三到四倍，除了更換高效能設備之外，確保空調的散熱也是一大重點；段理事長提醒，室外機熱風出口被遮蔽、缺乏清潔保養導致冷凝器鏽蝕及室內機堆積汙垢阻擋運轉等，都是台灣建築物空調常見的問題。他呼籲與會者，良好的散熱與確實的保養，都是大家為地球淨零碳排目標的所能做的舉手之勞。

業主聯誼活動順利於五點結束，與會的來賓透過主講者的分享肯定受益良多，期許可以將所聞的節能新招回饋於社區，共同創造永續家園；也期待下一次活動再相會。

外牆修繕與維護方案及社區消安、公安申報重點說明

事業四部於4月25日透過業主聯誼會邀請業主和兩位專業講師—東京都環保陳佩專案經理及眾鼎工程張詠翔科長，在會上共同探討了外牆修繕與維護方案及社區消安、公安申報重點說明。這場業主聯誼會不僅是一次知識的交流，更是一次對於社區建物維護觀念相當有意義的推廣。

這次聯誼會的舉辦，對於社區業主及公司同仁來說，意義重大。4月3日的地震後續的餘震造成各社區或多或少的損害，社區多有外牆修繕、檢測的需求，因此參與的同仁及業主對於本次主題討論十分熱烈，包含外牆修繕的補助、外牆檢查的方案，講師也都給予適切的回答；而面對台灣日益嚴格的消防法規，社區現有的消防設備更需要委託專業檢修機構，每年定期檢查保養，更新老化的設備，讓社區的消防設備正常運作，當發生緊急狀況時，能維護社區居民安全。

總的來說，這次業主聯誼會提供了一個學習和交流的平台。我相信，通過會中的研討，我們能夠更好地為未來做準備，保護我們的家園和生命安全。

建物永續經營、資產維護

台中事業部於113年5月24日邀請業主前來，透過聯誼會的方式，分享外牆健檢、修繕和社區財務系統升級、文書檔案建立等資訊。

由東京都環保陳佩專案經理解說外牆健檢及修繕，透過健檢能更瞭解外牆狀況與情形，從中擬定後續改善施作、管理等應變措施；由台中事業部葉泰山副理分享社區帳務系統升級及文書檔案建立、管理，細說帳務系統的建立的重要性，將有助於社區文書處理的流暢度、帳目及款項收支的各個狀況都能一目了然，帳務作業能更加的快速。

透過此次活動，讓業主、準業主們更加清楚瞭解外牆維護及社區行政事務電子化作業的升級，對於社區重要資產的管理維護至關重要，期許大家對於相關議題投入更多的關注，與我們一同守護美好家園。

優良公寓大廈參選座談會

高雄事業部於4月12日(五)，假高雄亞洲商務中心14樓會議室舉辦優良公寓大廈參選座談會，本次座談會由東京都高雄事業部李奇昇業務主持，特別邀請怡盛營造有限公司吳泰武擔任今天的專案講師(高雄市工務局正工程司退休)，與會人員就今日的議題也積極的回饋互動提出了不少專業的提問，在吳老師、謝協理的逐案解說後，都帶著豐富的訊息滿載而歸。

本活動主要邀請對象為社區管理委員會、建設公司承辦人員，參加來賓共計20位出席參與，期待藉由我們的動員推動和社區及產業相關人士的共同響應，進而發揮社會影響力。

事業四部 黃威凱



台中事業部-張慧瑩



高雄事業部-尤淑樺



機警阻止禍事 市府表揚讚英雄 台中勤美綠園道安管員陳至宏、朱偉蓉



經企部 蘇盈權

台中分公司經管的勤美綠園道商場，於4/17下午發生一起企圖縱火事件，24歲王姓男子帶著近20公升的柴油，闖入商場3樓的書店區後潑灑，並意圖點燃；當下現場巡邏的安管員陳至宏（40歲，保全年資6年）出聲喝止吸引其注意力、另一名安管員朱偉蓉（63歲，保全年資16年）趁其不備直接從側面壓制，安管員陳至宏一同上前並奪過打火機、協助壓制，後續交予警方。

台中市政府在4/19召開今年度第二次治安暨公安會報會議中，由市長盧秀燕親自表揚兩位安管員，盛讚人員發揮專業訓練素養，是「城市英雄！」

公司以現場第一、顧客第一、行動第一作為企業標語，兩位安管員克盡職責，亦憑藉經驗在最短的時間裡做出最適當的判斷，順利化解危機，守護了現場所有的人員，非常感謝同仁的付出，能夠擁有這樣的現場同仁是業主的幸運、也是東京都的福氣！



△安管員陳至宏接受市府表揚



△安管員朱偉蓉接受市府表揚

臨危不亂 守護業主身家財產-安管組長許英豪、董榮堂

人資部 唐麗鳳襄理



△許英豪(安管組長)

台南事業部 許英豪(安管組長)

112/3/2(四)位於台南善化區「誠美材料」貨櫃場廢棄物暫存區不明原因燃燒，於16:48當值保全看到貨櫃場廢棄物暫存區起火，第一時間通知防災及組長許英豪，一分鐘後許組長便到達現場指揮、維持秩序，並由廠務劉先生通報防災中心貨櫃場發生火災並冒出大量黑煙，防災中心於16:55通報消防隊進廠協助救災。

新市安定西港消防隊陸續到場進行救災，17:45現場火勢已獲得控制，20:30火勢完全撲滅，23:30公安留守人員確認無殘留火苗後離廠。

處理過程中對於許員處理方式及通報流程，備受業主肯定，值得嘉許。



△董榮堂(安管組長)

台南事業部 董榮堂(安管組長)

在台南安南區「東陽物流」值勤時，發現有可疑人士在外逗留並要竊取廠區的廢材，立即通報廠區主管處理，將廠區損失降低，獲業主嘉許。



113年上半年度績優員工旅遊 宜蘭島嶼山林探秘二日行



經企部 蘇盈權

上半年度績優員工旅遊於5/15~16前往「水的故鄉」宜蘭，感謝職福會的精心安排，串連起分散在各地的同仁互相交流，也讓大家從繁忙中脫身，放鬆充飽電再回到崗位上迎接未來的挑戰。

第一天雪山隧道~福山植物園~勝洋水草農場~望龍埤~飯店

經過漫長隧道，迎接我們的是陽光燦爛的蘭陽平原，在員山公園分乘廂型車，繞了40分鐘山路，我們抵達福山植物園，解說志工在入口處向遊客介紹園區環境，接著導覽員帶著我們穿梭在林蔭小徑中，沿途是園方悉心照料的各種木本植物，宛如活體植物百科全書讓人讚嘆，不時從眼前或小徑旁走過的山羌更引發眾人的驚呼與追隨(然後就多走了一圈)

健行過後一行人來到了八甲魚場享用香魚與蘭陽風味的午餐，祭五臟廟後，我們來到隔壁的勝洋水草農場，在動手前先乾一瓶香濃豆奶、再領一盒含鮮活跳蝦的水草，大家按照著解說員的指示下完成屬於自己的生態瓶，打卡拍照後接著來到望龍埤遊賞湖光山色，午後陽光舒適下湖畔漫步，美景總令人心曠神怡。

來到下榻飯店，在Buffet努力填飽肚子後，由機電部的兩位活力女孩雅尹與晏鎂主持分組競賽正式開賽，各組卯足全力、同心協力，五個遊戲把現場氣氛炒到最嗨，積分總結由沢井副總帶領的隊伍最高，人人有獎皆大歡喜，各自泡湯休息。

第二天飯店~龜山島探險~藏酒酒莊

在烏石港搭上遊艇，朝著龜山島破浪前行，沿途尋找鯨豚蹤影未果，行到龜首處便看到乳白海水，空氣中硫磺味便告訴我們來到牛奶海，在南岸碼頭上登島，走進島上涼爽的軍事坑道，從砲台處往外望著牛奶海有種特別的感受，接著往龜尾湖畔步道走，途經乘龍觀音、島上唯一的廟宇拱蘭宮(現普陀巖)、在號稱島上百貨公司的遊客中心買冰消暑，再往前走的龜山島聚落，保存許多島上不同時期居民留下的建物，以及原龜山國小校舍(現海巡駐地)，在海巡守護下，搭船返回烏石港，午餐來到藏酒酒莊享用在地食材打造的無菜單料理，飯後移到酒窖旁選定自己喜歡的顏色加入酒莊自釀的梅酒，閃閃發亮的星空酒就做好了！在解說員的介紹下更認識了許多四季食材對應的酒類，最後回到品酒展售的地方品嘗酒莊特色佳釀，酒足飯飽後帶著豐厚的回憶與收穫回到台北。



△福山植物園大合照



△勝洋水草農場DIY體驗



△分組團康積分賽



△龜山島探險



△龜山島登島大合照



△藏酒星空酒DIY

企業標語

現場第一・顧客第一・行動第一