

研商「加強公寓大廈建築物外牆磁磚安全管理」會議紀錄

壹、時間：103年3月14日（星期五）上午9時30分

貳、地點：本部營建署B1第三會議室

參、主持人：童副署長健飛（謝組長偉松代） 記錄：陳清茂

肆、出席人員：如簽到簿

伍、作業單位報告（略）

陸、討論（略）：

柒、結論：

案由一：公寓大廈外牆磁磚剝落，如有違反建築法（以下簡稱本法）第77條第1項規定，得否依本法第91條規定處罰管理委員會？又規約或區分所有權人會議如有規定或決議由管理委員會負責管理、維護、修繕外牆面時，得否以本法第91條規定處罰管理委員會？

決議：

- 一、公寓大廈外牆磁磚剝落得否依建築法第91條規定處罰建築物所有權人、使用人一節，重申本部92年2月27日台內營字第0920003054號函釋（如附件1），按建築法第77條第1項、第2項規定，「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。」、「直轄市、縣(市)(局)主管建築機關對於建築物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。」故公寓大廈外牆磁磚剝落如經認屬未維護建築物合法使用與其構造及設備安全所致者，依本法第91條第1項規定，處建築物所有權人、使用人新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善，逾期仍未改善者得連續處罰。
- 二、建築法第77條第1項及第91條規定處罰對象為「建築物所有權人、使用人」，管理委員會非上開規定對象；次依行政罰法第4條規定，違反行政法上義務之處罰，以行為

時之法律或自治條例有明文規定者為限，爰管理委員會不適用建築法第 77 條第 1 項及第 91 條規定處罰之。

三、外牆飾材剝落如係因設置違規廣告物之情事所致，請各縣市政府依建築法第 95-1 條規定處理，本部今年辦理招牌廣告及樹立廣告相關業務督導時，亦將納入督導重點。

案由二：如何引導公寓大廈管理委員會定期管理、維護外牆面磁磚？

決議：公寓大廈規約範本第 2 條修正草案參考與會代表意見，修正如后附件（如附件 2）。後續修正發布事宜，請作業單位速依法制作業程序辦理。

案由三：如何強化通報列管之相關管理機制？

決議：

- 一、公寓大廈外牆面磁磚剝落嚴重影響公共安全，請各縣市政府優先針對 7 樓以上及屋齡達 15 年以上之公寓大廈進行清查與巡查，並造冊列管有危害公共安全之虞者。
- 二、請臺北市政府及高雄市政府於文到 10 日內，檢送目前訂定之巡查、列管及通報之相關機制資料，由作業單位函轉各縣市政府參考。如尚未訂定管理機制之縣市政府，請儘速參考制訂之。
- 三、請各縣市政府依據公寓大廈管理條例第 10 條第 3 項訂定補助辦法，並將外牆磁磚剝落影響公共安全之維護修繕事項納入優先補助對象。
- 四、有關清查與巡查 7 樓以上及屋齡達 15 年以上之公寓大廈，以及巡查、列管與通報之相關機制、外牆磁磚剝落維護修繕納入優先補助等事宜，請作業單位納入今（103）年公寓大廈業務考核重點。
- 五、各縣市政府如有違規廣告物導致磁磚掉落而有影響公共

安全之案件，未改善完成前，相關警示或管制措施仍請持續維持。

案由四：新建建築物規劃設計時是否強制要求使用外牆材質或採用經濟部標準檢驗局 CNS9737，R1018 檢驗合格且具備「背溝倒溝狀凹槽」之面磚？

決議：

- 一、經濟部標準檢驗局已訂定有陶瓷面磚 CNS9737，R1018 標準，雖然目前「陶瓷面磚」非屬經濟部標準檢驗局公告應施檢驗之商品品目，惟建築技術規則總則編第 4 條「建築物應用之各種材料及設備規格，除中華民國國家標準有規定者從其規定外，應依本規則規定。…」故建築物應用之陶瓷面磚材料，自應符合上開建築技術規則之規定。
- 二、為強化外牆磁磚施工品質，請作業單位另函建議本部中部辦公室（營建業務）檢討營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表，規範達一定規模或高度以上之建築物工程，應置領有磁磚施工之相關技術士證之人員。
- 三、請台灣陶瓷工業同業公會研擬就不同陶瓷面磚之安裝施工程序等注意事項，提供本部轉請營造業及建築師公會於勘驗或監造時參考。

案由五：是否強制要求建築物外牆磁磚須定期安全檢查？

決議：

- 一、建築物公共安全檢查內容主要是從防火避難設施及設備安全所制定之管理制度，建築物外牆磁磚檢查之標準、方式等配套措施規定，目前尚難以法令強制辦理之。
- 二、各地方財政、人力、都市發展程度等條件不一，臺北市政府表示擬於建築管理自治條例中訂定強制委託專業人員檢查之規定，如果有具體的方法或措施，請臺北市政

府提供本部轉給各縣市政府依所屬特性訂定相關檢查方式與辦法。

三、請台灣物業管理學會於會後 10 日內，提供日本及過去相關具體研究資料供本部研議參考。

捌、散會（12 時 30 分）

副本

內政部 函

機關地址：1000台北市徐州路五號

受文者：本部營建署建築管理組

速別：普通
密等及解密條件：普通
發文日期：中華民國九十二年二月二十七日
發文字號：台內營字第0920003054號
附件：

主旨：有關貴市芝柏大廈外牆磁磚常掉落，如傷及人、車輛，其責任歸屬疑義乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴府九十二年一月二十八日府工宅字第○九二○○一三七九六號函。
二、按公寓大廈管理條例第十條第一項及第二項規定，「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，其費用之負擔，依其約定；公寓大廈之管理規約，對於前項專有部分及其約定專用部分之修繕、管理、維護，已有明確之規定者，從其規定。」
○號函（諒達）說明以：「按外牆依建築技術規則建築設計施工編第一條第十九款規定，係指建築物外圍之牆壁，由其建築物之建築執照標示圖說、使用執照所記載用途及相關測繪規定，認定其屬專有部分或共用部分，並可經由規約約定或區分所有權人會議決議供特定區分所有權人或共同使用。有關公寓大廈之玻璃帷幕外牆，如屬共用部分、約定共用部分者，其修繕、管理、維護，依公寓大廈管理條例第十條第二項規定，由管理負責人或管理委員會為之，其費用除區分所有權人會議或規約另有規定外，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」故有關公寓大廈外牆之修繕、管理、維護及其費用之負擔，

70: 佐科長



三、應依規定辦理。
 按建築物第七十七條第一項、第二項規定，「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。」直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物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。本案大廈外牆磁磚剝落如經認屬未維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，依同法第九十一條第一項規定，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，逾期仍未改善者得連續處罰。

正本：臺中市政府
 副本：中華民國建築管理維護經理人協會（臺北市八德路三段二十號十樓之一）、本部法規委員會、本部營建署建築管理組、本部營建署建築管理組三科

部長余政憲

公寓大廈規約範本第二條修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分</p> <p>一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：</p> <p>(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。</p> <p>(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。</p> <p>(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。</p> <p>(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。</p> <p>二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）</p> <p><input type="checkbox"/>1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。</p> <p><input type="checkbox"/>2. 詳如附件一標的物件之圖說。</p> <p>三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）</p>	<p>第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分</p> <p>一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：</p> <p>(一)專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。</p> <p>(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。</p> <p>(三)約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。</p> <p>(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。</p> <p>二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）</p> <p><input type="checkbox"/>1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。</p> <p><input type="checkbox"/>2. 詳如附件一標的物件之圖說。</p> <p>三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）</p>	<p>為引導公寓大廈規約規範外牆之修繕、管理、維護責任，使管理負責人或管理委員會定期巡查外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並於檢視後如發現有新增剝落或浮起（凸起）情形時，應進行之相關續處措施，爰修正本條規定。</p>

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於_____之
_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(2) 位於_____之
_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(3) 位於_____之
_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1. 之情形）

1. 為共用部分且有登記車位編號者

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1) 位於_____之
_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(2) 位於_____之
_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(3) 位於_____之
_____（如法定空地、樓頂平臺），為_____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一) 停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇1. 之情形）

1. 為共用部分且有登記車位編號者

，依其登記之編號
；未辦理登記編號
者，依起造人或建
築業者之買賣契
約書或分管契約
書，為約定專用部
分使用。

2. 無分管契約書為
共同持分之停車
空間，經區分所有
權人會議決議或
授權管理委員會
，得將部分之停車
空間約定為約定
專用部分供特定
區分所有權人使
用，其契約格式如
附件二。
3. 共用部分及約定
共用部分劃設機
車停車位，供住戶
之機車停放。
4. 停車空間之其他
權利形式：
_____。

(二)停車空間之使用管理
(請就下列三者勾選
其一，未勾選者視為選
擇1.之情形)

1. 停車空間使用管
理辦法：包含停車
位管理費收取標
準、停放車種管理
方式及住戶使用
停車空間之方式
、違反義務處理方
式等，由區分所有
權人會議決議訂
定。
2. 停車空間使用管

，依其登記之編號
；未辦理登記編號
者，依起造人或建
築業者之買賣契
約書或分管契約
書，為約定專用部
分使用。

2. 無分管契約書為
共同持分之停車
空間，經區分所有
權人會議決議或
授權管理委員會
，得將部分之停車
空間約定為約定
專用部分供特定
區分所有權人使
用，其契約格式如
附件二。
3. 共用部分及約定
共用部分劃設機
車停車位，供住戶
之機車停放。
4. 停車空間之其他
權利形式：
_____。

(二)停車空間之使用管理
(請就下列三者勾選
其一，未勾選者視為選
擇1.之情形)

1. 停車空間使用管
理辦法：包含停車
位管理費收取標
準、停放車種管理
方式及住戶使用
停車空間之方式
、違反義務處理方
式等，由區分所有
權人會議決議訂
定。
2. 停車空間使用管

理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：
_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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。

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1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），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：
_____。

理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：
_____。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

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。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：
_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

- 1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。
- 2. 其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：_____。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，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（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

- 1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- 2. 應依下列規定辦理：
_____。

設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

- 1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- 2. 應依下列規定辦理：
_____。



會議簽到簿

一、開會事由：研商「加強公寓大廈建築物外牆磁磚安全管理」會議

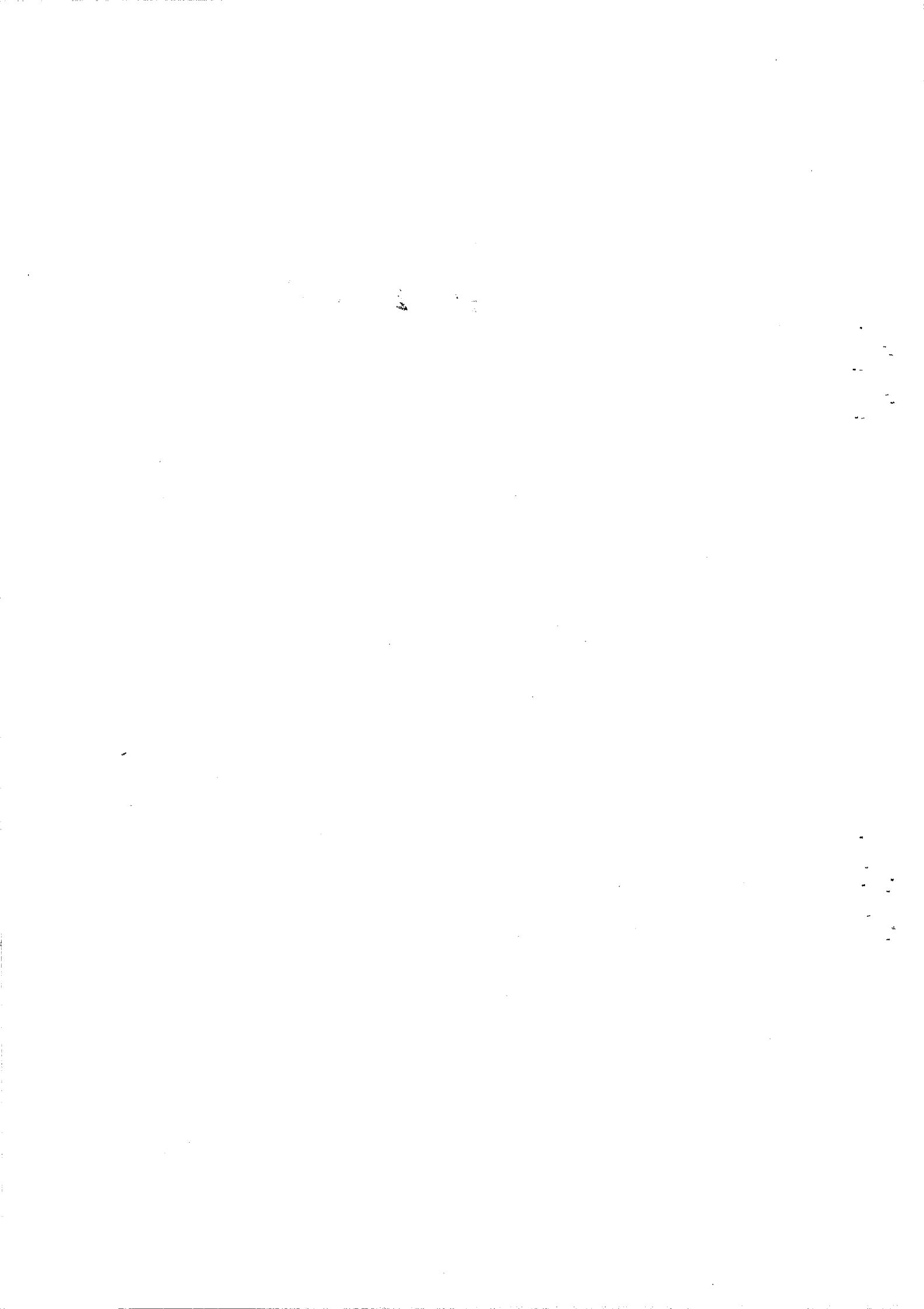
二、時間：103年3月14日（星期五）上午9時30分

三、地點：本部營建署 B1 第三會議室

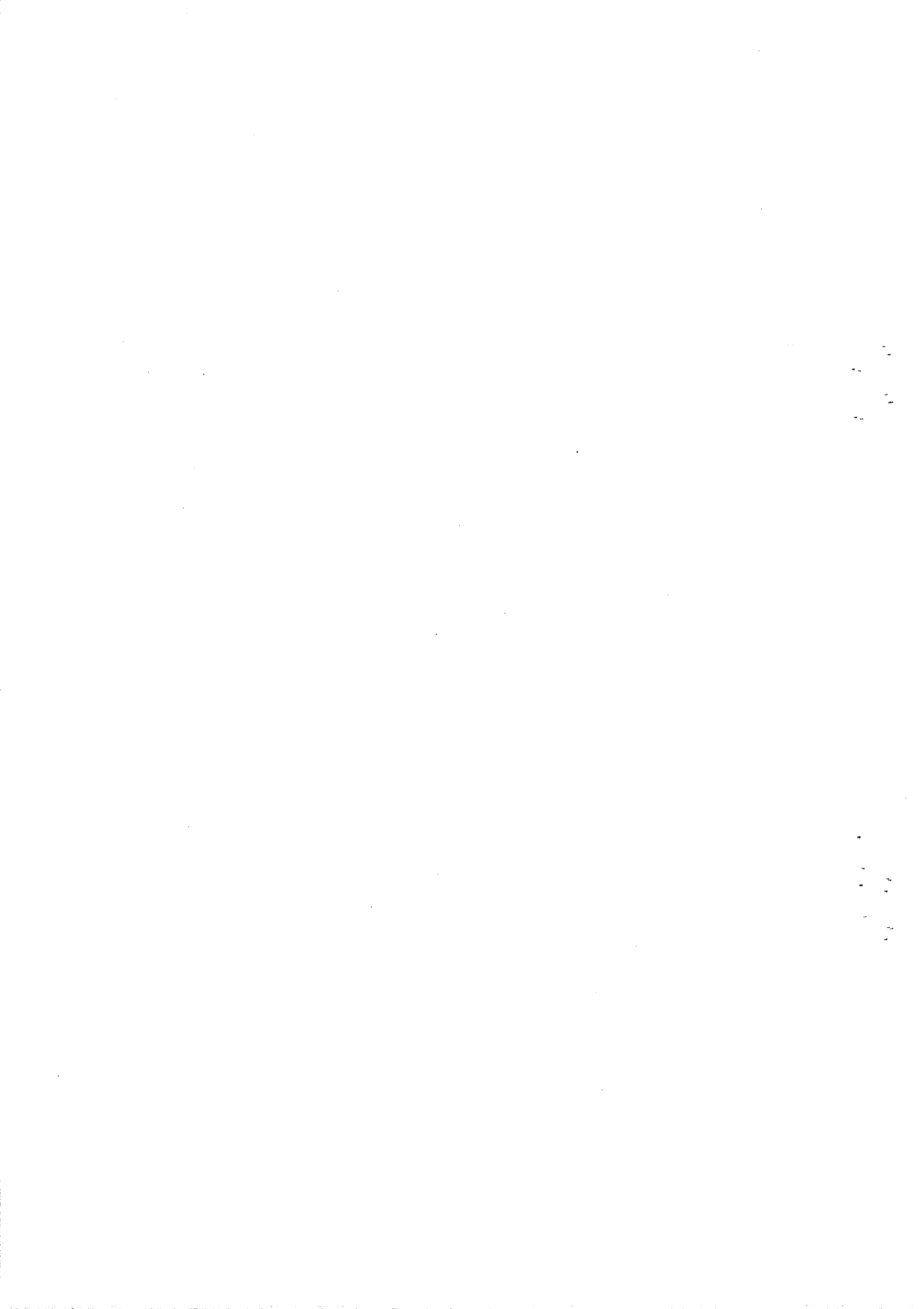
四、主席：童副署長健飛 謝傳松代 記錄：陳清茂

五、出席機關（單位）及人員：

機關（單位）	職稱	簽到處
立法委員李俊俛國會辦公室		
經濟部	標準檢驗局 技正	楊世斌
臺北市府	副處長	許煒城
新北市政府	科長	蘇光元 承政嘉
臺中市政府	工程師	楊芳楨
臺南市政府	工程師	陳啟進
高雄市政府		黃政澎
基隆市政府	技士	李振銘
	技士	李廷芳
桃園縣政府	技士	謝景信 陳淑珍
新竹市政府	技佐	祝弘輝
新竹縣政府	技士	鄧品吟
苗栗縣政府	技員	林陸慧



彰化縣政府	技士	黃棟群
南投縣政府	技士	蔡耀慶
雲林縣政府	技士 賴朝平	賴朝平 張瓊如
嘉義市政府	技佐	張瓊如
嘉義縣政府	技士	王木柱
屏東縣政府		
宜蘭縣政府	科長楊政祥	技士 陳照楨
花蓮縣政府	約用 技士	魏偉昇 施維濤
臺東縣政府		
澎湖縣政府		
金門縣政府	科長	謝中為
連江縣政府		
台灣陶瓷工業同業公會		游德二 范德誠
中華民國不動產開發商業同業 公會全國聯合會		
中華民國全國建築師公會	監事	許中光 吳錫男
臺北市公寓大廈管理維護商業 同業公會		蘇雅紋 蔡志平



新北市公寓大廈管理維護商業 同業公會		
桃園縣公寓大廈管理維護商業 同業公會	秘書長	馮明忠
台中市公寓大廈管理維護服務 商業同業公會	常務理事	葉武輝
高雄市公寓大廈管理維護服務 商業同業公會	理事長	蔡金木
台灣物業管理學會	學術委員會主委	楊詩弘
本部建築研究所	王伯倫	
本部法規委員會		請假
都市更新組		
國民住宅組		
管理組		
建築管理組		郭建宏 楊雅雯 黃宜環 吳信 陳清茂

