

公寓大廈管理服務人員資格及受僱情形
性別統計分析

桃園市政府建築管理處

110年7月

目錄

壹、 前言	1
貳、 名詞解釋	1
參、 統計分析	2
一、 公寓大廈管理服務人員取得資格之性別分析	2
二、 公寓大廈管理服務人員受僱於公寓大廈管理維護公司之性別分析...	6
肆、 總結	12

表目錄

表 1：取得公寓大廈事務管理人員資格-按性別分	3
表 2：取得之公寓大廈技術服務人員資格-按性別分	4
表 3：同時取得 2 項類公寓管理服務人員資格-按性別分	5
表 4：桃園市公寓大廈服務人員受僱情形-按類別分	7
表 5：104 年至 109 年我國與六都事務管理人員受僱人員男女人數.....	9
表 6：104 年至 109 年我國與六都事務管理人員受僱人員性比例.....	9
表 7：104 年至 109 年我國與六都技術服務人員受僱人員男女人數.....	10
表 8：104 年至 109 年我國與六都技術服務人員受僱人員性比例.....	11
表 9：本市近六年度公寓大廈成立組織報備數統計	12

圖目錄

圖 1：取得公寓大廈事務管理人員資格率-按性別分	3
圖 2：取得之公寓大廈技術服務人員資格率-按性別分.....	4
圖 3：同時取得公寓管理服務人員資格率-按性別分	5
圖 4：104 年至 109 年桃園市事務管理人員受僱人數與受僱率	7
圖 5：104 年至 109 年桃園市設備安全管理人員受僱人數與受僱率	8
圖 6：104 年至 109 年桃園市防火避難設施管理人員受僱人數與受僱率..	8
圖 7：104 年至 109 年我國與六都事務管理人員受僱人員性比例.....	10
圖 8：104 年至 109 年我國與六都技術服務人員受僱人員性比例.....	11

壹、前言

早期公寓大樓住戶自發性成立住戶之管理組織，以方便管理住家大樓安全與維護環境，住戶輪流負責代收管理費與處理大樓事務，並僱用中高齡人員擔任管理員駐守於大樓管理室負責保全及門禁管理工作，外加當時大樓設備不多，環境清潔、大樓設備之維修委由相關廠商清潔大樓環境與設備維修更換，惟管理員因無任用標準，致人員素質參差不齊無法管理、人員流動率高，衍生諸多問題發生，如：不適任的人無法解僱或缺員找不到人遞補。

由於經濟發展、人口移居都會區，住宅需求之增加，集合式住宅及大樓型住宅陸續興建，大樓事務管理之需求增加，物業管理公司行業興起，但公寓大廈管理維護公司面對大樓管理糾紛無法規依據處理之窘境，政府於民國 84 年訂定「公寓大廈管理條例」及「公寓大廈管理條例施行細則」，隨後內政部於民國 86 年訂定「公寓大廈管理服務人員辦法」實施大樓管理服務。

隨著生活水準的提高，人民對生活品質及居住環境的要求也逐漸提高，需要有專業的管理服務人員，才能有效管理大樓住戶事物及設備維護。以下針對公寓大廈管理服務人員資格及受僱之統計資料，分析其性別變化情形。

貳、名詞解釋

一、公寓大廈

構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。

二、管理維護公司

經中央主管機關許可及辦理公司登記向中央主管機關申領登記證，且應具備資本額在新臺幣一千萬元以上及置有事務管理人員四人以上，及技術服務人員四人以上，並依「公寓大廈管理服務人管理辦法」第 15 條從事業務如下：

(一) 公寓大廈一般事務管理服務事項。

- (二) 建築物及基地之維護及修繕事項。
- (三) 建築物附屬設施設備之檢查及修護事項。
- (四) 公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項。
- (五) 公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。

三、管理服務人：

指由區分所有權會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之管理服務人員或管理維護公司，依據「公寓大廈管理服務人管理辦法」第2條，將公寓大廈管理服務人員分為二類別：

- (一) 公寓大廈事務管理人員：指領有中央主管機關核發認可證，受僱或受任執行公寓大廈一般事務管理服務事項之人員。
- (二) 公寓大廈技術服務人員：
 - 1. 公寓大廈防火避難設施管理人員：指領有中央主管機關核發認可證，受僱或受任執行公寓大廈防火避難設施管理維護事務之人員。
 - 2. 公寓大廈設備安全管理人員：指領有中央主管機關核發認可證，受僱或受任執行公寓大廈設備安全管理維護事務之人員。

參、統計分析

一、公寓大廈管理服務人員取得資格之性別分析

(一)事務管理人員

自104年至108年取得事務管理認證資格由6萬1,068人增加至8萬883人，男性取得資格由4萬7,655人增加至6萬1,078人；女性取得資格由1萬3,413人增加至1萬9,805人。

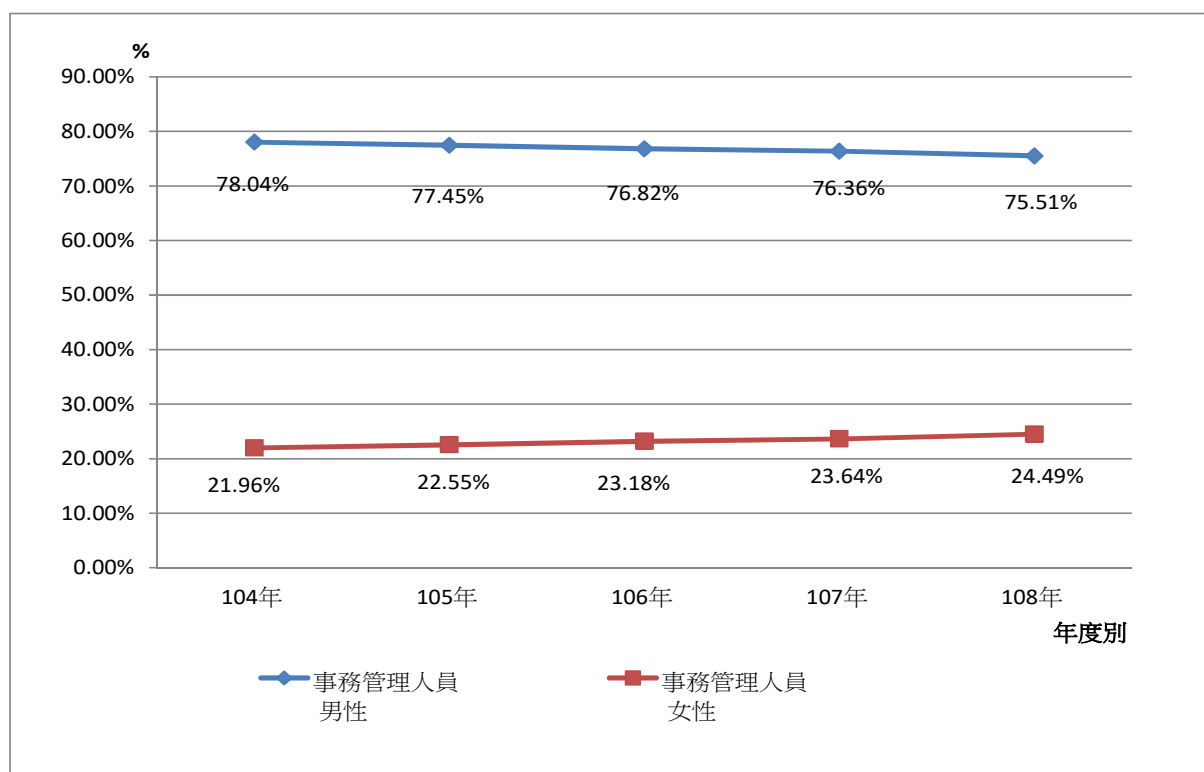
茲就取得資格比率觀察，男性取得認證資格率由104年78.04%略降至108年75.51%，而女性取得認證資格率由104年21.96%逐年上升至108年24.49%，顯示雖認證資格取得男性人數較女性人數多，但女性取得認證資格比率逐年增加。

表 1：取得公寓大廈事務管理人員資格-按性別分

年度別	管理服務人員(人)				
	事務管理				
	合計	男性	占比	女性	占比
104 年	61,068	47,655	78.04%	13,413	21.96%
105 年	65,542	50,765	77.45%	14,777	22.55%
106 年	70,351	54,047	76.82%	16,304	23.18%
107 年	73,809	56,360	76.36%	17,449	23.64%
108 年	80,883	61,078	75.51%	19,805	24.49%

資料來源：內政部營建署

圖 1：取得公寓大廈事務管理人員資格率-按性別分



(二)技術服務人員

技術服務人員含「防火避難設施管理人員」及「設備管理人員」二類，自 104 年至 108 年取得技術人員認證資格由 5,604 人增加至 6,316 人，男性取得資格由 5,226 人增加至 5,907 人；女性取得資格由 378 人增加至 409 人。

從取得資格比率觀察，男性 104 年至 108 年取得資格率介於 92.82%至

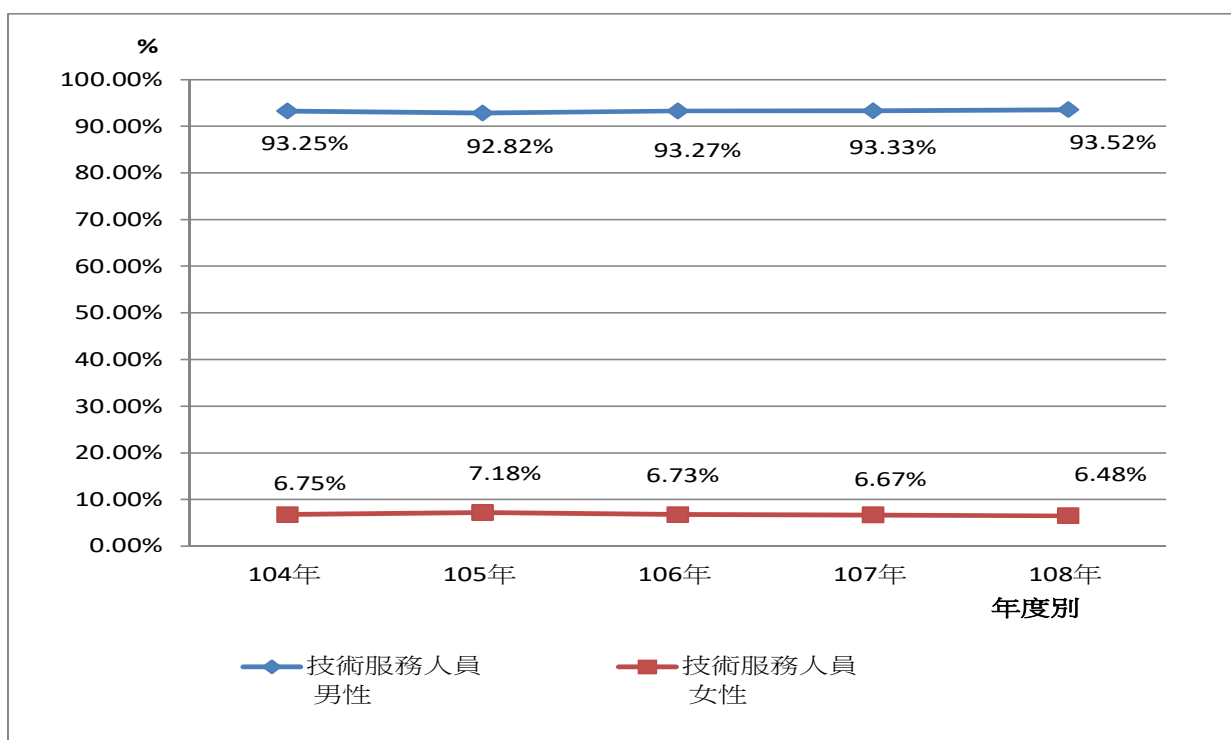
93.52%間，而女性 104 年至 108 年取得資格率介於 6.48%與 7.18%間，由 104 至 108 年技術服務人員取得資格資料得知，男性、女性取得資格人數雖有略增外，惟此項證照取得人數以男性占多數，致男女比率差異懸殊。

表 2：取得之公寓大廈技術服務人員資格-按性別分

年度別	管理服務人員(人)				
	技術服務				
	合計	男性	占比	女性	占比
104 年	5,604	5,226	93.25%	378	6.75%
105 年	5,432	5,042	92.82%	390	7.18%
106 年	5,976	5,574	93.27%	402	6.73%
107 年	6,120	5,712	93.33%	408	6.67%
108 年	6,316	5,907	93.52%	409	6.48%

資料來源：內政部營建署

圖 2：取得之公寓大廈技術服務人員資格率-按性別分



(三)取得事務管理人員暨技術服務人員

兼有「事務管理人員」與「技術服務人員」之認證資格自 104 年至 108

年由 5,822 人增加至 7,233 人，男性同時取得 2 類認證資格由 5,486 人增加至 6,819 人；女性同時取得 2 類認證資格由 336 人增加至 414 人。

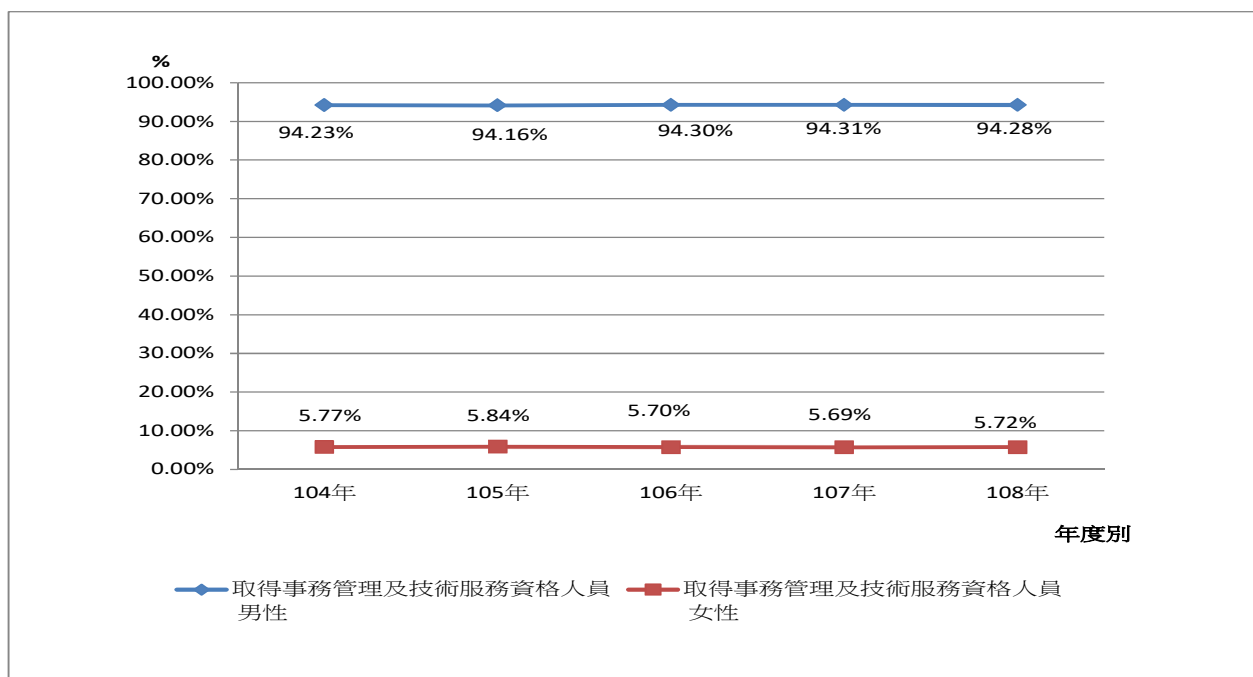
從取得資格比率觀察，男性 104 年至 108 年取得資格率介於 94.16%至 94.31%之間，而女性由 104 年至 108 年取得資格率介於 5.69%與 5.84%之間，由同時取得 2 項以上認證資格之人數資料得知，男、女取得資格人數雖有略增，主要係因技術服務人員證照取得人數男性多於女性，致取得資格之男女人數與比率差異過大。

表 3：同時取得 2 項類公寓管理服務人員資格-按性別分

年度別	管理服務人員(人)				
	事務管理、技術服務				
	合計	男性	占比	女性	占比
104 年	5,822	5,486	94.23%	336	5.77%
105 年	6,117	5,760	94.16%	357	5.84%
106 年	6,476	6,107	94.30%	369	5.70%
107 年	6,748	6,364	94.31%	384	5.69%
108 年	7,233	6,819	94.28%	414	5.72%

資料來源：內政部營建署

圖 3：同時取得公寓管理服務人員資格率-按性別分



綜上資料與圖表觀之，104 年底取得事務管理人員認證資格之男女比約 3.55:1 到 108 年底取得事務管理人員認證資格之男女比約 3.08:1，而取得技術人員認證資格方面，男性遠高於女性，男女比差異甚大。由此可知，女性取得認證資格偏向「事務管理」人員，且女性取得「事務管理」人員資格認證人數逐年上升。

不論是事務管理人員或技術服務人員，推測是因外界對其職業有性別刻板印象，社會對女性的期待是以家庭、內勤為主，使男性在職業上受到重視，社會視公寓大廈管理服務人員之工作性質屬保全或設備維修性質且工作內容多面臨管理、溝通協商方面，如：住戶投訴事件處理、社區活動及會議之企劃執行與處理社區現場臨時性及緊急事件，以致取得認證資格以男性為大宗，惟近幾年女性取得資格人數增加，偏向「事務管理人員」為主，表示女性願意跳出社會對她們既有思維之框架，從事公寓大廈管理服務之相關工作。

二、公寓大廈管理服務人員受僱於公寓大廈管理維護公司之性別分析

由於公寓大廈服務人員取得資格後，大多受僱於公寓大廈管理維護公司執行服務業務，以下就桃園市公寓大廈管理服務人員受僱情形及六都公寓大廈管理服務人員受僱情形之類別比較分析：

(一) 本市受僱公寓大廈管理服務人員之性別分析

1. 事務管理人員受僱人數分析

本市 104 年至 109 年各類別之管理服務人員受僱於公寓大廈管理維護公司人數顯示，受僱人數男性均高於女性，另就受僱類別情形觀之，事務管理人員受僱人數由 104 年 343 人(男性 242 人占 70.55%，女性 101 人占 29.45%)增加至 109 年 406 人(男性 247 人占 60.84%，女性 159 人占 39.16%)，由圖 5 顯示事務人員女性受僱率逐年上升，男性受僱率逐年下降，男女差距縮小。

2. 技術服務人員受僱人數分析

技術人員受僱情形中，設備安全管理人員受僱人數 104 年 186 人(男性 179 人占 96.24%，女性 7 人占 3.76%)增加至 109 年 218 人(男性 215

人占 98.62%，女性 3 人占 1.38%）；防火避難設施管理人員受僱人數由 104 年 139 人（男性 125 人占 89.93%，女性 14 人占 10.07%）增加至 109 年 181 人（男性 160 人占 88.40%，女性 21 人占 11.60%），由圖 6 及圖 7 顯示不論是設備安全管理人員或防火避難設施管理人員之受僱率，男女比率差異懸殊。

表 4:桃園市公寓大廈服務人員受僱情形-按類別分

年別	管理服務人員(人)											
	總計			事務管理人員			技術服務人員					
	合計	男性	女性	合計	男性	女性	防火避難設施管理人員			設備安全管理人員		
							合計	男性	女性	合計	男性	女性
104 年	668	546	122	343	242	101	139	125	14	186	179	7
105 年	712	574	138	369	258	111	154	135	19	189	181	8
106 年	748	606	142	388	271	117	163	143	20	197	192	5
107 年	750	594	156	383	252	131	164	144	20	203	198	5
108 年	766	595	171	392	247	145	164	143	21	210	205	5
109 年	805	622	183	406	247	159	181	160	21	218	215	3

資料來源：內政部營建署

圖 4:104 年至 109 年桃園市事務管理人員受僱人數與受僱率

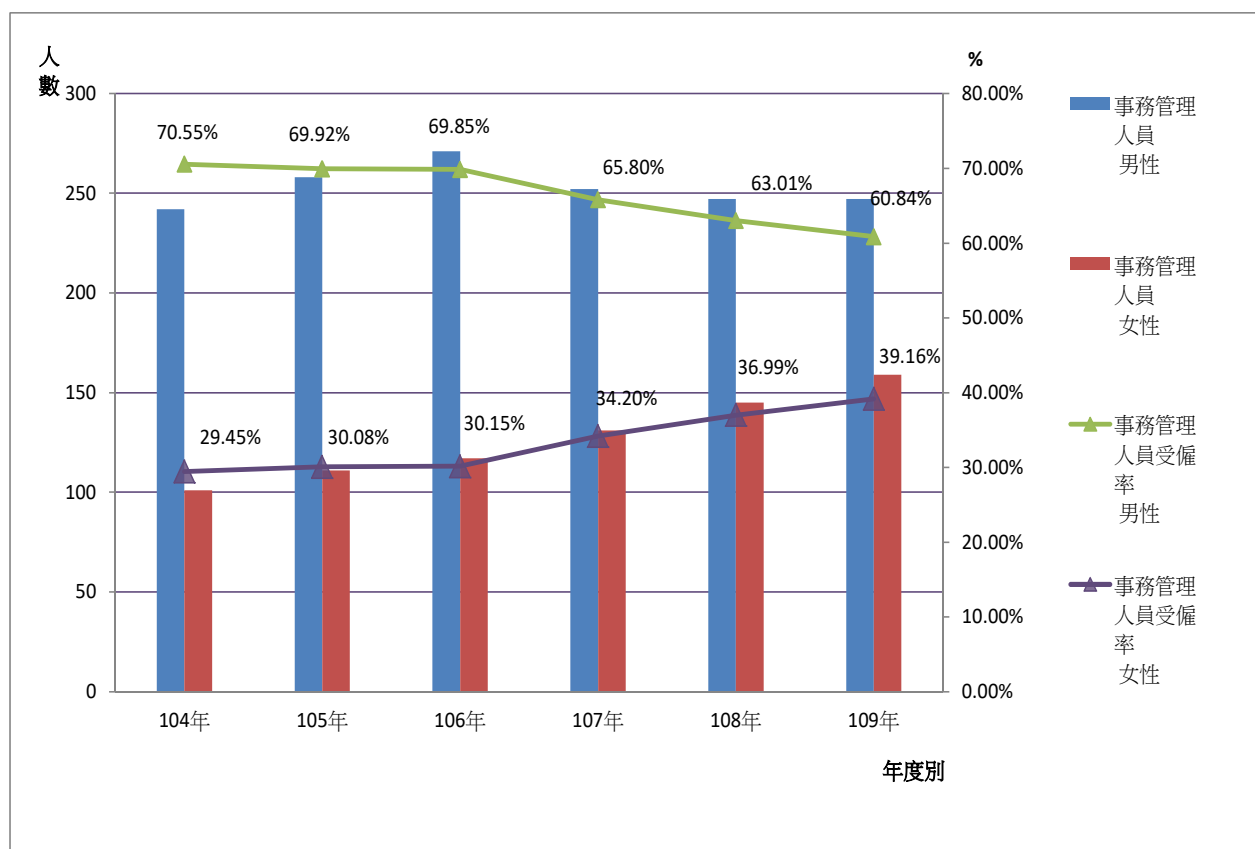


圖 5:104 年至 109 年桃園市設備安全管理人員受僱人數與受僱率

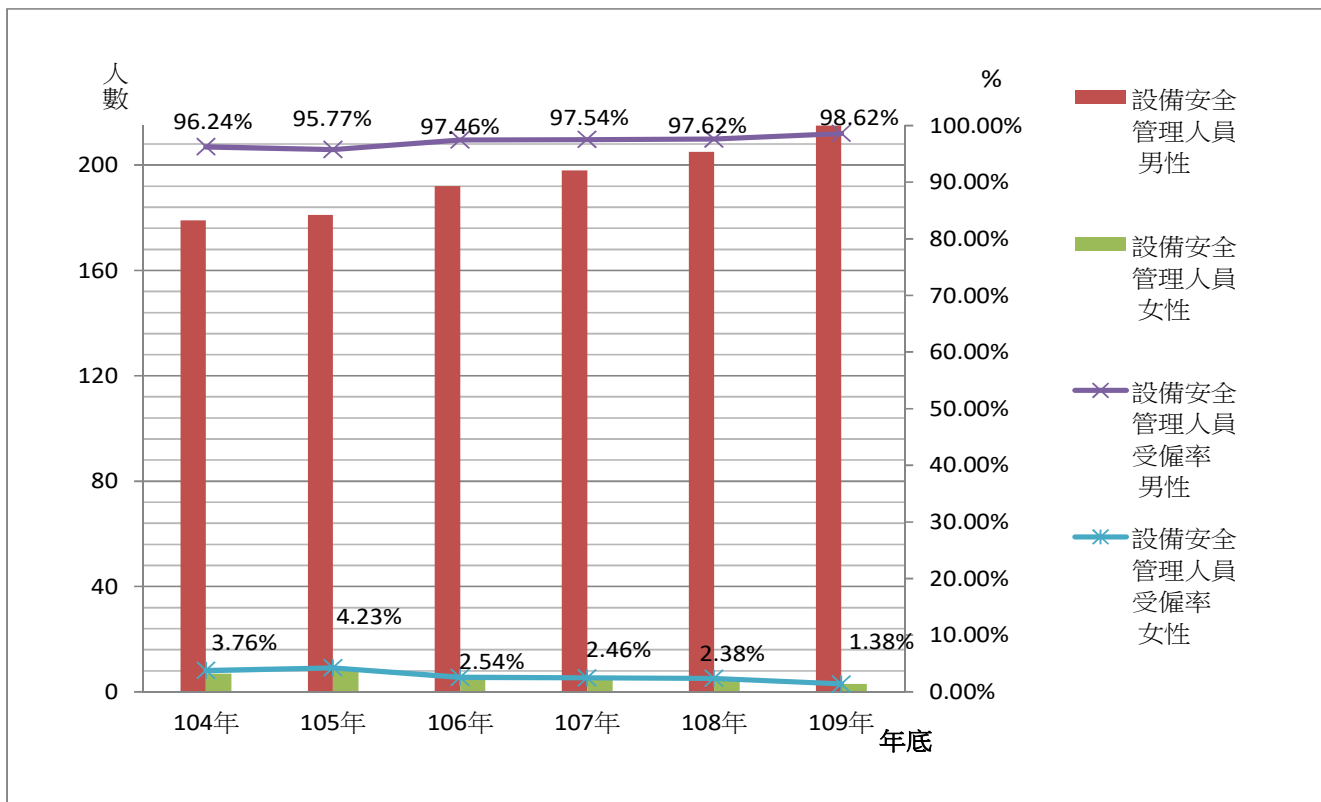
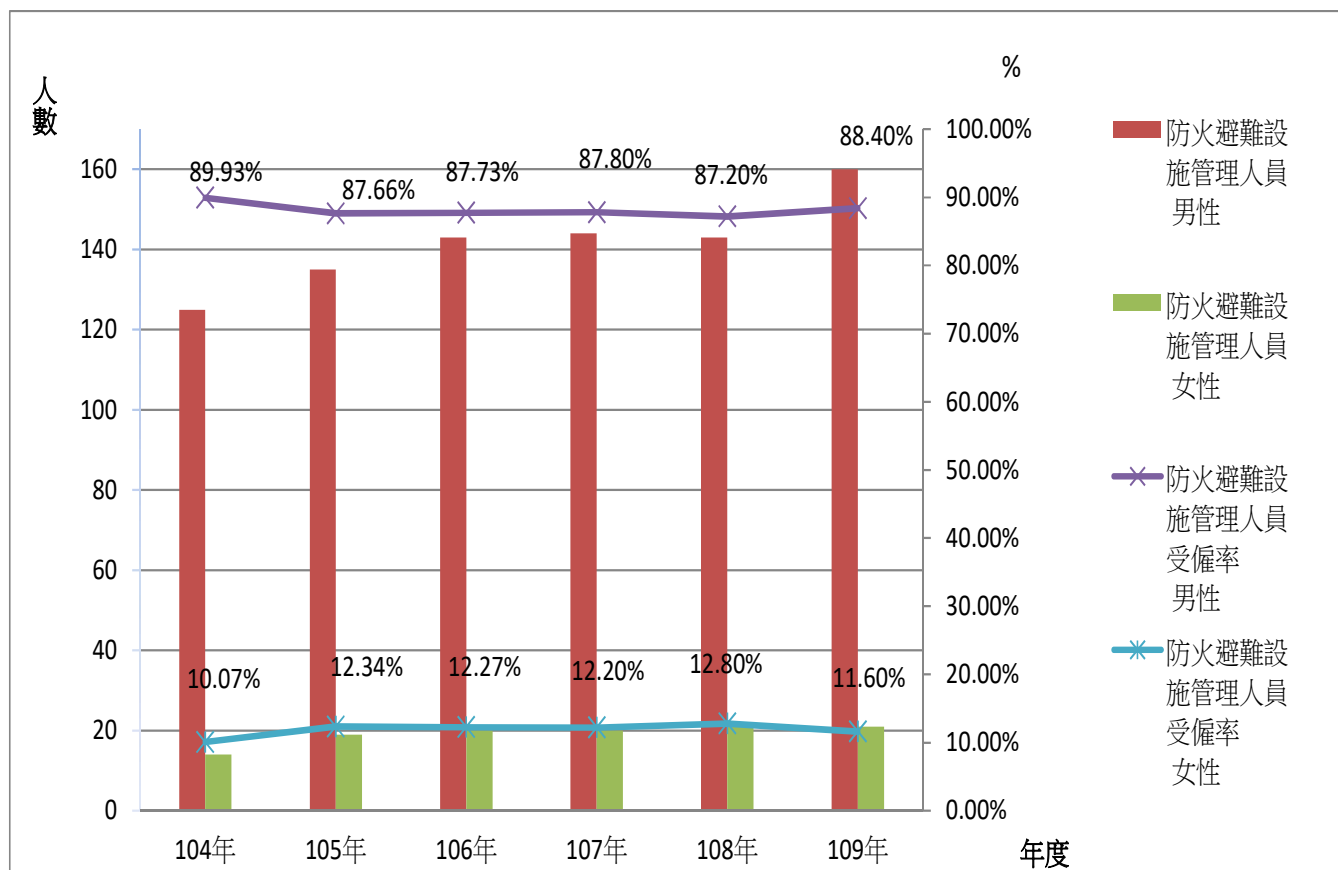


圖 6：104 年至 109 年桃園市防火避難設施管理人員受僱人數與受僱率



(二) 全國與六都受僱公寓大廈管理服務人員之性別分析

1. 事務管理人員受僱人數分析

由表 6 及圖 7 觀察，全國與六都事務管理人員性比例¹皆大於 100，顯示全國事務管理人員受僱人數男性多於女性，且六都 104 年至 109 年性比例逐年下降，又本市 107 年底至 109 年底之性比例均低於全國性比例，且自 107 年底性比例逐年下降，表示本市受僱事務管理人員之男女差距已逐漸縮小。

表 5：104 年至 109 年我國與六都事務管理人員受僱人員男女人數

受僱之事務管理人員(人)																		
年度	104 年度			105 年度			106 年度			107 年度			108 年度			109 年度		
縣市	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計
全國	2,005	841	2,846	2,097	917	3,014	2,062	951	3,013	2,054	1,021	3,075	2,013	1,109	3,122	2,004	1,141	3,145
新北市	352	153	505	373	175	548	382	174	556	384	201	585	408	218	626	430	223	653
臺北市	602	208	810	631	222	853	548	227	775	568	243	811	529	268	797	537	262	799
桃園市	242	101	343	258	111	369	271	117	388	252	131	383	247	145	392	247	159	406
臺中市	360	178	538	384	203	587	397	213	610	380	222	602	373	231	604	351	230	581
臺南市	53	21	74	55	23	78	62	27	89	62	31	93	64	39	103	66	37	103
高雄市	249	109	358	262	113	375	265	126	391	268	125	393	265	132	397	248	145	393

資料來源：內政部營建署

表 6：104 年至 109 年我國與六都事務管理人員受僱人員性比例

年度	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
104 年底	238.41	230.07	289.42	239.6	202.25	252.38	228.44
105 年底	228.68	213.14	284.23	232.43	189.16	239.13	231.86
106 年底	216.82	219.54	241.41	231.62	186.38	229.63	210.32
107 年底	201.18	191.04	233.74	192.37	171.17	200	214.4
108 年底	181.51	187.16	197.39	170.34	161.47	164.1	200.76
109 年底	175.64	192.83	204.96	155.35	152.61	178.38	171.03

¹ 性比例係指每百女子所對應之男子數。

資料來源：建築管理處整理

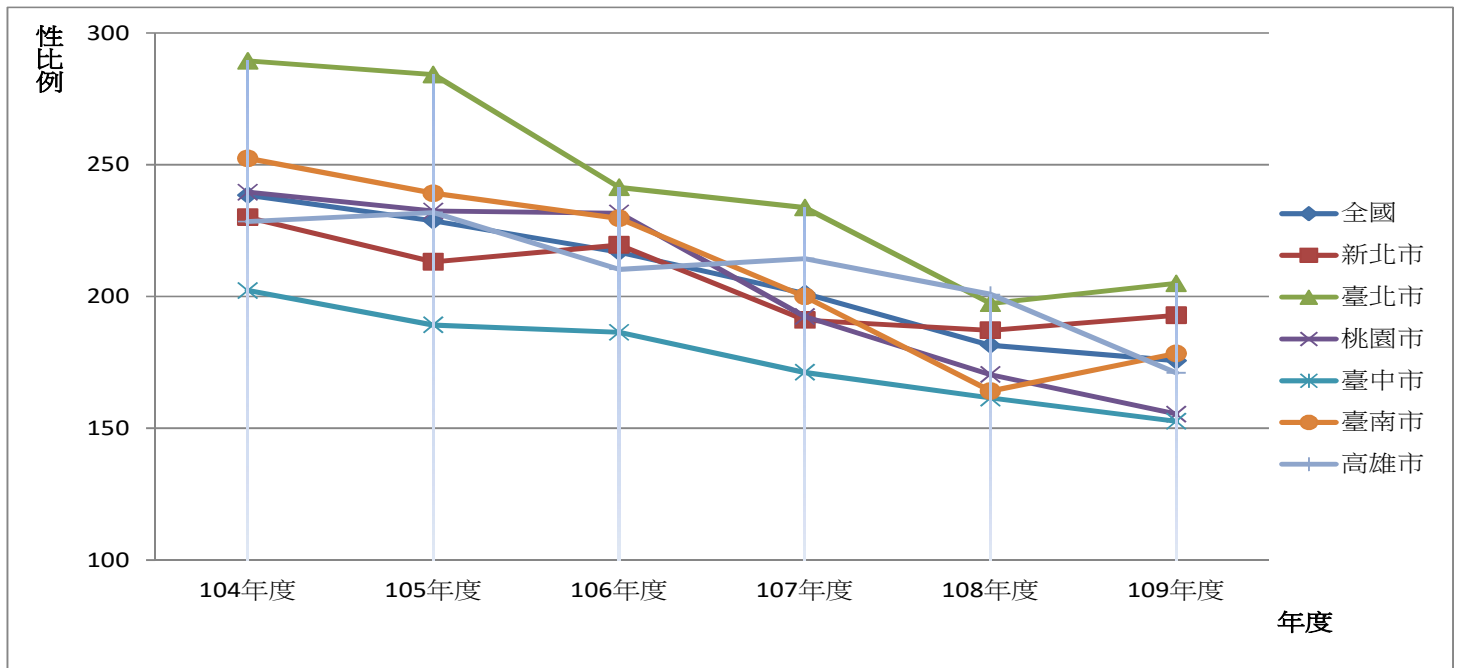


圖 7：104 年至 109 年我國與六都事務管理人員受僱人員性比例

2. 技術服務人員受僱人數分析

由表 8 及圖 8 觀察，全國與六都技術服務人員性比例皆大於 100，顯示全國技術服務人員受僱人數男性多於女性，另就六都之性比例與全國相較，除台中市與高雄市於低於全國外，其他直轄市性比例均高於全國。可知技術服務人員受僱人數在全國與六都男性多於女性且男女比差距懸殊，而本市歷年性比例皆高於全國，男女人數差距較全國大。

表 7：104 年至 109 年我國與六都技術服務人員受僱人員男女人數

年度	受僱之技術服務人員(人)																	
	104 年度			105 年度			106 年度			107 年度			108 年度			109 年度		
縣市	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計	男性	女性	合計
全國	2,312	209	2,521	2,403	223	2,626	2,452	234	2,686	2,515	234	2,749	2,568	232	2,800	2,600	218	2,818
新北市	454	32	486	497	32	529	503	35	538	525	37	562	540	36	576	556	34	590
臺北市	535	42	577	538	39	577	520	45	565	525	44	569	531	46	577	506	40	546
桃園市	304	21	325	316	27	343	335	25	360	342	25	367	348	26	374	375	24	399
臺中市	435	57	492	460	61	521	468	64	532	480	65	545	497	61	558	509	56	565
臺南市	79	8	87	87	8	95	98	7	105	101	6	107	107	7	114	109	5	114
高雄市	312	29	341	319	33	352	335	37	372	347	37	384	355	35	390	352	34	386

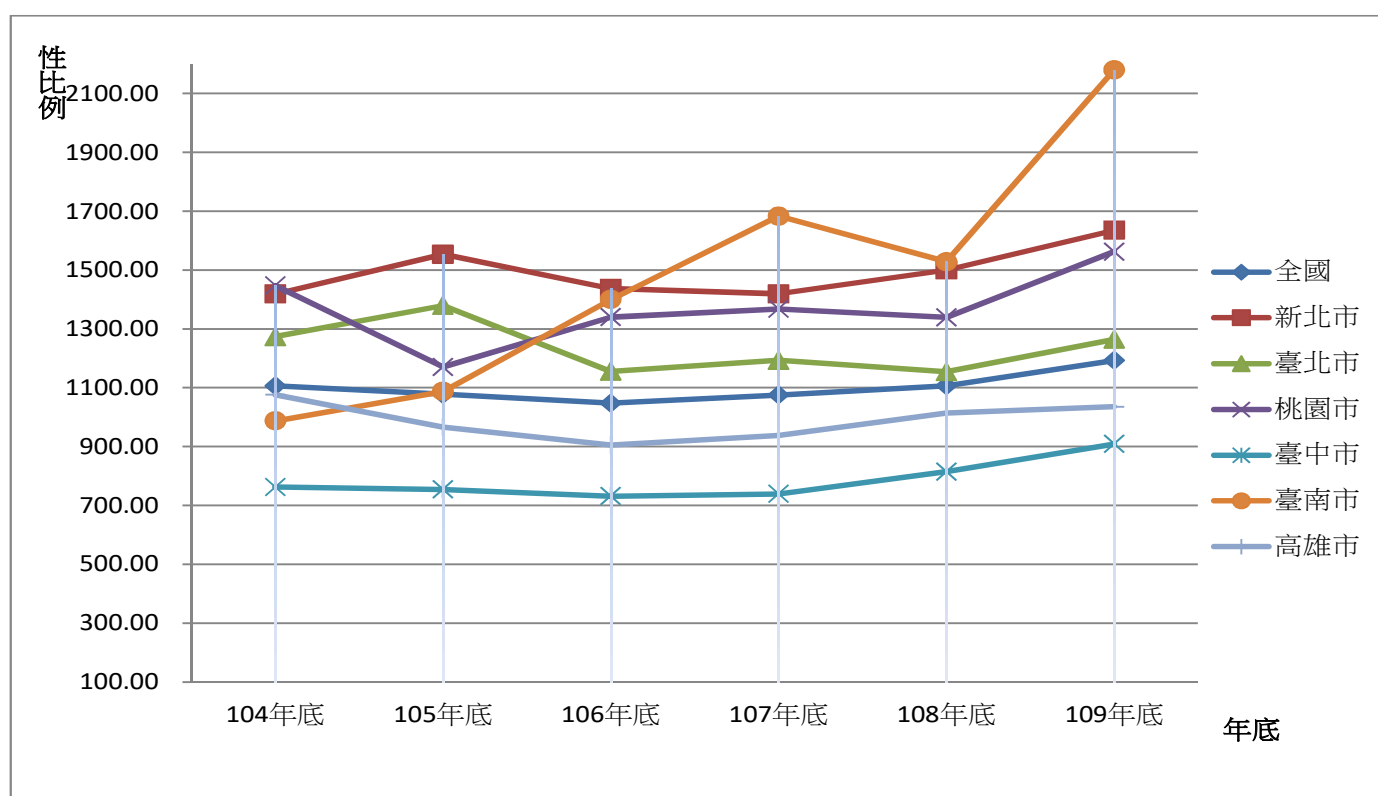
資料來源：內政部營建署

表 8：104 年至 109 年我國與六都技術服務人員受僱人員性比例

年度	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
104 年底	1106.22	1418.75	1273.81	1447.62	763.16	987.50	1075.86
105 年底	1077.58	1553.13	1379.49	1170.37	754.10	1087.50	966.67
106 年底	1047.86	1437.14	1155.56	1340.00	731.25	1400.00	905.41
107 年底	1074.79	1418.92	1193.18	1368.00	738.46	1683.33	937.84
108 年底	1106.90	1500.00	1154.35	1338.46	814.75	1528.57	1014.29
109 年底	1192.66	1635.29	1265.00	1562.50	908.93	2180.00	1035.29

資料來源：建築管理處整理

圖 8：104 年至 109 年我國與六都技術服務人員受僱人員性比例



3. 事務管理人員與技術服務人員性別差異分析

依表 4 及表 6 統計資料可知，本市事務管理人員受僱人數之性比例由 104 年 239.6 下降至 109 年 155.35，除各年度受僱人數皆為男性多於女性外，女

性人數增加、男女比例差距縮小。事務管理人員取得認證資格之門檻不高，僅須國中以上學歷即可報考，另工作內容瑣碎，除協助社區制定公共政策並協助管理委員會瞭解公寓大廈管理條例相關法令、協助召開區分所有權人會議及管理委員會會議等外，還需處理平日之訪客接待與信件及包裹之代收、清潔業務之視察，面對住戶爭議問題等事務，需具備細心與耐心之性格，推測係女性投入此行業比例提高之因。

另由表 4 及表 8 之統計資料顯示本市技術服務人員 104 年至 109 年性比例由 1,447.62 上升至 1,562.50，以男性占多數，男女比例差距甚大。技術服務人員認證資格門檻除具備國中以上學歷外，尚需具備修習建築、土木工程、營建管理、室內設計、電子、電機、資訊、機械、消防、環境工程等課程及經驗。其工作內容大多為機電保養與修繕、公共安全檢查、消防安全設備與附屬設施設備檢修及辦理社區消防、防震講習等項目，與事務管理人員相較，需建築機械等專業技能，推測係造成技術服務人員男女比例差異懸殊之因。

肆、總結

本市近年來人口持續擴增，政府推動社會福利、工業發展、交通建設等，吸引鄰近縣市民眾移入，人口迅速成長，住宅大樓建築物需求大幅增加，本市 104 年至 109 年公寓大廈管理組織成立組織數從 253 個增加至 327 個(詳表 9)，亦增加公寓大廈服務之就業機會。

表 9：本市近六年度公寓大廈成立組織報備數統計

桃園市近六年度公寓大廈成立組織報備數統計表	
年度別	公寓大廈成立組織報備(個)
104 年	253
105 年	263
106 年	248
107 年	261
108 年	263
109 年	327

資料來源：桃園市政府建築管理處

為降低就業性別比率之差距，提高女性從事管理服務人員之就業率，本市採取以下做法：

(一)管理服務人證照之推廣

藉由輔導社區成立公寓大廈管理組織，與相關訓練機構合作，宣傳管理服務人證照報考資訊與舉辦取得相關管理服務人教育訓練，並提供女性參訓名額。

(二)辦理優質管理服務人評選

為感謝管理服務人投入心力執行公寓大廈管理事務之貢獻，以提升社區居住品質，本市自 108 年定期舉辦「優質管理服務人評選活動」選拔優質管理服務人，本活動連續舉辦 2 年，108 年獲獎管理服務人計 2 名女性，109 年獲獎管理服務人計 3 名，女性 1 名、男性 2 名。藉以評選方式激勵服務管理人提升服務品質。



108 年度優質管理服務人評選



109 年度優質管理服務人評選

我國公寓大廈服務人員並無就業限制，惟社會大眾對技術類行業的性別刻板思維，使目前在取得資格或受僱於公寓大廈管理維護公司之人員方面均以男性居多。公寓大廈管理事務人員服務品質之良窳與人民生命財產安全息息相關，不僅影響居住品質、設備修繕，更可能造成社區大樓建築物價值的波動，未來本市將持續推廣相關資訊，以促進就業平等、消弭職場性別刻板印象。