

外牆修繕補助



- 補助對象
- 補助標準
- 補助流程

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。另局部修繕者，應出具申請範圍建築物所有權人同意書。
- 本補助以**面臨道路側(含法定空地及無遮簷人行道)之外牆飾面剝落且影響公共安全者為限**；飾面剝落位置未面臨道路或無遮簷人行道者不予補助。
- 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為原則，但經本局評定剝落位置具有潛在危險且所有權範圍明確者，得局部修繕。

外牆修繕補助

補助標準

案件件數認定原則

以**棟**為申請單元，同棟外牆飾面剝落視為同一申請案件，**補助以一次為限**。

同一棟建築物，局部修繕補助以戶為申請單元，修繕位置為樓層或不同側立面者，得分別申請補助。

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**十萬元**為上限。

(一)吊車費

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。

• 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8394

海砂屋報告

(高氯離子混凝土建築物)

B

- 何謂海砂屋？
- 申請鑑定程序及列管標準
- 公告市政府認可之鑑定機關（構）
- 補貼獎勵
- 申請公告列管流程

何謂海砂屋？

- 即建築房屋時混凝土所用的砂；用的是來自海邊的海砂而非正常所用的河砂。
- 由於海砂中含有**氯離子**，短期會使牆面滲出白色的痕漬，即俗稱之「**壁癌**」，長期則會**加速腐蝕鋼筋**，造成**混凝土塊剝落**，嚴重損害房屋的結構體。

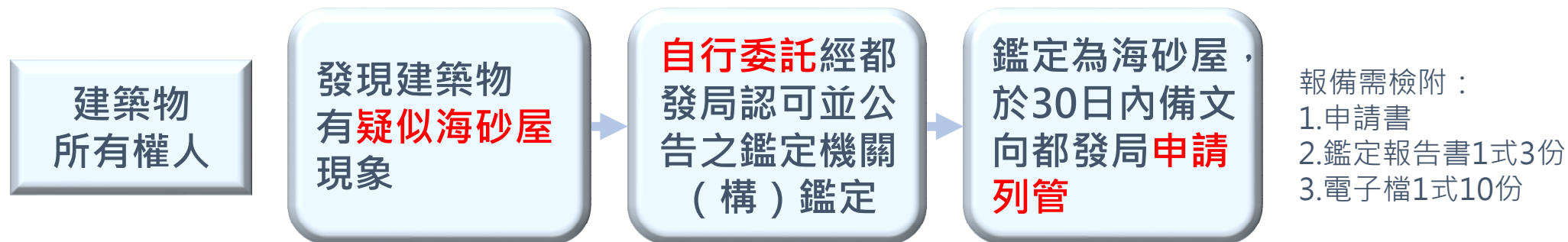
臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定手冊(109.2.4)

鑑定機關(構)受託辦理高氯離子混凝土建築物鑑定時，所作之試驗工作須委由經「財團法人全國認證基金會」(TAF)認證合格之機構為之。其鑑定內容應符合下列鑑定原則：

- 1、**各樓層**混凝土檢測取樣數至少**每 200 m²**一個，**每樓層**不得少於 **3** 個。
- 2、損害調查：
 - (1)損害現況紀錄及照相。
 - (2)裂縫量測。
- 3、檢測項目應包括下列事項：
 - (1)鋼筋檢測。
 - (2)混凝土檢測。

臺北市海砂屋申請鑑定程序

※依據「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」第5條



臺北市海砂屋列管標準



公告市政府認可 「臺北市高氯離子 混凝土建築物鑑定 機關（構）」 共20家

臺北市政府認可高氯離子混凝土建築物鑑定機關(構)				
編號	受文者	郵遞區號	地址	電話
1	臺北市建築師公會	106	臺北市基隆路2段51號13樓	02-23773011
2	臺北市結構工程工業技師公會	110	臺北市東興路37號7樓	02-87681118
3	臺灣省結構工程工業技師公會	220	新北市板橋區文化路1段266號21樓之2	02-22547419
4	社團法人中華民國建築技術學會	11054	臺北市基隆路2段189號8樓	02-23775899
5	臺灣建築學會 原：中華民國建築學會	11052	臺北市基隆路2段51號13樓之2	02-27350338
6	中國科技大學	11695	臺北市文山區興隆路3段56號	02-29313416
7	中華綠建築暨景觀環境學會	10570	臺北市南京東路5段102號7樓之3	02-55812628
8	臺灣營建及結構工程技術學會	104	臺北市復興北路181號9樓之2	02-25455405
9	財團法人中華營建基金會	106	臺北市基隆路2段51號3樓之5	02-23776569
10	財團法人聯合營建發展基金會	400	臺中市黎明路1段395巷15之1號3樓	04-24701218
11	財團法人中華顧問工程司	10637	臺北市辛亥路2段185號28樓	02-87325567
12	臺北市土木技師公會	105	臺北市東興路28號9樓	02-27455168
13	臺灣省土木技師公會	22069	新北市板橋區三民路二段37號12樓A3	02-89613968
14	社團法人新北市土木技師公會 原：社團法人臺北縣土木技師公會	220	新北市板橋區民生路1段33號21樓之3	02-29572300
15	高雄市土木技師公會	804	高雄市鼓山區中華一路203號3樓	07-5520279
16	財團法人台灣營建研究院	231	新北市新店區中興路2段190號11樓	02-89195075
17	新北市結構工程技師公會	100	臺北市中正區南昌路2段206號9樓之2	02-23621057
18	社團法人台北市土木建築學會	116	台北市文山區萬和街8號3樓之1	02-22312114
19	桃園市土木技師公會	330	桃園市桃園區三民路三段288號4樓之1	03-3377377
20	桃園市結構工程技師公會	330	桃園市桃園區三民路三段180號4樓之2	03-2288437

補貼獎勵

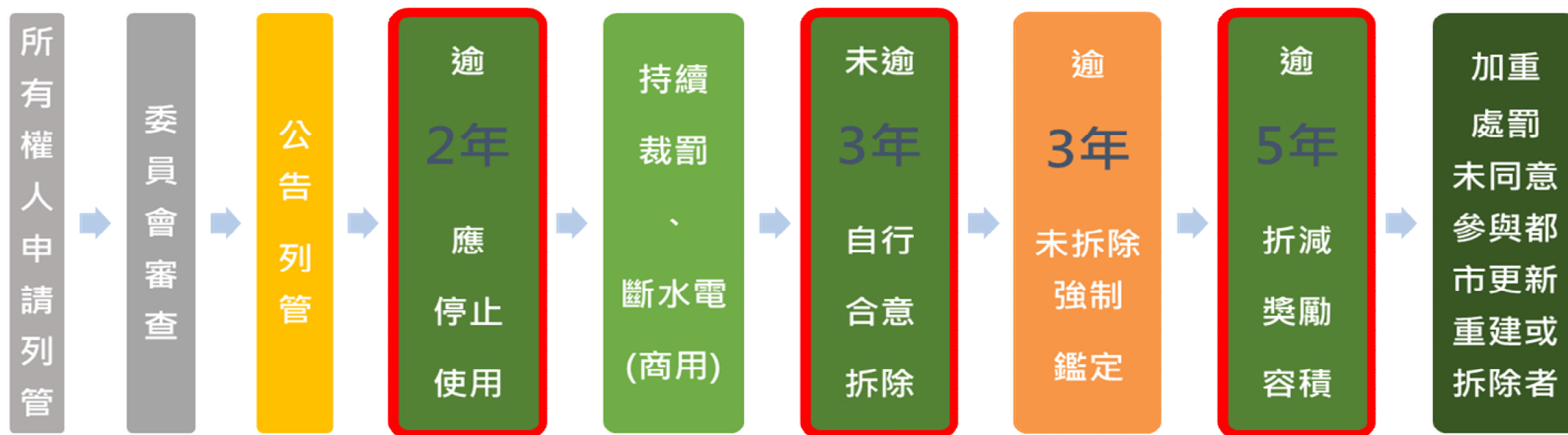
經鑑定必須加勁補強、防蝕處理或拆除重建者，
都發局應通知主管稅捐稽徵機關依法**減免房屋稅捐**。

加勁補強或防蝕工程者，
所有權人得向都發局申請補助，**每戶新台幣10萬元**。

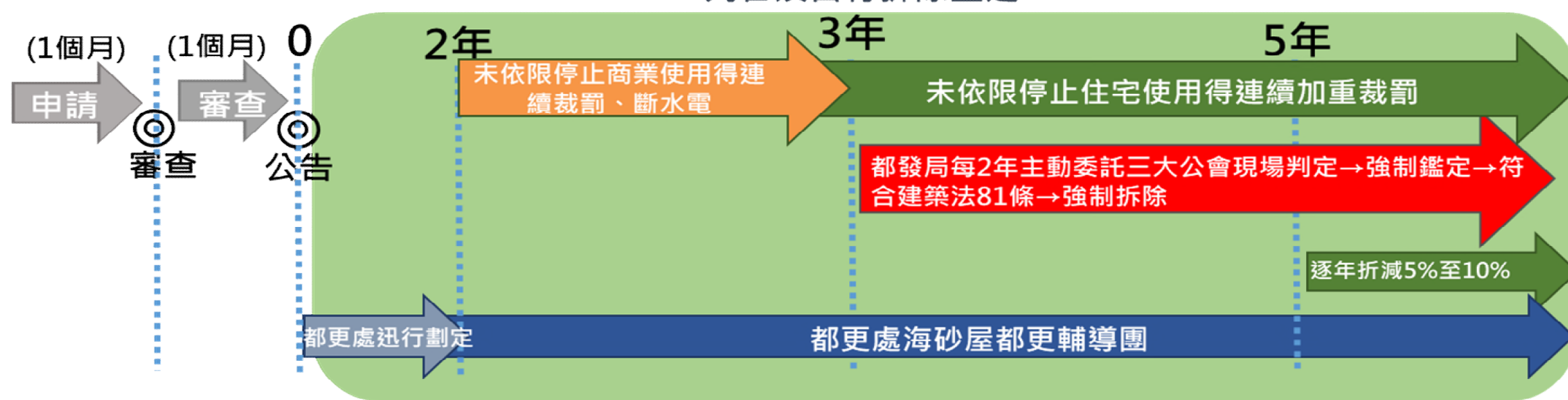
拆除建築物後，
所有權人得向都發局申請補助，**每戶新台幣20萬元**。

5年內重建者：**放寬原容積率或原總樓地板面積之30%**
逾5年未重建者：每年遞減5%，以不低於10%為原則

海砂屋申請公告列管流程



列管須自行拆除重建



簡報結束

文山區再興社區居民說明會

臺北市都市更新處
111/04/02

1. 何謂都市更新



指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

自行劃定更新單元	由範圍內土地及合法建物所有權人一人以上提出，劃定階段僅調查參與更新之意願做為單元範圍之參考。 ■ 法令依據：依據 <u>都市更新條例第23、37條</u>			
同意比例	人數		面積	
	土地	合法建物	土地	合法建物
<u>事業概要</u>	1/2	1/2	1/2	1/2
事業計畫	4/5	4/5	4/5	4/5



指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。



指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。



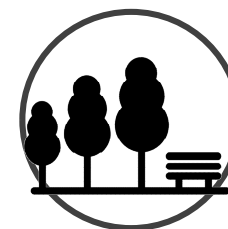
促進土地再開發利用



復甦都市機能



改善居住環境



增進公共利益

2. 都市更新與危老重建比較 住二山限區開發方式

- 依臺北市都市更新自治條例第15條規定，住二山限區不得申請自劃更新單元

比較項目		都市更新	危老重建
		都市更新條例及 臺北市都市更新自治條例	都市危險及老舊建築物加速重建條例
獎勵	限制	無	不得申請其他獎勵
	獎勵額度	1. 法容之50% 2. 原容+法容30%	1. 法容之30%或原容之15% 2. 3年內申請再加基準容積之10%
	租稅減免	減免地價稅及房屋稅	5年內申請減免地價稅、房屋稅
時間	實施期間	無限制	10年(至116年5月31日止)
限制放寬	建蔽率	35%	原領有使用執照且登載為集合住宅者，得依原建蔽率重建。
	高度	第二種住宅區建築物高度不得超過 17.5公尺 。但屋齡≥30年建築物，非屬山坡地且無地質災害之虞，依法辦理都市更新者，得循都市計畫程序辦理	第二種住宅區建築物高度不得超過 21公尺或原建築高度 。
	樓層	第二種住宅區建築物高度不得超過五層樓	無規定
	高度比	住宅區內建築物之高度比不得超過1.5	無規定

臺北市土地使用分區管制自治條例
第95條之3放寬



再興社區後續協助方式

1 海砂屋重建

循建管處海砂屋列管機制及補貼獎勵辦理

2 危老重建

循「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定向建管處申請

3 都市更新整建維護

初步評估符合申請整建維護條件，可向更新處申請外牆拉皮、結構補強補助



都市更新整建維護說明

整建維護補助諮詢電話：
02-27815696轉3159

補助方案	適用程序	適合類型	補助金額	QR code
套餐 A	都更程序	1.高樓層建築物整體修繕、施工費用高者。 2.補助項目：增建電梯、外牆修繕結構補強。	1.一般地區：上限為總工程經費50%，且不得超過1200萬。 2.策略地區：上限為總工程經費75%，且不得超過1500萬。 3.公辦整維：上限為總工程經費90%，且無補助金額上限規定	 都市更新整建維護補助申請專區
套餐 B	簡易程序	6樓以下無電梯之集合住宅、公寓。	總工程經費之50%，且以250萬元為限。	 老舊公寓增設電梯補助申請專區
套餐 C	簡易程序	6樓以下建物外牆安全整新(拉皮)。	總工程經費之50%，且以300萬元為限。	 老舊建築物修繕補助申請專區
		結構補強。	總工程經費之50%，且以400萬元為限。	

法扶說明

法務局林傳健 科長

民法侵權行為損害賠償

- ▶ 民法第184條：[(第一項)因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。(第2項)違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。]
- ▶ 民事訴訟法第277條：[當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。]
- ▶ 如有民法184條構成要件該當，受損之人自可依法對侵權行為人提出損害賠償訴訟，請求損害賠償。並依民事訴訟法就自己有利事實，負舉證責任。

法律扶助

- ▶ 本府市政大樓1樓秘書處市民服務組法律諮詢櫃臺：該服務是由本府與臺北律師公會及基隆律師公會合作輪派義務律師，免費提供法律諮詢服務。



- ▶ 預約方式：請至臺北市政府市民服務大平臺（網址：[臺北市政府市民服務大平臺](#)），點選「市政大樓臨櫃預約服務」分類，選擇「法律諮詢（面對面）」或「法律諮詢（視訊、電話）」服務項目，並填列相關資料後，就可完成預約申請。
 - ▶ 服務時間：上班日周一至周五；上午9時至12時、下午2時至5時。
- ▶ 本市各區公所市民法律諮詢：由臺北律師公會輪派義務律師，免費提供法律諮詢服務。(文山區公所法律諮詢部分)
 - ▶ 預約方式：以電話預約，不受理現場報名。(詳洽02-29365522轉202、340、341詢問)
 - ▶ 服務時間：上班日周一至周五；上午9時30分至11時30分。

市府1樓之法律諮詢服務



文山區公所法律諮詢服務



社會局社工服務情形

➤社會局社工服務情形

- 再興社區外牆掉落事件，發放每戶受災依親戶6000元急難救助金，減輕受災家戶生活壓力。（共4戶）
- 社工人員3/19獲悉即前往訪視關懷受災戶，給予心理支持及慰問，並會同里長、區公所持續關懷受災戶居住及生活安排、蒐集住戶需求。

➤居住資源介紹 - 中繼國宅

- 基河三期國宅：25坪三房型11,100元/月(已含管理費)
27坪三房型11,800元/月(已含管理費)

善後安置 及中繼住宅安排說明

臺北市政府都市發展局

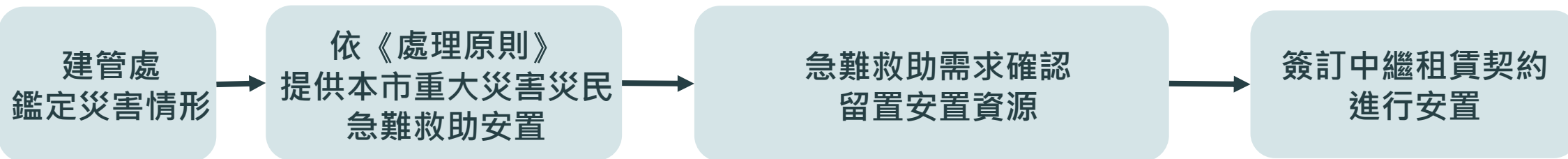
中繼住宅申請控留流程及應備文件

依《臺北市政府受理中繼住宅申請處理原則》
及《臺北市社會住宅出租辦法》辦理

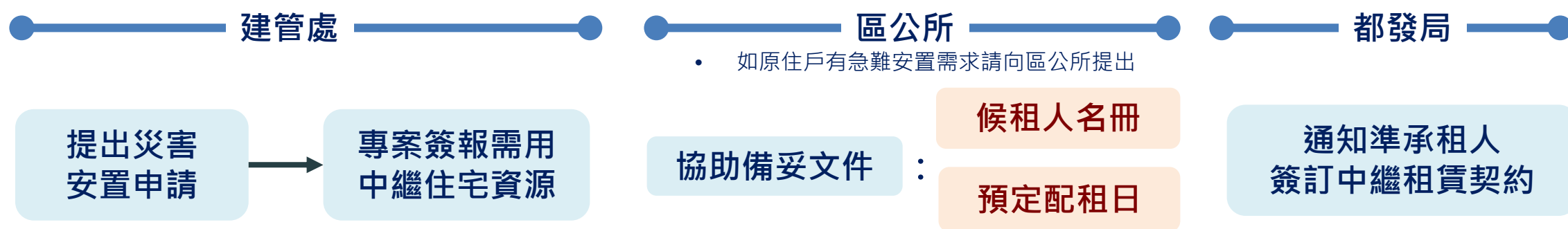
□ 本市重大災害災民安置

【再興社區女兒牆崩落居民災害緊急安置適用】

控留流程



市府協助措施



中繼住宅資源介紹

南港區基河三期中繼住宅基本介紹

基河三期租金

25坪 三房型	11,100元/月(已含管維費)	27坪 三房型	11,800元/月(已含管維費)
------------	------------------	------------	------------------



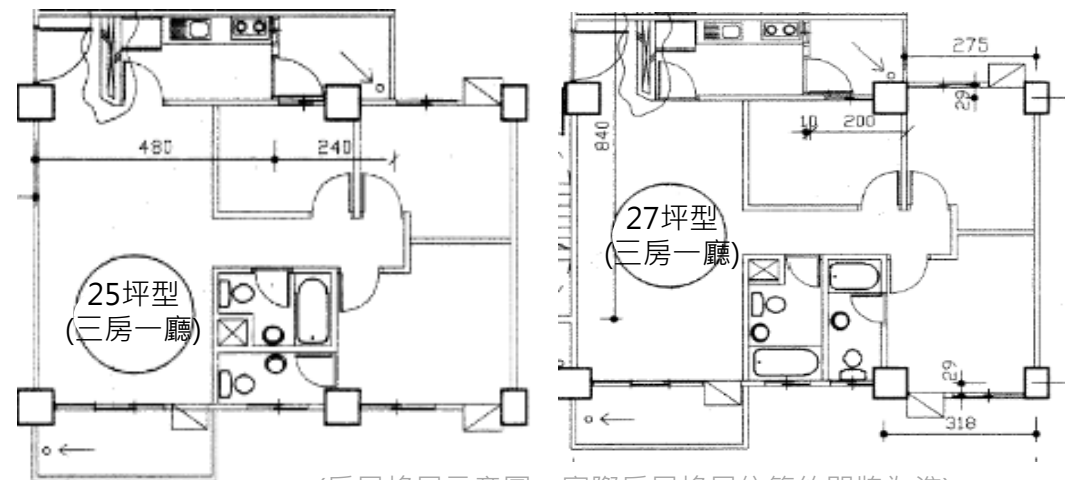
客廳及前陽台



房間



廚房



(房屋格局示意圖，實際房屋格局依簽約門牌為準)

基河三期可提供中繼安置戶數

可供 中繼 戶數	25坪三房型	16戶	部分戶別提供廚具瓦斯爐、 流理台、抽油煙機、熱水器
	27坪三房型	49戶	

停車位租金

汽車停車位
1,900元/月

機車停車位
免收費