



出刊日期：113年08月31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

「一體同心」

奧田董事長的話

感謝各位同仁在酷暑中仍固守崗位，辛苦了。近期日本也連日突破了最高溫紀錄，請各位千萬多保重身體。

這次，東京都物業管理機構即將迎來公司成立的 30 週年。自 1994 年以來，多虧各位的致力協助，才得以順利地在台灣拓展警備保全業務、建築物與住宅管理等業務，並且使業績穩步成長。在這 30 週年之際，希望大家能以全新的心態持續邁進。

因此，今天我想談一談組織在茁壯過程中容易被忽視的事——「一體同心」的重要性。「一體同心」這個詞如同字面意思，是指大家擁有相同的目標和心態，共同努力邁進。隨著組織擴大，內部溝通難免會遇到障礙，且各自的目標和想法出現分歧。企業最忌諱的就是員工各行其是、各自為政。正如我之前所說，公司是無法靠一個人來運作的，而是需要團隊團結的力量才能夠生存。衷心期望各位在日常工作中，時時重視彼此之間的溝通與合作。

我相信，只要大家攜手並進，在未來的 30 年裡，我們必定能夠成長為一個更加強大、更加龐大的組織。



年度第二季勞資會議

人力資源部 唐麗鳳襄理

東京都物業管理機構第二季勞資會議已依法辦理完畢，總公司6月28日召開東京都保全、東京都公寓、東京都環保及眾鼎工程勞資會議，6月5日高雄及台南、6月12日桃園及新竹，6月26日台中，以上各分公司勞資會議也已完成。會中報告113年度職工福利委員會活動計畫報告、三十週年慶活動計畫及性別平等工作法修法宣導，讓各位同仁能更清楚瞭解。同日並召開聯合勞工安全衛生管理會議，宣導保障勞工安全與健康之目的所做的各項管理事項。



△總公司勞資會議

賀！東京都公寓獲臺北國稅局頒績優營業人獎

經企部 蘇盈樞

東京都公寓大廈管理維護股份有限公司獲財政部臺北國稅局頒發使用統一發票績優營業人獎項，頒獎典禮於8月14日(三)下午2點30分假臺北國稅局演講廳舉行，由財務部龍經理代表公司領獎；財政部為獎勵營業人誠實使用統一發票及電子發票，落實政府節能減碳政策及結合企業永續經營理念，本次從臺北市轄內269,777家使用統一發票營業人中遴選出69家(分別為使用統一發票績優營業人45家及使用電子發票績優營業人24家)，獲獎率只有萬分之2.6，東京都公寓依法申報納稅，能夠脫穎而出，在在證實公司以行動貫徹經營理念之決心，善盡企業責任與社會分享經營成果。

財政部臺北國稅局 13年度績優營業人表揚大



△財務部龍慧如經理(右)與臺北國稅局吳蓮英局長(左)頒獎合影



△獎座

最新消息 113年度東京都物業管理趨勢論壇

「台灣物業設施管理產業的發展趨勢」，開放報名囉！

東京都物業管理機構自民國93年起舉辦「台灣物業管理趨勢論壇」迄今21年，邀集產、官、學、研等專家學者共同探討物業設施管理相關議題，以善盡企業回饋社會之責任。

台灣物業設施管理產業的發展，隨著30年來台灣環境的變遷，所形成的經濟體系不均衡的狀況下，各項專業業務的經營環境具有其獨特性，而傳統、勞力密集性質的業務，備受經營環境持續惡化的威脅，但環境永續政策、智能科技發展、新建築設計及新生活型態等，也為物業管理服務帶來創新需求及發展商機；善用新科技如AI、半導體晶片、通訊、資安與雲端等「智慧化致能技術」，將加速物業管理服務產業的升級轉型、提升競爭優勢，無形中亦對就業市場產生質與量的影響，智慧化的過程中，將造成部分員工的工作被取代，同時創造新形態的作業、衍生新興就業樣態。

本次以「台灣物業設施管理產業發展趨勢」為題，邀請專家以全新的思維展開探討台灣物業管理產業的發展策略、人力資源、科技等應用，迎接未來的挑戰，建構產業新佈局與發展策略；活動於10月16日在台大國際會議中心舉行，誠摯邀請大家參與。

時間：113年10月16日(三) 13:30

地點：台大國際會議中心3樓301室
(台北市中正區徐州路2號)

電子郵件：e1121219@tokyonet.com.tw

洽詢窗口：(02) 2393-3766 分機223 蘇盈樞



法務專欄

性別平等工作法修正宣導



法務室 徐碩延經理

一、職場(工作場所)性騷擾之定義

(一)性騷擾，指下列情形之一：

- 1.【敵意式性騷擾】受僱者於執行職務時，任何人以性要求、具有性意味或性別歧視之言詞或行為，對其造成敵意性、脅迫性或冒犯性之工作環境，致侵犯或干擾其人格尊嚴、人身自由或影響其工作表現。
- 2.【交換式性騷擾】雇主對受僱者或求職者為明示或暗示之性要求、具有性意味或性別歧視之言詞或行為，作為勞務契約成立、存續、變更或分發、配置、報酬、考績、陞遷、降調、獎懲等之交換條件。

(二)非工作時間性騷擾：

受僱者於非工作時間，有下列情事，亦適用性別平等工作法：

- 1.所屬事業單位之同一人，為持續性之性騷擾。
- 2.不同事業單位，具有共同作業或業務往來關係之同一人，為持續性之性騷擾。

(三)小結：

- 1.沒有碰到身體之言語性騷擾也是性騷擾。另依勞動部於113年3月編印的「職場性騷擾申訴處理指導手冊」，不適當之凝視(反覆或持續注視他人身體的行為，且該注視，依一般社會通念並不合宜)、嗅聞他人身體；寄送、留置、展示或播送性要求、具有性意味或性別歧視之文字、圖畫、聲音、影像或其他物品；反覆或持續違反意願之跟隨或追求行為。
- 2.性騷擾不一定要跟「性」或「身體」有關，性別歧視也是性騷擾(「職場性騷擾申訴處理指導手冊」舉例：如行為人評論受僱者的容貌、身材，說難怪嫁不出去，讓受僱人感覺被冒犯；雇主要求具有同志身分的人，不要在職場上曝露性取向，造成具有同志身分的受僱者感受到敵意；行為人評論女性受僱者結婚生子後，對公司愈來愈沒有貢獻)。
- 3.「多元性別」概念，男女都有可能成為騷擾者或被騷擾者。
- 4.非工作時間亦要謹言慎行，仍有可能成立性騷擾(「職場性騷擾申訴處理指導手冊」舉例：甲受僱者拒絕同公司的乙受僱者追求，乙受僱者仍然持續每日上班時間送早點、送花給甲受僱者，並常於下班後製造相遇、尾隨場景，向甲受僱者告白，或頻繁的藉工作時不經意的碰觸甲受僱者的身體，令甲受僱者不堪其擾。因性騷擾行為在工作時間及非工作時間均發生，且時間具密接性，屬持續性性騷擾)。
- 5.求職者亦可能為被害人。

二、行為人所面臨到的法律制裁

(一)雇主懲戒處分

- 1.性騷擾被申訴人具權勢地位，且情節重大，於進行調查期間有先行停止或調整職務之必要時，雇主得暫時停止或調整被申訴人之職務；經調查未認定為性騷擾者，停止職務期間之薪資，應予補發。
- 2.申訴案件經雇主或地方主管機關調查後，認定為性騷擾，且情節重大者，雇主得於知悉該調查結果之日起30日內，不經預告終止勞動契約。

(二)刑事制裁：

意圖性騷擾，乘人不及抗拒而為親吻、擁抱或觸摸其臀部、胸部或其他身體隱私處之行為者，處2年以下有期徒刑、拘役或併科新臺幣10萬元以下罰金；利用權勢或機會而犯之者，加重其刑至2分之1（跟蹤騷擾防治法第18條第1項規定：實施跟蹤騷擾行為者，處1年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣10萬元以下罰金）。

(三)行政裁罰：

最高負責人或雇用人經地方主管機關認定有性騷擾者，處新臺幣1萬元以上100萬元以下罰鍰。

(四)被害人之民事損害賠償請求：

- 1.受僱者或求職者雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。
- 2.名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。
- 3.行為人因權勢性騷擾，法院得因被害人之請求，依侵害情節，酌定損害額1倍至3倍之懲罰性賠償金。行為人為最高負責人或雇用人，被害人得請求損害額3倍至5倍之懲罰性賠償金。

三、如何向公司提出申訴？

(一)受理單位：業務監查室

(二)受理電話：(02)2393-3766 分機367

(三)受理電子郵件信箱：service2002@tokyonet.com.tw

(四)公司之性騷擾防治委員會依「東京都性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法」等相關規範秉公處理，並請同仁特別留意對雙方當事人隱私權之保護，切勿到處傳述！



國房稅2.0上路！多屋族注意了！

資產管理處 賀有嶸襄理

為抑制房價飆漲，政府推出國房稅2.0，自2024年7月1日起正式實施。相較於過去，新制大幅提高非自住房屋的稅率，並採「全國歸戶」方式計算，讓多屋族持有成本大幅增加，若想要降低房屋稅，可以將房屋出租，或加入社會住宅包租代管，都比房屋閒置的持有成本還要降低不少喔！

什麼是國房稅2.0？

國房稅2.0主要是針對非自住房屋課徵較高的房屋稅，目的是為了鼓勵多屋族釋出房屋，增加市場供給，進而穩定房價。

國房稅2.0的重點

- 稅率調高：非自住房屋的稅率從原本的1.5%~3.6%調高至2%~4.8%，稅率上限提高，且採累進方式課徵，持有房屋越多，稅率越高。
- 全國歸戶：不再只計算各縣市內的房屋持有數量，而是將納稅義務人在全國的房屋總數納入計算，讓多屋族難以規避高額稅賦。
- 自住房屋優惠：單一自住房屋的稅率則從1.2%調降為1%，鼓勵民眾將房屋自住。

國房稅2.0對民眾的影響

- 多屋族：持有多間房屋的民眾稅負將大幅增加，可能面臨出售房屋或出租的壓力。
- 房地產市場：預期將抑制投資客炒房行為，降低房價上漲的壓力。
- 租屋市場：多屋族可能將房屋出租，增加租屋市場供給，租金可能趨於穩定。

國房稅2.0懶人包



東昇官方LINE@



Building Management專欄

遠雄常御-充電樁公共線架工程



眾鼎工程 張詠翔科長

遠雄常御社區全棟54戶，車位共計66位，社區竣工已4年。建案竣工初期建商即因應電動車趨勢，於社區預先建置多達8支台達電充電樁（公共車位2支，私人車位6支）。

雖然社區已經有設充電樁，但隨著住戶電動車使用率增長，未來充電樁建置之需求也勢必應運而生，經管理中心及管委會評估，最後社區決議以整體規劃充電樁公共線架方式招商施作，避免各住戶自行佈線造成社區危安因素。

112年4月中旬，管理中心開始陸續尋廠商至社區現勘，並提出工程方案讓管委會評估。112年10月區權會討論各廠商提案，決議由眾鼎工程承接；管委會接續於112年11月、113年1月要求廠商進行工法說明及進度規劃，並完成合約簽訂，眾鼎工程則於113年6月下旬正式進場施作。

本案預定工期為30個工作天，由於本案建築室內空間有限，且社區鄰近周邊停車空間嚴重不足，施工單位如何計畫性地加速施工進度，於盡量降低住戶影響之前提下能順遂完工，為本案重點。故本案施工期間有賴於「施工單位預定進度適時調整、管理中心預先公告與即時協調、管委會及住戶對施工理解並配合移動車輛」。相關重點規劃如下：

一、B2F住戶車位協調挪移公共車位，並規劃為施工及物料暫置區。

二、B2F公共車位施工期間禁止臨停申請，供住戶車位挪移使用。

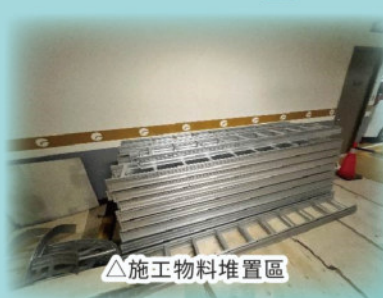
三、B2F及B3F管道間旁車位，規劃以不影響住戶進出之B2F施工區前及B3F機房前臨停，供住戶配合牆面及樓板洗洞作業遷移車輛。

四、B1F機車區機車及腳踏車，規劃B2F及B3F客梯廳口、B2F施工區前及B3F機房前臨停，供住戶配合牆面及樓板洗洞作業遷移車輛。如預先公告後住戶未配合當日施工遷移，則由管理中心會同施工單位共同遷移以利施工。

五、公共線架施作配合現場各進度環節，改自B3F向上逐層施作，B1F機車區及挑高區配合協調時程進場施作。

做好上述相關施工前置規劃，以及後續各線架安裝之施工環節，包含「雷射放樣安裝位置、施工環境及車輛防塵保護、管道間樓板及牆面洗洞作業、各層吊孔打鑿及吊桿螺母等五金另件及公共線架組裝」，本案最終於113年7月下旬完工。

此外，本案施工期間管理中心同時受理各住戶登記線架完工後之充電樁佈線安裝需求，目前累積戶數已超過20戶，眾鼎工程將接續評估報價，延伸對於住戶端之服務。



△施工物料堆置區



△施工物料堆置區



△線架安裝位置放樣標示



△線架角鋼水平調整

TFMA第四屆第二次會員大會紀實



TFMA 顏世禮秘書長

TFMA第四屆第二次會員大會於7月26日上午假台大醫院國際會議中心舉行，大會由何明錦理事長主持，由秘書處提報上年度會務工作及財務報告，大會通過本年度工作計畫及預算案。

本屆大會中特邀請劉京翰計畫主持人提報協會受託「汐止花東新村原住民住宅建物及其設施設備規劃改善」專案進行執行成果報告；專案現勘盤點花東新村原民宅的公共安全檢查、汙水接管、屋頂現況、電力使用、停車空間、大樓智慧監控系統、外牆整修、圖書館規劃與美化等八大議題的問題現況，研擬可行的改善方案及經費預算，供原民會對花東新村實施整建維護的參考。



△TFMA何明錦理事長主持會議



△TFMA會員大會會場紀實



△劉京翰計畫主持人專案執行成果報告



專題研討

職災賠償事件的省思



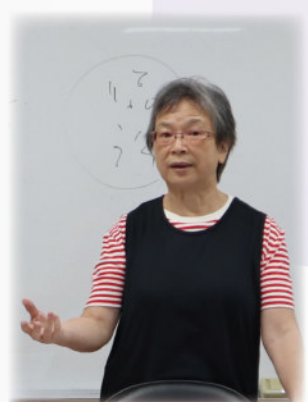
經企部 蘇盈楹

台灣因人力短缺，而人口老化情況每況愈下，尤其從業人員平均年齡偏長的物管業，本事件為臨退休年齡之環保員，因下班途中遭罹車禍，而於復健中，在家摔倒後，加重回復之勞費，乃反求部門補償；總公司於113年6月18日的專題研討上，與會的部門主管、管服科藉此機會交流曾經遇過的狀況，並與林錫勳總經理、講師鄭碧華顧問討論類案可能的處理、應對方式。

本專題以發生在104年該職災賠償事件展開研討，該員於職災補助後一年離職，隨即向士林地方法院訴請治療期間的醫療費用，及2年內未癒喪失原工作能力之補償。

事件爭執點在於該員車禍所導致的傷害，與後來在家跌倒的傷害，是否為職災所導致的因果關係；然，在法院函查醫院所得之結果，同醫療院所給予的回復前後一審、二審竟有不同之判斷，而一審勝訴及刑事不起訴處分，使公司內部疏於追蹤後續，加上極力維權的對造律師，種種因素使此案件最終成為公司史上賠付最高的勞資爭議事件。

分組討論關於本案未盡人事之處，第二組討論之題目便也回答了部分；在場人員也紛紛提出如先事先協商、適時表達關心慰問之意等建言，亦有直言新舊傷之因果關係非我方可定調，只能盡人事聽天命；而在清償案款時也應事先聯繫，避免唐突或不必要的臆測；課程最後，總經理和鄭顧問諄諄叮嚀，部門對於職災發生應當正視、不應太過武斷、輕忽，任何事情都應該處理到「。」才算完整，平時職安衛的教育訓練、保健箱的準備務必嚴謹執行、審慎對待。



△講師鄭碧華顧問

社區風華錄 宜誠歐鄉帝景大樓社區日班保全「算利保全」老陳 陳敬誠

桃園 宜誠歐鄉帝景 黨啟宇總幹事

家有一老如有一寶，陳敬誠先生今年68歲，人稱老陳，是宜誠歐鄉社區的日班保全，在社區服務已逾12年，為社區住戶公認的瑰寶；除做好門禁安全、包裹信件分發等例行工作外，每戶的家庭成員，老陳均能如數家珍，與許多住戶都成為好朋友，尤其是在投資理財方面的獨特見解，都能讓住戶獲利滿滿。

老陳自民國100年選擇東京都投入保全工作，即安排在宜誠歐鄉社區服務，在此之前是台灣紡織業的大老闆，當時未跟隨遷廠大陸的熱潮，選擇急流湧退投入物管行業，將自己的下半場貢獻於社區，持續發光發熱。因為具備豐富的工廠管理經驗，對於工作安全最為重視，經常提醒社區管委會及從業人員各項安全要領，苦口婆心的告知「生命安全才是人生最大利益」，所以社區才能保持安全穩定成長。

老陳對股票及房地產投資均有涉獵，可說是理財高手，對投資有興趣的住戶，經常會與老陳討論投資的竅門，老陳也都會分享自身經驗，但不是俗套的告知股票明牌及房地產買賣地段，而是教以正確的理財觀念，雖然只是簡短的幾句話，但是常常一語警醒夢中人，讓住戶獲得比實質投資更大的利潤。

在社區大家常開玩笑說，也許不認識對門鄰居，但一定會認識老陳，在社區住戶的心中，老陳與其說是社區保全，不如說是令人尊敬的長者、好友，守護我們的家園，也在我們人生的旅途中，算出最有利的道路，老陳的服務更增添社區的整體價值。



△「算利保全」老陳 陳敬誠先生

下班後的休閒~ 桃園世紀城社區 親子市集活動

桃園 世紀城社區 鍾舒喬 總幹事

鑑於世紀城社區近兩年來未曾辦過大型活動，主委責付總幹事為社區辦理任一類型活動，可以是市集活動、跳蚤市場活動或是二手物品交換活動，經職多方評估及了解後，發覺本社區與智富城中間廊道極為寬敞，適合舉辦市集活動，故職主動拜訪智富城總幹事，建請智富城總幹事轉達智富城管委會，方有本次相當成功的市集活動。

好事總是多磨，原定113年6月6日辦理：下班後的休閒~親子市集活動，可惜天公不作美，延期到113年7月7日重新舉辦，當天天氣極好，天空出現一道為時超過1小時的彩虹，整個活動過程豐富精采，有65個攤位共襄盛舉，有文創作品、台灣小吃、清涼手搖飲、雪花冰、衣服、首飾、手作小物等等，樣式豐富，讓人駐足流連忘返，另外還邀請街頭藝人：火舞表演者表演精彩火舞，過程中，大人帶著小孩團團圍坐，表演當中不時聽到尖叫聲及叫好聲，讓活動增添生動有趣的一面。

住戶反響相當不錯，紛紛到管理中心要求繼續舉辦市集活動，管委會乘勝追擊，希望透過這次小朋友暑假再辦一波，已確定113年8月21日再辦一場，給孩子們難忘的暑假回憶。



△各式各樣的攤販



△精彩的火舞表演

中元齊心備 普渡望均安



經營企劃部 蘇盈楹

中元節對台灣人來說是個要緊日子，對身處社區的物管人員而言，更是必須嚴陣以待、社區總動員籌備，需要提前置辦的用品如在門口擺設祭壇所需使用的帳篷、圓桌或長桌、場地協調與申請、通知等或租借或採買，現場服務人員忙得不可開交。

總公司每年更是肅穆以待，今年8/20下午進行一年一度的中元普渡祭祀，由管理部馮裕中副理朗讀疏文、林錫勳總經理主祭，率領總公司全體幕僚、事業部及璞漢同仁，同時展現最澎湃的款待誠意，在同仁的齊心下慎重完成。



△由林錫勳總經理(左圖,中)帶領總公司同仁進行普渡儀式



2024年日本Nihon Housing績優員工參訪



經企部 蘇盈楹

時隔三年多，日本母公司Nihon Housing再次安排年度績優員工來台參訪，於7月10日下午蒞臨東京都總公司，由沢井副總率領總公司主管與同仁一同迎接，特別請經企部準備當季水果盒迎賓，並由營推部鄭怡倩以日文進行東京都公司簡介，稍晚則由管理部規劃精緻的迎賓餐會，增加雙方交流的機會。

次日則是安排整日的社區參訪行程，第一站是位於中山區的德運京鼎，北區督導朱原華協理、張晁熏協理已在此等候，主委黃世孟教授及楊大壽總幹事熱情歡迎，在聽取簡報後，楊總幹事帶領眾人參觀公設，因應來訪成員有許多執掌修繕相關業務，特地帶領眾人看社區現行施作的修繕工事。

在黃世孟教授無私相授解惑後，我們移動到了萬華的美麗桂林，由呂俊華總幹事進行精采的社區簡介，同時參觀了社區引以為傲的公設，豐富藏書的閱覽室、笑稱可以在裡面喝下午茶的資源回收室，接著請呂總帶領一行人穿越華西街人行區，一邊介紹當地特色來到了龍山寺，更熱情招呼眾人前往青草巷品嚐青草茶，這對於日本人來說十分奇特又陌生的味道便引發兩極的迴響。

午餐在南海漁村品嚐台灣特有的熱炒料理後，驅車前往北市著名都更社區-台大Opus One，氣派的大廳及舒適的簡報空間令他們都嘖嘖稱奇，可惜是住戶正在交誼廳練琴而無法參觀，但也讓眾人對於公設空間的利用與運作有了真實感，全天的參訪行程便在大廳大合照後圓滿結束，感謝現場人員、事業部管服科及北區督導的全力協助，讓遠道而來的客人能夠盡興而歸。



△參訪團一行人於龍山寺前合影



△7/10由沢井副總(左一)主持，營推部鄭怡倩(右一)以全日文進行公司簡介

