

外牆飾面材剝落及附掛物鬆脫 Q&A



臺中市政府都市發展局 編印

序

隨著歲月流逝，臺中市老舊大樓之數量將會愈來愈多。而且從台灣所處地形位置觀之，每年颱風不少、地震又多，再加上酸雨之侵襲，外牆磁磚脫落之情事將持續發生，賠償、處罰、補強及維護等方式雖係亡羊補牢，猶未晚也，卻僅治標但不治本。因此，更應該未雨綢繆，重視建築物所有權人居住之義務。



鑑此，提供外牆安全管理 Q&A 手冊讓民衆快速解讀外牆磁磚相關安全法令及修繕維護規定，透過手冊宣導資訊鼓勵民衆主動維護外牆飾面安全，俾能杜絕磁磚掉落傷人的憾事再度發生。

臺中市政府都市發展局

局長 王俊傑

目錄及附錄

◆ 法令安全宣導篇

01 建築物外牆飾面剝落砸傷路人，屋主須負什麼法律責任？	1-1
02 若多層外牆飾面呈現剝落現象，被砸傷者無法確認加害人時，全體屋主都要負擔賠償責任嗎？	1-2
03 如果外牆飾面剝落砸傷路人或車輛，會被行政機關處罰嗎？	1-2
04 若發現建築物外牆飾面材剝落或附掛物鬆脫，如何向市政府通報？	1-3
05 建築物外牆飾面剝落，承租人(房客)須負修繕責任嗎？	1-4
06 外牆飾面剝落的修繕責任，是否屬建商的保固責任範圍？	1-5
07 接獲市府通報或發現自身大樓的外牆飾材剝落及附掛物鬆脫時，應如何處置？	1-6

◆ 專業技術及維護修繕篇

08 建築物外牆飾面剝落的可能原因為何？	2-1
09 建築物外牆飾面發生劣化的種類有哪些？	2-2
10 建築物外牆飾面剝落，暫時尚難進行實質修繕前，可採取哪些臨時性安全防護措施？	2-4
11 建築物外牆飾面剝落，適用哪些臨時性安全防護措施？	2-5
12 建築物外牆飾面剝脫落，可採取哪些方式進行修繕？	2-6

◆ 公寓大廈篇

- 13 公寓大廈外牆飾面剝落，應由誰負責修繕？ -----3-1
- 14 公寓大廈外牆飾面修繕，所需費用應該由誰負擔？ -----3-2
- 15 管理委員會修繕外牆或附掛物，可否免經區分所有權人會議決議？ -----3-3
- 16 管理委員會為緊急搶修外牆，不及於每年定期召開區分所有權人會議討論時，該如何處理？ -----3-4
- 17 若社區為連棟式建築物，僅單棟外牆磁磚剝落，應由誰進行修繕事宜？ -----3-5
- 18 公寓大廈整體外牆面的管理維護工作，可以納入規約責請管理委員會統籌辦理嗎？ -----3-6
- 19 社區管理委員會或管理負責人於辦理公寓大廈外牆維護修繕時，其費用應如何支付？ -----3-7
- 20 公寓大廈外牆維護修繕，可向市政府申請補助款嗎？ -----3-8
- 21 公寓大廈更新整建或維護修繕，可向市政府申請補助款嗎？ -----3-9

◆ 附 錄

- 附錄一：臺中市公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助辦法 -----4-1
- 附錄二：臺中市都市更新整建維護補助實施辦法 -----4-2

法令安全宣導篇

Q&A - 01

建築物外牆飾面剝落砸傷路人，屋主須負什麼法律責任？

答：建築物外牆飾面剝落砸傷路人，屋主須負刑事及民事法律責任。建築物外牆飾面剝落致人受傷，其屋主除了可能構成刑法的「過失傷害罪」，萬一導致路人死亡，更有可能觸犯「傷害致死罪」的刑責。受傷的路人可依民法向屋主提出求償。

刑事責任：

依據刑法第 277 條規定，「傷害人之身體或健康者，處三年以下有期徒刑、拘役或一千元以下罰金。犯前項之罪因而致人於死者，處無期徒刑或七年以上有期徒刑；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑。」

民事責任：

建築物所有權人倘因過失疏於修繕外牆，導致外牆飾面剝落砸傷路人，受傷的路人也可依照民法第 184 條的規定，向屋主提出求償。

根據民法第 184 條侵權行為的規定，「因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」，而所謂的過失，是指行為人雖非故意，但按其情節，應注意並能注意而不注意者。而身體受到傷害的路人，還可以依照民法第 193 條「不法侵害他人之身體或健康者，對於被害人因此喪失或減少勞動能力或增加生活上之需要時，應負損害賠償的責任。」規定，再向屋主追加減少勞動力或增加生活上需要之賠償。

天降磁磚砸婦亡！大樓主委維護不力判刑 3 月

2015-11-12

天外飛來橫禍，基隆一名婦人，在基隆地標，33 層樓高的，基隆最高大樓「麗榮皇冠」用餐，餐後與先生步出大樓，卻被大樓外牆，掉落的大理石，砸中頭部，當場血流如注，送醫不治。法官認為，招牌的施工廠商，偷工減料，管委會主委，被判判 3 個月。

▲東森新聞

Q&A - 02

若多層外牆飾面呈現剝落現象，被砸傷者無法確認加害人時，全體屋主都要負擔賠償責任嗎？

答：大樓的外牆飾面若剝落砸傷及路人，縱然無法確認係從何層掉落，沿街面的各層屋主可能對受害者都負有連帶責任。

民法規定：

按民法第 185 條規定，「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者，亦同。」，換言之，受傷的路人（受害人）在加害者不明的情況下，仍可逕赴醫院驗傷，只要持有診斷證明，並有目擊證人或相關影像事證，即可對全棟建築物沿街面的各層屋主提出損害賠償訴訟，以保障自身權益。如果大樓已成立管理委員會，受害人也可以直接向管理委員會求償，藉由求償過程釐清責任歸屬。所以，建築物如有類此情形，各區分所有權人切勿心存僥倖，仍應儘速共同協商修繕事宜，以免飽受訟累。

Q&A - 03

如果外牆飾面剝落砸傷路人或車輛，會被行政機關處罰嗎？

答：建築物所有權人倘因過失疏於修繕外牆，導致飾面剝落砸傷路人或車輛，除了要負擔民事及刑事責任外，主管建築機關得依建築法及行政執行法的規定處置。

建築法的罰則：

依建築法第 77 條規定，「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」違者，依同法第 91 條規定，處新臺幣 6 萬以上至 30 萬以下罰鍰，並限期改善或補辦手續。

行政執行法的罰則：

建築物為公寓大廈並成立管理委員會者，如果外牆飾面剝落經主管機關書面通知限期改善，主任委員無正當理由，未於限期內進行修繕或施作臨時安全防護措施者，主管機關得依「行政執行法」第 27 條處予怠金，並得連續處罰至履行改善義務為止。

Q&A - 04

若發現建築物外牆飾面材剝落或附掛物鬆脫，如何向市政府通報？

答：民眾如有發現建築物外牆飾面材剝落或附掛物鬆脫情事，可以利用市府 1999 專線等管道向市府通報。

民眾通報內容：

通報內容宜儘量提供詳細的門牌及樓層資訊，或輔以店家或大樓社區名稱、飾面材料材質、附掛物鬆脫等表徵，以利於市府從速派員現勘查處。

市府派員勘查：

本府於接獲民眾通報後，先通知建物所有權人就剝落範圍拉設警示帶，並派員現場勘查，勘檢人員除了就現況剝落情形或附掛物鬆脫情事做成書面紀錄外，對於可能持續剝落危險區域範圍，拉設警示帶，並張貼「當心墜落物」告示，藉以提醒過往行人。

若附掛物涉及廣告，應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」處理。



▲先行拉設警示帶，並張貼「當心墜落物」告示



Q&A - 05

建築物外牆飾面剝落，承租人（房客）須負修繕責任嗎？

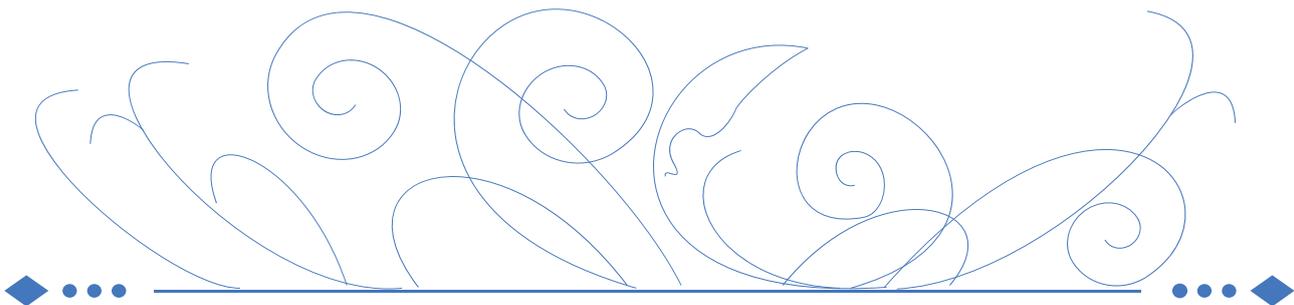
答：建築物外牆飾面剝落，承租人（房客）須通知出租人（即所有權人）負責修繕，若出租人（即所有權人）怠於處置，承租人（即使用人）依建築法規定須負修繕責任。

建築法規定：

依建築法第 77 條規定，「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」違者，依同法第 91 條規定，處新臺幣 6 萬以上至 30 萬以下罰鍰，並限期改善或補辦手續。其立法目的係對於建築物之所有權人及使用人，均課以維護建築物合法使用之責任，而其所負之責任似無差別。若建築物外牆飾面剝落，行政主管機關原則上優先通知建築物所有權人進行修繕，建築物所有權人怠於處置時，建築物承租人（即使用人）依建築法規定須負修繕責任，若使用人亦怠於處置，行政主管機關得依建築法裁罰。

民法規定：

依據民法第 429 條規定，「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」，另依民法第 437 條規定，「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在此限。依民法規定，租屋的房客雖為房屋的實際上占有人，但並無修繕之義務，惟承租人（即房客）在知悉房屋外牆飾面有剝落現象時，仍應本於民法的「通知義務」通報屋主為必要之修繕。



Q&A - 06

外牆飾面剝落的修繕責任，是否屬建商的保固責任範圍？

答：外牆飾面剝落的修繕責任，是屬建商的保固責任範圍，除非是消費者的不當使用，否則建商依規定「結構部分」應保固 15 年，「固定建材及設備部分」保固 1 年。此外，民法規定發現瑕疵的期限為 5 年，契約保固責任與「民法」的瑕疵擔保責任可以並存，茲舉例說明如下：

1. 保固期限內，買受人（購屋人）不必證明瑕疵之發生係交屋時即已存在，且出賣人（建商）也不得舉證證明無瑕疵而免責。
2. 已過「固定建材及設備部分」1 年保固期限，才發現瑕疵，如果「固定建材及設備部分」的瑕疵是由於不能即知的瑕疵所引起，則交屋日起 5 年內還是可依民法要求出賣人（建商）負修繕責任。

若建商不履行保固責任，買受人（購屋人）應循消費者保護法、司法途徑等相關法令處理。

預售屋買賣契約書範本：

按民國 103 年 4 月 28 日內政部內授中辦地字第 1036650687 號公告修正「預售屋買賣契約書範本」第 17 條規定，（一）本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作 等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚 等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。（二）前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

民法規定：

根據民法第 495 條之規定，「因可歸責於承攬人之事由，致工作發生瑕疵者，定作人得請求修補或解除契約，或請求減少報酬外，並得請求損害賠償。」又民法第 499 條之規定，工作物為建築物，或其他土地之上工作物，或為此等工作物之重大修繕者，發現瑕疵的期限為 5 年。

Q&A - 07

接獲市府通報或發現自身大樓的外牆飾材剝落及附掛物鬆脫時，應如何處置？

答：民眾若接獲市府通報或發現自身大樓外牆飾材剝落及附掛物鬆脫現象，且判斷有可能危及路人及車輛安全時，或外牆有明顯龜裂、變形、混凝土塊剝落或鋼筋裸露鏽蝕時：

第一：應暫時先將危險區域圍繞警示帶，禁止人員接近。

第二：盡速諮詢專業技術人員或專業廠商設置臨時安全防護措施，暫時減免可能的危害發生。

第三：後續再委請專業廠商進行外牆磁磚診斷作業及研議外牆磁磚修護計畫。

第四：委請合法專業營造廠商進行外牆磁磚施工修護。

市府對於建築物外牆飾材剝落及附掛物鬆脫輕微者，將發文管理者建議修復與改善。若建築物外牆飾材剝落及附掛物鬆脫嚴重，有危害公共安全之虞者，將於現場張貼「當心墜落物」告示，同時圍上警示帶，以避免路人靠近，並依剝落情形發文要求建物所有人或管理人，於十五日內至卅日內施作臨時安全防護設施，並於三至六個月內完成修繕，逾期未辦理者將依違反建築法，處以六萬至卅萬元罰鍰。



▲外牆磁磚剝落嚴重。

專業技術及維護修繕篇

Q&A - 08

建築物外牆飾面剝落的可能原因為何？

答：造成建築物外牆飾面剝落的原因很多，茲列舉發生的可能原因如下：

- 一、建築物本身：建築物的老化、不當附掛廣告物或鋁鐵窗、磁磚背面溝槽形狀不良……等因素。
- 二、施工不良：施工品質不佳、外牆面伸縮縫設置不當或未留設伸縮縫、有水滲入鋼筋，造成鋼筋銹蝕膨脹，擠壓混凝土保護層導致剝落……等因素。
- 三、外力因素：降雨酸雨導致劣化、地震等災害造成外牆結構性裂損、熱漲冷縮引起的應力超過接著強度……等因素。



▲建築物外牆磁磚出現裂縫及剝落情形



▲建築物外牆磁磚出現剝落情形

Q&A - 09

建築物外牆飾面發生劣化的種類有哪些？

答：建築物外牆飾面發生劣化的種類由輕微到嚴重分為：污損、白華、裂縫、隆起、剝落等五種影響最為顯著，不僅對建築物的外觀有視覺上的直接關係，甚至會有危害他人安全之顧慮，其中「隆起及剝落」一旦發生，將可能造成路過民眾的傷害或傷亡。

污損

即為磁磚表面的污漬、生苔及鏽斑，污漬及生苔為正常使用現象，平時只需多注意外牆清潔即可。而鏽斑為鏽水流出所造成，其表示磁磚背部可能已有孔隙形成，除影響外牆美觀外，也會逐漸影響磁磚與結構體的黏著性。



▲外牆表面污損情形

白華

即磁磚外牆析出白色的鹽類附著物質，造成白華的原因很多，常見因磁磚產生龜裂，或因施工未確實填縫，或因磁磚吸水率太高讓雨水進入內部等。若磁磚發生白華現象，顯示內部已有空隙及水路，容易導致持續惡化造成更嚴重的隆起及剝落。



▲外牆表面出現白華現象

裂縫

即磁磚外牆出現裂縫，其原因包含負荷過重、地震、不均勻沉陷隨著混凝土收縮，水和熱、溫度變化、混凝土中性化等情況，加上鋼筋的腐蝕膨脹等，為促成裂縫的主要原因。磁磚上若發生裂縫的話，不僅對建築物的耐久性有不好影響，有損美觀且會造成周遭環境的惡化。



▲外牆表面出現裂縫情形

隆起

即磁磚外牆出現隆起現象，是由於結構混凝土和打底水泥砂漿間、水泥砂漿和磁磚面等的界面上發生間隙所產生之材料分離現象。發生隆起的原因有可能為施工不佳、雨水滲入、磁磚材質不佳或地震所造成不同材料間的接著強度降低。



▲外牆表面出現隆起情形

剝落

即磁磚外牆出現剝落現象，其主要影響因素為磁磚品質、黏著劑強度、水泥砂漿與混凝土間的黏著面發生劣化情形，失去黏著能力，導致剝落發生。



▲外牆表面出現剝落情形

Q&A - 10

建築物外牆飾面剝落，暫時尚難進行實質修繕前，可採取哪些臨時性安全防護措施？

答：設置安全防護措施時，應考量大樓外牆面之立面現況，如飾面剝落位置與範圍、構造材質、窗戶開口……等因素，宜事先諮詢專業廠商或人員，經充分討論及評估後，選擇符合自身大樓的型式施作。臨時性安全防護措施的種類甚多，舉凡搭設立面式安全防護網、斜籬式安全防護網架、立面包覆帆布、安全走廊等臨時性工程……等，以下列舉臨時性安全防護措施的種類及適用狀況：

種類	適用狀況	防護形式
立面式安全防護網	適用於掉落的範圍平整但設有開窗之建築物。	
斜籬式安全防護網架	適用於立面凹凸變化較大，並設有開窗之建築物。	
立面包覆帆布	適用於立面平整且無開窗之建築物外牆，帆布顏色並宜選用與壁面相近之色澤。	
安全走廊	適用於外牆飾面有可能持續剝落，且位處行人通行要徑之建築物。	

Q&A - 11

建築物外牆飾面剝落，臨時性安全防護的形式及建議施工方式為何？

答：外牆剝落在短期內無法修繕時，宜選擇符合自身大樓的臨時安全防護形式，及建議宜儘速完成永久性外牆修繕，才能維護大眾的公共安全，下列有幾種外牆臨時性的安全防護措施供參考選擇：

種類	臨時性安全防護形式	建議施工方式
雙層安全防護網 (粗目 + 細目)		外牆設置雙層安全防護網，防護網應重疊，並固定於棚架上。
斜籬式安全防護網架		<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議約每 3 層樓設置突出外牆，外緣至少 1.5 公尺防護網。 2. 位置在突出車道上方部分，其下端應距地面 4.6 公尺以上。 3. 位置在是突出無遮簷人行道或紅磚人行道部分，其下端應距地面 4 公尺以上。
立面包覆帆布		<ol style="list-style-type: none"> 1. 帆布應使用厚 0.22 公釐以上之帆布。 2. 帆布上應適當打洞，得以承受風壓。 3. 應固定牢固，避免掉落。
安全走廊		<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議應為鋼鐵料或其他金屬料，並應堅固安全。 2. 供通行淨寬度至少 1 公尺，淨高至少 2.1 公尺，其頂面應設置厚度 1.5 公厘以上鋼板。 3. 不得設置任何阻礙物，應設置照明設備。

Q&A - 12

建築物外牆飾面剝落，可採取哪些方式進行修繕？

答：建築物外牆飾面剝落之修繕處理方式，可能隨剝落原因、損壞的範圍、屋況屋齡、修繕所需費用、工程難易程度、修繕時間多寡、飾面材質、有無成立管理組織、住戶有無共識……等因素考量，而採取不同的修繕決策。以下，僅就常見的善後處理方式例舉說明：

一、全棟整建維護（老屋拉皮）：

- （一）外牆美化工程：修繕過程僅針對既有牆面進行修補、粉刷塗裝之美化，並不涉及外牆構造、立面開口、飾面材質之變更。
- （二）外牆材質更新工程：修繕過程全面汰換舊有外牆之飾面材質，但不涉及外牆構造、立面開口之變更。
- （三）外牆整建工程：修繕過程涉及外牆構造、立面開口等之變更，進行外牆整建工程必須委託開業建築師依「建築物使用類組及變更使用辦法」之規定申請變更使用執照。

二、局部修復：僅就外牆局部飾面可能持續剝落、裂損、鬆脫之磁磚飾面予以敲除，採用原材質或類似材質進行修補，或改以色澤相近之材料進行粉刷塗裝之美化。



▲外牆進行整建維護

公寓大廈篇

Q&A - 13

公寓大廈外牆飾面剝落，應由誰負責修繕？

答：公寓大廈外牆面磁磚剝落，其修繕責任宜先釐清剝落部位究係位在專有部分、約定專用部分、共用部分或約定共用部分：

一、專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護：

由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，建築物所有權之登記面積，包括四周牆壁之厚度，外牆面原則上應歸屬於當層當戶之所有權範圍，並自負管理維護與修繕責任。但若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護：

1. 有管理委員會：若剝落位置屬公寓大廈之共用部分，應由管理委員會負責修繕。

2. 無管理委員會：由全體區分所有權人共同協議修繕事宜。

三、若區分所有權人會議已決議或規約規定責請管理委員會負責修繕大樓外牆時，則無論剝落部位於專有部分、約定專用部分、共用部分或約定共用部分，均應由管理委員會負責辦理修繕事宜。



▲共用部分之外牆剝落

Q&A - 14

公寓大廈外牆飾面修繕，所需費用應該由誰負擔？

答：對於公寓大廈外牆面之修繕，應先依照該外牆面的歸屬而有所不同：

一、屬於專有部分或約定專用部分的外牆面：

應由該專有部分的區分所有權人或該約定專用部分之使用人進行修繕，並負擔其費用。但若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

二、屬於共有或共用部分的外牆面：

1. 有管理委員會：原則上應由管理委員會負責修繕，所需費用由公共基金支付，或由區分所有權人按其共用部分之應有部分比例分擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。
2. 無管理委員會：由全體區分所有權人共同協議，並負擔其修繕費用。

大樓外牆磁磚剝落砸傷 9 歲女童 全體住戶遭起訴

2014-06-17

〔記者錢利忠／台北報導〕台北市民權東路 30 多年老舊大樓「京華大廈」的外牆磁磚剝落，砸傷路過 9 歲女童，造成女童顱骨骨折，留下跛行後遺症，台北地檢署認為，依建築法規定，建築物所有權人及使用人，應維護建築物構造及設備安全，外牆屬共有部分，大樓全體住戶皆有責任，今依過失傷害罪嫌起訴全體共 12 名住戶。

▲自由時報新聞

Q&A - 15

管理委員會修繕外牆或附掛物，可否免經區分所有權人會議決議？

答：管理委員會修繕外牆或附掛物，應依區分所有權人會議之決議為之。如規約或區分所有權人會議有授權管理委員會修繕者，亦無須再經區分所有權人會議同意。

公寓大廈管理條例規定：

- 一、按公寓大廈管理條例第 3 條第 7 款、第 9 款、第 25 條第 1 項、第 29 條第 2 項等規定，顯知由全體區分所有權人組成之區分所有權人會議，應屬公寓大廈之決策單位，凡有關共同事務及涉及權利義務有關事項之決定，均屬區分所有權人會議之權限範圍，至於管理委員會則係由住戶為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作所選任之組織，其性質屬於區分所有權人會議之執行單位，其權限則源自於區分所有權人會議。
- 二、另依公寓大廈管理條例第 11 條第 1 項規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」，惟為避免凡事均須由區分所有權人會議開會決議，區分所有權人會議或規約自得依事務之性質及重要性之不同，而將部份一般性、細節性或例行性之公寓大廈管理維護事務，授權由管理委員會決定並執行。至於「一般」或「重大」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會議為之，如認定產生異議，應於區分所有權人會議中議決。



▲建築物外牆有大片磁磚剝落

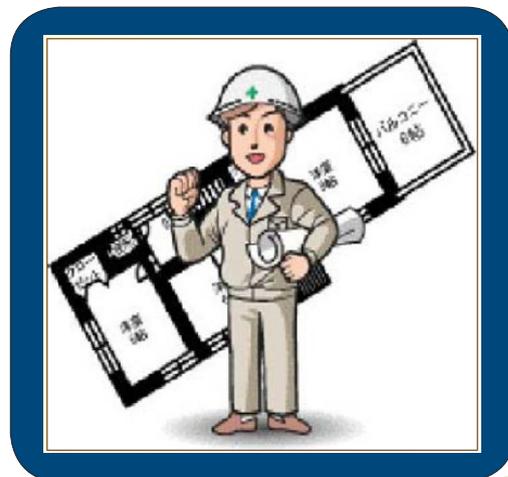
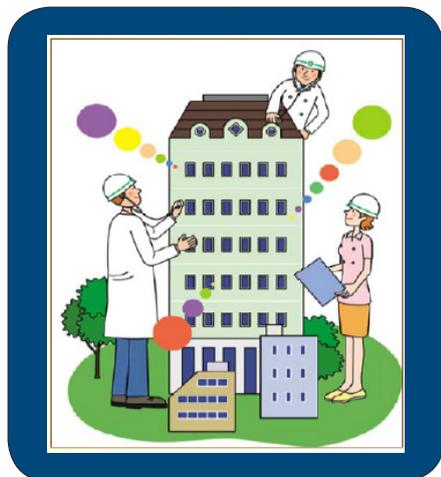
Q&A - 16

管理委員會為緊急搶修外牆，不及於每年定期召開區分所有權人會議討論時，該如何處理？

答：管理委員會為緊急搶修外牆，除規約業已明定由管理委員會緊急事項之處理，否則仍應召開臨時區分所有權人會議決議外牆修繕事宜。

公寓大廈管理條例規定：

- 一、依公寓大廈管理條例第 25 條規定，有下列情形之一者，應召開臨時會議：(一) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。(二) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者，並依條例第 30 條規定，區分所有權人會議應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。
- 二、但若遇有緊急危害發生或為避免再發生可能的危害，除規約業已明定由管理委員會緊急事項之處理，否則仍依公寓大廈管理條例第 25 條規定召開臨時會議討論緊急外牆修繕事宜，另依公寓大廈管理條例第 36 條規定，共有及共用部分之維護、修繕暨公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項為社區管理委員會之職責，故管理委員會應本於善良管理責任緊急搶修或設置臨時安全防護措施之必要。



Q&A - 17

若社區為連棟式建築物，僅單棟外牆磁磚剝落，應由誰進行修繕事宜？

答：因涉個案事實認定，由建築物使用執照之合照分戶或分照分戶判定：

一、分照分戶（一個建築案，有多戶，有個別使用執照）：依建築法第77條規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」故建築物所有權人、使用人依法即負有外牆修繕責任。

二、合照分戶（一個建築案，有多戶，一張使用執照）：為公寓大廈應先依照該外牆面的歸屬而有所不同：

（一）屬於專有部分或約定專用部分的外牆面：

應由該專有部分的區分所有權人或該約定專用部分之使用人進行修繕，並負擔其費用。但若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

（二）屬於共用部分或約定共用部分的外牆面：

1. 有管理委員會：原則上應由管理委員會負責修繕，所需費用由公共基金支付，或由區分所有權人按其共用部分之應有部分比例分擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。

2. 無管理委員會：由全體區分所有權人共同協議，並負擔其修繕費用。

Q&A - 18

公寓大廈整體外牆面的管理維護工作，可以納入規約責請管理委員會統籌辦理嗎？

答：公寓大廈整體外牆面的管理維護工作，可以納入規約責請管理委員會統籌辦理。

建議依新修正規約範本修改：

基於事權統一並顧及社區外牆面的整體性考量，期引導公寓大廈管理委員會定期管理、維護外牆面，內政部 103.4.30 台內營字第 1030803180 號令修正第二條條文，自 103.7.1 生效公寓大廈規約範本第 2 條，建議規約配合修正，其內容如下：

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。
2. 外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報市政府。



Q&A - 19

社區管理委員會或管理負責人於辦理公寓大廈外牆維護修繕時，其費用應如何支付？

答：公寓大廈外牆維護修繕，其費用由公共基金支付。但從社區每個月所收的管理費當中，可以提撥一定比例的金額至公共基金帳戶。

參照內政部規約範本第 17、18 條內容，「公共基金」與「管理費」二者來源、使用用途不同，不宜相互混用。茲將「公共基金」與「管理費」二者來源、使用用途等列表簡要說明如下：

項 目	公共基金	管 理 費
定 義	因應公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用以及共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良費用等。	目前法規尚無定義。
用 途	<ol style="list-style-type: none"> 1. 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。 2. 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。 3. 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。 4. 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 委任或僱傭管理服務人之報酬。 2. 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。 3. 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。 4. 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。 5. 稅捐及其他徵收之稅賦。 6. 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。 7. 其他基地及共用部分等之經常管理費用。
來 源	<ol style="list-style-type: none"> 1. 起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。 2. 區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。 3. 本基金之孳息。 4. 其他收入。 	依區分所有權人會議議決之規定，由區分所有權人定期繳納。

Q&A - 20**公寓大廈外牆維護修繕，可向市政府申請補助款嗎？**

答：公寓大廈共用部分、約定共用部分外牆維護修繕，可向市政府申請補助款。依臺中市公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助辦法，每一公寓大廈維護修繕費用最高補助金額為維護修繕費之二分之一且按總戶數計算最高不得超過新臺幣 20 萬元。以下就補助之相關規定，擇要列表說明供參：

項 目	說 明
申 請 人	公寓大廈管理委員會或管理負責人
補助項目	指共用部分、約定共用部分涉及 1. 公共環境清潔衛生之維持。 2. 公共消防滅火器材之維護。 3. 公共通道溝渠及相關設施。
申請條件	須符合下列 3 點： 1. 領有建築物使用執照滿七年。 2. 已依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人，向大廈所在之區公所報備有案之公寓大廈。 3. 同一公寓大廈每四年以補助一次為限。
補助金額	每一公寓大廈維護修繕費用最高補助金額為維護修繕費之二分之一且不得超過下列額度： 1. 總戶數 100 戶以下者，新臺幣 10 萬元。 2. 總戶數 101 戶至 200 戶者，新臺幣 15 萬元。 3. 總戶數 201 戶以上者，新臺幣 20 萬元。
經費來源	由都發局視財源編列預算辦理
受理單位	臺中市政府都市發展局住宅管理科
備 註	補助之方式、受理申請期間及受補助優先順序由都發局公告之。

Q&A - 21

公寓大廈更新整建或維護修繕，可向市政府申請補助款嗎？

答：公寓大廈屋齡 20 年以上且符合 6 層樓以上整幢合法建築物，如進行更新整建或維護修繕，可向市政府申請補助款。

依臺中市都市更新整建維護補助實施辦法，以下就以公寓大廈為例，擇要列表說明補助之相關規定：

項 目	說 明
申請人	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公寓大廈管理委員會。 2. 自主更新團體。 3. 更新事業機構（如建築師事務所、營造廠）。
補助項目	<ol style="list-style-type: none"> 1. 社區道路綠美化工程。 2. 騎樓整平或門廊修繕工程。 3. 無遮簷人行道植栽綠美化、鋪面工程、街道家具設施。 4. 立面修繕工程（含廣告招牌拆除及鐵窗拆除之費用）。 5. 外觀綠美化工程。 6. 維護公共安全必要之公用設備修繕及更新。 7. 增設或改善無障礙設施。 8. 增設昇降機設備。 9. 其他經議通過並核定者。
申請條件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應符合都市更新條例第 22 條規定之私有土地及私有合法建築物所有權人人數、土地面積及合法建築物樓地板面積同意比例門檻。 2. 應符合臺中市都市更新整建維護補助實施辦法第 4 條規定。
補助金額	<ol style="list-style-type: none"> 1. 每案以不逾補助項目總經費 25%，且每案總工程費用除以總樓地板面積之單位成本以不超過法定工程造價標準之 50% 為限。 2. 歷史建物及歷史街區之整建維護，或個案情況特殊經都發局核定者，補助金額上限為 50%。 3. 經本府公告之整建維護策略地區，補助上限為 70%。
經費來源	臺中市都市更新及都市發展建設基金
受理單位	臺中市政府都市發展局都市更新工程科
備 註	申請者應於公告申請期間內提出申請，逾期不予受理。但具政策性或迫切性之案件，經都發局核准者，不在此限。



附錄一

臺中市公寓大廈共用部分及約定共用部分維護修繕費用補助辦法

中華民國 100 年 6 月 28 日臺中市政府府授法規字第 1000120898 號
令訂定發布

中華民國 104 年 8 月 28 日府授法規字第 1040194178 號令修正發布
第 6 條、第 8 條

- 第一條 本辦法依公寓大廈管理條例第十條第三項規定訂定之。
- 第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。
- 第三條 本辦法所稱共用部分及約定共用部分維護修繕費用（以下簡稱維護修繕費用），指共用部分、約定共用部分涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕費用。
- 第四條 本辦法補助對象為領有建築物使用執照滿七年且已依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人，並向大廈所在之區公所報備有案之公寓大廈。
- 第五條 申請維護修繕費用補助應由公寓大廈管理委員會或管理負責人填具申請書，並檢附下列文件向都發局提出：
- 一、公寓大廈管理組織報備證明文件影本。
 - 二、區分所有權人會議或管理委員會會議紀錄影本。
 - 三、建築物使用執照影本。
 - 四、公寓大廈之共用部分、約定共用部分維護修繕成果：施工前照片、完工照片及管理委員會或管理負責人支付費用發票或收據之正本。
 - 五、管理委員會或管理負責人金融機構存摺封面（戶名及帳號）影本。
 - 六、其他相關證明文件。
- 前項申請應於申請補助項目完成後四年內提出。
- 第六條 每一公寓大廈維護修繕費用最高補助金額為維護修繕費之二分之一且不得超過下列額度：
- 一、總戶數一百戶以下者，新臺幣十萬元。
 - 二、總戶數一百零一戶至二百戶者，新臺幣十五萬元。
 - 三、總戶數二百零一戶以上者，新臺幣二十萬元。
- 同一公寓大廈每四年以補助一次為限。
- 第七條 都發局為審查維護修繕費用之補助得設審查小組，其設置要點由都發局另定之。
- 第八條 維護修繕費用補助之方式、受理申請期間及受補助優先順序由都發局公告之。
- 第九條 本辦法所需經費由都發局視財源編列預算辦理，無經費時，得不予補助。
- 第十條 本辦法所需之書表格式，由都發局另定之。
- 第十一條 本辦法自發布日施行。

附錄二

臺中市都市更新整建維護補助實施辦法

中華民國 100 年 12 月 20 日府授法規字第 1000246394 號令訂定發布
中華民國 104 年 6 月 11 日府授法規字第 1040130071 號令修正發布
第七條、第九條

- 第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十八條第二項及臺中市都市更新自治條例第五條規定訂定之。
- 第二條 本辦法之主管機關為臺中市政府都市發展局（以下簡稱都發局）。
- 第三條 都市更新事業以整建或維護方式實施者，得依本辦法申請補助。
- 第四條 本辦法補助之範圍如下：
- 一、都市計畫書載明應實施整建或維護之地區。
 - 二、經臺中市政府（以下簡稱本府）劃定之都市更新地區或公告之都市更新計畫載明應實施整建或維護之地區。
 - 三、依法劃定之保存區或指定之歷史建築、街區。
 - 四、經本府公告之整建或維護策略地區。
 - 五、其他依本條例規定，採整建或維護方式實施之都市更新事業單元或區段。
- 前項實施整建或維護範圍內建築物，應符合下列規定之一，且為屋齡二十年以上之合法建築物：
- 一、連棟透天或獨棟透天式建築物接續達五棟以上。
 - 二、三層樓以上雙併式建築物二棟以上。
 - 三、六層樓以上整幢建築物。
- 都市計畫、都市更新計畫或本府公告之整建或維護策略地區，不受前項規定之限制。
- 第五條 本條例第三條第四款之實施者，申請都市更新整建或維護補助，應填具申請書並檢附經核定發布之都市更新事業計畫或事業計畫草案向都發局提出。
- 前項申請，都發局應送本府都市更新及爭議處理審議會審議。
- 第一項事業計畫草案除應載明本條例第二十一條規定事項外，並應載明下列事項：
- 一、整建維護或充實設備之標準。
 - 二、設計圖說：位置圖、平面圖、立面圖、剖面圖、公共設施圖、設計圖。
 - 三、土地及合法建物所有權人清冊。

第六條 申請者應於公告申請期間內提出申請，逾期不予受理。但具政策性或迫切性之案件，經都發局核准者，不在此限。

第七條 申請補助項目如下：

- 一、社區道路綠美化工程。
- 二、騎樓整平或門廊修繕工程。
- 三、無遮簷人行道植栽綠美化、鋪面工程、街道家具設施。
- 四、立面修繕工程（含廣告招牌拆除及鐵窗拆除之費用）。
- 五、外觀綠美化工程。
- 六、維護公共安全必要之公用設備修繕及更新。
- 七、增設或改善無障礙設施。
- 八、增設昇降機設備。
- 九、其他經本府都市更新及爭議處理審議會審議通過並經都發局核定者。

前項補助包括規劃設計及實施經費。

申請騎樓整平補助者，應以一完整街廓或路段為單位。但經都發局專案核准者，不在此限。

第八條 申請補助金額，每案以不逾補助項目總經費百分之二十五，且每案總工程費用除以總樓地板面積之單位成本以不超過法定工程造價標準之百分之五十為限。但歷史建物及歷史街區之整建維護，或個案情況特殊經都發局核定者，補助金額上限為百分之五十；經本府公告之整建維護策略地區，補助上限為百分之七十。

第九條 申請補助案經核准者，應檢具下列文件送都發局核發補助：

- 一、第一期撥款：都市更新事業計畫經核定後六十日內，應填具申請書並檢附領據、都市更新事業計畫、核定事業計畫書圖、統一發票（收據）或原始憑證，其申請補助項目涉及開工前應申請建築許可者，並應檢附建築許可文件影本，申請核撥補助經費百分之三十。
- 二、第二期撥款：於工程竣工後，應檢附施工前中後照片及竣工圖經查驗通過後六十日內，填具申請書並檢附領據、竣工書圖、更新成果報告、統一發票（收據）或原始憑證，其申請補助項目涉及竣工應申請建築許可者，並應檢附建築許可文件影本，申請核撥贖餘補助經費。

前項應檢附之文件除統一發票（收據）或原始憑證外，得以影本代之。

因故未能於第一項期限內提出申請者，得敘明理由申請展期；展期之期間不得超過三十日，並以一次為限。

未依第一項規定檢具申請文件，經通知限期補正，逾期末補正、未依前項規定申請展延或展延期限屆至者，都發局得駁回其申請。

第十條 同一申請案曾經都發局或其他機關（構）補助有案者，得酌減補助金額。

第十一條 依本辦法接受補助實施整建或維護之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害或其他不可抗力之因素經都發局同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建或維護項目。

未依核定計畫實施或於五年內任意變更整建或維護項目者，都發局得要求改善或予以追繳補助費用。

前項補助費用經通知限期繳還仍不繳還者，都發局不再受理其申請補助。

第十二條 本辦法所需經費由臺中市都市更新及都市發展建設基金支應。

依本辦法補助之總經費，以臺中市都市更新及都市發展建設基金年度預算額度為限，並由都發局公告之。

第十三條 本辦法所需書表格式由都發局另定之。

第十四條 本辦法自發布日施行。

書 名：外牆飾面材剝落及附掛物鬆脫 Q&A

出 版 者：臺中市政府都市發展局

發 行 人：王俊傑

網 址：<http://www.ud.taichung.gov.tw/>

編 輯：台灣建築物公共安全檢查專業技術人員學會

出版日期：2015 年 12 月

廣告



臺中市政府都市發展局

電話：04-2228-9111

分機 64301 使用管理科

64601 住宅管理科

65501 都市更新工程科

網址：<http://www.ud.taichung.gov.tw/>

地址：40301 台中市西區民權路99號