

---

# 臺中市政府建設局

## 工程管理指導

---

程序編號：402

程序名稱：非保固期間維護管理程序

---

中華民國 105 年 3 月編製

---

### 1.0 相關規定

1.1 臺中市政府建築工程維護管理品質訪查實施計畫

1.2 政府採購法

### 2.0 目的

為本局辦理之工程，非保固期間工程主辦單位接管後營運期間之管理維護工作，建立標準作業程序。

### 3.0 範圍

為本局辦理工程非保固期間維護管理之工程。

### 4.0 定義

無

### 5.0 說明

5.1 主要為施工廠商於保固期滿無瑕疵待改正事項，工程主辦單位接管後營運期間之管理維護工作，為工程生命週期最長階段。包含維護管理制度、維護作業品質及維護文件管理等事項。

#### 5.2 維護管理制度

4.1.1 訂定維護管理工作計畫、要點或手冊，以為維護管理依據。

4.1.2 指定專責人員負責維護管理工作。

4.1.3 每年編列維護管理經費，且經費編列符合實際需求。

4.1.4 定期(不定期)辦理檢查作業，檢查頻率、標準及方式妥適。

#### 5.3 維護作業品質

4.2.1 檢查發現缺失或異常，並即時改善，且落實追蹤、管制。

4.2.2 歷年維護作業之規劃及施工方式符合需求且妥適。

4.2.3 歷年維護作業之規劃及施工方式考量環保及節能減碳等理念。

4.2.4 歷年維護作業確依圖說或相關規範施作。

4.2.5 歷年維護材料或設備符合相關檢驗及規範，且優先考量環保材質及節能減碳理念。

4.2.6 歷年自辦維護工作確實按內控機制(如機關自訂之自主檢查表等)辦理管制、查驗。委外維護工作確實按契約規定辦理管制、查驗。

4.2.7 歷年維護作業期間發生勞安、工安事件之情形。

4.2.8 歷年維護工作之完工結果達到預期效益。

#### 5.4 維護作業品質

- 4.3.1 建築完工後移交清冊、操作及維護作業手冊等資料之保存及交接完善，且後續相關資料之更新建檔完備。
- 4.3.2 檢查發現缺失或異常，相關檢查結果、維護、追蹤、管制作業均留存紀錄，且紀錄完備。
- 4.3.3 辦理維護工作之相關文件、紀錄等資料列冊管理、保存，且相關資料完備。
- 4.3.4 自辦維護訂有自主檢查表等相關內控文件，以管制維護作業之進行及成果，且相關表格之檢查標準均量化。
- 4.3.5 委外維護依政府採購法相關規定辦理，且契約內容完備、妥適，並依實際需求訂有保固條款。

#### 6.0 表格

5.1 維護管理自主檢查表(402-A)

5.2 維護管理執行資料表(建築類) (402-B)

5.3 維護管理執行資料表(其它類) (402-C)

本文件係依據現行法規、行政指導、解釋函等，與本局相關契約文件範本及規定編製，如依據已變更或個案契約文件有不同約定者，應從其規(約)定辦理，如屬通案性質者請通知業務單位辦理修正。

## 臺中市政府建設局建築工程(或其它類工程)全生命週期之維護管理 自主檢查表(參考範例)

機關名稱				註明：1. 良好「√」 2. 嚴重損壞，立即修繕「×」 3. 輕微缺失，盡速改善「△」 4. 未檢查者打「/」	
訪查日期					
項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註	
<b>一、屋頂</b>					
1-1	屋頂是否定期清掃保持表面清潔?				
1-2	屋頂排水口或落水頭是否堵塞?				
1-3	屋頂是否產生滲漏水、發霉等現象?				
1-4	排水口上的落水頭是否固定或遺失?				
1-5	屋頂表面是否產生龜裂、破損現象?				
1-6	屋頂上各接合部位鐵件是否生鏽、破損?				
1-7	屋頂伸縮填縫材是否劣化龜裂?				
1-8	屋頂裝修材料是否破裂、凸起、剝落? 303-A				
1-9	屋頂水箱是否有龜裂、漏水現象?				
1-10	屋頂防水層是否膨拱或剝落、破損?				
1-11	屋頂層逃生門框、門扇是否生鏽、變形、破損?				
1-12	排氣墩是否有漏水情形?				
1-13	屋頂梯間出入口的門，是否設置門弓器?				
1-14	屋頂管道間通風口或突出物是否滲漏水?				
1-15	管線突出屋頂版面之有無防水措施?				
1-16	屋頂防水層是否有排水不良之現象?				
<b>二、露台、走廊及陽台</b>					
2-1	露台是否有排水不良現象?				
2-2	地坪磁磚鋪面是否有破裂、剝落?				
2-3	欄杆、扶手是否牢固?				
2-4	防水層是否膨拱或剝落、破損?				
2-5	排水口的落水頭是否固定或遺失?				

2-6	欄杆油漆是否剝落?			
項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註
2-7	錨定螺栓是否有生鏽?			
2-8	欄杆焊接部份是否未填滿?			
2-9	落水頭是否淤塞或脫落?			
<b>三、雨遮、採光罩</b>				
3-1	安裝位置及固定件是否安全?			
3-2	外框與外壁之間的填縫其狀態是否良好?			
3-3	外框內部是否有雨水滲入的跡象?			
3-4	擋水板與框架的接合部份是否有雨水滲入?			
3-5	有無塞水路，裝設是否不良?			
3-6	表面上是否有污點、變色，光澤是否不佳等?			
3-7	雨遮是否有白華現象?			
<b>四、窗戶</b>				
4-1	氣密性門窗隔音、氣密等效果是否符合需求?			
4-2	窗戶是否因為生鏽而妨礙運作?			
4-3	門窗是否變形?			
4-4	窗戶遇上強風時是否會發生卡啦卡啦的聲響?			
4-5	窗扇與框間尺寸是否密合不進水?			
4-6	落地門框底部是否注意預留塞水路縫隙及洩水坡度?			
4-7	窗扇開啟是否良好，是否有傾斜、卡榫等現象?			
4-8	百葉窗是否有髒污、扭曲、破損、彎曲等情形?			
4-9	紗窗是否完整無變形及破損，紗窗開啟使用是否順暢?			
4-10	門窗的底部是否磨損?			
4-11	固定窗填塞 silicon 是否確實平直?			
4-12	填塞防水劑是否老化?			
<b>五、廁所</b>				
5-1	廁所是否定期清掃，保持表面清潔?			

5-2	地板、牆壁的磁磚是否有破裂、剝落?			
項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註
5-3	搗擺隔間門板裝設的五金配件是否有鬆動?			
5-4	門開關的情況是否良好?			
5-5	門是否不易上鎖或故障?			
5-6	地板排水是否有適當之洩水坡度，是否有積水情?			
5-7	通風設施是否良好?			
5-8	排水口上的落水頭是否固定、遺失排水管是否阻塞?			
<b>六、騎樓、室內外樓梯</b>				
6-1	地面排水性是否良好?			
6-2	樓梯止滑條裝設是否牢固?			
6-3	樓梯之欄杆、扶手及踏步設置是否牢固?			
6-4	地坪的磁磚是否有破裂、剝落?			
6-5	樓梯踏步有無髒物、油漬附著的情形?			
6-6	樓梯、踏步、級深、級高是否一致?			
6-7	面磁是否鋪設平整?			
<b>七、用電容量、高壓設備、分電盤</b>				
7-1	照明燈具是否功能正常?			
7-2	緊急照明燈具是否能正常運作?			
7-3	燈具(管)是否潔淨?			
7-4	是否使用較高效率或省電之燈具?			
7-5	主構架鐵件是否有鏽蝕情形?			
7-6	契約容量是否依據實際用電量修訂?			
7-7	插座、開關與分電盤之外蓋是否完整清潔?			
7-8	是否使用適切之漏電斷路器?			
7-9	緊急電源是否設置，並能正常供電?			
7-10	馬達功能是否正常，有無異音、震動噪音等情形?			
7-11	發電機設置位置是否易於操作，通風及散熱是否良好?			

項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註
7-12	油箱是否保持在適切的油位（建議為油箱之八分滿）？			
7-13	發電機是否定期測試（每次 30 分鐘以上）？			
7-14	動力開關箱是否貼標示牌？			
7-15	潤滑油、燃油、蓄電池電瓶液、冷卻水箱、傳動皮帶等是否正常？			
7-16	測試時發電機之排煙、運轉聲音、供油情形、油壓、溫度、電壓、轉速表等是否正常？			
7-17	台電配電室防水處理是否良好？			
7-18	基座是否穩固？			
7-19	燈具照度、輝度是否足夠？			
7-20	電氣插座是否未使用多頭插座？			
7-21	插座與分電盤是否接地？			
7-22	發電機之操作設定是否處於自動狀態？			
7-23	發電機之額定電壓是否正常？			
7-24	電纜進屋端之管線是否做防止滲水措施？			
7-25	高壓斷路器測試是否符合規定？			
<b>八、空調設備</b>				
8-1	泵浦運轉時是否有異常雜音？			
8-2	獨立式冷氣空氣濾網是否定期清洗？			
8-3	空調馬達有無異常之聲音或運轉不順遂之情形？			
8-4	室內送風機之出風量是否正常？			
8-5	冷卻水塔是否定期清洗？			
8-6	空調主機功能是否正常？			
8-7	機器設備與相關管路配件是否有滲漏水情形？			
<b>九、消防設備</b>				
9-1	排煙窗是否能正常運作？			
9-2	防火門是否能自動關閉？			
9-3	防火鐵捲門是否能正常運作？			

9-4	緊急電源是否定期檢修?			
項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註
9-5	避難路徑之方向標示燈是否清晰牢固?			
9-6	緊急照明功能是否正常?			
9-7	消防栓是否正常檢修，功能是否正常?			
9-8	避難器具及輔助設施之功能是否正常?			
9-9	受信總機功能是否正常、各開關是否置於指定位置?			
9-10	緊急廣播設備、揚聲器（喇叭）或警鈴功能是否正常?			
<b>十、給水設備</b>				
10-1	進水槽人孔蓋是否上鎖?			
10-2	進水槽孔蓋與爬梯是否有損傷?			
10-3	進水槽是否定期清理?			
10-4	屋頂水塔是否定期清理?			
<b>十一、排水設備</b>				
11-1	排水明管是否漏水?			
11-2	落水頭或排水孔是否阻塞?			
11-3	集水溝、陰井是否定期清潔?			
11-4	管路固定五金配件是否鬆脫、損壞?			
11-5	污水管及雨水管是否分開裝設?			
<b>十二、化糞池/污水處理設備</b>				
12-1	設備附近有無異味或滲漏情形?			
12-2	相關配件或設備，如鑄鐵蓋、控制盤、馬達或管路等，是否有損壞或不能正常使用之情形?			
12-3	化糞池是否定期抽取水肥?			
12-4	設備是否有堵塞現象?			
12-5	水位控制器是否正常運作?			
12-6	污水處理設備是否定期委請合法專業單位進行菌種培植或藥劑投注等，使其功能得以延續的作業?			
<b>十三、景觀工程</b>				

13-1	樹穴內是否有雜物?			
項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註
13-2	植栽、草皮是否有枯死?			
13-3	步道是否平整、不打滑?			
13-4	景觀照明燈具配置是否適當，有無損壞，照明燈具是否未接地或有脫落?			
13-5	噴灌系統（含噴水頭）是否功能正常?			
13-6	支架是否固定，有無防腐處理?			
13-7	植栽是否有作適當之整枝及修剪?			
13-8	支架與苗木接觸處是否有墊以布條或柔軟物質，以防苗木受傷?			
13-9	出入動線是否有考量無障礙環境?			
13-10	鋪面地坪、綠地、花台等設施之排水是否良好?			
13-11	步道、排水溝、綠帶、綠地、堤坡區域內，是否定期清除廢棄物?			
13-12	花台磁磚是否完整無破損?			
13-13	景觀地坪鋪面是否完整無破損?			
<b>十四、內外牆面及樓地板</b>				
14-1	外牆牆面是否定期清掃，保持表面清潔?			
14-2	外牆牆體表面是否產生龜裂現象?			
14-3	牆面是否產生滲漏水、發霉及白華等現象?			
14-4	外牆牆面磁磚是否脫落?			
14-5	內牆表面是否產生龜裂現象?			
14-6	內牆貼材是否完整無破裂、剝落現象?			
14-7	樓地板及樑柱穩定度與強度是否安全無慮?			
14-8	樓地板及樑柱表面是否產生龜裂現象?			
備註	其他如土木工程、管線工程、植栽工程等，請依據設施內容列出			

填表人：

單位主管：

機關首長：



402-B

## E 護管理執行資料表(建築類)

## 一、建築物基本資料：

工程名稱				
工程造价	(千元)	維護階段	日期	年月日
施工期間 歷次查核紀錄	查核日期	查核委員		查核成績
工程竣工日期	年月日	驗收通過日期	年月日	
使照發照日期	年月日	正式啟用日期	年月日	
使用執照字號	台電契約用電		KW	
建築物 使用類組	管理權人		姓名	
	防火管理人		姓名	
設計人	姓名	事務所名稱		
監造人	姓名	事務所名稱		
承造人	姓名	營造廠名稱		
建造類別	構造種類			
使用分區	幢層戶數			
建築地點	地號			
基地面積	騎樓地	m <sup>2</sup>	建築面積	m <sup>2</sup>
	其他	m <sup>2</sup>	法定空地面積	m <sup>2</sup>
防空避難設備	地上	m <sup>2</sup>	簷高	M

	地 下	m <sup>2</sup>		建 物 高 度		M	
建 築 物 概 要	建 築 要 項	面 積 m <sup>2</sup>		高 度 M	各 層 用 途		
雜 項 工 作 物							
停 車 空 間 資 料	設 置 類 別	車 位 分 類	檢 討 類 別	室 內 室 外	地 上 地 下	輛 數	面 積 m <sup>2</sup>

填表說明：本表應與「使用執照」登載內容相符。

## 二、歷年維護(修繕)執行資料：

項次	維護原因	維護範圍	開工及完工日期	維護經費	自辦或委外維護

402-C

## 維護管理執行資料表(其它類)

### 一、構造物基本資料：

工 程 名 稱					
工 程 造 價	(千元)	維 護 階 段	訪 查 日 期	年 月 日	
施 工 期 間 歷 次 查 核 紀 錄	查核日期	查核委員			查核成績
工程竣工日期	年 月 日	驗收通過日期	年 月 日		
正式啟用日期	年 月 日				
設 計 廠 商	姓 名		顧問公司名稱		
監 造 廠 商	姓 名		顧問公司名稱		
工 程 地 點			地 點	號	
工 程 設 施 物 要 概	項 目	數 量	規 格	用 途	

### 二、歷年維護(修繕)執行資料：

項次	維護原因	維護範圍	開工及完工日期	維護經費	自辦或委外維護

