

# 社區智慧化 及個資處理

主講人：劉鳳羽 律師 ©All rights reserved

2021/03/12

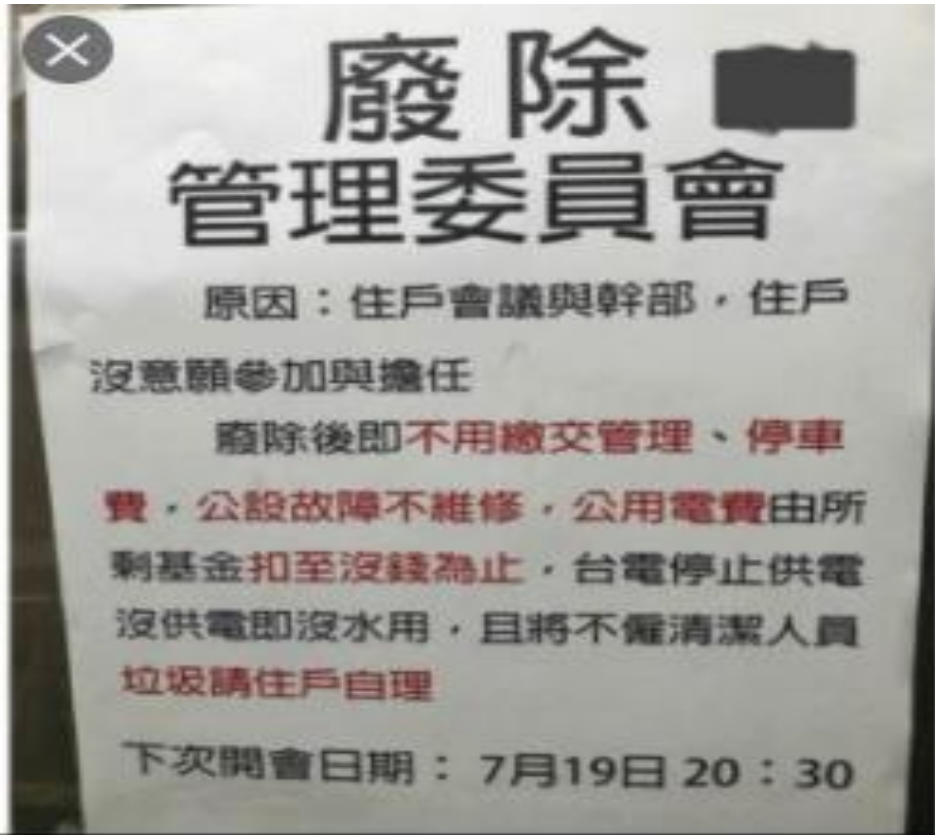


# 楔子

# 201X年，某信義區中古社區…



- 都更...夢太遠！
- 搬家...太貴（太小）！
- 成立管委會...太難！
- （難在？）



…都更之外：  
「頭痛醫頭」！

成立管委會：

- 從零開始召集，百廢待舉
- 守成不易

符合成本效益??

東森財經新聞-東森電視

沒人要進管委會！大樓怒貼公告嗆聲：斷水斷

# 目 錄

- 個資難題
- 費用分攤需要差異化
- 住戶體驗
- 保障個資的溝通方式
- 起手式:智慧門禁的便利性
- 目標：朝向「仕紳化」的都更
- 結論與建議：試擬「區別式」補償方案

# 「個資難題」

## ◦ 案例：

「花花小姐為本大樓住戶，卻屢次積欠管理費未繳，大明雖請大樓管理員提醒花花小姐，但對方仍不為所動，於是大明打算在大樓公布欄和電梯的公告欄中，公布花花小姐積欠管理費情形，藉此給予花花小姐壓力，促其儘速繳納，但擔心花花小姐認為管理委員會洩漏其個人資料而提告。」

## ◦ 法規：

《個人資料保護法》第20條但書：法律明文規定、增進公共利益、當事人書面同意、為防止他人權益之重大危害，或為免除當事人之生命、身體、自由或財產上之危險，『始得為特定目的外之利用』

# 費用分攤需要差異化

- 電梯更新&梯控 【低樓層vs高樓層】
- 門鈴及監控裝設 【坪數小vs坪數大】
- 停車位維護、更新 【有車vs無車】
- EV充電樁設置（及電費） 【電動車vs普通車】
- 外牆拉皮 【鄰外牆vs非鄰外牆】
- 裝設5G基地台 【！@#¥%\*&^】

◦ ... ..

# 住戶體驗 = 使用者界面 = App + 門口機

- App日後能否維持、更新？App與硬體的融合？？
- 誰擔任大樓管理者？

【App方案的條件：個資保障 + 商業可續 + 技術延展】

-- 無保存個人資料（生物特徵、影像等）

-- 有付費（天下沒有白吃的午餐）

-- 可規模化



# 保障個資的**溝通方式**——逸仙富邑案

- 電話 ? IP phone?? ( 何謂IP phone?)
- SMS ? 傳真 ? ?
- (不推薦)Line ? Facebook?
- **EMAIL !**
  - **Email及附加功能 ( 轉信、存檔 ) , 及YouTube視覺輔助**

# 將安裝電子佈告欄 + 負離子空氣濾淨機於電梯



Fong-Yu Liu <fonyuliu@gmail.com>  
收件者

您已於 2021/2/11 上午 11:29 回覆此訊息。  
若此郵件的顯示有任何問題，請按一下這裡以在網頁瀏覽器中檢視。

各位好！

早晨，新年快樂！

更新舊版下的「分發傳訊」，推廣社區化，提供價值月 350 元資助社區，讓住本社區居民得有一個電子佈告欄（「電梯資訊平台（Elevator Information Platform, "EIP"）」）

以電子佈告欄方式可協助，**改善負離子空氣濾淨機、提供居民電力服務費用、不取租、不取管理費、每月用電 3 元。**

內容除海報提供外，並與臺南市數位平台協會宣導，也附給社區自己的公告資訊（由社區決定內容）。

以下有給住社區居民提供資訊的影片：

<https://www.youtube.com/watch?v=WmhdhXXVd0k>

<https://www.youtube.com/watch?v=5G4QzZ1G04k>

**對各方都有益，如：除了省錢、更安心、分給公司的補貼等讓居民「管理 App 更便利」的典範。**

Fong-Yu Liu, attorney-at-law  
Skype: fonyuliu

Fong-Yu Liu <fonyuliu@gmail.com> 於 2020 年 12 月 16 日 週五 下午 6:05 寫道：

各位好！

好消息！請在各位手機 App 的下载工具（Android 的 Google Play / iOS 的 App Store），下载「窩福社區」的更新版。

如圖，是「窩福社區」App 的 v5.3。

**這版本已順利解決上次（11/15，如下 email 內容）提及的：「住戶反映「發現」的給管理員的項目」的問題**

檢查之，對本區居民進行時，則住戶可將能在手機上得到訊息，並對信！

Fong-Yu Liu, attorney-at-law  
Skype: fonyuliu

Fong-Yu Liu <fonyuliu@gmail.com> 於 2020 年 11 月 15 日 週四 下午 1:58 寫道：

（可看附件 PDF、格式 + 附圖說明書）

各位好！

「門口處」分區？分區：①看板（現版）；及②時常功能「發現」：

「發現」——由下圖，市價萬元，由廠商（窩福 App 的公司）資助！！

「發現」——已在 10 月 27 日上線——由下圖右方

**對管理員有利、不取租、不取管理費、不取「窩福社區 App」版本升級，也可提供管理員的跡跡。**

“BCC”:個資😎

“YouTube link”😎



“歷來討論軌跡”

# 逸仙富邑「起手式」：智慧門禁的**便利性**

1. 住家安全：【「去中心」住家安全】監看&留存
2. 便利
3. 未來相容、（最終）價值、品味、尊嚴

# 便利性

- 短期：（1）包裹/掛號/網購；（2）政府文書；（3）送餐、訪客、維修
- 中期：（1）停車場自動辨識
- 長期：都更

# 最終目標：朝向「仕紳化」的都更

- 仕紳化 ( gentrification ) 源自英文中的「 gentry 」，是中世紀歐洲的一個社會階級，地位僅次於貴族，與中國古代紳士的地位類似。詞義指在較好的環境中成長並獲得較高社會地位的人。社會學家盧斯·格拉斯 ( Ruth Glass ) 1964年首先使用此詞，她以倫敦的伊斯林頓為例作了如下描述：
  - 「在倫敦，一個又一個的貧苦勞工民區被中產階級入侵，當那些破落的房舍租約期滿後，就搖身變成了高雅而昂貴的大宅.....仕紳化的過程一旦展開，就只有義無反顧地加速進行；直至所有原居的勞工階層居住者都遷出後，整個社區面貌就徹底地改變了。...」
- 為何「仕紳化」值得？以「日X光」社區為例



# 結論與建議

# 結論：目的與手段的利益平衡

- 1. 量化、尊重「使用者付費」、「獲益者付費」
- 2. 尊重先前成本
- 3. 搭配適合的「智慧化」方案
- 4. 善用進步中的科技

## 建議：住戶的既有設備「打水漂」？新舊設備的共存

- 輕資產型（新主機 + 監視鏡頭 + 「早餐店收包裹」）：「有助都更」
- 重資產型：「不利都更」？

建議立法者/社區：新舊設備的共存⇒⇒⇒鋪墊「區別式」補償方案



# 試擬「區別式」補償方案

- 總金額固定新臺幣1000萬元補償方案，反映個別住戶的：（1）房屋改善的成本（折舊的概念）；（2）改善的遠近（也是折舊的概念）；（3）重大維修（少數案例）該改善能夠延長房屋經濟效益n年。
- 每一住戶可以自己提出證據證明自家的【假設1~3】：
- 【假設1】房屋改善成本，每10萬元為一單位
- 【假設2】改善超過一年的，60%；超過兩年的，60%\*60%...
- 【假設3】重大維修能延長房屋經濟效益的，乘以 $(1 + n/(n+40))$
- 【操作】每戶有一個單位數作為分子。加總全住戶的單位數作為分母，就知道上述1000萬元補償方案該如何分配給這一戶，彌補自家對房屋改善成本一夕之間write-off。

# 謝謝指教 — Q&As

- 劉鳳羽 律師 劉鳳羽律師事務所
- 110411台北市松智路1號11樓
- T : +886 2 8729 2350; E : [fyliu@fongyulaw.com](mailto:fyliu@fongyulaw.com)