

建築法及其相關法令規定 暨近年修正重點說明



建管處吳股長 建興

簡報大綱

壹、建築物公共安全檢查簽證及申報(含耐震申報)

貳、規約範本—住戶室內裝修之規定

參、公寓大廈外牆面之管理權責暨飾面剝落修繕補助

肆、公寓大廈外牆面兒童防墜設施

伍、住宅法相關規定

陸、集合住宅無障礙設施改善

柒、近期使用管理相關法令



建築物公共安全 檢查簽證及申報

近30年台灣單一火災死亡人數

1 衛爾康餐廳大火 64死11傷

1995年2月15日
台中市西區中港路
瓦斯外洩



2 城中城大樓大火 46死41傷*

2021年10月14日
高雄市鹽埕區府北路
起因調查中



3 論情西餐廳大火 33死21傷

1993年1月19日
台北市中山區松江路
原因不明，疑縱火



4 卡爾登理容院縱火案 22死7傷

1993年5月12日 | 台北市中山區新生北路 | 縱火

5 自強保齡球館大火 20死

1992年5月11日 | 台北縣中和市中山路 | 原因不明

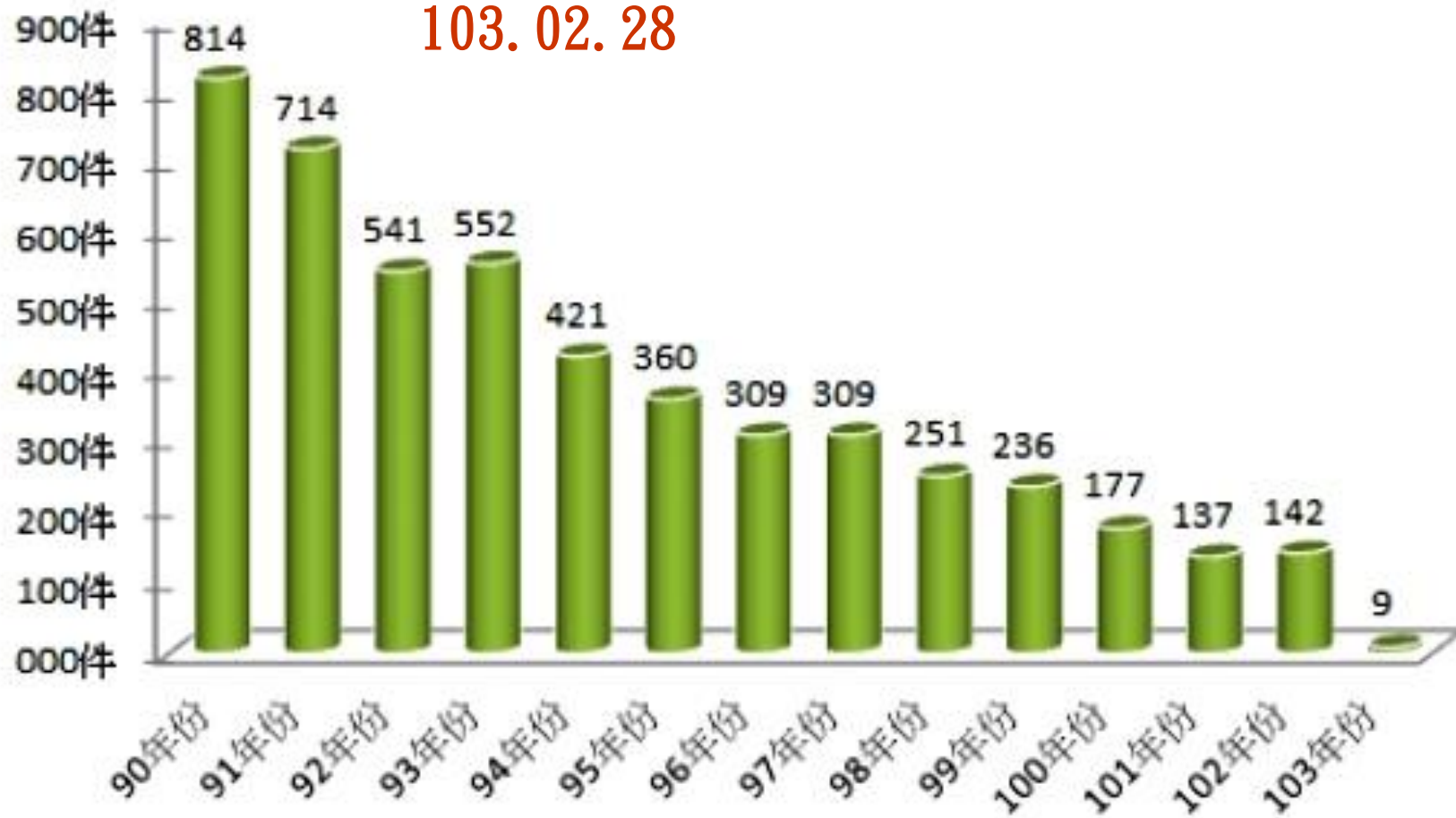
公安檢查與消防檢修申報的發展歷程

- ◆ 82年行政院訂頒「維護公共安全方案」
- ◆ 84年修正建築法第77條，確認建築物所有權人及使用人應維護建築物合法使用與構造及設備安全之責任歸屬
- ◆ 85年內政部訂頒「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」，並自86年1月1日起實施
- ◆ 86年內政部訂頒「各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準」，自87年度開始實施

■ 發生次數

臺北市歷年火災發生件數統計圖

103.02.28



建築物公共安全管理制度的基本概念

(一) 建築物公共安全檢查相關法令

1. 維護公共安全方案
2. 建築法
3. 建築技術規則
4. 建築物公共安全檢查簽證及申報辦法
5. 原有合法建築物防火避難設施及消防安全設備改善辦法
6. 建築物室內裝修管理辦法
7. 建築物使用類組及變更使用辦法
8. 供公眾使用建築物之範圍
9. 加強建築物公共安全檢查及取締執行要點

建築物公共安全管理制度的基本概念

- (二) 建築物公共安全檢查申報目的
- (三) 分類管理：8類23組
- (四) 受益者付費
- (五) 建築物所有權人、使用人之義務
- (六) 公共危害之立即處置

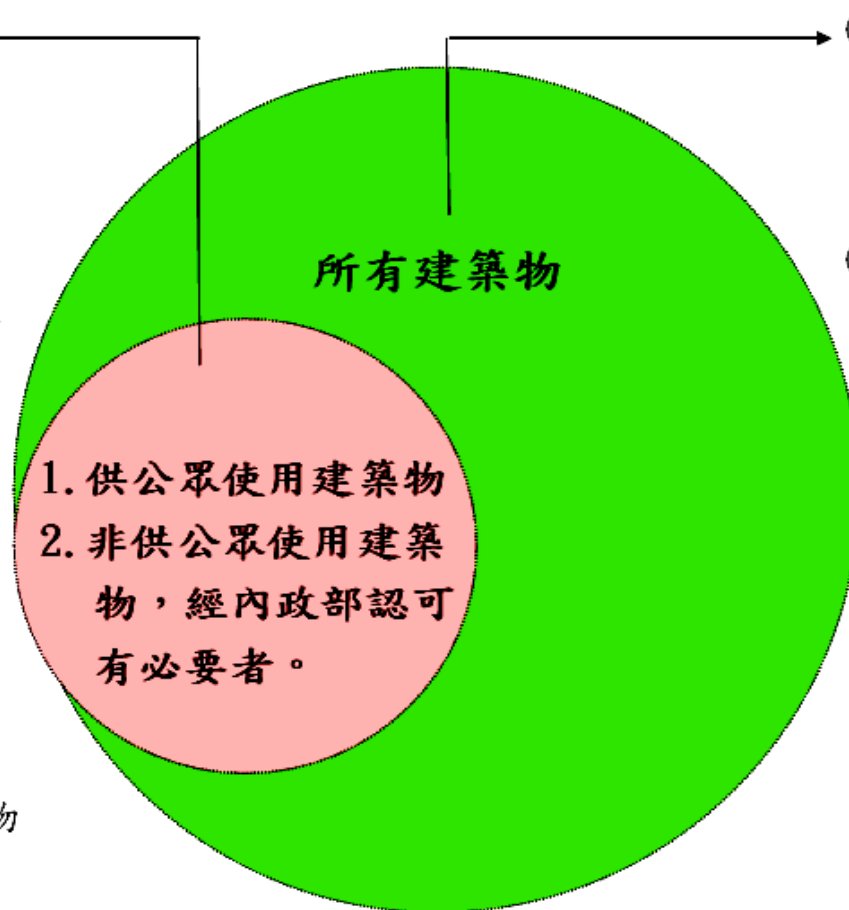
(三)應由建築物

1. 所有權人
2. 使用人
定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證
3. 其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報

(四)當地主管建築機關得隨時派員或定期會同各有關機關複查

1. 合法使用與否?
2. 構造及設備安全與否?

(五)檢查簽證事項、檢查期間、申報方式及實施日期，由內政部定之(建築物公共安全檢查簽證及申報辦法)



(一)所有權人、使用人應維護建築物

1. 合法使用
2. 構造與設備安全

(二)直轄市、縣(市)(局)主管建築機關得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。

建築法

◆建築法第77條

- ◎所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全
- ◎所有權人、使用人應定期委託專業機構或人員辦理建築物公共安全檢查簽證及申報
- ◎檢查簽證結果主管建築機關得隨時派員複查



建築法

◆建築法第91條第1項

下列情形之一者，處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：

- ◎未維護建築物合法使用與其構造及設備安全
- ◎規避、妨礙或拒絕檢查、複查或抽查
- ◎未依規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報

建築法

◆建築法第91條第2項

有供營業使用事實之建築物，其所有權人、使用人未維護建築物合法使用與其構造及設備安全規定

- ◎ 致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金
- ◎ 致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰鍰



臺北市公共安全檢查簽證申報制度相關措施

◆建築物公共安全檢查申報案件委託民專業團體查核（自101年1月1日起實施）

- ◎依據臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報案件委託查核作業準則指定並公告申報案件查核機構。
- ◎推動查核機構與人員品質管考制度。



臺北市公共安全檢查簽證申報制度相關措施

◆推動「建築物公共安全自主檢查申報合格標章」

- ◎識別標章授權查核機構代為核發。
- ◎建立「生活化」的全民監督機制。
- ◎鼓勵免申報場所辦理申報，擴大邊際效益。



臺北市建築物公共安全
自主檢查申報合格標章

Taipei City Building
Public Safety Inspection Legal Logo
有效年度 **101**年

■ 申報場所：00飯店股份有限公司
■ 申報地址：臺北市0 0區0 0路0段00號0樓
■ 檢查機構：00建築物公共安全檢查有限公司
■ 查核機構：000000公會
■ 主管機關：臺北市政府都市發展局
■ 有效期限：0 0 0 年0月0 日至0 0 0年0 月0 日

查核機構用印

000年0月0日北師審安字第0000號

※本標章由主管機關授權查核機構代為核發，逾期失其效力

臺北市公共安全檢查簽證申報制度相關措施

- ◆推動「建築物公共安全檢查不合格場所」張貼告示並上網公告
- ◆建立各類事業暨場所資訊整合作業網路平臺，市府各機關資源共享、掌握各類場所最新動態資訊



壹、法令依據及各縣市政府執行成效

中央 法令

※城中城火災後，於110年12月6日研商會議決議實施

- ① 八層以上未達十六層且建築物高度未達五十公尺之H-2（住宿類）組別建築物之建築物防火避難設施及設備安全檢查申報施行日期，於112年1月1日前完成公告並實施
- ② 六層以上未達八層之H-2（住宿類）組別建築物之建築物防火避難設施及設備安全檢查申報施行日期，於114年1月1日前完成公告並實施
- ③ 內政部營建署年度督導業務已確定納入考核項目評比，另有監察院及審計部等中央單位督導列管

集合住宅(H-2類組)及建築物之共用部分共檢討6項

防火避難設施類(共3項)

- 避難層出入口
- 直通樓梯
- 安全梯

設備安全類(共3項)

- 昇降設備
- 避雷設備
- 緊急供電系統

北市府 法令

- ① 110年12月30日公告8樓以上建築物(含H-2類組集合住宅及建築物之共用部分)應辦理公安申報
- ② 針對已成立管委會者優先分期實施111年上半年法令宣導、下半年輔導申報、112年第一季完成申報
- ③ 預計113年公告下修應申報樓層至6樓，並於114年正式實施

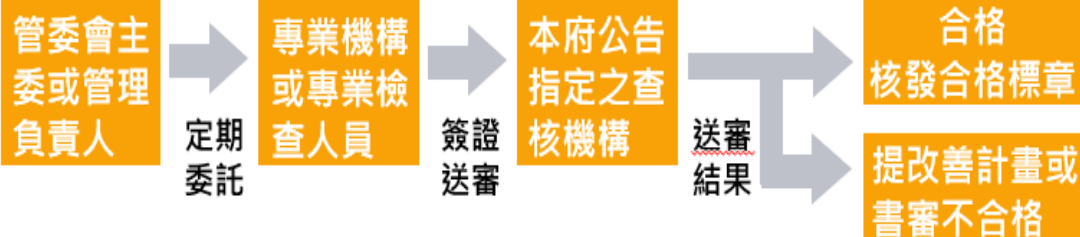
※第一階段優先列管已成立管委會之建築物共計3,130棟，截至112年3月16日，已辦理申報棟數共計2,620棟，申報率83%

※第二階段對未成立管委會之建築物(約7,354棟)，後續將積極協助輔導成立管委會後辦理申報事宜。

其他縣 市政府 法令

- ① 除高雄市政府於111年率先實施8樓以上集合住宅公安申報外，其餘縣市政府於112年起公告實施
- ② 預計配合中央政策，於114年下修申報樓層至6樓並公告實施

※高雄市自111年起實施迄今，申報率約為70%，其他縣市政府申報率均未達1成
※另各縣市政府112年仍持續輔導建築物成立管委會及辦理申報，均未進行裁罰作業

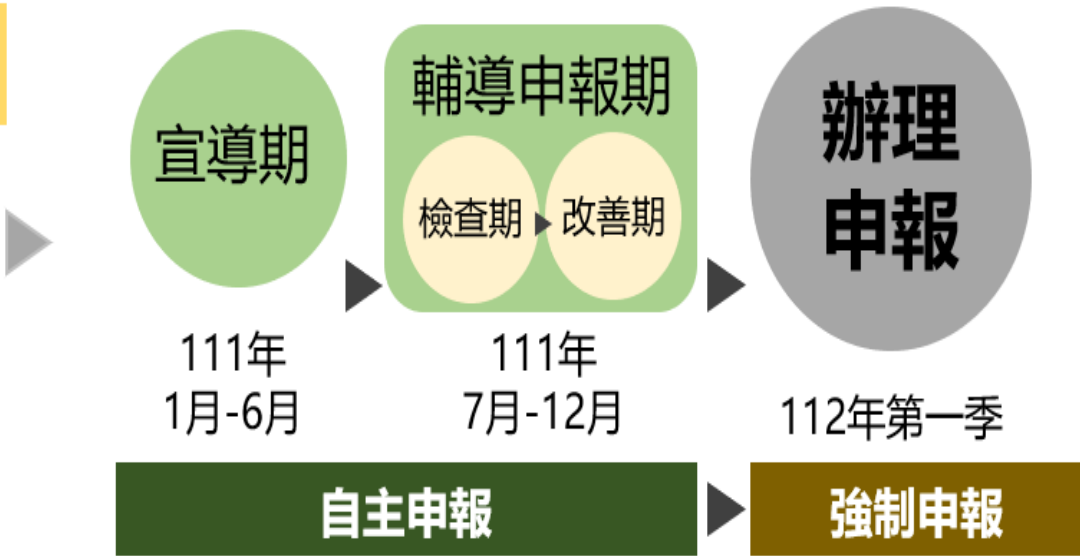


貳、本市執行8樓以上建築物公安申報情形及成效

8樓以上建築物
共10,484 棟

第1階段

已成立
管委會



已成立管委會
(3,130棟)

已申報2,620棟
申報率83%

統計至112.3.22

第2階段

未成立
管委會
或
曾辦理組
織報備未
持續運作
之管委會

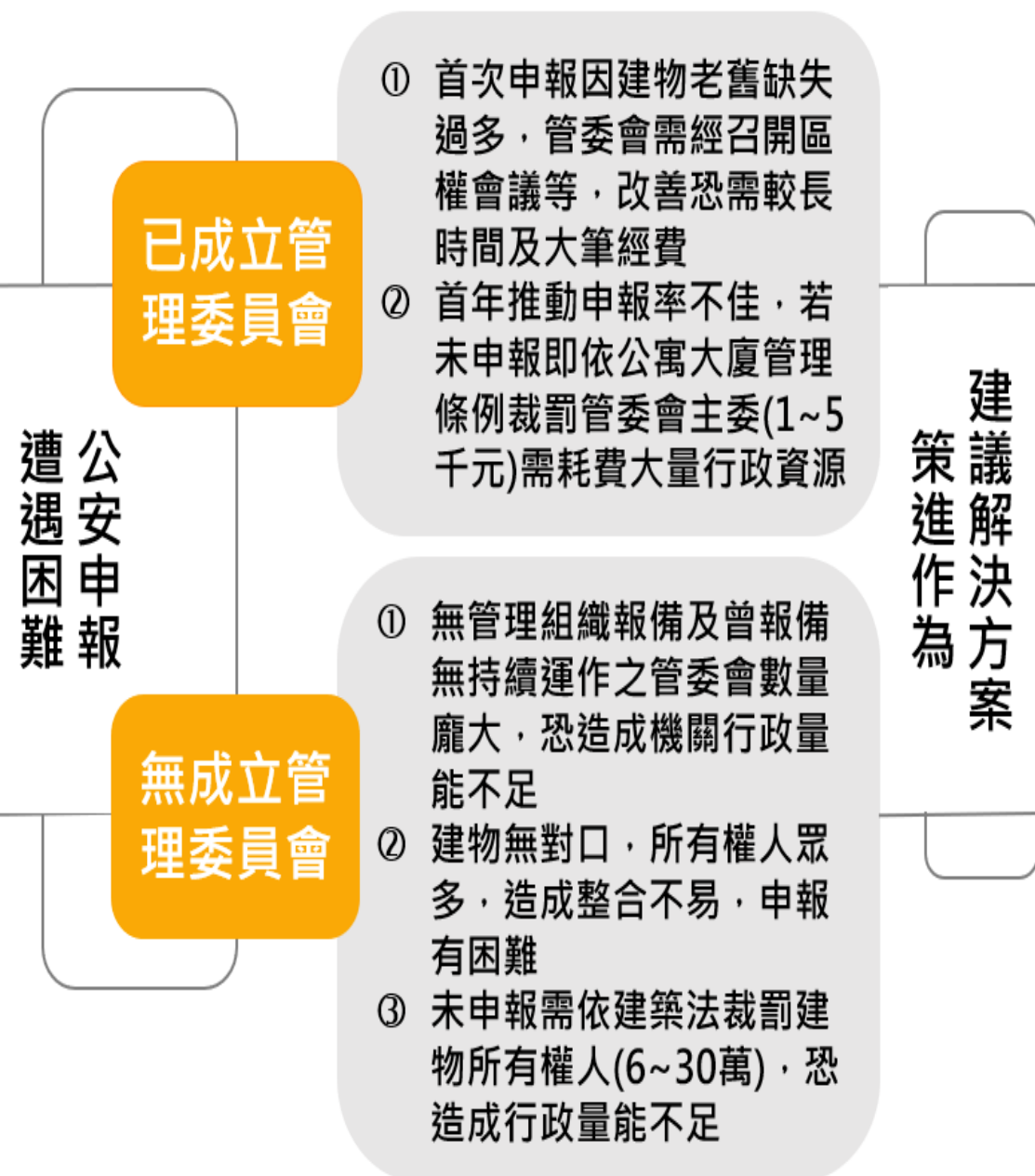
輔導成立管理組織 (成立後納入執行範疇)

- 1 委託專業團體協助公寓大廈輔導成立管理組織
- 2 補助公寓大廈共用部分維護修繕費用

未成立管委會或曾辦理組織
報備未持續運作之管委會
(7,354棟)

優先輔導成立管委會
後要求公安申報

參、遭遇困難與建議解決方案



1 首年以輔導完成申報代替裁罰

加強宣導機制(民政系統、廣告宣傳、張貼公告等)，**今(112)年針對8樓以上已成立管委會之公寓大廈以輔導申報為主，暫不裁罰**

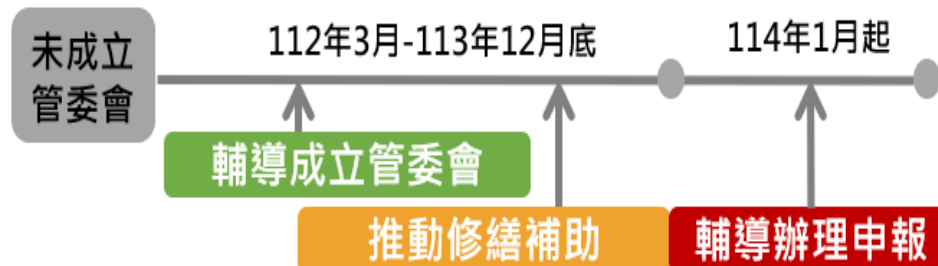


2 推動公寓大廈修繕費用補助

針對**已成立管委會之公寓大廈**提供共用部分**修繕補助**，藉以提升公寓大廈成立管委會之誘因及加速建物完成修繕申報作業

3 加強輔導成立管理委員會機制

借助委外團體及結合危老重建(都更)推動師，協助針對6樓以上公寓大廈輔導成立管理委員會，並給予**推動獎勵**，以利推動本市都市更新及建築管理等相關機制



臺北市公共安全檢查簽證申報制度相關措施

◆自103年起推動15層以下
11層以上集合住宅辦理
公共安全檢查簽證及申
報，檢查申報頻率每3年
1次。

- ◎面積區劃
- ◎步行距離
- ◎內部裝修材料
- ◎緊急用升降機



- 第 29-1 條
- 1 本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣（市）主管機關通知後一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。因故未能於一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情況展延一次，並不得超過一年。
 - 2 前項公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中央主管機關公告；直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得公告擴大認定要件並另定其成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限。
 - 3 直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構輔導第一項之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。
 - 4 公寓大廈區分所有權人經依第四十九條之一處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。

公寓大廈管理條例（民國 111 年 05 月 11 日）



- 第 49-1 條
- 公寓大廈未依第二十九條之一第一項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分處區分所有權人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。

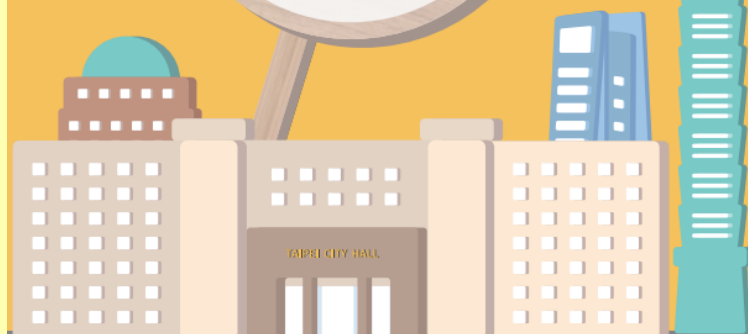
2021年10月14日發生高雄城中城大樓大火事件，造成46死43傷，為提升國內建物整體安全。啟動公寓大廈管理條例修法，增訂第29條之1及第49條之1，並於2022年公布施行，強制危險公寓大廈應成立管理組織及進行自主維護管理，以強化國內公寓大廈建物的公共安全管理及保護民眾生命財產安全。

集合住宅(H2)公安檢查，檢查項目包含避難層出入口、安全梯、升降設備、緊急供電系統等，其中更要求8樓以上未達16樓的住宅要進行申報，未來每三年申報一次，並在2025年1月起擴大至6樓以上未達8樓建物。本次公告重點主要自生效次日起14日內，地方政府針對建物總樓層數為11樓以上，有危險之虞者需向中央提報清查計畫，並依照各縣市所清查的案件數多寡區分清查期限，縣市政府需於清查期限內完成清查、認定與輔導工作；而本次公告強調的是，所有的清查工作都是逐案進行現場勘查，目的即為逐案確認公寓大廈是否符合危險的要件與未來通知應履行限期成立管理組織的對象，來落實強化既有建物的安全維護與管理。

具有「危險之虞」定義

建物總樓層數為11樓以上，只要防火避難設施或消防安全設備有一項檢(複)查不合格，即屬有危險之虞的公寓大廈。地方政府應於清查作業完成後，於3個月內通知公寓大廈全體區分所有權人，最遲應於2年內成立管理組織及完成報備辦理。未來經通知、輔導等程序後，逾期仍未成立管理組織並辦理報備的危險公寓大廈，將可依公寓大廈管理條例第49條之1，將按戶進行裁罰，可處4萬元以上20萬元以下的罰鍰，並限期辦理，屆期仍未辦理者，得按次處罰。內政部補充，對於認定要件，未來將持續滾動檢討，另直轄市、縣(市)主管機關亦得依本條例第29條之1第2項規定，評估執行量能與轄區實際需要，於必要時公告擴大認定要件之適用範圍。

110 - 12 版



建築物公共安全檢查簽證及申報 指導手冊

臺北市建築管理工程處
臺北市建築師公會

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國112年5月4日
發文字號：府都建字第1126112351號
附件：



主旨：公告本市8-15層「集合住宅」（H-2類組）建築物自民國112年1月1日起及6-7層「集合住宅」（H-2類組）建築物自民國114年1月1日起納入應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報範圍。

依據：依建築法第77條及建築物公共安全檢查簽證及申報辦法辦理。

公告事項：

- 一、公告本市8-15層「集合住宅」（H-2類組）建築物自民國112年1月1日起納入應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報範圍，申報頻率為每3年申報一次，申報期間為每申報年1月1日至3月31日止(第一季)。
- 二、公告本市6-7層「集合住宅」（H-2類組）建築物自民國114年1月1日起納入應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報範圍，申報頻率為每4年申報一次，申報期間為每申報年1月1日至3月31日止(第一季)。
- 三、廢止本府110年12月30日府都建字第1106213517號公告。

市長 蔣萬安

第1頁 共1頁

112年5月4日府都建字第1126112351號公告

**臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報
通達避難層非申報範圍「公共空間」及「設備安全類」
不合格項目說明書**

本機構（人）受託辦理本市_____建築物（場所名稱）：_____年度建築物公共安全檢查簽證，案經現場檢查結果：

- ☐查獲場所通達避難層非申報範圍之「公共空間」_____未保持通暢，影響逃生避難安全，因屬公寓大廈之公共空間，業已通知管理委員會依「公寓大廈管理條例」之規定改善，如附件(含不合格位置索引圖及不合格態樣之照片)。
- ☐查獲場所「設備安全類」計有「_____」、「_____」等____項不合格，因屬公寓大廈之共用設施，業已通知管理委員會依「公寓大廈管理條例」之規定辦理修繕維護事宜，如附件(含不合格位置索引圖及不合格態樣之照片)。

此致
臺北市府都市發展局
臺北市建築管理工程處

專業機構：(簽章)
負責人：(簽章)

管理組織：(簽章)
主任委員：(簽章)

中華民國_____年_____月_____日

建築物公共安全申報



臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報通達避難層非申報範圍「公共空間」及「設備安全類」不合格項目說明書

- 一、依本府工務局94年1月13日北市工建字第09451138600號及本局109年7月17日北市都建字第1093190679號、109年9月2日北市都建字第1093203362號函辦理。
- 二、專業機構或專業人員受託辦理建築物公共安全檢查簽證及申報時，應檢查並確認申報範圍是否可順暢通達避難層，其逃生避難動線應保持通暢，不可堆放雜物，設置障礙，造成避難之阻礙。
- 三、查申報場所通達避難層或屋頂避難之逃生避難動線多為公共空間，亦屬公寓大廈管理委員會或管理負責人負責維護管理，考量本市建築物公共安全檢查簽證及申報率及實務執行面之合理性，爾後如專業機構或人員查獲上述通達避難層非申報範圍「公共空間」及「設備安全類」未保持通暢或毀損，涉有影響公共安全之情形，得出具不合格項目說明書(如附件)，會同管理組織之主任委員簽認後，併同申報書附卷備查，免提列改善計畫。
- 四、本案納入臺北市建築法令函釋彙編第111023號，目錄第三組編號第004號，網站網址：
<https://dba.gov.taipei/>。

相關檔案

臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報通達避難層非申報範圍「公共空間」及「設備安全類」不合格項目說明書

pdf(118.84 KB) | odt(16.57 KB)

建築物公共安全
檢查簽證及申報
(耐震診斷申報)

公眾使用建物 每兩年耐震評估

108年7月上路 違者最高罰30萬元 可連續罰

A4

（記者徐義平／台北報導）為落實公眾使用建物安全，內政部昨通過修正「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」，明定私有公眾使用建物，凡有權人、單一使用權人須每兩年進行一次建物耐震評估，並向地方政府申報評估結果；若不遵守，可罰六萬至卅萬元，並可連續罰。內政部表示，粗估全台近二千棟建物適用，最快明年七月上路。

內政部強調，這次修正上述辦法，除規範耐震能力評估檢查納入建築物公共安全檢查簽證及申報項目，另考量申報實際情形，增訂專業機構、專業人員、檢查員、標準檢查、評估檢查用詞定義；以及修正申報經查核不合格者的改正期限；建築物公共安全檢查申報項目也由現行防火避難設施類及設備安全類，增加建築物耐震能力評估檢查項目及簽證項目。

內政部營建署建管組長高文婷表示，以往建築物安全檢查比較偏重防火避難及設備安全，隨著台灣建築物逐步邁入高齡，耐震安全也相當重要；因此，修正草案規定一九九九年十二月卅一日以前取得建照、樓地板面積超過一千平方公尺（約三〇二、五坪）的私有公眾使用建物，為單一所有權人、單一使用權人，必須每隔兩年辦理一次耐震評估。

所謂私有供公眾使用建物，包括：學校、醫院、旅館、社福機構、電影院、百貨公司、商場、量販店、運動休閒場所等，全國超過一萬多家場所，但耐震能力評估以棟為單位，粗估全台近二千棟建物須強制耐震評估。高文婷補充，耐震是屬於建築物公共安全的一項，若不願配合，可依「建築法」第九十一條處六萬以上、卅萬元以下罰鍰，並要求限期改善，不改善則可連續處罰。至於檢查耐震安全結果公開與否，則由地方政府決定。

內政部指出，建物耐震評估分為初評與詳評兩種，其中初評費用多在一萬元以內，修正辦法要求適用建物必須進行初評，若初評分數被歸為有疑慮，甚至需要補強，必須進一步詳評，並將詳評結果送到地方政府；若經過補強後，認定建物無疑慮，也可向地方政府申請延長耐震評估時間。



內政部昨通過修正「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」，明定私有公眾使用建物，包括電影院、量販店、百貨公司、商場、醫院、學校、旅館、社福機構、運動休閒等場所，須每兩年進行耐震評估，全台共有近二千棟建物適用。（資料照）

推動耐震診斷申報的發展歷程

- 安家固園計畫(105-110年)。
- 修訂法令強制私有供公眾使用老舊建築物(如學校、醫院、旅館、社福機構、電影院、百貨公司、運動休閒場所等)辦理耐震評估，應於建築物公共安全檢查項目增列耐震評估報告...

研商「耐震能力納入建築物公共安全申報制度」會議 議程

壹、主席致詞

貳、案由說明

一、依據 105 年 2 月 25 日行政院第 3488 次會議(如附件 1)，就內政部陳報「提高老舊建築物耐震能力作業及辦理情形」報告案之院會決議四、五載明：「對於私有老舊建築物耐震評估補強，請內政部儘速研擬 6 年期之整體推動計畫報院核定後實施。該計畫可分住宅及非住宅二部分，私有住宅部分，經費需求較高，費時亦久，優先給予補助；公眾使用非住宅部分，可透過修正『建築物公共安全檢查簽證及申報辦法』，以公安申報制度，加強做必要耐震補強，應可在 2 年內完成，原則不予補助，請內政部加速推動。」、「基於 921 震災後有關提高耐震設計之規範，實施日期為 88 年 12 月底，因此，不論公私有老舊建築物耐震安全檢補強對象，一律修正為 88 年 12 月 31 日前申請建造執照者，相關需配合行政事宜，請內政部辦理。」

二、次按行政院 105 年 4 月 29 日院臺建字第 1050160595 號函(如附件 2)核定「安家固園計畫(105-110 年)」肆、執行策略及方法甲、一、(二)修訂法令強制私有供公眾使用老舊建築物辦理耐震評估所載：「1.修正建築物公共安全檢查簽證及申報辦法：修訂法令強制私有供公眾使用建築物(如學校、醫院、旅館、社福機構、電影院、百貨公司、運動休閒場所等)辦理耐震評估，

明貴

私有供公眾使用建築物如學校、醫院、旅館…運動休閒場所等，人潮聚集，使用強度大，有必要確保其耐震能力，降低其於地震中受損之風險。此類建築物為營業用途，應強制其辦理耐震評估補強，惟該類用途建築物亦有整棟產權不一之情況，爰優先推動85年5月1日以前取得建造執照之單一產權大型建築物之耐震評估補強。

建築物實施耐震能力評估及補強方案

- (一) 公有建築物部分($I=1.5$ 及 1.25 之各級政府辦公廳舍、並增列商業類零售市場)
1. 主辦機關逐年擴大編列預算，排列優先執行順序。尚未補強期間，應考慮與其他耐震能力無虞之建築物調配使用。
 2. 各目的事業主管機關及各級政府應擬定本方案各項工作之分年執行計畫於114年前執行完畢，該分年執行計畫及年度執行成果由內政部公開於網站。(未能於期限內完成者應敘明理由及改進措施專案報行政院同意)。

建築物公共安全檢查簽證及申報辦法

(二) 私有建築物部分(納入建築物公安檢查簽證及申報)

1. 修正建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第7條第1項、第8條第1項及第9條規定：「下列建築物應辦理耐震能力評估檢查」
 - (1) 88.12.31以前領得建造執照，供建築物使用類組A-1、A-2、B-2、B-4、D-1、D-3、D-4、F-1、F-2、F-3、F-4、H-1組使用之樓地板面積累計達1000平方公尺以上之建築物，且該建築物同屬一所有權人或使用人，……。
 - (2) 前條規定應辦理耐震能力評估檢查之建築物，申報人應依…申報期間及施行日期，每2年辦理1次耐震能力評估檢查申報。

■ 總則編 第3之3條 建築物用途分類之類別

類別		類別定義	組別	組別定義
A 類	公共集 會類	供集會、觀賞、社交、等候運輸工具，且無法防火區劃之場所	A-1	供集會、表演、社交，且具觀眾席之場所。
			A-2	供旅客等候運輸工具之場所。
B 類	商業類	供商業交易、陳列展售、娛樂、餐飲、消費之場所。	B-1	供娛樂消費，且處封閉或半封閉之場所。
			B-2	供商品批發、展售或商業交易，且使用人替換頻率高之場所。
			B-3	供不特定人餐飲，且直接使用燃具之場所。
			B-4	供不特定人士休息住宿之場所。
C 類	工業、 倉儲類	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理物品之場所。	C-1	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理工業物品，且具公害之場所。
			C-2	供儲存、包裝、製造、檢驗、研發、組裝及修理一般物品之場所。

類別		類別定義	組別	組別定義
D 類	休閒、 文教類	供運動、休閒、 參觀、閱覽、教 學之場所。	D-1	供低密度使用人口運動休閒之場所。
			D-2	供參觀、閱覽、會議之場所。
			D-3	供國小學童教學使用之相關場所。
			D-4	供國中以上各級學校教學使用之相關場所。
			D-5	供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所。
E 類	宗教、 殯葬類	供宗教信徒聚會、殯葬之場所。	E	供宗教信徒聚會、殯葬之場所。
F 類	衛生、 福利、 更生類	供身體行動能力 受到健康、年紀 或其他因素影響 ，需特別照顧之 使用場所。	F-1	供醫療照護之場所。
			F-2	供身心障礙者教養、醫療、復健、重健、訓練、輔導、服務之場所。
			F-3	供兒童及少年照護之場所。
			F-4	供限制個人活動之戒護場所。

■總則編 第3之3條 建築物用途分類之類別

類別		類別定義	組別	組別定義
G類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-1	供商談、接洽、處理一般事務，且使用人替換頻率高之場所。
			G-2	供商談、接洽、處理一般事務之場所。
			G-3	供一般門診、零售、日常服務之場所。
H類	住宿類	供特定人住宿之場所。	H-1	供特定人短期住宿之場所。
			H-2	供特定人長期住宿之場所。
I類	危險物品類	供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。	I	供製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。

建築物公共安全檢查簽證及申報辦法

(三) 得免辦理耐震能力評估檢查申報

1. 本辦法107.2.21修正施行前已依建築物耐震能力評估及補強方案完成耐震能力評估及補強程序之相關證明文件。
2. 依法登記開業建築師、執業土木工程技師、結構工程技師出具之補強成果報告書。
3. 已拆除建築物之證明文件。

建築物耐震能力評估檢查申報流程

新聞稿

3家場所未辦理耐震能力評估申報，北市府開鍰各重罰6萬元

發布機關：臺北市建築管理工程處使用科
聯絡人：洪德豪副總工程司
聯絡資訊：1999轉8353

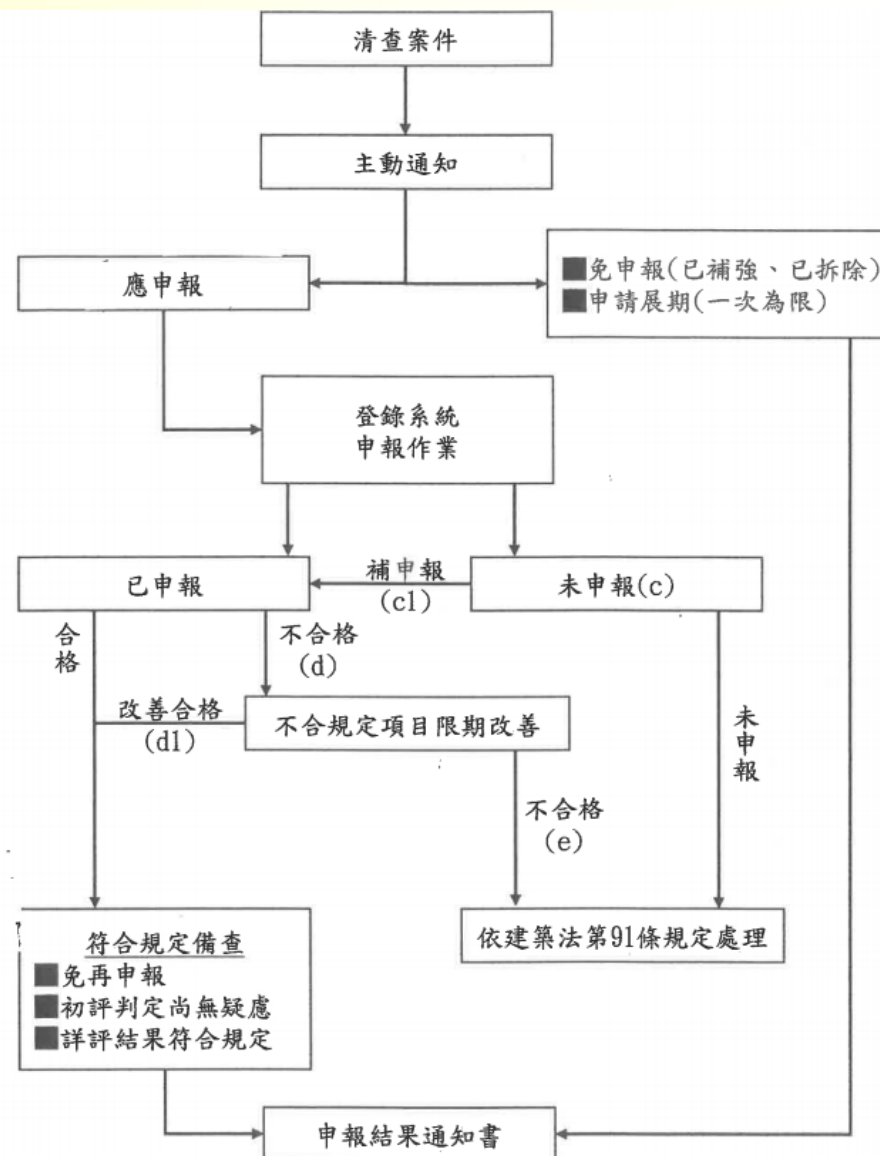
建築物耐震能力評估檢查申報已於108年7月1日開始實施，經建管處清查有3家醫院、護理機構未辦理申報，分別是：大同區長安西路春寧護理之家、松山區光復北路博仁綜合醫院、士林區重慶北路4段百齡診所附設護理之家，建管處依法重罰6萬元，並限期30日內補辦手續。

內政部修訂「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」，明定自108年7月1日起，分期分類推動建築物耐震能力評估檢查申報。凡88年12月31日以前領得建造執照，且屬單一所有權人或使用人之特定供公眾使用建築物，其使用之樓地板面積累計達1000平方公尺以上者，均應進行耐震能力評估檢查申報。逾期未辦理者，依建築法第91條第1項規定處以新臺幣6萬元以上30萬元以下之罰鍰，並得連續處罰。

建管處處長張明森表示，108年度列管應辦理申報者為建築物作為運動場所【D-1】，小學教室【D-3】、教學大樓等相關教學場所【D-4】，醫院、護理之家機構【F-1】，身心障礙福利機構【F-2】，兒童及少年安置教養機構、老人福利機構【F-3】等類組使用之建築物。109年度列管第1季應辦理申報者（建築物作為宿舍【H-1】，電影院、戲院【A-1】類組使用）有47家；第2季應辦理申報者（建築物作為百貨公司、商場、量販店【B-2】，觀光旅館、飯店【B-4】類組使用）有225家，申報人請依辦法規定期限完成公安耐震評估檢查申報，並將辦理情形回報建管處，以免受罰。

建管處進一步說明，有關辦理公安耐震能力評估檢查之費用，因涉及公平交易法之規定，並無統一收費標準，請逕向各評估檢查專業機構詢價。欲查詢前揭機構相關資訊，請洽內政部營建署網站首頁「全國建築管理資訊系統」>公安耐震評估檢查>公安耐震評估檢查機構認可列表。

點閱數：262 | 資料更新：109-04-01 17:58 | 資料檢視：109-04-01 17:58
| 資料維護：臺北市建築管理工程處使用科 | 發布日期：109-04-01



建築物公共安全檢查簽證及申報辦法

●應辦理耐震能力評估檢查之建築物【第七條】

- 一、中華民國88年12月31日以前領得建造執照，供建築物使用類組 A-1、A-2、B-2、B-4、D-1、D-3、D-4、F-1、F-2、F-3、F-4、H-1組使用之樓地板面積累計達1000m²以上之建築物，且該建築物同屬一所有權人或使用人。
- 二、經當地主管建築機關依法認定耐震能力具潛在危險疑慮之建築物。

- 前項第二款應辦理耐震能力評估檢查之建築物，得由當地主管建築機關依轄區實際需求訂定分類、分期、分區執行計畫及期限，並公告之。

●得免辦理耐震能力評估檢查之情形【第9條】

應辦理耐震能力評估檢查之建築物，申報人檢具下列文件之一，送當地主管建築機關備查者，得免辦理耐震能力評估檢查申報：

- 一、本辦法中華民國 107年 2月21日修正施行前，已依建築物實施耐震能力評估及補強方案完成耐震能力評估及補強程序之相關證明文件。
- 二、依法登記開業建築師、執業土木工程技師、結構工程技師出具之補強成果報告書。
- 三、已拆除建築物之證明文件。

●耐震能力評估檢查之辦理方式【第10條】

辦理耐震能力評估檢查之專業機構應指派其所屬檢查員辦理評估檢查。

前項評估檢查應依下列各款之一辦理，並將評估檢查簽證結果製成評估檢查報告書：

- 一、經初步評估判定結果為尚無疑慮者，得免進行詳細評估
- 二、經初步評估判定結果為有疑慮者，應辦理詳細評估。
- 三、經初步評估判定結果為確有疑慮，且未逕行辦理補強或拆除者，應辦理詳細評估。

●主管建築機關對於申報書件之處置【第13條】

- 當地主管建築機關收到申報人檢附申報書件之日起，應於15日內查核完竣，並依下列查核結果通知申報人：
 - 一、經查核合格者，予以備查。
 - 二、標準檢查項目之檢查結果為提具改善計畫書者，應限期改正完竣並再行申報。
 - 三、經查核不合格者，應詳列改正事項，通知申報人，令其於送達之日起30日內改正完竣，並送請復核。但經當地主管建築機關認有需要者，得予以延長，最長以90日為限。
- 未依前項第二款規定改善申報，或第三款規定送請復核或復核仍不合規定者，當地主管建築機關應依本法第九十一條規定處理。

常見建築物耐震補強設計工法

● 一般補強工法

A 翼牆補強工法

B 擴柱補強工法

C 剪力牆補強工法

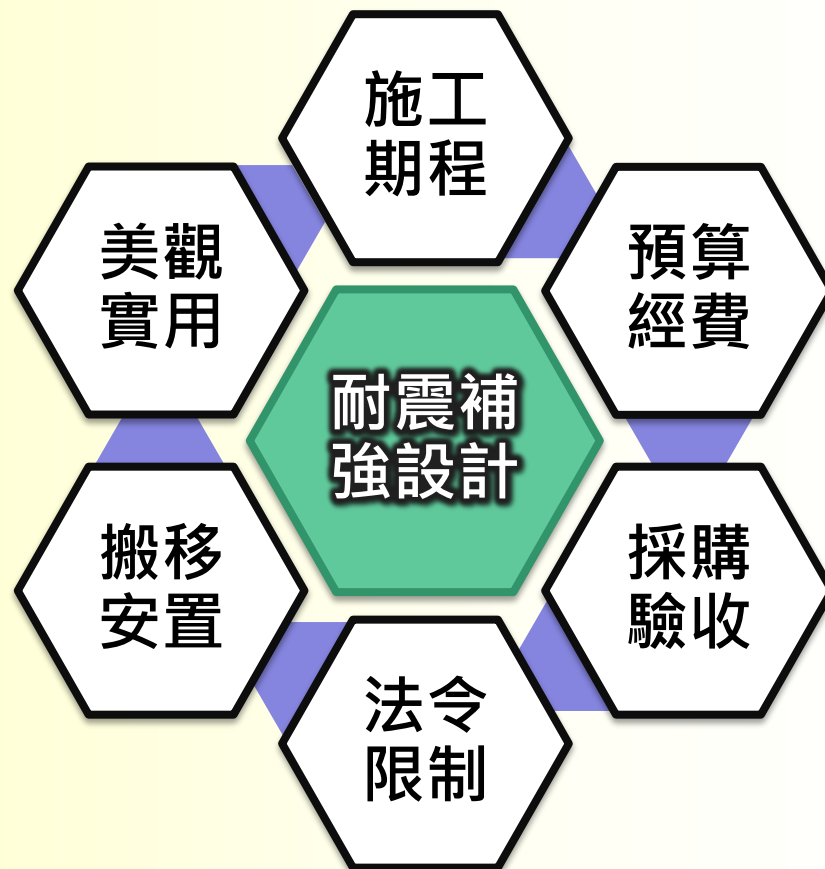
● 其他補強工法

D 鋼斜撐補強工法

E 鋼板補強工法

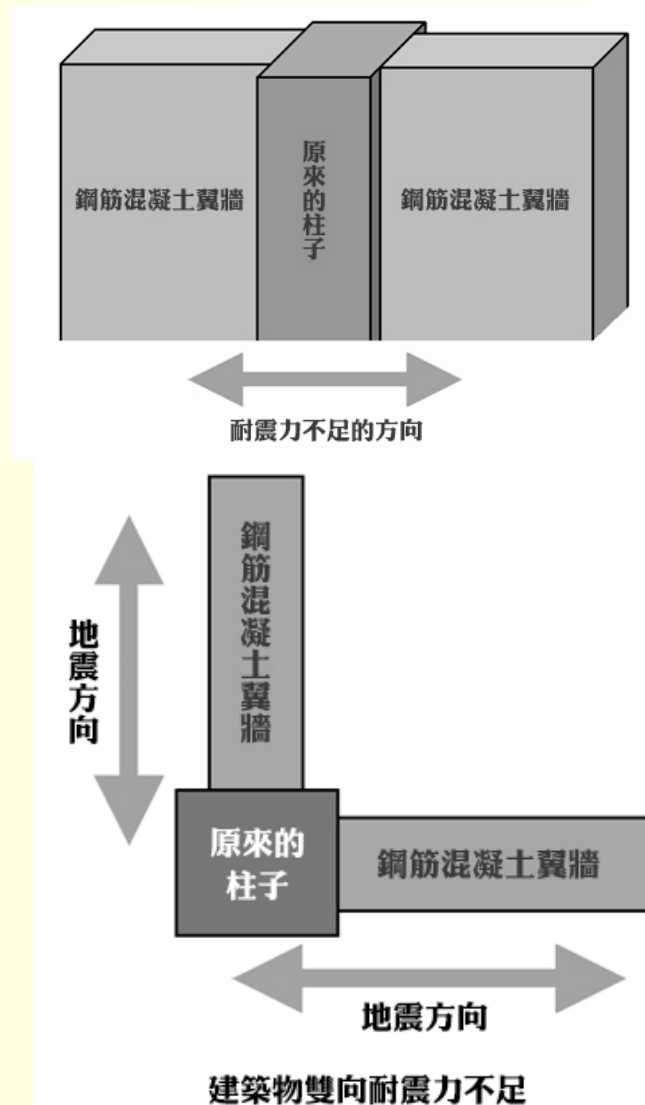
F 碳纖維補強工法

G 阻尼器工法



A 翼牆補強工法

- 翼牆補強是在原有的柱子旁增設鋼筋混凝土的牆面，以提升現有柱子的整體耐震能力。
- 翼牆補強具有方向性，設計與建造時應將牆設置在耐震能力不足的方向，提高該方向的耐震強度在原有柱體兩側或單側增設 RC 牆體，但翼牆會影響採光，常需增設基礎。



翼牆補強工法施工案例



翼牆鄰接位置敲除並打毛



翼牆植筋

翼牆補強工法施工案例



1 挖開柱子旁邊的地基，在地樑中



2 打除混凝土碎塊及粉刷層，去除

翼牆補強工法施工案例



3 補強柱體裂縫後，鑽孔植入鋼筋並綁扎成牆柱形



4 組立模板並進行混凝土灌漿。混凝土凝固後，取下模板

B 擴柱補強工法

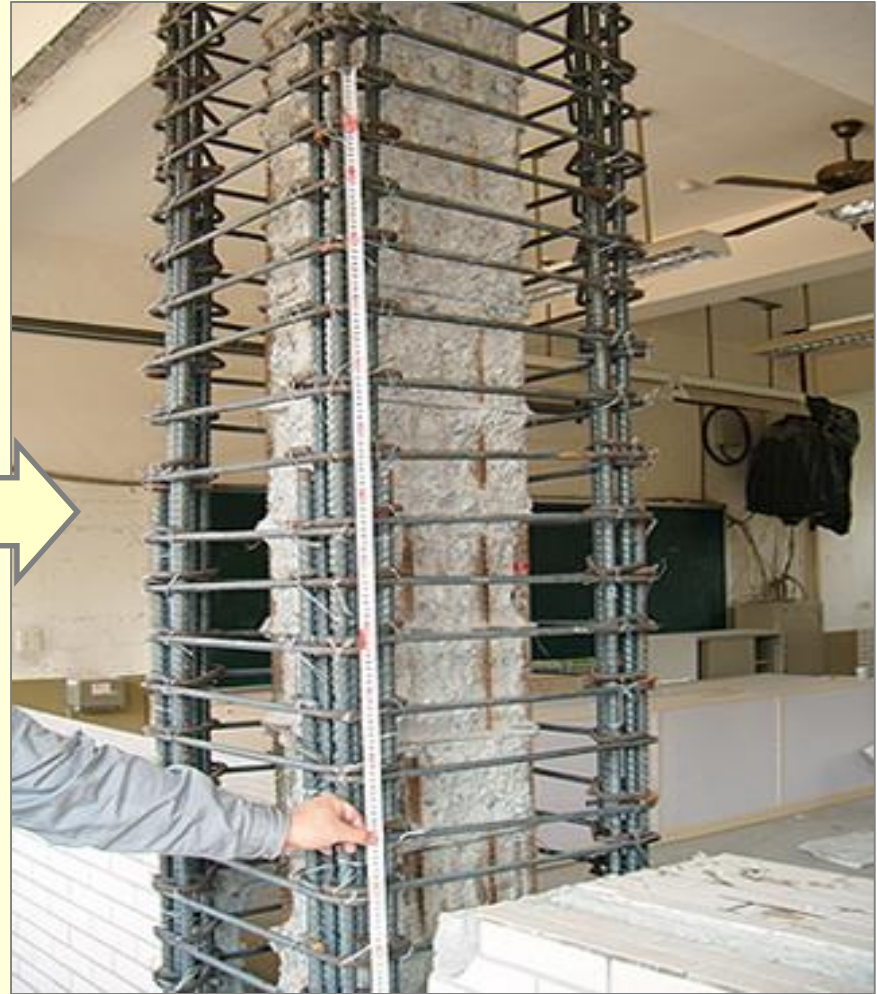
- 擴柱補強即為擴大柱斷面的補強方式，是在原有柱的四周設置鋼筋，並澆置混凝土以增加原有柱的尺寸，達到提升原有柱的耐震能力。擴柱補強以鋼筋混凝土包覆原有的柱，可同時提升相互垂直兩個方向的耐震能力。



擴柱補強工法的施工案例



1 開挖基礎，清除
基礎內所有異物



2 除鋼筋表面銹蝕部
分後綁紮鋼筋

擴柱補強工法的施工案例



3 模板組立後澆築
混凝土



4 門窗復原與外觀美化





C 剪力牆補強工法

- 剪力牆補強是在既有的樑柱框架中增設 RC 牆體，或以 RC 牆體取代原有磚牆，以提升現有梁柱架構的整體耐震能力。剪力牆補強具有方向性，需設於耐震能力不足的方向上。
- 剪力牆補強可顯著提升結構的耐震能力，但是比翼牆更影響採光，基礎施作不易。





剪力牆基礎配筋



剪力牆植筋與配筋



剪力牆模版組立



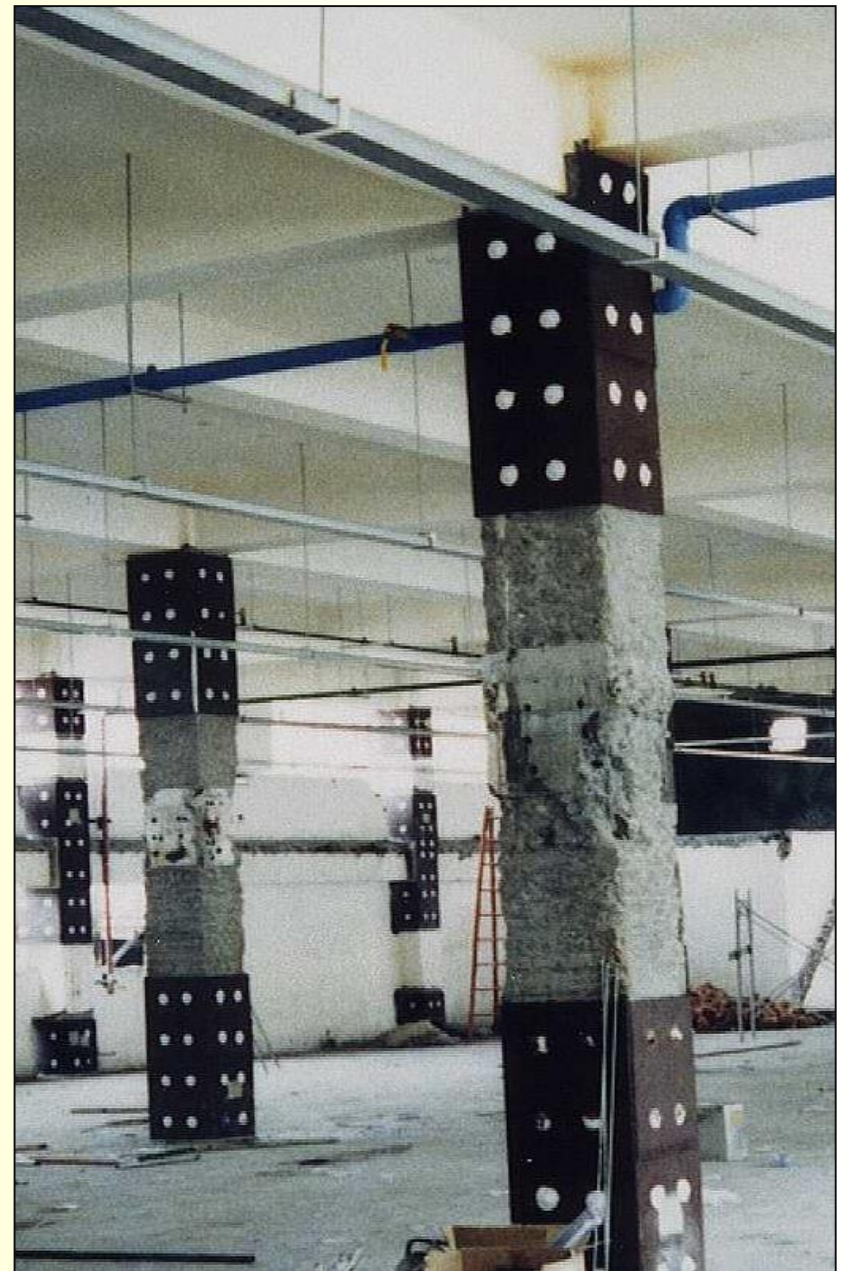
剪力牆完成



D 鋼板包覆補強工法

- 在梁柱外側包覆鋼板，可顯著提升結構的韌性容量，不影響原有基礎，不改變原結構外觀；但對結構強度助益不大，需要較精細的施工。





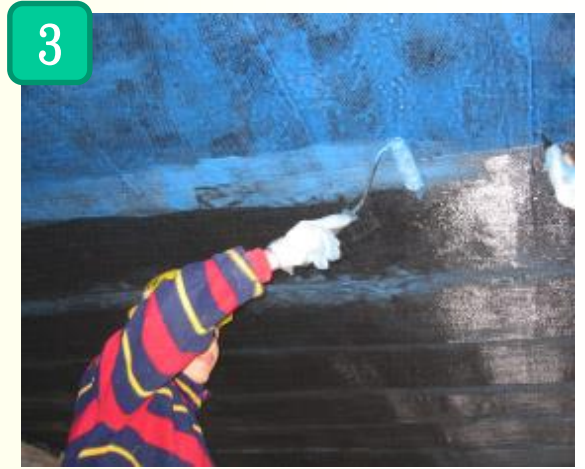


E 碳纖維貼片包覆補強

- 在樑柱外側包覆碳纖維貼片，可顯著提升結構的韌性容量，不影響原有基礎，不改變原結構外觀；但對結構強度助益不大，需要更精細的施工。



頂版碳纖維補強工程案例



▲ 第一層積層樹脂 ▲ 操作一層碳纖貼附 ▲ 第二層積層樹脂



▲ 第二層碳纖貼附 ▲ 灑七厘石

▲ 水泥砂漿粉刷



F 鋼框架斜撐補強

- 鋼框架斜撐補強是在既有的梁柱構架中填充鋼框架斜撐，以提升既有梁柱構架的整體耐震能力。鋼框架斜撐補強同樣具有方向性，需設置於耐震能力不足的方向上。

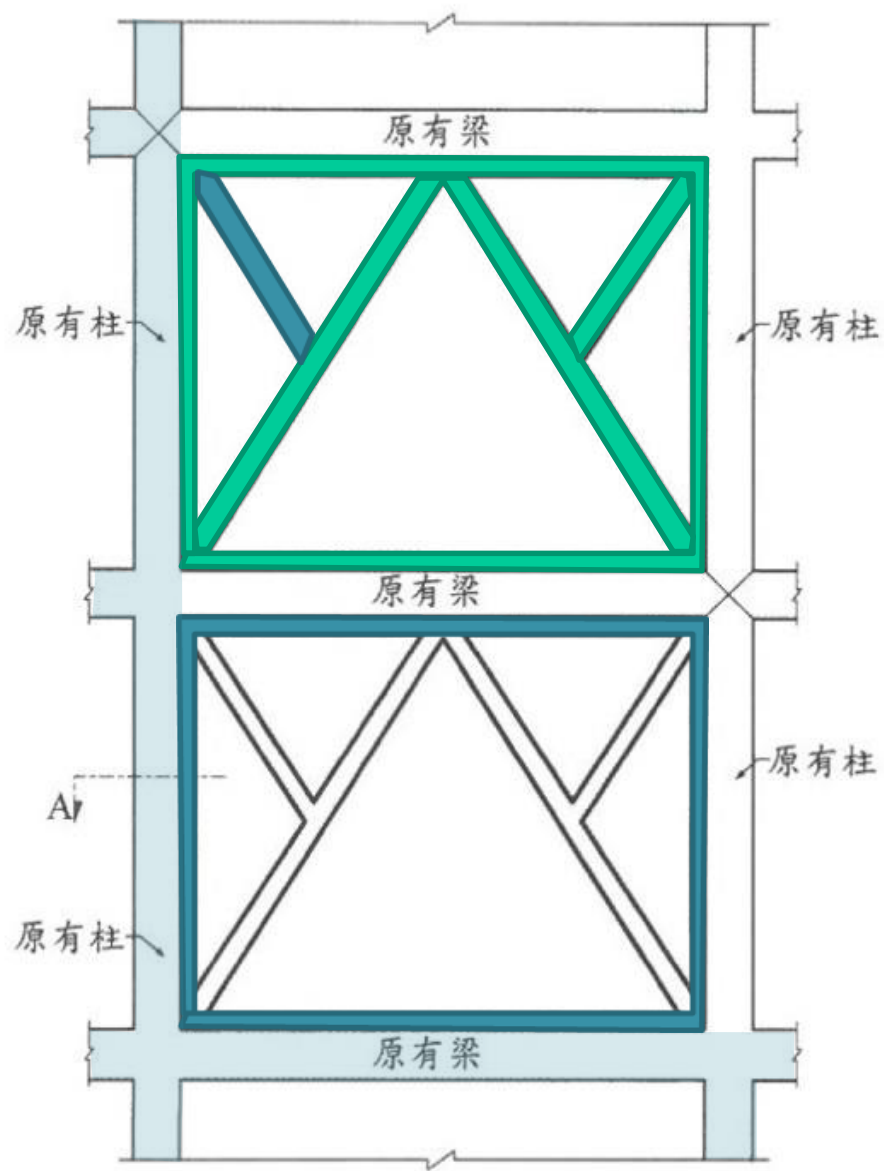


1

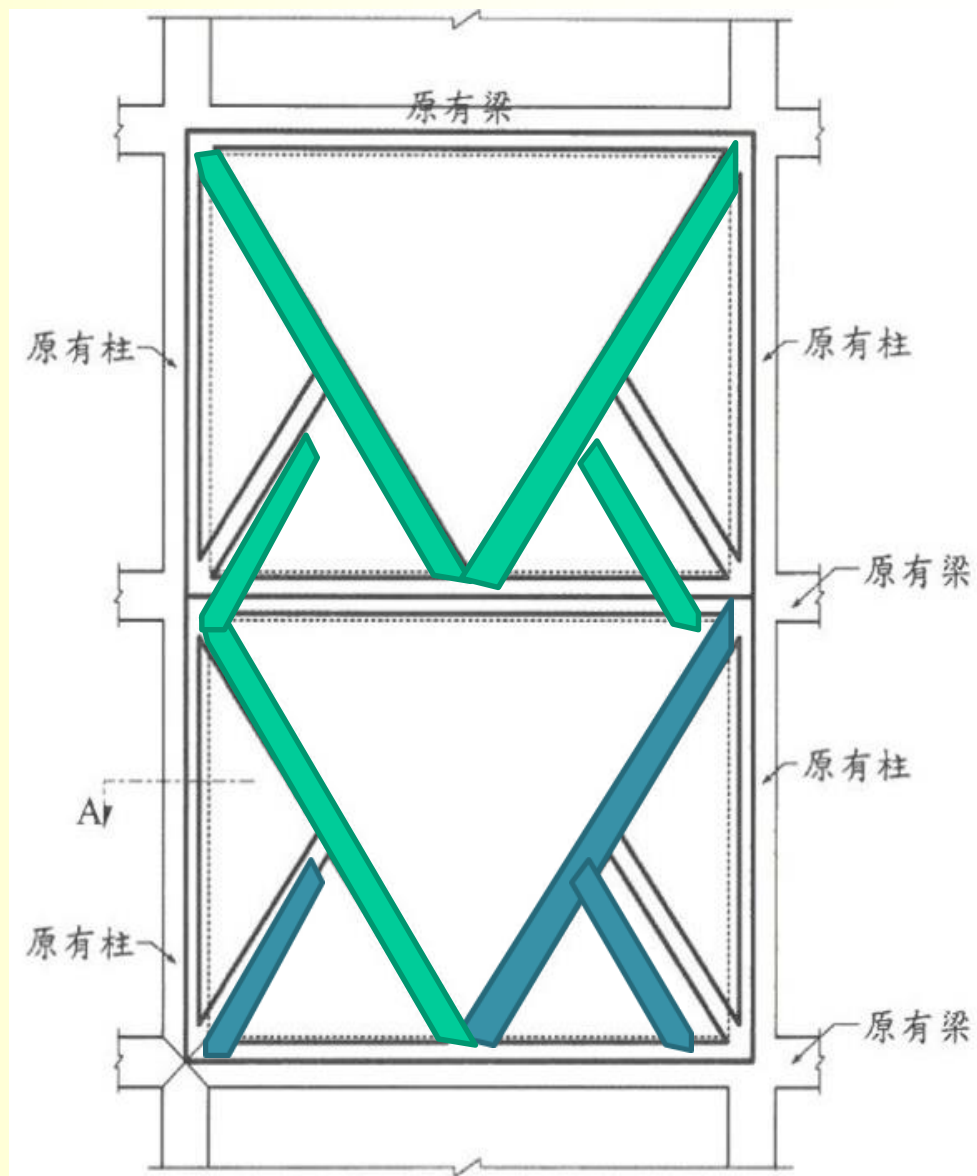
現場組裝鋼框架斜撐

2

組裝完成後進行外觀復原



内嵌式



外附式



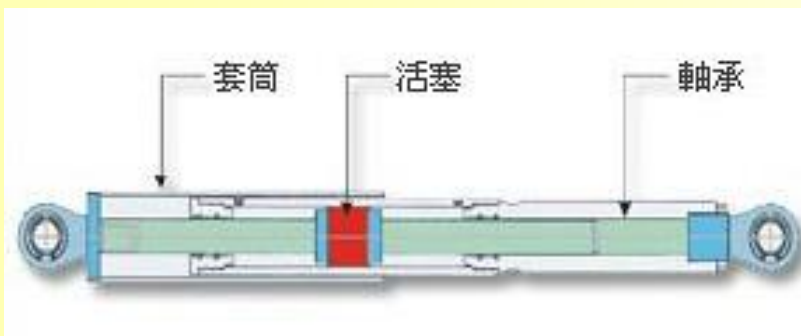
鋼框架斜撐補強案例

- 醫院類建築物，礙於施工期間無額外服務空間可使用，但服務亦不能中斷，因此其耐震補強必須在影響最小的情形下進行，外牆增設鋼框架斜撐為一可行方式，於工廠內依所需尺寸訂製組裝後，再運送至現場安裝，避免於現場進行敲除而產生噪音與粉塵，且相較於濕式工法，其環境整潔較容易維護。

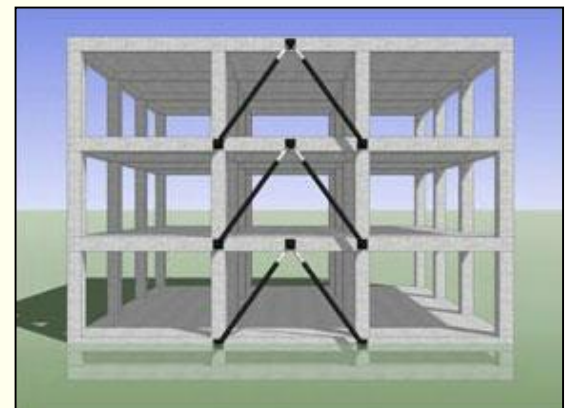
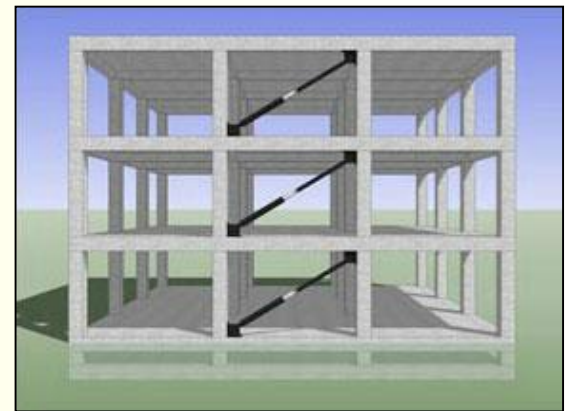
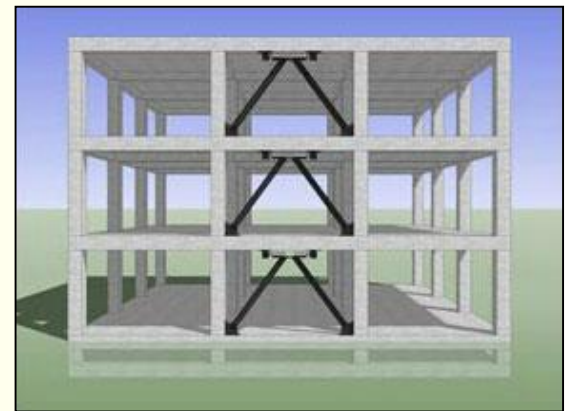
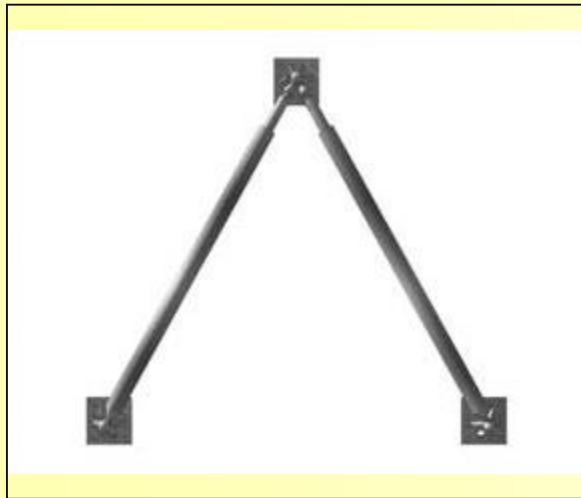


G 黏滯性阻尼器補強

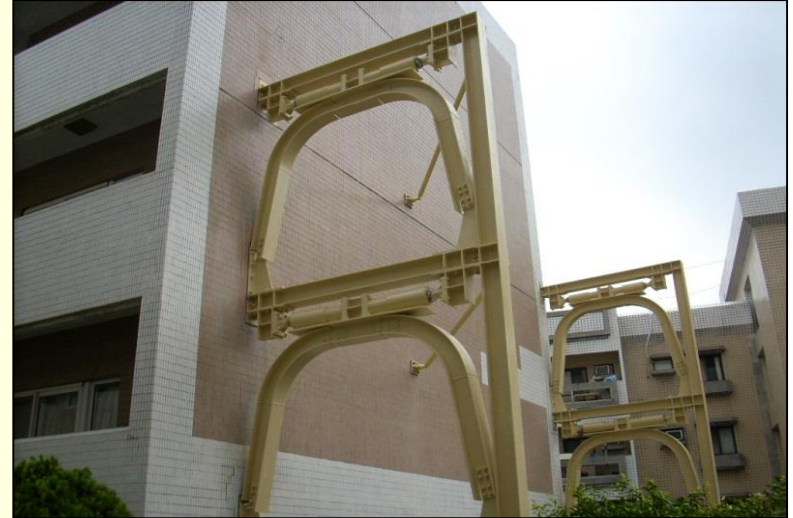
- 黏滯性阻尼器（FVD）
屬於速度相依之消能裝置，為圓管活塞型，管內填充黏滯性流體，當活塞於圓管內移動時，將會擠壓流體通過孔隙而產生遲滯阻尼力，如此將可消散地震等橫向外力能量。



● 黏滯性阻尼器 (FVD) 之應用



黏滯性阻尼器補強案例



USD位移型防震阻尼器補強案例



賴揆開藥方 3年內快篩921前老建物

4年投60億 補強重建危老屋

張理國／台北報導

為防地震造成國人身家財產損失，行政院長賴清德昨宣布，4年內將投入60.78億元，進行建物快篩、耐震評估，並協助私人建物補強重建；鎖定1999年「921地震」前的6樓以上老舊建物，要在3年內完成強制快篩，有安全疑慮者將強制進行耐震評估。

政院推出5大策略

行政院昨舉行記者會，宣布針對老舊建物採取的震後新措施。賴揆表示，目前政府的公權力可以強制進行「快篩、初評、詳評」，但在《建築法》77條之1修正後，將可強制危險建物重建或補強。

政院推出5大策略，包括建物快篩、強制耐震評估、輔導重建或補強、快速排除軟弱層破壞、提供租稅優惠和工程貸款利息補貼等金融協助。內政部長葉俊榮表示，快篩補助每件補助2000元

，可補助2萬7000件，若設計圖快篩結果認為建物有軟弱層或結構缺陷疑慮，將強制辦理現場耐震評估，耐震初評每件補助6000至8000元，預估4年辦理3萬4000件；詳評每件補助最高60萬元，預估4年辦理500件。

快篩牛步釀雲翠悲劇

賴揆說，在1999年921地震前，9樓以上建物，須在今年完成，6樓以上，則在3年內完成。

葉俊榮有感而發地說，在花蓮地震傾倒的雲門翠堤，也經過快篩，但尚來不及進行處理就發生

地震；快篩雖然未必能反映現實的狀況，但可把有問題的建築篩選出來，這是政府強勢介入、積極服務的面向，為了避免雲翠的事件重演，應該要加快速篩的腳步。

3年拚完成2.7萬件

政務委員張景森則補充說，快篩是看建築物的結構圖及設計圖，但如果建築物未按圖施工，或施工完又擅自改變，快篩是看不出來的。雲翠案花蓮縣政府就是看結構圖快篩，建議進入初評階段，代表此一制度若提早進行，就會產生效果，可以及早補強、改善。

營建署去年已針對12樓以上，約9300件建築物進行快篩，今年預定完成9樓以上建築，6層樓以上，預定3年內完成，預估共將辦理2萬7000件快篩。

營建署代署長王榮進表示，快篩結果不會對外公布，行政部門不會外流相關資訊，只有建物所有人知道。

晚了一步

倒塌的雲門翠堤大樓其實經過快篩，但尚來不及進行處理便遇強震來襲。圖為土木工程技師在現場勘驗。

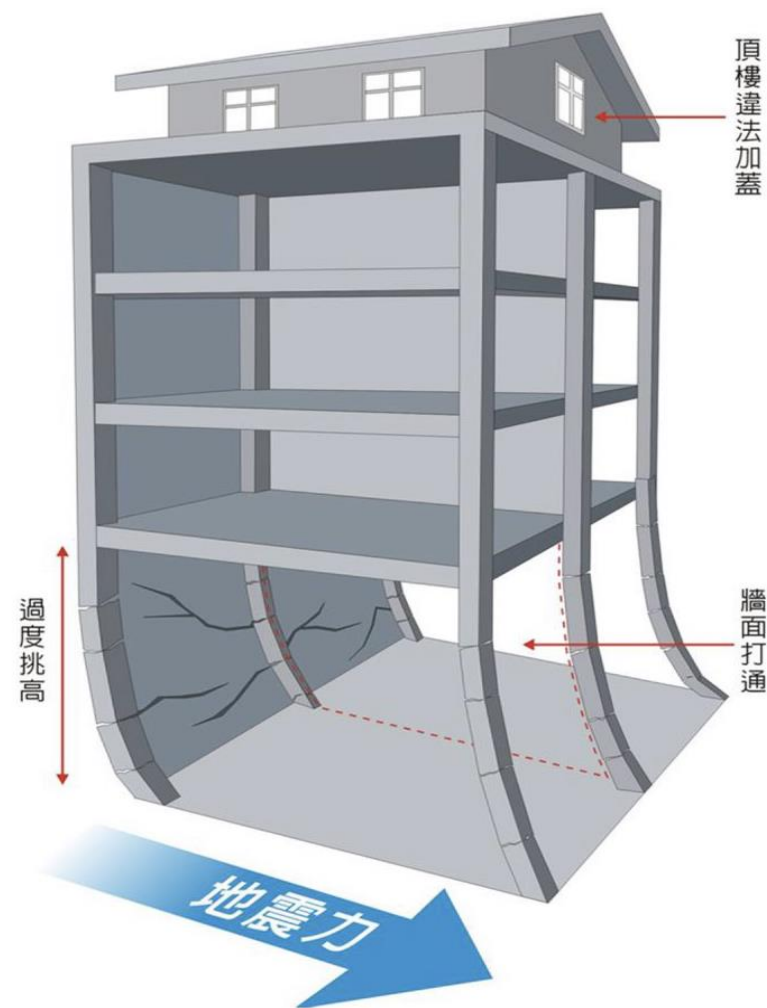
(本報資料照片)



↑行政院26日在舉行「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強」記者會，內政部長葉俊榮（左起）、行政院發言人徐國勇、行政院院長賴清德出席。

(左起攝攝)

建築物因地震軟弱層破壞瞬間倒塌案例

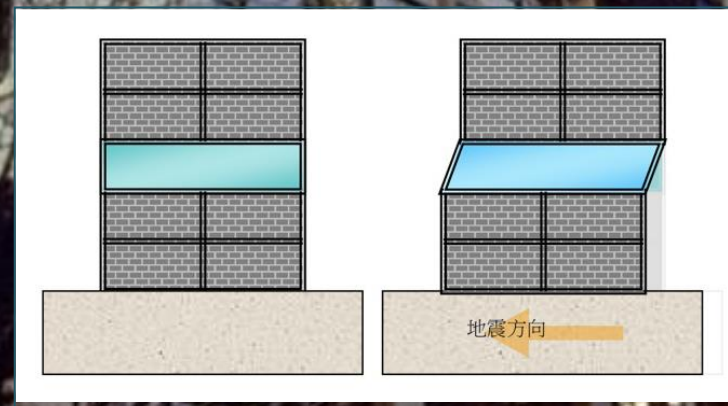
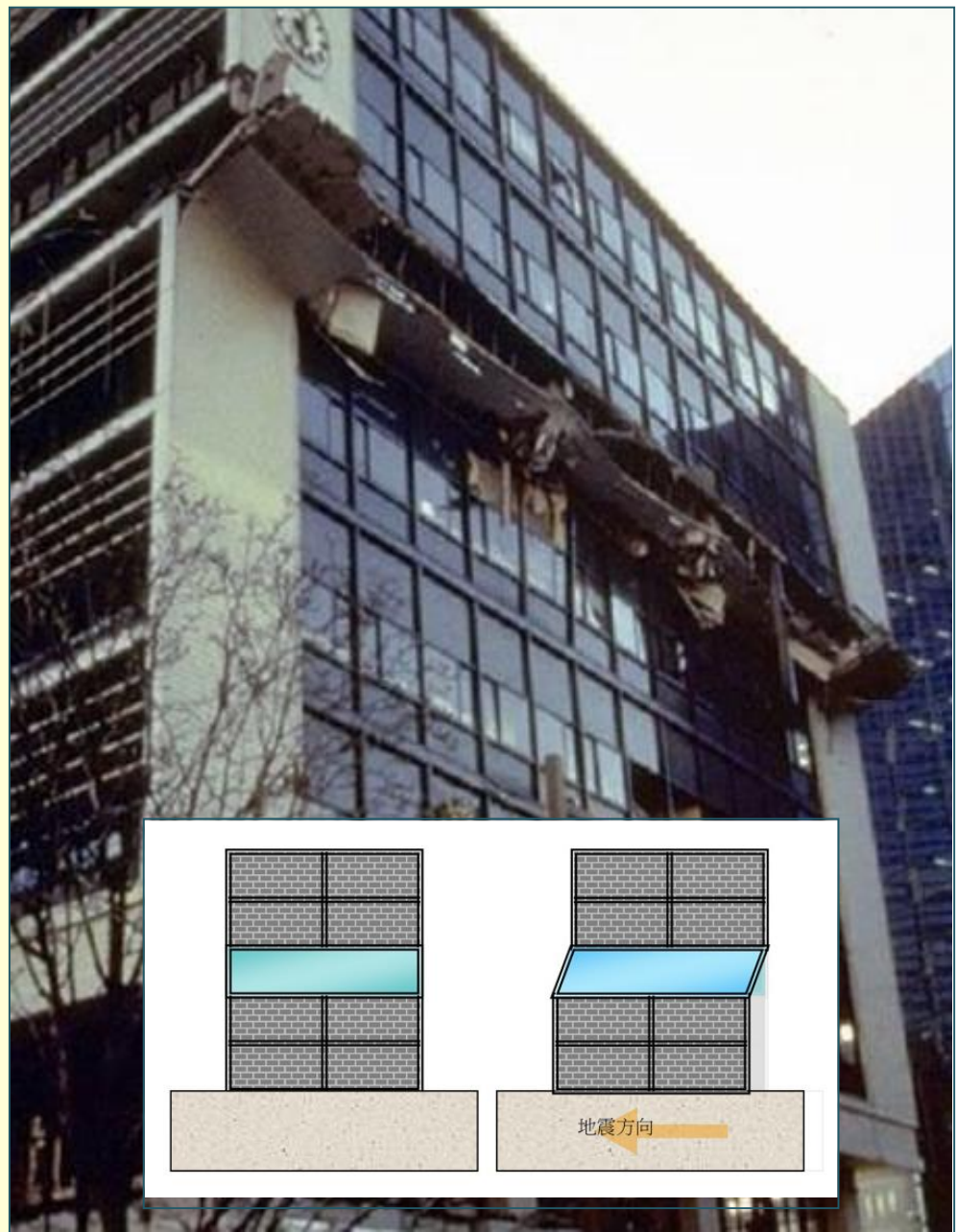


建築物因地震軟弱層破壞瞬間倒塌案例



建築物因地震軟弱層破壞瞬間倒塌案例





全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫

●計畫內容概要

(四)委託國家實驗研究院國家地震工程研究中心進行相關工法之研究，並完成階段性補強工法技術手冊，以供後續推廣運用。另為確保階段性補強品質，應就階段性補強之規劃設計，送請該中心審查，

(五)研擬修正建築法第 77 條之 1，要求經耐震評估後構造安全不符現行規定之建築物，應於一定期限內進行補強或重建。（尚待修法）



階段性補強案例—南化公有零售市場



建築物結構快篩及階段性補強經費補助執行作業要點



階段性補強 A

- 目標：針對軟弱層施作耐震補強措施。
- 利用底層的公共空間進行耐震補強，例如樓梯間、外牆、側邊柱等，降低住戶居住空間的影響。
- 底層耐震補強的工期短，僅需二至三個月，施工期間仍可居住，減少搬遷安置問題。補強經費相對精省。



階段性補強 B

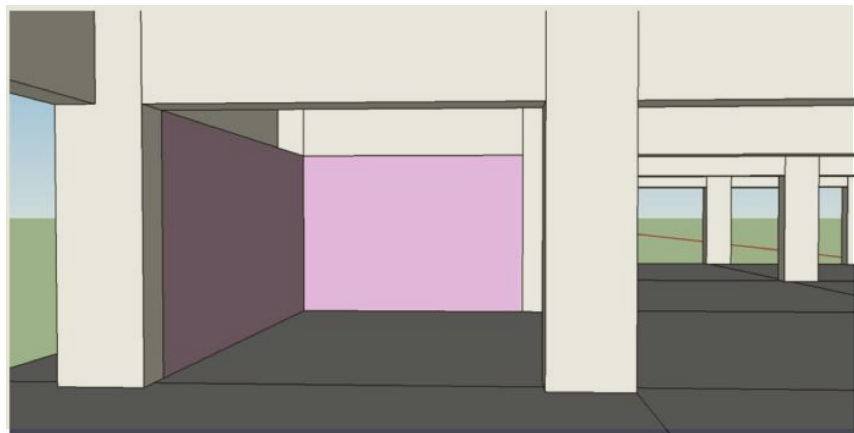
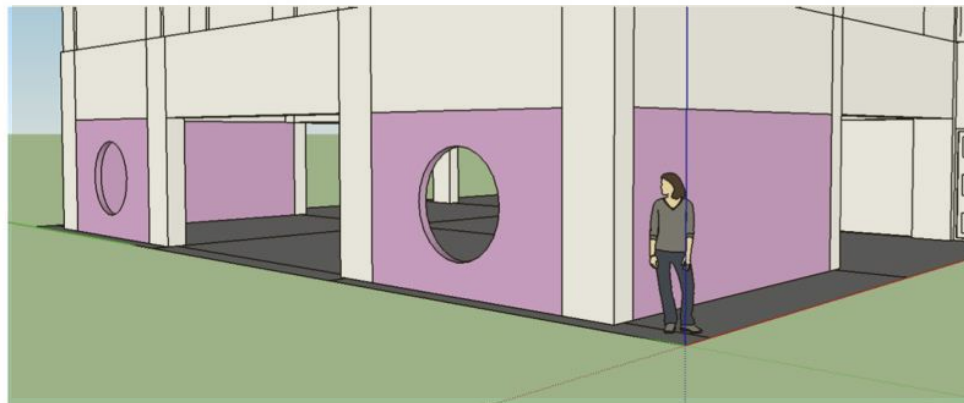
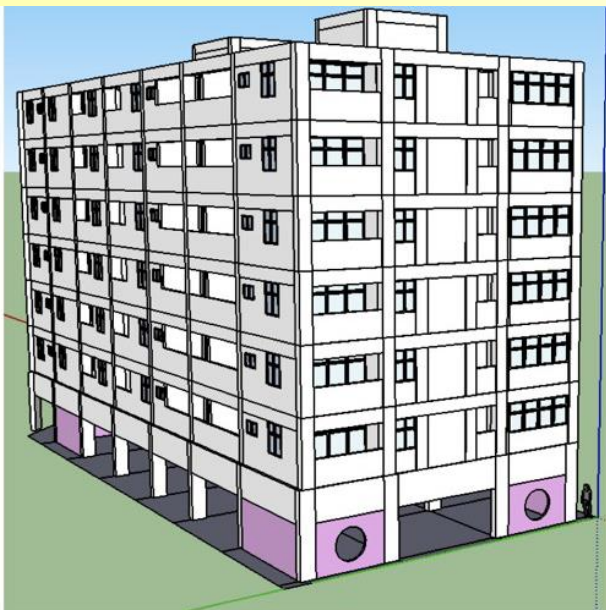
- 目標：不只補救軟弱層，更能達到法規標準耐震力的80%以上。
- 補強範圍較廣，保障更多。
- 補強後整體耐震能力較A方案佳。

建築物結構快篩及階段性補強經費補助執行作業要點

類 型	施作層面積	補助金額及補助比率
階段性補強 A	未滿500m ²	補助上限為新臺幣 300萬元 ，並以不超過總補強費用45%為限。
	500m ² 以上	基本補助上限新臺幣 300萬元 ，以500m ² 為基準，每增加50m ² 部分，補助增加新臺幣10萬元，不足50m ² 者，以50m ² 計算。補助上限不超過新臺幣 450萬元 ，並以不超過總補強費用45%為限。
階段性補強 B	不 限	補助上限為新臺幣 450萬元 ，並以不超過總補強費用45%為限。

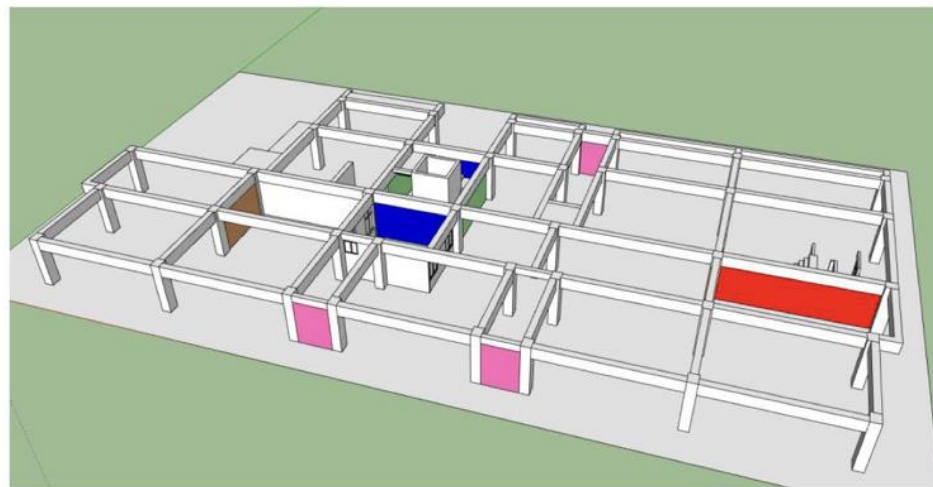
建築物階段性補強 A 案例

資料來源：國家實驗研究院

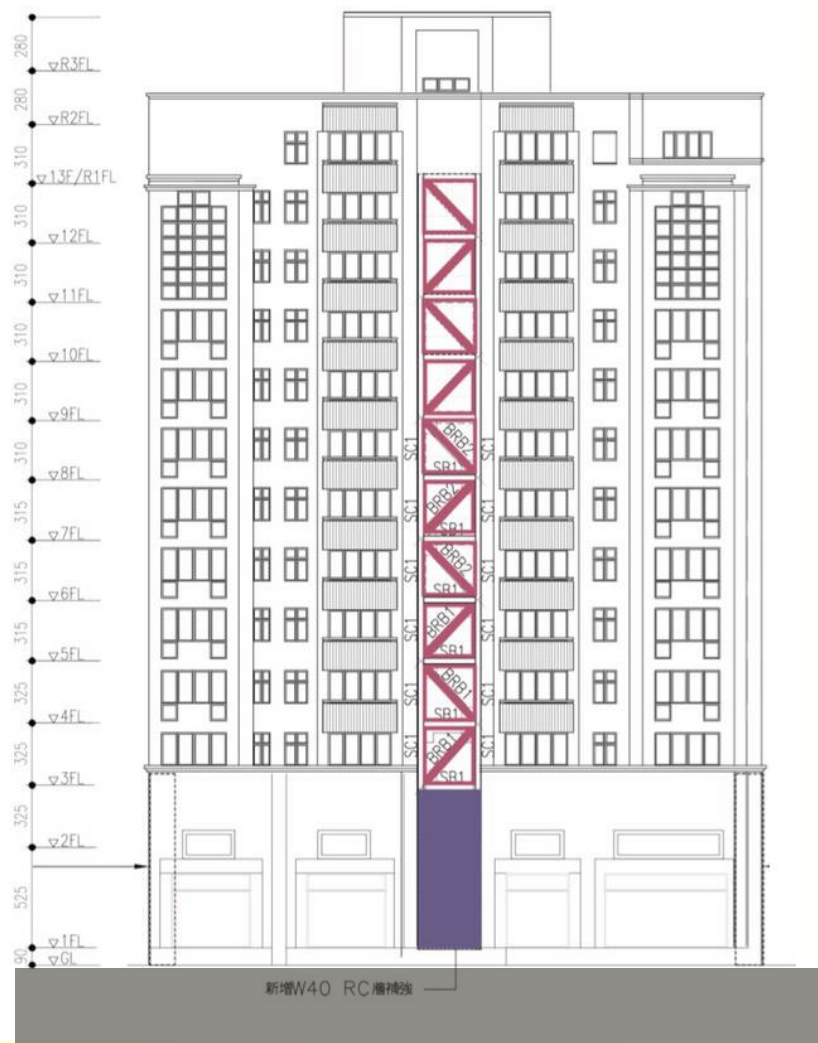


建築物階段性補強 A 案例

資料來源：國家實驗研究院



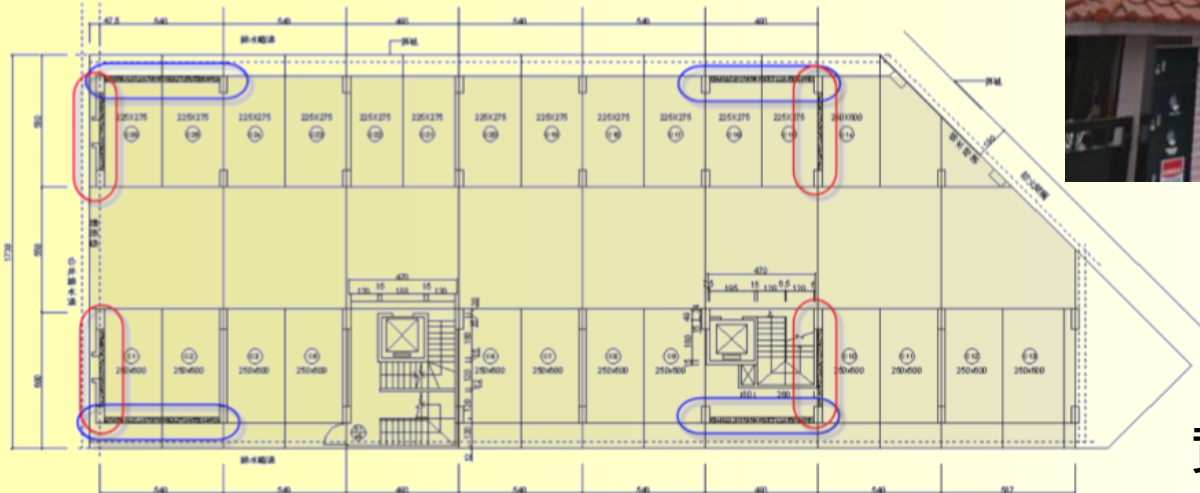
建築物階段性補強 B 案例



資料來源：國家實驗研究院

建築物階段性補強案例

- 地點：花蓮縣（A案）
- 樓層：地上6樓
- 樓地板面積：3218.54 m²
- 補強方案：階段性補強
- 工程預算：153萬0873 元

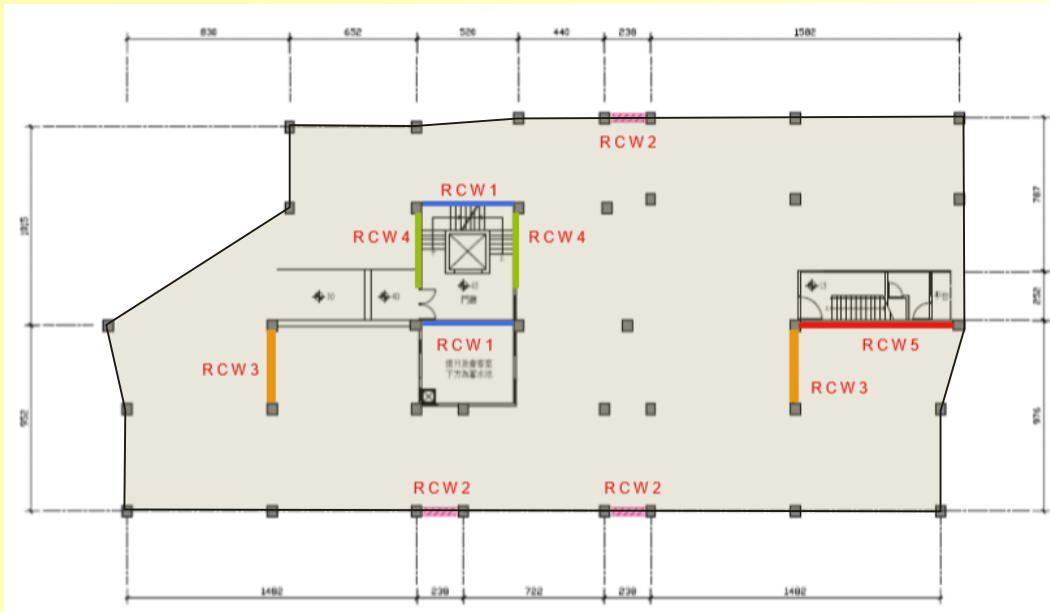


資料來源：國家實驗研究院

建築物階段性補強案例

- 地點：花蓮縣（B案）
- 樓層：地上6樓、地下1樓
- 樓地板面積：4549.52m²
- 補強方案：階段性補強
- 工程預算：255萬2795 元

資料來源：國家實驗研究院



建築物階段性補強案例

- 地點：花蓮縣（C案）
- 樓層：地上6樓
- 樓地板面積：2544.51m²
- 補強方案：整幢完整補強
- 工程預算：6,900,312 元

資料來源：國家實驗研究院



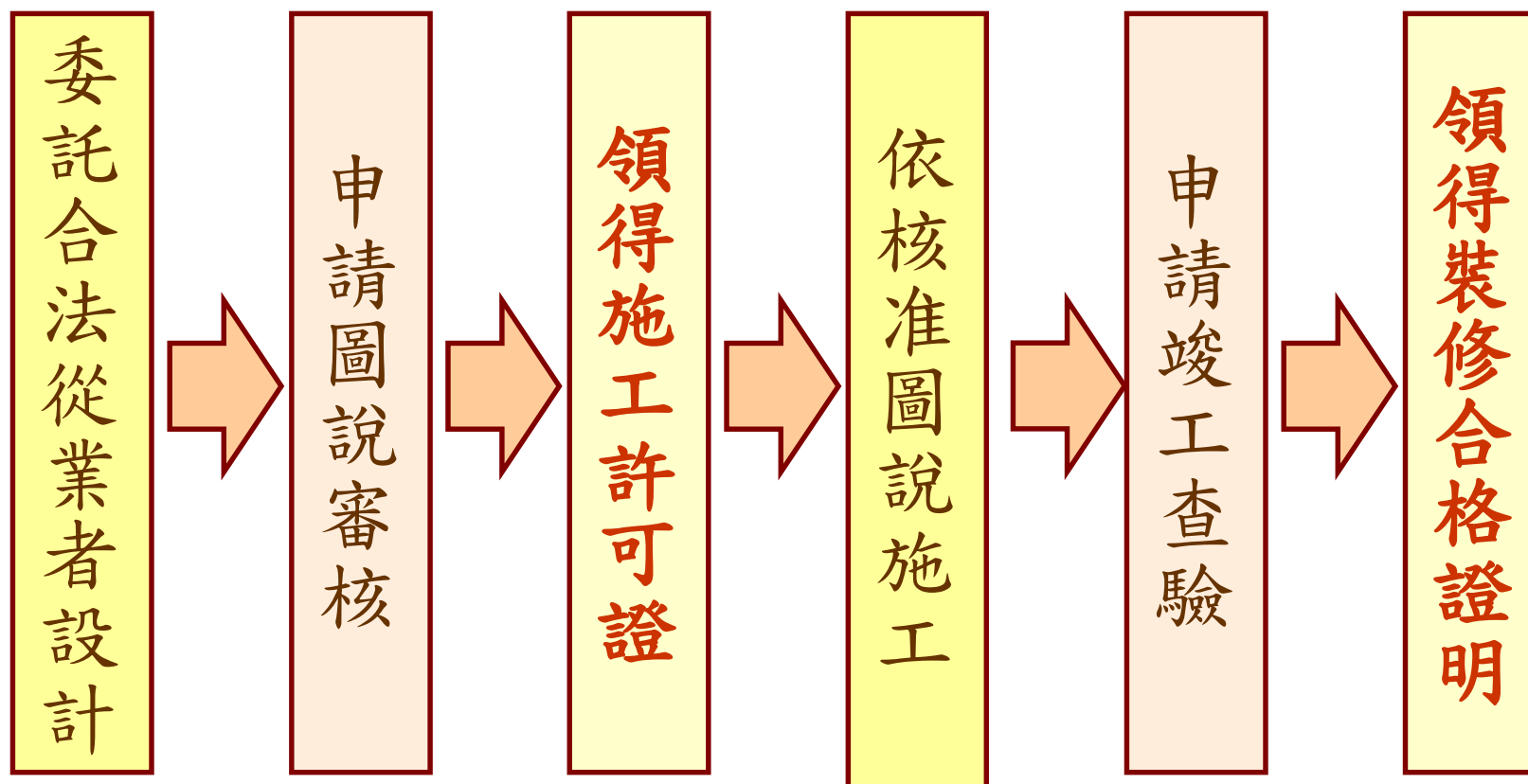
建築物階段性補強案例

資料來源：國家實驗研究院

案例	總樓地板面積 (m ²)	補強樓層	補強樓層面積 (m ²)	總工程 預算(元)	總樓地板面積 單價 (元/m ²)	補強樓層 面積單價 (元/m ²)
A 案	3219	一層	531	1,530,873	476	2,881
B 案	4550	一層	691	2,552,795	561	3,697
C 案	2545	全棟	2,545	6,900,312	2,712	2,712

規約範本－第22條之1
住戶室內裝修之規定

室內裝修審查許可申辦程序



◆規約範本第22條之1 重點

一、住戶如裝修天花板、內部牆面、分間牆變更等，應依「建築物室內裝修管理辦法」規定，委託合法裝修業者設計及施工；且須於取得施工許可文件後，始得施工。

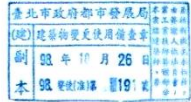
室內裝修施工許可證

本案址建築物室內裝修工程，遵依「建築物室內裝修管理辦法」第19條第2項規定，併同變更使用執照申請室內裝修，其裝修圖說經設計建築師簽證負責，准予施工。結構安全部分，業經建築師檢討符合規定並簽證負責。

施工期間除應遵守公寓大廈住戶規約及區分所有權人會議決議事項外，施工完竣後，應向審查機構或主管建築機關申請竣工查驗，經本處核發「室內裝修合格證明」後，始完成室內裝修申辦程序。施工過程如有涉及違章建築（如陽台外推）、破壞樑柱、施工噪音擾鄰或違反勞工安全衛生等情事，得報請有關單位查處。

臺北市建築管理處

裝修地址	台北市士林區中山北路五段620號1F、2F		
裝修住戶	永豐商業銀行股份有限公司	連絡電話	8161-8888
建築師	林 建築師事務所	連絡電話	2799-3607
施工廠商	室內裝修工程有限公司	連絡電話	2838-0422
施工期間	預定自98年10月26日起至99年1月20日止		

相關業務主管單位連絡電話		建管處核准變更使用備查章
環境保護局 環保專線	2720-6301	
勞動檢查處（第二科）	2596-9998	
建管處（使用管理科）	2725-8387	
建管處（違建查報隊）	2759-5761	

※註：本證應張貼於裝修場所之出入口明顯處，拍照後併同竣工照片申請竣工查驗。

◆規約範本第22條之1 重點

二、住戶於裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處；工程完畢，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明；另在施工期間，為配合環境整潔及使用管理，住戶應向管委會交付「室內裝修工程具結書」。

建築物室內裝修合格證明

合格證明字號：102裝修(使)第 號

申請人

建築物室內裝修地址 基隆路一段 號樓之

建築物室內裝修設計廠商 津成室內裝修工程有限公司

建築物室內裝修施工廠商 津成室內裝修工程有限公司

審查機構 台北市建築師公會

查驗人員

發證機關 臺北市政府都市發展局

局長 **邊泰明**

中華民國 一〇二 年 六 月 廿三 日

註：本合格證明依內政部訂頒建築物室內裝修管理辦法核發。



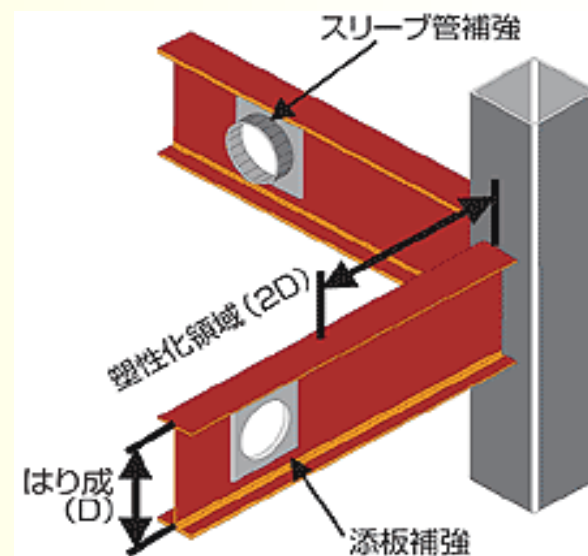








樑身穿孔部位配筋補強案例



鋼骨構造









樑身穿孔，破壞主要構造

RC樑穿孔以鋼板加勁補強案例



◆規約範本第22條之1 重點

三、依據具結書，住戶須承諾自行約束施工廠商，做好安全維護，施工人員也應遵守物料搬運、廢棄物清理、施工作息等規定；如導致共用部分或其他住戶環境污損、管線阻塞、滲漏水等情況，住戶應即時清理修復，並負起損害賠償責任。

具結書

(參見範本)



◆規約範本第22條之1 重點

四、公寓大廈住戶於室內裝修時，應遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。



◆公寓大廈住戶室內裝修管理規定

- ◇向管理委員會報備
- ◇繳交工程保證金
- ◇禁止違建或變更構造
- ◇張貼裝修施工許可證
- ◇裝修施工時間限制
- ◇工程廢棄物處置方式
- ◇建材與工具搬運路線
- ◇裝修多間套房限制
- ◇室內裝修合格證明



公寓大廈外牆面之管理權責

磁磚剝落



◆建築物產權登記之範圍界定方式

公寓大廈管理條例 第56條第3項

公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。



時間

今日白天

今晚至明晨

溫度(°C)

23~31

23~27

天氣

降雨機率

10%

0%



讀者專線 02-26561039

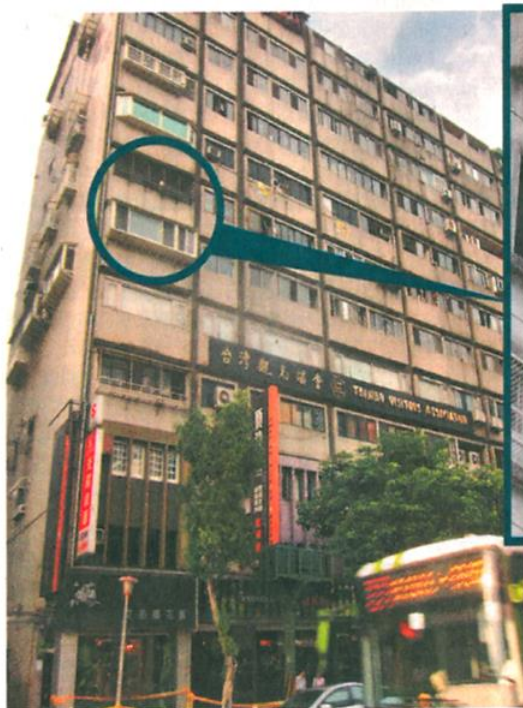
新聞傳真 02-26561035

訂報專線 02-26561058

廣告專線 02-26562828

北市首例 外牆磁磚剝落傷人 屋主罰6萬

里長認為屋主為上班族才購屋一年多就發生憾事 開罰沒道理



←民權東路2段京華大廈5樓及6樓交界處(上圖紅框處)，老舊磁磚剝落砸中女童頭部，6樓住戶遭台北市建管處開罰6萬元罰鍰。

(記者郭安家攝)

依建築法開罰 並要求限期改善
(記者郭安家/台北報導)民眾購買卅年老舊公寓大廈，窗戶外的磁磚沒有翻修，一旦磁磚剝落砸傷人，不僅要賠醫藥費，還會遭台北市建管處開罰六萬元，建管處昨天首開罰單！

台北市議員簡余晏接獲新北市三重區一位單親媽媽陳情，指本月五日帶著九歲女兒至北市民權東路二段五號吃燒烤，卻遭該棟京華大廈五樓頂、六樓底的牆外磚石擊中，女童當場頭顱破裂送至淡水馬偕醫院急救，目前仍在加護病房，建管處也首度針對大樓磚石砸人對屋主開出六萬元罰鍰。

建管處副總工程師邱英哲強調，已確認磚石來自六樓，一般而言，建管處會針對具有管理能力的公寓大廈管理委員會開罰，但此大樓沒管委會，因此依《建築法》第七十七條建物所有權人，使用人應維護建物構造及設備安全，已對住戶開罰六萬元，並要求限期改善，否則可連續開罰。

三十幾年老舊大廈三公尺裂痕惹禍
記者實際走訪京華大廈，大廈約在一九八〇年代開建，大樓西側五樓頂、六樓底清晰可見一道長約三公尺的裂痕，案發一樓的燒烤店前至今仍圍起警方封鎖線。邱英哲說，大樓磁磚剝落與否，要看當初的施工技術，有些工程很隨便，將沙漿摻雜多餘的水，導致黏著的磁磚容易剝落，該大樓住戶可請吊車先敲除危險磁磚，大樓再共同決議翻修外牆。

簡余晏表示，其實屋主也很倒楣，所以對方可能會因不服受罰，導致雙方在民事法庭纏訟，而單親媽媽又屬弱勢無力打官司，需要社團團體幫忙，不管如何對雙方都不是好事。她說，早期民間流傳跳樓壓死燒肉粽的故事，往後民眾恐怕都要抬頭注意大樓磚石，建管處應該思考更積極的辦法。

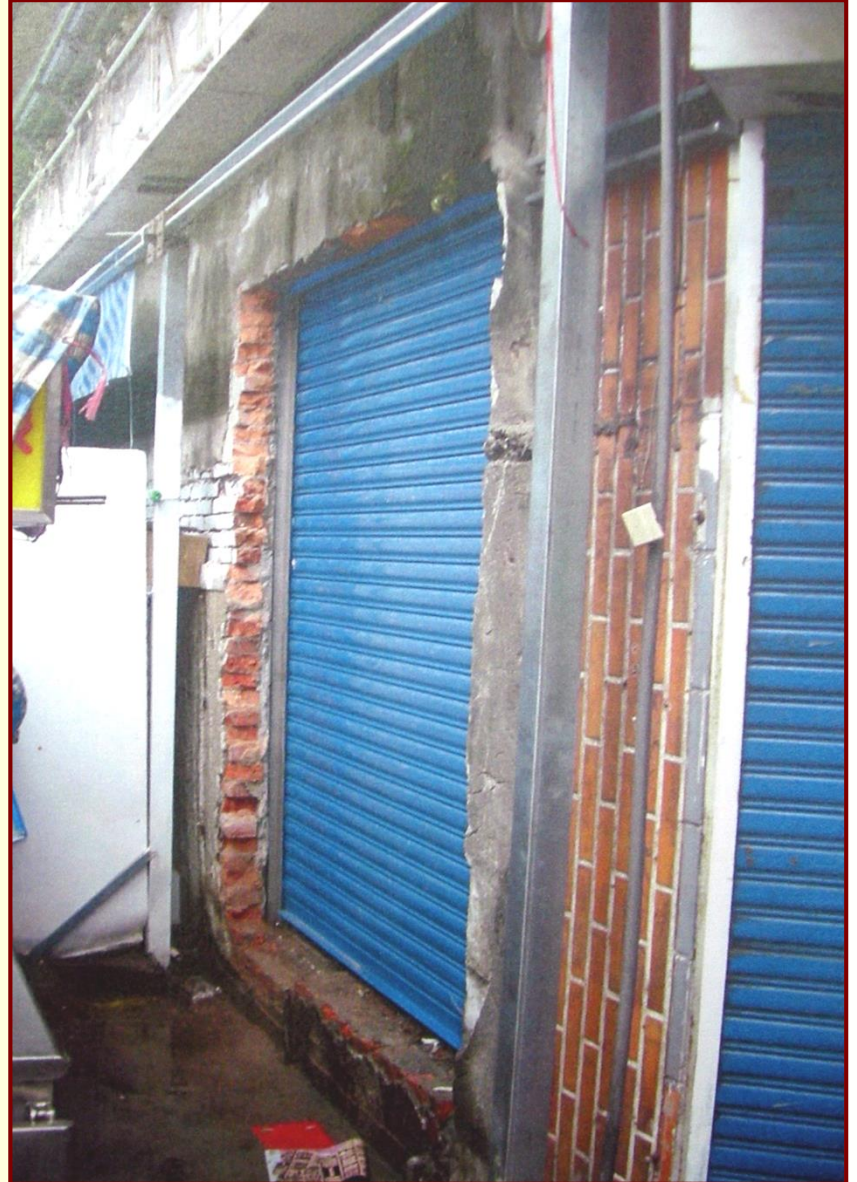
在地新福里里長童勝輝說，建管處開罰實在沒道理，該屋主為上班族，才購屋一年多就發生憾事，其實也很無辜，該屋主本來想去醫院探視女童，但他顧及家屬情緒已勸住戶先別探視；他話鋒一轉批評，建管處沒有精確核對究竟是哪一層樓掉下的磚石就開罰，建管處應協助大樓根除改善。

簡余晏批評，台北市都市更新處有老屋拉皮計畫，但過去最被人詬病，往往只針對精華區、高級大樓進行拉皮，許多真正有需求的大樓卻沒得到幫助，這也代表老屋拉皮政策徹底破功。

◆ 周圍上下外牆使用之限制

公寓大廈管理條例 第8條第1項

公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。



🏠 首頁 > 建管業務綜合查詢 > 宣導專區 > 建物外牆安全 > 外牆申報專區
> 外牆申報相關法規

外牆申報相關法規



...

公告本市商業區地面11層以上且自核發使用執照之日起算滿30年之建築物，應自即日起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，並於民國115年12月31日前向本局完成申報

臺北市政府都市發展局 公告

發文日期：中華民國112年6月27日

發文字號：北市都建字第1126129955號

主旨：公告本市商業區地面11層以上且自核發使用執照之日起算滿30年之建築物，應自即日起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，並於民國115年12月31日前向本局完成申報。

依據：依臺北市建築管理自治條例第31條之1及臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法辦理。

公告事項：

- 一、公告本市商業區地面11層以上且自核發使用執照之日起算滿 30年之建築物，應自即日起至民國115年12月31日辦理建築物外牆安全診斷檢查及完成申報；逾期未完成前開檢查及申報者將依法查處。
- 二、廢止臺北市建築管理工程處網站公告之「臺北市建築物外牆安全診斷檢查申報之建築物分期分類申報時程表」

外牆診斷檢查及申報

臺北市建築管理自治條例
增訂第31-1條
(108年2月22日修正)



臺北市建築物外牆安全診
斷檢查及**申報辦法**
(109年2月4日發布)



臺北市建築物外牆安
全診斷檢查及**申報之
機構與人員管理要點**
(109年2月25日生效)



臺北市建築物外牆安
全診斷檢查及**申報補
助作業要點**
(109年3月12日生效)



臺北市建築物外牆安
全診斷檢查**申報作業
須知**
(109年3月31日生效)

外牆診斷檢查及申報

• 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。



資料來源：1090702外牆剝落查處簡報(楊雅婷)

北市於4月起落實外牆安全診斷檢查申報制度上路執行

發布機關：臺北市建築管理工程處使用科

臺北市建築管理工程處新聞稿

發稿單位：建築管理工程處

發稿日期：109年4月8日

聯絡人：洪德豪副總工程司

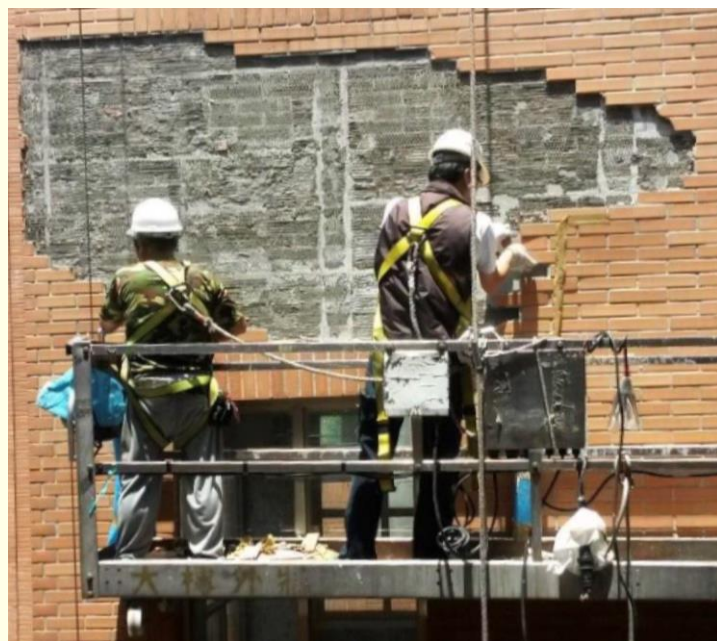
聯絡電話：1999轉8353

北市於4月起落實外牆安全診斷檢查申報制度上路執行

臺北市地狹人稠高樓密佈，屢有發生外牆飾面剝落造成人員傷亡意外事件，臺北市府於年初密集發布「臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法」、「臺北市建築物外牆安全診斷檢查申報作業須知」、「臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報之機構與人員管理要點」、且為提高民眾申報意願，訂定「臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報補助作業要點」，於109年4月起實施外牆安全診斷檢查申報制度，藉此加強建物外牆安全，為市民打造城市之安全環境。

該辦法係針對地面11層以上之建築物，其申報頻率分別為滿15年以上及30年以上之建築物，每3年及6年申報1次，建管處將針對過去評定外牆具有潛在危險疑慮之建築物為優先申報對象。後續由建築物所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人委託專業診斷檢查機構或專業診斷人員進行申報，估計約3,000棟建築物需進行申報。屆期末辦理者，將對申報人開罰。

建管處處長張明森表示，目前辦理申辦之培訓機構於3月、4月密集開課，近期將培訓近百位外牆安全專業診斷人員，並將名單公告於建管處網站上，以提供市民辦理申報時委託專業人員之參考。如對於申報有需要，可洽臺北市建築管理工程處使用科櫃台，聯絡電話：2725-8412外牆小組；或逕至建管處網頁：<http://dba.gov.taipei>，建物外牆安全專區中查詢申報相關規定及申請表格。



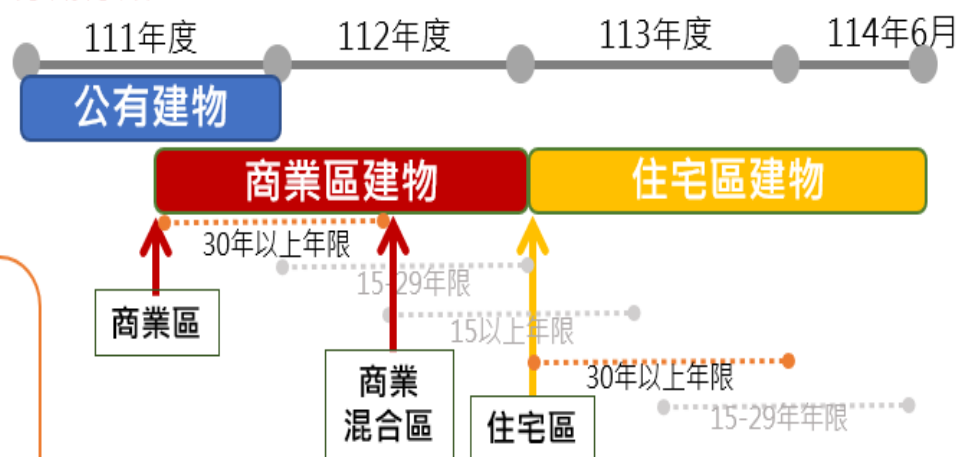
壹、建築物外牆安全診斷申報制度法令依據及執行成效

109年度**首創**申報制度(修正自治條例31-1條)

→111年度1月起**優先**推動**公有建築物**辦理申報

→111年度7月起以**分區分類**推動**私有建築物**申報

分期分類



商業區應申報建物總和

913棟

已解列/年限重新起算/已展延

31/17/1棟

已申報

50棟

未辦理

814棟

公有應申報建物總和

87棟

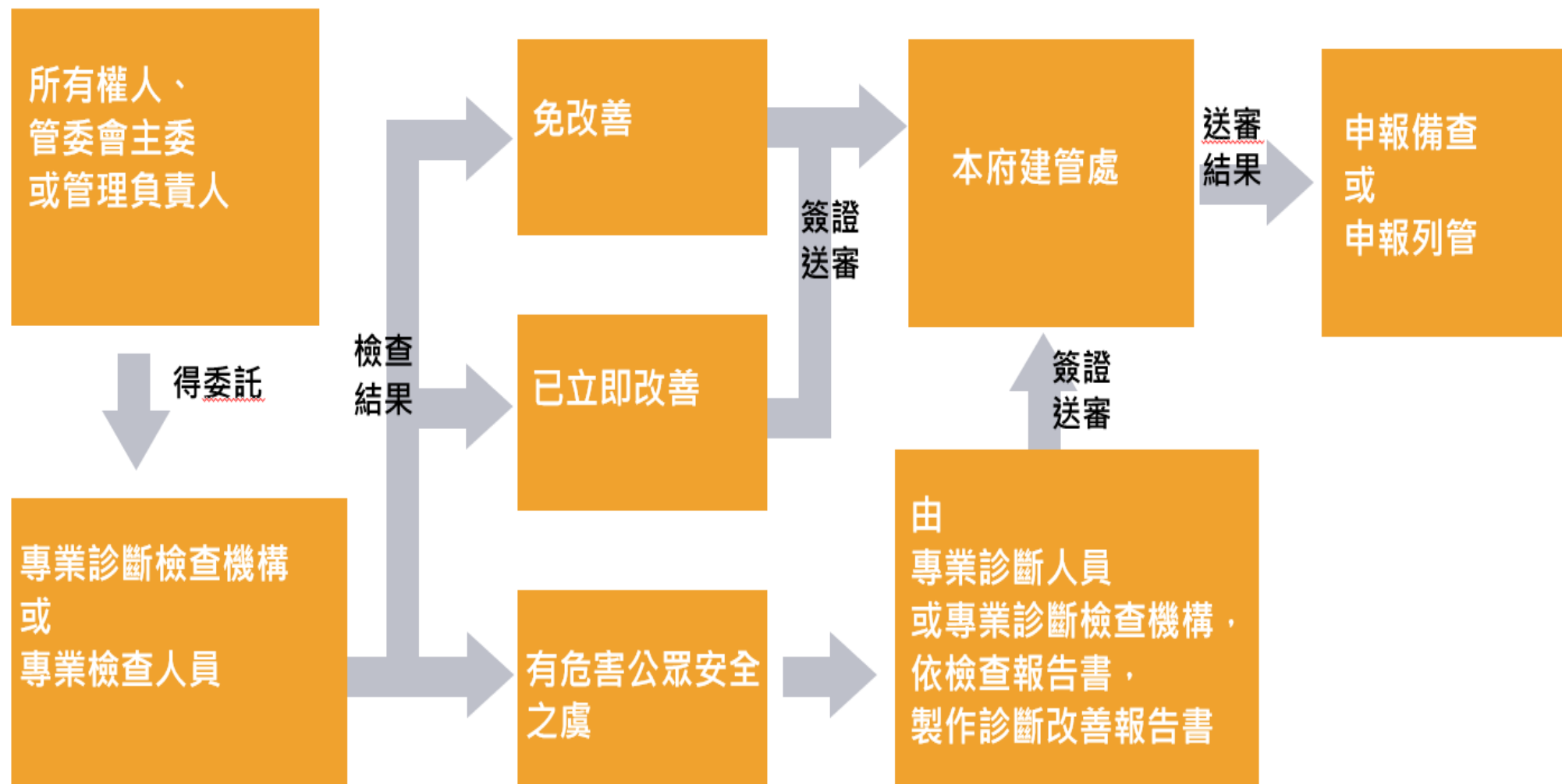
已申報/已展延

75/12棟

*已解列(免申報)：外牆材質免申報。

*年限重新起算：領得變使、危老重建掛件、都更拆照、公告海砂屋函文。

貳、本市建築物外牆申報行政流程



參、建議解決方案



自主申報，暫不裁罰(所有權人、管委會管理負責人)

強制申報(商業區)，逾期裁罰

商業區建物 (913棟)

商業混合區建物 (437棟)

1

加強宣導機制(112年起)：

1. 112年度上半年預計舉辦2場說明會，下半年預計舉辦3場說明會，本年度共計5場。
2. 113年度預計增至10場，加強民眾對於外牆申報的概念，並另協助推動都更方案。

2

建築師公會派員勘檢(113年起)：

1. 現場勘查以篩選出免申報建物、資料蒐集以篩選出已辦變使建物。
2. 預估實際應申報建物可減少原清冊1/3。

3

協助推動危老重建、都更方案(112年起)：

1. 協助推動都更「套餐A」(補助高達1200萬元)。
2. 協助推動7599計畫、都更五箭方案。

4

加強輔導成立管理委員會機制(113年12月31日前)：

1. 已成立管委會之公寓大廈提供共用部分修繕補助。
2. 借助委外團體及結合危老重建(都更)推動師，並給予推動獎勵。

5

放寬分期分類期程(112年起)：

1. 以商業區及商業混合區為主要申報標的，住宅區及其他使用分區另行公告實施(暫緩執行)。
2. 以三年自主申報、一年強制申報方式進行，三年以該期應申報建物為主要輔導對象。
3. 產有是方一結見謝內好市更子史小局間樂。

目前執行問題

1 檢查機構數量不足：

目前15年以上11層以上商業區之建物應於112年12月31日前完成棟數約1640棟，目前25家機構無法負荷量能。

2 期程短暫難以完成，且雜亂：

全市約4680棟申報，需於2年半(至114年6月30日)完成是一艱鉅工程；參考營建署委託報告，鄰近國家之申報頻率及要件，日本僅針對大型建物(如：醫院、電影院等)。

3 補助金額門檻難以申請最高補助，影響申報意願：

目前申報補助最高為8萬8000元，目前申請最高僅為7萬8000元。

建議修正方案

增加檢查機構/人員數量：

1. 現行檢查機構2名技師/建築師，修正為1名，俾使技師 / 建築師事務所可直接承攬檢查業務。
2. 持續擴充及培訓外牆專業診斷及檢查人員

調整合理申報計畫：

1. 修正分期分類計畫 (由屋齡30年以上，越高層越先推動)。
2. 將申報頻率從每6年(屋齡30年以下)及每3年(屋齡30年以上)一致修改為每10年申報。
3. 將申報標的由屋齡15年/30年，一致修改為屋齡30年以上申報(減至約為1840棟)。

修正「臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法」

修正補助額度：

修正「補助費用額度」，讓社區民眾看得到吃得到。

修正「臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報補助作業要點」₁₄

臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報補助作業要點

- 一、臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發局）為執行建築物外牆安全診斷檢查及申報，辦理臺北市建築物外牆安全診斷檢查補助（以下簡稱本補助）事宜，特訂定本要點。
- 二、本要點之補助對象為辦理臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報之申報人。
- 三、本補助之補助種類及補助額度如下：
 - （一）外牆安全診斷補助費
每棟建築物補助外牆安全診斷費用新臺幣八千元整。
 - （二）外牆安全檢查補助費
採實支實付，補助標準如附表一所示，費用依建築物申請之樓層數及面臨道路水平投影寬度，分別按附表一所列之金額為補助上限。
- 四、本補助應由申報人提具下列文件向都發局所屬臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）申請：
 - （一）臺北市建築物外牆安全診斷檢查補助申請書（附件1）。
 - （二）臺北市建築物外牆安全申報結果通知書影本。
 - （三）建管處領據（附件2）。
 - （四）申報人申請撥付之金融機構帳戶封面影本。
 - （五）開立予申請人之統一發票正本或收據正本及詳列作業項目之計價單。
 - （六）其他都發局規定應備文件。
- 五、本補助所需經費由建管處預算支應，受理申請案件並依建管處收件時間排序。公有建築物不予受理申請；若經費用罄者，即停止受理申請。
- 六、本要點受理補助期間，另由都發局公告之。

本市建築物外牆申報、修繕相關費用及預估統計

截至111年11月30日

公有建築物 應申報 87棟

申報	每平方公尺 平均申報單價	75 元/m ²
	平均申報面積	1萬0,066 m ²
	平均每棟 申報金額	75萬4,950 元
修繕	平均每棟費用	528萬2,631 元

私有建築物 應申報 4593棟

申報 (59棟)	每平方公尺 平均申報單價	101 元/m ²	政府補助	
	平均申報面積	2,047 m ²		
	預估每棟 申報金額	20萬6,747 元	申報最高 每棟費用	8萬元
修繕	平均每棟費用	132萬9,408元	最高 總費用	3億6,744 萬元
			修繕最高 每棟費用	10萬元
			最高 總費用	4億5,930 萬元

公寓大廈外牆 飾面剝落修繕/診斷檢查補助

外牆飾面剝落修繕補助

◆外牆剝落案件勘檢暨輔導修繕：

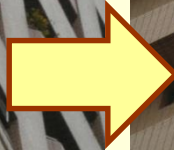
為減免發生大樓外牆飾面剝落、附掛物鬆脫等事件，本局已自103年起辦理「臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」。並委託臺北市建築師公會辦理勘檢，並進行建築物所有權人（管理委員會）輔導修繕工作。

外牆飾面剝落修繕補助

◆執行依據：

加速大樓外牆修繕作業，
市府特別核撥第二預備金
3000萬元補助修繕經費，
並訂定「臺北市外牆飾面
剝落申請修繕及補助費用
作業要點」，將自8月5日
起開始受理申請。





磁磚剝落



◆建築物產權登記之範圍界定方式

公寓大廈管理條例 第56條第3項

公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：

- 一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。
- 二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。
- 三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。

時間
今日白天
今晚至明晨

溫度(°C)

23~31

23~27

天氣

降雨機率

10%

0%



讀者專線 02-26561039

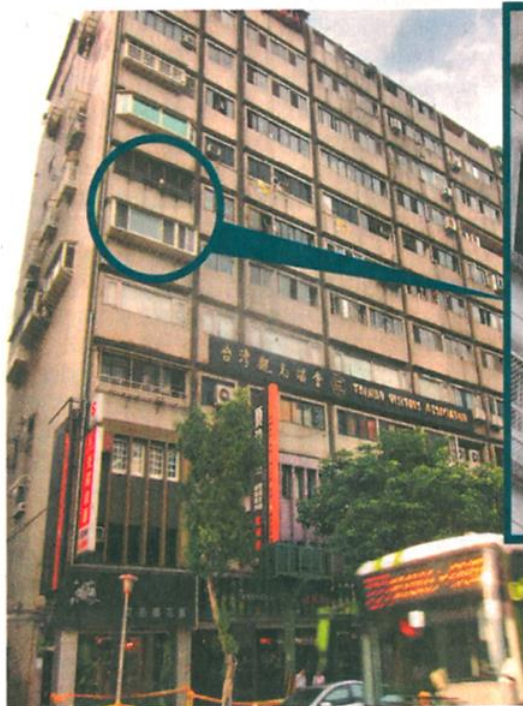
新聞傳真 02-26561035

訂報專線 02-26561058

廣告專線 02-26562828

北市首例 外牆磁磚剝落傷人 屋主罰6萬

里長認為屋主為上班族才購屋一年多就發生憾事 開罰沒道理



←民權東路2段京華大廈5樓及6樓交界處(上圖紅框處)，老舊磁磚剝落砸中女童頭部，6樓住戶遭台北市建管處開罰6萬元罰鍰。

(記者郭安家攝)

依建築法開罰 並要求限期改善
(記者郭安家/台北報導)民眾購買卅年老舊公寓大廈，窗戶外的磁磚沒有翻修，一旦磁磚剝落砸傷人，不僅要賠醫藥費，還會遭台北市建管處開罰六萬元，建管處昨天首開罰單！

九歲女童頭顱破裂 仍在加護病房
台北市議員簡余晏接獲新北市三重區一位單親媽媽陳情，指本月五日帶著九歲女兒至北市民權東路二段五號吃燒烤，卻遭該棟京華大廈五樓頂、六樓底的牆外磚石擊中，女童當場頭顱破裂送至淡水馬偕醫院急救，目前仍在加護病房，建管處也首度針對大樓磚石墜人對屋主開出六萬元罰鍰。

三十幾年老舊大廈 三公尺裂痕惹禍

記者實際走訪京華大廈，大廈約在一九八〇年代興建，大樓西側五樓頂、六樓底清晰可見一道長約三公尺的裂痕，案發一樓的燒烤店前至今仍圍起警方封鎖線。邱英哲說，大樓磁磚剝落與否，要看當初的施工技術，有些工程很隨便，將沙漿摻雜多餘的水，導致黏著的磁磚容易剝落，該大樓住戶可請吊車先敲除危險磁磚，大樓再共同決議翻修外牆。

簡余晏表示，其實屋主也很倒楣，所以對方可能會因不服受罰，導致雙方在民事法庭纏訟，而單親媽媽又屬弱勢無力打官司，需要社團團體幫忙，不管如何對雙方都不是好事。她說，早期民間流傳跳樓壓死燒肉粽的故事，往後民眾恐怕都要抬頭注意大樓磚石，建管處應該思考更積極的辦法。

在地新福里里長童勝輝說，建管處開罰實在沒道理，該屋主為上班族，才購屋一年多就發生憾事，其實也很無辜，該屋主本來想去醫院探視女童，但他顧及家屬情緒已勸住戶先別探視；他話鋒一轉批評，建管處沒有精確核對究竟是哪一層樓掉下的磚石就開罰，建管處應協助大樓根除改善。

簡余晏批評，台北市都市更新處有老屋拉皮計畫，但過去最被人詬病，往往只針對精華區、高級大樓進行拉皮，許多真正有需求的大樓卻沒得到幫助，這也代表老屋拉皮政策徹底破功。

◆ 周圍上下外牆使用之限制

公寓大廈管理條例 第8條第1項

公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。

管委會告住戶 禁換門窗樣式

事後加條文 沒收3萬保證金

【吳苡辰／台北報導】住戶與管委會間的糾紛層出不窮，台北市中正區「水源麗景」住戶黃小姐指裝潢時更換門窗款式，遭管委會以違反社區規定為由，扣押裝潢保證金3萬元，雙方各執一詞互不退讓，連台北市建管處都說社區規約未向主管機關「備查」而無法介入，未來只能與訟解決。

黃小姐說，去年年中裝潢時，社區的「裝潢施工管理辦法」規定「不得改變鋁窗外型與玻璃顏色」，但社區規約未明定「不得變更窗戶」，豈料更換後遭管委會認定違規，裝潢保證金遭扣押。

黃小姐向管委會主張社區「子法已逾越母法」，但管委會十分堅持，更在去年年底的區分

所有權人會議決議中，增訂社區規約「不得改變門窗外型與玻璃顏色」。

「復原就還錢」

該社區管委會表示，黃小姐裝潢時的「裝潢施工管理辦法」與其簽下的裝潢承諾書都有載明不得變更窗戶，黃小姐回復原狀即退還保證金。

但黃小姐認為管委會

沒道理扣押，向管委會寄發存證信函，要求返還保證金；不到一周，社區管委會便決定提告。去年底列為被告的就有4戶。

已損住戶權益

中信房屋法務專員白宗益表示，若社區規約本來就沒規定禁變窗戶，就不能將「裝潢施工管理辦法」視為規約的補充規定；且「裝潢施工管理辦法」應限制施工時間等相關事項，若限制禁變窗戶，已影響住戶權益，建議住戶向法院主張社區對禁變窗戶規定無效。

21世紀不動產法務經理邱創智指出，依法律不溯及既往原則，管委會不得以增訂後的社區規約約束住戶；而依《公寓大廈

管理條例》第8條規定，社區規定禁變窗戶限制，應於規約載明或經區分所有權人會議決議，並向主管機關備查，當住戶違反該規定，管委會才可強制回復原狀。

簽約前應謹慎

26歲的小哈認為，多數管委會不熟悉法條，導致爭議頻傳，政府應多加宣導，但住戶簽承諾書時便知禁變窗戶規定，若覺不合理，事前應問清楚。

北市建管處表示，若僅規約載明或經區分所有權人會議決議，卻未向主管機關備查，雖住戶仍受規約拘束，但發生爭議時，主管機關無法介入協調，建議社區規約或決議應主動備查。

改裝後



■「水源麗景」社區住戶更改大門造型與開門方式，遭管委會扣押3萬元保證金。
范厚民攝

改裝前

■未變更前的大門規劃為拉門，無法向前推開。圖非住戶住家。

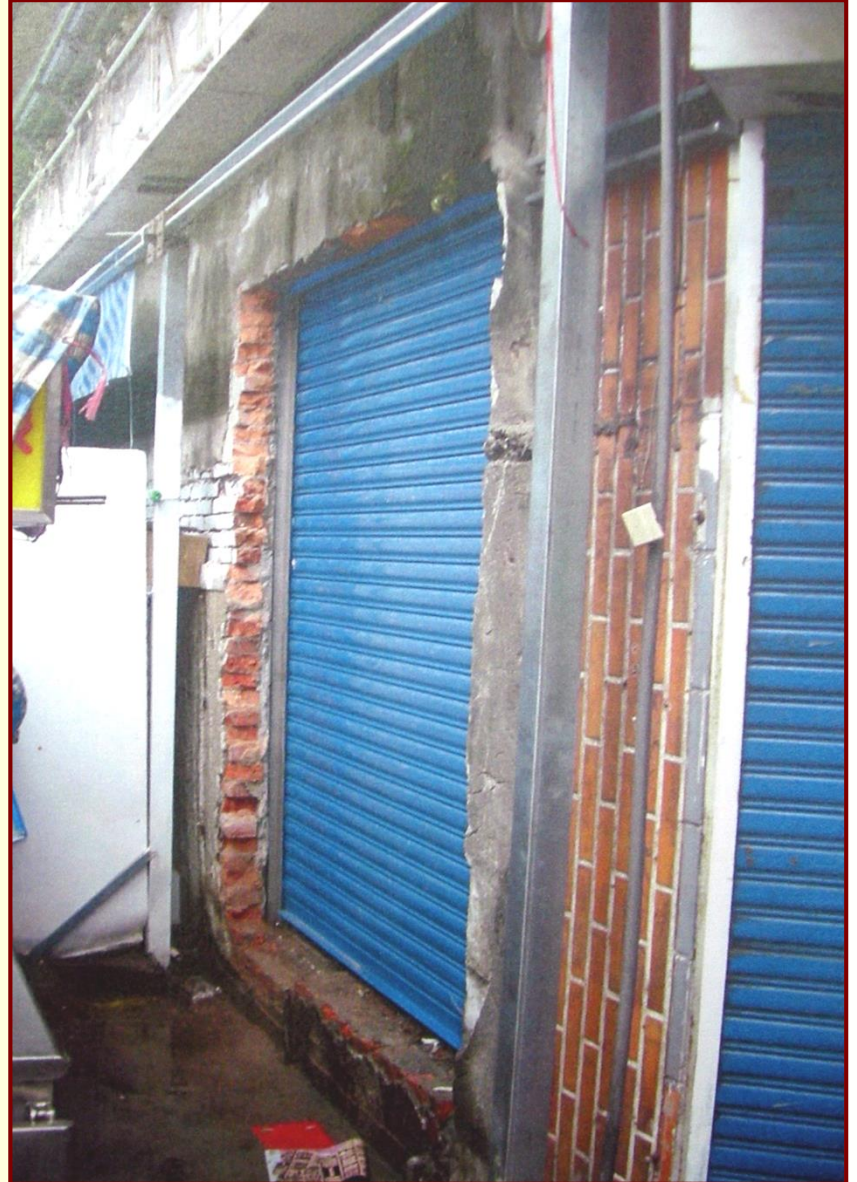
住戶變更窗戶與保證金被扣押爭議

資料來源：《蘋果》採訪整理

爭議點	專家看法
●管委會認為裝潢施工承諾書，已載明不得變更窗戶，且住戶裝潢前也已簽名，扣押3萬元保證金	●裝潢施工承諾書應規定裝潢施工時間等施工注意事項，而非限制住戶變更窗戶權益，可向法院主張該規定無效
●裝潢施工管理辦法規定不得變更窗戶，但社區規約卻未明定時，是否具約束力	●若裝潢施工管理辦法未經區分所有權人會議決議，並逾越社區規約規定，應視為無效
●事後社區規約已增訂「不得改變窗戶外形與玻璃顏色」，是否可溯及既往	●社區規約與區分所有權人會議決議內容不可溯及既往

謝謝爆料 讓《蘋果》無所不在 勁爆威力

蘋果24小時爆料專線：0809-012555





外牆飾面剝落修繕補助

◆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、附掛物鬆脫等事件，本局刻正辦理「臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」。目前已列管1116件外牆剝落通報案件，建管處已委託臺北市建築師公會辦理勘檢，並進行建築物所有權人（管理委員會）輔導修繕工作，計畫每月至少執行300件。

外牆飾面剝落修繕補助

◆執行依據：

加速大樓外牆修繕作業，
市府特別核撥第二預備金
3000萬元補助修繕經費，
並訂定「臺北市外牆飾面
剝落申請修繕及補助費用
作業要點」，將自8月5日
起開始受理申請。



外牆飾面剝落修繕補助

- ◆ **補助對象：**係以屋齡達10年以上的合法私有建築物，且面臨道路或無遮簷人行道之外牆飾面剝落影響公共安全者為限（剝落位置非面臨道路或無遮簷人行道者不予補助）。
- ◆ **補助項目與額度：**分為「吊車費」及「外牆飾面施作費」兩項費用，採實支實付，每案外牆面施作補助最多以4萬元為限，另考量樓房施工，也提供吊車費補助，五樓以下補助1萬元；六樓以上補助2萬元。

項 目	說 明
補助對象	屋齡達 10 年以上之合法私有建築物，面臨道路或無遮簷人行道之外牆飾面剝落影響公共安全者為限（剝落位置非面臨道路或無遮簷人行道者不予補助）。
補助項目	分為「吊車費」及「外牆飾面施作費」兩項費用
補助費用	採實支實付，每案補助以新臺幣 4 萬元為上限。 1、吊車費：五樓以下補助 1 萬元；六樓以上補助 2 萬元。 2、外牆飾面施作費：補助單價 2000 元/m ² ，基本補助 5000 元
申請人	公寓大廈管理委員會主任委員或管理負責人，未成立管理組織者，得推派區分所有權人 1 人代表，整棟申請。
申請期間	自 103 年 8 月 5 日起受理申請，經書面審查核准後應立即進行修繕，限於 1 個月內完工並申請補助。
限制條件	施作時應以該棟建築物面臨道路之外牆剝落飾面全面檢視，不得為特定或局部之修繕。另單一所有權人或已重新申請建造執照者，亦不予補助。
受理單位	建管處營建科，服務專線：1999 轉 8404（楊智文、張智勝）
資訊查詢	臺北市建築管理工程處網站（ http://www.dba.tcg.gov.tw/ ）／宣導專區／外牆安全專區。

相關檔案

建築物乾掛式貼著飾面材外牆飾材竣工報告書  pdf(93.05 KB)

建築物帷幕牆系統竣工報告書  pdf(91.92 KB)

建築物濕式貼著飾面材外牆飾材竣工報告書  pdf(65.49 KB)

起造人名冊 (三)  pdf(61.14 KB) |  odt(60.93 KB)

起造人名冊 (四)  pdf(67.01 KB) |  odt(59.66 KB)

承造人名冊  pdf(66.69 KB) |  odt(65.48 KB)

監造人名冊  pdf(65.24 KB) |  odt(66.08 KB)

地號表  pdf(56.04 KB) |  odt(61.42 KB)

建築物概要表  pdf(59.03 KB) |  odt(61.59 KB)

門牌地址清冊  pdf(53.71 KB) |  odt(59.10 KB)

注意事項附表  pdf(172.77 KB)

基地綠化設施明細表  pdf(70.67 KB) |  odt(61.81 KB)

安全觀測系統資料紀錄表  pdf(83.95 KB) |  odt(18.78 KB)

使用執照審查表  pdf(78.80 KB) |  odt(62.83 KB)

乾掛式

建築物乾掛式貼著飾面材外牆飾材竣工報告書 (申報竣工勘驗檢附)

一. 檢附文件(請依序檢視勾選):

- ☐ 已檢附
- 建築物外牆飾材材料出廠證明、品質證明、保固及
驗收文件
- ☐ 已檢附
- 建築物外牆飾材附件出廠證明、品質證明、保固及
驗收文件
- (上開證明均需符合 CNS 等國家標準規範、產品測試報告、
物理性能報告、化學性能報告、廠商型錄、廠商資格、購買
數量及照片)
- ☐ 已檢附
- 施工前、中、後記錄照片
- ☐ 已檢附
- 建築物外牆飾材基本資料併於公寓大廈草約中
(含竣工圖說、維護材料廠商)
- ☐ 已檢附
- 建築物外牆抽測檢查結果報告書，內容如下：

1. 均依現場抽測執行計畫書執行(含品管紀錄)

2. 建築物基本資料

3. 委託檢查者資料

4. 檢查單位資料

5. 位置標示圖

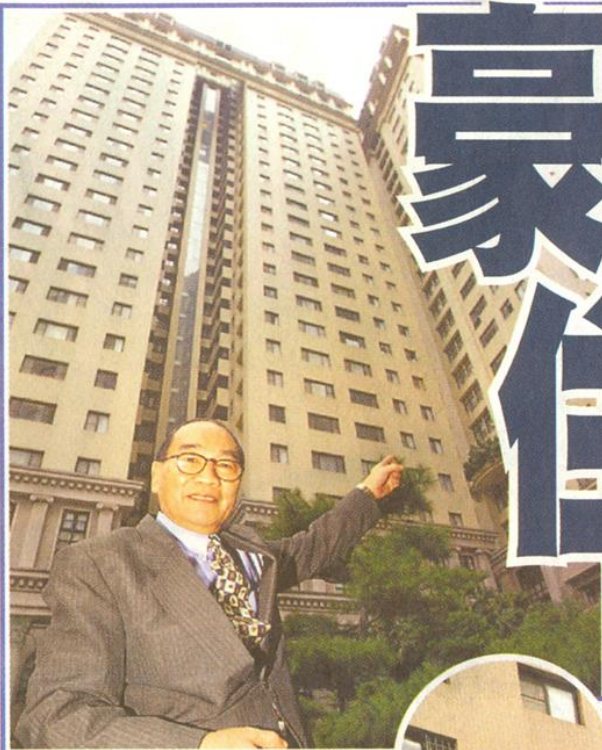
6. 檢查結果分析

二. 本案現場施工過程均符合工程會訂定之施工規範。

公寓大廈外牆面兒童防墜設施

豪宅擅裝鐵窗 住戶違約要拆

「只為保護孩子 對司法很失望」



■上河圖社區管委會副主委范孝慈指著大樓說，裝鐵窗住戶（圓圖）都已同意拆除，僅剩兩家因出國等因素暫緩拆除。朱有平攝



■住戶表示，窗戶與地板只有八十公分高，易有危險。余思維攝

改大廈顏色可罰20萬

根據去年底修正公布的《公寓大廈管理條例》第8條規定，住戶不得擅自變更大廈構造、顏色、使用目的、設置廣告物等；違者可由直轄市、縣（市）主管機關處以四萬至二十萬元罰鍰。

律師蔡茂松表示，住戶必須遵守大樓管委會規定；若無管委會，如曾集體決議，住戶也須遵守。

契約風波

「陳力文、余思維／台北報導」台北縣新店市豪宅上河圖社區，有七名住戶為了孩童安全考量，在住處裝設鐵窗，卻被社區管理委員會認定違反買賣契約，台北地方法院日前判決住戶須拆除鐵窗，恢復整體房屋外觀。

被告的住戶都住在二十樓以上，其中李淑文得知敗訴後表示：「對司法很失望！」她說：「整棟大樓有二十幾戶裝鐵窗，管委會只告其中的七戶，這種判決讓人非常不舒服。」

身為律師的李淑文表示，上河圖社區的窗戶到地板只有八十公分高，因為擔心孩子調皮，可能會掉下去，才會在內牆搭建鐵窗，並選擇和大樓原有柵欄材質相近的金屬，盡量不破壞大樓外觀；鐵窗裝好後，管委會也派人查看，認為沒有問題，並退回保證金。

管委會責住戶沒看契約

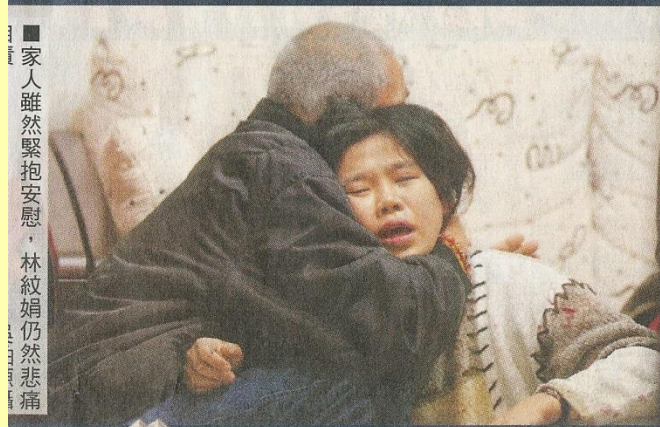
但該社區管委會副主委范孝慈則說：「不得裝設鐵窗的規定在契約和社區規約都有很清楚的記載。」根據上河圖社區規約第三條規定「公寓大廈外牆面為共同部分，由全體所有權人及住戶共同使用，非經規約或所有權人決議，不得懸掛或設置廣告物。」法官審理後認為，社區規約清楚規定住戶不得破壞大廈外牆，高樓住戶如認為有安全需要必須裝設鐵窗，可先經區分所有權人會議通過同意後再裝設。

律師張權則表示，近年新推出的大樓住宅，幾乎都會對外牆使用有所限制，民眾買房子時，若買賣契約沒載明，管委會也會有此要求，因此購買高樓住宅的住戶，只能將家窗戶鎖好，以確保家中孩童安全。

報你知

攀陽台 望母歸 3歲女墜樓死

母蹲屍旁崩潰： 怎麼不等媽媽



■家人雖然緊抱安慰，林紋娟仍然悲痛



■獨留家中的三歲女兒從十一樓墜下死亡，母親林紋娟驚嚇到神情呆滯。
吳柏源攝

女童墜樓示意圖

警看腳印指女童慌張

警方勘查現場，發現主臥室陽台的地上留有女童凌亂的腳印，研判當時女童非常慌張，在陽台上來回走動，而該陽台雖然很高，但右側有成排橫向欄杆，像是階梯，女童可能因心慌登上欄杆探看，卻不慎墜樓。警方無奈地說：「林紋娟喪女雖然令人同情，但她獨留三歲女兒在屋內，導致發生意外，仍將依違反《兒福法》移送法辦。」

檢警昨天相驗屍體後，判定女童意外墜樓死亡，家屬對死因沒有意見，但抱怨原本想在陽台加裝鐵窗，大樓管理委員會卻為了美觀，禁止住戶加裝鐵窗，才導致不幸發生。對此，管理委員會主任委員林建文解釋說，「管理委員會決議通過限制鐵窗規格，但並沒有禁止住戶加裝鐵窗，不加裝是住戶的自由，大樓內就有少數住戶加裝鐵窗，只要符合規格，管理委員會並不禁止。」

① 林母將三歲女兒獨留家中出門倒垃圾，返家時發現大門反鎖，女兒無法打開門鎖。

② 林母到一樓找管理員幫忙，女兒爬上陽台欄杆從十一樓墜地死亡。

■ 由於大門被反鎖，警消驗事發現場。



男童墜樓死亡 示意圖



媽媽在浴室洗衣服。好動的5歲男童爬上流妝台，在窗戶邊玩耍時不幸墜樓死亡。



■原本打算出租的十七樓租屋處（箭頭處），卻發生墜樓意外。
吳詠平攝

5歲



兒童受傷事故多家居

張進富說，要預防孩童自高處墜落，家中的窗戶應加裝安全窗，陽台則加裝欄杆，但最重要的是大人應該隨時注意，不要讓小孩爬上去玩；避免讓孩童獨自玩棉被、窗簾的拉繩應綁高，才不會導致幼兒被蓋住臉部或纏住脖子而窒息。

另外，一些電器用品如熱水瓶、電熱器、電熨斗、微波爐等，應放在孩童拿不到的地方。

家裡也有很多小東西如硬幣、釦子等，應該妥善收藏，以免幼兒拿來玩了以後放進嘴巴；客廳及臥室的地板最好採用軟性材質，廚房及浴室的地板容易濕滑，最好再鋪上層軟墊，而且盡量不要使用有銳角的家具；此外，像是清潔劑、殺蟲劑、藥品等，更應放在隱密處，以免幼童誤食。

窗戶應加裝安全窗



7歲童窗邊跳沙發 12樓墜樓不治



民視新聞台

FTV
NEWS

裝隱形鐵窗被管委會拒絕 民眾：不合理

■立法院三讀通過「兒童防墜條款」，未來公寓大廈住戶家中若有12歲以下兒童，可在外牆、陽台設隱形鐵窗等防墜設施。資料照片



隱形鐵窗護童 免經管委會

防墜條款通過「很高興」



「黃揚明、吳以辰／台北報導」兒童墜樓事件屢見不鮮，為避免悲劇一再發生，立法院昨三讀通過《公寓大廈管理條例》修正案，增列「兒童防墜條款」，未來公寓大廈住戶家中若有十二歲以下兒童，只要符合不妨礙逃生、不凸出牆面原則，可在外牆、陽台設置隱形鐵窗等防墜設施，無須經管委會同意。屢被管委會要求拆除隱形鐵窗的新北市家長昨直呼：「很高興！希望此事告一段落。」

提醒 家醫委王育敏指出，去年台灣共發生十二起兒童墜樓，造成五死、七重傷，尤其都會區居住環境以公寓大廈為主，不少家長為避免幼兒墜樓，在家中陽台、窗台安裝隱形鐵窗，卻遭社區管委會以影響房價、美觀等理由制止。她說，修法有助預防兒童墜樓意外，兒童居家安全更有保障。

照顧小孩卻挨告

家住新北市板橋區「瑞林珍寶」的陳勇伸昨說，前年三歲多女兒好動愛爬陽台欄杆差點墜樓，讓他嚇一跳，便花三萬多元在陽台、房間對外的三

處窗口加裝以細鋼絲阻隔室內外牆面的隱形鐵窗，「不影響外觀，需要逃生時用鉗子一剪就斷！」但因社區管委會規範住戶不可自行裝鐵窗，要求他拆除。

上月該社區管委會聘請律師到法院控告陳勇伸，陳感慨：「我覺得很灰心，為什麼照顧小孩的用心被當成做錯事！」所幸昨立法通過，他慶幸速度「來得及」，未來不用再提心吊膽。該社區總幹事莊志誠昨不願回應，僅說：「我們社區沒有這麼機車啦！」住九樓、家有二歲孩童的母親吳志怡說：「這次修法很

兒童防墜 一不四要

▶兒童不獨處：不可離開視線

▶家具擺設要考量：窗邊或陽台應避免擺設可讓兒童攀爬的家具或物品



▶窗戶開口要限制：窗戶開口小於10公分或45度

▶陽台高度要確認：陽台欄杆不可低於120公分

防黑道 屋主代理人限制自保護良民

為防止不肖份子介入社區

管委會運作，立法院昨三讀通過《公寓大廈管理條例》的「防黑條款」，現行區分所有權人（屋主）會議並未限制書面委託出席對象身分，修法後，書面委託對象僅限屋主有行為能力的父母、子女、配偶、其他屋主或承租人。但仍有樓管業者質疑此修法「漏洞百出，有沒有都一樣！」

「修法漏洞百出」

提案修法的綠委段宜康指出，現行制度代理出席者無身分限制，因此曾發生有人蒐集大量委託書，請持委託書出席屋主會議操控管理委員會選舉結果，還可控制提案表決結果，甚至威脅住戶安全，希望修法

限制委託對象身分，防止有心人士介入社區運作。

但專營大樓保全管理的磐石保全公司總經理郭宴年直指，這次修法「漏洞百出，有沒有都一樣！」因屋主會議除屋主外，承租人也具有資格參加，若有心操作，只要號召外人租屋，同樣能操控管委會。高雄市獅甲社區管委會曾遭黑道介入，前年六月被警方破獲後管委會已全面改選。現任主委李瑞玉質疑，過去把持管委會成員都是社區住戶，「有這樣背景」的住戶，管委會該怎麼防？

住北市敦化南路某大廈的張先生表示，因管理費每年收入約一千兩百萬元，過去每次開屋主會議前，總有人蒐集委託書想把持管委會，「包工程就可以上下其手」，修法至少

◆外牆面得設置兒童防墜設施

公寓大廈管理條例第8條修正案（102.5.8公布）

該條增訂第2項：

公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

◆ 兒童防墜設施之設置原則

內政部102.7.4.發布「公寓大廈防墜設施設置原則」，住戶只要能證明家中有12歲以下兒童，就能於外牆開口部或陽臺設置符合該設置原則之防墜設施，而且管理委員會或區分所有權人會議決議不能任意加以禁止。該設置原則規定重點彙整如下：



◆ 兒童防墜設施之設置原則

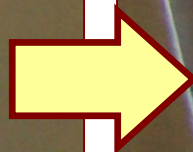
- 一、外牆開口部依窗戶形式分別得設置鋁窗檔塊、兒童安全鎖等開啟停止裝置，以及固定式防墜格柵或防墜圍籬。
- 二、陽臺或露臺僅得設置防墜圍籬，並應選用鋼索等具有彈性之材料；陽臺或露臺設有緩降機者，應以不妨礙緩降機操作為原則。



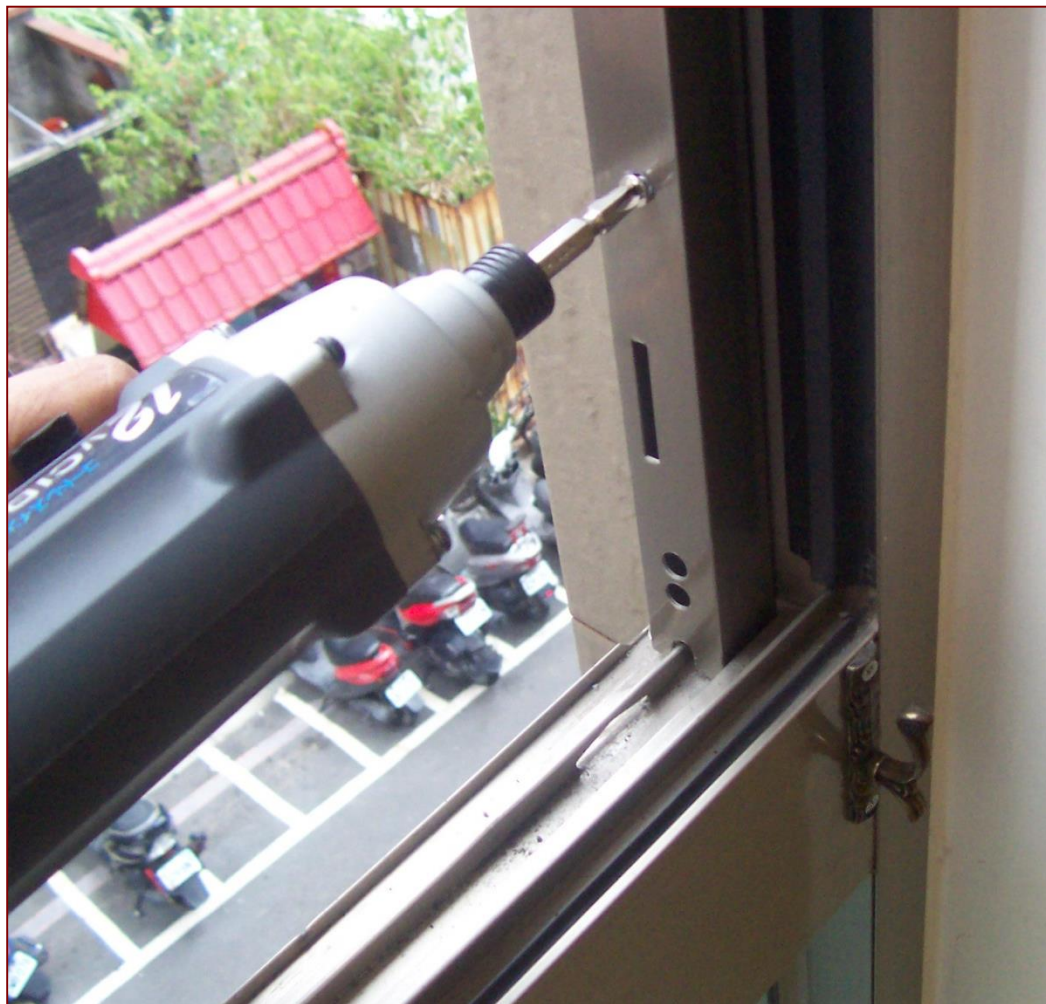
外牆開口部—固定式防墜格柵



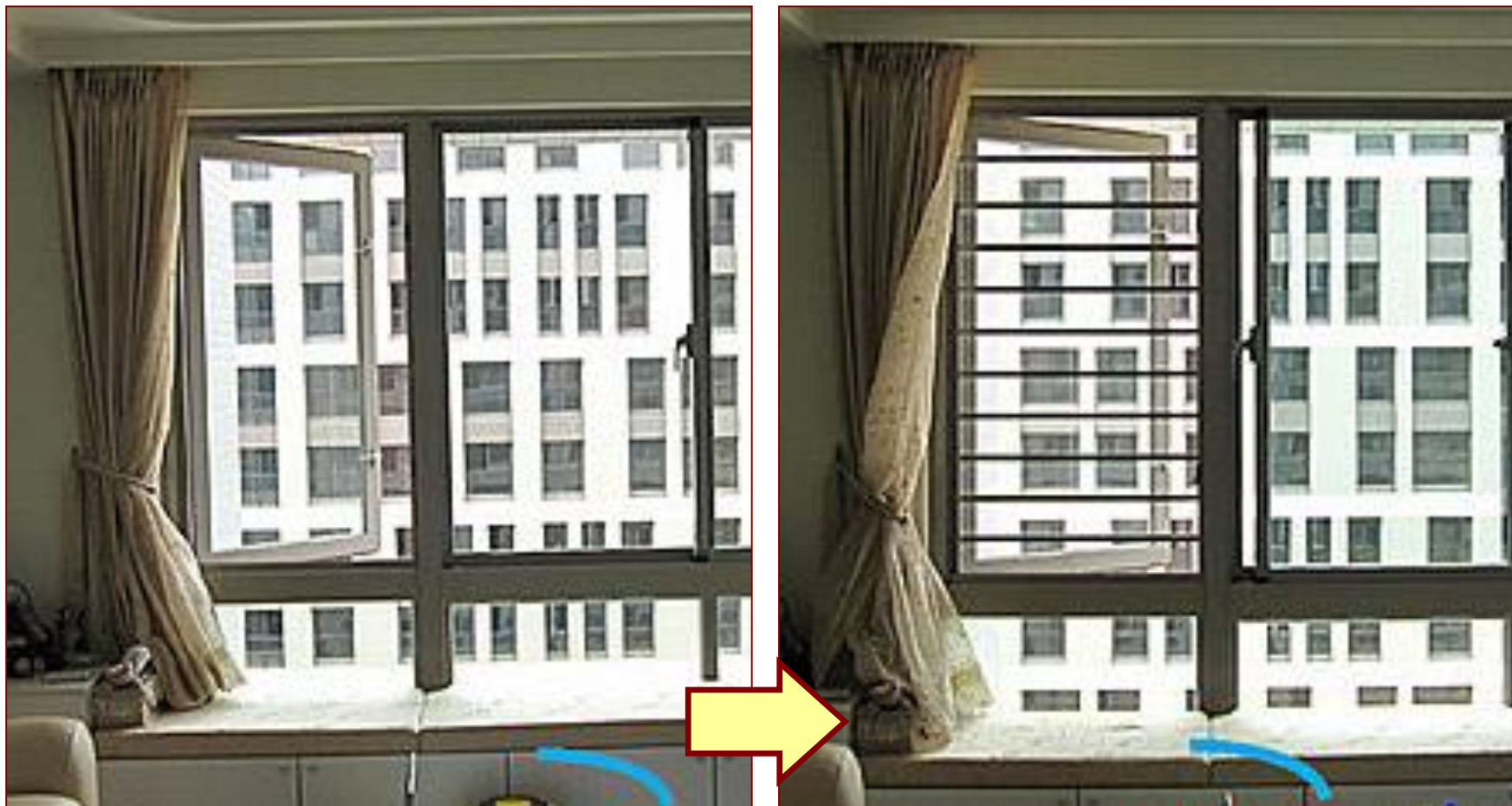
外牆開口部－固定式防墜格柵



外牆開口部—固定式防墜格柵



外牆開口部—固定式防墜格柵



陽台鋼索式安全圍籬



陽台及外窗鋼索式安全圍籬







◆ 兒童防墜設施之設置原則

- 三、設置防墜設施應妥善固定，並具有易拆卸、易開啟或易破壞的特性。材料及形式選用時，建議以降低立面衝擊為原則，同時應注意材料使用年限、設置開口之位置及面積大小、最大拉寬、抗拉強度等事項。
- 四、外牆開口部、陽臺及露臺下方不能配置傢俱，淨高應維持有1.1公尺，10層以上則為1.2公尺。





住宅法相關規定

100年12月30日公布
並自公布後1年施行

社區糾紛

【許淑惠／台中報導】男子何樹宗法拍購買中市「香榭麗廣場社區」十樓公寓，在外牆加裝鐵窗，被管委會認為違反社區規約，取消他進入社區大門的感應扣，何男提告，要求管委會賠償租金損失，法官判決，依每月租金六千餘元計算到上月為止，管委會及七名委員須連帶給付何男十四個月共九萬餘元，若本月仍未給付，則須給付至何男的感應扣恢復有效為止。

封殺裝鐵窗住戶賠9萬

▼何樹宗昨拿著大門感應扣氣憤說：「管委會不該針對我。」

許淑惠攝

管委會濫用規約取消「感應扣」敗訴

社區糾紛

【許淑惠／台中報導】男子何樹宗法拍購買中市「香榭麗廣場社區」十樓公寓，在外牆加裝鐵窗，被管委會認為違反社區規約，取消他進入社區大門的感應扣，何男提告，要求管委會賠償租金損失，法官判決，依每月租金六千餘元計算到上月為止，管委會及七名委員須連帶給付何男十四個月共九萬餘元，若本月仍未給付，則須給付至何男的感應扣恢復有效為止。

昨何男氣憤表示：「很多戶都加裝鐵窗，不該只針對我。管委會太強勢，買屋快二年不能進入，很煩很無奈。」

每月短收萬元租金

何男表示，女兒僅有六十五公分，怕出租後有小孩會不小心翻落，若事發再說遺憾，已來不及，況且，社區新

擬定的規約也未向主管機關報備。社區管理經理張佩生則說：「新來住戶不守規約，只好訴訟解決，目前已報請法院拆鐵窗。」

法官：應報請拆除

管委會反駁，何男曾簽立施工切結書，承諾遵守社區施工管理辦法及住戶規約，不改

變建築外觀、外牆不得任意鑽孔等，何男因違規被沒收二萬元保證金，而且依二〇〇三年

區分所有權人決議取消何男進

入社區的感應扣。

法官認為，該社區仍有不

少舊有住戶安裝的鐵窗，管委

會為保護大樓整體外觀利益，

禁止住戶新安裝鐵窗，這和住

戶的房地所有權比較而言，顯

然較輕微。

況且依《公寓大廈管理條

例》規定，住戶違反規約安裝

鐵窗，應報請主管機關處理，

於一個月內回復原狀，或可訴

請法院拆除，管委會不用此救

濟方法，反而選擇取消住戶大

門感應扣的手段，嚴重侵害住

戶財產權，縱使規約有此約

定，也算違反公序良俗，應屬

無效。

「不能侵住戶權益」

行政庭長林三元表示：「規約不能侵犯住戶權益，尤

其是感應扣消磁等於剝奪住戶的房屋使用權，類似案例，法院幾乎都判敗訴。」

律師徐承隆也說，住戶可

自訂社區規約，但須向主管機

關報備才有效，而規約內容須

符合比例原則，也不能違反公

序良俗，否則會被判定無效，

徒增糾紛。



何男在中市香榭麗廣場社區十樓（紅圈處）裝鐵窗，被管委會取消社區大門感應扣。

獨家
NEWS

TVBS新聞



台北市

屏東
25~28



不繳管理費鎖電梯卡 內政部：不妥

18:22

梯也不繳錢 · 雙方對簿公堂

TV

實在欺負人!

華山 BTS

客接待處
←

新北市



南投
25-32

管委會刁難導盲犬? 盲胞大罵歧視

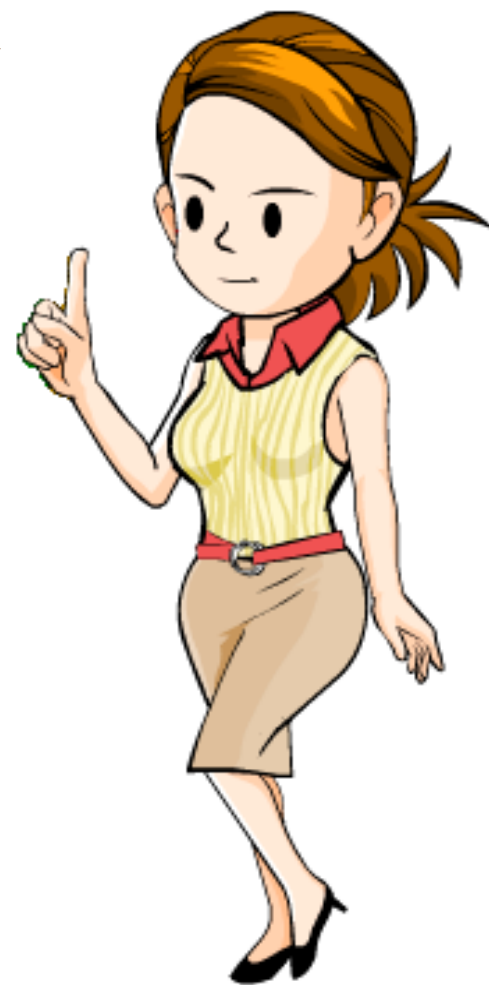


住戶抗議改善無障礙設施？

第46條

任何人不得拒絕或妨礙住宅使用人為下列之行為：

- 一、自費從事必要之居住或公共空間無障礙修繕。
- 二、因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬。
- 三、合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務。



第47條第2項、第3項

發生前條規定之情事，住宅使用人得於事件發生之日起一年內，向住宅所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出申訴。

直轄市、縣（市）主管機關認定有違反前條規定情事時，應即通知違規行為人限期改善；屆期未改善者，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。



集合住宅無障礙設施改善

既有公共建築物無障礙設施替代改善 計畫作業程序及認定原則

內政部101.11.16台內營字第1010810493號令修正，自102.1.1生效

建築物 使用類 組		無障礙設施種類	室外 通路	避 難 層 坡 道 及 扶 手	避 難 層 出 入 口	室 內 出 入 口	室 內 通 路 走 廊	樓 梯	昇 降 設 備	廁 所 盥 洗 室	浴 室	輪 椅 觀 眾 席 位	停 車 空 間	無 障 礙 客 房
H 類	住 宿 類	H-2	1.六層以上之集合住宅。	●	●	●	⊙	⊙	⊙	●	⊙			
			2.五層以下且五十戶以上之集合住宅。	●	●	●	⊙	⊙	⊙	⊙				

●表示應依規定設置；⊙表示得視實際需要自由設置





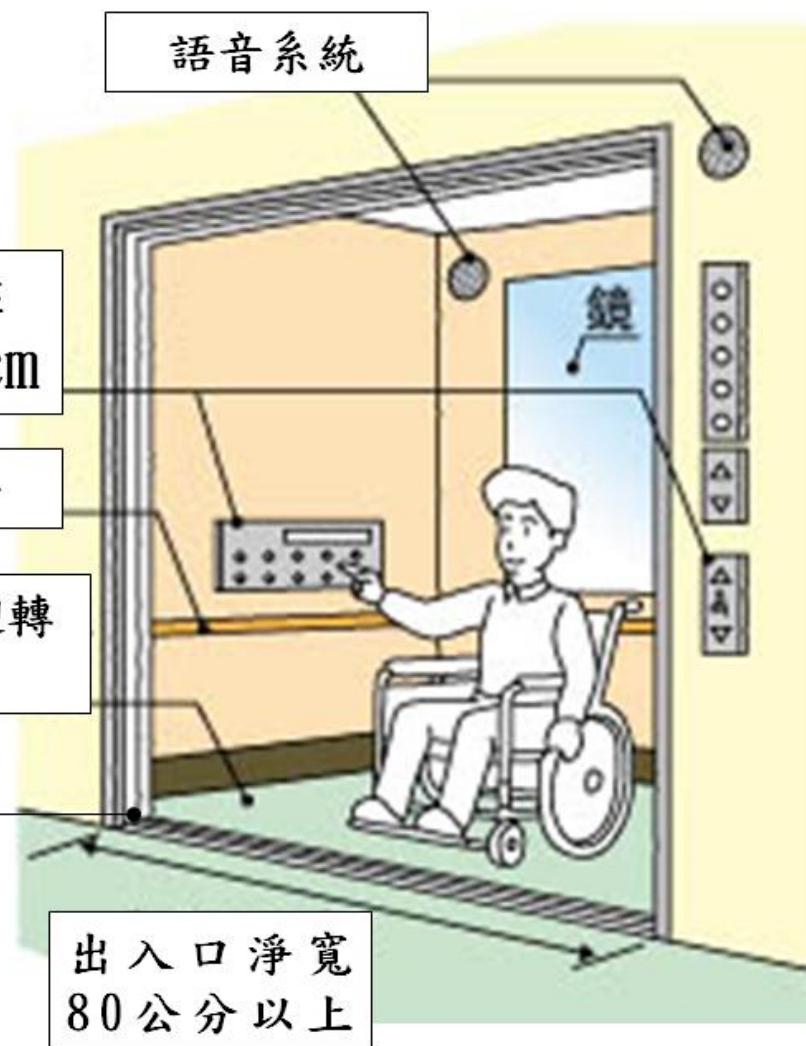
副操作盤
高80~110CM

扶 手

電梯出入口前輪椅迴轉
空間 $\geq$ 直徑150公分

機箱與樓地板
空隙 $\leq$ 2公分

語音系統



出入口淨寬
80公分以上

身障人體驗 內湖線設施不足

緊急鈴按不到



▲殘障聯盟主任委員劉金鐘表示內湖線松山機場站的無障礙廁所，緊急鈴位置錯誤，根本按不到。
記者游順然

台北市議員洪健益、顏聖冠昨天帶著多位身心障礙人士體驗內湖捷運線，並至松山機場站實際使用無障礙設施。洪健益表示，尖峰時刻身障人士不僅上不去捷運，無障礙廁所空間也不夠，求救鈴位置也不對，要求市府立即改善。

啟明學校退休教師李蘇閩則無法找到升降梯、按不到服務鈴、斜坡道也沒有導盲磚，李

蘇閩還發現，升降梯中的點字板錯誤，把「大廳」打成了「打廳」，非常誇張。

台北捷運公司內湖段長黃志明表示，站務人員遇到行動不便或視障民眾等，都會主動協助，升降梯旁也有服務鈕，按下後都有人應答，前往扶持。至於身障專區，則在評估中。

捷運局東工處主任譚國華說，身障人士反映的問題他們

會盡力改善，不過捷運車站內的無障礙設備，都符合法令。

殘障聯盟主委劉金鐘坐輪椅到月台廁所發現，坐輪椅進去後，因空間設計失當，無法關門，且輪椅無法迴旋，質疑求救鈴設置位置也不對。

他說，廁所「障礙重重」，加上尖峰時刻列車擠滿人，身障者只能看著車門開了又關，進都進不去。（記者錢震宇）

全台鐵路電氣化 最快7年搞定

■全台鐵路最快7年後（民國104年）全面電氣化！經建會同意交通部所提報的「南迴鐵路電氣化可行性研究」，規劃投入75億，最快可在7年後，完成全台最後一段鐵路電氣化。

全台鐵路尚有3段未電氣化，分別為花蓮至台東段、潮州至枋寮段及南迴段；其中，

花蓮至台東段的電氣化計畫，於去年3月經行政院核定，希望在民國102年底通車；潮州至枋寮段則由交通部綜合規劃作業中，只剩南迴段是目前唯一沒有電氣化計畫的路段。

交通部官員表示，全台鐵路完成電氣化，可解決花蓮以南的鐵路路段，尚未電氣化、必

須更換火車頭的不便；常常一位難求的太魯閣觀光號列車，也可一路往南行駛，經過台東、南迴等風景優美路段。

潮州到枋寮段電氣化正等待行政院核定，預估103年通車；南迴鐵路電氣化的進度最慢，最快要104年才能通車。

（記者許玉君）

無障礙住宅設計基準及獎勵辦法

內政部101.11.30台內營字第1010810856號令訂定

原有住宅：指本法施行前已取得建造執照或實施建築管理前已建造完成之合法住宅。

辦理原有住宅無障礙設施改善符合「無障礙住宅設計基準」者，地方主管機關得依申請酌予補助經費。

前項補助經費額度，以不逾核准補助項目總經費45%為限，其補助項目及各項目補助金額上限，由中央主管機關定期公告之。

外牆修繕補助

補助對象

- 屋齡達**10年以上**領有**使用執照、營造執照**(以使用執照、營造執照發照日期為準)或**領有建物謄本**之私有建築。
- 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**。
- 未完成管理組織報備者，得以棟為單位，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。
- 本補助以**面臨道路**或**依法留設供公眾通行之無遮簷人行道**之外牆飾面剝落影響公共安全者為限；飾面剝落位置未臨道路或無遮簷人行道者不予補助。
- 申請案為**單一所有權人**或已重新申請建造執照者，均**不予補助**。
- 經本局臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫強制施作臨時防護措施之建築物不予補助。
- 施作時應以該棟建築物面臨道路之外牆剝落飾面全面檢視修繕。

補助標準

案件件數認定原則

- 以**棟**為申請單位，同棟外牆飾面剝落之建築物視為一申請案。

補助額度及施作內容

- 外牆飾面剝落維護修繕補助費用，分為吊車費及外牆飾面施作費，兩項費用為實支實付，每案補助以新臺幣**四萬元**為上限。

(一)吊車費

申請案建築物為**五層樓以下**，補助吊車費用新臺幣**一萬元**為上限；建築物為**六層樓以上**，補助吊車費用新臺幣**二萬元**為上限。如無法以吊車施作，得以其他工法為之，所需費用核實計價，但施作費用若超過該案之吊車補助費用上限，以該案吊車補助費用之上限計算。

(二)外牆飾面施作費

- 施作內容應包含外牆剝落飾面剔除、水泥砂漿粉刷及防水塗料處理，不含外牆飾面磁磚材料及其施工，補助以單價新臺幣**二千元/平方公尺**為上限。
- 外牆飾面施作面積未達二點五平方公尺者，考量施作人員出勤工資，補助金額以新臺幣**五千元**為上限。

外牆修繕補助

補助流程

第一階段資格審查-送件申請

- 1、自主檢查補助申請資格。
- 2、備妥補助申請及證明文件(申請書表、身分證正反面影本等)。

第一階段資格審查-資格書面審查

- 1、建管處依申請人所提送之申請文件進行書面審查。
- 2、建管處就書面審查結果函知申請人。

自主修繕作業

第二階段費用核撥-費用審查

建管處就申請人所提具補助費用申請文件(包含：申請書表、保固書、收據、估價單金融帳戶影本等)，進行書面審查。

第二階段費用核撥-補助經費核撥

建管處依據書面審查結果函知予申請人，並依會計核銷程序，辦理補助經費撥付。

案例分享 (一)



修復工法或防護方式：以整棟拉皮重貼磁磚施作

案例分享 (二)



修復工法或防護方式：拆除防護網、整棟拉皮

案例分享 (三)



修復工法或防護方式：以水泥砂漿、防水處理施作

外牆修繕補助

• 相關書表下載路徑

臺北市建築管理工程處網站

<https://dba.gov.taipei/>



建管業務綜合查詢



宣導專區



建築物外牆安全



外牆修繕專區



外牆飾面剝落修繕補助



- 外牆修繕補助諮詢電話：
02-27208889或直撥1999
轉2724或8412

外牆診斷檢查及申報

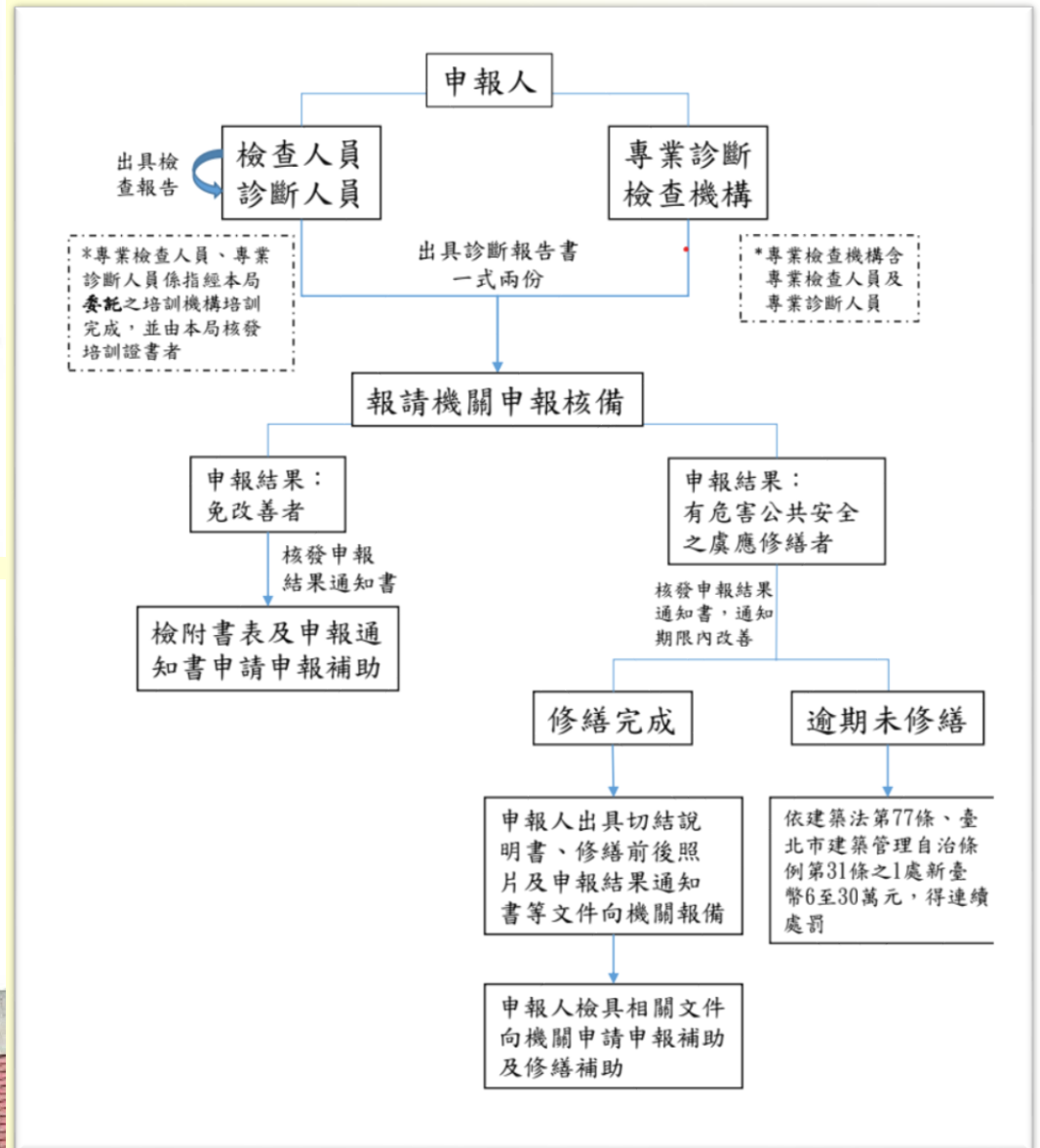
- 補助建築物外牆診斷檢查及申報費用

- 補助對象-為辦理臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報之申報人。

- 補助方式

外牆安全診斷補助費	每棟建築物補助外牆安全診斷費用 <u>新臺幣八千元整</u> 。
外牆安全檢查補助費	費用依建築物申請之 <u>樓層數</u> 及 <u>面臨道路水平投影寬度</u> 計算補助上限，最高金額 <u>新台幣八萬元整</u>

建築物外牆安全診斷檢查申報流程



資料來源：1090702外牆剝落查處簡報(楊雅好)

近期使用管理相關函釋

有關本市建築物變更使用、一定規模以下建築物免辦理變更使用執照及室內裝修申請案件，自即日起應於圖說審查階段檢附「臺北市建築物涉及施工中消防防護計畫檢核表(AF-1)」，請查照並轉知所屬會員。

本局109年5月5日北市都授建字第1093170249號

說明：

一、依本市建築管理工程處109年5月4日北市都建照字第1093170036號函檢送109年5月1日召開之「研商變更使用、室內裝修申請涉及消防審查程序」會議會議紀錄辦理。

二、自即日起，本市建築物變更使用、需圖審程序之一定規模以下建築物免辦理變更使用執照及室內裝修申請案，應由建築師、消防設備師、具有消防安全設備設計監造暫行人員或室內裝修專業設計技術人員等專業人員依消防法施行細則第13條，以旨揭檢核表方式確認是否須檢送施工中消防防護計畫，倘需檢送之案件須先取得本府消防局核定之證明文件始予核准。

有關本市建築物變更使用、一定規模以下建築物免辦理變更使用執照及室內裝修申請案件，自即日起應於圖說審查階段檢附「臺北市建築物涉及施工中消防防護計畫檢核表(AF-1)」，請查照並轉知所屬會員。

本局109年5月5日北市都授建字第1093170249號

說明：

另無需圖審程序之一定規模以下建築物免辦理變更使用執照案件，因免經本局核准即可施工，則責由施工廠商秉於消防法規定，提醒申請人是否應向消防局核備施工中消防防護計畫。

三、再者，為避免上開應提具施工中消防防護計畫之案件未經本府消防局核備即擅自施工之行為，爾後本市建築師公會受理掛號之室內裝修申請案，申請書資料將委由本市建築師公會先轉知本府消防局，俾利後續控管。

有關本市建築物變更使用、一定規模以下建築物免辦理變更使用執照及室內裝修申請案件，自即日起應於圖說審查階段檢附「臺北市建築物涉及施工中消防防護計畫檢核表(AF-1)」，請查照並轉知所屬會員。

建築物涉及施工中消防防護計畫檢核表

AF-1

【壹、建築師或消防或專業設計人員基本資料及綜合意見】

填表日期：____年____月____日

申請地址	臺北市____區____路(街)____段____巷____號____樓		
申請類別	☐ 變更使用或一定規模以下審查案件(☐ 併辦室內裝修 ☐ 無涉及室內裝修) ☐ 室內裝修(☐ 二階段室內裝修 ☐ 簡易室內裝修 ☐ 微型室內裝修)		
建築師事務所 或公司名稱		連絡電話	
建築師或消防或室內裝修 專業技術人員姓名		執業證書字號	
所址或公司地址	(簽名或蓋章)		
檢核綜合意見	☐ 本案室內裝修申請範圍非屬消防法第13條第1項及消防法施行細則第15條第2項所規範之用途免向消防局核備消防防護計畫。 ☐ 本案室內裝修申請範圍屬消防法第13條第1項及消防法施行細則第15條第2項所規範之用途應向消防局核備消防防護計畫，取得證明文件後始得核發施工許可。		

【貳、檢核項目與內容】

※檢核人員應就表列「檢核項目」與「內容說明」填載適當條件或劃註“■”符號。

項次	檢核項目	檢核內容說明
1	建築物概要	(1) ☐ 原領建築物使用執照字號：___使字第___號。 ☐ 未領有使用執照建築物。 (2) 本案整幢建築物為地上___層、地下___層。 (3) 本案裝修樓層位於第___層，申請面積___M²。 (4) 裝修前用途類組別：___裝修後用途類組別：___
2	依消防法第13條第1項：一定規模以上供公眾使用建築物所屬用途	☐ 電影片映演場所（戲院、電影院）、演藝場、歌廳、舞廳、夜總會、俱樂部、保齡球館、三溫暖。 ☐ 理容院（觀光理髮、視聽理容等）、指壓按摩場所、錄影節目帶播映場所（MTV 等）、視聽歌唱場所（KTV 等）、酒家、酒吧、PUB、酒店（廊）。 ☐ 觀光旅館、旅館。 ☐ 總樓地板面積在五百平方公尺以上之百貨商場、超級市場及遊藝場等場所。 ☐ 總樓地板面積在三百平方公尺以上之餐廳。 ☐ 醫院、療養院、養老院。 ☐ 學校、總樓地板面積在二百平方公尺以上之補習班或訓練班。 ☐ 總樓地板面積在五百平方公尺以上，其員工在三十人以上之工廠或機關（構）。 ☐ 收容人數在三十人以上(含員工)之幼兒園(含改制前之幼稚園、托兒所)、兒童及少年福利機構（限托嬰中心、早期療育機構、有收容未滿二歲兒童之安置及教養機構）。 ☐ 收容人數在一百人以上之寄宿舍、招待所(限有寢室客房者)。 ☐ 總樓地板面積在五百平方公尺以上之健身休閒中心、撞球場。 ☐ 總樓地板面積在三百平方公尺以上之咖啡廳。 ☐ 總樓地板面積在五百平方公尺以上之圖書館、博物館。 ☐ 捷運車站、鐵路地下化車站。 ☐ 榮譽國民之家、長期照顧服務機構（限機構住宿式、社區式之建築物使用類組非屬 H-2 之日間照顧、團體家屋及小規模多機能）、老人福利機構（限長期照護型、養護型、失智照顧型之長期照顧機構、安養機構）、護理機構（限一般護理之家、精神護理之家、產後護理機構）、身心障礙福利機構（限供住宿養護、日間服務、臨時及短期照顧者）、身心障礙者職業訓練機構（限提供住宿或使用特殊機具者）。 ☐ 高速鐵路車站。 ☐ 總樓地板面積在五百平方公尺以上，且設有香客大樓或類似住宿、休息空間，收容人數在一百人以上之寺廟、宗祠、教堂或其他類似場所。 ☐ 收容人數在三十人以上之視障按摩場所。 ☐ 觀光工廠。

有關本市建築物變更使用、一定規模以下建築物免辦理變更使用執照及室內裝修申請案件，**自即日起**應於圖說審查階段完成**消防設備審查後始得核發許可**，請查照並轉知所屬會員

本局109年5月14日府都建字第1093172396號

說明：

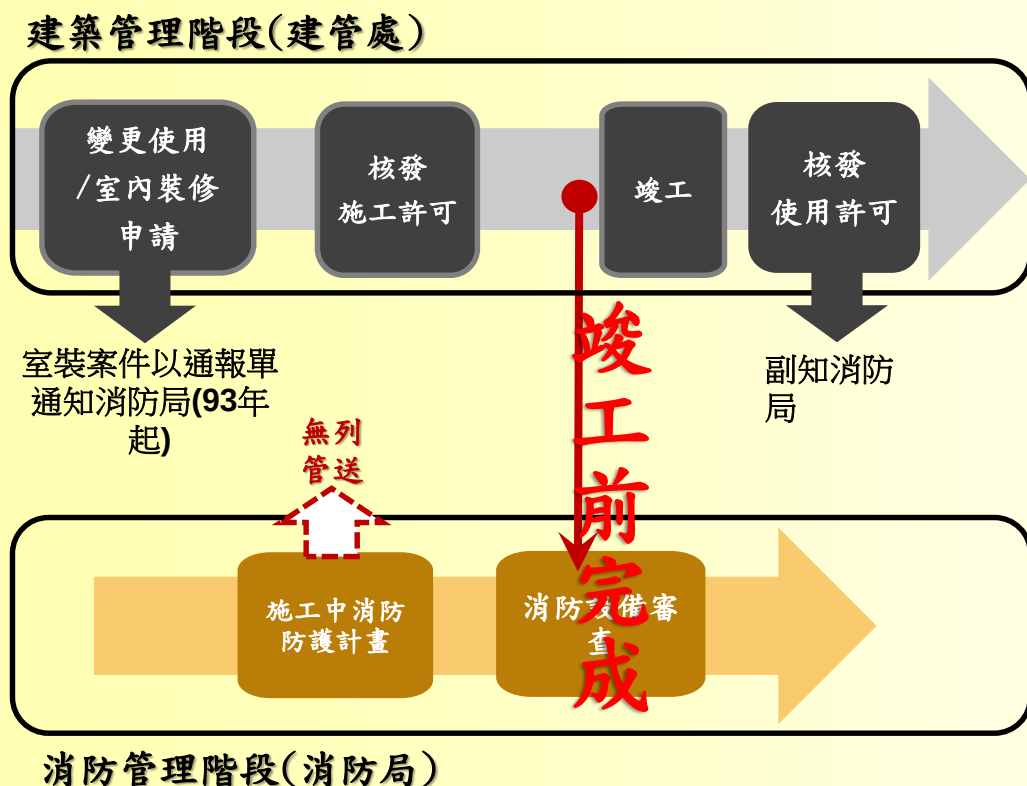
一、依本市建築管理工程處109年5月8日北市都建照字第1093171199號函檢送109年5月5日召開之「建築執照、一定規模以下免辦理變更使用執照及室內裝修案件防護計畫及消防設備併審方式」研商會議會議紀錄辦理。

二、**自即日起**，本市建築物變更使用、需圖審程序之一定規模以下建築物免辦理變更使用執照(涉及室內裝修者)及室內裝修申請案，應由**建築師、消防設備師、具有消防安全設備設計監造暫行人員或室內裝修專業設計技術人員**等專業人員，檢附受理申請書影本及相關規定書件，逕向本府消防局辦理審查作業並取得核定證明文件，由建築師或室內裝修專業技術人員簽證(署)**申請圖說與消防設備核定圖說一致後**，始予核准。

有關本市建築物變更使用、一定規模以下建築物免辦理變更使用執照及室內裝修申請案件，自即日起應於圖說審查階段完成消防設備審查後始得核發許可，請查照並轉知所屬會員

本局109年5月14日府都建字第1093172396號

現行分流執行方式



① 無提醒機制(防護計畫)

② 橫向聯繫不足

✓ 變更使用申請案無通報消防局

③ 缺少列管時點

✓ 施工中消防防護計畫無列管時點

④ 紙本稽查

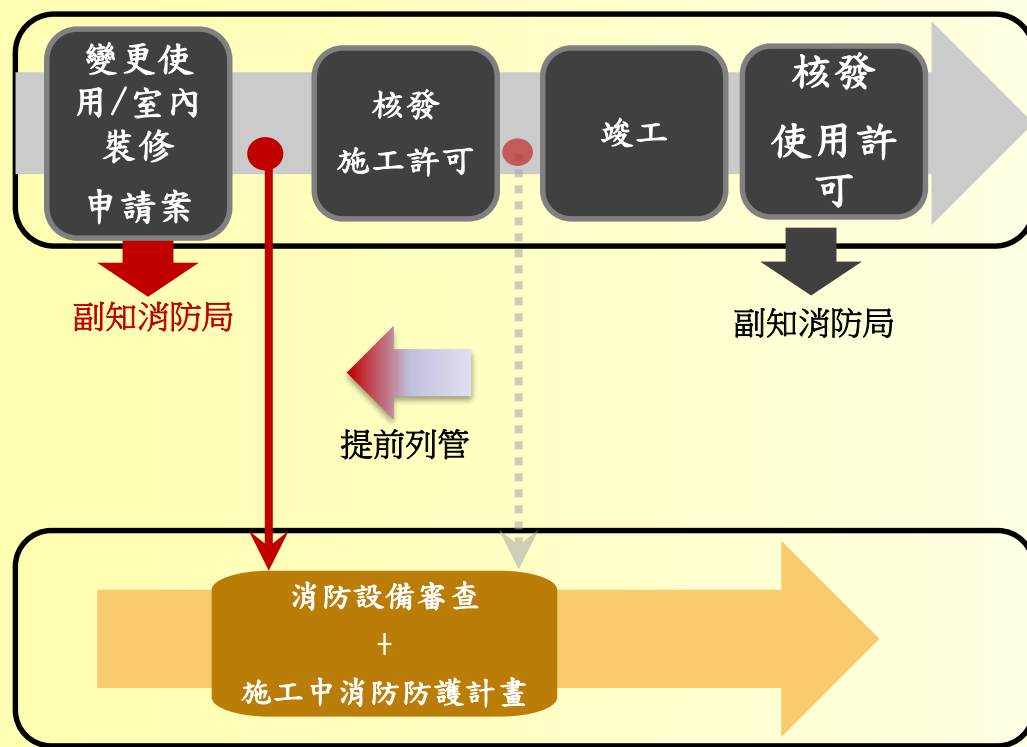
✓ 登錄時程較長
✓ 聯合稽查以紙本人工填寫
✓ 即時性資訊不足

有關本市建築物變更使用、一定規模以下建築物免辦理變更使用執照及室內裝修申請案件，**自即日起**應於圖說審查階段完成**消防設備審查後始得核發許可**，請查照並轉知所屬會員

本局109年5月14日府都建字第1093172396號

建築管理階段(建管處)

策進作為



消防管理階段
(消防局)

- ✓ 核准案均通報消防局
- ✓ 增列消防審查完成之管制時點
- ✓ 稽查方式E化，縮短登錄時程

1

善盡提醒

- ✓ 執照注意事項附表加註提醒
- ✓ 公寓大廈規約加註提醒
- ✓ 公寓大廈報備核准函加註提醒

2

強化橫向聯繫

- ✓ 申請案核准時均通報消防局

3

提前列管時點

- ✓ 完成消防審查後始得核准施工許可

4

強化動態稽查

- ✓ E化稽查、限時登錄
- ✓ 提供即時資訊

為辦理本市建築物**逾期末辦理**室內裝修竣工案件查處一案，詳如說明，請查照並轉知所屬會員。

本局109年4月7日北市都授建字第1093158929號

說明：

一、按建築物室內裝修管理辦法規定，建築物室內裝修應經圖說及竣工審查後，待領得室內裝修合格證明，其程序始為終結，故為清查本市**僅申請室內裝修施工許可卻未辦理竣工**案件，及有效督促室內裝修從業者負起從業人員之職業倫理及建立當責文化，爰訂定相關處理原則。

為辦理本市建築物**逾期末辦理**室內裝修竣工案件查處一案，詳如說明，請查照並轉知所屬會員。

本局109年4月7日北市都授建字第1093158929號

二、**既有逾期末辦理室內裝修竣工**案件處理原則：

(一)**109年3月31日前自任審查案件**逾期末辦理竣工者，**審查人員**應補辦竣工審查手續，每月應至少補辦竣工15件。每月未達標者依「臺北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項準則」第17點規定記缺點1點。

(二)**審查機構輪派人員審查案件**，本局將函限**室內裝修施工業者**文到次日起30日內補辦竣工審查手續，逾期末辦理者，依違反建築法77條之2第1項未依規定申請室裝審查許可，續依同法第95條之1規定，處室內裝修施工業者新臺幣6萬元，另同函副知申請人30日內補辦竣工手續，並依「本府處理違反建築法事件統一裁罰基準」續處。

(三)倘上開案件之**審查人員**或**施工業者**因個案原因無法辦理竣工，得檢具具結書(詳附件)及相關事證，說明未辦理竣工之原因應歸責於申請人之理由，予本局視案情續處。

為辦理本市建築物**逾期末辦理**室內裝修竣工案件查處一案，詳如說明，請查照並轉知所屬會員。

本局109年4月7日北市都授建字第1093158929號

三、**後續未辦理竣工案件**管理制度：

(一)為減少逾期末辦理竣工案件之情事，自即日起，當月施工許可證逾期案件，請本市建築師公會造冊報本局，由本局**函限申請人文到30日內恢復原狀或辦理竣工查驗手續**，**屆期未辦理者，依違反建築法第77條之2第1項未依規定申請室裝審查許可，續依同法第95條之1規定，處申請人新臺幣6萬元**，並依本府處理違反建築法事件統一裁罰基準續處。

(二)另為加強本市室內裝修審查機構**自任審查人員**審查品質及簽章責任，自109年4月1日起，每月1日清查累計逾期末辦理竣工案件，**倘該自任審查人員逾期末辦理竣工案件達5件者**，依「臺北市建築物室內裝修審核及查驗作業事項準則」第17點規定**記缺點1點**；**逾期末辦理竣工案件達10件者**，**計缺點2點**。

有關本市建築物辦理室內裝修審查申請，**自108年11月1日起**，其裝修後用途應符合該建築物使用執照、變更使用執照或本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法規定，**確認無違反建築物使用類組後**，**始得核發**室內裝修施工許可證，請查照並轉知所屬會員。

本局108年10月22日北市都授建字第1083245723號

說明：

一、依本市商業處108年10月2日北市商二字第086044781號函續辦。

二、為強化本市建築物室內裝修管理，避免日後產生違反建築法第73條第2項規定未依原核准建築物使用類組使用之情事。爰**自108年11月1日起**，本市建築物辦理室內裝修審查申請，**應確認裝修後用途符合**建築物使用執照、變更使用執照或本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法規定**後**，**始得核發**室內裝修施工許可證；另**現況**建築物使用類組**不符合者**，**卻已核發**室內裝修施工許可之案件，**後續將以**都市計畫法或建築物違規使用裁處。

修訂本市建築物室內裝修管理辦法第33條規定之室內裝修案件相關書表，**自109年1月1日起實施**，請查照並轉知貴會所屬會員。

本局108年12月31日北市都授建字第1083275600號

說明：

一、本次修正重點如下：

(一)有關本局108年10月22日北市都授建字第1083245723號函規定，**僅限**建築物使用類組**B類**及**D1類組**之建築物室內裝修**應符合建築物之核准用途規定**，其餘類組，當視個案情形辦理變更使用執照。

(二)修訂工業區建築物室內裝修管制時間點規定。

(三)增訂簡化室內裝修審查許可條件、高層建築物燃氣設備變更、石綿材料、無障礙通路出入口及消防安全設備設置依據檢討之相關規定。

(四)修訂臺北市建築物室內裝修綠建材使用率檢討表。

修訂本市建築物室內裝修管理辦法第33條規定之室內裝修案件相關書表，**自109年1月1日起實施**，請查照並轉知貴會所屬會員。

臺北市建築物室內裝修施工許可行政項目審核表

1D 表

【壹、審查人員基本資料及綜合意見】

填表日期： 年 月 日

裝修地址	臺北市 區 里		
審查人員姓名		(審查人員簽名或蓋章)	(審查機構收件章)
派任證書字號			
註：(表列 ☐ 內容應逐項填寫，不可空白)(符合勾選事項者打“√”；無關事項打“/”)			
審查綜合意見	☐ 本案文件齊全且符合簡化申辦要件，核發施工許可證。(審查機構輪派案件) ☐ 本案係審查人員受申請人委託審查案件，經審查人員檢視相關文件並查驗合格， <u>逕予核發施工許可證</u> 。 ☐ 本案文件不齊全或不符合簡化申辦要件，審查機構(含審查人員)應通知限期補正。 ☐ 本案裝修後建物實際用途屬建築物使用類組 B 類或 D1 類組，不符合都市計畫土地使用分區管制之容許項目或「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」規定免辦理變更使用執照之場所，審查機構(含審查人員)應通知退件。其餘類組，倘裝修後之建物實際用途與原核准不符， <u>當視個案實際需要另案辦理變更使用執照</u> 。		

修訂本市建築物室內裝修管理辦法第33條規定之室內裝修案件相關書表，**自109年1月1日起實施**，請查照並轉知貴會所屬會員。

臺北市都市計畫及土地使用分區管制附條件允許使用建築師綜理表 T1-4

建物 概況	申請人					
	申請地址					
	土地使用分區		使用組別		使用項目	
	建物概況	地上 層，地下 層				
申請樓層：		申請用途：				
法規名稱 / 頒布日期 臺北市土地使用分區管制自治條例核准 <u>基準表</u> <u>條列</u> 或特定專用區都市計畫書圖土地及建築物 管制規定		檢討內容			檢討結果	
		一、			☐ 符合規定	
		二、			☐ 符合規定	

修訂「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」規定

108年11月20日臺北市政府(108)府法綜字第1086043236號令修正發布

原核准使用類組 擬變更使用類組		A類		B類				C類		D類					E類	F類				G類			H類		I類
		A-1	A-2	B-1	B-2	B-3	B-4	C-1	C-2	D-1	D-2	D-3	D-4	D-5	E	F-1	F-2	F-3	F-4	G-1	G-2	G-3	H-1	H-2	I
公共集會類 (A類)	A-1		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	A-2	×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
商業類 (B類)	B-1	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	B-2	×	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	B-3	2	2	2	2		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	B-4	×	×	×	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
工業、倉儲類 (C類)	C-1	*	*	*	*	*	*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	C-2	*	*	*	*	*	*	2		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
休閒、文教類 (D類)	D-1	5	5	5	5	5	5	5	5		5	5	5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	D-2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	D-3	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	D-4	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	D-5	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
宗教類 (E類)	E	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎		◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	
衛生、福利、更生類 (F類)	F-1	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	F-2	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		5	5	5	5	5	5	5	5	
	F-3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		2	2	2	2	2	2	2	

修訂「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」規定

原核准使用類組 擬變更使用類組	A類		B類				C類		D類					E類	F類				G類			H類		I類
	A-1	A-2	B-1	B-2	B-3	B-4	C-1	C-2	D-1	D-2	D-3	D-4	D-5	E	F-1	F-2	F-3	F-4	G-1	G-2	G-3	H-1	H-2	I
	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
F-4	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×		×	×	×	×	×	×
辦公類、服務類 (G類)	G-1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1
	G-2	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		5	5	5	5
	G-3	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		⊕ 5	⊕ 5	5
住宿類 (H類)	H-1	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		5	5
	H-2	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5		5
危險物品類 (I類)	I	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

符號及數字說明：

一、× 代表不適用本辦法，應依建築法第 73 條第 2 項辦理變更使用執照。

二、下列符號係代表符合所列條件者免辦理變更使用執照，未符合者應依建築法第 73 條第 2 項辦理變更使用執照：

(一) 1 代表使用樓地板面積未達 100 平方公尺者。

(二) 2 代表使用樓地板面積未達 200 平方公尺者。

(三) 5 代表使用樓地板面積未達 500 平方公尺者。

(四) ◎ 代表建築物之第一層，使用樓地板面積未達 300 平方公尺者。

(五) * 代表建築物之第一層，使用樓地板面積未達 200 平方公尺者。

(六) ● 代表擬使用為少年及兒童安置教養機構，且使用樓地板面積未達 300 平方公尺者。

(七) ⊕ 代表擬使用為餐廳、飲食店、冷飲店、一般咖啡館（廳、店）（無服務生陪侍）、飲茶（茶藝館）（無服務生陪侍）等類似場所，且使用樓地板面積未達 150 平方公尺者。

三、同一申請人擬申請使用為 D-5 其同一樓層或直上、直下層為同一使用人或由樓梯、挑空連通者，其面積應合併計算。

修訂「臺北市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法」規定

「○」：指無涉及結構安全，免申請變更審查許可（若涉及公寓大廈規約或區分所有權人會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者，仍應依公寓大廈管理條例第11條第1項規定辦理）。

「△」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，由開業建築師簽證負責後，准予進行施工。工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

「☆」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，施工前由開業建築師檢附圖說文件向都發局申請審核圖說，工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

「※」：依消防法規定辦理，若涉主要構造、防火區劃、防火避難設施及停車空間變更，應依本辦法相關規定辦理。

「×」：指依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。

附表二之一 一定規模以下建築物變更項目及申請程序對照表

變更項目		申請 程序	備註	應備書 圖文件
變更主項目	變更細項目			
構造(含主要構造)	樑	自結構體表面剔槽深度<3公分者	○	
		開口或穿孔等變更未達構件單元斷面積1/3以上者	△	應符合本辦法相關規定 A
		開口、穿孔或剔槽等變更達構件單元斷面積1/3以上者	×	
	柱、基礎、剪力牆	自結構體表面剔槽深度<2公分者	○	
		其他剔槽、開口或穿孔等變更	×	
	承重牆	自結構體表面剔槽深度<2公分者	○	
		開口或穿孔之寬度及長度未達3倍牆厚或45公分者	△	應符合本辦法相關規定 A
		其他剔槽、開口或穿孔等變更	×	
	樓地板	1.自結構體表面剔槽深度<2公分 2.開口、穿孔面積<0.5平方公尺 3.墊高單位體積重量<2300公斤/立方公尺，且總重量<1150公斤，其面積<申請範圍1/10	○	
		開口總面積>30平方公尺者或墊高總面積>200平方公尺者	×	
		其他之墊高、開口、穿孔或剔槽者	△	應符合本辦法相關規定 A
		非直通樓梯之室內梯變更樓地板構造者	△	應符合本辦法相關規定 A
	因災害產生之危險建築物，且補強規模未涉建築法第9條建造行為者		△	應符合本辦法相關規定 A
	經建築物耐震能力詳細評估不符現行規定之建築物，且補強規模未涉建築法第9條建造行為者		☆	應符合本辦法相關規定 B2

有關高層建築物辦理室內裝修涉及既有燃氣設備及防火區劃空間(位置範圍、構造等)變更行為者，應檢附「高層建築物燃氣設備說明書」，詳如說明，請查照並轉知所屬會員

本局108年10月25日北市都建字第1083246760號函

高層建築室內裝修涉及變更廚房區劃位置：

一、鑒於高層建築物專章及內政部針對旨揭案件相關解釋函令之發布，為確認建築物**涉及既有燃氣設備空間變更**之檢討方式，現況建築物規模屬高層建築物之燃氣設備及防火區劃空間**除同原核准未有變更者得免檢討外**，**倘燃氣設備及防火區劃空間涉及位置範圍、構造等變更者**，應依下列情況辦理：

有關高層建築物辦理室內裝修涉及既有燃氣設備及防火區劃空間(位置範圍、構造等)變更行為者，應檢附「高層建築物燃氣設備說明書」，詳如說明，請查照並轉知所屬會員

本局108年10月25日北市都建字第1083246760號函

(一)**原核准圖**燃氣設備空間**未有防火區劃**：

1、**變更後使用燃氣設備者**，竣工時應檢附「高層建築物燃氣設備說明書」，並依建築技術規則建築設計施工編第 243 條規定檢討防火區劃，及併案辦理本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法之「防火區劃」變更。

2、**變更後未使用燃氣設備者**，竣工時應檢附「高層建築物燃氣設備說明書」及相應文件。

(二)**原核准圖**燃氣設備空間**已有防火區劃**：

無論變更後是否使用燃氣設備，除竣工時檢附「高層建築物燃氣設備說明書」外，應併案辦理本市一定規模以下建築物免辦理變更使用執照管理辦法之「防火區劃」變更。

有關高層建築物辦理室內裝修涉及既有燃氣設備及防火區劃空間(位置範圍、構造等)變更行為者，應檢附「高層建築物燃氣設備說明書」，詳如說明，請查照並轉知所屬會員

本局108年10月25日北市都建字第1083246760號函

(三)高層建築物燃氣設備說明書中，倘勾選本案**未涉及使用燃氣設備**者，應額外檢討項目如下：

- 1、室內裝修圖說廚房位置標示「未使用燃氣設備」。
- 2、原有燃氣管線上需換裝**微電腦瓦斯表**，並於竣工時檢附
施工前、後照片及非燃氣設備照片。
- 3、所有權人未使用燃氣設備切結書。

法規類型 【臺北市建築法令函釋彙編】

文號 1083229053

發文日期 2019/8/13

主旨 有關自108年7月1日起，實施修正「臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報案件查核表」一案，請查照。

內容 *北市都建字第1083229053號

中華民國108年8月9日

主旨：

有關自108年7月1日起，實施修正「臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報案件查核表」一案，請查照。

說明：

一、依本處108年6月25日北市都建使字第1083215733號函辦理。

二、為提升本市「建築物防火避難設施與設備安全檢查報告書」品質，於F2-4書表「紀錄簡圖」中，加註繪製比例尺，惟考量檢查員勘檢及製圖所需時間等相關配合作業，故予以緩衝至109年1月1日起執行。

三、本局配合內政部營建署107年12月26台內營字第1070820935號令，新增「建築物疑似石綿建材標示表」〈F2-5〉之查核，檢查人僅需就可能含石綿之疑似石綿建材位置數位及範圍進行「目視觀察」及填報，無須進行任何破壞性採樣及送驗工作，是項查核作業仍依前函施行，凡申報之場所應依旨揭查核表審視，相關書表請至建管處網站（首頁）建管業務綜合查詢（宣導專區）建物公安申報委託查核專區（機構管理）查核業務相關書表）下載。

四、本案納入本局108臺北市建築法令函釋彙編第057號，目錄第三組編號第017號。

正本：台北市結構技師公會、台北市冷凍空調技師公會、台北市消防設備師公會、臺北市建築師公會、台北市建築物公共安全檢查商業同業公會、台灣建築物公共安全協會、台北市土木技師公會、社團法人中華消防協會、中華民國消防設備師（士）協會、中華民國電機技師公會、財團法人台灣建築中心

副本：

關於建管處

公告資訊

建管業務綜合查詢

建物使用安全

公寓大廈廣告物

申請案件

檔案下載

申請書下載

活動資料下載

標準作業程序

建管法規

服務須知

統計資訊

熱門查詢

相關連結

建築單一窗口發照中心

出版品

首頁 > 檔案下載 > 申請書下載 > 使用科

使用科



編號	標題	發布日期
21	※ <u>臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報案件委託查核作業相關表格</u>	100-02-10
22	<u>未領得使用執照之合法建築物(有產權登記者)戶數變更申請</u>	99-05-21
23	※【建築物公安申報】相關表格	99-02-06
24	<u>臺北市未領得使用執照建築物申設一定規模以下立案許可簽證項目表</u>	98-12-29
25	<u>臺北市公共營業場所設置鍋爐空間通風情形檢查紀錄表</u>	98-05-27
26	<u>臺北市公共建築物無障礙設施替代改善計畫表</u>	98-05-27

1 2 每頁筆數 20 / 26

回上一頁

關於建管處

公告資訊

建管業務綜合查詢

建物使用安全

公寓大廈廣告物

申請案件

檔案下載

申請書下載

活動資料下載

標準作業程序

建管法規

服務須知

統計資訊

熱門查詢

相關連結

建築單一窗口發照中心

出版品

政府資訊公開

[首頁](#) > [檔案下載](#) > [申請書下載](#) > [使用科](#)

使用科



※【建築物公安申報】相關表格

相關檔案

不合格項目說明書 doc(27.5 KB) | pdf(54.02 KB) | odt(14.80 KB)

補充說明書 doc(29.5 KB) | pdf(48.79 KB) | odt(12.99 KB)

點閱數：5416 | 資料更新：107-03-07 15:01 | 資料檢視：107-03-07 15:01
| 資料維護：臺北市建築管理工程處使用科

[回上一頁](#)

109.03 版

臺北市建築物公共安全檢查簽證及申報案件查核表

【壹、查核人員基本資料及綜合意見】

查核日期：____年____月____日

場所名稱			
申報地址	臺北市	區	查核機構複核(人員簽名)
查核人員姓名		聯絡電話	
隸屬之查核機構		查核人員派任證書字號	查核人員初核(人員簽名)
綜合意見	☐ 合格：書面查核結果，尚符規定，通知申報人准予備查，並發給合格標章。(標章字號：____，有效年度：____)。 ☐ 合格：書面查核結果，經檢查人提具改善計畫，尚符規定。通知申報人於____年____月____日前改正完竣，再行申報。 ☐ 不合格：書面查核結果，不符規定(原因詳查核內容)。通知申報人於____年____月____日前補正，再行申報。 ☐ 其他：____		

【貳、查核內容】

查核人員應就指定「查核項目」為之，並於「查核結果」欄內劃註(✓合格；×不合格；/免查核)符號。

項次	查核項目	查核結果	查核內容
1	委託書	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 檢附委託書(申報場所概要及簽章)。
2	申報書、總表及檢查報告書	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 申報人、申報建築物概要及專業檢查機構等資料詳實填載，不得疏漏。 ☐ 檢查紀錄依建築技術規則規定填載，逐項確實查核。 ☐ 檢查簽證結果確實勾選，不得疏漏。
3	改善計畫書	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 檢查不合格項目均逐項提具改善計畫，並檢附照片。 ☐ 提列改善計畫之項目及內容載明改善位置、內容及照片。 ☐ 改善方式符合法令規定。 ☐ 動態違規事項(堆積雜物、防火門設栓鎖等)不得提列改善計畫。
4	記錄簡圖	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 防火避難設施記錄簡圖依規定圖例標示並載明檢查空間之用途名稱及面積(需依比例尺繪製，標示走廊、樓梯及出入口寬度、防火區劃應以重實線標示)。 ☐ 設備安全檢查記錄簡圖依規定圖例標示。
5	昇降設備使用許可證	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 昇降設備應填列「昇降設備使用許可證紀錄表」，並檢附許可證照片。 ☐ 昇降設備使用許可證(含電扶梯)均於有效期間內。 ☐ 本案無涉及使用昇降設備，免檢附使用許可證。

6	現況照片	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 專業檢查人親赴現場檢查之照片需顯示門牌或市招及檢查登記碼(除「檢查人親赴現場檢查之照片」須標示檢查登記碼外，其餘照片得免重複標示檢查登記碼)。 ☐ 檢查照片背景與當年度申報場所相符且目視無數位相片合成跡象。 ☐ 檢查照片應顯示日期、照片位置索引圖(圖面無法標示之設施及設備得以照片輔助文字說明替代) ☐ 各檢查簽證項目照片應檢附1張以上之彩色照片。 ☐ 常時關閉式防火門照片應為全景照，並含有文字標示。 ☐ 本案屬劃設禁止堆放物品標線指定場所，已檢附場所標線照片。(5000㎡以上之B-2類組及F-1類組)
7	使用執照及相關圖說	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 使用執照影本(或其替代文件)及原核准圖說或變更使用執照影本及圖說或室內裝修核准圖說所載地址與申報場所相符。
8	建物權利證明文件	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 建物權利證明文件記載地址與申報場所相符。(管委會為申報人者，得以管理組織報備證明替代，有成立管委會無向本府辦理報備者，檢附已成立管委會說明書)。 ☐ 前次申報合格並產權未更動者，免檢附建物權利證明切結書。
9	公共意外責任保險證明文件	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 本案非臺北市消費場所強制投保公共意外責任保險實施辦法列舉應投保之場所，免附保險證明。 ☐ 保險單於有效期間內。 ☐ 保險標的與申報場所名稱、地址相符。 ☐ 符合申報場所最低保險金額規定。
10	室內裝修合格證明	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 95年8月1日以後領得使用執照(不含變使)或新設立營業場所首次辦理申報應檢附室內裝修合格證明，但其中申報範圍室內裝修部分併執照辦理者除外。另若為H-2集合住宅則可免檢附，回歸各檢查簽證項目檢討裝修材料。 ☐ 本案非屬前項或新設立營業場所首次辦理申報未有裝修行為者，經專業檢查人出具免檢附室內裝修合格證明切結書。
11	專業機構或專業檢查人認可證	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 專業檢查人具有防火避難設施類、設備安全類資格。 ☐ 專業檢查人名冊內容與認可證資料相符。 ☐ 專業機構及專業檢查人之認可證於有效期間內。 ☐ 核與內政部營建署網站資訊相符。
12	疑似石棉建材標示表	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 本案屬建造執照日期為中華民國95年以前興建、裝修或未領有建造執照之建築物，已填載標示表。 ☐ 非屬上開建築物，免附標示表。
13	溫泉通風	☐ 合格 ☐ 不合格	☐ 本案非屬臺北市營業性溫泉場所沐浴空間，免附檢查紀錄表。 ☐ 「臺北市營業性溫泉場所沐浴空間通風情形檢查紀錄表」於有效期間內。

感謝
聆聽

臺北市建築管理處公寓科
吳建興 股長

電話：1999轉8344

Email：rs2027@gov.taipei

