



法遵倫理

法遵倫理 × 智慧物管 企業誠信論壇

好室誠真

- 活動日期：115年8月18日（星期二）
- 活動時間：14時00分至17時15分(13時30分報到)
- 活動地點：臺大醫院國際會議中心301廳(臺北市中正區東門里徐州路2號)
- 指導機關：內政部
- 辦理機關：內政部國土管理署暨國家住宅及都市更新中心



目錄

一、論壇簡介 01

二、議程表 02

三、貴賓介紹 03

四、專題演講 1 | 社宅發展政策及營運目標 05

國家住宅及都市更新中心 林純綺 副執行長

五、標竿學習 2 | 社宅物業管理企業治理經驗及標竿學習 06

京陽公寓大廈管理維護股份有限公司 林錫勳 董事長

六、專題演講 3 | 智慧物業管理趨勢與透明化治理 07

臺灣科技大學建築系 杜功仁 教授

七、焦點論壇 | 物業管理兼論企業行政透明措施與法遵 08

議題（一）企業誠信——社宅物業管理認證與評鑑

議題（二）公私協力——智慧物業與最適管理趨勢探討

主持人：內政部國土管理署 朱慶倫 副署長

與談人：林純綺 副執行長、林錫勳 董事長

臺灣科技大學建築系杜功仁 教授

台灣透明組織 葉一璋 理事長

八、參考案例 10

九、參考法令 13

十、滿意度調查QR Code 16

一、論壇簡介

一棟好宅，不只要蓋得好，更要管得好。

台灣社會住宅正邁入大量完工、進入營運的關鍵階段。當數萬戶社宅陸續點燈，「如何管理」的重要性，已不亞於「如何興建」。與此同時，AI 與數據應用正改寫社區治理的樣貌——物業管理從「人力值勤」走向「智慧治理」，智慧化成為常態，但資訊透明與誠信法遵的挑戰也隨之而來。科技可以提升效率，唯有誠信與透明，才能贏得居住者的信任。

本論壇由內政部國土管理署與國家住宅及都市更新中心共同主辦，從社宅發展政策與營運目標出發，邀集產、官、學界與公民團體代表，分享企業治理標竿經驗、剖析智慧物管趨勢，並深度對談企業行政透明措施與法遵實務。我們期待透過這場跨界交流，凝聚共識、擘劃方向，共同打造智慧、透明、可信賴的物業服務體系，讓每一位住民都能真正「住得好、住得安心」。

誠摯感謝各位講者、與談人及所有與會嘉賓的參與，願今日的對話，成為台灣居住治理向前的起點。



二、議程表

時段	議程	講者／主持
13:30-14:00	報到入席	
14:00-14:25	長官致詞、貴賓合影	
14:25-14:55	專題演講 1 社宅發展政策及營運目標	國家住宅及都市更新中心 林純綺副執行長
14:55-15:25	標竿學習 2 社宅物業管理企業治理經驗 及標竿學習	京陽公寓大廈管理維護(股)公司 林錫勳董事長
15:25-15:55	專題演講 3 智慧物業管理趨勢 與透明化治理	臺灣科技大學建築系 杜功仁教授
15:55-16:05	中場休息	
16:05-16:55	焦點論壇 物業管理兼論 企業行政透明措施與法遵 議題(一)：企業誠信－ 社宅物業管理認證與評鑑 議題(二)：公私協力－ 智慧物業與最適管理趨勢探討	主持人： ●內政部國土管理署 朱慶倫副署長 與談人： ●國家住宅及都市更新中心 林純綺副執行長 ●京陽公寓大廈管理維護(股)公司 林錫勳董事長 ●臺灣科技大學建築系 杜功仁教授 ●台灣透明組織 葉一璋理事長
16:55-17:15	意見交流	
17:15-	賦歸	



三、貴賓介紹



內政部部長劉世芳

學歷

淡江大學化學工程系 學士

美國奧克拉荷馬州州立大學環境工程 碩士

經歷

臺北市政府環境保護局長、臺中縣政府副縣長

第5屆立法委員、行政院秘書長、總統府副秘書長

國家安全會議副秘書長

2009世界運動會組織委員會基金會常務董事

高雄市政府副市長、第9屆立法委員、第10屆立法委員



內政部政務次長董建宏

學歷

哥倫比亞大學都市計畫 博士

經歷

財團法人國土規劃及不動產資訊中心董事長兼執行長

財團法人台灣地理資訊中心董事長兼執行長

高雄市政府新聞局局長

國立中興大學景觀學程主任

國立中興大學景觀與遊憩碩士學位學程助理教授、副教授

三、貴賓介紹



住都中心董事長花敬群

學歷

國立政治大學地政學系 碩士

國立政治大學地政學系 博士

經歷

內政部政務次長

德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程副教授

玄奘大學財務金融系副教授

玄奘大學公共事務管理系助理教授、副教授、系主任

內政部建築研究所博士後研究員



廉政署署長謝名冠

學歷

國立政治大學法律學系 學士

國立政治大學法律研究所 碩士

經歷

臺灣彰化地方檢察署檢察長

臺灣高等檢察署臺中檢察分署主任檢察官

檢察官評鑑委員會主席、臺灣高等檢察署臺中檢察分署檢察官

臺灣高等檢察署檢察官、法務部廉政署中部地區調查組組長

法務部廉政署肅貪組組長、法務部檢察官人事審議委員會委員

臺灣臺中地方檢察署主任檢察官、臺灣南投地方檢察署主任檢察官

調法務部法規委員會辦事、臺灣臺中地方檢察署檢察官

臺灣臺北地方檢察署檢察官



四、專題演講1： 社宅發展政策及營運目標

社會住宅不只是居住政策，更是國家治理能力的展現。從興建量能到營運品質，社宅正從「蓋得出來」邁向「管得長久」的下一哩路。本場演講由國家住宅及都市更新中心林純綺副執行長，剖析台灣社宅發展政策的整體藍圖與階段性目標，說明住都中心在營運管理上的策略布局——如何在快速成長的社宅量體中，建立可持續、可複製的營運模式，為後續的物業管理討論奠定政策基礎。



國家住宅及都市更新中心副執行長林純綺

學歷

國立政治大學地政學系 碩士

經歷

財政部推動促參司副司長

臺北市動產質借處處長

臺北市政府財政局主任秘書



五、標竿學習2： 社宅物業管理企業治理經驗及標竿學習

政策的最後一哩路，由第一線的物業管理團隊走完。社宅住民組成多元、管理規模龐大，對物管業者是挑戰，更是企業治理能力的試金石。本場邀請深耕公寓大廈管理維護領域的京陽公司林錫勳董事長，分享社宅物業管理的實務經驗與企業治理心法——從服務品質、人員培訓到誠信經營，解析標竿企業如何在制度與現場之間，建立值得信賴的管理文化，為業界提供可借鏡的學習範本。



京陽公寓大廈管理維護股份有限公司董事長林錫勳

學歷

國立政治大學企管系 學士

國立臺灣大學國企所 碩士

重要經歷

中華民國管理科學學會業務組長

東京都物業管理機構總經理

京陽物業管理機構董事長

台灣物業設施協會(TFMA)理事長



六、專題演講3： 智慧物業管理趨勢與透明化治理

當AI、物聯網與數據分析走進社區，物業管理的樣貌正在被重新定義。智慧化帶來效率，也帶來新的課題：數據如何治理？資訊如何透明？科技與信任如何並進？本場由長期研究物業與設施管理的臺灣科技大學建築系杜功仁教授，從國內外趨勢出發，解析智慧物業管理的發展路徑與應用場景，並探討透明化治理的制度設計——讓科技不只是工具，更成為建立公共信任的基礎。



國立臺灣科技大學建築系教授杜功仁

學歷

國立成功大學建築工程系 學士

美國卡內基美倫大學建築學院 博士／碩士

重要經歷

國立臺灣科技大學設計學院副院長

國立臺灣科技大學建築系系主任

台灣物業管理學會第七、八屆理事長

臺灣建築學會常務理事

英國皇家特許測量師學會資深會士（FRICS）

內政部住宅審議會委員

台北市住宅審議會委員

國家卓越建設獎「最佳管理維護類」評審團召集人

物業管理學報主編



七、焦點論壇： 物業管理兼論企業行政透明措施與法遵

議題(一)企業誠信-社宅物業管理認證與評鑑

議題(二)公私協力-智慧物業與最適管理趨勢探討

與談主持人：內政部國土管理署 朱慶倫 副署長

與談人：國家住宅及都市更新中心林純綺副執行長、京陽公寓大廈管理維護(股)公司林錫勳董事長、臺灣科技大學建築系杜功仁教授、台灣透明組織葉一璋理事長

智慧治理的核心，終究是誠信與透明。本場焦點論壇由內政部國土管理署朱慶倫副署長主持，匯聚政策制定者、營運機構、物管業者、學界與公民監督團體五方觀點，展開跨界對話。從物業管理的認證與評鑑機制，到公私協力下的智慧物管發展路徑，與談人將直面實務現場的挑戰——如何讓法遵不流於形式、讓透明成為日常，攜手建構讓住民安心、社會信賴的物業服務體系。



內政部國土管理署副署長朱慶倫

學歷

國立中興大學地政學系 學士

國立中興大學都市計畫研究所 碩士

主要經歷

內政部國土管理署副署長、內政部建築研究所副所長

內政部國土管理署主任秘書、內政部營建署副處長

內政部營建署國民住宅組組長、內政部專門委員

內政部營建署技士、專員、視察、科長、簡任技正

重要事蹟

內政部模範公務人員、行政院模範公務人員



與談人：



台灣透明組織代表理事長葉一璋

現職

廉政會報委員：臺北市、臺中市、保訓會、移民署
海巡署、公路總局、文化部 廉政會報委員

學歷

美國南加州大學公共行政學碩士

美國南加州大學公共政策學博士

經歷

中央廉政委員會委員

監察院諮詢委員

台灣透明組織執行長

世新大學永續長/研發長

世新大學共同課程委員會主任委員/公共事務處處長/主任秘書

世新大學行政管理學系系主任/企業管理學系系主任

廉政會報委員：國防部、財政部、經濟部、考試院、新北市
營建署、標準檢驗局、智慧財產局、新竹縣

住都中心代表林純綺副執行長（詳細介紹P.5）

物管業者代表林錫勳董事長（詳細介紹P.6）

學者代表杜功仁教授（詳細介紹P.7）

八、參考案例

案例一 | 監守自盜 業務侵占

1. 案情摘要

大樓總幹事或保全人員利用職務之便，長期負責代收、經手住戶所繳交之現金管理費、公共基金或大型工程款（如電梯修繕、外牆清洗等費用）。事後透過漏記「管理費收入日報表」、塗改帳目或假造「按月繳納」紀錄等手段，製造時間差與金額差，將大筆社區管理費及公共基金私吞挪為己用或償還個人債務，造成社區重大財務虧空。

2. 住戶權益風險

大樓公共基金遭侵占或挪用，將直接導致電梯保養、公共照明、消防設備等日常維護資金斷絕。一旦設備發生突發故障卻無錢修繕，全體住戶的生命財產安全將陷入巨大風險，且影響社區資產價值。

3. 廉潔專業風險

物管從業人員受託管理社區財產，本應恪遵誠信原則。此類「監守自盜」行為不僅嚴重破壞物管公司與社區間的信賴關係，更顯示內控制度未能有效發揮功能，嚴重損害企業聲譽及專業形象。

4. 涉及法律責任

物管從業人員侵占社區管理費及公共基金之行為觸犯刑法第336條第2項「業務侵占罪」，依法可處6年以上5年以下有期徒刑，得併科新臺幣9萬元以下罰金；民事部分行為人與其所屬保全、物管公司，將依民法第184條、第188條連帶負損害賠償責任，賠償因侵占行為所生之損害。

5. 溫馨提醒

管委會應嚴格落實財務查核制度。切勿放任物管人員長期持有大量現金，代收之管理費應建立「定期存入社區專戶」及「入帳查核」機制，避免現金長時間滯留於個人保管。每月查帳時，財委與主委應親自核對銀行對帳單正本，而非僅檢視物管自行製作的Excel報表，方能杜絕弊端。

6. 參考判決案號

【臺灣臺中地方法院115年度審簡字第793號刑事判決】

【臺灣桃園地方法院115年度審易字第591號刑事判決】

八、參考案例

案例二 | 販賣個資 洩漏隱私

1. 案情摘要

大樓保全或管理人員因值班職務，能輕易接觸並取得全棟住戶之大樓名冊、住戶登記簿或車位清冊等機密資料。行為人因一時貪念或圖謀私利，私下使用手機翻拍、影印名冊，將包含住戶姓名、電話、身分證字號、職業及地址等敏感個資，轉賣或轉傳給熟識的房仲業者進行業務開發，藉此圖取不法利益。

2. 住戶權益風險

住戶的個人隱私遭到公然販售，將導致住戶頻繁遭受不明來電、簡訊或登門拜訪等推銷騷擾，嚴重破壞居家安寧。更嚴重的風險在於，一旦這類精準的「住戶作息與財力名冊」落入詐騙集團或歹徒手中，將可能演變成強盜、綁架或精準詐騙等重大治安事件。

3. 廉潔專業風險

保全的核心職責是維護社區安全與保護住戶隱私。將住戶資料視為商品私下販售，屬於嚴重違反誠信義務。此行為不僅使保全公司面臨高額的民事連帶賠償，更會嚴重影響企業聲譽，降低後續承攬社區管理業務之機會。

4. 涉及法律責任

保全物管人員非法蒐集、處理或利用住戶個人資料，違反個人資料保護法第19條、第20條規定，足生損害於他人者，應依同法第41條之規定，可處5年以下有期徒刑，得併科新臺幣100萬元以下罰金。住戶或管委會則可依個人資料保護法第29條，向行為人及物管公司請求損害賠償。

5. 溫馨提醒

社區住戶名冊應妥善保存於上鎖之抽屜或具備權限控管的電腦系統中。嚴禁物管人員私自翻拍、複印、攜出或提供給任何外部廠商（包含裝潢商、房仲）。管委會應定期宣導個資保護觀念，並在物管合約中明定違約責任及保密義務條款。

6. 參考判決案號

【臺灣新竹地方法院114年度訴字第1620號刑事判決】

八、參考案例

案例三 | 通風報信 妨害偵查

1. 案情摘要

檢警等執法單位因偵辦重大刑事案件（如毒品、洗錢或詐騙機房），依法持搜索票、調查公文或其他合法文件前往大樓管理室，要求調閱特定住戶的進出紀錄、監視器畫面或進行潛伏部署。大樓總幹事或保全人員在得知警方辦案消息與進度後，未能遵守保密義務，反而私下向涉案住戶通風報信，甚至翻拍警方公文或將其內容轉傳予涉案人員，導致涉案住戶提前湮滅證據、處分財產或規避偵查。

2. 住戶權益風險

物管人員向犯罪嫌疑人通風報信，將使社區內藏匿的毒品機房、詐騙據點無法被及時清除，導致大樓淪為治安死角與犯罪溫床，嚴重威脅其他守法住戶的居住安全。此外，若犯罪嫌疑人在得知偵查消息後，為規避查緝或逃避法律責任而採取激烈反應，可能於社區內引發衝突事件，危及無辜住戶之居住安全。

3. 廉潔專業風險

物管從業人員明知執法單位前來辦案，應依法予以配合。此類通風報信的行為不僅嚴重缺乏法治觀念，更是對保全與物管專業道德的公然踐踏，甚至使整個物管團隊捲入犯罪鏈中，嚴重損害企業聲譽及社會信賴。

4. 涉及法律責任

物管從業人員雖非公務員，但因業務或職務知悉上述偵查機密，而洩漏依法應保密之文書、消息或偵查資訊，涉犯刑法第132條第3項「非公務員洩漏國防以外秘密罪」，依法可處1年以下有期徒刑、拘役或9,000元以下罰金。

5. 溫馨提醒

物管人員必須深植「偵查不公開」與配合執法的法律常識。當檢警調人員前來辦案時，應秉持依法配合、絕對保密的原則。任何因協助調閱資料、配合搜索或辦案過程中所知悉之依法不得洩漏資訊，萬不可因與住戶熟識而私下傳播、通報。

6. 參考判決案號

【臺灣新北地方法院109年度審易字第1838號刑事判決】



九、參考法令

刑事責任

★《刑法》

《刑法》第132條第3項

非公務員因職務或業務知悉或持有第一項之文書、圖畫、消息或物品，而洩漏或交付之者，處一年以下有期徒刑、拘役或九千元以下罰金。

《刑法》第336條第2項

對於業務上所持有之物，犯前條第一項之罪者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科九萬元以下罰金。

★《個人資料保護法》

《個人資料保護法》第19條

非公務機關對個人資料之蒐集或處理，除第六條第一項所規定資料外，應有特定目的，並符合下列情形之一者：

- 一、法律明文規定。
- 二、與當事人有契約或類似契約之關係，且已採取適當之安全措施。
- 三、當事人自行公開或其他已合法公開之個人資料。
- 四、學術研究機構基於公共利益為統計或學術研究而有必要，且資料經過提供者處理後或經蒐集者依其揭露方式無從識別特定之當事人。
- 五、經當事人同意。
- 六、為增進公共利益所必要。
- 七、個人資料取自於一般可得之來源。但當事人對該資料之禁止處理或利用，顯有更值得保護之重大利益者，不在此限。
- 八、對當事人權益無侵害。



九、參考法令

《個人資料保護法》第20條

非公務機關對個人資料之利用，除第六條第一項所規定資料外，應於蒐集之特定目的必要範圍內為之。但有下列情形之一者，得為特定目的外之利用：

- 一、法律明文規定。
- 二、為增進公共利益所必要。
- 三、為免除當事人之生命、身體、自由或財產上之危險。
- 四、為防止他人權益之重大危害。
- 五、公務機關或學術研究機構基於公共利益為統計或學術研究而有必要。
- 六、經當事人同意。
- 七、有利於當事人權益。

《個人資料保護法》第29條

非公務機關違反本法規定，致個人資料遭不法蒐集、處理、利用或其他侵害當事人權利者，負損害賠償責任。但能證明其無故意或過失者，不在此限。

《個人資料保護法》第41條

意圖為自己或第三人不法之利益或損害他人之利益，而違反第六條第一項、第十五條、第十六條、第十九條、第二十條第一項規定，或中央目的事業主管機關依第二十一條限制國際傳輸之命令或處分，足生損害於他人者，處五年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以下罰金。

★《貪污治罪條例》（廉政風險延伸參考）

《貪污治罪條例》第11條第1項、第2項

對於第二條人員，關於違背職務之行為，要求、期約或收受賄賂或其他不正利益者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣三百萬元以下罰金。

對於第二條人員，關於不違背職務之行為，要求、期約或收受賄賂或其他不正利益者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五十萬元以下罰金。



九、參考法令

行政責任與義務

★《公寓大廈管理服務人管理辦法》

《公寓大廈管理服務人管理辦法》第16條

管理服務人員執行管理維護業務，應遵守下列規定：

- 一、對於受任執行管理維護業務契約所應提供之管理維護服務，應善盡善良管理人之注意義務。
- 二、受託公共基金及其他費用之收支、保管，不得侵占挪用，亦不得與公司或公司員工之財物款項混用。
- 三、執行業務，應遵守誠實信用原則，不得有不正當行為或廢弛其業務上應盡之義務。
- 四、對於各項管理維護配合防範注意事項或公寓大廈管理維護之重大缺失，應坦誠告知客戶。
- 五、對於因業務知悉他人之秘密，不得洩露。
- 六、不得要求、期約或收受規定外之任何酬金，亦不得以不正當方法招攬業務。
- 七、受任執行管理維護業務，處理相關事務應留下書面紀錄與報告，建議事項應以書面為之。
- 八、對於火災或其他自然或人為災害，應事先規劃消防、安全與緊急應變方案，並確保發生緊急狀況時，能立即反應而採取迅速有效之行動。
- 九、管理維護公司不得有下列行為：
 - (一) 申請登記不實。
 - (二) 無正當理由停止營業六個月以上。
 - (三) 停止營業時不將登記證繳存原核發主管機關。

★《保全業法》

《保全業法》第15條

- 1、保全業應負責監督所僱用之保全人員，並防範其侵害委任人權益。
 - 2、保全業於其保全人員因執行職務不法侵害委任人之權益時，與行為人負無過失之連帶損害賠償責任。
-



九、參考法令

民事責任

★《民法》

《民法》第184條

因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。

故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。

違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。

但能證明其行為無過失者，不在此限。

《民法》第188條

受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。

但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當注意而仍不免發生損害者，不負賠償責任。

如僱用人賠償損害時，對於為侵權行為之受僱人，有求償權。

十、滿意度調查

感謝您撥冗參與本次論壇。為瞭解論壇辦理成效，並蒐集各界對社宅發展政策、智慧物業管理趨勢及透明化治理與誠信法遵之寶貴意見，作為未來政策推動及制度精進之參考，敬請撥冗填寫問卷，您的回饋將是我們持續進步的重要動力。



論壇滿意度問卷調查

[illegible]

18