

臺北市建築物外牆診斷檢查 及申報相關辦法說明



1

外牆飾面剝落案件勘檢



- 102年7月，基隆市「麗榮皇冠大樓」掛滿廣告燈箱，發現廣告燈箱僅固定在大理石飾面上，未固定在大樓RC牆上，導致大理石無力支撐剝落釀禍。檢方發現，去年七月間，管委會得知大樓外牆有破裂之狀況，卻只在大樓人行道上擺放簡易三角錐，管理明顯疏失。日前全案偵辦終結，檢方依業務過失致死罪嫌，起訴「麗榮皇冠」管委會黃姓主委、洪姓委員及吳姓總幹事。



- 102年5月，臺北市民權東路2段京華大廈外牆磁磚剝落，砸傷女童。臺北地檢署公布起訴書，指案發當時大樓沒有管理委員會，住戶有責任要修繕外牆，如今磁磚掉下來砸到人，每戶都有責任，將全體12戶屋主（計13人）依過失致重傷害罪嫌起訴。

居住之義務

- 建築物所有權人係居住於建築物之中，而其居住之義務可從「**建築管理**」及「**公寓大廈管理**」兩個面向加以討論。
- 「**建築管理**」乃主管建築機關在一定地區以各種行政行為，對建築行為及其關係人以公權力管制。
- 又建築物之公共安全非僅依賴建築主管機關，相關行為人，如起造人、設計人、監造人、承造人及各專業工程技師在建築法的規範下，亦有其相當的責任。

居住之義務

- 其二「**公寓大廈管理**」係針對區分所有權建築物之使用、管理、處分等法律關係訂定規則，儘管區分所有與共用關係係屬私法範疇，但區分所有權的特別法設有行政管理及監督主管機關，期能以兼具行政法的權能，給予公寓大廈有效率的管理規範。

外牆飾面剝落勘檢及修繕補助

◆外牆剝落案件勘檢暨輔導修繕：

為減免發生大樓外牆飾面剝落、附掛物鬆脫等公安事件，建管處自103年4月起執行「臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」。

除受理1999市民熱線、市政信箱陳情外，並責請區公所里幹事定期巡檢，建管處接獲通報後，即委由專業技術團體勘檢，並進行建築物所有權人（管理委員會）輔導修繕工作。

臺北市外牆飾面剝落案件通報及勘檢機制

受理案件 通報

受理「1999」或市政信箱個案陳情，責請區公所里幹事就其轄管範圍，巡視外牆飾面已發生剝落跡象之建築物，通報予建管處彙辦

委託專業 人員勘檢

建管處委託專業技術團體以目視方式研判危險程度（區分為A至E五個等級），有立即危險者旋即圍繞警示區域及張貼警告標示。另基於行政指導立場提出建議修繕方案，或施作緊急安全防護措施。

限期修繕 補助費用

都發局發函社區管理委員、建築物所有權人限期改善，並發送文宣品供參（指導修繕方式、專業團體推薦優良廠商、申請修繕費用補助等）。

建築物外牆剝落案件通報勘檢機制

受理案件通報

專業人員勘檢

圍繞警示區域

張貼警告標示

發函限期改善

發送文宣手冊

補助修繕費用

推薦優良廠商

拒不改善罰鍰

強制防護措施



飛來橫禍太恐怖



北市信義區磁磚剝落砸人 釀一死一傷

孟子曰：知命者不立乎巖牆之下.....

晶華酒店磁磚水泥掉落 女子遭砸頭送醫



外牆安全管理措施

事前預防

施工計畫書
納入外牆施
工品管計畫
，承監造人
檢具品質檢
驗證明及施
工過程紀錄
，始得請領
使用執照。

事後補救

領得使用執照
達一定年限或
外牆飾面具風
險建築物，定
期委託專業診
斷檢查機構或
人員辦理建 築
物外牆安全診
斷檢查及申報
。



2

外牆安全診斷檢查及申報制度

修正臺北市建築管理自治條例

(增訂第31條之1，108.2.22發布實施)

(一)明定應辦理外牆安全診斷申報之對象

領得使用執照達一定年限或外牆飾面具風險之建築物，其所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人應定期委託專業診斷機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報。但建築物外牆飾面全面更新者，其年限得重新起算。

(二)明定未辦理申報者之處置

未依規定辦理外牆安全診斷申報者，處公寓大廈管理委員會、管理負責人、建築物所有權人新臺幣二萬元以上五萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得按次處罰。



(三)明定外牆有公安疑慮拒不改善之處置

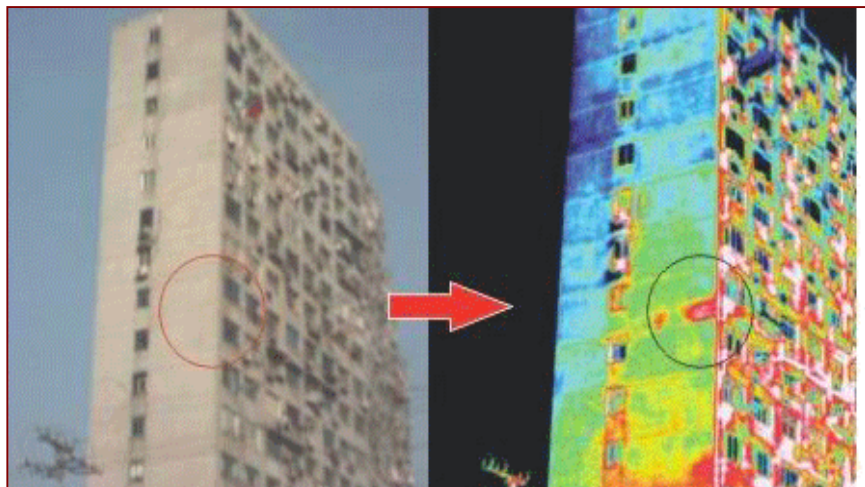
經診斷檢查認定建築物外牆有危害公共安全之慮者，主管建築機關應通知公寓大廈管理委員會、管理負責人、建築物所有權人或使用人限期改善或進行安全防護措施。屆期未辦理者，主管建築機關得對公寓大廈管理委員會、管理負責人、建築物所有權人或使用人處新臺幣六萬元以上十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得按次處罰。

(四)明定多數共有人之罰鍰方式

違反前二項義務（定期辦理外牆安全診斷申報、外牆有危害公共安全疑慮之改善）之建築物所有權人為多數共有人者，應併同處罰，罰鍰得按戶分配繳納。

(五)授權主管建築機關另定管理辦法

應診斷檢查之建築物、診斷檢查及申報之期限、程序、方法、專業診斷檢查機構及人員之資格等事項，由主管建築機關定之。



臺北市建築物外牆安全診斷檢查 及申報辦法

(109年2月4日公告實施)

(一) 須辦理外牆安全診斷檢查之建築物

項次	建築物類別	棟數	備 註
1	地面11層以上自核發使用執照之日起算滿15年之建築物	1,274	11層以上不易目視察覺且掉落危害性甚大
2	地面11層以上自核發使用執照之日起算滿30年之建築物	1,583	
3	經都發局評定外牆具有潛在危險疑慮之建築物	200	經區里通報或民眾陳情外牆有安全疑慮者
	合計	3,057	

(二) 外牆安全診斷檢查申報頻率

項次	建築物類別	診斷及申報頻率
1	地面11層以上自核發使用執照之日起算滿15年之建築物	每6年診斷1次
2	地面11層以上自核發使用執照之日起算滿30年之建築物	每3年診斷1次
3	經都發局評定外牆具有潛在危險疑慮之建築物	自評定通知送達之日起六個月內申報一次
備註	建築物外牆安全診斷之綜合判定分為五級： ☐ A (良好) ☐ B 級 (尚可) ☐ C 級 (需注意，建議輔導修繕或改良) ☐ D 級 (有潛在危險，應提列改善計畫並限期改善) ☐ E 級 (已有明顯剝落且有可能持續掉落，應圍繞警示區域、提列改善計畫並限期改善)	

(三) 專業診斷及專業檢查人員資格及培訓

人員類別		資格條件	講習時數
專業診斷人員		開業建築師、執業土木技師或 執業結構技師。	7小時
檢查人員	1	領有營造工程管理、泥水、營建防水或建築塗裝職類之丙級以上 技術士證者。	40小時
	2	從事營建工程業、建築工程業、土木工程業、建物完工裝修工程 業或其他都發局認可之行業，並具有四年以上土木或建築工程經驗者。	40小時

3

推動申報制度課題與對策

I

選定優先推動外牆診斷申報之標的物

- 經建管處委託勘檢判屬D、E級且列管中之建築物。
- 經區里通報外牆飾面有明顯剝落徵兆，具有潛在風險之建築物。
- 屋齡達30年以上且樓高11層以上之建築物。



2

提昇社區自主辦理外牆診斷申報意願

●補助建築物外牆檢查費用

新臺幣：元

樓層數 \ 面臨道路水平投影寬度	20m 以下	20m~50m	51m 以上
5 層以下	30,000	40,000	50,000
6~10 層	40,000	50,000	60,000
11~30 層	50,000	60,000	70,000
31 層以上	60,000	70,000	80,000

●補助建築物外牆診斷費用 80000元

3

輔導社區改善外牆診斷缺失

- 招募多組具服務熱誠及實績經驗之專業團隊（由開業建築師、診斷檢查人員、營造業組成），俾供民眾諮詢及選擇參考，鏈結外牆安全診斷、緊急修繕、臨時安全防護、老舊公寓拉皮整維等政策，強化全程服務效能。



●補助建築物外牆修繕費用

依「臺北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點」受理執行，本補助項目主要包含「吊車費用」、「外牆修繕費用」，實支實付最高新台幣 10 萬元整，詳細補助項目及額度如下表所示：

項次	項目	級距	額度	最高額度
1	吊車費	5 層樓以下	1 萬元為上限	10 萬元
		6 層樓以上	2 萬元為上限	
2	外牆飾面 施作費	$>2.5\text{m}^2$	2 千元 / m^2 為上限	
		$\leq 2.5\text{m}^2$	5 千元為上限	

※另本府都市更新處亦有老屋拉皮更新補助，每案核准補助額度上限以不逾核准補助項目總工程經費之45%，且不超過新臺幣1,000萬元為限。

● 外牆修繕補助申請人資格

(一) 公寓大廈已完成管理組織報備者

依「臺北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點」之三、(二)規定，「已成立管理委員會並依公寓大廈管理條例完成報備，由管委會提出申請」，因此已完成管理組織報備之公寓大廈，須由管理委員會提具書面文件提出申請為妥。

(二) 公寓大廈未完成管理組織報備者

依「臺北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點」之三、(三)規定，「未完成管理組織報備者，得以棟為單元，經該棟建築物二分之一以上之所有權人同意，推派一人提出申請」，因此未完成管理組織報備者，需提具該棟1/2(含)以上比例所有權人之同意書，並推派一名所有權人進行申請文件彙整並向建管處提出申請。

● 外牆申報系統

系統建置及測試

申報系統

1. 系統網址

<http://tccmo.mali.com.tw/tccmoapply/>



2. 測試帳號

項目	使用者角色	測試帳號	密碼	備註
1	申報人	EWT01	EWT01@1234	

申報系統操作若有任何問題，可洽建管處專案
可撥1999轉 8412(鹿小姐) 或 2702(楊小姐)

The background features a stylized globe with a grid pattern, partially obscured by large, flowing, wavy lines in shades of yellow and orange. The overall aesthetic is modern and professional.

感謝聆聽
敬請指教