

衛生福利部南區老人之家房舍及各項電器設備維修作業要點

102年2月27日內南老行字第1020000616號函修定

110年1月7日衛南老行字第1100000083號函修定

一、凡本家所屬房舍及各項電器設備維修保養作業，除法令另有規定外悉依本要點等規定辦理。

二、範圍

(一)房舍：本家列管之房屋、建築設施、路面、圍牆、門窗、衛浴設備等。

(二)一般性電器設備：開飲水機、熱水器、冷氣空調、電扇、燈具、通信、燈具、插座、開關等。

(三)室內傢俱：櫥櫃、桌子、椅子等。

(四)教育設備：電腦設備、投影機、投影布幕、音響設備、簡報筆、錄音筆等。

(五)危險性設備：變電室設備、電梯設備等。

三、作業申請

(一)一般申請：各使用(管理)單位應隨時檢視房舍及附屬設備，如有影響使用或安全時，即填財物請購單或請修單，註明請修項目、目前損壞情況、預算項目，詳作說明(必要時請附圖說)，依規定程序申請維修。

(二)特別申請：維修單位(行政室)發現房舍及附屬設備，有影響使用、安全或維修必要時，填具財物請購單，主動購料維修，並依規定程序會使用單位。

(三)緊急申請：地震、颱風等天然災害或其他事故造成災害有影響安全之緊急情況時，各使用(管理)單位與行政室應儘速派人勘察，行政室並依需要予以整修，以策安全，並補辦申請及議價手續。

四、維修作業

(一)行政室於收到修繕申請時，與申請單位事先協調，勘察現狀；區分自行維修或招商處理。

1、自行維修：各課室之零星修繕可由各課室在不影響公務之情況下，自行修理或由行政室派員支援及購料維修。

2、招商處理：本家無法自行維修之項目，循採購程序招商辦理。

五、房舍及各項電器設備（施）保養項目表詳(附件 1)。

六、本要點奉主任核定後公布實施，修正時亦同。

衛生福利部南區老人之家房舍及各項電器設備(施)保養項目表

名稱		保養維修事項
房舍及建築物結構	地板、地磚、伸縮縫	一、地板、地磚避免重物及尖銳物拖行或撞擊, 如有脫落或破損適時修補。 二、伸縮縫應經常檢視, 如伸縮縫蓋板螺絲鬆脫, 應予固定、旋緊。 三、地基沈陷之龜裂、管路滲漏、伸縮縫老化及滲漏依採購程序招商整修。
	牆面、樑柱、隔間	一、避免重物及尖銳物撞擊, 以免受損, 如有剝(崩)落、不潔處, 適時處理。 二、壁磚脫落(含浴廁) 及牆面磁磚之換補, 依採購程序招商整修。
	天花板、屋頂	一、天花板上不得放置雜物。 二、屋頂禁止堆放重物, 並經常檢視適時清理灰塵及雜草。 三、礦纖板、石膏板、吸音板: 經常檢視木格架有無斷裂變形者, 即時汰換。
	門窗	一、紗門(窗)之紗網、壓條應隨時檢查維修, 保持耐用, 紗網破損逕行更新。 二、門弓器、門扣、活頁、窗扣、壓條及門鎖等五金另料: 經常檢視, 若有螺絲鬆動須以旋緊。 三、鐵捲門應定期上油保養並刷漆。 四、百葉窗、窗簾應隨時檢視固定螺絲並予旋緊, 拉繩、滑桿組斷裂者即行換補。 五、木質門框、門板腐蝕、鐵捲門故障及玻璃損壞, 依採購程序招商整修。
	衛浴設備	一、馬桶嚴禁丟棄雜物, 禁用衛生紙以外代用品, 以免堵塞。 二、高低水箱之按鈕及拉繩設備, 避免過力按拉, 造成配件脫落或損壞, 若有損壞即行修復。 三、洗臉台、通氣孔如應定期清洗疏通。 四、定期檢查馬桶蓋螺絲是否固定, 桶蓋破損即行換補。 五、整容鏡應定時清潔, 若有破損即行換補。 六、清理化糞池水肥, 依採購程序招商辦理。
室內傢俱	桌椅與櫥櫃	一、各使用單位指派專人維持傢俱整齊、清潔, 以能正常使用為原則, 並作定期檢查與保養, 以延長傢俱使用壽命。 二、禁止尖銳物品刮擊或產生洞孔。不得用重物撞擊, 或用尖銳物品在上面塗劃, 以免產生刮痕。 三、經常檢視格架之固定螺絲有無鬆動, 加以緊鎖。 四、室內傢俱如有損壞, 可填具請修單由行政室派員檢修或填具請購單依採購程序辦理。

一般性電器設備	開飲水機、熱水器	<p>一、本家開飲水機委由廠商定期保養及檢驗，並依合約書辦理。</p> <p>一、定期保養、保養狀況詳載於保養記錄卡。</p> <p>二、飲水機之水源不可用於盥洗，每2週使用單位清潔乙次，簽約廠商每月清潔乙次，濾心每隔3個月應予汰換。</p> <p>三、每3個月水質檢驗乙次，以維濾心過濾品質。</p> <p>四、停水時期，應即予關閉電源，以防電熱棒燒燬。</p>
	固定式電扇與箱型冷氣(含窗型)、大型空調、抽風扇	<p>一、冬季停用時，電扇與冷氣應加潤滑劑密封，並切除電源開關。</p> <p>二、電扇應用塑膠袋包套妥當，俾作防塵處理。</p> <p>三、各單位保管之窗(箱)型冷氣平時應定期保養並清洗濾網。</p> <p>四、大型空調由各保管單位按規定定期保養，若因未定期保養及未依操作程序使用導致機件故障追究相關人員應負之責任。</p>
	燈具組(吸頂燈)	<p>一、燈具耗材(燈管、啟動器、燈泡)故障即行檢修。</p> <p>二、上述開關應妥善維護，接頭處不可用重力撞擊。</p>
	插座、開關	<p>一、插座、開關(均含蓋板)損壞時即換補更新。</p> <p>二、上述開關應妥善維護，接頭處不可用重力撞擊，並嚴禁擅接電源，以維護安全。</p>
	電 視	無法觀看時由各單位通知行政室連絡廠商處理並填具請購單依採購程序辦理後續。
	無熔絲開關、閘刀開關及漏電斷路器、電磁開關	<p>一、過載時電路跳脫之復歸。</p> <p>二、100安培以下閘刀開關保險絲之汰換。</p> <p>三、閘刀開關保險絲之汰換，不得以銅絲或其他金屬導體代替保險絲，以維安全。</p>
教育設備	電腦設備、投影機、投影布幕、音響設備、簡報筆、錄音筆等	<p>一、各項器材請先閱讀操作手冊，以期確實了解器材功能。</p> <p>二、請務必正確使用各項器材以減少損耗及故障。</p> <p>三、擺設的位置避開潮濕、陽光直接曝曬及散熱不易的環境。</p> <p>四、使用保管單位應定期清潔保養，避免因長期使用而累積過多灰塵，導致散熱不良，溫度過高而故障。</p> <p>五、長時間不使用器材時，請拔下電源線。</p> <p>六、避免使用報紙、桌布或簾子覆蓋於器材散熱孔，影響器材散熱功能。</p> <p>七、維修材料購置，依採購程序招商檢修。</p>

<p>危險性設備 (高壓電力)</p>	<p>變電室與 室內、外開 關箱</p>	<p>一、本家電氣設備依照經濟部「專任電氣技術人員及用電設備檢驗維護業管理規則」，委由專業電機顧問公司定期檢驗。</p> <p>二、遇變電室內變壓器及屋外開關箱有異聲、熔絲線保險絲燒燬垂下時，立即向行政室反映，通知電力公司或招商檢修。</p> <p>三、高壓電力故障，嚴禁私自檢修。</p>
<p>危險性機械 (電梯)</p>	<p>電梯</p>	<p>一、本設備委由升降設備專業廠商定期檢驗保養並依電梯保養合約書辦理。</p> <p>二、定期保養依電梯保養合約書辦理。、保養狀況詳載於電梯保養作業報告書。</p> <p>三、維修材料購置，依採購程序招商檢修。</p>