B

【外牆申報】

法令篇

01 哪些建築物必須辦理外牆安全診斷檢查及申報？申報頻率為何？

經都發局公告之地面 11 層以上之建築物，自核發使用執照之日起算滿 15 年，於次年度 12 月 31 日以前申報一次，其後每六年間申報一次；自核發使用執照之日起算滿 30 年，於次年度 12 月 31 日以前申報一次，其後每三年間申報一次。

另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。

02 樓高 10 層以下的建築物，若外牆飾面已有剝落現象，是否需辦理申報？10 層樓以下是否可以主動申報？

不需要；所有權人、公寓大廈管委會可以自主管理維護，採局部修繕或另委託專業檢查人員檢查，確認外牆飾面是否安全無虞，無須製作報告書至都發局辦理申報。

03 建築物以棟為單位申報，是依照使用執照登載棟數為準，或依實際棟數為準？

同一建築基地範圍內，地面層以上結構獨立，依「建築技術規則建築設計施工編」第 1 章第 1 條第 43 項之用語定義，指「以具有單獨或共同之出入並以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開者」，得分別申報。

04 誰要負責辦理建築物外牆安全檢查診斷及申報？

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檢查機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報。

05 大樓若沒有成立管理委員會，建築物所有權人可否就其單層或單戶辦理申報？

不可以，為維護大樓整體之外牆飾面安全及城市美觀等考量，建築物外牆安全診斷檢查及申報是以棟為單位進行申報，不可以單層或單戶辦理之。

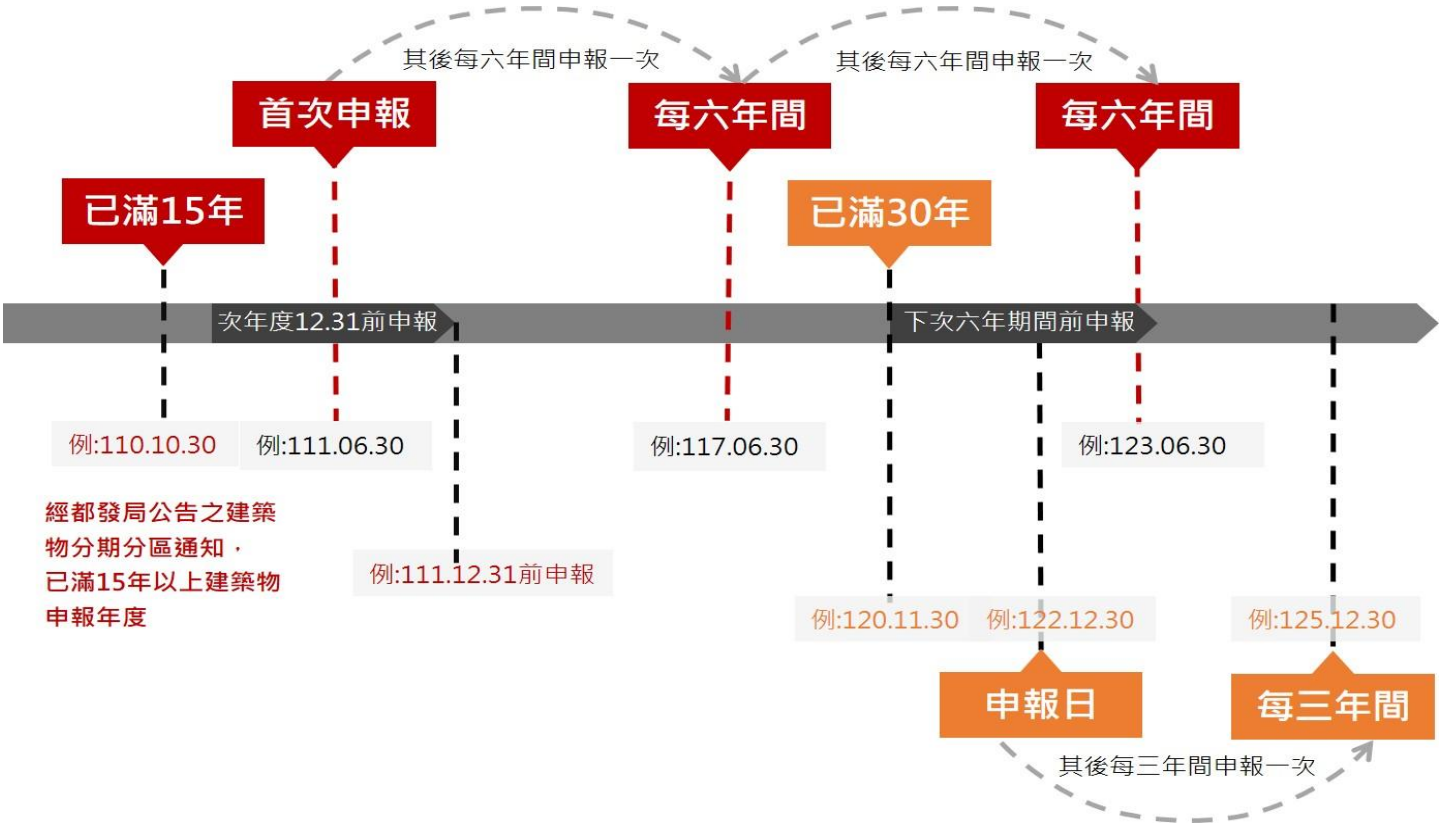
06 申報人是否仍須為建築物所有權人，或可以管理／使用單位為申報人？若建築物為多單位或合署使用，申報人為何？

申報人應為建築物所有權人，有鑑於法人常有實際管理/使用單位非為建築物所有權人之狀況，此時可提供建築物所有權人切結並授權由管理/使用單位為申報人之說明書，即可由管理/使用單位為申報人之代理人。

若建築物為多單位或合署使用，則推派一單位為一申報人並視情況提供同意書、申報建築物內全數管理機關之清冊或公文書等資料佐證。

07 如果使用執照已滿 26 年建築物進行第一次申報後，下次是幾年還要再申報？

自領有使用執照之日起算已滿 15 年建築物，其後每 6 年間申報一次，距下次申報日該建築物滿 30 年，於下次 6 年期間前申報並開始起算三年，其後每 3 年申報一次。



08 11 層以上需辦理申報的建築物為數眾多，是否符合條件就要馬上辦理外牆申報？主管機關是否會書面通知辦理申報？

自申報辦法 109 年 2 月 9 日發布後，本市已滿 15 年以上建築物數量龐大，私有建築物擬以使用分區及建築物使用執照年份作為分期分類主要標準，並由都發局公告書面通知辦理申報。

09 若還沒收到通知需要申報，是否可以主動申報？

可以，若尚未接獲通知申報之建築物，自行主動申報者，下次申報頻率為都發局通知申報截止日起算 3、6 年間，完成申報即可。

例如：領得使用執照滿 15 年以上未滿 30 年之建築物，申報頻率為 6 年，都發局函知於 113 年底前申報，貴大樓已於 112 年底前提前完成申報，至下次申報日為 119 年底完成。

10 若沒有辦理建築物外牆安全檢查診斷及申報，都發局會處罰嗎？裁罰對象是誰？

依照臺北市建築管理自治條例第三十一條之一規定，未辦理建築物外牆安全檢查診斷及申報者，處公寓大廈管理委員會、管理負責人或建築物所有權人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期補辦手續，屆期未補辦者，得按次連續處罰。

11 若有辦理建築物外牆安全檢查診斷及申報，需要修繕而沒有修繕，都發局會處罰嗎？裁罰對象是誰？

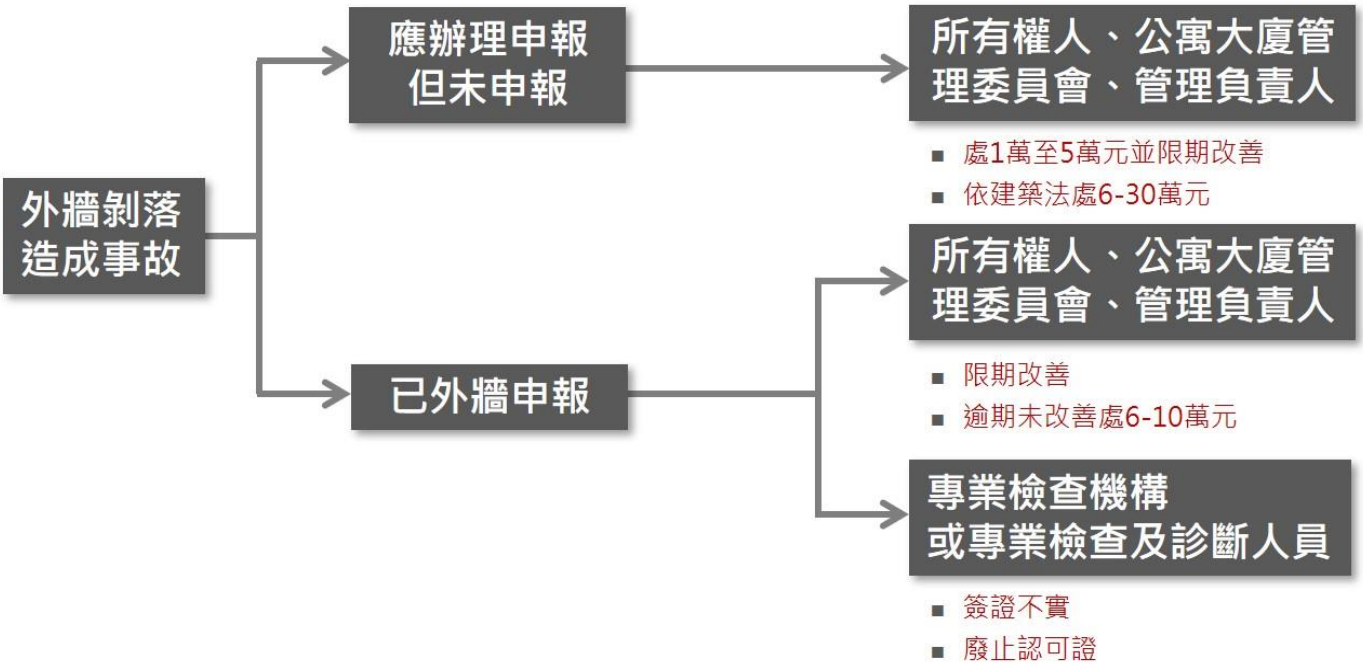
依照臺北市建築管理自治條例第三十一條之一規定，屆期未辦理限期改善或進行安全防護措施者，主管建築機關得對公寓大廈管理委員會、管理負責人、所有權人或使用人處新臺幣六萬元以上十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得按次處罰。

12 若有辦理建築物外牆安全檢查診斷及申報完成後，卻有剝落現象，都發局會處罰嗎？裁罰對象是誰？

- 所有權人、公寓大廈管理委員會、管理負責人已依規定申報，尚無故意過失，不予優先裁處罰鍰，但為維護公共安全仍應限期所有權人改善。若已完成申報，經專業檢查人員或專業診斷人員簽證不實，以致所有權人不知道即時修補外牆而剝落，那這個過失的程度就要審酌。

- 依照臺北市建築管理自治條例第三十一條之一規定，屆期未辦理限期改善或進行安全防護措施者，主管建築機關得對公寓大廈管理委員會、管理負責人、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。

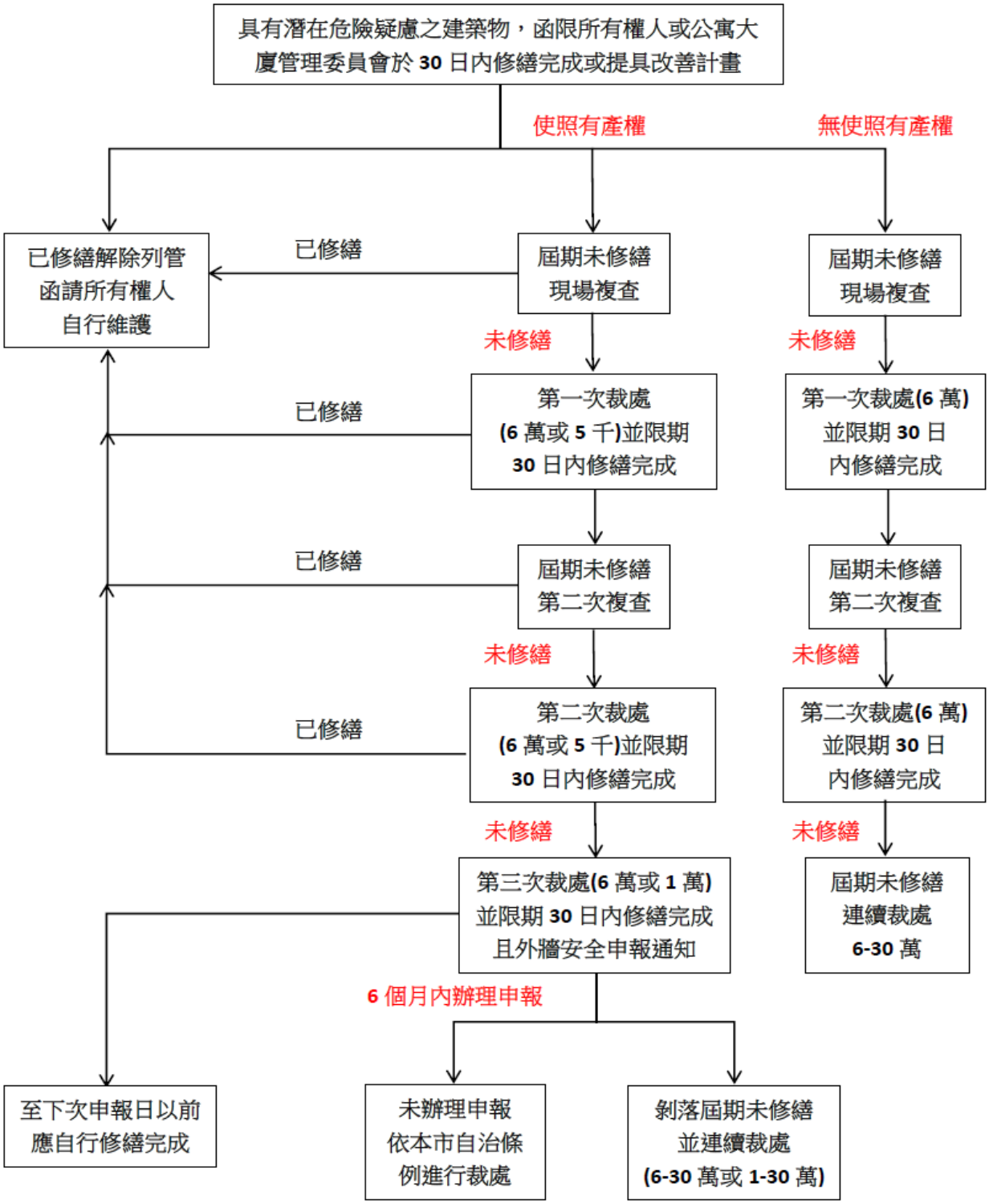
- 此外，建築物為公寓大廈並成立管理委員會者，依公寓大廈管理條例第 36 條規定，主管機關得依行政執行法處予怠金，並得連續處罰至履行改善義務。



13 經都發局評定外牆具有潛在危險疑慮之建築物，都需要申報嗎？

都發局評定外牆具有潛在危險疑慮之建築物，其外牆剝落情事經評定後，均限期所有權人或公寓大廈管理委員會於 30 日內修繕，屆期未辦理修繕者，都發局將派員至現場複查，並依建築法或公寓大廈管理條列裁處，其未依規定於期限內改善，並於第 3 次裁處同時通知 6 個月內辦理外牆安全檢查申報；倘未於 6 個月辦理申報者，將依臺北市建築管理自治條例第 31 條之 1 第 2 項處 1 萬元以上五萬元以下罰緩，其外牆剝落情事未改善者，另依建築法第 77 條連續裁處。

臺北市建築物外牆飾面具有潛在危險疑慮(評定 DE 級)案件處理之流程表



備註:

1.提具改善計畫應包括施工期限及臨時防護措施。

2.經查證屬海砂屋列管、無使用執照及查建物所有權人死亡且無人居住案件，仍依建築法第 77 條第 1 項規定辦理，請建築物所有權人或無產權登記建物之土地所有權人，施作臨時性防護或安全警示帶提醒過路人車注意，以維護建築物及其周圍環境之公共安全。

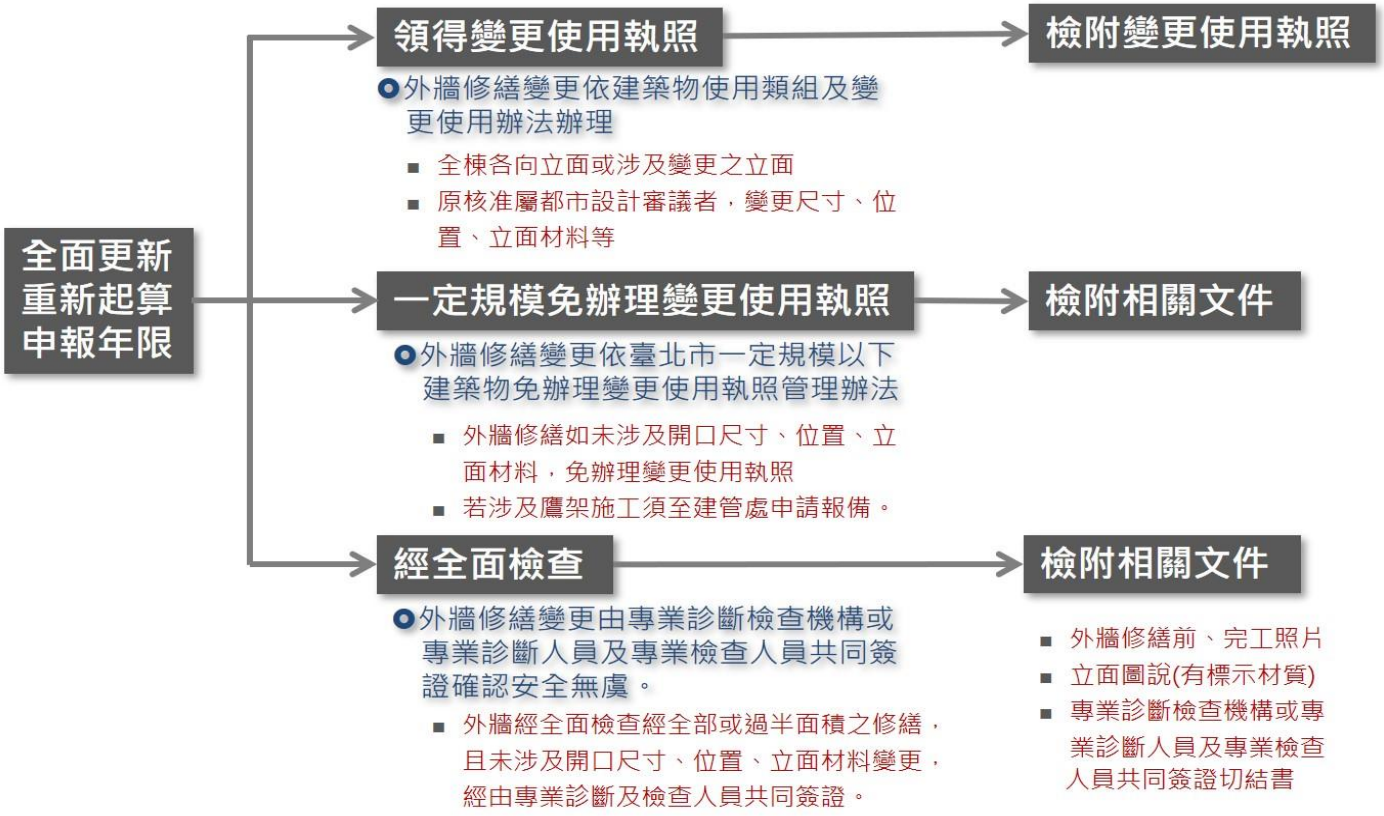
14 若建築物已做過外牆全面更新或拉皮，還需要做外牆申報嗎？

依臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法第四條規定，若建築物之外牆飾面已全面更新者，其申報年限可以重新起算 15 年。

15 若全面更新可以重新起算需要檢附甚麼資料證明嗎？

依臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法第四條規定，建築物之外牆飾面全面更新者，申報人應檢具「臺北市建築物外牆飾面全面更新書表」之外牆修繕完工照片及其他都發局指定文件，送都發局備查後，其年限始得重新起算。

但屬應領得變更使用執照者，免依前揭規定辦理備查，其年限自領得變更使用執照之日起重新起算。

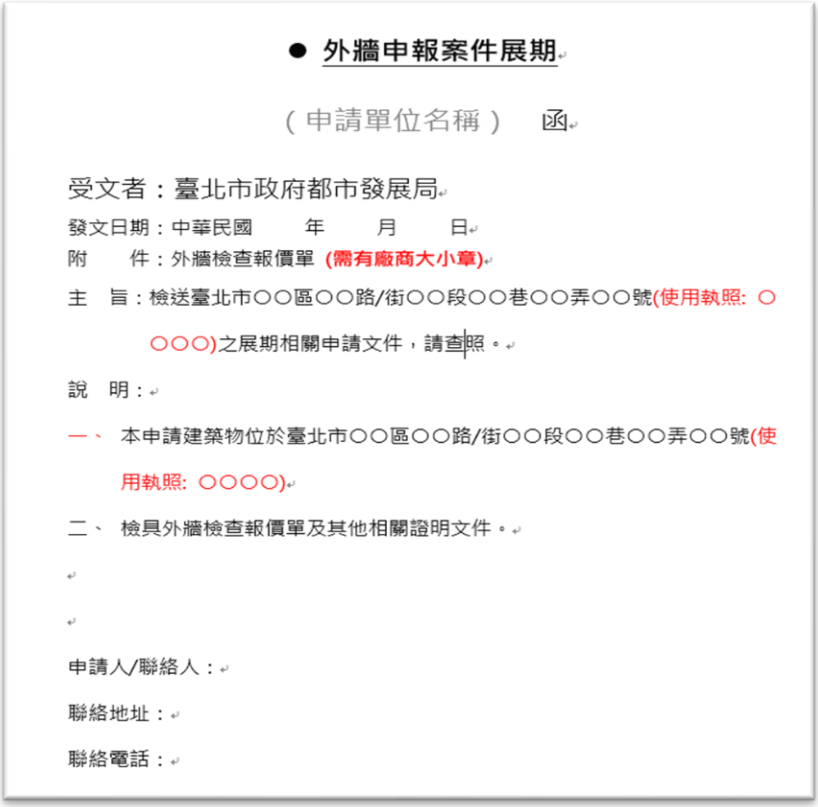


16 應申報建築物若有規劃近期拉皮更新、危老重建或公告海砂屋，可否向都發局申請免申報？

若有規劃近期拉皮更新、危老重建或公告海砂屋之狀況，請來函都發局並視情況提出相關照片、掛件及函文資料等佐證資料，例如變更使用執照或一定規模以下建築物免辦變更使用執照掛件資料、危老重建掛件資料、公告海砂屋函文等，向都發局申請免申報。若經確認屬實，則都發局將回文告知免申報。

17 若來不及於規定時間辦理申報，是否可申請展延？

若無法在期限內辦理外牆安全申報，請來函都發局並提出無法如期辦理之原因、相關資料以及預計辦理之時程供都發局酌處，都發局將回覆是否同意展期，若同意展期，仍請依時程辦理外牆安全申報。



● 外牆申報案件展期

（申請單位名稱） 函

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國　　年　　月　　日

附　　件：外牆檢查報價單 (需有廠商大小章)

主　旨：檢送臺北市○○區○○路/街○○段○○巷○○弄○○號(使用執照: ○○○○)之展期相關申請文件，請查照。

說　明：

一、 本申請建築物位於臺北市○○區○○路/街○○段○○巷○○弄○○號(使用執照: ○○○○)

二、 檢具外牆檢查報價單及其他相關證明文件。

申請人/聯絡人：

聯絡地址：

聯絡電話：

技術篇

01 建築物外牆飾面哪些材質需要辦理申報？可不可以免申報？

應申報之立面材質依建築物檢查紀錄表(B1)所表列材質為申報標的。

一、「濕式貼著飾面」之飾材種類例舉如下：陶瓷面磚(舉例：紅鋼磚、馬賽克、小口磚、丁掛磚、方塊磚、石英磚等)、石材、仿石材、其他濕式貼著飾材。
二、「粉刷飾面」之飾材種類例舉如下：洗石子、抿石子、斬假石、其他粉刷飾材。
三、「飾材乾掛飾面」之飾材種類例舉如下：陶瓷面磚、石材、仿石材、其他乾掛飾材。

11 層以上建築物，全棟屬玻璃帷幕系統、金屬鋁板或其他非屬建築物檢查紀錄表(B1)表列材質者，可申請免申報。但帷幕系統表面貼附材質屬建築物檢查紀錄表(B1)表列材質者，應屬申報範圍。若立面局部材質屬建築物檢查紀錄表(B1)表列材質者，則應局部申報之。

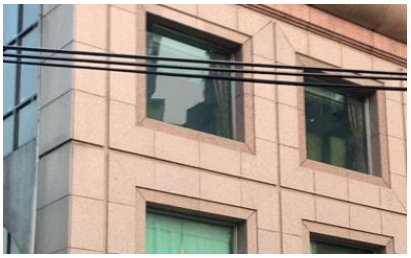
濕式-陶瓷面磚(磁磚)

濕式-陶瓷面磚(馬賽克)

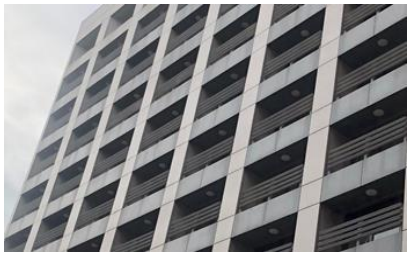
濕式-石材

粉刷-洗石子

粉刷-水泥粉光


乾掛-石材

玻璃帷幕


金屬鋁板

金屬鋁板+玻璃帷幕

02 建築物臨接道路側的外牆面只有柱子有外牆飾面？可不可以申請免申報？

若立面局部材質屬建築物檢查紀錄表(B1)表列材質者，則應局部申報之，不可申請免申報。

03 建築物未臨接道路側的外牆面，需要納入申報範圍嗎？

建築物外牆面臨建築線之 11 樓以上建築物應辦理申報，倘臨地界線、臨私設通路、臨類似通路之建築立面，非應申報範圍。

04 建築物臨法定空地外牆面，需要納入申報範圍嗎？

建築物臨已開闢道路建築線側，進深 20 公尺範圍內，係屬申報範圍，須進行外牆安全診斷檢查及申報。

- 已開闢道路（府工新字第 1083071314 號）已開闢都市計畫道路，指下列情形之：

  (一)由政府主動開闢有案可稽者。

  (二)經套繪本府都市發展局最新地形圖及都市計畫圖，其完整路段內現況已全部供公眾通行無地上物，且其二側均與現有已開闢之都市計畫道路相連通者。

05 我要到哪裡找合格人員來幫我做外牆申報？專業檢查人員跟專業診斷人員之工作內容有何不同？

外牆申報專業檢查及專業診斷人員與專業機構名單可至本市建築管理工程處網站（https://dba.gov.taipei/Default.aspx）路徑：建管業務綜合查詢─宣導專區─建物外牆安全─外牆申報專業檢查及專業診斷人員名單逕行下載使用。

外牆安全申報又分為外牆安全檢查與外牆安全診斷，可由專業檢查人員及專業診斷人員分別進行，或由專業診斷檢查機構直接承攬，工作說明如下：

（一）**外牆檢查**－由**專業檢查人員**現場依據臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法所定之規範，採目視、打診或儀器檢測等，實施外牆飾面檢查後判定檢查結果並撰寫臺北市建築物外牆安全申報之檢查報告書表。

（二）**外牆診斷**－檢查結果為「有危害公共安全之虞而無法立即改善完成」者，由**專業診斷人員**依據建築物外牆飾面檢查報告書，依臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法所定之規範，制定建築物外牆診斷改善計畫並撰寫臺北市建築物外牆安全申報之診斷報告書。

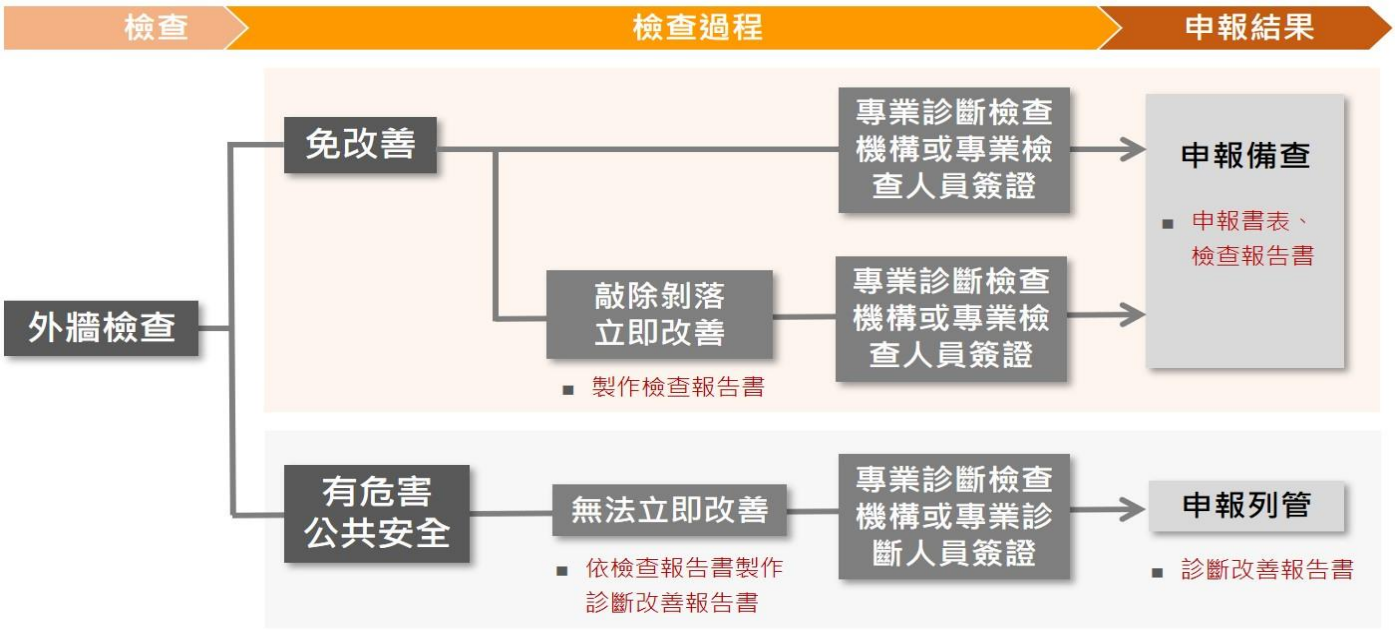
（三）**專業診斷檢查機構**－同時包含**專業檢查人員**與**專業診斷人員**，可協助申報人進行外牆檢查及外牆診斷。

06 建築物外牆飾面診斷檢查方式有哪些？

為「全面打音法」、「紅外線儀器檢測」及「目測法」等。

07 建築物外牆安全申報的程序是甚麼？

請申報人先找尋合適之專業檢查人員或專業診斷檢查機構進行外牆檢查並製作檢查報告書，若檢查結果為「免改善」或「已由專業診斷檢查機構或專業檢查人員立即改善完成」，則可填妥申報書表送交都發局，確認內容無誤後備查；若檢查結果為「有危害公共安全之虞而無法立即改善完成」，需另由專業診斷檢查機構或專業診斷人員製作外牆診斷改善計畫後填妥申報書表送交都發局，確認內容無誤後備查並應於指定改善時間內完成改善即可。



08 外牆檢查時發現飾面有剝落之虞，但打診過程一併敲除，已立即排除剝落可能，是否需要提報外牆診斷改善計畫？

外牆檢查發現飾面有剝落之虞，已由專業診斷檢查機構或專業檢查人員立即改善完成者，則無需提列外牆診斷改善計畫，但爾後仍應注意並善盡外牆飾面管理維護之責任。

建築物外牆損壞狀況紀錄表(B4)

本案之建築物外牆安全檢查結果為：

□免改善
■已由專業診斷檢查機構或專業檢查人員立即改善完成
□有危害公共安全之虞而無法立即改善者

編號	樓層	位置說明	狀態描述
1	2	E1-2F，照片6	外牆石材龜裂，進行石材加固方法修復
2	3	E1-3F，照片5	外牆石材破損，更換新石材
3	4	E1-4F，照片4	外牆石材缺角，已修補
4	8	E1-8F，照片3	外牆石材缺角，已修補
5	11	E1-11F，照片2	外牆石材缺角，已修補
6	12	E1-12F，照片1	外牆磁磚脫落，已補磁磚

備註	1. 本表應就評估標的查有損壞或缺失之各樓層外牆現況「逐層」填寫，並敘明彩色相片之編號，俾利清楚描述位置或狀況。 2. 本表若不敷使用，得依表列格式自行延伸	專業檢查人員簽章	陳小琪 卓珍妮

09 外牆檢查發現飾面有剝落之虞，但無法立即改善，是否需提列「外牆診斷改善計畫」且應由何人簽屬？改善期限如何判斷？

外牆檢查發現飾面有剝落之虞，但無法立即改善，則屬於有危害公共安全之虞而無法立即改善完成，應經專業診斷檢查機構或專業診斷人員提列外牆診斷改善計畫報告書，並會同申報人商討自行修繕方式及改善期程，衡酌改善經費、改善規模、工程難易度及公共安全危害程度、建築物使用權屬等因素，填寫改善期限。

建築物外牆安全診斷檢查改善修繕表(C1)

本案經專業診斷檢查機構或專業診斷人員應依據檢查報告書，會同申報人商討自行修繕方式及改善期程，衡酌改善經費、改善規模、工程難易度及公共安全危害程度、建築物使用權屬等因素，並於診斷改善報告書內詳載之，採下列限期內自行改善：

■於 110 年 12 月 31 日以前自行改善修繕完成，檢附修繕後照片至都發局備查。

□於____年____月____日以前進行整棟修繕或外牆整建維護，檢附修繕後照片或相關資料至都發局備查。

申報人：王小明 王小明 (簽章)

專業診斷檢查機構或專業診斷人員：張小豪 張小豪印 (簽章)

備註：

1. 本案申報人應於申報後，至下次申報日期前，應自行修繕完成。
2. 上開期限內建築物無法於期限內改善或進行安全措施時，申報人願受主管建築機關依臺北市建築管理自治條例第31條之1第3項規定處新臺幣6萬元以上10萬元以下之罰鍰。
3. 由申報人委託專業診斷人員或專業診斷檢查機構就「整棟」進行檢修。若改善方式以「進行整棟修繕維護」進行檢修，得分別向臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處申請補助。

10 外牆申報之檢查結果會有哪幾種可能？

外牆申報之檢查結果會有下列幾種可能：

（一） **免改善** - 經檢查無安全疑慮者。

（二） **已由專業診斷檢查機構或專業檢查人員立即改善完成** - 雖經檢查外牆飾面有瑕疵但已經即時排除而無安全疑慮者。

（三） **有危害公共安全之虞而無法立即改善完成** - 經檢查有疑慮者，包含：外牆飾面已剝落者、飾面材料鬆脫或鼓漲而尚未剝落者、外牆基材(混凝土或鋼材)有瑕疵影響到飾材固著者，且無法立即改善者，此時應提列損壞狀況紀錄表並經由專業診斷人員診斷後提具診斷改善計畫。

另外牆附掛物非屬外牆檢查診斷及申報範圍，不需註明於申報書表內。但可請專業團隊提供處理建議。

11 建築物外牆飾面如已呈現多處剝落現象，能否免除檢查程序，直接由專業診斷人員目視後簽署「外牆診斷改善計畫」申報列管？

不行，仍須依照臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法之規定，先行進行全面性之外牆安全檢查後才可由專業診斷檢查機構或專業診斷人員填列外牆診斷改善計畫。

12 外牆安全診斷檢查及申報之書表，有無標準填寫範本？

外牆申報相關書表範例可至本市建築管理工程處網站（https://dba.gov.taipei/Default.aspx）路徑：建管業務綜合查詢—宣導專區—建物外牆安全—外牆安全診斷檢查申報相關作業書表—外牆申報作業流程及申報書表範例，逕行下載使用。

13 如果我的建築物外牆診斷報告顯示「有危害公共安全之虞而無法立即改善完成」，應找誰修繕，是否需要找同一家檢查或診斷廠商？

辦理外牆安全申報後之修繕並無修繕廠商資格限制，建議尋找合法登記之營造業，確認其營業項目可以承攬外牆工程者，且其受託辦理外牆修繕工程須符合承攬工程造價限額。原提供檢查或診斷服務之廠商，若有營造業資格，自可承攬該外牆修繕工程，但法令並沒有限制同一案件之修繕廠商一定要為檢查或診斷廠商。

14 若有外牆申報結果為「有危害公共安全之虞而無法立即改善完成」，完成修繕後須回報都發局嗎？回報時應提供什麼資料？

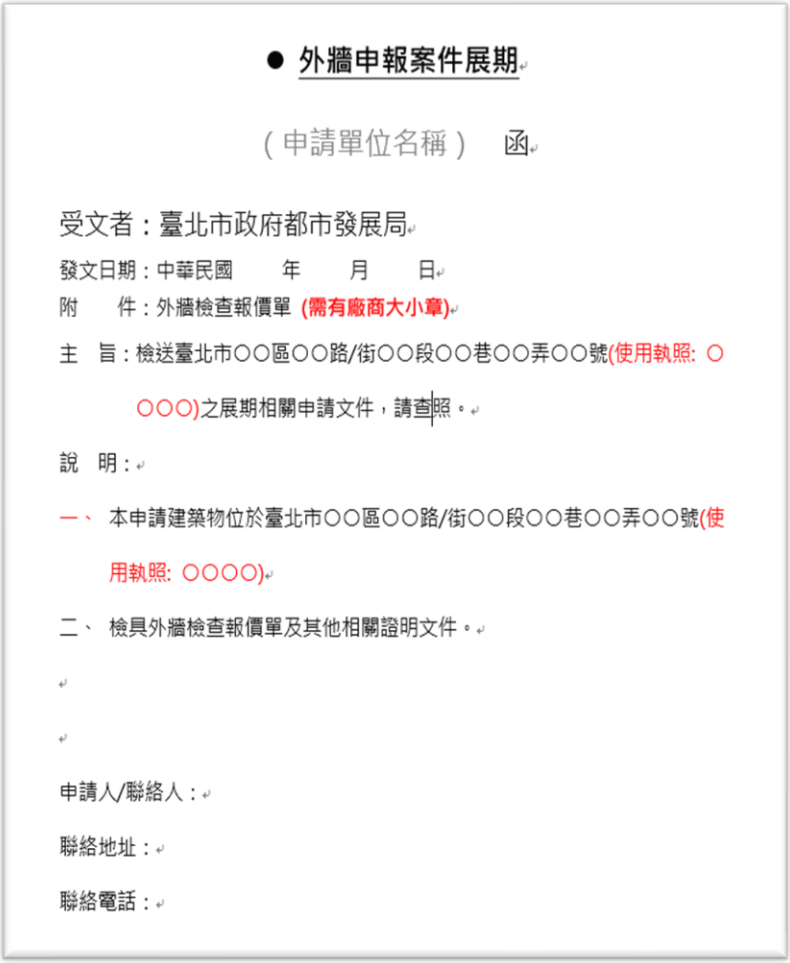
若申報結果為「有危害公共安全之虞而無法立即改善完成」時，應由專業診斷檢查機構或專業診斷人員於建築物外牆診斷改善計畫(C1)中填寫改善期限並於期限內改善完成，確認改善完成後檢附修繕後照片至都發局備查即可；若診斷改善計畫認為應進行整幢修繕或外牆整建維護，則應於期限內檢附修繕後照片或相關掛件資料至都發局備查。

15 修繕方式一定要和報告書寫的修繕建議一樣嗎?

建築物外牆安全診斷檢查改善計畫表(C2)之後續改善方式建議欄位，是基於專業診斷人員有專業資歷與技術知識，綜合研判外牆檢查報告內容後，而提供申請人專業上最佳的維修方向之建議，若依據施工應能完全改善外牆瑕疵。如果申請人洽詢施工單位後，或有施工流程限制、社區意見整合與預算籌措等因素考量，自可調整修繕方式，需修繕改善完成至排除建築物外牆危害公共安全風險之目標，並檢附資料至都發局備查。

16 若無法在期限內修繕完畢，是否可展期？需要準備什麼資料申請展期?

若無法在期限內修繕完畢，請來函至都發局並提出無法如期修繕之原因、相關資料以及預計修繕完畢之時間與工程進度表供都發局酌處，都發局將回覆是否同意展期，若同意展期，仍請於修繕完成後來函檢送相關文件過局憑處。



● 外牆申報案件展期

（申請單位名稱） 函

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國　　年　　月　　日

附　　件：外牆檢查報價單 (需有廠商大小章)

主　旨：檢送臺北市○○區○○路/街○○段○○巷○○弄○○號(使用執照: ○○○○)之展期相關申請文件，請查照。

說　明：

一、 本申請建築物位於臺北市○○區○○路/街○○段○○巷○○弄○○號(使用執照: ○○○○)

二、 檢具外牆檢查報價單及其他相關證明文件。

申請人/聯絡人：

聯絡地址：

聯絡電話：