

奧田董事長的話

「不戰而屈人之兵，善之善者也」

感謝各位同仁在臺灣酷暑的環境中，依然堅守工作崗位，大家辛苦了。日本最近早、晚已開始有些涼意。但因為氣候變化導致身體不適者亦不在少數，還請大家務必注意身體健康。

今天想和大家分享一句出自《孫子兵法》的話。「無敵」這個詞在日本也有，但大家是否曾深入思考過這個詞的真正意涵？一般字典上的意思是「非常強大、以致沒有能與之對抗的事物，也就是所謂的「無人匹敵」。

聽到「無敵」這個詞時，我們常會聯想到不斷勝利、最終成為最強者的狀態。但現實中，想要一直贏其實是非常困難的。因為敵人會不斷研究你的弱點、擬定對策。

因此，我認為「應化敵為友、不樹立敵人」，這樣的思維才是真正的「無敵」。在這個時代中，被認為是「不鼓勵競爭的寬鬆世代」，但人終究會想要贏，容易不自覺地陷入競爭。然而，因為世上比自己更優秀的人比比皆是，一旦開始競爭，就必須不斷地戰鬥下去。這在商業領域中，便是一場極耗心力與資源的「消耗戰」。

若從一開始就不樹立敵人，自然就達到了「無敵」的境界。不再是與人相爭，而是互相認可、共同成長，對方就不再是敵人了，而是成為「夥伴」。「無敵」的真諦，在於沒有敵人、無須戰鬥，並以包容之心接納彼此。

讓我們將這個理念銘記於心，全力以赴。期待各位都能夠激發出更好的自己。



奧田実

出刊日期 114年10月23日
 電話 02-2393-3766
 傳真 02-2393-3778
 客服專線 0800-231-965
 地址 臺北市忠孝東路一段55號3樓
 網站 www.tokyonet.com.tw

東昇國際攜手臺北市地政局推動「友善屋源」打造友善租屋環境

資產管理處 賀有嶸副理

8月29日東昇國際攜手臺北市地政局推動「友善屋源」打造友善租屋環境以專業包租代管服務，展現安心租屋新典範。東昇國際近日應臺北市地政局邀請，協助完成「友善房源」拍攝計畫。此次拍攝以東昇國際實際管理案例為範本，呈現安全、舒適與透明的租屋環境，並以五個歡迎「租金補貼、設籍、長者、青年、學生」來打開友善租屋的房門。

臺北市府於後續記者會中，由蔣萬安市長親自出席並發表談話，重申市府推動「友善房源」的政策方向，期待透過影像與宣導，吸引更多房東投入，讓市民享有更安心的租屋選擇。

東昇國際賀有嶸副理表示：「很榮幸能與臺北市地政局合作，共同推廣友善房源。東昇國際長期深耕社會住宅包租代管及房屋代管，秉持專業、責任與信任的核心價值，協助房東輕鬆管理、讓房客安心入住，這也是我們最重要的使命。」



▲與蔣市長合照

目前東昇國際管理超過1000間以上房屋，服務範圍涵蓋：

◆社會住宅包租代管 ◆買賣租賃仲介 ◆房屋代管 ◆資產管理顧問

此次與市府合作，不僅肯定了東昇國際的專業實力，也再次彰顯公司「臺北市優良租賃住宅服務業」品牌定位。未來，公司將持續與政府攜手，推動更多友善屋源計畫，協助房東、房客共創安心的租屋環境。

▶瞭解更多東昇國際服務，請造訪：www.simc2005.com

114年第三季聯合勞資會議暨職安衛管理委員會會議

人力資源部 唐麗鳳襄理

東京都物業管理機構第三季聯合勞資會議暨職安衛管理委員會會議，經徵詢全體勞、資方代表同意，採用全省聯合視訊方式，於9月22日依法辦理完畢。

會中除報告114年下半年度績優員工旅遊活動計畫、在職員工年度健康檢查作業及115年工時與國定假日調移之討論，亦同步召開聯合勞資會議暨職安衛管理委員會會議，宣導公司保障勞工安全與健康的具體作為，增進同仁對制度與管理措施的認識。

第三季聯合勞資會議暨職安衛管理委員會會議▶



職福會頒發下半年度員工子女獎學金

管理部 高明輝襄理

東京都公司於114年9月22日召開第七屆第八次聯合勞資會議，會中協同辦理頒發「職工福利委員會員工子女獎學金及競賽獎學金」頒獎作業，由沢井總經理主持，並親自頒發獎品予子女獎學金(助學)金及獎狀乙幀。

職福會分別於108年度開辦國小獎學金申請/獎勵作業，更於113年度增列國小競賽獎學金獎勵作業。頒發獎學(助學)金目的；除了肯定獲獎員工子女於課業上及競賽的努力付出，並期勉於求學的階段中能夠不斷的精進、成長。



▲由沢井總經理頒發機電部林志中經理子女獎助學金



▲由沢井總經理頒發資訊部曾佩綺科長子女獎助學金



▲由沢井總經理頒發社區行政部卓娟伊副科長子女獎助學金



▲由沢井總經理頒發事業本部黃綺婷襄理子女獎助學金

愛心不落人後，捐血傳遞溫暖

高雄事業部企劃 蘇怡嘉

高雄事業部於9月18日上午，響應高雄市保全公會號召，熱情參與了一場意義非凡的捐血活動。本次活動由葉副理親自率領，共計13位同仁自發性地捲起衣袖，為社會貢獻一份心力。

儘管當天秋老虎發威天氣炎熱，但同仁們的熱情絲毫不減，展現了東京都員工的團結與向心力，更用實際行動證明了「取之於社會，用之於社會」的企業精神。

本次捐血活動，不僅為血庫注入了寶貴的血液，也讓這份溫暖的愛心在高雄這座城市持續傳遞。



▲高雄事業部響應捐血活動

ISO內部稽核員教育訓練

經營企劃部 劉子賢副科長

在全球化競爭日益激烈的環境中，如何維持並提升公司營運績效，已成為企業永續發展的核心課題。ISO標準作業程序則是提供一套系統化的管理工具，公司自88年起陸續推動ISO9001品質、ISO14001環境與ISO45001職業安全衛生等三項國際認證管理系統。而內部稽核員則是確保管理系統有效運作、並持續改善的關鍵角色。

ISO的核心精神可歸納為「說你所寫、寫你所做、做你所說」，強調一致性。內部稽核即是落實此精神的重要環節，其目的在於驗證管理系統時是否符合標準與政策，並能有效執行與維護。稽核不僅能夠發現不符合事項，及時採取矯正與預防措施。就如同「健康檢查」一樣，可協助企業檢視作業流程與紀錄、修正制度缺口、改善作業規範，並先期掌握各單位的執行情況，為持續改善奠定基礎。

內部稽核作業程序啟動，由經營企劃部擬定年度實施計畫，並於稽核前召開啟始會議，說明稽核目的、範圍與作業方式。正式稽核時，稽核員依照查檢表執行查核並蒐集佐證。結束後召開總結會議，確認缺失項目並律定改善期限，並依照嚴重程度區分「主要缺失」、「次要缺失」及「觀察事項」。後續則進行矯正措施持續追蹤，確保在期限內完成改善。所有結果最終納入管理審查會議，作為全公司改善的依據。

ISO內部稽核員教育訓練不僅傳授專業技術，更在於培養「品質至上、持續改善」的文化。合格稽核員憑藉專業與公正判斷，方能夠協助企業建立優化管理系統，保持競爭力並持續提供專業的服務。此次內部稽核作業課程不僅強化組織體質，並藉此培育出專業的稽核人才，成為企業永續發展的重要基石。

由經營企劃部馮裕中副理說明ISO9001、14001、45001程序書及表單作業▶



保全職前教育訓練課程

事業本部 黃綺婷襄理

總公司於8月14日至15日舉辦「北區聯合集中保全職前教育訓練」，旨在提升保全人員的專業知識和實戰能力，強化社區服務品質。

訓練內容包括：保全業法及相關法規解讀，通過案例研討深化法律認知；緊急處理能力培訓，提升火災、搶劫等突發事件的應對技巧；設施設備操作與簡易故障排除，涵蓋中控系統、監控設備等實用技能；現場實地演練，通過模擬突發狀況增強臨場反應能力。

公司高度重視保全人員作為社區第一線守護者的角色，通過系統化訓練確保服務專業性與安全性。隨著服務需求多元化，公司將持續優化培訓內容，因應市場變化，提供定制化解決方案，維持服務品質與客戶信任。



▲總經理室朱原華顧問講述防衛空間理論



儲備幹部訓練{南區}基礎班

高雄事業部企劃 蘇怡嘉

高雄事業部於8月份辦理114年南區儲備幹部基礎班訓練，利用4日上午半天時間，召集培訓幕僚人員及現場主管共同參與，課程內容涵蓋了許多實用且多元的主題，旨在提升員工專業知識以及學以致用，提升服務品質。

課程從公司ISO現場文書檔案標準化作業及執行與運用，讓學員了解公司推動ISO多年，標準作業流程與品質管理核心，透過消防緊急避難、公寓大廈管理條例概要等課題，加強學員的緊急應變與法律知識，過程中透過與講師間的互動問答，學員們充分了解了許多狀況並非只有單一處理方式。

本次結訓學員共13員，課程涵蓋制度、實務與社區應變三大方向，課後部分學員表示相當充實，尤其在社區實務分享方面收穫頗豐，期盼公司未來有更多相關進修課程。



▲由葉泰山副理講授社區會議程序課程



ISO45001職業安全衛生管理

「作業危害鑑別與風險評估管理程序」

專題研討

經營企劃部 劉子賢副科長

在現今產業多元且快速變動的環境中，職業安全衛生已不再僅是遵循法規，更是企業永續經營的重要基礎。《職業安全衛生管理辦法》明確規定，事業單位應依規模與性質，建立職業安全衛生管理計畫，並進行作業危害辨識、風險評估與控制，以確保勞工健康與工作場所安全。

【作業危害鑑別與評估的重要性】

風險評估被視為企業的「安全健康檢查」。其核心流程包含：辨識作業、界定危害、評估風險、採取控制措施及確認成效。藉由制度化的流程，企業能及早發現潛在風險，防止意外與職業病的發生，同時也能提升組織管理效率與員工信任感。

【危害辨識的原則與類型】

在進行危害辨識時，必須涵蓋所有常態與非常態作業，並考量員工、承攬商、供應商乃至訪客可能面臨的風險。危害類型多元，包括墜落、跌倒、夾捲、感電、火災爆炸、化學品洩漏、高低温暴露、噪音及不當動作造成的肌肉骨骼傷害等。此外，交通事故與環境污染亦需納入考量。

【防護措施與風險控制】

針對已辨識的危害，企業需檢視現有的防護措施，並依優先順序採取控制：首先是消除或替代危害，再者為工程控制與管理措施，最後才是個人防護具。舉例而言，高處作業可透過護欄、安全網與安全母索降低風險。

【持續改善與殘餘風險管理】

風險控制措施實施後，仍需檢討殘餘風險，並納入績效監督與管理審查，確保控制成效持續有效。事業單位也必須建立紀錄與保存機制，並定期檢討評估結果，依法規、事故案例與作業變更情況隨時調整，以達到「持續改善」的目標。

職業安全衛生不僅關乎勞工的生命健康，更直接影響企業的營運穩定與社會責任。透過完整的危害鑑別與風險評估流程，並落實有效的控制與持續改善，企業才能打造一個安全、健康且具永續競爭力的工作環境。



▲總公司ISO45001職業安全衛生管理專題研討會議

日商穴吹物業蒞臨座談：系統保全結合物業管理

營業推進部 鄭怡倩

東京都物業於8月7日邀請日商穴吹物業，分享「系統保全」作業模式。此模式整合「管制中心」、「機動巡查」及「警報設備」三大功能，透過全天候監控與CCTV、感知器等設備，將安全防護升級為「先知先覺」，能在異常發生初期迅速通報，並調度人員或聯繫警消單位，有效把握黃金應變時間，降低災害風險。

數據顯示，夜間以系統支援取代人力，不僅能維持社區安全，更可為小型社區節省約40%人力成本，達成「提質、降本」的雙重目標。未來，東京都物業將與穴吹物業持續合作，探討將系統保全導入經管案場，透過科技與人力的結合，打造更高效、安全的物業管理模式，為業主營造更安心、舒適的生活環境。

服務流程



大樓消防設備操作實務研討

辦公大樓機電維護：從基礎到系統化管理

機電部 林志中經理

辦公大樓的機電系統是保障運管安全與使用舒適度的核心，其維護需採用系統化管理方法。機電系統涵蓋高壓電、發電機組、給排水、空調、消防、電梯及弱電監控等相互依存的子系統，每個系統都需專業維護與定期檢測。有效的維護策略始於清晰的設備分類管理，電力系統需確保穩定供電及自動切換功能；消防系統必須定期測試報警裝置和泵組；給排水系統要注重清潔消毒與管路維護，這些基礎工作能預防小故障演變為重大事故。弱電系統（如CCTV、門禁、UPS）直接影響安全與使用體驗，需定期測試避雷及接地設備。電梯與機械停車設備應按規定檢查安全裝置，並張貼許可證明。機電維護更是重要的管理工程：需建立完整的保養計畫、巡檢頻率表和教育訓練機制，使人員能按標準程式處理異常。關鍵設備如發電機、消防泵應定期進行類比測試，驗證系統聯動效能。將維護視為長期投資，不僅能延長設備壽命，更是保障人員安全與建築價值的關鍵。



▲機電部林志中經理授課情形

外牆項目與案例說明

外牆維護：從細節看見建築的生命力

環保部 陳佩珊專案經理

外牆不是裝飾，它是建築最直面對風雨與時間的「第一道防線」，只要作業高度超過2公尺就屬高空作業，任何疏忽都可能造成不可回復的風險，因此安全與專業是外牆維護的首要原則。實務上，高空作業有多種方式——從常見的吊籠（洗窗機）到工業雙繩（俗稱「蜘蛛人」）、再到高空作業車；無論哪種方式，均需完整的防墜系統、安全母索、上限開關與經檢驗合格的電器設備，才能把風險降到最低。

在施工內容上，外牆清洗分為一般清洗與高壓沖洗，並會視場域採用制水器控制水量，避免影響植栽或行人。防水工程通常包含高壓洗淨、裂縫修補、底塗—中塗—面塗等步驟；矽利康更換則需先清除老化矽膠、丙酮除油，再上新矽利康並修飾完成，細節決定耐久度。

磁磚巡檢與修繕也是重點，從打除、整平、貼磚到填縫與清潔，每一步都影響外牆壽命，特殊案場如白樺手工清洗、屋頂採光罩拆除、防錫網或石材拆裝固定等，則需依現場條件做客製化處理。

最後，不可忽略的是法規面與診斷程序：特定建築必須委託合格檢查機構進行外牆安全診斷，並向都發局申報，相關補貼與認可機構資訊也在簡報中說明。建議建物管理者把外牆維護視為長期投資：定期檢查、採專業團隊、保留合格證明，不只是省錢，更是保障居住者安全與建築價值的關鍵。



職安宣導

職安室 胡資深副總經理

- 依職業安全衛生管理辦法，第二條危害風險等級區分，保全業事業之分類：屬第二類事業單位(第15項)：具中度風險者。
- 依職業安全衛生法第2-1條第1款第二項設立：隸屬總經理室專責一級管理單位職安衛室，設：甲種業務主管1人職安衛管理員(乙級證照)1人職安衛管理師(甲級證照)1人。
- 依職業安全衛生法第20條第一款規定：雇主對勞工需施行一般健康檢查，又同條第6款規定勞工有接受之責任與義務。
- 再依健康保護規則第17條規定：
 - ◎未滿40歲每五年檢查一次
 - ◎滿40歲以上未滿65歲每三年檢查一次
 - ◎65歲以上每一年檢查一次
 特定項目健康檢查：從事特別危害健康作業之在職勞工每一年檢查一次，例如環保部消毒作業人員、清洗水塔作業人員。
- 罰則：
 - 若：事業單位違反職業安全衛生法第20條第1款：依職業安全衛生法第45條規定，處新台幣3萬元以上，15萬元罰鍰以下。
 - 若：勞工違反職業安全衛生法第20條第6款：依職業安全衛生法第46條規定，處新台幣3,000元以下罰鍰。
- 通報規定：
 - 對於工作場所如發生職業災害時，應即採取必要的急救、搶救措施，並辦理職業災害調查、及做紀錄，分析並研擬今後防範對策。如屬「重大職業災害」應於8小時內報告檢查機構。
- 重大職災認定：
 - 依據職業安全衛生法第37條規定：
 - ◎發生死亡災害者。
 - ◎發生災害之罹災人數在三人以上者。
 - ◎罹災者有人需住院治療者，急診室觀察者免。
 - ◎其他中央主管機關指定公告之災害
- 過勞上限：
 - ◎保全人員之月時數：288h為上限。
 - ◎保全人員之休假：低於大7小6為上限。
 - ◎保全人員連班上限：12天。
 - ◎日時數：12h為上限(84之彈性工時)須完成員工「勞動契約」約定並完成該員「核備」
- 結論：
 - 勞工安全衛生相關法令之訂定，係在保障勞工健康與工作安全，減少財務損失以創造更多利潤，使企業得以永續經營。
 - 因此，遵守勞工安全衛生法令為企業及員工應盡之責任，也是確保生命財產安全的唯一途徑。

公寓大廈管理條例爭議事件說明

事業本部 黃綺婷襄理

《公寓大廈管理條例》常見爭議多集中於公共設施修繕、費用分攤、住戶違規及管理委員會職權行使等。例如頂樓漏水、外牆龜裂修繕責任不明，或管理委員會擅自劃設停車格出租等情形。主要爭議類型如下：

常見爭議類型

- 費用分攤爭議：共用部分（如外牆、管線、頂樓）修繕費用應由全體區分所有權人分攤，但常因認定範圍與比例不同而產生糾紛。
- 住戶違規行為：如在公共區堆放雜物、陽台植栽造成漏水、不配合消防檢查等，影響他人權益。
- 管理委員會職權爭議：委員會若逾越權限，如變更規約或擅自處分公共設施，恐侵害住戶權益。
- 規約的修改與執行：涉及表決程序、內容合理性或執行落實問題。

處理與救濟途徑

1. 內部協調：
 - 先向管理委員會反映，若無效，可請求召開區分所有權人會議討論決議。
2. 行政救濟：
 - 向地方政府主管機關檢舉，要求限期改善，若未履行，可依法處罰。
3. 司法途徑：
 - 若因違法或不當決策造成損害，住戶可提起訴訟維權。



▲由蘇副總主持管服科教育訓練課程

114年新北市低碳社區標章獲獎社區

事業六部企劃 溫有瑀科長

新北市環保局於9月24日舉辦114年「低碳社區標章暨低碳永續家園授證典禮」，表揚落實推動低碳生活的社區與里，東京都公司今年計有事業六部太子學院及三悅水花園等二社區，獲得銀獎獎，由環保局副局長朱益君親自頒發「新北市低碳社區標章認證」，頒發證書，肯定各單位在低碳行動實踐的努力，也期勉獲得認證的單位持續發揮創意，與新北市一同朝向淨零碳目標邁進。

「新北市低碳社區標章」是針對民眾生活環境設計的低碳認證，因境內許多集合式住宅，透過低碳社區的推動，從綠建築、綠色能源、循環資源、綠色交通、永續生活環境及創新作為等6大面向18項指標，引導社區落實低碳生活，並設有「白金級」、「金熊級」及「銀鵝級」認證，除使社區居民共享認證榮譽，也讓社區透過腦力激盪討論，共同找尋更進一步低碳改造解方。

本次獲獎社區積極落實節能措施，不僅超過70%公共照明採用LED燈，且超過半數社區達到顯著的節能效益。這些社區也善用水資源，公共用水採用節水設備，並將回收的雨水用於社區綠化植栽灌溉，展現了節能、節水雙管齊下的永續精神。

BEST AWARD



▲太子學院郭智揚總幹事

▲三悅水花園陳珏姘總幹事

高雄事業部總幹事陳建業及保全員王耀慶獲頒績優從業人員

高雄事業部企劃 蘇怡嘉

高雄市樓管公會與保全公會於10月3日下午假圓山大飯店聯合舉辦會員大會，並表揚績優樓管及保全從業人員。保全公會理事長陳紀孝在致詞中表示，面對環境快速變遷，公會未來除積極推動產業轉型外，也將爭取成為六都中首個「高層建築物防災中心值勤人員」培訓單位，協助從業人員取得專業證照，提升整體服務品質與防災應變能力。

此次會員大會東京都公司計有陳建業總幹事及保全員王耀慶等二人獲獎。

立法院院長韓國瑜雖不克親臨會場，仍特別以影片方式向全體保全人員致意，對他們長期以來的辛勞付出表達最高敬意。韓國瑜指出，每棟大廈的保全與管理人員投入大量心力，日夜守護社區住戶安全，在現代社會中已成為不可或缺的角色。他也肯定公會組織作為同業間溝通平台的重要性，能夠適時向政府及相關單位反映業界需求，促進良性互動與發展。



▲東京都公司總幹事陳建業獲頒年度績優從業人員



▲東京都保全員王耀慶獲頒年度績優保全從業人員

114年中秋節聯誼活動

經營企劃部

在這花好月圓的中秋佳節前夕，為感謝全體同仁長期以來的辛勤付出，總公司於10月2日、臺南事業部於9月25日及高雄事業部於9月26日，分別舉辦了溫馨熱鬧的中秋節餐會。同仁們暫時放下日常工作的繁忙，在輕鬆愉悅的氛圍中交流互動、共享佳節，現場洋溢著濃濃的節慶喜氣。

活動中，職福會特別準備了豐富多樣的外燴美食，從熟食、冷盤到沙拉、點心與飲品，菜色繽紛，令人食指大動。

這場盛宴不僅是味覺的享受，更成為促進團隊交流的重要橋樑。事業部現場主管與辦公室同仁在餐敘中熱絡互動，分享工作上的挑戰與趣事，彼此鼓勵、相互支持，無形中拉近了彼此的距離，也進一步強化了團隊的向心力。

中秋節寓意團圓與共享，此次餐會完美體現了這一核心精神。透過美食與對話，大家不僅感受到佳節的溫暖，也在真誠交流中積蓄了繼續前行的能量。活動最終在歡樂溫馨的氛圍中圓滿落幕，為未來的團隊合作奠定了更堅實的基礎。



▲總公司職福會中秋節聯誼活動

▲事業一、二部職福會中秋節聯誼活動



▲臺南事業部準備外燴美食，邀請各位同仁及案場主管共聚中秋

▲高雄事業部同仁聚在一起享用美食

高雄市保全業 獻愛心 捐助75萬元親送花蓮

高雄事業部企劃 蘇怡嘉

花蓮馬太鞍溪堰塞湖溢流造成嚴重災情，全國上下齊心投入救災，全力協助受災民眾重建家園。高雄市保全業者也愛心不落人後，自發性發起捐款，短短四天內便募集新台幣75萬元，於10月2日由高雄市保全公會理事長陳紀孝率公會成員，親自將善款送至花蓮縣政府，期盼能幫助災民早日恢復正常生活。

捐贈儀式於花蓮縣光復糖廠救災前進指揮所舉行。由於縣長仍在各地忙於勘災，由秘書長饒忠代表接受。陳紀孝理事長向饒秘書長表示：「這筆款項匯聚了保全產業的愛心，我們都能體會災民此刻的艱難，僅盼盡一份綿薄之力，也期待在縣長的統籌下，幫助光復地區的災民早日重整家園、回歸常軌。」

饒秘書長對此表達由衷感謝，並高度肯定保全業界的善心義舉，在災難時刻展現了社會的溫暖與團結。

資料來源：墨新聞記者林錫淵先生



▲高雄市保全公會理事長陳紀孝(右)將愛心善款75萬元捐花蓮縣政府，由秘書長饒忠代表接受



▶ 高雄市保全公會及顧問捐款後與縣府秘書長合影

