



# 臺北市老舊公寓 增設電梯問答集

【112年5月版 / 廣告】

- 基本概要
- 專業實務
- 成功案例
- 電梯安全
- 法令書表

臺北市政府都市發展局  
臺北市建築管理工程處

## 局長序

因應超高齡化社會，老舊公寓增設電梯的需求與日俱增，臺北市政府特訂定《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》，讓老舊公寓增設電梯快速簡便，不必歷經冗長的都市更新程序，只要屋齡超過 20 年的 6 樓以下公寓，就能提出申請，以解決「老人困老屋」的窘境。

蔣萬安市長上任後，積極處理都更議題，於 112 年 3 月 7 日舉行「都更 5 箭，臺北無限」記者會，提出「電梯加碼辦」，將增設電梯補助金額從 250 萬元加碼至 300 萬元、補助比例從 50% 調升至 60%，且考量過去一樓住戶較無意願加裝電梯，此次也另外補助一樓空間美化費用，希望提高誘因，以加速老舊公寓增設電梯，讓老有所依。

由於老舊公寓增設電梯必須先向建管處申請建築執照，再向更新處申請補助款，且電梯完工後，尚須取得昇降設備使用許可證，才能合法使用，日後也需委託專業廠商按月維護保養，定期安全檢查，確保使用安全。考量申辦過程涉及跨局處業務，本局特別就民眾常見的問題，彙整編印本手冊，讓有增設電梯需求的市民朋友，都能在本書中找到如何實現「環境友善、樂齡安居」的願景，也期待透過本問答集的製作，讓在台北生活的長者與家人有更完整與專業的協助。

臺北市都市發展局 局長



## 處長序

臺灣社會對無障礙空間需求日益重視，以往老舊公寓在興建當時，並未規定設置電梯，住戶們隨著年歲增長，出入漸感不便，為了改善高齡者無障礙的居住環境，近年內政部修法，放寬老舊公寓增設電梯，申請雜項執照或變更使用執照時，僅須共有人及應有部分過半數同意即可，而且得適用免計建蔽率、容積率及院落寬度檢討等放寬規定，讓有意願增設電梯的民眾，願望得以實現。

本處為積極推動本市老舊公寓增設電梯政策，特邀市府相關局處共同研議，朝著「法令鬆綁、程序簡化」的方向策進，允就建築物申請外掛電梯的雜項執照，減免地質鑽探報告、都市設計審議、基地綠化設施檢討、消防安全設備及水保計畫審查...等行政程序，且領得雜項執照申報開工後，得免辦理施工計畫及施工勘驗程序，大幅縮短行政作業時程，節省社會成本，以增進民眾申請意願。

本手冊之編著，由本處總工程司室策劃，委託王瑞婷建築師事務所執行編輯。本手冊之內容，除了採問答方式闡明相關法令規定外，並例舉 10 件成功案例，有勞陳肇勳、粘世孟、王瑞婷、傅學中及黃鈞鈞等 5 位建築師協助撰稿並分享心得，為本手冊添光增色；編撰過程，亦承蒙更新處工程科陳俊全科長多方指導，特此致謝。

建築管理工程處 處長



## 目 錄

### A 基本概要篇

序號	提問事項	頁碼
01	市政府推動補助老舊公寓增設電梯的目的為何？	A-2
02	有關老舊公寓增設電梯之補助，該向哪個單位提出申請？	A-3
03	老舊公寓須符合什麼條件才能申請增設電梯之經費補助？	A-4
04	如何判斷我家是否為臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅？	A-5
05	老舊公寓增設電梯經費補助之申請人有何資格限制？	A-5
06	常見增設電梯的型態與適用條件為何？	A-6
07	老舊公寓增設電梯需要的佔地面積是多少？需多少經費？	A-8
08	老舊公寓增設電梯可申請補助額度是多少？	A-10
09	增設電梯的經費補助，包含哪些項目？	A-11
10	住宅室內設置「真空氣動梭式電梯」可否申請補助？	A-12
11	老舊公寓增設電梯所需經費，住戶間應該如何分擔？	A-13

## A 基本概要篇

序號	提問事項	頁碼
12	老舊公寓申請增設電梯補助的申辦程序為何？	A-14
13	增設電梯可以登記產權嗎？	A-16
14	申請增設電梯補助的社區，須成立管理委員會嗎？	A-16
15	成立「管理委員會」與推選「管理負責人」有何異同？	A-17
16	老舊公寓成立「管理委員會」及報備的程序為何？	A-18
17	區分所有權人會議的出席及決議數額有何規定？	A-20
18	老舊公寓推選「管理負責人」的程序為何？	A-21
19	公寓大廈管理組織報備必須準備哪些文件？	A-22
20	公寓大廈管理組織報備作業，市府是否有參考範例供參？	A-23
21	增設電梯需要全體土地及建築物所有權人同意嗎？	A-24
22	增設電梯申請「經費補助許可」須檢附哪些文件？	A-25
23	更新處受理「經費補助許可」的審查許可程序為何？	A-25

## A 基本概要篇

序號	提問事項	頁碼
24	經更新處核准「經費補助許可」後，多久內必須完工？	A-26
25	增設電梯完工後「請領補助款項」須檢附哪些文件？	A-26
26	更新處受理「請領補助款項」的審查許可程序為何？	A-28
27	老舊公寓增設電梯並申請補助，全程需要多久時間？	A-28
28	老舊公寓增設電梯需要多繳房屋稅嗎？	A-29
29	老舊公寓增設電梯的「統包」合約書，宜載明哪些項目？	A-29
30	老舊公寓增設電梯，宜採「統包」或「設計、施工分包」？	A-31
31	老舊公寓增設電梯，可以選用「無機坑式電梯」嗎？	A-31
32	老舊公寓增設電梯若一併申請外牆修繕有無經費補助？	A-32
33	市政府有推薦專業團隊或人員輔導老舊公寓增設電梯嗎？	A-33
34	增設電梯完工後，可以立即使用嗎？	A-34
35	昇降設備的「檢查機構」為何？	A-34

## B 專業實務篇

序號	提問事項	頁碼
01	一樓不願意配合拆除前院的既存違建，增設電梯受阻怎麼辦？	B-2
02	增設電梯涉及既存違建，若願意配合拆除，剩餘部分之違建修繕有何限制條件？修繕經費能否納入補助項目？	B-3
03	增設電梯申請建築許可，需要全體土地所有權人同意嗎？	B-4
04	連棟式建物如已完成地籍分割，需全棟過半數共有人同意嗎？	B-5
05	擬於共有土地上增設電梯，但找不到共有人怎麼辦？	B-6
06	老舊公寓增設電梯，得否依《住宅法》第 46 條第 1 項規定之立法旨意，免檢附土地權利證明文件？	B-7
07	無使用執照的合法建築物，得否申請增建電梯？	B-7
08	無使用執照之建築物，如何認定屬舊有合法建築物？	B-8
09	於 100 年 2 月 27 日以後補領使用執照之建物得否增建電梯？	B-9
10	六層無電梯的老舊公寓，可否增設電梯並申請補助？	B-9
11	老舊公寓增設電梯，須檢討防火間隔、院落深度、建蔽率嗎？	B-10
12	老舊公寓增設電梯申請雜項執照，能否坐落於防火巷內？	B-11
13	老舊公寓增設電梯申請雜項執照，須檢討法定空地綠化設施？	B-12
14	老舊公寓增設電梯，是否須檢討增設停車位？	B-12

## B 專業實務篇

序號	提問事項	頁碼
15	一樓共用門廳，二樓以上完全獨立區劃之老舊公寓，得否分別檢討增設電梯？	B-12
16	單棟或連棟式住宅之昇降機機道是否須檢討防火區劃？	B-13
17	僅供住宅使用之昇降機道出入口是否需設置遮煙性防火門？	B-13
18	增設昇降機須依都市計畫說明書退縮 1.5 米無遮簷人行道？	B-14
19	增設外牆附掛型電梯得否僅申請雜項執照，免申請建造執照？	B-14
20	老舊公寓增設電梯申請雜項執照，須責由電機技師簽證？	B-15
21	增設外牆附掛式電梯，涉及外牆變更須另辦變更使用執照嗎？	B-15
22	公寓大廈內之商場，其內部增設無障礙電梯，需經區分所有權人會議決議通過嗎？	B-15
23	老舊公寓增設電梯申請雜項執照，施工管理有何簡化措施？	B-16
24	前院既存違建原為法定停車位，若拆除部分違建增設電梯，能否免繳納停車空間代金？	B-16
25	同一使用執照之 2 棟建築物，擬於中庭興建共用昇降機，再以廊道分別連接兩座樓梯，能否從寬計算昇降機道面積？	B-17
26	老舊公寓增設電梯申請雜項執照，有何簡化或減免審查事項？	B-18

## C 成功案例篇

序號	提問事項	頁碼
01	臺北市首件公寓增設電梯案「和平群賢華廈」	C-2
02	承德路四段「劍潭整建住宅二期」電梯增建案	C-4
03	和平東路二段「科技群賢公寓」電梯增建案	C-8
04	中山北路二段「中山御品社區」電梯增建案	C-10
05	四維路「恩寓公寓」外牆拉皮及電梯增建案	C-12
06	木新路「水岸精華公寓大廈」電梯增建案	C-15
07	青田街公寓電梯增建案	C-17
08	保儀路「保儀社區」公寓電梯增建案	C-19
09	復興北路「中興學園社區」電梯增建案	C-20
10	民生社區三民富錦D棟公寓電梯增建案	C-22

## D 電梯安全篇

序號	提問事項	頁碼
01	電梯（昇降機）的基本構造為何？	D-2
02	一般客用電梯應具備哪些安全裝置？	D-5
03	社區住戶平日使用電梯，可自行檢點哪些安全事項？	D-6
04	使用電梯的乘客應注意什麼事項？	D-7
05	老舊公寓增設電梯後，由誰擔任昇降設備管理人？	D-8
06	電梯常發生故障的原因和種類有哪些？	D-8
07	電梯為何需要做定期的維修保養？	D-9
08	電梯委託專業廠商維護保養，應包含哪些項目？	D-9
09	電梯的專業廠商定期保養時，設備管理人需要注意些什麼？	D-10
10	電梯每隔多久要辦一次安全檢查？	D-11
11	電梯若未定期安全檢查領得使用許可證，會被處罰嗎？	D-11
12	電梯的「檢查機構」如何查知？檢查費用是多少？	D-12
13	電梯運行時，速度突然加快該怎麼辦？	D-12

## D 電梯安全篇

序號	提問事項	頁碼
14	電梯若超載故障會發生什麼情況？	D-12
15	接獲停電的預告通知時，要如何防範電梯使用安全？	D-13
16	電梯在使用中遇到停電該如何處置？	D-13
17	若自己受困於電梯機廂時，該怎麼辦？	D-14
18	發現有住戶受困於電梯機廂內時，該怎麼辦？	D-14
19	長時間被困在電梯機廂內，會缺氧而窒息嗎？	D-15
20	電梯的使用年限是多久？法令有規定更新年限嗎？	D-15
21	昇降設備之鋼索應該多久更換一次？	D-16
22	電梯門無法正常關閉時怎麼辦？	D-16
23	電梯會不會發生斷纜而失控墜落？	D-17
24	住戶搭乘電梯時，可在機廂內抽菸嗎？	D-17
25	住戶攜帶寵物搭乘電梯應注意哪些事項？	D-18

## E 法令書表篇

序號	項目內容	頁碼
01	臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範	E-2
02	公告 112 年度臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助受理申請事宜	E-6
03	臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範申請書及檢附文件	E-8
04	臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範請款書及檢附文件	E-24
05	建築技術規則建築設計施工編第 55 條	E-38
06	建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定	E-39
07	建築法有關昇降設備管理相關條文	E-42
08	建築物昇降設備設置及檢查管理辦法	E-47
09	建築物昇降設備組件耐用基準參考表	E-57

# A

## 【基本概要篇】

## 01 市政府推動補助老舊公寓增設電梯的目的為何？

根據本市人口年齡分配統計，截至 112 年 1 月底，65 歲以上老年人占全市人口比例達 20.97%，已進入超高齡社會（即 65 歲以上老年人口占比超過 20%）。而本市屋齡超過 30 年的老屋，約佔 71.4%；其中 54% 為五層以下無電梯的老舊公寓。這些數字背後，代表「老人住老屋」的「雙老」困境，已然成為當前社會需要面對的重要挑戰。

因隨高齡化社會來臨，許多高齡長輩已然行動不便或已經開始面臨身體退化行走困難的現象，才起心動念想要換屋，搬遷到有電梯的大樓居住，但無力換屋搬遷的長者，只能持續困守於老宅，而老年人身體的老化與病痛，常因上下樓梯困難而無法出門，成為高齡長輩們的另一種夢魘。畢竟沒有電梯的老舊公寓，對行動不便的長者而言，彷彿置身都市中的醫療偏鄉。市府為減輕民眾的經濟負擔，近年積極推動補助老舊公寓增設電梯，用以改善居住品質、讓民眾生活安全安心，使銀髮族得以「在地共老」。



為了協助改善高齡者及行動不便者的生活需求，逐步邁向高齡友善城市與落實無障礙生活環境，建構無礙、安居之「幸福臺北，高齡友善」目標，讓長輩們與行動不便者，不用再辛苦爬樓梯，市府自民國 95 年起，即開辦增設電梯補助計畫，受理屋齡 20 年以上、6 樓以下的公寓申請補助。自 104 年起，更訂頒《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》，大幅簡化申請及審查程序，加速迎合高齡化社會及行動不便者的生活需求，以改善整體居住環境品質。

## 02 有關老舊公寓增設電梯之補助，該向哪個單位提出申請？

本市老舊公寓增設電梯之補助，係由臺北市都市更新處（以下簡稱更新處）公告並接受申請，欲申請民眾，可逕上更新處網站首頁（<http://uro.gov.taipei/>）的「熱門查詢」點選「增設電梯補助（簡易程序•套餐B）」，即可查詢相關資料。另若增設電梯且一併整新外牆，可點選「整建維護補助（都更程序•套餐A）」



TAIPEI  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

熱門查詢

- 增設電梯
- 結構補強
- 磁磚剝落
- 整建維護補助 (都更程序•套餐A)
- 增設電梯補助 (簡易程序•套餐B)
- 建物修繕補助 (簡易程序•套餐C)
- 整建維護2.0
- E1E2 廉政平臺
- 臺北捷運 TOD 專區
- 臺北市公劃都市更新地區作業專區
- 公辦都更
- 公辦都更2.0
- 審議會
- 都市更新 168 專案
- 老舊公寓更新專案 審議辦理情形

### 03 老舊公寓須符合什麼條件才能申請增設電梯之經費補助？

依《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》第4點規定，補助對象須符合下列規定：

- 一、6層樓以下，且作為住宅使用比例達全棟二分之一以上之無電梯集合住宅。
- 二、非屬臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅。
- 三、有增設電梯相關建築許可且屋齡達20年以上。



六層以下，住宅比例佔全棟過半數無電梯之集合住宅。



屋齡20年以上，領有使用執照或營造執照之合法房屋。



增設之電梯領有建築主管機關核發之許可相關文件。

不過，合法建築物有下列各款情形之一者，不得申請補助：

- 一、經依《臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例》公告列管須拆除重建之海砂屋。
- 二、同一棟建築物業依其他法令或本作業規範申請增設電梯補助並獲核准。
- 三、依本作業規範申請補助前已取得增設電梯使用許可。
- 四、整棟建築物之所有權屬單一所有權人持有。



非屬臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅。



非市府公告列管須拆除重建之高氯子混凝土建築物。



整棟建築物非屬單一所有權人。

#### 04 如何判斷我家是否為臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅？

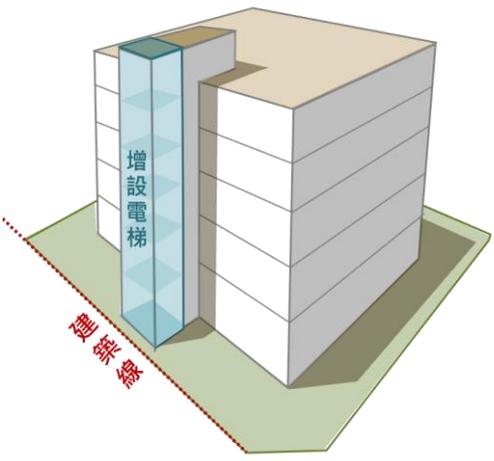
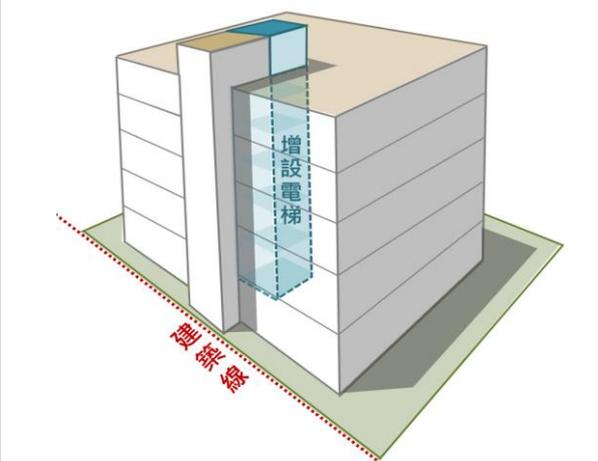
依臺北市政府 108 年 12 月 31 日府財稅字第 10860027851 號令修正發布《臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點》第 15 點第 1 項規定，房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在新臺幣 8000 萬元以上者，認定為高級住宅。

#### 05 老舊公寓增設電梯經費補助之申請人有何資格限制？

按《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》第 3 點規定，依本作業規範申請補助者，其申請人應為公寓大廈管理條例所定之公寓大廈管理委員會、管理負責人或依有關法規規定設立之團體或專業機構（如建築師事務所或結構技師、土木技師事務所；或依公司法登記之公司，且其營業項目應為綜合營造業、土木包工業、都市更新整建維護業、建築經理業、管理顧問業、公寓大廈管理服務業或工程技術顧問業等）。

## 06 常見增設電梯的型態與適用條件為何？

通常老舊公寓增設電梯的型態，主要取決於建築物本身的基地條件，若建築基地仍有足夠的法定空地時，多以設置「**外牆附掛型**」電梯為主，利用樓梯間外牆面增設電梯，並可搭配透明玻璃，以改善外牆加掛電梯造成遮蔽採光問題。若建築基地無足夠的法定空地或緊鄰建築線，則考量設置「**室內增設型**」電梯。又「室內增設式」可再細分為「**穿越型**」及「**梯廳型**」兩類，「**穿越型**」係貫穿既有的各層室內空間，有隱私性考量，故多適用於透天厝或整棟皆為親屬關係的公寓；「**梯廳型**」則增設於共用樓梯的迴轉空間內，適用於多戶型公寓。

增設型態	外牆附掛型	室內增設型	
		穿越型	梯廳型
增設位置	將電梯設於樓梯間出入口，附掛於外牆側	將電梯貫穿於建築物內部	將電梯嵌入樓梯迴轉空間內
設置條件	建築物外牆面至建築線之間須有充足空間	屋內須有充足面積可容納電梯	梯廳空間尺度須能容納電梯
利弊優劣	一樓法定空地面積縮減，各層室內面積不受影響	須穿越各層樓版、隱私受干擾、減損室內面積	梯廳空間有限致電梯狹窄、不減損室內面積
許可程序	委託開業建築師申請雜項執照，完工後請領 <b>使用執照</b>	委託開業建築師申請變更使用許可，完工後請領 <b>變更使用執照</b>	
圖示			

## 增設電梯實際案例

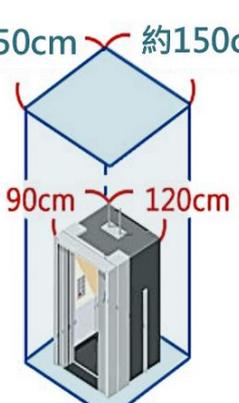
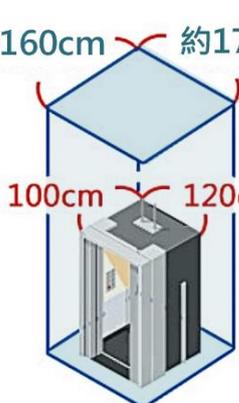
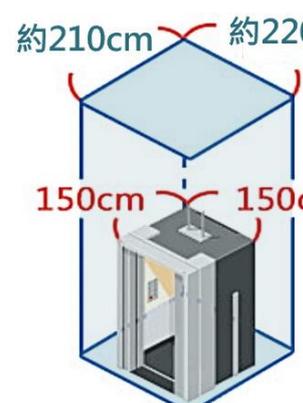
增設型態	增設前	增設後
外牆附掛型		
室內增設型	<p>穿越型</p> 	
梯廳型		

## 07 老舊公寓增設電梯需要的佔地面積是多少？需多少經費？

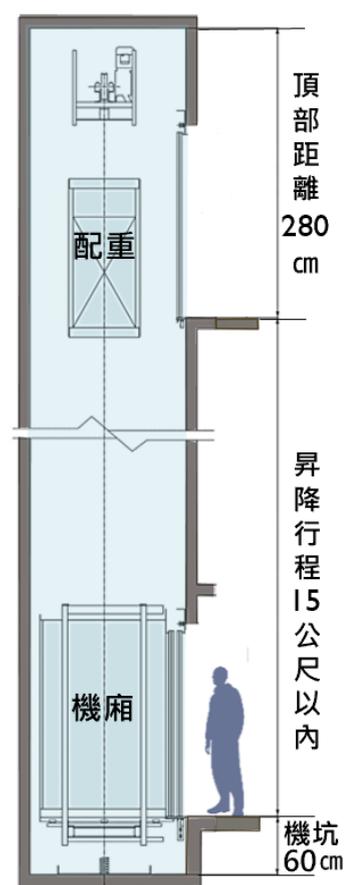
通常老舊公寓增設電梯，大致可區分為 3 人座、6 人座、8 人座。以最小 3 人座的電梯而言，昇降機道（供昇降機廂運行之垂直空間）淨尺寸需要 150cm×150cm，且需要挖設深度約 1.2~1.5m 的機坑，故必須衡酌個案建築基地的實際條件而斷。

由於近期受新冠疫情影響，營建物價波動非常大，營建市場上缺工缺料，興建電梯均須確實按圖估價，價格才會精準。建議建築物所有權人在有增建電梯需求時，先委託開業建築師做建築規劃設計，再依據確定的建築設計圖說、結構設計圖說及昇降設備圖說，委請有口碑、有實績的優良營建廠商按圖估價。

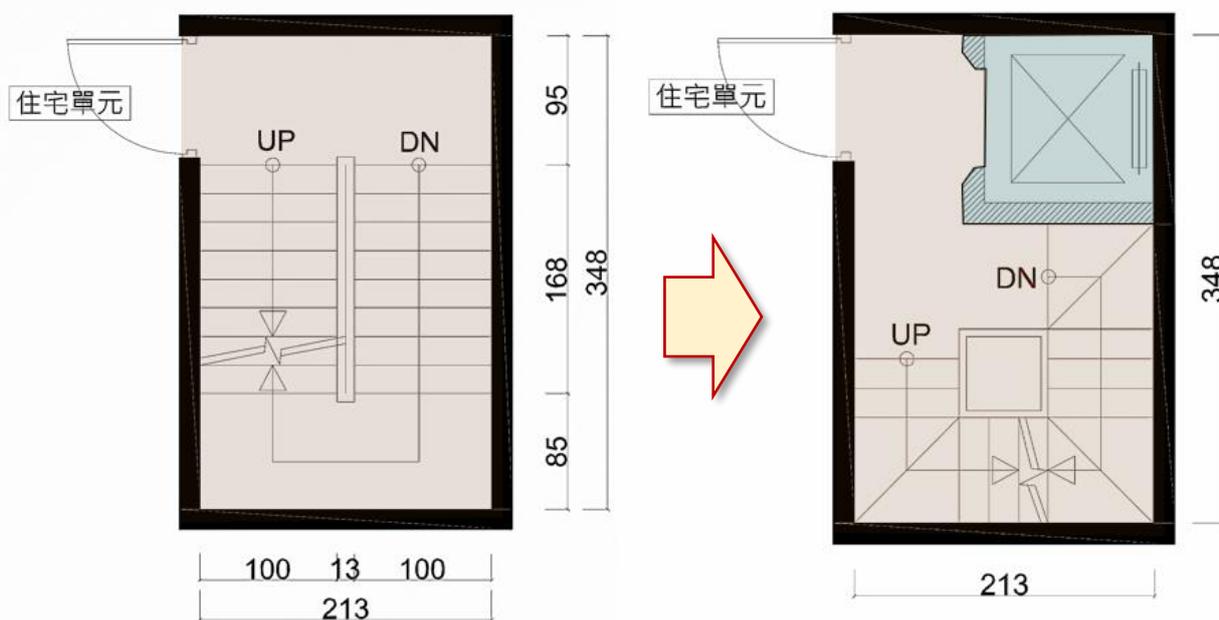
增設電梯費用隨個案基地條件、電梯規格、電梯廠牌、相關材料及施工方式等有所不同，需請專業廠商現勘評估。以目前市場上增建 3 人座 5 層樓電梯為例，總工程款約新臺幣 **500 萬至 700 萬元** 之間。

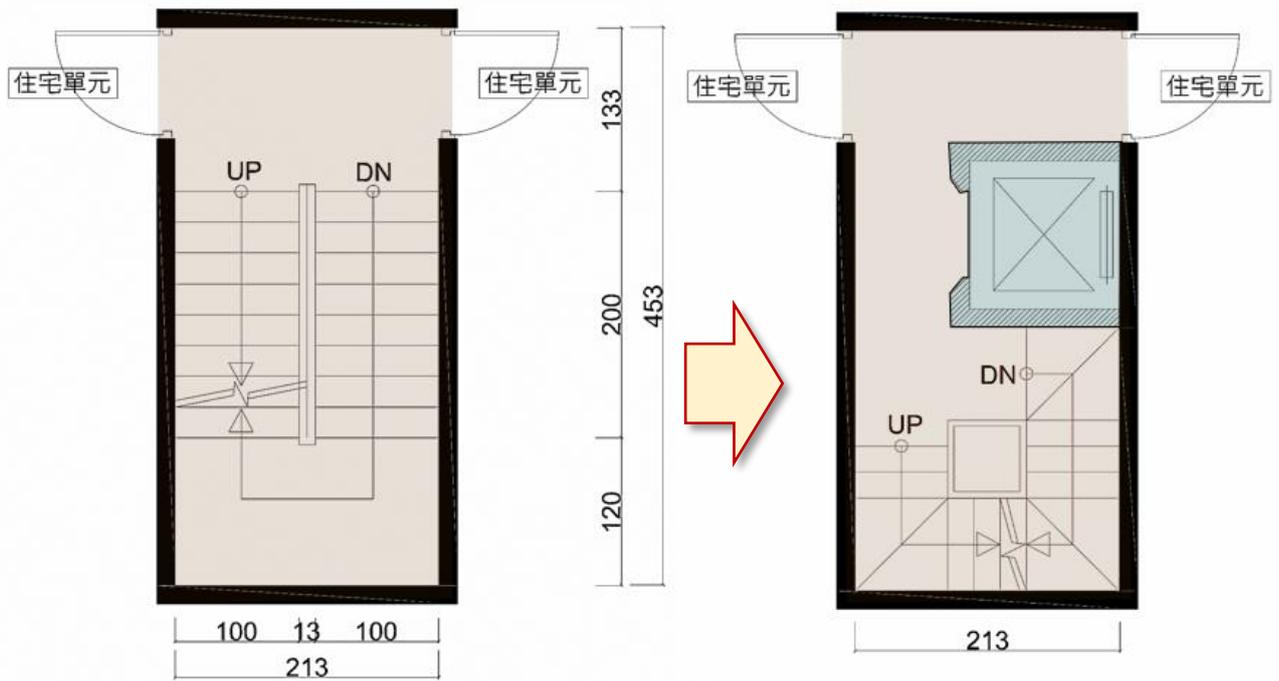
3 人座	6 人座	8 人座
		
機廂空間 90×120 cm 昇降機道 150×150 cm	機廂空間 100×120 cm 昇降機道 160×170 cm	機廂空間 150×150 cm 昇降機道 210×220 cm
預估總工程經費 <b>約 500 萬至 700 萬元</b>	預估總工程經費 <b>約 600 萬至 800 萬元</b>	預估總工程經費 <b>約 700 萬至 850 萬元</b>

另外，內政部 104 年 3 月 9 日內授營建管字第 1040404674 號函示，針對既有 5 層樓以下公寓大廈，其第 2 層至第 5 層均供住宅使用者，依《建築技術規則》建築設計施工編第 55 條第 2 項規定申請增設昇降機時，得採用中華民國國家標準 CNS14328 **個人住宅用昇降機**，機廂空間面積在 1.1 m<sup>2</sup> 以下，機坑深度僅需 60 公分，較一般用電梯節省空間。但載重不得超過 200 公斤；額定速度應於每分鐘 20 公尺以下；昇降行程不得超過 15 公尺，並應依《建築物昇降設備設置及檢查管理辦法》取得建築物昇降設備使用許可證。



內政部建築研究所 108 年 12 月王順治主持《既有公寓增設電梯相關法令突破之研究》於文中提出「樓電梯組合概念圖」，在既有樓梯間內進行改造，將改造前寬度 100 公分的樓梯，改造後縮減成 75 公分，並嵌入一座昇降機道淨尺寸 120×120 公分的個人住宅用昇降機，將有機會解決老舊公寓因腹地不足而無法增設電梯的窘境。

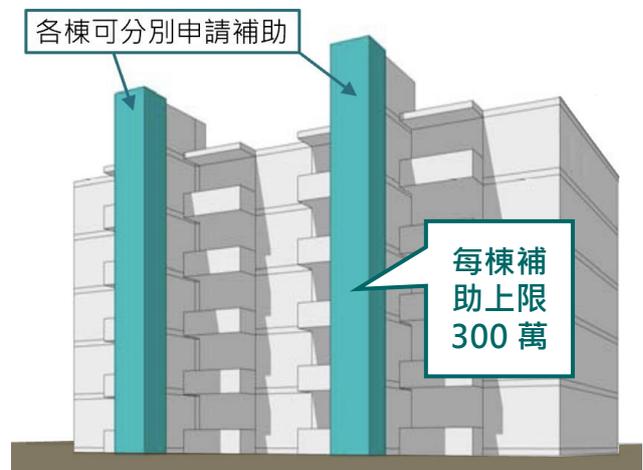




## 08 老舊公寓增設電梯可申請補助額度是多少？

臺北市更新處推動的「整維得來速套餐」分為 A、B、C 三種，其中套餐 B 的補助對象，就是 6 樓以下無電梯且屋齡超過 20 年的老舊公寓增設電梯。依《修正公告 112 年度臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助受理申請事宜》規定，補助額度摘要如下：

- 一、每棟建築物補助一座電梯。但地上 1 層共用部分 ( 門廳 )，地上 2 層以上完全區劃獨立之建築物，得依完全區劃獨立部分設置者，依其電梯座數補助。每座電梯補助金額以**新臺幣 300 萬元**為上限。每一申請案補助額度以不超過核准**總工程經費 50 %**為原則；但配合增設電梯興建拆除法定空地建物進行修繕及整體美化者，得提高至**60 %**。



二、如屬本府依法公告劃定之整建住宅(簡稱整宅)或適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區之申請案者，得酌予提高至 80%，且不受前款補助金額之限制。

三、整宅及華江地區重建範圍住宅之申請案，其地面層以上總樓地板面積超過 5,000 平方公尺者，於 1 萬平方公尺以下部分，每增加 100 平方公尺，補助金額再加計 1 萬元；超過 1 萬平方公尺部分，每增加 100

平方公尺，補助金額再加計 5,000 元。加計後之總補助金額得不受第一項補助金額之限制，但不得超過核准總工程經費 90%。

四、補助金額及額度，如符合政府採購法第 4 條規定，應依政府採購法相關規定辦理。



## 09 增設電梯的經費補助，包含哪些項目？

依《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》第 6 點規定，補助項目如下：

一、**規劃設計費用**：包括建築設計費(含結構設計、水電設計)、各類圖說簽證費(含各類報告書製作、專業技師簽證)、建築許可申請費、使用許可申請費、工程監造費等。



二、**基礎工程費用**：

(一) **直接工程**：包括假設工程、拆除工程(含施工障礙物整理)、昇降機道與昇降機間基礎及土方工程、各層入口外牆切割工程、

昇降機道與昇降機間主體結構及樓層接板工程、昇降機道與昇降機間外牆工程、昇降機間裝修工程(含門窗、燈光)、機電工程、外部管線整理及其他因配合整體工程完整性之必要工程項目等。

(二) **間接工程**：包括各項政府規費、管理費及利潤、勞工安全衛生費、營造綜合保險費及營業稅等。

三、**電梯設備與安裝費用**：包括電梯設備費、昇降機道出入口具有遮煙性能之防火設備費及其他因法規要求而須裝設之設備費等。

## 10 住宅室內設置「真空氣動梭式電梯」可否申請補助？

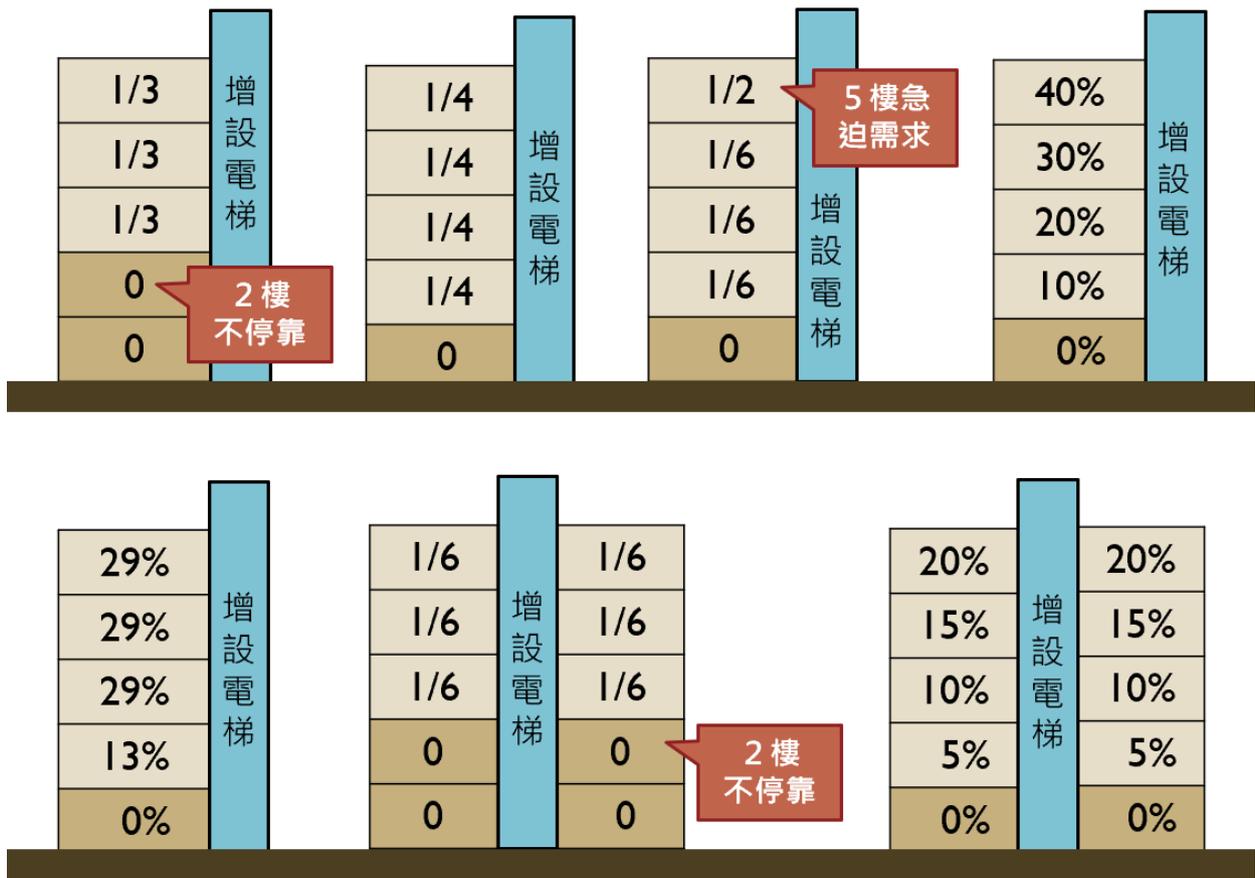
按《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》第 2 點規定：「本作業規範所稱電梯，指符合《建築技術規則》建築設備編昇降設備規定及可取得使用許可之昇降機。」

又內政部 110 年 5 月 18 日內授營建管字第 1100808190 號函釋(略以)：「氣壓式電梯」、「膠囊電梯」、「真空氣動梭」等類似以氣壓驅動之設備，非屬主管建築機關管轄之建築物昇降設備及雜項工作物。」因此，「真空氣動梭式電梯」並非上開作業規範所稱之「電梯」，不得申請補助。



## 11 老舊公寓增設電梯所需經費，住戶間應該如何分擔？

費用分擔方式，可參考《公寓大廈管理條例》，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；也可由住戶自行協議，按增設電梯後的實際獲益程度不同，議定不同的負擔比例，尚無強制規定費用的分擔方式。茲例舉國內 5 層樓公寓增設電梯成功案例，其住戶間的經費分擔比例，圖解說明供參：



## 12 老舊公寓申請增設電梯補助的申辦程序為何？

老舊公寓增設電梯，涉及建築許可及補助費用申請等相關程序，擇要說明如下：

1

確認符合增設電梯申請補助對象

老舊公寓必須符合屋齡達 20 年以上、6 樓以下、非高級住宅及海砂屋等條件，始可申請電梯簡易補助。【詳 A03】

2

確認有足夠空間設置電梯

委請開業建築師調閱使用執照相關圖說、現場勘查及丈測，評估社區公共空間有無增設電梯的可行性。

3

徵求社區多數住戶同意增設電梯

召開區分所有權人會議，取得逾半數建物及土地所有權人之同意，並成立管委會或推選管理負責人。【詳 A15】

4

委託建築師設計申請建築許可

委託開業建築師規劃設計、整備相關圖說文件向建管處申請雜項執照或變更使用許可。



5

備齊相關文件申請補助許可

整備申請書、建築許可文件、所有權人同意書、廠商報價單等資料，向更新處申請「電梯簡易補助」。【詳 A23】

▼ 續下頁

6

委託營造業施工  
及建築師監造

接獲補助核准函後，結構工程應委託營造業施工，昇降設備由專業廠商安裝，工程期間並由開業建築師監造。

7

申請竣工檢查  
領得使用許可證

昇降設備安裝完成後，應向檢查機構申請竣工檢查，經檢查合格取得昇降設備使用許可證。【詳 A35】

8

申領雜項執照或  
變更使用執照

整體工程於限期內施工完竣後，應向建管處申請竣工查驗，經查驗合格取得雜項工作物使用執照（外牆附掛型）或變更使用執照（室內增設型）。

9

備齊相關文件  
請領補助款項

備齊請款申請書、補助核准函、承攬廠商原始憑證及契約、電梯使用許可文件等資料向更新處請領補助款。【詳 A26】

10

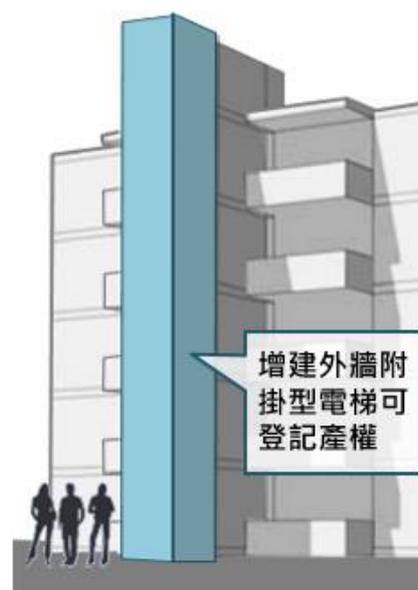
建物產權登記  
設備保養維護

增設電梯領得雜項工作物使用執照後，可憑向地政單位申辦產權登記。【詳 A14】  
另電梯應按月委託專業廠商保養維護、定期向檢查機構申請安全檢查。【詳 D07】

## 13 增設電梯可以登記產權嗎？

老舊公寓增建「**外牆附掛型**」電梯，興建完成並領得雜項工作物的使用執照後，即可向地政單位就增建部分申請產權登記，而且增建電梯，形同「公寓」升等為「華廈」，提升整體建物的產權價值。至於「室內增設型」因未增加建築面積，無涉及產權登記問題。

據「蘋果新聞網」110年7月24日報導（略以）：「老公寓若能加裝電梯，將可使行情增值至少1成以上，例如區域公寓行情每坪約60萬，加裝電梯後，不僅市場需求度提升，更可使行情增加到每坪66萬以上。若以30坪的公寓來說，房屋原先的總價約1800萬，裝設電梯後行情提高為1980萬，增值了180萬；.....加裝電梯不僅增加便利性，也相當划算。」



## 14 申請增設電梯補助的社區，須成立管委會或管理負責人嗎？

是的。依《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》第7點第4款規定：申請人應檢附下列文件，向臺北市都市更新處提出申請：「... (四)**公寓大廈管理組織報備證明文件**。...」，依前開規定，公寓大廈管理組織是申請補助之要件之一，故須成立公寓大廈管理組織，始得申請增設電梯的經費補助。

再者，電梯增設後，每個月都需要支付電費及維護保養費，以維持電梯的正常運作。因此，為了後續使用的安全性與公平性，成立管委會或管理負責人後，可依據《公寓大廈管理條例》訂定規約，向住戶收取相關必要的經費，以落實電梯的維護管理工作。

## 15 成立「管理委員會」與推選「管理負責人」有何異同？

依《公寓大廈管理條例》第 29 條第 1 項規定，公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。兩者之異同表列說明如下：

區分	管理負責人	管理委員會
人數	 1 人	 3 人以上，不逾 21 人為原則
適用規模	適於戶數較少或住戶參與公共事務意願較低的社區	適於戶數較多且住戶參與公共事務意願較高的社區
推選方式	經 2 位以上區分所有權人，採書面方式共同簽署推選並公告 10 日生效。	依區分所有權人會議決議或依規約約定方式選任： <ul style="list-style-type: none"> <li>● 透過會議方式選任 / 非會議方式選舉投票產生</li> <li>● 可按門牌或樓層依序輪流擔任</li> <li>● 可分區、分棟、分層產生委員</li> </ul>
任期	1 至 2 年	1 至 2 年
連任	連選連任以 1 次為限	主任委員、財務委員、監察委員，連選連任以 1 次為限。其他委員得連選連任。
法源依據	公寓大廈管理條例第 29 條 公寓大廈管理報備事項處理原則第 3 條	

## 16 老舊公寓成立「管理委員會」及報備的程序為何？

依《公寓大廈管理條例》有關規定，老舊公寓大廈成立管理委員會的程序概述如下：

1

建立建築物圖說  
及住戶基本資料

建置建築物使用執照圖說，並參照「公寓大廈管理報備事項處理原則」之區分所有權人名冊建立社區基本資料。

2

推選區分所有權  
人會議召集人

既有公寓大廈應由 2 位以上區分所有權人以書面方式，推舉 1 人為召集人，並公告 10 日。

3

書面通知區分所  
有權人會議

召集人應於會議前 10 日，以書面通知全體區分所有權人並公告，同時將管理委員之選任事項，應載明於開會通知單內。

4

如期召開區分所  
有權人會議

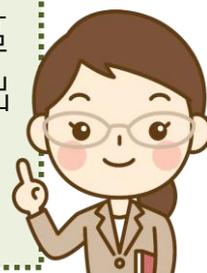
應有區分所有權人數及產權比例  $\frac{2}{3}$  以上出席，且出席人數及產權比例  $\frac{3}{4}$  以上同意。會中選任管理委員，會議紀錄應於會後 15 日內送達並公告。

5

流會得就同一議  
案重新召集會議

若因出席人數不足重新再議，需有區分所有權人 3 人以上且人數與區分所有權比例達  $\frac{1}{5}$  以上出席，出席人數及比例過半數之同意。( 條例第 32 條 )

▼ 續下頁



6

管理委員互推  
一人為主任委員

成立管理委員會後，應由管理委員互推一人為主任委員，對外代表管理委員會。

7

向主管機關報備  
管理委員會

主任委員應備齊相關文件向市政府報備，相關文件表單，可至建管處網站首頁>檔案下載>申請書下載>公寓大廈科下載相關書表，並歡迎使用營建署建置的「**公寓大廈管理報備系統**」，採無紙化線上報備。(如有相關問題，歡迎逕洽建管處公寓大廈科服務專線：02-27208889 轉 8388 )

## 公寓大廈管理報備系統

Welcome To The Web

請選擇您要申報的方式：

 <b>線上報備</b> 操作說明 ✓申請報備書件下載 進入系統 主任委員 <input type="button" value="登入"/> 代辦人 <input type="button" value="登入"/> <small>PS:代辦人需受僱於公寓大廈管理維護公司 代辦人資格查詢</small>	 <b>書面報備</b> 操作說明 ✓申請報備書件下載 ✓交付文件	 <b>電子檔報備</b> 操作說明 ✓申請報備書件下載 ✓電子檔上傳
---	--	--

## 17 區分所有權人會議的出席及決議數額有何規定？

老舊公寓首次召開區分所有權人會議，其會議之出席及決議數額，整理如下表：

類別	區分	出席	決議
開議	區分所有權人數 / 比例	2/3 以上	3/4 以上
重新再議	區分所有權人數	3 人並 1/5 以上	1/2 以上
	區分所有權比例	1/5 以上	1/2 以上

表決權之計算	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 各專有部分之區分所有權人有一表決權。</li> <li>● 數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。</li> <li>● 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。</li> </ul>
委託代理出席限制	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。</li> <li>● 受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。</li> </ul>

## 18 老舊公寓推選「管理負責人」的程序為何？

依《公寓大廈管理條例》有關規定，老舊公寓大廈推選管理負責人的程序概述如下：

- 1 建立建築物圖說及住戶基本資料**

建置建築物使用執照圖說，並參照「公寓大廈管理報備事項處理原則」之區分所有權人名冊登錄社區基本資料。
- 2 推選區分所有權人會議召集人**

既有公寓大廈應由 2 位以上區分所有權人以書面方式，推舉 1 人為召集人，並公告 10 日。
- 3 書面通知區分所有權人會議**

召集人應於會議前 10 日，以書面通知全體區分所有權人並公告，同時將管理委員之選任事項，應載明於開會通知單內。
- 4 如期召開區分所有權人會議**

應有區分所有權人數及產權比例  $\frac{2}{3}$  以上出席，且出席人數及產權比例  $\frac{3}{4}$  以上同意。會中選任管理委員，會議紀錄應於會後 15 日內送達並公告。
- 5 流會得就同一議案重新召集會議**

若因出席人數不足重新再議，需有區分所有權人 3 人以上且人數與區分所有權比例達  $\frac{1}{5}$  以上出席，出席人數及比例過半數之同意（條例第 32 條）

▼ 續下頁



6

## 向主管機關報備 管理負責人

管理負責人應備齊相關文件向市政府報備，相關文件表單，可至建管處網站首頁>檔案下載>申請書下載>公寓大廈科下載相關書表，並歡迎使用營建署建置的「公寓大廈管理報備系統」，採無紙化線上報備。

## 19 公寓大廈管理組織報備必須準備哪些文件？

公寓大廈管理組織報備之申請人，應依《公寓大廈管理組織報備事項處理原則》之規定，檢附下列文件向市政府報備：

附件編號	1	1-1	2	3	3-1	4		
檢附文件	申請報備書必備文件	申請報備檢查表必備文件	全體區分所有權人名冊必備文件	區分所有權人會議紀錄	區分所有權人會議簽到簿	推選管理負責人公告	使用執照影本必備文件	社區規約
報備事項	成立、推選方式				檢備文件			
報備成立 管理委員會	依區分所有權人會議選任主任委員及管理委員				區分所有權人會議紀錄 (附件3)			
	依區分所有權人會議選任管理委員，依管理委員會會議選任主任委員				1.區分所有權人會議紀錄 (附件3) 2.管理委員會會議紀錄			
報備推選 管理負責人	依公寓大廈管理條例施行細則第七條規定推選				推選公告(附件4)			

為便利民眾申請管理組織報備事宜，建管處業已編撰《**臺北市公寓大廈管理組織報備申請參考範本**》，電子檔可於「臺北市建築管理工程處」網站首頁>檔案下載>申請書下載>公寓大廈科>【公寓大廈】相關表格之欄項內查詢，歡迎多加利用。

TAIPEI  
臺北

臺北市公寓大廈管理  
組織報備申請參考範本

基本書圖文件

區權會議召開

社區規約制定

書表填寫規範

管理組織運作

鴻鑫 社造物業聯合企業  
Hong Hsin Community, Joint Research and Consulting Enterprise

## 21 增設電梯需要全體土地及建築物所有權人同意嗎？

老舊公寓增設電梯，依《建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定》第 3 點規定：「...申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。...」、第 8 點規定：「...涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件應以該共有部分之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。...」，故增設電梯依前開法規規範，只須土地及建築物所有權人人數及產權面積過半同意，即可申請雜項執照或變更使用執照，無須土地及建築物所有權人及其產權面積 100%同意。

不過，依《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》規定，增設電梯申請經費補助，原則上需要整棟全體屋主同意才能申請，但若無法取得全體屋主同意，也可透過召開區分所有權人會議，經會議決議通過並檢附可自行排除違建及施工阻礙切結書(參見 E-14 頁)，向更新處申請補助。至於區分所有權人會議程序，請依《公寓大廈管理條例》第 31 條、第 32 條等相關規定辦理。



建築  
許可

取得建築物、土地所有權人過半數同意



經費  
補助

- ① 需取得全棟建築物全部所有權人同意  
或
- ② 經區分所有權人會議決議 + 自行排除違建及施工阻礙切結書替代

## 22 增設電梯申請「經費補助許可」須檢附哪些文件？

依《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》第 7 點規定，申請人應檢附下列文件，向更新處提出申請：

- (一) 申請書。
- (二) 都發局核發之增設電梯相關建築許可(含圖書文件)影本。
- (三) 全棟建築物所有權人同意書。但申請人得出具區分所有權人會議決議紀錄及可自行排除違建及施工阻礙切結書代之。
- (四) 公寓大廈管理組織報備證明文件。
- (五) 施工範圍廠商報價單。
- (六) 建築物曾獲核准補助相關專案名稱及補助金額之文件。
- (七) 其他經更新處指定之文件。



## 23 更新處受理「經費補助許可」的審查許可程序為何？

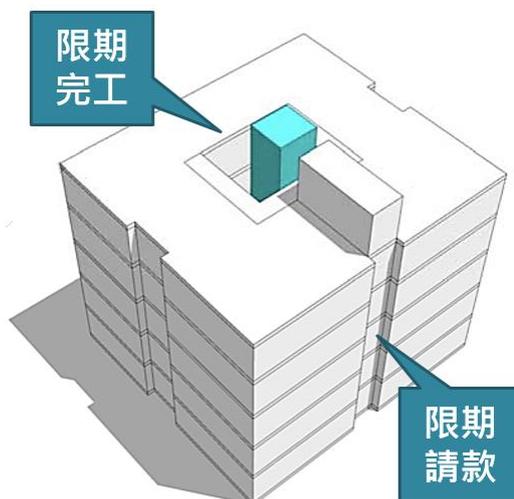
依《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》第 8 點規定，審查程序如下：

- (一) 更新處就申請文件進行書面審查。
- (二) 申請案件經審查通過者，由都發局核發**補助核准函**。申請人於電梯工程完竣後，再辦理補助款請領事宜。
- (三) 申請案件經審查不合規定者，如無法補正，都發局應敘明理由駁回申請；其得補正者，以書面通知限期補正，補正次數以 2 次為限，第 1 次補正期限為 30 日，第 2 次補正期限為 14 日；第 2 次通知補正而屆期未補正或補正不全者，駁回其申請。

## 24 經更新處核准「經費補助許可」後，多久內必須完工？

依《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》第 9 點規定，申請人應於補助核准函送達之日起**一年內**取得都發局核發之電梯使用許可，並於取得該許可後**三個月**內檢送相關文件向更新處申請撥付補助款。

因故未能於上述期限內取得電梯使用許可或申請撥款者，申請人得敘明理由申請展期；展期之期限不得逾**三個月**，並各以**二次**為限。未依規定申請展期、經展期後未於期限內提出申請撥款者，得駁回其申請。



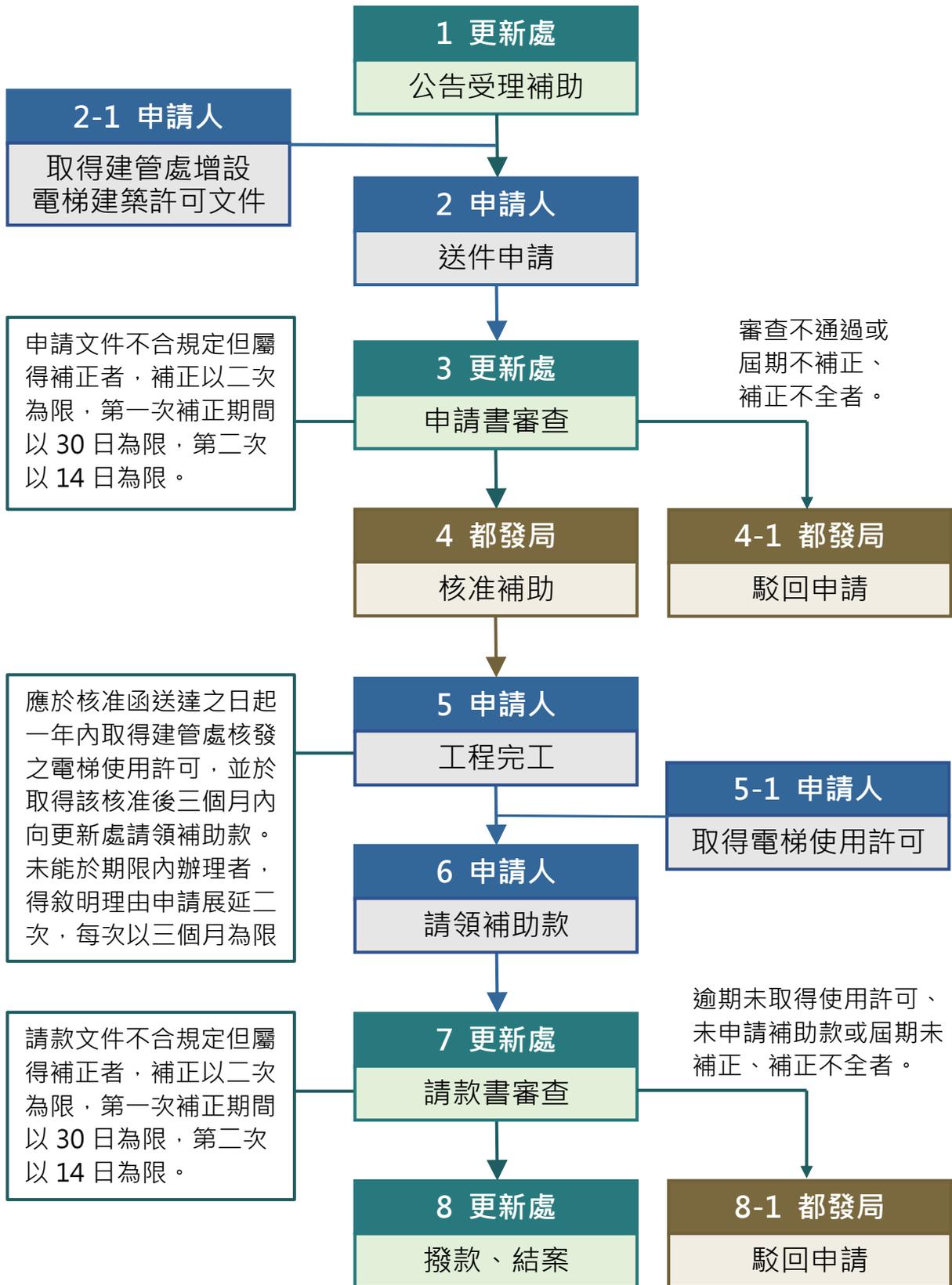
## 25 增設電梯完工後「請領補助款項」須檢附哪些文件？

依《臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範》第 9 點規定，申請人應檢附下列文件，向更新處提出申請：

- (一) 請款申請書。
- (二) 前點第二款之補助核准函。
- (三) 承攬廠商原始憑證（含經費支出明細表）。
- (四) 電連存帳入戶申請書。
- (五) 申請人之國內金融機構帳戶存摺封面影本。
- (六) 領款收據。
- (七) 都發局核發之電梯使用許可影本。
- (八) 更新成果報告（含電子檔及竣工書圖）。
- (九) 委託建築師、施工廠商與購買電梯設備之契約書影本。
- (十) 其他經更新處指定之文件。



# 臺北市協助老舊建築物更新增設電梯申請補助流程圖

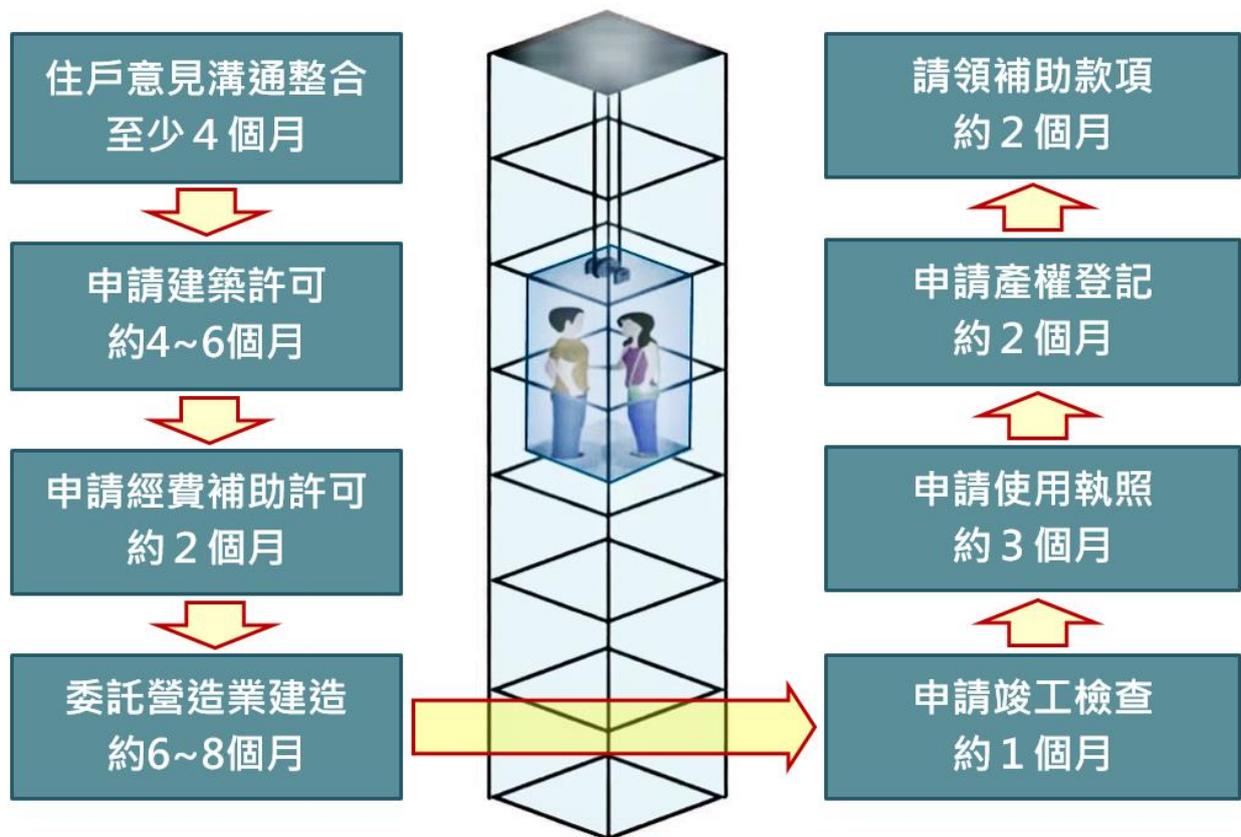


## 26 更新處受理「請領補助款項」的審查許可程序為何？

更新處就申請文件採書面審查，經查符合規定者，即撥付補助款項至申請人指定之金融機構帳戶。申請文件如有欠缺，將以書面敘明補正事項通知申請人補正，補正次數以**二次**為限。第一次補正期限為**30日**，第2次補正期限為**14日**。經第二次通知限期補正，屆期未補正或補正不全者，得駁回其申請。

## 27 老舊公寓增設電梯並申請補助，全程需要多久時間？

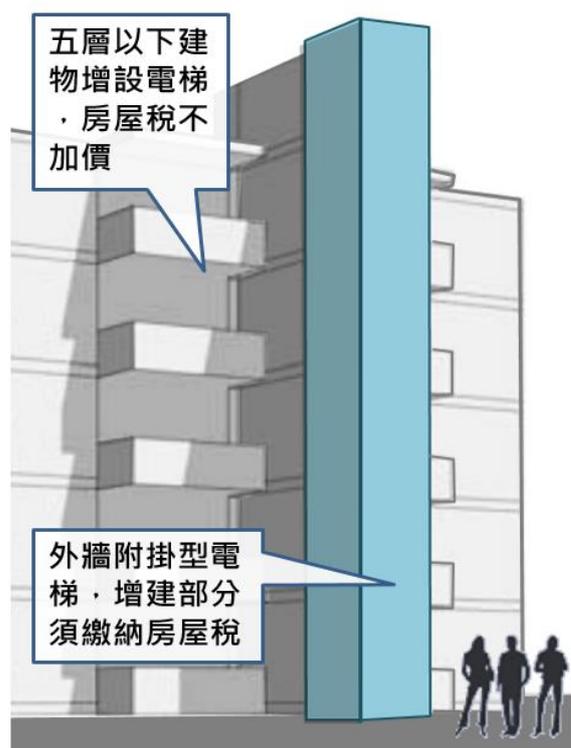
老舊公寓增設電梯所需的時程，最關鍵的因素係取決於社區住戶意見的整合（包含成立公寓大廈管理組織、討論替選方案、協調費用分擔、籌措工程經費...等），每個社區的狀況條件不同，從成功案例觀察，前期作業時程至少需耗費4個月以上，全程約需2年。



## 28 老舊公寓增設電梯需要多繳房屋稅嗎？

依《房屋稅條例》第 7 條規定：「納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有**增建**、改建、變更使用或移轉、承典時，亦同。」，故老舊公寓若增設「**外牆附掛型**」電梯，因涉及增建行為，**增建部分須繳納房屋稅**。

另房屋稅是以附著於土地之各種房屋及有關增加該房屋使用價值之建築物為課徵對象，電梯設備係固定附著於房屋，與房屋構成一體，可增加房屋使用價值，理應依其「載客人數、停階數、電梯速度」核算房屋現值，併計課徵房屋稅。不過，臺北市因已進入高齡化社會，對電梯設置需求日益普遍，考量行動不便者的生活需求，並鼓勵合法建物加裝電梯，市政府已於 108 年 11 月 25 日召開不動產評價委員會，審議通過取消五層樓以下房屋設有電梯的加價規定。舉例來說，五層樓鋼筋混凝土造、35 坪、25 年的住家用公寓，裝設電梯要繳 3000 元房屋稅，取消加價後，繳納的房屋稅約 2500 元，可適度減輕租稅負擔，並維護人性尊嚴，提供市民更安全便利的生活。



## 29 老舊公寓增設電梯的「統包」合約書，宜載明哪些項目？

老舊公寓增設電梯的「統包」合約書，建議載明下列項目，以確保社區住戶權益：

老舊公寓增設電梯統包合約之建議項目及內容一覽表

項次	項 目	內容概要
01	立契約書人	● 甲、乙雙方資料
02	契約標的	● 工程地址、工程規模、電梯廠牌、工程材料
03	工作範疇	● 責由開業建築師設計及監造、營造業施工 ● 依法申請建築許可、電梯竣工檢查、申請經費補助 ● 工程材料、電梯廠牌及規格
04	履約期限	● 起始日及竣工日、工作天或日曆天
05	合約總價	● 總價承攬，包括完成本工程之一切成本與費用。
06	付款方式	● 各期付款約定：契約簽訂、機坑建造完成、昇降機道構造完成、外牆安裝完成、電梯安裝完成、工程完竣請領使用執照、工程驗收完成、保固期滿
07	甲方協力	● 明定甲方於履約過程應配合事項
08	工程保險	● 工程意外責任保險（含損鄰處理方式）
09	契約終止	● 約定終止暨解約條件、解約後計價與損害賠償
10	爭議處理	● 約定雙方爭議之調處、仲裁或訴訟法院
11	不可抗力	● 遇不可抗力之變故時，甲乙雙方遭受損失之處理
12	保證責任	● 含施工安全、建材品質、符合法令之保證
13	工程變更	● 數量或材料變更、增減工項應經甲乙雙方合意
14	監工責任	● 監工資格、監工次數、施工過程拍照記錄等約定
15	逾期罰款	● 明定工程延遲之違約金及損害賠償
16	工程驗收	● 明定施工瑕疵修補及總完工驗收條款
17	工程保固	● 載明保固範圍、保固項目及保固期限
18	契約份數	● 本契約甲乙雙方各執一份
19	契約文件	● 契約條款 / 工程價單 / 工程圖說 / 施工規範 / 其他要項（如工程進度表等相關文件）。

### 30 老舊公寓增設電梯，宜採「統包」或「設計、施工分包」？

採「統包」或「設計、施工分包」均各有優劣利弊，分析如下：

項目	優點	缺點
統包	<ul style="list-style-type: none"><li>● 簡單、快速，由簽約廠商擔任單一窗口，全程服務。</li><li>● 工程總金額確立，較便宜。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築師設計受經費限制</li><li>● 建築師監造不易確實，廠商不按圖施工風險高。</li><li>● 較易發生追加款糾紛。</li></ul>
設計 施工 分包	<ul style="list-style-type: none"><li>● 建築師設計費不受預算限縮，優質的設計有利提升房價</li><li>● 建築師監造不受統包商遷就、按圖施工確保品質。</li><li>● 由建築師督責營造廠商確實按設計圖說核實估價。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 需將建築師設計圖說、結構圖說及昇降設備圖說提供不同營造廠商比價，較耗費時間。</li><li>● 業主需面對設計監造與營造廠商兩個單位，較費心。</li><li>● 工程總經費較高。</li></ul>

### 31 老舊公寓增設電梯，可以選用「無機坑式電梯」嗎？

有鑒於一般昇降機或個人住家用昇降機均需設置 0.55m~1.2m 深度的機坑，但因老舊公寓增設電梯空間有限，設置位置可能面臨地樑或地下室等問題致難以設置機坑。因此，歐洲早已發展出接近無機坑式電梯，且已有歐盟安全標準（EN81-41）與認證機制，而國內亦有廠商投入自行研發，多應用在透天式住宅的改善。不過，目前若欲依建管法令申請裝設，仍須有 CNS 國家標準，且內政部必須修訂《建築技術規則》相關條文。因此，在中央部未訂定適當的認證機制前，**礙難取得昇降設備使用許可證，亦無法申請經費補助。**故若設置無機坑電梯，設置人必須自負安全維管責任。

## 32 老舊公寓增設電梯若一併申請外牆修繕有無相關經費補助？

老舊公寓增設電梯時，可一併申請外牆修繕補助及既有建築物結構補強之補助。補助方式又分為「老宅修繕簡易補助」及完整都市更新程序之「都更整建維護補助」方案。

- 一、**老宅修繕簡易補助**：依《臺北市協助老舊建築物修繕補助作業規範》規定，申請外牆安全整新補助及結構安全補強補助，補助額度以新臺幣 **400 萬元** 為上限，且不超過總工程經費之 50%；結構安全補強之補助額度以新臺幣 **500 萬元** 為上限，不超過總工程經費之 50%。詳情可上網查詢更新處網站（都市更新處首頁>便民服務>下載專區>臺北市協助老舊建築物修繕補助申請專區）
- 二、**都更整建維護補助**：依《臺北市都市更新整建維護實施辦法》規定，每案補助金額，不得逾核准補助項目總經費之 50%，並以 **1200 萬元** 為上限。但建築物若屬市府公告之整建住宅，或位於整建或維護策略地區，補助經費最高可補助 **1500 萬元** 為上限，詳情可上網查詢更新處網站（查詢路徑：都市更新處首頁>便民服務>下載專區>112 年度臺北市都市更新整建維護規劃設計及實施經費補助申請暨審查原則）



老宅修繕補助



都更整維補助



### 33 市政府有推薦專業團隊或人員輔導老舊公寓增設電梯嗎？

市民如有老舊公寓增設電梯需求，暫時找不到合適的專業人員或廠商，可洽詢下列管道協助：

- 一、**危老重建工作站**：建管處自 109 年 5 月修正《臺北市危老重建推動師培訓及獎勵執行計畫》，危老推動師經進階培訓後，可輔導公寓大廈成立管理組織、申請外牆修繕或拉皮整新、老舊公寓增設電梯等服務。危老推動師係分布規劃設計、營建管理、融資信託、產權登記等不同專業領域，故建管處徵求有服務熱誠的推動師，籌組跨領域的黃金服務團隊，設置「危老重建工作站」，為市民提供免費的在地化諮詢服務。目前全市已建置 130 處危老重建工作站，名冊可於建管處網站查詢（查詢路徑：建築管理工程處網站首頁>宣導專區>危老重建專區>危老重建工作站）。



- 二、**整建維護專業建築師**：更新處為協助市民辦理老舊建築物增設電梯、外牆拉皮等整建維護事務，有委託輔導團隊，提供免費相關整建維護社區輔導服務項目，供市民多加利用。此外，更新處並委請臺北市、新北市、基隆市及桃園市建築師公會提供可協助辦理之專業建築師諮詢名冊，市民可與建築師洽詢並依市府的相關規定申請補助。（查詢路徑：臺北市都市更新處網站首頁>便民服務>下載專區>整建維護專業建築師諮詢名冊）

## 34 增設電梯完工後，可以立即使用嗎？

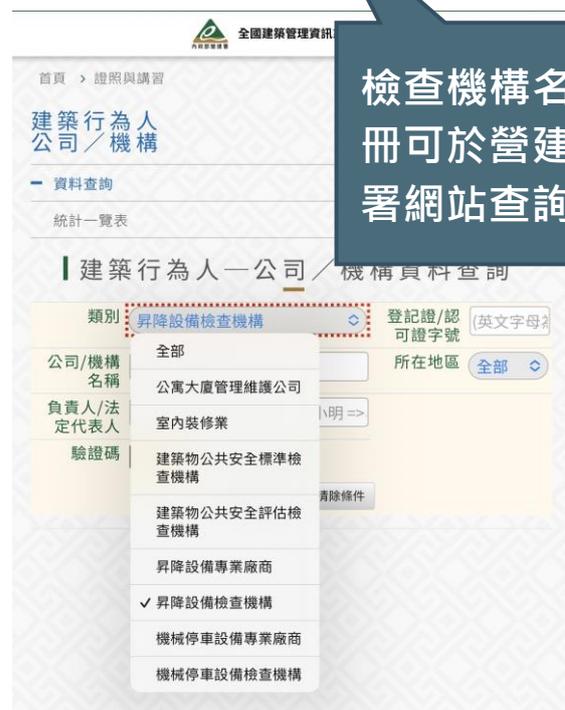
電梯安裝完成後，非經**檢查機構**竣工檢查合格取得**使用許可證**，不得使用。因此，想使用完工後的電梯，務必先確認該座電梯是否已領得使用許可證，以確保安全。依《建築物昇降設備設置及檢查管理辦法》第 3 條的規定摘要如下：

- 一、昇降設備安裝完成後，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。
- 二、竣工檢查，當地主管建築機關應委託檢查機構為之。經檢查通過者，由檢查機構核發使用許可證，並註明有效期限。
- 三、使用許可證應妥善張貼於出入口處前上方顯眼處所。
- 四、申請竣工檢查時，應檢附「昇降設備組件耐用基準參考表」。



## 35 昇降設備的「檢查機構」為何？

依《建築物昇降設備設置及檢查管理辦法》第 2 條 5 款規定，**檢查機構**：指經中央主管建築機關指定，得接受當地主管建築機關委託執行昇降設備安全檢查業務之機構或團體。目前經內政部指定的檢查機構，全國計有 10 家，詳細名冊可於內政部營建署網站查詢(查詢路徑：營建署首頁>主題網站/全國建築管理>一般民眾>公司/機構證照資料查詢>昇降設備檢查機構)。



# B

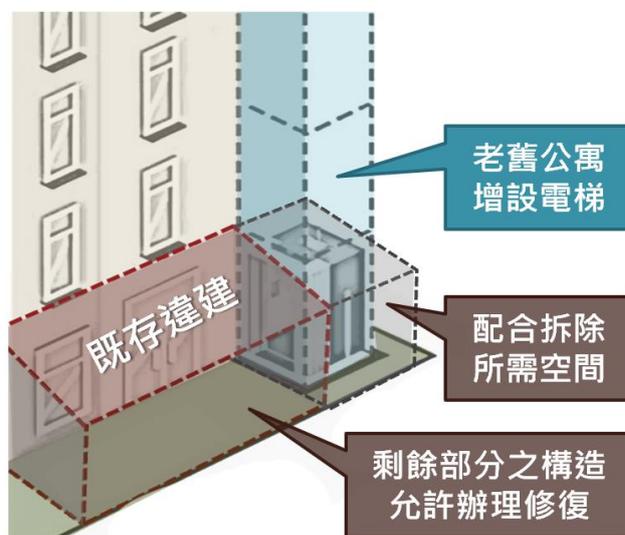
**【專業實務篇】**

## 01 一樓不願意配合拆除前院的既存違建，增設電梯受阻怎麼辦？

老舊公寓增設電梯，常因一樓違建戶占用法定空地，不願意配合拆除既存違建致增建工程困難。按《臺北市違章建築處理規則》第 25 條規定，既存違建應拍照列管，列入分類分期計畫處理。但列入本府**專案處理**或有危害公共安全.....之違建，由都發局訂定計畫優先執行查報拆除。故老舊公寓增設電梯，倘涉及違建並經雙方協調無果，可向「臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會」申請調處，若調處結果違建戶無正當理由仍拒絕拆除者，申請人可於領得增設電梯的雜項執照後，報請市政府專案處理，優先查報並強制拆除。

有關「臺北市公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會」之相關申請書表，置於建管處網站（查詢路徑：臺北市建築管理工程處網站首頁 > 檔案下載 > 申請書下載 > 公寓大廈科 > 【公寓大廈及違反建築法爭議處理委員會】相關表格）。

另內政部 104 年 5 月 26 日召開研商「五層以下建築物增設昇降機相關執行疑義」會議，結論(略以)：依《建築技術規則》建築設計施工編第 55 條第 2 項規定增設昇降機，涉及法定空地增設昇降機而同意拆除部分違章建築者，地方政府得准予辦理修復。

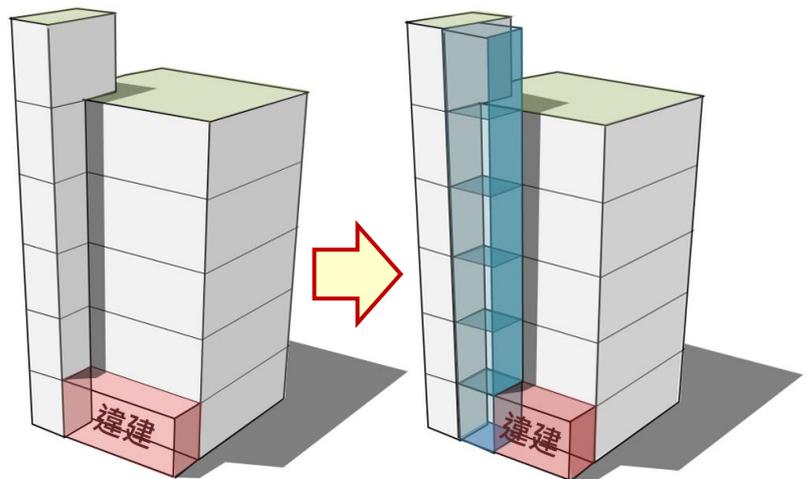


## 增設電梯涉及既存違建，若願意配合拆除，剩餘部分之違建修繕有何限制條件？修繕經費能否納入補助項目？

建築師辦理增設電梯申請雜照作業時，可將擬拆除部分及欲修繕之既存違建部分，於設計圖說上標繪範圍、修繕工法及項目，併同現況照片送建管處備查。但不能因修繕而涉及新違建行為（即不得增加高度或擴大面積），否則建管處仍將依新違建查報拆除。

另依《臺北市違章建築處理規則》第 4 條規定，所謂「修繕」，係指建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架，在原規模範圍內，以非永久性建材為修理或變更，且其中任何一種修繕項目未有過半者。舉例而言，若 1 樓法定空地有既存的棚架違建，因增設電梯必須配合部分拆除，剩餘部分的棚架梁柱，修繕不可過半，亦不能增加高度或擴大面積，至於棚頂的浪板屋面非屬上述項目，可全部翻新。

上述「非永久性建材」，係指除鋼筋混凝土（RC）、鋼骨（SC，不包含小尺寸之 H 型鋼）、鋼骨鋼筋混凝土（SRC）、加強磚造等以外之材料。又「小尺寸之 H 型鋼」，係指高度不超過 150 公釐、寬度不超過 125 公釐、中間版厚度不超過 9 公釐之鋼材。



此外，既存違建之修繕項目，只要符合《臺北市違章建築處理規則》第 6 條至第 22 條規定之尺度規模限制者，即可拍照列管，列入分類分期計畫處理。至於既存違建的修繕經費，可納入補助項目範疇，但每座電梯補助金額仍以新臺幣 300 萬元為上限。

### 03 增設電梯申請建築許可，需要全體土地所有權人同意嗎？

老舊公寓增設電梯，依內政部訂頒《建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定》第 3 點規定：「...申請建造執照或**雜項執照**，其**土地**權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。...」、第 8 點規定：「...涉及申請**變更使用執照**者，其**建築物**權利證明文件應以該共有部分之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。...」，故增設電梯依前開法規規範，只須土地及建築物所有權人人數及產權面積過半同意，即可申請雜項執照或變更使用執照，無須土地及建築物所有權人及其產權面積 100%同意。

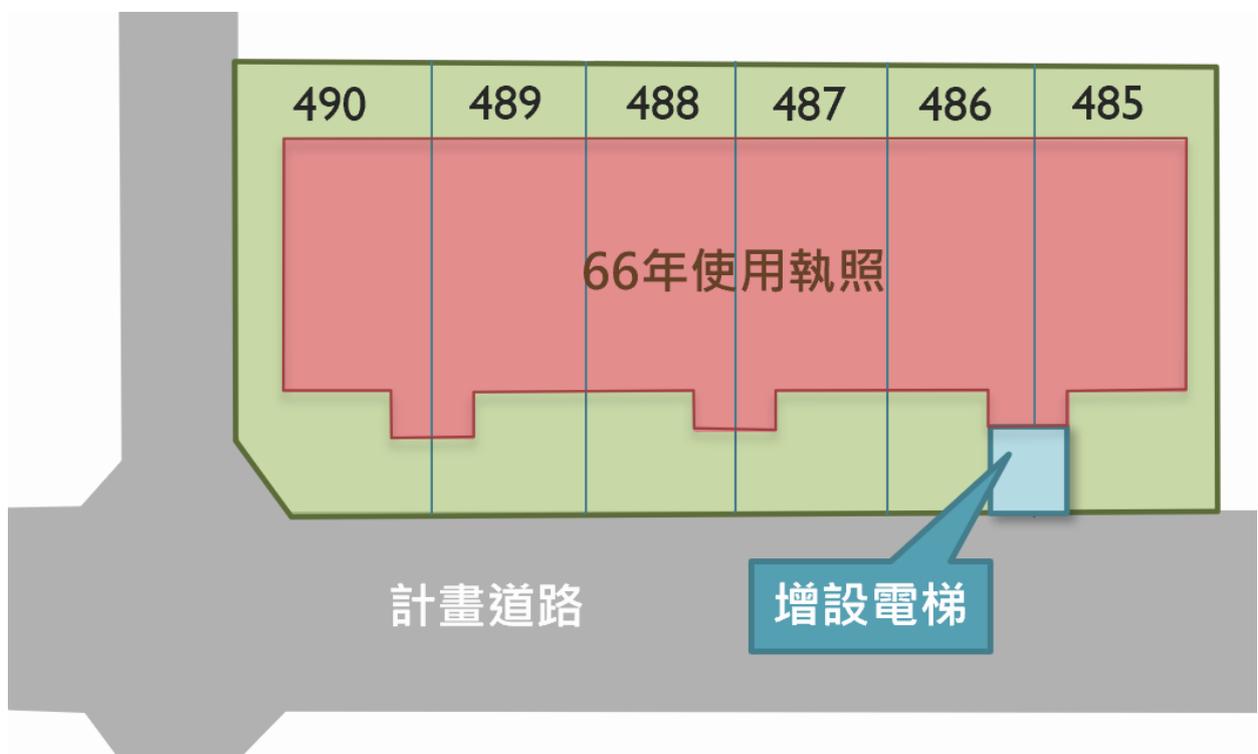


類 型	建築許可 申辦程序	同意比例		備 註
室 內 增設型	申請變更 使用執照	建築物所有 權人人數	逾 1/2	●所有權人數及產權 面積過半 ✓
		建築物樓地 板面積	逾 1/2	
				逾 2/3
外 牆 附掛型	申請雜項 執照	土地所有權 人人數	逾 1/2	●所有權人數及產權 面積過半 ✓
		土地面積	逾 1/2	
				逾 2/3

## 04 連棟式建物如已完成地籍分割，需全棟過半數共有人同意嗎？

依內政部訂頒《建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定》第 9 點規定：「同一使用執照之建築基地，於《建築基地法定空地分割辦法》發布生效日（即 75 年 1 月 31 日）前**已完成地籍分割**者，其上各棟建築物各自獨立互不影響，申請增設昇降機時應檢附之土地權利證明文件，得以各棟建築物分別辦理。」因此，依《建築技術規則》建築設計施工編第 55 條第 2 項申請增設昇降機，其檢附土地權利證明文件之處理方式，**得免經他棟所有權人同意**。

以下圖為例，某連棟式建築物領有 66 年核發之使用執照，其建築基地範圍內包括 458~490 等六筆地號，係早於 75 年 1 月 3 日前已地籍分割完成。今該建築物右棟擬於前院增設一座外牆附掛式電梯，僅需 485、486 兩筆土地之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意即可。



## 05 擬於共有土地上增設電梯，但找不到共有人怎麼辦？

按內政部訂頒《建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定》第 5 點規定：於共有土地上增設昇降機，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。通知方式及內容如下：

- 一、部分共有人於增設昇降機之前，應先行通知他共有人。
- 二、書面通知應視個案實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。
- 三、公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。
- 四、公告可直接以布告方式，由村(里)長簽證後，公告於土地所在地之村(里)辦公處，或以登報方式公告之。
- 五、通知或公告之內容應記明土地標示、處理方式、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。
- 六、他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。
- 七、委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

### 書面通知



### 公告

張貼里辦公處  
刊登新聞報紙



另依內政部訂頒《建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定》第 6 點規定，於共有土地上增設昇降機，申請建造執照或雜項執照時，應於土地使用權同意書列明全體共有人及其繼承人，並於執照申請書註記依本作業規定辦理，如有不實，起造人及土地共有人願負法律責任；**主管建築機關無須審查其通知或公告之文件。**

## 06

## 老舊公寓增設電梯，得否依《住宅法》第 46 條第 1 項規定之立法旨意，免檢附土地權利證明文件？

參見內政部營建署營 103 年 1 月 21 日署建管字第 1023040691 號函釋 ( 略以 )：按《住宅法》第 46 條規定：「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。」其立法意旨係考量住宅使用人有因其需要或合法使用住宅空間之權利，爰明定任何人 ( 如住戶、鄰人等 ) 不得拒絕或妨礙住宅使用人之情事。本案所詢建築法規定之申請書圖要件土地權利文件，得否參考前開《住宅法》第 46 條規定內涵予以簡化或免除乙節，按上述條文內容及立法意旨，**尚難適用之**。

## 07

## 無使用執照的合法建築物，得否申請增建電梯？

依內政部營建署 101 年 3 月 7 日內授營建管字第 1010801653 號函釋 ( 略以 )：《建築技術規則》建築設計施工編第 55 條第 2 項規定：「本規則中華民國 100 年 2 月 27 日修正生效前**領得使用執照**之五層以下建築物增設昇降機者，得依下列規定辦理：...」揆其立法意旨，係為因應高齡化社會及行動不便者之需求而增訂，其適用範圍仍針對 100 年 2 月 27 日修正生效前之 5 層以下合法建築物而言，是以，**實施建築管理前已建造完成之合法建築物，自得適用上開第 55 條第 2 項規定**，惟本案所詢領有營造執照之建築物是否屬實施建築管理前已建造完成之合法建築物，應就個案事實認定秉權核處。



## 08 無使用執照之建築物，如何認定屬舊有合法建築物？

參見都市發展局 109 年 12 月 17 日北市都建字第 10932305741 號令訂定《臺北市受理舊有合法建築物審查原則》，明定依《臺北市建築管理自治條例》第 35 條申請認定舊有合法建築物者，其文件檢附原則如下：

- 一、**舊有合法建築物及坐落土地所有權證明文件**：應檢附自治條例第 35 條第 1 項第 2 款或第 3 款規定文件及建築物及土地使用同意書，並由申請人切結負責。檢附土地及建築物登記謄本者，應以 3 個月內第一類謄本為限。
- 二、**舊有合法建築物建造完成證明**：應檢附自治條例第 35 條第 1 項第 4 款規定文件之一，並由申請人及建築師簽證切結負責。
- 三、**舊有合法建築物現實存在證明**：應檢附自治條例第 35 條第項第 4 款規定文件之一、足以佐證迄今仍現實存在證明文件及 3 個月內現況照片，並由申請人及建築師簽證切結負責。
- 四、**舊有合法建築書圖文件**：應分別標明舊有合法建築物及違建部分依《建築技術規則》建築設計施工編第 1 條規定檢討面積，並由建築師簽證切結負責。
- 五、**其餘文件**，依自治條例第 35 條規定檢附，並由建築師簽證切結負責。

至於認定舊有合法建築物之審查，都發局不派員勘查現場，僅就申請案件查核「圖說文件有無檢附」，相關文件之內容，分別由申請人及建築師依權責部分簽證負責。另舊有合法建築物坐落土地範圍及門牌位置，由建築師簽證負責，都市發展局不另審查。



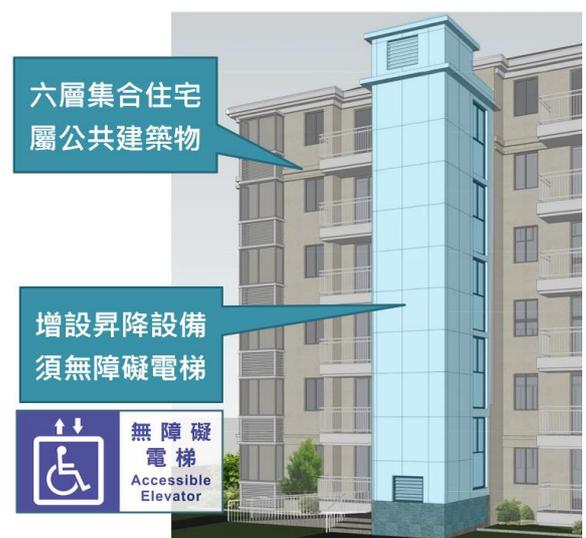
## 09 於 100 年 2 月 27 日以後補領使用執照之建物得否增建電梯？

依內政部營建署 109 年 9 月 4 日營署建管字第 1091180973 號函釋(略以):按本部 100 年 2 月 25 日修正公布之建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項揆其立法意旨,係為因應高齡化社會及行動不便者之需求而增訂,其適用範圍針對 100 年 2 月 27 日修正生效前之 5 層以下之合法建築物。本案如經貴府認定係於 100 年 2 月 27 日前即具有合法建築物之身分,雖於 100 年 2 月 27 日後補領使用執照,仍得有該條文之適用。



## 10 六層無電梯的老舊公寓，可否增設電梯並申請補助？

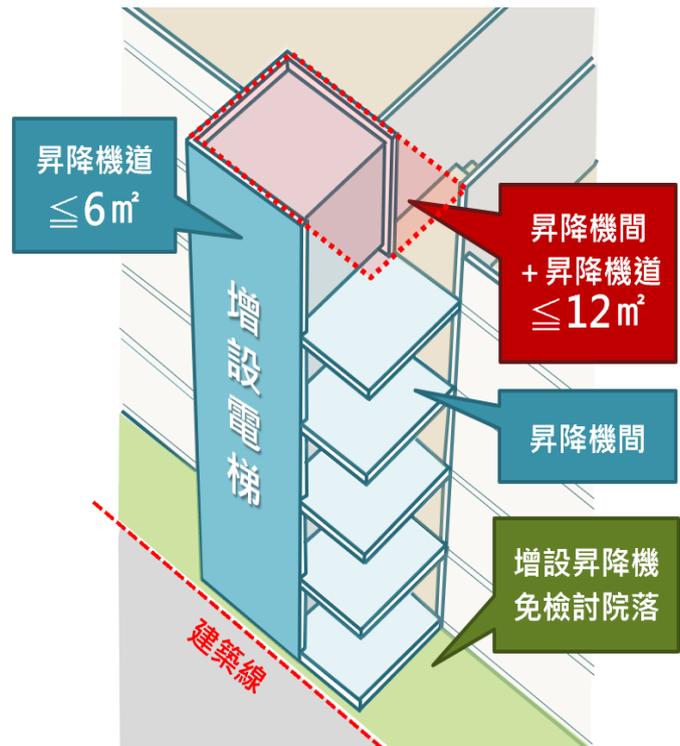
依內政部營建署 106 年 3 月 14 日營署建管字第 1063040040 號函釋(略以):按《公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則》第 2 點規定,6 層以上之集合住宅屬公共建築物範圍。是屬 6 層以上之集合住宅應依該規定檢討改善無障礙設施。另《建築技術規則》建築設計施工編第 55 條第 3 項規定:「本規則中華民國 71 年 7 月 15 日修正生效前領得使用執照之 6 層以上且其總樓地板面積未達 1000 平方公尺之建築物增設昇降機者,得依前項規定辦理。」是本市 6 樓集合住宅得依上開規定檢討設置無障礙昇降機並申請補助。



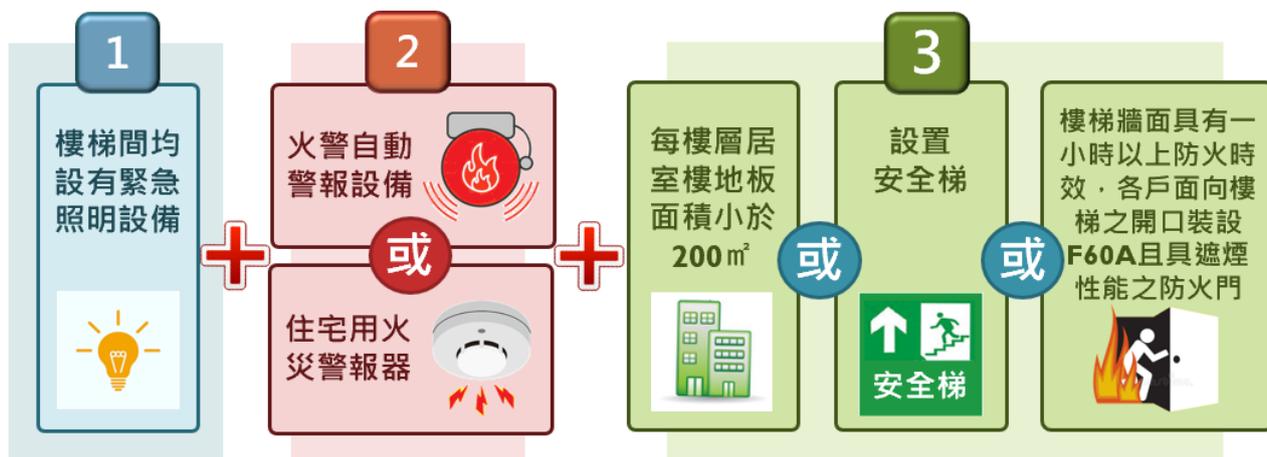
## 11 老舊公寓增設電梯，須檢討防火間隔、院落深度、建蔽率嗎？

依建築法令規定，6 層以上建築須設置昇降設備，但因應高齡化社會需求，5 層以下已領得使用執照之建築物亦有設置需要，內政部營建署爰修正《建築技術規則》建築設計施工編第 55 條第 2 項，增訂 100 年 2 月 27 日前取得使用執照之 5 層以下建築物增設昇降設備者，得從寬檢討建蔽率、鄰棟間隔、院落深度、避難層出入口寬度等限制。重點如下：

- 一、不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過 12 平方公尺，且昇降機道面積不得超過 6 平方公尺。
- 二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。
- 三、增設昇降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依本編第 1 條第 9 款第 1 目規定設置。但投影面積不計入同日屋頂突出物水平投影面積之和。
- 四、住宅用途建築物各樓層樓梯間均設有緊急照明設備，且地上 2 層以上各樓層均依《各類場所消防安全設備設置標準》設置火警自動警報設備或依《住宅用火災警報器設置辦法》設置住宅用火災警報器，並符合下列各目情形之一者，其直通樓梯於避難層開向屋外之出入口寬度得減為 75 公分以上，不受本編第 90 條第 2 款規定寬度之限制：

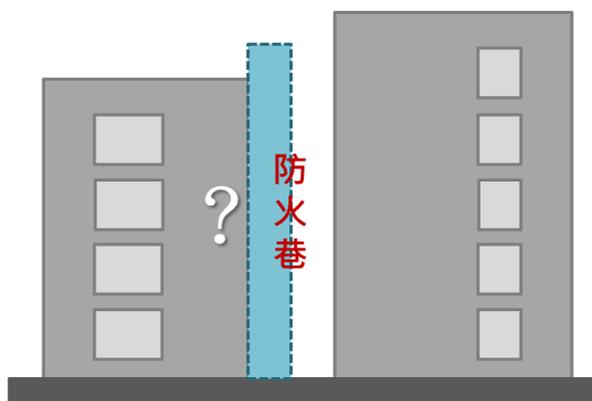


- (一) 地面層以上每樓層居室樓地板面積小於 200 平方公尺。
- (二) 依本編第 96 條規定設置安全梯。
- (三) 樓梯牆面具有 1 小時以上防火時效，且各戶面向樓梯之開口裝設具有 1 小時以上防火時效及半小時以上阻熱性且具有遮煙性能之防火門窗。



## 12 老舊公寓增設電梯申請雜項執照，能否坐落於防火巷內？

本案依建管處 111 年 9 月 28 日營建法規小組第 392 次會議紀錄，決議：基於鼓勵本市老舊公寓增設電梯，如經開業建築師檢討簽證擬增設電梯之防火巷，非屬既成巷道或必要通路，且昇降機道及昇降機間之構造符合《建築技術規則》建築設計施工編第 110 條規定，並留設 60 公分以上維修空間者，允許申請增設電梯。但若基地條件特殊，經都發局審酌公私權益情節，經個案簽報核准者，不受此限。



### 13 老舊公寓增設電梯申請雜項執照，須檢討法定空地綠化設施？

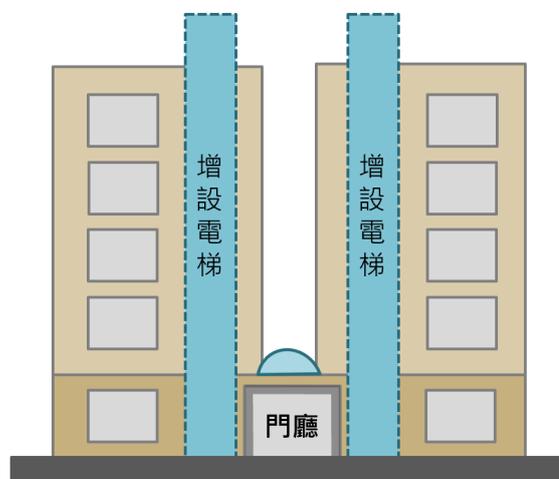
參見都市發展局 101 年 7 月 23 日北市都建字第 10168359401 號函釋，凡增設昇降設備之建造執照申請案，非屬《建築技術規則》建築設計施工編綠建築專章之適用範圍，得免依《臺北市建築物及法定空地綠化實施要點》檢討法定空地綠化設施。

### 14 老舊公寓增設電梯，是否須檢討增設停車位？

參見臺北市政府 102 年 6 月 28 日函釋，基於因應高齡化社會來臨、建構友善居住環境的立法意旨及實務操作，如依《建築技術規則》建築設計施工編第 55 條規定增設昇降機，得免依《臺北市土地使用分區管制自治條例》第 86 條之 1、第 86 條之 2 規定檢討停車空間。

### 15 一樓共用門廳，二樓以上完全獨立區劃之老舊公寓，得否分別檢討增設電梯？

依內政部 108 年 1 月 25 日內授營建管字第 1080801377 號函釋 (略以)：《建築技術規則》建築設計施工編第 55 條第 2 項之立法意旨，係為因應高齡化社會及行動不便者之需求所增訂，旨揭地上一層共用部分 (門廳)，地上二層以上完全區劃獨立之建築物，鑒於地上二層以上完全區劃獨立部分，均有其設置昇降機之需求，是符合上開第 55 條第 2 項規定之建築物，其各完全區劃獨立部分得分別檢討設置昇降機，以促進舊有建築物無障礙設施之改善。

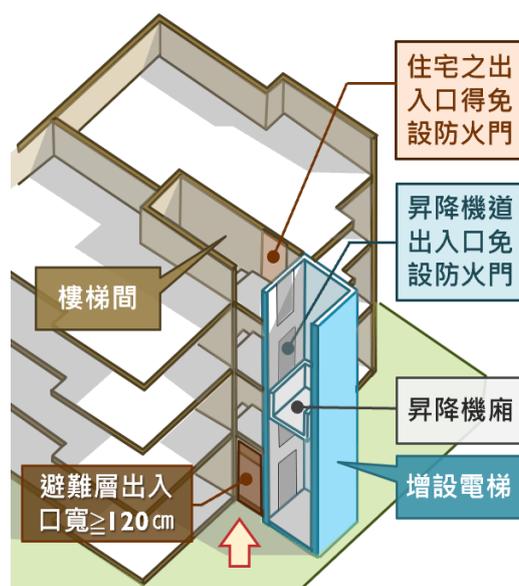


## 16 單棟或連棟式住宅之昇降機機道是否須檢討防火區劃？

依內政部 105 年 5 月 16 日內授營建管字第 1050806850 號函釋 (略以): 單棟或連棟式住宅, 如一棟內僅有一住宅單位, 並為總樓地板面積未達 1500 平方公尺且樓層數在 5 層以下之防火構造建築物, 因未達建築技術規則建築設計施工編第 96 條規定應設安全梯之標準, 其各樓層間防火區劃之完整性業被直通樓梯貫穿, 亦未達《建築技術規則》建築設計施工編第 79 條第 1 項規定應按總樓地板面積每 1500 平方公尺區劃分隔之規模, 其於同一住宅單位內設置昇降機時, 昇降機間得免按同編第 79 條之 2 第 1 項形成區劃分隔, 其昇降機道出入口亦無須設置防火門。

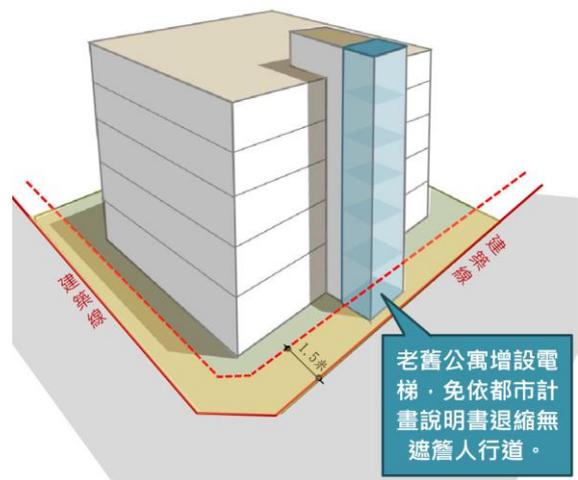
## 17 僅供住宅使用之昇降機道出入口是否需設置遮煙性防火門？

依內政部 110 年 3 月 31 日內授營建管字第 1100805118 號函釋 (略以): 單棟或連棟式住宅, 如一棟內僅有一住宅單位, 並為總樓地板面積未達 1500 平方公尺且樓層數在 5 層以下之防火構造建築物, 其昇降機道出入口無須設置防火設備, 自無應具有遮煙性能之情事。.....其於同一住宅單位內設置昇降機時, 昇降機間得免按同編第 79 條之 2 第 1 項形成區劃分隔。...如住宅與住宅以外用途之間業以無開口且具有一小時以上防火時效之牆壁及樓地板所區劃分隔, 區劃分隔後一棟內僅有一住宅單位, 並為總樓地板面積未達 1500 平方公尺且樓層數在 5 層以下之防火構造建築物, 其於同一住宅單位內設置之昇降機道得免設置遮煙性防火門。



## 18 增設昇降機須依都市計畫說明書退縮 1.5 米無遮簷人行道？

參見都市發展局 103 年 8 月 15 日北市都規字第 10333508800 號函釋(略以)：考量本案係於既有建物上設置昇降機，尚非拆除重建，爰要求應依上開細部計畫規定退縮 1.5 公尺顯有困難。又建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項規定係基於因應高齡化社會來臨、建構友善的居住環境之立法意旨及實務操作，爰同意於既有建築物依該規則增設昇降機免依都市計畫退縮規定辦理，惟後續倘建物新建、改建時，仍應依前開細部計畫及建築管理規定檢討。」故有關 5 層樓以下建築物依《建築技術規則》建築設計施工編第 55 條第 2 項增設昇降機，**免依都市計畫說明書退縮無遮簷人行道。**



## 19 增設外牆附掛型電梯得否僅申請雜項執照，免申請建造執照？

參見內政部 104 年 5 月 26 日召開研商「五層以下建築物增設昇降機相關執行疑義」會議紀錄，結論(略以)：依《建築技術規則》建築設計施工編第 55 條第 2 項規定申請增設昇降設備，不計入建築面積及各層樓地板面積者，非屬《建築法》所稱之增建建築物。考量依上開《建築技術規則》規定增設之昇降設備，主要係為補充老舊建築物垂直運載設備之不足，作為因應高齡化社會生活需求之配套政策，並無增加建築物居室使用強度，為簡化建管程序，並鼓勵民眾自行增設昇降機，爰同意依上開條文增設昇降設備，如不涉及《建築法》第 9 條建造行為者，**統一以申請雜項執照方式辦理**，免以建造執照繩之。

## 20 老舊公寓增設電梯申請雜項執照，須責由電機技師簽證？

參見內政部 104 年 5 月 26 日召開研商「五層以下建築物增設昇降機相關執行疑義」會議紀錄，結論(略以)：設備安全問題之維護，按建築法第 34 條第 1 項規定：「...主管建築機關審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書，應就規定項目為之，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本法規定簽證負責。」是增設昇降設備其安全部分，由建築師或建築師及專業工業技師依建築法規 定簽證負責，並應依建築法第 77 條之 4 及建築物昇降設備設置及檢查管理辦法規定，昇降設備於安裝完成後，須經竣工檢查合格取得使用許可證，始得使用。

## 21 增設外牆附掛式電梯，涉及外牆變更須另辦變更使用執照嗎？

基於簡政便民原則，依《建築技術規則》建築設計施工編第 55 條第 2 項規定，於法定空地增設昇降機，涉及建築物外牆變更部分，其申請程序得併同雜項執照辦理，免再另案申辦變更使用執照。

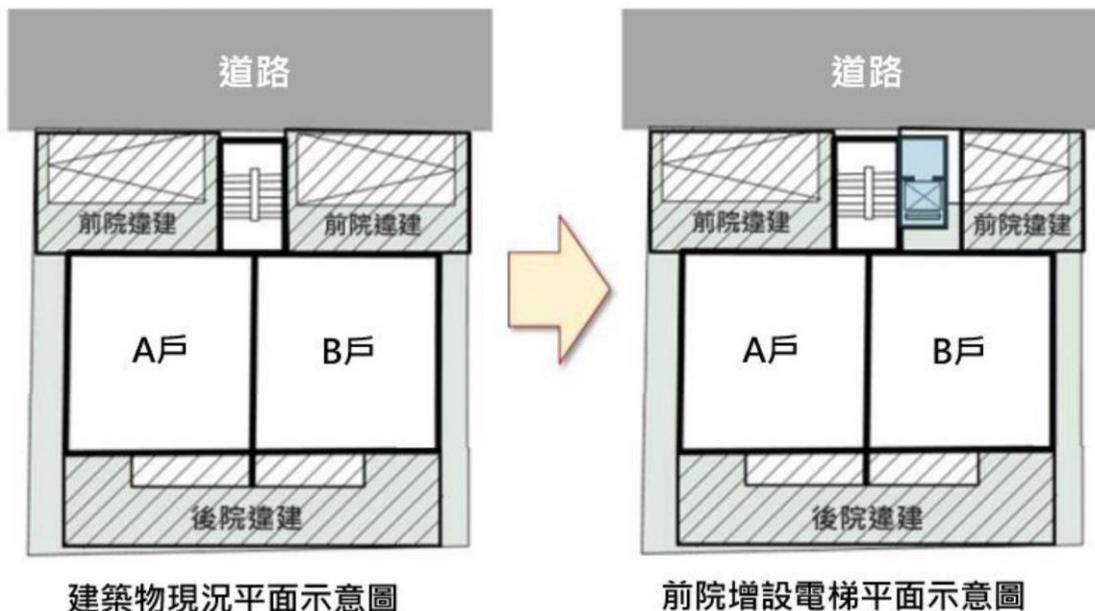
## 22 公寓大廈內之商場，其內部增設無障礙電梯，需經區分所有權人會議決議通過嗎？

按內政部 111 年 3 月 28 日台內營字第 1110802490 號函釋(略以)：查《身心障礙者權益保障法》第 57 條第 2 項、第 3 項及第 88 條第 1 項之強制性，並因應我國高齡化趨勢，考量日常購物之基本生活需求，如公寓大廈內設有建築物使用類組為 B-2 組「百貨公司(百貨商場)商場、市場(超級市場、零售市場、攤販集中場)、量販店」使用用途之場所時，其內部增設供民眾進出時使用之無障礙昇降設備而申請變更使用執照，無須經公寓大廈區分所有權人會議決議。

## 23 老舊公寓增設電梯申請雜項執照，施工管理有何簡化措施？

依都市發展局 108 年 10 月 8 日北市都建字第 1083242901 號函釋，為因應逐年增加的銀髮族及身障者所面臨的住宅障礙問題，改善建築物使用機能，內政部業以 104 年 9 月 9 日內授營建管字第 1040813550 號函放寬 5 層以下既有建築物增設昇降機者得以申請雜項執照方式辦理。是為落實簡政便民措施並配合中央政策，本局適度放寬及簡化本市 5 層以下既有建築物增設電梯之雜項執照施工管理程序。類此案件，**領得雜項執照申報開工後得免辦理施工計畫及施工勘驗程序**，並於建築期限內施工完竣後，依建築法第 70 條規定申請使用執照，以達鼓勵民眾自行增設之政策。

## 24 前院既存違建原為法定停車位，若拆除部分違建增設電梯，能否免繳納停車代金？



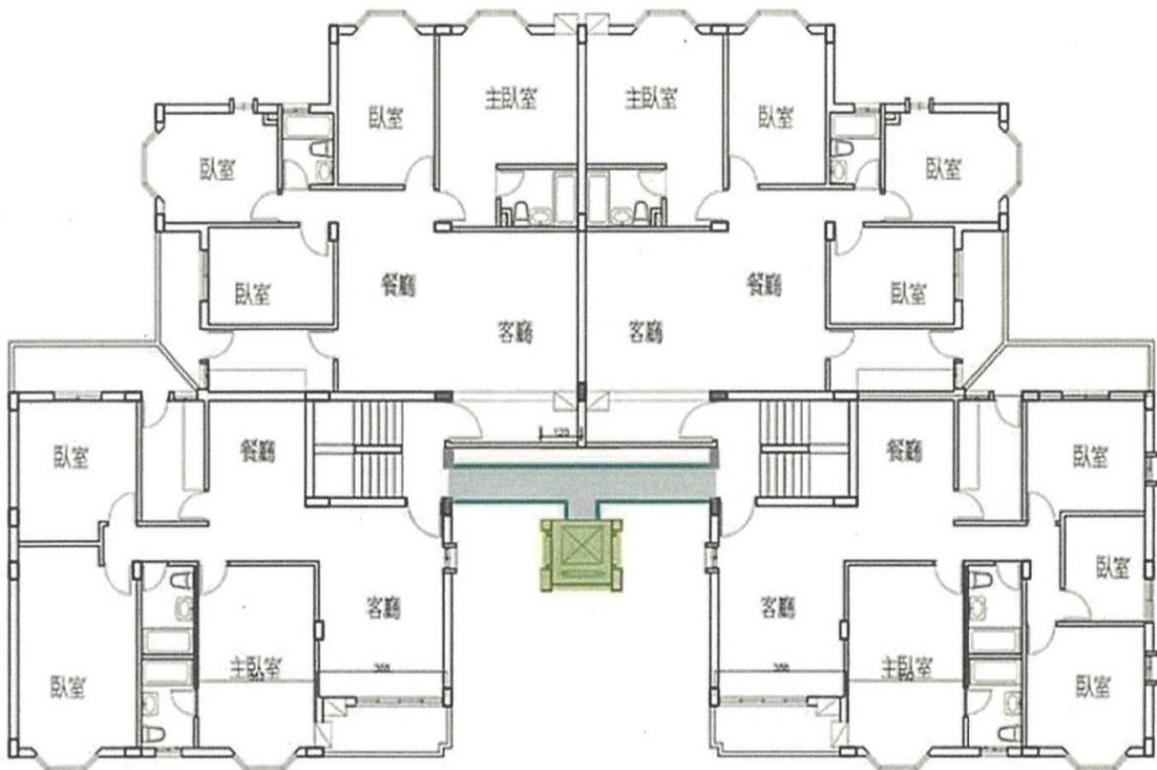
按《臺北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用自治條例》第 4 條規定，已興建完成之建築物附設之停車空間，如有停車空間之汽車出入口，因設置消防栓、公車亭、站牌、電信、電力 或其他類

似公益性設施，經目的事業主管機關認定無法遷移致無法使用者，仍須申請繳納代金，始得取消停車位。是本案老舊公寓增設電梯，申請雜項執照涉及減少法定停車位者，仍應依上開自治條例規定辦理。

25

同一使用執照之 2 棟建築物，擬於中庭興建共用昇降機，再以廊道分別連接兩座樓梯，能否從寬計算昇降機道面積？

依內政部營建署 112 年 1 月 10 日營署建管字第 1111267576 號函釋（略以）：原為 2 棟建築物分別增設廊道連接 1 座增設之共用昇降機（詳附圖），有關建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項第 1 款不計入建築面積及各層樓地板面積之限制，依上述第 55 條第 2 項、第 3 項及本部 100 年 8 月 5 日前揭號函促進舊有建築物改善無障礙設施之意旨，得以昇降機道面積不超過 6 平方公尺且昇降機間及昇降機道於各層面積不超過 18 平方公尺為限。至增設後所稱「2 棟」之間已非「以無開口之防火牆及防火樓板區劃分開」，涉及應申請變更使用執照之行為者，應另依規定辦理。（如附圖）



## 26 老舊公寓增設電梯申請雜項執照，有何簡化或減免審查事項？

考量近年本市老舊公寓增設電梯案件，申請雜項執照涉及建管法規鬆綁或函令解釋，經邀相關局處研商決議可通案簡化或減免審查事項彙整如下表（參見建管處 111 年 9 月 28 日、11 月 30 日營建法規小組第 392 次、第 395 次會議紀錄）：

項次	項目	簡化或減免審查條件	備註
01	權利證明文件	●申請雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。	建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定
		●若同一筆地號有多棟建築物時，經規約約定專用部分範圍及其使用主體，並載明得設置昇降機者，得單棟申請。	
02	使用執照	●實施建築管理前已建造完成之合法建築物，得申請增設電梯。	營建署 101 年 3 月 7 日內授營建管字第 1010801653 號函
		●民國 100 年 2 月 27 日前即具有合法建築物之身分，雖於 100 年 2 月 27 日後始補領使用執照，仍得增設電梯。	營建署 109 年 9 月 4 日營署建管字第 1091180973 號函
03	容積率、建蔽率	●增設電梯不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過 12 平方公尺，且昇降機道面積不得超過 6 平方公尺。	建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項

項次	項 目	簡化或減免審查條件	備 註
04	院落、鄰棟間隔	● 增設電梯不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。	建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項
		● 擬增設電梯之防火巷，非屬既成巷道或必要通路，且昇降機道及昇降機間之構造符合《建築技術規則》建築設計施工編第 110 條規定，並留設 60 公分以上維修空間者，允許申請增設電梯。	建管處 111 年 9 月 28 日北市都建照字第 1116182876 號函
05	屋頂突出物	● 增加之屋頂突出物，限高 6 公尺。電梯通達屋頂者，限高 9 公尺。但投影面積不計入屋頂突出物水平投影面積之和。	建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項
06	避難層出入口	● 各樓層樓梯間均設有緊急照明設備，並改善火警通報設備及防火避難設施者，直通樓梯於避難層開向屋外之出入口寬度得減為 75 公分以上。	建築技術規則建築設計施工編第 55 條第 2 項
07	沿道路側退縮 1.5 米寬無遮簷人行道	● 既有建物上設置昇降機，尚非拆除重建，免依都市計畫說明書之退縮規定辦理。	都發局 111 年 4 月 15 日北市都規字第 1113031404 號函
08	綠化設施	● 免依《臺北市建築物及法定空地綠化實施要點》檢討法定空地綠化設施。	都發局 101 年 7 月 23 日北市都建字第 10168359401 號函
09	防火區劃	● 昇降機間得免形成區劃分隔，其昇降機道出入口亦無須設置防火門。	內政部 105 年 5 月 16 日內授營建管字第 1050806850 號函

項次	項 目	簡化或減免審查條件	備 註
10	停車空間	●申請雜項執照未涉及增加容積樓地板面積，免檢討停車空間。	
11	土地建物用途	●增設電梯無涉土地及建物用途之變更，免檢討。	
12	基地內既存違建	●涉及法定空地增設昇降機而同意拆除部分違章建築者，剩餘部分得准予辦理修復。 ●既存違建不計入建築面積，免檢討建蔽率。	內政部 104 年 5 月 26 日研商「五層以下建築物增設昇降機相關執行疑義」會議紀錄
13	外牆變更	●併同雜項執照辦理，免另案申請變更使用執照。	
14	畸零地、保留地	●基地及鄰地有畸零地、保留地均免檢討。	臺北市畸零地使用自治條例第 4 條第 7 款
15	建築線指示(定)	●經開業建築師檢討簽證，建築基地之建築界線未涉及都市計畫變更者，免檢附。	
16	土地複丈成果圖	●經開業建築師檢討簽證，增設電梯無越界之虞者，免檢附。	
17	地基調查報告	●經開業建築師檢討簽證，建築基地非位於《臺北市建築執照申請有關特殊結構委託審查原則》第 1 點第 3 款規定之結構外審地區，且電梯機坑設計深度在 1.5 公尺以內者，免檢附地質鑽探報告、鄰地鑽探資料。	
18	土壤液化地區	●增設電梯之機坑開挖深度在 1.85 公尺以內者，該項目免檢討。	

項次	項 目	簡化或減免審查條件	備 註
19	消防安全設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 5層以下非供公眾使用建築物倘依原核准未涉及消防安全設備檢討時，申請人應依消防法第7條定委由消防專技人員認定並簽證，後續得免送消防局審查</li> </ul>	消防局 111 年 12 月 26 日北市消預字第 1113048860 號函
20	施工中消防防護計畫備查	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 若經開業建築師依「臺北市建築物涉及施工中消防防護計畫檢核表(AF-1)」檢討，非屬消防法第13條第1項及消防法施行細則第15條第2項規範之用途，免向消防局核備消防防護計畫。</li> </ul>	都發局 109 年 5 月 5 日北市都授建字第 109317024 號函
21	都市設計審議	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 有關都市計畫載明須辦理都市設計審議地區內，原申請建築時未經都市設計審議程序之建築物，考量建築物結構體已完成，若立面變更面積在 1/10 以下者，得免辦理都市設計審議。</li> <li>● 山限區內之老舊建築物，在不逾其原建築面積、高度範圍內增設電梯，得免辦理都市設計審議。</li> <li>● 有關「大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」範圍內，考量該地區歷史建築風貌之維護，仍應辦理都市設計審議。</li> </ul>	
22	捷運沿線審查	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 基地位於「限建範圍」，增設電梯之機坑開挖深度在 1.85 公尺內者，得免會辦捷運工程局審核。</li> <li>● 基地位於「禁建範圍」者，仍應會同捷運工程局審核。</li> </ul>	大眾捷運系統兩側禁建限建辦法

項次	項 目	簡化或減免審查條件	備 註
23	山坡地開發管制審查	<ul style="list-style-type: none"> <li>●山限區內之老舊建築物,在不逾其原建築面積、高度範圍內增設電梯,得不受開發面積至少 2 萬平方公尺之限制。</li> </ul>	臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定
		<ul style="list-style-type: none"> <li>●建築基地面積未達 3000 平方公尺之山坡地,非屬「加強山坡地雜項軌照審查及施工查驗執行要點」規定之適用範圍。</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>●增設昇降機位置落在該平均坡度 30 以下坵塊內者,免再依建築技術規則建築設計施工編第 262 條規定檢討基地平均坡度。</li> <li>●昇降機位於主結構體與擋土牆間,具有預警及抵擋功能,免再依建築技術規則建築設計施工編第 264 條、第 265 條規定辦理。惟不得破壞擋土設施。</li> </ul>	內政部營建署 105 年 2 月 2 日會議紀錄
24	水保計畫審查	<ul style="list-style-type: none"> <li>●若建築基地位於山坡地,增設電梯之機坑開挖深度在 1.85 公尺內,未涉及其他開挖整地行為,且屬法定允建建築面積或免計建築面積者,免會辦大地工程處。</li> </ul>	工務局大地工程處 111 年 12 月 21 日北市工地審字第 1113029355 號函
27	疑似礦坑區或坑道	<ul style="list-style-type: none"> <li>●增設電梯之機坑開挖深度在 1.85 公尺以內者,該項目免檢討。</li> </ul>	
28	自來水供水無虞	<ul style="list-style-type: none"> <li>●增設電梯無涉及用水事宜,免檢附自來水供水無虞證明。</li> </ul>	



## 【成功案例篇】

## 01 臺北市首件公寓增設電梯案「和平群賢華廈」

臺北市於 104 年推動老舊公寓增設電梯補助方案，位於和平東路二段的「和平群賢華廈」以住戶 100%同意，向市政府提出補助申請，是臺北市首件完工的增設電梯補助案。當年受更新處委託，負責輔導公寓增設電梯的崔媽媽基金會表示，本案總花費約 380 多萬元，市政府補助約一半 190 萬元。(依當年法令，增設電梯補助 50%，補助上限為 200 萬元，現今已調高為 300 萬元)

崔媽媽基金會表示，「和平群賢華廈」屋齡已逾 50 年。一般公寓加裝電梯，有兩大難題需克服，一是有無增設空間，二是整合住戶意見。本案初始，由住在五樓的顏教授和四樓住戶一同提出，顏教授是因母親年邁無法爬樓梯，四樓住戶則因輕微中風，每趟上下樓梯都是一場浩大工程。發起人雖有迫切需求，但其他住戶因電梯並非生活必須品，一開始多不願拿出數十萬元來興建電梯。

崔媽媽基金會表示，老舊公寓沒有電梯，一直是老人家的夢靨。尤其樓層越高，越是辛苦。一開始，大家會安慰自己爬樓梯可以運動



鍛練，有益身體健康，但是隨年紀漸長，看到老人家們買完菜試圖搬著沈重的菜籃，一步一步踏著階梯緩慢的爬上樓梯，更是加深信念，若是有電梯的話，那該有多好！所以，即便困難，顏教授並沒有放棄，逐一了解反對戶的反對理由，針對現階段沒有需求的住戶，不斷反覆溝通，讓對方了解電梯不是老人或病人的專屬，現在不需要，不代表永遠不需要。對於不同意的住戶，顏教授就不斷懇談，一度在一位住戶攤子前站了一個小時，不斷跟住戶溝通，喚起同理心，最後終於願意在同意書上簽名（依當年法令，增設電梯必須取得所有權人 100% 同意，始得申請建築執照，但現行法令已修正為過半數同意）。

本案增設電梯，不僅出入方便，而且市政府有經費補助，更值得一提的，電梯完工後領得使用執照，因公共設施增加了電梯面積（每戶增加約 1.27 坪），還可以向地政單位申辦產權登記，而且自 110 年起，不會加價課徵因增設電梯而增加的房屋稅，可謂是一舉多得。



## 02 承德路四段「劍潭整建住宅二期」電梯增建案

緊鄰承德路四段的劍潭整宅二期，計有 196 戶，於民國 61 年落成，屋齡逾 50 年，住戶多為高齡長者。市政府一直持續推動整建住宅的更新再造，但龐大的住戶數量與土地權屬分配讓改建工作難以在短時間內達標，因此增設電梯就成為短期的改善方案目標。

民國 106 年 6 月，在選區議員、里長及劍潭整宅二期管理委員會首任黃主委推動下，管委會決議增設電梯，並開始收集居民的同意書，並邀請廠商進行增設電梯的評估，並遴選 [黃郅鈞建築師](#) 負責規劃設計。

一般公寓增設電梯案最大的困難是欠缺適當的空間增設電梯塔，往往因為一樓空地被占用、既有建物與道路間深度不足，或是無法連通各樓層的梯廳而無法設置。劍潭整宅二期在增設電梯用地上則相對容易，建築物東側於規劃之初即在承德路四段與 40 巷轉角退縮一塊空地，後續管委會也將空地整理為社區停車場使用，此處設置電梯空間恰可連結各樓層的外挑太平梯及挑空走廊（早年此處還留有集中式垃圾坑道，現已封閉），因此設置位置很快就獲得與居民的共識。



增建電梯塔結構設計著眼於施工性與結構特性，整體構造以鋼構形式為主。在重作鑽探以確認地層承载力、液化潛勢後，判斷若僅靠增設電梯塔本身的結構與基礎，結構上僅能自立與負擔載重，但對於地震力的抵抗的能力上有所疑慮。綜合考慮興建時程與整體成本，因此在結構技師的建議下，在電梯塔構造與既有建築物之間增加繫樑，以拉住既有建築物結構體的方式共同對抗地震力。由於緊靠增建電梯井的既有建物外挑懸臂走廊並無主要樑柱，因此繫樑必須內伸貫穿走廊後錨定於建物本體的大樑，以獲得最佳的結構效果。增建電梯井立面材料採取最實用耐候的彩鋼外牆，相對於混雜的建築物外牆，簡易樸實的電梯井反而形成沉穩而堅固的存在。

增設電梯的設計方案很快獲得居民的認同，但開始進入雜項執照的申請時，因還必須取得過半數住戶的同意書，這項龐大而繁雜的現地溝通工作，則有賴於居民的鼎力相助。107年9月管委會重新改選，選出主委張桂枝女士，張主委也是當初最熱心於推動電梯增建的居民之一。她上任之後馬上請規劃單位著手列出尚欠缺的文件資料，並自107年底實質進入建照準備工作階段，期間內除了她以個人名義擔任本案的起造人以外（管委會不具法人身分），同時協調管委會委員們向居民們持續宣導增設電梯的必要性，邀集住戶出資以外，並以分派委員們以分區分組、挨家挨戶訪問的方式，協助規劃單位向上百戶住戶取得所需的過半數建物同意書、舉行區分所有權大會通過增設電梯決議等增設電梯執照的必要條件。所有必要條件在短短的幾個月內完成，並於108年7月取得增設電梯的雜項執照執照許可，真正踏出了增設電梯的第一步。



本案另一個要角，則是實際施作的營造廠及電梯廠商，尤其是本案的營造單位成鴻營造，不僅擔任工程的承造單位，也一口答應以專業廠商身分擔任都更處電梯增設補助案的申請人。本案在取得建照後就由管委會與營造單位密集磋商議價，於 108 年底取得初步合作意向，109 年 1 月，雙方正式簽訂委託契約，2 月底由成鴻營造申報工程開工，並於 4 月向都更處提出補助案申請。

設計建築師黃郅鈞表示，本案在 109 年 4 月進入實質工程階段，舊建築增設電梯現場施工最大的風險莫過於現有建物及環境的不確定性，例如建物構造及材料老化、使照圖說及初步調查與開挖後情形不符等，都需要臨場即時調整及因應。本案工程基地為法定空地，無其他構造物，基礎控制在開挖 1.5 公尺以內，現況也是鋪有混凝土的空地，施作位置也離建築物地下室範圍約 3 公尺左右的距離，規劃設計上已盡量避免影響既有建築物。但實際開挖後才發覺此處曾有一處不在使照圖說上的地下室出入口樓梯，後來敲除恢復空地時亦未確實回填，基礎開挖當天敲開表面 RC 鋪面後才發現下方土層出現比預期更多的空洞，有賴於經驗豐富的成鴻營造陳老闆調整灌漿回填的方式，才讓基礎得以順利完成，後續工程也在一邊施作一邊微調作法的情形



下，得以順利完成土建工程，並於 9 月開始交付電梯廠商開始進行電梯安裝工作，並於 110 年 2 月取得使用執照。3 月與管委會完成點交，110 年 3 月下旬管委會向參與電梯改建出資的住戶發放電梯感應卡，3 月 28 日正式啟用。

黃郅鈞建築師有感而發：「身為建築專業者，在課堂上與學術討論中經常聽到『社區參與』的概念，但在實際執業生涯中，很少有機會真正做到社區參與的案子，而本案應該是社區參與規劃的典範案例！過程無一不是社區居民參與討論，攜手合作的成果，讓行動不便的住戶們能平穩安全的進出家門，真正改善社區的生活環境。很高興能以專業者的身分協助社區居民完成這項重大的任務，在過程中獲得許多寶貴的社區參與經驗，感謝社區住戶們的耐心支持，以及選區民意代表與市府各單位的大力協助與細心指導。」

本文資料來源：台北村落之聲 / 臺北市都市更新處網站 / 台北都更解壓說粉專

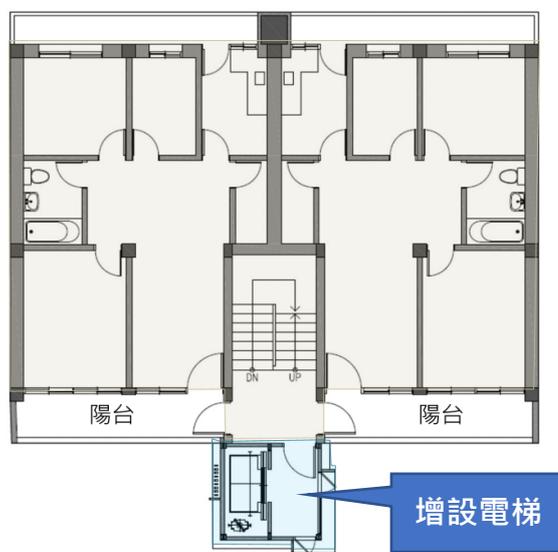


### 03 和平東路二段「科技群賢公寓」電梯增建案

本案位於大安區和平東路 2 段的「科技群賢大樓」，屋齡逾 50 年，共 8 戶的 4 層樓老舊公寓，因住戶多屬年長者，外出上下樓梯十分不便，因此透過該大樓管理委員會代表人蔡惠津小姐的積極促成，科技群賢大樓以近 9 成的同意數，向都市更新處提出補助申請，並在市府協助推動下，於 107 年 12 月完工取得使用執照，自從電梯完工啟用後，住戶上下樓層更加便利。

蔡惠津小姐表示：「深深感謝臺北市政府協助我們申請老舊建物更新增設電梯，終於拿到使用執照及電梯合格證明書。替我們解決高齡者及行動不便者之生活需求並補助工程費用。另感謝陳肇勳建築師事務所細心規劃設計監造和康達工程顧問有限公司之密切配合施工，才使工程能順利完工。」

本案由陳肇勳建築師帶領的康達工程團隊協助住戶意見整合，在長達一年多的溝通過程中，面對許多不同的意見，陳建築師語重心長地提出「有一天我們都會變老」的概念，鼓勵大家秉持同理心一同來改造家園，這句話深深地觸動了住戶內心的想法，在深厚的鄰里情感基礎上，終於順利取得共識，並協議除頂樓戶多分攤一些金額外，其餘各戶則採均分方式負擔工程經費。



陳肇勳建築師與住戶討論的過程中，依據基地現況條件及住戶需求，提出各種解決方案，由於可增建空間十分有限，設計難度頗高，幸賴電梯廠商全力配合，量身訂做特殊規格車廂，才解決了空地尺寸不足的問題。在立面設計上，希望能塑造巷弄建築的特色，在有限的經費下，藉由水平飾板以及垂直格柵語彙，與周邊環境取得協調的關係，並搭配木紋色系淡化電梯金屬外牆冰冷的感覺。

本案施工過程並不順利，既有建築物外牆許多管線、鐵窗、空調主機、漏水及違建問題均需要逐一克服，6公尺巷道過於狹窄，進行基礎開挖、灌漿及鋼骨吊裝作業時，必須封閉道路。因此，與周邊居民的協調，也花了不少時間。本案於民國 107 年 12 月間取得使用執照，工期約 13 個月，總經費約 420 萬元，市政府補助約 197 萬元。

本案從意見整合、規劃設計到現場施工，每個階段都歷經艱難的過程，完工後，長輩們開心地搭乘電梯上下樓，有位住戶接受採訪時，也說出「有一天我們都會變老」這句話，實在令人欣慰！科技群賢社區這座電梯靜靜地矗立在巷弄內，每當華燈初上，泛黃的光線從梯廳內溢出，迎接主人回家，也是一份生活上的小確幸。

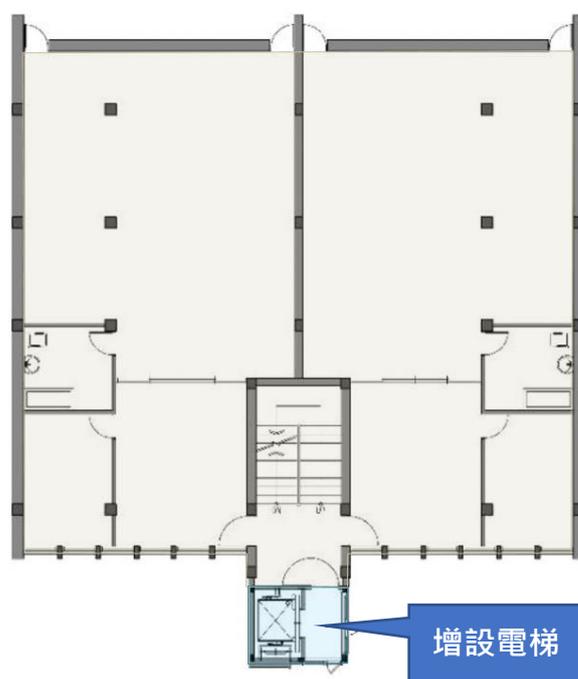


## 04 中山北路二段「中山御品社區」電梯增建案

本案中山御品社區位於臺北市中山區中山北路二段 20 巷內，為 10 戶五層樓公寓，屋齡 60 年。近捷運中山站，由於住戶年事漸長，其中還有一位 80 幾歲的長輩，上下樓非常困難，社區住戶經由更新處網站得知臺北市政府有提供老公寓增設電梯的經費補助，便熱心召集住戶共同討論，希望有朝一日可以享有電梯的便利生活。

管委會主委表示，起初因為對於法規與申請補助流程不熟悉，大家意見分歧，經過多次溝通化解歧見，最終取得住戶共識，獲得全體地主同意。本案由陳肇勳建築師及康達工程顧問有限公司協助整合，在比對建築物相關資料時，才發現本棟建築物現況樓層規模及平面範圍與建照核准內容出入頗大，經設計建築師研擬可行方案，在建管處的行政協助下，終於找到法令依據，依法簽辦核准雜項執照，並據以向都更處申請經費補助。

陳肇勳建築師表示，本案可增建電梯的空間尚稱寬裕，平面設計可合理安排，電梯車廂容納 8 人/550KG。由於基地鄰近昔日美國大使官邸，亦即現今的光點台北（台北之家），該棟建築物整體風格接近美國南方維多利亞式洋樓建築，陳肇勳建築師在進行電梯立



面設計之初，希望能與周邊環境紋理相連結，因此擷取洋樓建築部分造型語彙，融入電梯立面設計中。拱型窗及水平飾帶為其特色。

本案施工中遭遇到最大的問題是在開挖期間，不明來源的滲水現象增加了工程的複雜度，既有地下室的不明管線亦造成因應策略研判上的困難度，也導致工期嚴重延誤。本案於民國 110 年 2 月間取得使用執照，工期約 24 個月，總經費約 508 萬元，市政府補助 200 萬元。本案屋頂既有違建以及花台設施所產生的漏水現象，一直困擾著施工單位，直到完工使用，依然無法根治。電梯工程只是局部增建，無法解決全棟建築物累積多年的問題，特別是漏水的問題，住戶與施工單位彼此間經常存在認知上的落差。



本案完工後成果相當不錯，具特色的立面造型經常成為旅人拍照打卡的景點，也獲得住戶的認同以及附近民眾的讚許。



## 05 四維路「恩寓公寓」外牆拉皮及電梯增建案

本案四維路「恩寓公寓」屋齡逾 45 年，單棟 4 層樓，1 層 1 戶。居住者多為退休的高齡長者。住戶們都是第一手屋的屋主，彼此擁有多年的社區情誼，民國 107 年由 3 樓的屋主發起，經由王瑞婷建築師的專案輔導，不僅協助社區住戶成立管理委員會，更完成了社區增設電梯及外牆更新，並向市政府申請經費補助，其中外牆拉皮總經費為 909 萬元( 市府補助 159 萬 9000 元 ); 增設電梯總經費 726 萬元( 市政府補助 220 萬元 )，堪稱是臺北市老舊公寓整建維護的成功典例。至於住戶之間資金的籌措分擔，係由 1 至 4 樓均分支付。

本案「恩寓公寓」即是同時申請整建維護套餐 B「增設電梯」及套餐 C「外牆修繕」兩項補助獲准的案例，住戶們表示因每次提行李或重物上下樓，感到相當疲憊也危險，原本只是想增設電梯，但得知北市府的補助方案，除了有增設電梯補助外，還有外牆修繕補助，住戶們共同討論便同時申請兩項整建維護補助，將老舊斑駁的外牆重新拉皮，大為提升居住環境品質及安全。

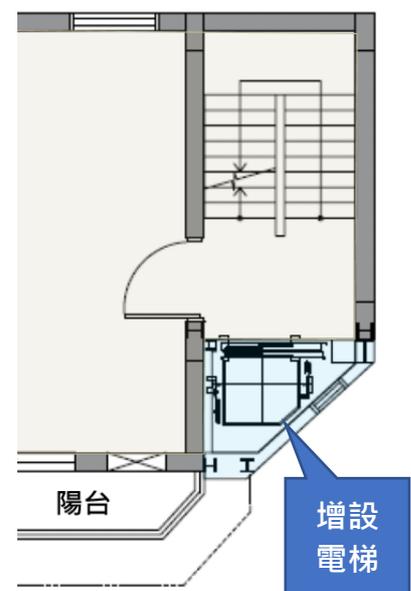




王瑞婷建築師表示，本案外牆拉皮，她設計了三種版本，希冀以嶄新的立面，來增加城市美學，甚至游說業主，期能退回部分的陽台違建來增加外牆立體感、虛實感、律動感。但現實面，本案既有陽台外推、違建加窗因屬既有違建，得以維持，外牆面退回則會變成新違建的情況下，美麗的外觀及少了一米深度的室內空間，終究輸給了實質居住空間。最終以平實的更換外牆材質、統一的窗戶型式、雨遮及冷氣框架，將建築物外觀微整形，結束了一場設計的奇幻旅程。

本案公寓增建電梯最難之處，即為本案雙面臨路，建築物興建位置相當靠近建築線，建築基地後院與地界距離非常近，已無增建電梯之空間，唯一可興建空地位於建築物與鄰房之間的防火間隔，但此處若增建電梯，將破壞樓上各層居住之室內空間( 電梯抵達處即為臥房 )，故王瑞婷建築師巧妙的選擇興建位置，並與一樓住戶溝通協調留設 2 樓以上住戶進入樓電梯間的通路，有效克服本案腹地不足之困境。

王瑞婷說，本案另一項值得驕傲的部分，是在極有限的一個小小的三角地空間裡，增建一座電梯，經過建築師、結構技師及設備廠商多次溝通協調、腦力激盪，終於，從無法增設，到電梯淨空間 65 公分 × 65 公分，再到定案時，已將車廂淨空間拓展至 95 公分 × 80 公分。因為設置在兩條計畫道路的端點上，瞬間成為

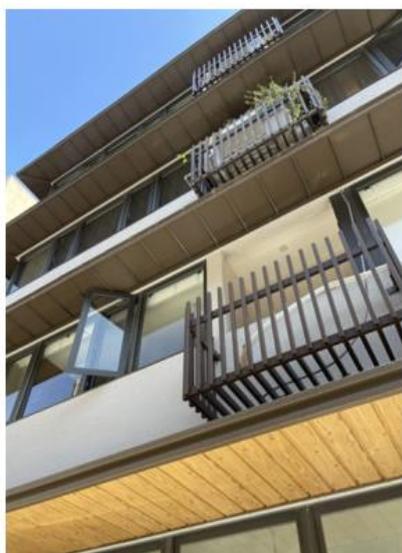


該建築物最搶眼的門面，我們以它為主題，採用深棕色皮紋氧化鋁合金，配合昇降設備外固定窗的錯落與夜間照明的設計，希冀本座電梯成為巷道的端景、地方的特色，同時也照亮巷口與社區。

王瑞婷補充，本案住戶們平日是藉由社群軟體聯繫，並密切與建築師多次溝通，經由建築師的設計提案及引導，很快達成外牆拉皮及電梯增建方案的共識。增建電梯的結構部分，採用鋼骨構造設計，減少載重負擔，增取更多的電梯增建空間。由於業主們品味非凡，建築師也協助選用品質較好之建材及飾板，並於一樓入口雨遮上方設計木紋鋁企口版，以避免本案大量選用棕色金屬板材造成太過冰冷，並設計冷氣格柵，限定住戶冷氣室外機擺放位置，搭配淺色系塗料，使其外觀造型簡潔而明亮，本案經由外牆拉皮，使建築物外觀煥然一新。

此外，建築師也協助業主篩選營造廠。不過，一樣的圖資送請不同的營造廠估價，竟然呈現大幅度的價差，最後由營造實績案例相對優質且口碑卓越的麗高營造股份有限公司承攬。同時本案非常難以施作的機坑基礎，該營造廠均確實按圖施工，與既有建築完美結合。

住戶歡喜表示：「房子剛好位處巷口三角區，附近幾乎都是還沒重新改建的老舊公寓，因此老公寓整新完工後，變成電梯華廈，常受道路行人駐足關注，覺得自己像住在了新房裡，心情也煥然一新！」



## 06 木新路「水岸精華公寓大廈」電梯增建案

位於木新路 2 段緊鄰景美溪「河濱室外網球場」旁的 5 層樓的「水岸精華公寓」，屋齡逾 33 年，戶數 5 戶( 1 層 1 戶 )，居住者年齡多為中壯年，考量老舊公寓增設電梯，不僅市府有補助，未來也有實際生活需求，爰由頂樓住戶發起住戶意願的整合工作。

經由發起人的努力不懈，耗費心力與住戶溝通及籌劃興建電梯，歷經數年洽商多個增建電梯團隊，最後選定由王瑞婷建築師至社區做現場勘查及電梯增建說明，經由建築師評估原使用執照圖說及現況勘查後，判定本案增建電梯室內空間不足，需將昇降設備配置至一樓法定空地，經與各住戶協商，並經得一樓屋主同意後，簽署了增建電梯同意書，圓滿達成增建電梯的需求門檻，同時輔導社區成立管理組織，於 109 年 12 月完成「水岸精華管理委員會」報備。



王瑞婷建築師表示，本案建築物臨道路側，與建築線間剩餘深度有限，必須將電梯設備及電梯梯廳配置於基地法定空地內，經多次與電梯設備廠商及結構技師溝通討論後，順利產出建築設計圖說、結構設計圖說及昇降設備圖說。並於 110 年 6 月領得都發局核准增設電梯

的雜項執照，復於 110 年 9 月擇吉日良辰開工，約 8 個月後完工。本案工程總經費共計 646 萬元，其中市府核准補助 220 萬元，其餘由 2 至 5 樓的屋主平均分擔。

本案委託橙豐營造股份有限公司執行這份艱難的興建任務，好在橙豐營造負責人柯奕帆即為土木技師，由柯奕帆技師於現場駐點監造，以往經驗都以興建大樓為主，第一次負責電梯增建工程，案場很小，總價很低，工項很多，打從基礎工程、地面以上結構體、外封版、窗戶、雨遮、外飾板、內封版、室內裝修、電梯設備吊掛.....等工項，無一不時時刻刻緊盯，力求打造高品質電梯增建工程。



機坑開挖



機坑配筋



機坑灌漿



鋼構組立



鷹架搭設



外牆施作



## 07 青田街公寓電梯增建案

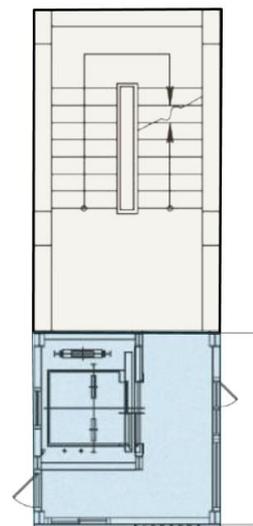
青田街是一個充滿人文氣息、街道巷弄間潛藏著歷史文化脈絡，亦有好的學區、便利的交通，緊鄰永康街商圈、師範大學，居住於此的住戶，即便公寓沒有電梯，也不願意輕易搬離的好所在。

本案建築物位於歷史風貌特定專用區，是屋齡逾 30 年的公寓，缺乏垂直移動便利性之電梯，住戶們平時相處融洽和諧，隨著年紀增長，上下樓梯越顯吃力。為了增建電梯，凝聚了高度共識，大家唯一在乎的，似乎只剩下電梯的設計是否可以襯托青田街的美。

本案的設計建築師王瑞婷表示，由於基地條件甚好，加上居民期待的感動，運用材質的搭配、呼應基地前院的一顆麵包樹，在有限的空間裡設計了兩處觀景平台，希望浪漫的住戶們，不再匆匆忙忙地只把電梯機間當作一個通道，而是停下腳步、多點時間駐足於公共空間，欣賞社區內欣欣向榮的麵包樹，同時沉靜心靈，多一個留白放空的發呆角落。



王瑞婷說，本案老舊公寓增建電梯，主要面臨的課題是建築基地的法定空地有限，若在既有樓梯間外側設置電梯，恐造成樓梯間陰暗潮濕，為滿足業主垂直動線的便利性，又避免新建量體造成一樓住戶的壓迫性及樓梯間昏暗潮濕。因此，設計之初，即採大面積開窗，但為避免宵小入侵，僅部分窗戶可以外推引入氣流，其餘均採大面積固定式玻璃窗。同時，玻璃讓空間虛實空間富有變化，讓一樓兩戶不因增建電梯而造成壓迫感。



在立面設計部分，在有限空間內爭取設計立面格柵及雨遮，增加立面變化豐富性。並選用大地色系皮紋氧化鋁合金板，以灰色搭配深棕色，沉靜低調，以維持街道紋理之和諧性。電梯完工啟用後，年長者不必再費力爬樓梯，有小孩的年輕夫婦，也不用大包小包扛上樓，回家的路變順暢了，住戶們的笑容也變多了。

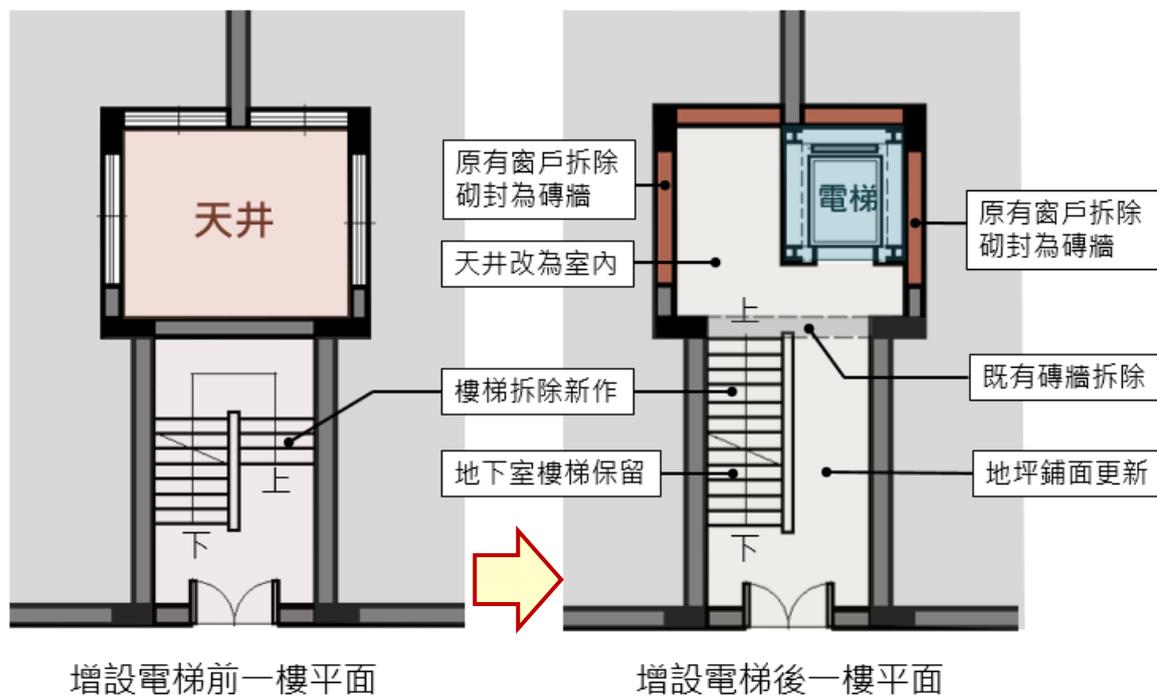
本案增設電梯案，於 108 年 8 月領得雜項執照，原本高樓層住戶需要出資較多，但經管理委員會主委的積極協調，2 至 5 樓住戶最後達成均分興建電梯費用的共識，讓最需要的高樓層住戶能減輕負擔，1 樓住戶也樂見建築物整體外觀加分，都發局也核准補助 220 萬元，大家都一起獲益。



## 08 保儀路「保儀社區」公寓電梯增建案

本案保儀社區位於臺北市文山區保儀路，為 10 戶五層樓雙拼公寓，屋齡 40 年。社區家庭中幾乎都有高齡長輩，上下樓非常困難，住戶得知老舊公寓增設電梯不但可以解決上下樓問題，更新處也提供補助，可以降低住戶負擔，爰由頂樓住戶發起住戶意願的整合工作。

發起人經由多方詢問後，選定由傅學中建築師至社區做現場勘查及電梯增建說明，經由建築師評估後，在社區天井區域有足夠增設電梯空間，經與住戶們協商後，於 108 年成立管理委員會，並且在第一次區分所有權人會議上，全體達成了增設電梯及費用分攤的共識。



傅學中建築師表示，本案整棟公寓的天井都沒有違建，實屬難得，在天井增設電梯，可利用地下室作為機坑，相較於外部增設的確可以省去挖機坑、施作電梯外牆等成本。但為了達成無障礙的初衷，從入口走到天井處的四階樓梯是亟需解決的課題。因此傅學中建築師提出了將一樓樓梯重作方案，利用增加的天井空間仍可以符合樓梯的迴轉半徑，也獲得居民支持，依照此方案取得變更使用執照並施作完成，都發局當時也核准補助 220 萬元。

本案工程施工係委託三盛營造股份有限公司執行，一至二樓的樓梯必須拆除重新施作，為解決住戶在施工期間進出問題，三盛營造以最快的速度完成樓梯拆除、搭建臨時樓梯、鋼構樓梯架設，解決住戶施工期間的居住問題。三盛營造柯憲泉總經理緊盯施工進度，從簽約到取得執照僅花了 8 個月的時間，而現場施工時間更是不到 5 個月，讓居民可以盡快享受電梯帶來的方便。



## 09 復興北路「中興學園社區」電梯增建案

中興學園社區，一棟位於中山區復興北路 294 巷內，屋齡約 30 年的五層樓公寓住宅，住戶連先生因太太行動不便，而有增設電梯的需求，在與從事建築業的友人聊天時，得知臺北市政府對於老公寓增設電梯有補助，便熱心找來左鄰右舍共同討論，起初對於成立管委會或是申請補助流程都不熟悉，住戶們慢慢從建築結構、昇降機型態、相關法令與行政申請程序等面向，共同討論增設電梯的可能性，經過住戶們、建築師及施工廠商充分溝通交流後，向都市更新處申請增設電梯補助，也成立了管理委員會，由連先生擔任首屆主任委員。如今電梯已順利完工，並領到市府的補助款，住戶們都非常高興可以使用

便利安全的電梯上下樓了。

本案由粘世孟建築師設計監造，全大工程有限公司承造，電梯採用 RC 結構設計施工，也考驗結構技師的功力，在電梯與既有建物接合的結構設計及新舊規範的衝擊。在申請補助的過程中，審查委員就問為什麼要設計 RC 構造？這個設計的執念，是原本建物外觀即是 45x95 小口磚搭配斬石子，相當優美，所以在不破壞原有建物外觀的前提下，連先生相當尊重建築師，討論後決定以外觀影響最小且容易維護保養的方案，立面飾材採用原有磁磚色系貼覆。



施工過程因為有社區住戶習慣在法定空地停車，導致工程車無法進場灌漿作業，必須先做好施工前的溝通協調，才能順利施工，再加上 RC 構造施工須逐層綁紮鋼筋、封模灌漿，需要較長的施工期程。

電梯完成時，連先生非常感動，他經歷籌設管理委員會、委託設計施工、申請執照及補助，整個過程雖然辛苦，但終於可以讓最心愛的太太有一個安全的電梯可以回家，一切的付出都是值得的，

## 10 民生社區三民富錦D棟公寓電梯增建案

本案三民富錦D棟社區，位於臺北市松山區民生社區的三民路180巷內，為屋齡將近40年的五層樓雙拼公寓，共計10戶居住。

由於住戶年事漸長，其中還有幾位長輩已經年屆七旬甚至八旬，上下樓梯十分不便。社區管理委員會經由更新處網站得知市政府有補助老舊公寓增設電梯費用，便召集住戶共同討論，期望可以享受有電梯、不用爬樓梯的居住空間。

管委會主委表示，起初因為對於法規與申請補助流程不熟悉，大家意見分歧，經過多次溝通化解歧見，最終取得住戶共識，獲得全體同意。



本案建築設計委由粘世孟建築師研擬可行方案。因基地條件嚴峻設置電梯空間不足，與電梯專業廠商三鑫電梯公司黃經理不斷來回討論完成設計方案。定案後再申請增設電梯的雜項執照，經建管處及臺

北市建築師公會的協助，順利完成電梯興建，並據以向更新處申請經費補助。



通常公寓增設電梯案最常見的困難是欠缺適當的空間，施作電梯位置被占用、既有建物與道路間深度不足而無法設置。本案三民富錦D棟社區也同樣面臨增建空間有限的問題，所幸在居民熱烈參與、齊心協力，才能與廠商共同協商對策，獲得圓滿的解決方案。

粘世孟建築師就電梯的外觀設計，力求週遭整體環境色調能達到相對和諧的關係，故採用與公寓本身顏色相近的粉色材質，另以橘色飾板點綴，以新穎的風格妝點社區景觀，使社區呈現煥然一新的人文風情。電梯增建雖然曠日費時，卻讓回家的路變得好走，住戶們也紛紛表示，即使費時費力還是非常值得的。



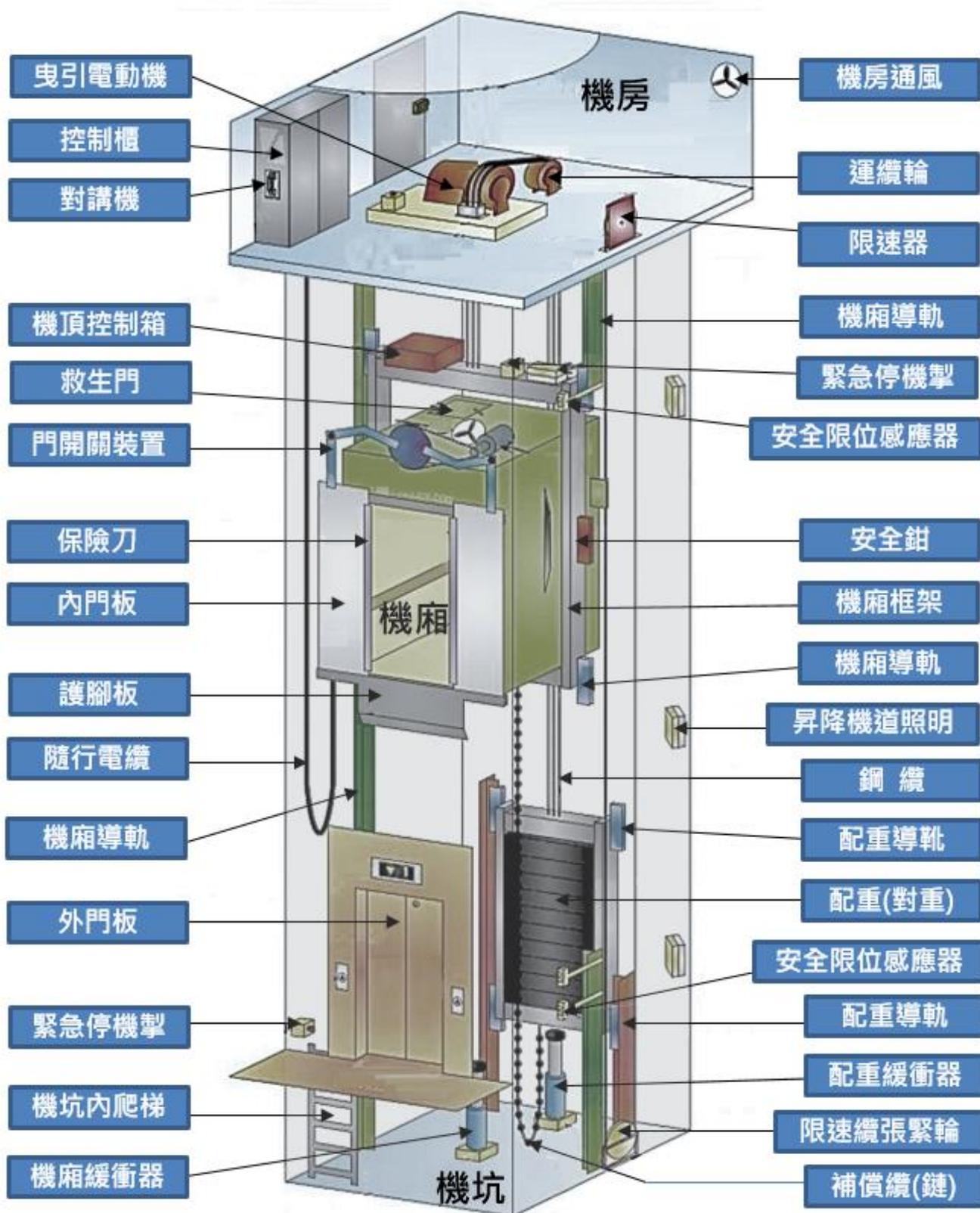
# 【電梯安全篇】

## 01 電梯（昇降機）的基本構造為何？

電梯（昇降機）的基本構造，概分為機房、昇降機道（井道）、機廂、昇降機間（乘場）等四大部分，並可區分為八大工作系統：

項次	項目	內容
1	曳引系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>●功能：產生和傳遞動力，使電梯上落。</li> <li>●組成：電動機、鋼纜、運纜輪、導向輪、反繩輪</li> </ul>
2	導向系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>●功能：限制機廂和對重在特定範圍穩定地移動。</li> <li>●組成：導靴、導軌、導軌架</li> </ul>
3	機廂	<ul style="list-style-type: none"> <li>●功能：機廂用以承載乘客或貨物上落。</li> <li>●組成：機廂框架、機廂、秤重裝置。</li> </ul>
4	門系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>●功能：分隔層站、機箱、井道，防止意外發生。</li> <li>●組成：內門板、外門板、門導軌、地砵、門鎖、內外門連動裝置、開門機(內門)、保險刀、光學感應、自動關門裝置(外門)。</li> </ul>
5	平衡系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>●功能：對重平衡機廂重量及負載，減低電動機負荷</li> <li>●組成：配重(配重)、補償纜/鏈。</li> </ul>
6	驅動控制系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>●功能：提供電力予電動機，驅動升降機及控制其速度</li> <li>●組成：供電系統、驅動箱、電動機</li> </ul>
7	操作控制系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>●功能：提供昇降機電氣方面所需功能，如接收訊號、控制、與其他昇降機溝通等</li> <li>●組成：控制櫃、操作盤、位置傳感器、機頂控制箱等</li> </ul>
8	安全保護系統	<ul style="list-style-type: none"> <li>●功能：針對不同安全風險而設，保證昇降機安全使用，防止任何傷亡或嚴重事故。</li> <li>●速度距離限制：限速器、安全鉗、緩衝器、鋼纜制動器、安全限位感應器。</li> <li>●其他安全線路：緊急停機掣、秤重裝置、電動機過荷保護、相序保護、斷纜掣、救生窗掣</li> <li>●安全相關部件：警鐘、對講機、安全限位感應器等。</li> </ul>

有機房電梯構造圖





## 02 一般客用電梯應具備哪些安全裝置？

- 一、**超載檢出裝置**：為超載防止及警報裝置，當電梯的載重過滿載 100%~110%時，應能發生動作。
- 二、**調速機**：主要目的是監控電梯的升降速度，電梯的額定速率超過 45m/min 者，當速度異常增大，直到超過額定速率 13 倍時，電器開關會動作切斷電源。由電器開關動作後超過額定速率 1.4 倍時，會造成機械動作，將機廂安全的夾住在軌道上，使機廂停止。
- 三、**緊急停止裝置**：利用調速機讓此裝置動作，使機廂框架設置能夾住於軌道之裝置。
- 四、**極限開關**：當機廂行進超過最頂層或最下層，而碰觸到此開關時，電梯之捲揚機上煞車器會立即動作而剎車，防止機廂超過行程。
- 五、**終端極限開關**：當極限開關失常，而碰觸到此開關時，會切斷電控回路之電源，使煞車器動作令電梯停止運行。
- 六、**緊急按鈕及對外通信裝置**：通訊或信號、緊急照明電源，由電池或其他緊急電源供應，當電梯故障時，能利用此對外通信裝置對外求救。
- 七、**機廂門未關閉完好，電梯不能運轉之安全裝置**：主要防止人員被夾或墜落。
- 八、**就近樓層停靠裝置**：為避免民眾因停電受困於電梯內，新電梯依法應設置停電復歸就近樓層之裝置，避免停電造成人員受困昇降機，衍生恐懼，造成身體不適。
- 九、**緩衝器**：當電梯的車廂在控制系統全都失效的情況下，會超越第一層樓面的平層位置而向下行駛，直至碰到底坑才會停止，「緩衝器」就是為此而設置的防護裝置，其主要功能就是讓電梯車廂的衝擊力能產生緩解作用，不至於對電梯內乘客造成嚴重的傷害。

## 03 社區住戶平日使用電梯，可自行檢點哪些安全事項？

基於安全起見，住戶平日使用電梯時，可自行留意下列事項，如發現異狀無法自行排除，應儘早通知專業廠商到場處理。

### 乘場叫車裝置等

乘場按鈕有無卡住  
破損、不亮等異常？  
表面有無污損？  
有污損時，請擦拭清理。



### 乘場出入口

清掃，徒手作業時，  
請將門止開關切入。  
查看踏板溝槽中有無存在  
異物、小石塊等？  
用清掃用具將異物、  
小石塊等清除。



### 門系統

當門關時觸動安全履  
，梯廂門是否開啟？  
門開關是否順暢，有  
無異常？



### 機箱內裝置

操作盤的「開、閉」  
按鈕動作是否良好？  
日光燈有閃爍等異常？  
換氣扇有轉動？  
開關盒蓋有鎖上？



### 對講機

確認對講機通話正常。  
對講機的通話狀態、音量  
有無異常？  
萬一故障時，確保梯廂能  
對外通話。



### 運轉狀態

乘坐感是否良好？  
起動加速 減速 停層  
有無異聲或異常振動？  
停層時水平有無異常  
段差是否  
太大？



## 04 使用電梯的乘客應注意什麼事項？

吾人在搭乘電梯時，應注意下列事項：

- 一、當電梯停妥時，應先確認門動作不會夾到出入電梯乘客後，才能按「關」的按鈕。
- 二、當電梯發生故障時無須驚慌，應立即按下緊急鈴，透過對講機對外聯繫，並靜待人員救援。切勿強制扳開機廂門自行逃出，以維護安全。
- 三、幼童須由長輩陪同搭乘，以免發生意外。
- 四、當電梯超載時，蜂鳴器會發出警報，最後搭乘者應立即退出電梯等下回電梯再搭乘，以免造成危險。
- 五、不任意亂按樓層按鈕或以堅硬物體敲打按鈕，以免發生故障。
- 六、查看「昇降設備使用許可證」是否仍在有效期限，若逾期應要求負責保養維護的專業廠商向檢查機構申請安全檢查。
- 七、搭乘電梯請勿貼近門，且遇火警地震或其他災難發生時，切勿搭乘電梯，以策安全。
- 八、勿在電梯內跳動搖晃或強迫扳開門板，以免造成安全裝置誤動作而停止，產生危險。
- 九、平時搭乘電梯時應注意聽其運轉之聲響及感覺其抖動狀況，一旦聲響或抖動狀況異常或變大時，應即通知負責維護保養的專業廠商修復，未修復前勿搭乘。若對專業商修復狀況不放心，可洽詢檢查機構申請專案檢查判定是否安全。



幼兒需成人陪同



火警禁搭電梯

## 05 老舊公寓增設電梯後，由誰擔任昇降設備管理人？

依內政部 103 年 4 月 18 日營署建管字第 1030803959 號函(略以):按「管理人:指建築物之所有權人或使用人或經授權管理之人。」為《建築物昇降設備設置及檢查管理辦法》第 2 條第 2 款所明定,另依《公寓大廈管理條例》第 10 條第 2 項規定,有關公寓大廈之昇降設備如屬共用部分、約定共用部分者,依上開規定其修繕、管理、維護由管理負責人或管理委員會為之,故管理負責人或管理委員會為經《公寓大廈管理條例》授權管理該設備之管理人。



## 06 電梯常發生故障的原因和種類有哪些？

電梯發生故障,除了因停電造成機廂停止運作外,常見故障的原因和種類例舉如下:

- 一、電梯未保養或保養不確實。
- 二、乘場門或機廂門之門溝有異物,致使門無法關好。
- 三、乘場門或機廂門被撞歪,致使門無法關好。
- 四、台電之尖、離峰電壓異常,造成降設備控制基板異檢知動作。
- 五、部品、元件壽命屆期之故障。
- 六、異物(如老鼠、蟑螂)侵入控制盤或調速機(含張力輪)故障。
- 七、電梯運行中在機廂內跳動,造調速機誤動作之故障。
- 八、過度用力壓按按鈕開關造成內部接觸片變形之故障。
- 九、強行扳開車門,造成安全開關誤動作,致使車廂停止運轉。
- 十、鋼索斷股、發生扭結,造成鋼索無法承受車輛荷重。

## 07 電梯為何需要做定期的維修保養？

由於電梯設備是由眾多零主件組合而成，有部分組件是損耗品，必須定期的更換（如潤滑油、鋼索輪、鋼索、導滑片等），甚至部分結構與電氣類品，也會因長時的運作而產生機能衰退（如按鈕開關、電子基板、安全開關等）必須適時更換，因此，有賴平時定期的維護保養，以維持設備的正常運作，確保人員安全。

依《建築法》第 77 條之 4 第 2 項規定，**昇降設備管理人**應定期委託領有中央主管建築機關核發登記證之專業廠商負責維護保養。又

《建築物昇降設備設置及檢查管理辦法》第 4 條規定，設備管理人應委請專業廠商負責昇降設備之維護保養，由專業技術人員依一般維護保養之作業程序，**按月**實施並作成紀錄表一式二份，並應簽章及填註其證照號碼，由管理人及專業廠商各執一份。

按月維護保養  
作成書面紀錄

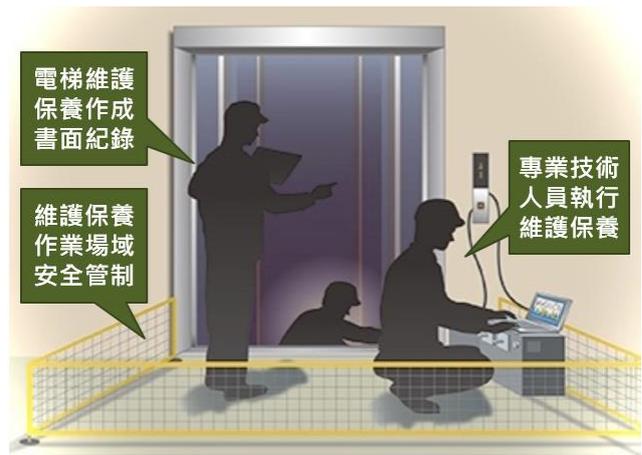


## 08 電梯委託專業廠商維護保養，應包含哪些項目？

依內政部訂頒之「建築物昇降設備維護保養錄表（範本）」，電梯維護保養包含機械室、機廂（車廂）及昇降機道（昇降路）、機坑等相關安全設施。保養紀錄表應就設備之整潔、潤滑、調整、檢修及更新等維護作業項目加以敘明。各專業廠商得依各類型式昇降設備一般維護保養作業程序增訂維護保養項目，但維護保養項目不得少於年度安全檢查項目。



- 一、選擇信譽良好、零組件供應無虞，並簽有完整之保養合約書之合格**專業廠商**（指領有內政部核發登記證，從事昇降設備安裝或維護保養並具有**專業技術人員**之廠商）。
- 二、核對專業廠商派來執行保養電梯的專業技術人員是否領有合格專業證照，專業技術人員本人與證照是否相符。
- 三、專業廠商如派 2 人以上同時進行維護保養作業，維護保養紀錄表單上需由具有專業證照之人員簽章，助理人員不可代簽。
- 四、設備管理人需主動告知電梯使用近況，俾便專業技術人員作業，並主動詢問廠商年度保養計畫，關切是否確實保養，並在保養紀錄表上簽名。
- 五、專業廠商進行維護保養作業時，警示公告、安全管制是否得宜。
- 六、若有更換零件，無論有無費用，請專業廠商告知。如為重要零組件，請廠商修正「**昇降設備組件耐用基準參考表**」之建議使用年限。
- 七、若有零組件老化或磨損，請專業技術人員告知，便於昇降設備管理人（社區管委會）預先籌措或編列預算，以因應未來更換零組件所需經費。
- 八、注意昇降設備使用許可證之有效期限，並於到期前 2 個月內向**檢查機構**申請安全檢查（檢查合格取得新的使用許可證），亦可責請專業廠商代為申請。



## 10 電梯每隔多久要辦一次安全檢查？

依《建築物昇降設備設置及檢查管理辦法》第 5 條規定，管理人應於使用許可證使用期限屆滿前 2 個月內，自行或委託維護保養之專業廠商向當地主管建築機關或其委託之檢查機構申請安全檢查。檢查頻率如下附表，其中供 5 樓以下公寓大廈使用之昇降機每 2 年一次；個人住宅用昇降機每 3 年一次。但建築物經竣工檢查合格達 15 年者，每 1 年一次。經安全檢查合格者，可取得「昇降設備使用許可證」。

昇降機類型 \ 安全檢查頻率	半年一次	一年一次	兩年一次	三年一次
昇降送貨梯				◎
個人住宅用昇降機		●		◎
五層以下公寓大廈之昇降機		●	◎	
前三款以外之昇降機	●	◎		
備註：「●」代表升降設備經竣工查驗合格達 15 年以上				

## 11 電梯若未定期安全檢查領得使用許可證，會被處罰嗎？

建築物昇降設備管理人未申請使用許可證者，主管建築機關應限期令其補行申請；屆時未申請者，停止其設備之使用。另建築法第 95 條之 2 規定，建築物昇降設備管理人違反第 77 條之 4 第 2 項規定者，處新臺幣 3,000 元以上 15000 元下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰。

## 12 電梯的「檢查機構」如何查知？檢查費用是多少？

目前經內政部指定的昇降設備檢查機構，全國計有 10 家，詳細名冊可於內政部營建署網站查詢（查詢路徑：首頁>一般民眾>公司/機構證照資料查詢>昇降設備檢查機構）。由於檢查機構間互有業務競爭因素，安全檢查費用的收費額度大致一樣，但因隨經濟環境及檢查類別，或有些微差異，詳情可洽各檢查機構瞭解檢查費用。

## 13 電梯運行時，速度突然加快該怎麼辦？

電梯的運行過程，無論是往上或向下行駛，均應在規定的額定速度範圍內運行，一般不會突然加快。如果出現突然加快狀況，在昇降設備控制系統內具有調速機，為防止超速裝置，其功能為超出額定速度之 1.3 倍使電器動作，1.4 倍使機械動作，使電梯停止運行。此時應即站穩，手扶牆壁或可抓握之扶手，準備承受機坑緩衝器反彈之衝擊或機械停車剎車器剎車動作之緊急剎車衝擊，切勿跳起來或有其他動作以免增加傷害程度。

## 14 電梯若超載故障會發生什麼情況？

電梯的載重量根據設計而有所不同，電梯只能運行於規定載重內，當電梯超載時，會自動發出警報，且機廂會停止運行。但電梯的「**超載檢出裝置**」若故障時，即無法做超載檢知之預防動作，若因而超載運行，則可能發生電梯運行時速度突然加快的狀況。此時應即站穩、手扶牆壁或可抓握扶手，準備承受機坑緩衝器反彈之衝擊或機械停車剎車器剎車動作之緊急剎車衝擊，切勿跳起來或有其他動作以免增加傷害程度。



**嚴禁超載**

## 15 接獲停電的預告通知時，要如何防範電梯使用安全？

為避免停電引起電梯故障人員受困，若獲悉停電通知，應事先做好必要的防範措施。

一、**提前將電梯停機**：停電時，運轉中的電梯突然停止，恐發生乘客受困梯廂情事，故接獲停電通告時，請事先將電梯停機。作業步驟如下：

- (一)於明顯處張貼停電通告，並註明電梯停用期間等事項。
- (二)停電時刻到臨前，將電梯停機，停機方式如下述說明。
- (三)復電後，將電梯恢復使用，並將停電公告取下。



二、**電梯停機方式**：略有以下 2 種：

- (一)利用一樓附設之停機開關，將電梯回到一樓，確定沒有乘客在梯箱內，梯箱門關好後，將停機開關鑰匙切入停機位置。
- (二)若一樓沒有設置停機開關，打開機廂內操作盤的開關盒蓋，當電梯停靠於一樓，且門全開時，將開關關閉。

## 16 電梯在使用中遇到停電該如何處置？

電梯若因停電導致乘客被關在機廂內時，會造成惶恐不安，外面的人須向乘客說明情況，指示乘客耐心等候救援，並請乘客放心後立即電話通知專業廠商派員前來救援。非專業技術人員不可嘗試做救援工作，以免造成更大的災害。

## 17 若自己受困於電梯機廂時，該怎麼辦？

電梯是一個垂直的交通工具，頻繁的使用及突不可抗拒的因素，難免會有故障時刻。若萬一受困於電梯內，必須冷靜並安撫電梯內之乘客，然後按照以下步驟脫困：

### 一、利用電梯內的對講機或個人通訊設備求救

可按下電梯操作盤上的緊急按鈕，通知值班管理員或監視中心，請他們聯絡電梯專業廠商趕來救援。有些電梯裝有遠程監控裝設備或直撥電話系統，可接使用通知專業廠商。若無法聯絡上專業廠商或專業廠商短時間內無法來解救時，可打 119 請求消防人員趕來解救。

### 二、大聲呼喊或拍打車廂門壁求救

設備失靈或通訊無效時，可大聲呼叫或拍打車廂門壁，引起注意得到解救。若一直都沒得到回應時，就要間歇性利用鞋子拍打門板，讓聲音傳得更遠且保持體力。此時必須保持冷靜且安靜，注意外頭是否有人行走聲響，再拍打求救。

### 三、救援人員到達後配合依程序脫困

救援的專業技術人員或消防人員到達後，應依標準救出程序處理，待援乘客必須配合救援技術人員指示，緩步脫困，千萬不可爭先恐後，以免造成二度傷害。

## 18 發現有住戶受困於電梯機廂內時，該怎麼辦？

如有住戶受困於電梯機廂內時，確保乘客的安全為最優先的處理要務，保持冷靜勿慌亂，採取下列適當正確因應措施：

### 一、以電梯緊急連絡電話裝置與受困乘客通話及安撫其情緒。

- 二、電話聯絡專業廠商，請求儘速派員維修處理。
- 三、天災事故或有危害人身安全之緊急狀況，通報 119 請消防隊緊急派員處理。
- 四、電梯故障關人時，應第一優先通知電梯專業廠商；若電梯車廂內乘客有立即性的生命危險，同時通報 119 消防救災單位。
- 五、消防救災單位到達現場進行救援時，除非乘客有立即性危險，請會同專業廠商的專業技術人員同時救援。
- 六、為避免事後電梯維修費用的龐大支出，非必要時，請儘量不破壞電梯門為原則。

## 19 長時間被困在電梯機廂內，會缺氧而窒息嗎？

電梯的機廂門扇，基於開關需要及機廂上之通風扇必須留有空隙，加上昇降機道的煙囪效應，故空氣可從機廂門縫隙進入機廂內，再由機廂頂通風扇預留孔排出。因此，電梯並非密閉空間，當遇到電梯故障受困於機廂內時不用緊張，不會有缺氧窒息之虞。

## 20 電梯的使用年限是多久？法令有規定更新年限嗎？

電梯若能藉由良好的保養維護，適時更換損壞之部品，基本上並無使用年限的限制。內政部 104 年 11 月 26 日訂定「**建築物昇降設備組件耐用基準參考表**」，自 105 年 1 月 1 日生效。專業廠商之專業技術人員得依據國家標準、製造商產品組件耐用年限及現場使用狀況，進行專業評估並填具耐用基準年限，以供電梯管理人參考。

專業廠商應考量昇降設備的使用條件( 例如建築物用途、樓層數、使用環境、機種、荷重、速度及使用頻率等 ) 填列耐用基準參考年限。

組件項目如國家標準已有相關規定者，應從其規定辦理；未規定者，則參考產品設計之耐用年限填列。

## 21 昇降設備之鋼索應該多久更換一次？

鋼索並無多久應更換一次的法令限制，是否需更換完全依磨耗或損壞狀況而定，依國家標準之規定，鋼索有下列情況時需要更換：

- 一、鋼索一撚間有總數 10% 以上索線斷裂者。
- 二、直徑之減少超過公稱直徑 7 % 者。
- 三、發生扭結者。
- 四、有顯著之變形或腐蝕者。

## 22 電梯門無法正常關閉時怎麼辦？

電梯門無法正常關閉，可自行檢視有無表列狀況後自行排除，若相關對策行不通時，則向電梯的專業廠商報修並請派員處理。

項次	檢視狀況	處理對策
一	檢視電梯門檻槽溝是否有異物？如小石子或煙蒂等。	隨時清理門檻槽溝異物。
二	檢視電梯門邊凸出之安全履(一碰門就會打開之長條鋁板) 是否卡住或鬆動？	多按幾次安全履，使之彈出恢復運轉。
三	檢視電梯門光電系統是否不良？	試著擦拭光電管表面玻璃，使之清潔恢復運作。
四	檢視電梯按鈕卡住或不良？	多按幾次，使按鈕彈出恢復運轉。

## 23 電梯會不會發生斷纜而失控墜落？

答案是非常不容易。在常態下載人電梯幾乎不會發生，因為電梯是一個非成熟穩健的科技產品，電影裡常出現的驚險畫面，在活生生的生活中是不容易發生的，有時媒體報導電梯事故，幾乎是載貨電梯，或是年久失修。理由有二：

- 一、**鋼索採用高標準的安全係數**：鋼索直徑 12mm，通常每台電梯都有三條以上，每條破壞力 5960 公斤，乘廂承載時安全係數設定在 10 上（安全係數=鋼索之斷製荷重/鋼索所承受之最大荷重）。
- 二、**載人用電梯有超速自動煞車裝置**：當電梯因外力斷纜或電器故障致超過設定速度時，煞車裝置自動啟動，車廂不致墜落。

**自動煞車安全裝置系統剖析**：調速機安全裝置安裝在車廂的兩側，他們由鋼索和拉桿連接，其作用就是制止車廂失控下滑，調速機裝置有盤型（水平軸）、飛球型（垂直軸），安全裝置有瞬間式安全鉗（用於低速 45m/min 以下）、漸進式安全鉗。

當車廂超速下降時，車廂的速度立即映到調速機上，使其轉速加快，當到達額定速度的 1.3 倍之前，調速機的超速開關會板斷，此時切斷控制電路使電梯停止運轉，如果這一動作沒有達到目的，機廂繼續下降，當到達額定速度的 1.4 倍之前，調速機的阻斷器會動作，此時鋼索停止動作，而機廂還是下降時，此時鋼索就會拉動安全鉗拉塊，牢牢夾在軌道上。（另外 45m/min 以下超速開關，其動作值為 63m/min 以下時需板斷，阻擋器 68m/min 以前動作）。

## 24 住戶搭乘電梯時，可在機廂內抽菸嗎？

查《菸害防治法》第 15 條第 9 款業已明定電梯廂內禁止吸菸，違反上開規定者，依同法第 31 條處新臺幣 2000 元以上 1 萬元以下

罰鍰。因此，社區住戶在電梯內抽菸或亂丟菸蒂，即可依法舉發。檢舉時最好能夠提供違規吸者的基本資料（姓名、身分證字號等），如無法取得上述資料，也可提供違規事證（如照片、影片並說明拍照或錄影的時間、地點），將資料寄送市府衛生局，衛生局便會依事證告發或實地稽查輔導。

## 25 住戶攜帶寵物搭乘電梯應注意哪些事項？

- 一、寵物隨行乘坐電梯，務必繫牽繩索且不宜過長；且確保寵物不會亂竄，完全進入機廂後始可啟動關門。
- 二、飼主應管理好個人寵物，不得在電梯機廂內便溺或造成其他搭乘者的困擾，並禮讓他人優先乘坐，儘量避開搭乘電梯的高峰時間。
- 三、適時為中大型犬隻戴上嘴套，或將寵物裝入籠（袋）子內，小型寵物宜由飼主以手抱妥，始得搭乘電梯。

# E

## 【法令書表篇】

## 01 臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範

臺北市政府 112 年 3 月 27 日府都新字第 11260081261 號令修正

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為加速推動臺北市老舊建築物更新，藉由補助方式鼓勵其增設電梯，以符超高齡社會及行動不便者之生活需求，增進整體生活環境品質，特訂定本作業規範。
- 二、本作業規範所稱電梯，指符合建築技術規則建築設備編升降設備規定及可取得使用許可之昇降機。
- 三、依本作業規範申請補助者，其申請人應為公寓大廈管理條例所定之公寓大廈管理委員會、管理負責人或依有關法規規定設立之團體或專業機構。
- 四、合法建築物符合下列各款規定者，得依本作業規範申請補助：
  - (一)六層樓以下，且作為住宅使用比例達全棟二分之一以上之無電梯集合住宅。
  - (二)非屬臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅。
  - (三)領有增設電梯相關建築許可，且屋齡自核發使用執照或營造執照日期起算達二十年以上。合法建築物有下列各款情形之一者，不得依本作業規範申請補助：
  - (一)經依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管須拆除重建。
  - (二)同一棟建築物業依其他法令或本作業規範申請增設電梯補助並獲核准。
  - (三)依本作業規範申請補助前已取得增設電梯使用許可。
  - (四)整棟建築物之所有權屬單一所有權人持有。
- 五、補助額度：
  - (一)每棟建築物補助一座電梯。但地上一層共用部分（門廳），

地上二層以上完全區劃獨立之建築物，得依完全區劃獨立部分設置者，依其電梯座數補助。

(二) 前款補助金額及額度由本府每年公告之。

(三) 補助金額如符合政府採購法第四條規定，應依政府採購法相關規定辦理。

#### 六、補助項目：

(一) 規劃設計費用：包括建築設計費 (含結構設計、水電設計、各類圖說簽證費 (含各類報告書製作、專業技師簽證)、建築許可申請費、使用許可申請費、工程監造費等。

#### (二) 基礎工程費用

1、直接工程：包括假設工程、拆除工程 (含施工障礙物整理)、昇降機道與昇降機間基礎及土方工程、各層入口外牆切割工程、昇降機道與昇降機間主體結構及樓層接板工程、昇降機道與昇降機間外牆工程、昇降機間裝修工程 (含門窗、燈光)、機電工程、外部管線整理及其他因配合整體工程完整性之必要工程項目等。

2、間接工程：包括各項政府規費、管理費及利潤、勞工安全衛生費、營造綜合保險費及營業稅等。

(三) 電梯設備與安裝費用：包括電梯設備費、昇降機道出入口具有遮煙性能之防火設備費及其他因法規要求而須裝設之設備費等。

七、申請人應於本府公告之受理期間內檢附下列文件，向臺北市都市更新處 (以下簡稱更新處) 提出申請：

(一) 申請書。

(二) 臺北市政府都市發展局 (以下簡稱都發局) 核發之增設電梯相關建築許可 (含圖書文件) 影本。

- (三)全棟建築物所有權人同意書。
- (四)公寓大廈管理組織報備證明文件。
- (五)施工範圍 廠商報價單。
- (六)建築物曾獲核准補助相關專案名稱及補助金額之文件。
- (七)其他經更新處指定之文件。

前項第三款文件，申請人得出具區分所有權人會議決議紀錄及可自行排除違建及施工阻礙切結書代之。

#### 八、審查程序

- (一)更新處就申請 文件進行書面審查 。
- (二)申請案件經審查通過者，由都發局核發補助核准函。申請人續依第九點規定辦理補助款請領事宜。
- (三)申請案件經審查不合規定者，如無法補正，都發局應敘明理由駁回申請；其得補正者，以書面通知限期補正，補正次數以二次為限，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十四日。第二次通知補正而屆期未補正或補正不全者，駁回其申請 。

九、申請人應於補助核准函送達之日起一年內取得都發局核發之電梯使用許可，並於取得該許可後三個月內檢送下列文件向更新處申請撥款：

- (一)請款申請書。
- (二)前點第二款之補助核准函。
- (三)支用單據 ( 含經費支出明細表及收支清單 )。
- (四)電連存帳入戶申請書。
- (五)申請人之國內金融機構帳戶存摺封面影本。
- (六)領款收據。

- (七)都發局核發之電梯使用許可影本。
- (八)更新成果報告 ( 含電子檔及竣工書圖 )。
- (九)委託建築師、施工廠商與購買電梯設備之契約書影本。
- (十)其他經更新處指定之文件。

因故未能於前項期限內取得電梯使用許可或申請撥款者，申請人得敘明理由申請展期；展期之期限不得逾三個月，並各以二次為限。

第一項之申請文件如有欠缺，都發局應以書面敘明補正事項通知申請人補正，補正次數以二次為限，第一次補正期限為三十日，第二次補正期限為十四日。

未依第二項規定申請展期、經展期後未於期限內提出申請，或經都發局依前項規定第二次通知限期補正；屆期未補正或補正不全者，都發局得駁回其申請。

- 十、依本作業規範申請增設電梯補助並獲核准者，該棟建築物之管理委員會或管理負責人應善盡電梯管理維護之責，更新處應每半年辦理書面檢查，並得視情況派員實地訪查。
- 十一、獲准補助之申請案有下列情形之一者，都發局得視情節輕重，撤銷或廢止原核准補助之全部或一部，並請求返還已撥付之全部或一部補助款
  - (一)申請書及檢附之文件有隱匿、虛偽或造假等不實情事。
  - (二)除因天然災害或其他因素經都發局同意外，擅自於補助款核撥後五年內任意拆除或變更第六點第二款及第三款所定工程項目或設備。
  - (三)違反本作業規範或其他法令規定。
- 十二、本作業規範所需補助款由臺北市都市更新基金支應，並以臺北市都市更新基金當年度預算額度為限，補助款於當年度用罄者，都發局得公告停止受理或移至下年度辦理。

十三、本作業規範所定書表格式，由更新處定之。

十四、本作業規範未規定之事項，應依臺北市政府各機關（基金）對民間團體及個人補（捐）助預算執行應注意事項辦理。

## 02

### 公告 112 年度臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助受理申請事宜

臺北市政府 112 年 4 月 7 日府都新字第 11260087171 號公告

主旨：修正公告 112 年度臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助受理申請事宜。

依據：本府 112 年 3 月 27 日府都新字第 11260081261 號令修正發布「臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範」第 5 點第 2 款。

公告事項：

- 一、依「臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範」受理 112 年度之申請補助案，受理期間自修正公告日超至 112 年 12 月 29 日止。
- 二、補助金額及額度：
  - （一）每座電梯補助金額以新臺幣（以下同）300 萬元為上限。每一申請案補助額度以不超過核准總工程經費 50% 為原則；但配合增設電梯興建拆除法定空地建物進行修繕及整體美化者，得提高至 60%。
  - （二）如屬本府依法公告劃定之整建住宅（以下簡稱整宅）及華江地區重建範圍住宅，或適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區之申請案者，補助額度得酌予提高至核准總工程經費 80%，且不受前項補助金額之限制。
  - （三）整宅及華江地區重建範圍住宅之申請案，其地面層以上總

樓地板面積超過 5,000 平方公尺者，於 1 萬平方公尺以下部分，每增加 100 平方公尺，補助金額再加計 1 萬元；超過 1 萬平方公尺部分，每增加 100 平方公尺，補助金額再加計 5,000 元。加計後之總補助金額得不受第一項補助金額之限制，但不得超過核准總工程經費 90%。

(四) 補助金額及額度，如符合政府採購法第 4 條規定，應依政府採購法相關規定辦理。

三、112 年度受理補助經費不足部分將錄案排序遞補。

## 申請資料審查表

申請案名	臺北市_____區_____路(街)_____段_____巷_____弄_____號(_____社區) 申請增設電梯補助案	
申請人	_____管理委員會(管理負責人)	
申請資格要件檢核		申請人勾選
屬六層樓以下，且作為住宅使用比例達全棟二分之一以上之無電梯集合住宅		
非屬臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅 (依臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點第 15 點規定，房屋為鋼筋混凝土以上構造等級，用途為住宅，經按戶認定房地總價在 8,000 萬元(含車位價)以上者)		
領有增設電梯相關建築許可，且屋齡自核發使用執照或營造執照日期起算達二十年以上		
非屬依臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管須拆除重建者 (可查詢臺北市建築管理工程處網站>建管業務綜合查詢>宣導專區>海砂屋>列管清冊及相關法令專區>臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管清冊)		
非屬同一棟建築物業依其他法令或本作業規範申請增設電梯補助並獲核准者		
非屬依本作業規範申請補助前已取得增設電梯使用許可者		
非屬整棟建築物所有權為單一所有權人持有		

項次	申請書及附件檢核	申請人勾選
1	申請書	
2	臺北市政府都市發展局核發之增設電梯相關建築許可(含圖書文件)影本	
3	全棟建築物所有權人同意書(或得出具區分所有權人會議決議紀錄及可自行排除違建及施工阻礙切結書代之)	
4	公寓大廈管理組織報備證明文件	
5	施工範圍廠商報價單	
6	建築物曾獲核准補助相關專案名稱及補助金額之文件	
其他經更新處指定之文件	7 總工程經費表	
	8 建築物使用執照存根影本	
	9 各戶分攤自籌款比例表	
	10 委託書(如委託他人協助辦理申請手續，請檢附)	
	11 建物現況照片及檢附照片原始電子檔	
	12 建物登記第三類謄本(檢附申請書送件日前 30 日內之正本)	

備註：

- 1、申請人應先行自我檢視，確認符合申請資格要件與申請書及附件備齊者，請打勾「V」，並請簽名及蓋章。
- 2、相關檢附文件影本，請加蓋申請人大小章。

申請人簽名： \_\_\_\_\_

申請人、負責人  
印章

# 112 年度臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助申請書

填表日期:\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

申請案名	臺北市____區____路(街)____段____巷____弄____號 (____社區) 申請增設電梯補助案		
一、申請人資料			
申請人 <small>(由公寓大廈管理委員會、管理負責人、團體或專業機構擔任)</small>	申請人: _____ 負責人: _____ 任期: _____ 統一編號: _____	<div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                     申請人、 負責人印章                 </div>	
電話(手機)	( ) - _____		
通訊地址			
二、基本資料			
門牌位置	臺北市____區____路(街)____段____巷____弄____號~____號		
基地範圍	臺北市____區____段____小段____地號(等)____筆土地		
土地使用分區	_____	增設電梯建築許可 雜項執照號碼	____雜(變使准)字 第____號
樓層戶數	地上____層、地下層 ____、____棟、____戶	建物使用執照號碼	____使字____號
建物所有權人	共____人	建物同意人數	同意____人
總工程經費 <small>(新臺幣·以下同)</small>	____萬____元	申請增設電梯數量 電梯載重/樓停數	增設____座電梯 ____公斤/____樓停
申請補助經費	____萬____元	願意配合本市成果宣 傳事項 請勾選「V」	<input type="checkbox"/> 僅提供相關成果資料(含現況及未來完工照片)。 <input type="checkbox"/> 除提供上述成果資料外，願意配合媒體宣傳活動。
設計廠商	廠商名稱		電話
	通訊地址		
施工廠商 <small>(如補助金額符合政府採購法第 4 條規定·免填寫)</small>	廠商名稱		電話
	通訊地址		
注意事項	獲准補助之申請案有下列情形之一者，都發局得視情節輕重，撤銷或廢止原核准補助之全部或一部，並請求返還已撥付之全部或一部補助款： (一)申請書及檢附之文件有隱匿、虛偽或造假等不實情事。 (二)除因天然災害或其他因素經都發局同意外，擅自於補助款核撥後五年內任意拆除或變更本作業規範第六點第二款及第三款所定工程項目或設備費用。 (三)違反本作業規範或其他法令規定者。		

臺北市政府都市發展局核發之增設電梯相關建築許可(含圖書文件)影本

檢附增設電梯雜項執照、同意申請變更使用執照文件等影本。



## 區分所有權人會議決議紀錄

無全棟建築物所有權人同意書者，得出具召開區分所有權人會議決議紀錄、簽到簿等文件影本，及可自行排除違建及施工阻礙切結書替代。

## 簽到簿

所有權人會議出席人員名冊影本

## 公寓大廈管理組織報備證明文件

檢附主管機關本府都市發展局同意備查函文及公寓大廈管理組織報備證明文件影本。

## 施工範圍廠商報價單

檢附廠商(含電梯廠商)報價單，報價單應標示廠商名稱、統一編號、聯絡人及電話、報價日期等資料，並有廠商用印。

## 建築物曾獲核准補助相關專案名稱及補助金額之文件

立切結書人\_\_\_\_\_，為辦理臺北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_段\_\_\_\_巷\_\_\_\_弄\_\_\_\_號(\_\_\_\_\_社區)申請增設電梯補助案，茲切結如下：

一. 未曾獲核准相關補助金額。倘經查核本案確有申請其他類似補助並獲核准，願自動放棄補助資格，且不得提出異議。

二. 申請人可自行排除違建或施工阻礙，如涉糾紛，願負一切法律責任，概與貴局無涉。

三. 獲准補助者，該棟建築物之管理委員會或管理負責人願善盡管理維護之責，並配合貴局於核准撥付補助款後 5 年內，每半年辦理書面檢查，回報使用現況。

另如有以下第四至六點情形者，同意由貴局撤銷或廢止原核准補助之全部或一部；如已撥款者，並請求返還已撥付之全部或一部補助款，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。其相關法律責任均由立切結書人自行承擔，與貴局無關。

四. 申請書及檢附之文件有隱匿、虛偽或造假等不實情事。

五. 除因天然災害或其他因素經都發局同意外，擅自於補助款核撥後五年內任意拆除或變更本作業規範第六點第二款及第三款所定工程項目或設備。

六. 違反本作業規範或其他法令規定。

此致 臺北市政府都市發展局

立切結書人(申請人):

負責人:

統一編號:

聯絡地址:

聯絡電話:

申請人、負責人印章

中華民國 年 月 日

## 總工程經費表

補助 項目	項目內容	單位	數量	單價	複價(元) (=數量*單價)
規劃設 計費用	1.建築設計費(含結構設計、水電設計)				
	2.各類圖說簽證費(含各類報告書製作、 專業技師簽證)				
	3.建築許可申請費(含使用許可)				
	4.工程監造費				
	<b>小計(a)</b>				
基礎工 程費用  直接工 程費用	1.假設工程				
	2.拆除工程(含施工障礙物整理)				
	3.昇降機道與昇降機間基礎及土方工程				
	4.各層入口外牆切割工程				
	5.昇降機道與昇降機間主體結構及樓層 接板工程				
	6.昇降機道與昇降機間外牆工程				
	7.昇降機間裝修工程(含門窗、燈光)				
	8.機電工程				
	9.外部管線整理				
	10.其他因配合整 體工程完整性 之必要工程項 目	配合增設電梯興建 拆除 法定空地建物 進行修繕 及整體美 化(無則免填)			
其他					
<b>小計(b)</b>					
基礎工 程費用  間接工 程費用	1.各項政府規費				
	2.管理費及利潤				
	3.勞工安全衛生費				
	4.營造綜合保險費。				
	5.營業稅				
<b>小計(c)</b>					
電梯設 備與安 裝費用	1.電梯設備費				
	2.昇降機道出入口具有遮煙性能之防火 設備費				
	3.其他因法規要求而須裝設之設備費				
<b>小計(d)</b>					
<b>總價(e=a+b+c+d)</b>					

申請人依據廠商(含電梯廠商)報價，並依本作業規範規定項目內容及實際金額填寫，並計算複價、總價及核算比例。

## 建築物使用執照存根影本

檢附增設電梯該棟建築物之使用執照存根影本。

### 各戶分攤自籌款比例表

編號	門牌號碼	分攤比例
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
	(自行延伸)	

請填寫各戶願意分攤比例。

## 委託書

茲委託\_\_\_\_\_辦理臺北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_路  
(街)\_\_\_\_段\_\_\_\_巷\_\_\_\_弄\_\_\_\_號(\_\_\_\_\_社區)申請增設電梯補助  
案，申請增設電梯補助案之一切申請手續事宜。特立委託書如上。

申請人：

負責人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

申請人、  
負責人印章

受委託單位：

負責人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

委託人、  
負責人印章

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

## 建築物現況照片

檢附至少 4 張以上現況照片。

## 建物登記第三類謄本正本

應檢附申請書送件日前 30 日內之正本

## 臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助申請案請款資料審查表

請款案名	臺北市_____區_____路(街)___段___巷___弄___號 (_____社區)申請增設電梯補助案		
申請人	_____管理委員會(管理負責人)		
請款資格要件檢核		申請人勾選	備註
補助核准函送達之日起一年內取得都發局核發之電梯使用許可			
於取得電梯使用許可後三個月內檢送請款書及文件向更新處申請撥款			
項次	請款書及附件檢核	申請人勾選	
1	請款申請書		
2	本府都市發展局補助核准函		
3	支用單據 ( 含經費支出明細表及收支單據 )		
4	電連存帳入戶申請書		
5	申請人之國內金融機構帳戶存摺封面影本		
6	領款收據		
7	都發局核發之電梯使用許可影本		
8	更新成果報告(含電子檔及竣工書圖)		
9	委託建築師、施工廠商與購買電梯設備之契約書影本		

備註:

- 1、申請人應先行自我檢視，確認符合請領補助款資格條件及附件備齊後，請打勾「V」，並請簽名及蓋章。
- 2、相關檢附文件影本，請加蓋申請人大小章。

申請人簽名：\_\_\_\_\_

申請人、負  
責人印章

# 112 年度臺北市協助老舊建築物更新增設電梯請款申請書

填表日期: \_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

請款案名	臺北市____區____路(街)____段____巷____弄____號 (____社區) 申請增設電梯補助案		
一、申請人資料			
申請人 <small>(由公寓大廈管理委員會、管理負責人、團體或專業機構擔任)</small>	申請人: _____ 負責人: _____ 任期: _____ 統一編號: _____	<div style="border: 1px dashed black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;">                     申請人、 負責人印章                 </div>	
電話(手機)	( ) - _____		
通訊地址			
二、基本資料			
門牌位置	臺北市____區____路(街)____段____巷____弄____號~____號		
基地範圍	臺北市____區____段____小段____地號(等)____筆土地		
本府都市發展局補助核准函	北市都新字第____號	補助核准函送達日期	____年 月 日
電梯使用許可執照號碼	____使(變使)字第____號	電梯使用許可執照取得日期	____年 月 日
總工程經費 <small>(新臺幣·以下同)</small>	____萬____元	完工電梯數量 電梯載重/樓停數	增設____座電梯 公斤/ 樓 停
核准補助金額	____萬元	請領補助金額	____萬元
設計廠商	廠商名稱		電話
	通訊地址		
施工廠商	廠商名稱		電話
	通訊地址		
注意事項	獲准補助之申請案有下列情形之一者，都發局得視情節輕重，撤銷或廢止原核准補助之全部或一部，並請求返還已撥付之全部或一部補助款： (一)申請書及檢附之文件有隱匿、虛偽或造假等不實情事。 (二)除因天然災害或其他因素經都發局同意外，擅自於補助款核撥後五年內任意拆除或變更本作業規範第六點第二款及第三款所定工程項目或設備費用。 (三)違反本作業規範或其他法令規定者。		

## 臺北市政府都市發展局補助核准函

應檢附核准函文影本

支用單據 ( 含經費支出明細表及收支清單 )

憑證編號	日期	金額(元)	備註
(可自行增加欄位)			
合計金額			

憑證黏貼處

憑證黏貼處

## 經費支出明細表

補助項目	項目內容	單位	數量	單價	複價(元) (=數量*單價)	
規劃設計費用	1.建築設計費(含結構設計、水電設計)					
	2.各類圖說簽證費(含各類報告書製作、專業技師簽證)					
	3.建築許可申請費(含使用許可)					
	4.工程監造費					
	小計(a)					
基礎工程費用 直接工程	1.假設工程					
	2.拆除工程(含施工障礙物整理)					
	3.昇降機道與昇降機間基礎及土方工程					
	4.各層入口外牆切割工程					
	5.昇降機道與昇降機間主體結構及樓層接板工程					
	6.昇降機道與昇降機間外牆工程					
	7.昇降機間裝修工程(含門窗、燈光)					
	8.機電工程					
	9.外部管線整理					
	10.其他因配合整體工程完整性之必要工程項目	配合增設電梯興建 拆除法定空地建物 進行修繕及整體美化(無則免填)				
		其他				
小計(b)						
基礎工程費用 間接工程	1.各項政府規費					
	2.管理費及利潤					
	3.勞工安全衛生費					
	4.營造綜合保險費。					
	5.營業稅					
小計(c)						
電梯設備與安裝費用	1.電梯設備費					
	2.昇降機道出入口具有遮煙性能之防火設備費					
	3.其他因法規要求而須裝設之設備費					
小計(d)						
總價(e=a+b+c+d)						

請依核准補助項目及實際支出金額填寫

## 收支清單

支出明細			
	支出項目內容摘要	金額(元)	備註
1	總工程費用		原核准總工程經費  ____萬____元
	合計		

(總工程費用請依**實際支出費用**金額填寫)

收入明細			
	收入項目內容摘要	金額(元)	備註
1	臺北市____區____ 路(街)____段____巷____ 弄____號(____社 區)申請增設電梯補助案 經臺北市政府都市發展 局核准補助		未撥款
2	住戶自行支付額		
	合計		

申請人：

負責人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

申請人、負  
責人印章

中華民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



申請人之國內金融機構帳戶存摺封面影本

應檢附國內金融機構帳戶存摺封面影本

## 領款收據

茲收到貴處撥付臺北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_段\_\_\_\_巷  
\_\_\_\_弄\_\_\_\_號(\_\_\_\_社區)新臺幣\_\_\_\_\_元整，此據證明無訛。

(  此筆款項以支票請領，本領據免貼印花稅。 )

此致

臺北市都市更新處

具領人

申請人：\_\_\_\_\_

負責人：\_\_\_\_\_

申請人、負  
責人印章

中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

都發局核發之電梯使用許可影本

應檢附都發局核發之電梯使用執照影本

# 更新成果報告

臺北市\_\_\_\_\_區\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_段\_\_\_\_巷\_\_\_\_弄\_\_\_\_號(\_\_\_\_\_社區)

## 壹、執行成果(請檢附電子檔案)

### 建物外觀照片

施工前

(視實際狀況酌予放大)

施工中

(視實際狀況酌予放大)

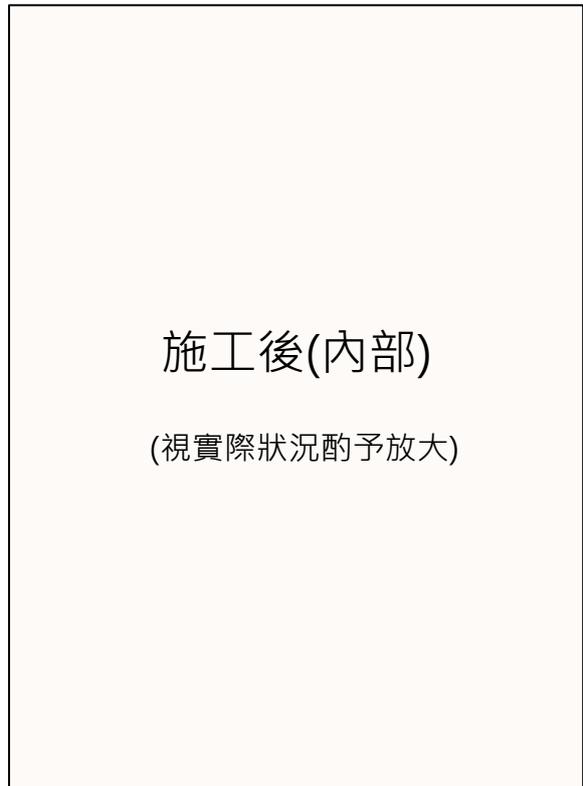
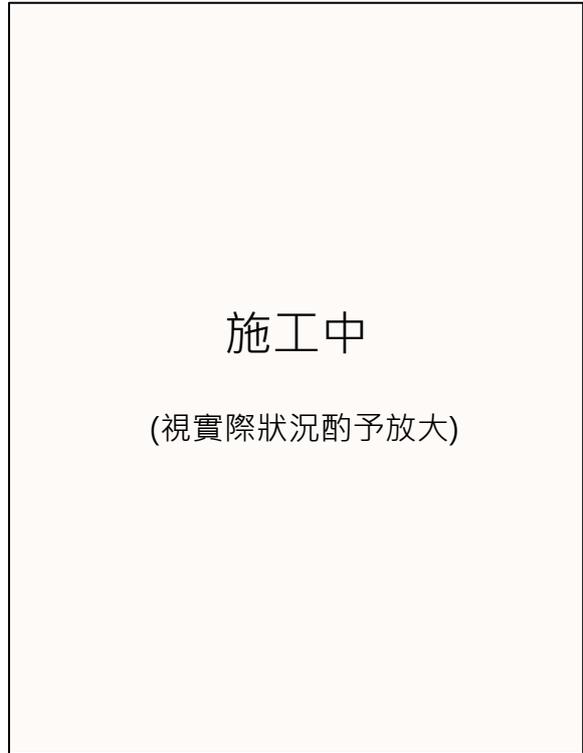
施工後

(視實際狀況酌予放大)

(視實際狀況增加張數，並附上建

築物整體立面照片)

## 電梯整體照片



請黏貼電梯相關竣工書圖副本 (圖面應有都發局發照圖章及建築師事務所之大小章)

## 貳、 電梯相關竣工書圖

請檢附電梯相關竣工書圖副本 ( 圖面應有建管處發照圖章及  
建築師事務所之大小章 )

## 委託建築師、施工廠商與購買電梯設備之契約書影本

應檢附與委託建築師、施工廠商與購買電梯設備之簽訂契約  
文件影本

## 05 建築技術規則建築設計施工編第 55 條

昇降機之設置依下列規定：

- 一、六層以上之建築物，至少應設置一座以上之升降機通達避難層。建築物高度超過十層樓，依本編第一百零六條規定，設置可供緊急用之升降機。
- 二、機廂之面積超過一平方公尺或其淨高超過一點二公尺之升降機，均依本規則之規定。但臨時用昇降機經主管建築機關認為其構造與安全無礙時，不在此限。
- 三、昇降機道之構造應依下列規定：
  - (一) 昇降機道之出入口，周圍牆壁或其圍護物應以不燃材料建造，並應使機道外之人、物無法與機廂或平衡錘相接觸。
  - (二) 機廂在每一樓層之出入口，不得超過二處。
  - (三) 出入口之樓地板面邊緣與機廂地板邊緣應齊平，其水平距離在四公分以內。

其他設備及構造，應依建築設備編之規定。

本規則中華民國一百零二年一月一日修正生效前申請建造執照，並於興建完成後領得使用執照之五層以下建築物增設昇降機者，得依下列規定辦理：

- 一、不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之昇降機間及昇降機道於各層面積不得超過十二平方公尺，且升降機道面積不得超過六平方公尺。
- 二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。
- 三、增設昇降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依本編第一條第九款第一目規定設置。但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。

四、住宅用途建築物各樓層樓梯間均設有緊急照明設備，且地上二層以上各樓層均依各類場所消防安全設備設置標準設置火警自動警報設備或依住宅用火災警報器設置辦法設置住宅用火災警報器，並符合下列各目情形之一者，其直通樓梯於避難層開向屋外之出入口寬度得減為七十五公分以上，不受本編第九十條第二款規定寬度之限制：

- (一) 地面層以上每樓層居室樓地板面積小於二百平方公尺。
- (二) 依本編第九十六條規定設置安全梯。
- (三) 樓梯牆面具有一小時以上防火時效，且各戶面向樓梯之開口裝設具有一小時以上防火時效及半小時以上阻熱性且具有遮煙性能之防火門窗。

本規則中華民國七十一年七月十五日修正生效前領得使用執照之六層以上且其總樓地板面積未達一千平方公尺之建築物增設昇降機者，得依前項規定辦理。

## 06

### 建築物於共有土地增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件作業規定

內政部 110 年 4 月 28 日台內營字第 1100805873 號令修正

- 一、為因應高齡者及行動不便者之居住需求，維護共有土地所有人之共同利益，執行公寓大廈於共有土地依建築技術規則（以下簡稱本規則）建築設計施工編第五十五條規定，增設昇降機應檢附土地建築物權利證明文件相關事宜，特訂定本作業規定。
- 二、符合本規則建築設計施工編第五十五條規定之公寓大廈，其申請增設昇降機應檢附土地及建築物權利證明文件，得依本作業規定辦理。

- 三、於第二點所定公寓大廈增設昇降機者，申請建造執照或雜項執照，其土地權利證明文件應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
- 四、第三點所定共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。
- 五、於共有土地上增設升降機，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。
- 六、前項通知方式及內容如下：
- (一) 部分共有人於增設升降機之前，應先行通知他共有人。
  - (二) 書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。
  - (三) 公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。
  - (四) 公告可直接以布告方式，由村（里）長簽證後，公告於土地所在地之村（里）辦公處，或以登報方式公告之。
  - (五) 通知或公告之內容應記明土地標示、處理方式、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。
  - (六) 他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。
  - (七) 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。
- 七、於共有土地上增設昇降機，申請建造執照或雜項執照時，應於土地使用權同意書列明全體共有人及其繼承人，並於執照申請書註記依本作業規定辦理，如有不實，起造人及土地共有人願負法律責任；主管建築機關無須審查其通知或公告之文件。

- 八、於共有土地上增設昇降機，增加土地及建築物附加價值，對於他共有人無須給付對價或補償者，免提出他共有人已為受領或為其提存之證明。
- 九、於建築物共有部分增設昇降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件應以該共有部分之共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
- 十、於建築物登記為專有部分樓梯間增設升降機，涉及申請變更使用執照者，其建築物權利證明文件，應以登記為專有部分之樓梯間全體所有權人數過半數，及該樓梯間專有部分總面積過半數之同意行之。但超過該樓梯間專有部分總面積三分之二者，其人數不予計算。
- 十一、同一使用執照之建築基地，於建築基地法定空地分割辦法發布生效日前已完成地籍分割者，其上各棟建築物各自獨立互不影響，申請增設升降機時應檢附之土地權利證明文件，得以各棟建築物分別辦理。
- 十二、同一建築基地內為多數各自獨立使用之建築物者，於共有土地上增設昇降機，準用本作業規定第三點至第七點及第九點規定，並應同時符合下列各款規定：
- (一) 昇降機設置之土地範圍，應依公寓大廈管理條例第二十三條規定，於規約載明為約定專用部分及其使用主體。
  - (二) 前款約定專用部分，於規約或區分所有權人會議決議應載明得設置昇降機。
- 十三、申請增設昇降機之土地或建築物為公司共有者，準用本作業規定辦理。

### 建築法第七十七條之四

建築物昇降設備及機械停車設備，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。

前項設備之管理人，應定期委託領有中央主管建築機關核發登記證之專業廠商負責維護保養，並定期向直轄市、縣（市）主管建築機關或由直轄市、縣（市）主管建築機關委託經中央主管建築機關指定之檢查機構或團體申請安全檢查。管理人未申請者，直轄市、縣（市）主管建築機關應限期令其補行申請；屆期未申請者，停止其設備之使用。

前項安全檢查，由檢查機構或團體受理者，應指派領有中央主管建築機關核發檢查員證之檢查員辦理檢查；受指派之檢查員，不得為負責受檢設備之維護保養之專業廠商從業人員。直轄市、縣（市）主管建築機關並得委託受理安全檢查機構或團體核發使用許可證。

前項檢查結果，檢查機構或團體應定期彙報直轄市、縣（市）主管建築機關，直轄市、縣（市）主管建築機關得抽驗之；其抽驗不合格者，廢止其使用許可證。

第二項之專業廠商應依下列規定執行業務：

- 一、應指派領有中央主管建築機關核發登記證之專業技術人員安裝及維護。
- 二、應依原送直轄市、縣（市）主管建築機關備查之圖說資料安裝。
- 三、應依中央主管建築機關指定之最低金額常時投保意外責任保險。
- 四、應依規定保養台數，聘僱一定人數之專任專業技術人員。
- 五、不得將專業廠商登記證提供他人使用或使用他人之登記證。
- 六、應接受主管建築機關業務督導。
- 七、訂約後應依約完成安裝或維護保養作業。

八、報請核備之資料應與事實相符。

九、設備經檢查機構檢查或主管建築機關抽驗不合格應即改善。

十、受委託辦理申請安全檢查應於期限內申辦。

前項第一款之專業技術人員應依下列規定執行業務：

一、不得將專業技術人員登記證提供他人使用或使用他人之登記證。

二、應據實記載維護保養結果。

三、應參加中央主管建築機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

四、不得同時受聘於二家以上專業廠商。

第二項之檢查機構應依下列規定執行業務：

一、應具備執行業務之能力。

二、應據實申報檢查員異動資料。

三、申請檢查案件不得積壓。

四、應接受主管建築機關業務督導。

五、檢查員檢查不合格報請處理案件，應通知管理人限期改善，複檢不合格之設備，應即時轉報直轄市、縣（市）主管建築機關處理。

第三項之檢查員應依下列規定執行業務：

一、不得將檢查員證提供他人使用或使用他人之檢查員證。

二、應據實申報檢查結果，對於檢查不合格之設備應報請檢查機構處理。

三、應參加中央主管建築機關舉辦或委託之相關機構、團體所舉辦之訓練。

四、不得同時任職於二家以上檢查機構或團體。

五、檢查發現昇降設備有立即發生危害公共安全之虞時，應即報告管理人停止使用，並儘速報告直轄市、縣(市)主管建築機關處理。

前八項設備申請使用許可證應檢附之文件、使用許可證有效期限、格式、維護保養期間、安全檢查期間、方式、項目、安全檢查結果與格式、受指定辦理安全檢查及受委託辦理訓練之機構或團體之資格、條件、專業廠商登記證、檢查員證、專業技術人員證核發之資格、條件、程序、格式、投保意外責任保險之最低金額、專業廠商聘僱專任專業技術人員之一定人數及保養設備台數等事項之管理辦法，由中央主管建築機關定之。

第五項第三款之保險，其保險條款及保險費率，由金融監督管理委員會會同中央主管建築機關核定之。

### **建築法第九十一條之一 (摘錄)**

有左列情形之一者，處專業技術人員、檢查員新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰：

三、違反第七十七條之四第六項第一款或第七十七條之四第八項第一款規定，將登記證或檢查員證提供他人使用或使用他人之登記證或檢查員證執業者。

### **建築法第九十一條之二 (摘錄)**

建築物昇降設備及機械停車設備之專業廠商有左列情形之一者，直轄市、縣(市)主管建築機關應通知限期改正，屆期未改正者，得予停業或報請中央主管建築機關廢止其登記證：

一、違反第七十七條之四第五項第一款規定，指派非專業技術人員安裝及維護者。

二、違反第七十七條之四第五項第二款規定，未依原送備查之圖說資料安裝者。

- 三、未依第七十七條之四第五項第三款規定常時投保意外責任保險者。
- 四、未依第七十七條之四第五項第四款之規定聘僱一定人數之專任專業技術人員者。
- 五、違反第七十七條之四第五項第五款之規定，將登記證提供他人使用或使用他人之登記證執業者。
- 六、違反第七十七條之四第五項第六款規定，規避、妨害、拒絕接受業務督導者。
- 七、違反第七十七條之四第五項第八款規定，報請核備之資料與事實不符者。
- 八、違反第七十七條之四第五項第九款規定，設備經檢查或抽查不合格拒不改善或改善後複檢仍不合格者。
- 九、違反第七十七條之四第五項第十款規定，未於期限內申辦者。

專業技術人員有左列情形之一者，直轄市、縣（市）主管建築機關應通知限期改正，屆期未改正者，得予停止執行職務或報請中央主管建築機關廢止其專業技術人員登記證：

- 一、違反第七十七條之四第六項第一款規定，將登記證提供他人使用或使用他人之登記證執業者。
- 二、違反第七十七條之四第六項第二款規定，維護保養結果記載不實者。
- 三、未依第七十七條之四第六項第三款規定參加訓練者。
- 四、違反第七十七條之四第六項第四款規定，同時受聘於兩家以上專業廠商者。

檢查機構有左列情形之一者，直轄市、縣（市）主管建築機關應通知限期改正，屆期未改正者，得予停止執行職務或報請中央主管建築機關廢止指定：

- 一、違反第七十七條之四第七項第一款規定，喪失執行業務能力者。

- 二、未依第七十七條之四第七項第二款規定據實申報檢查員異動資料者。
- 三、違反第七十七條之四第七項第三款規定，積壓申請檢查案件者。
- 四、違反第七十七條之四第七項第四款規定，規避、妨害或拒絕接受業務督導者。
- 五、未依第七十七條之四第七項第五款規定通知管理人限期改善或將複檢不合格案件即時轉報主管建築機關處理者。

檢查員有左列情形之一者，直轄市、縣（市）主管建築機關應通知限期改正，屆期未改正者，得予停止執行職務或報請中央主管建築機關廢止其檢查員證：

- 一、違反第七十七條之四第八項第一款規定，將檢查員證提供他人使用或使用他人之檢查員證執業者。
- 二、違反第七十七條之四第八項第二款規定，未據實申報檢查結果或對於檢查不合格之設備未報檢查機構處理者。
- 三、未依第七十七條之四第八項第三款規定參加訓練者。
- 四、違反第七十七條之四第八項第四款規定，同時任職於兩家以上檢查機構或團體者。
- 五、未依第七十七條之四第八項第五款規定報告管理人停止使用或儘速報告主管建築機關處理者。

專業廠商、專業技術人員或檢查員經撤銷或廢止登記證或檢查員證，未滿三年者，不得重行申請核發同種類登記證或檢查員證。

## **建築法第九十五條之二**

建築物昇降設備及機械停車設備管理人違反第七十七條之四第二項規定者，處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰。

## 08 建築物昇降設備設置及檢查管理辦法

內政部 110 年 6 月 9 日台內營字第 1110810081 號令修正

### 第 1 條

本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條之四第九項規定訂定之。

### 第 2 條

本辦法用詞，定義如下：

- 一、建築物昇降設備（以下簡稱昇降設備）：指設置於建築物之昇降機、自動樓梯或其他類似之昇降設備。
- 二、管理人：指建築物之所有權人或使用人或經授權管理之人。
- 三、專業廠商：指領有中央主管建築機關核發登記證，從事昇降設備安裝或維護保養並具有專業技術人員之廠商。
- 四、專業技術人員：指領有中央主管建築機關核發登記證，並受聘於專業廠商，擔任昇降設備安裝或維護保養之人員。
- 五、檢查機構：指經中央主管建築機關指定，得接受當地主管建築機關委託執行昇降設備安全檢查業務之機構或團體。
- 六、檢查員：指領有中央主管建築機關核發檢查員證，並受聘於檢查機構從事昇降設備安全檢查之人員。

### 第 3 條

昇降設備安裝完成後，非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用。

前項竣工檢查，當地主管建築機關應於核發建築物或雜項工作物使用執照時併同辦理，或委託檢查機構為之。經檢查通過者，由當地主管建築機關或其委託之檢查機構核發使用許可證，並依第五條第一項規定之安全檢查頻率註明有效期限。

使用許可證應妥善張貼於出入口處前上方顯眼處所。

申請竣工檢查時，應檢附昇降設備組件耐用基準參考表。

#### **第 4 條**

管理人應委請專業廠商負責昇降設備之維護保養，由專業技術人員依一般維護保養之作業程序，按月實施並作成紀錄表一式二份，並應簽章及填註其證照號碼，由管理人及專業廠商各執一份。

專業技術人員應查核前條第四項昇降設備組件耐用基準參考表，對於已屆耐用基準之組件，應於保養紀錄表載明處理情形；已更換之組件，應另行填列昇降設備組件耐用基準參考表。於本辦法中華民國一百零五年一月一日修正施行前已領得使用許可證之昇降設備，亦同。

昇降設備組件耐用基準參考表應併同維護保養紀錄表，按月檢送當地主管建築機關。

#### **第 5 條**

昇降設備安全檢查頻率，規定如下：

- 一、昇降送貨機每三年一次。
- 二、個人住宅用昇降機每三年一次。但建築物經竣工檢查合格達十五年者，每年一次。
- 三、供五樓以下公寓大廈使用之昇降機每二年一次。但建築物經竣工檢查合格達十五年者，每年一次。
- 四、前三款以外之昇降設備每年一次。但建築物經竣工檢查合格達十五年者，每半年一次。

管理人應於使用許可證使用期限屆滿前二個月內，自行或委託維護保養之專業廠商向當地主管建築機關或其委託之檢查機構申請安全檢查。

## 第 6 條

昇降設備之安全檢查，由檢查機構受理者，檢查機構應指派檢查員依第七條規定檢查，並製作安全檢查表。

昇降設備檢查通過者，安全檢查表經檢查員簽證後，應於五日內送交檢查機構，由檢查機構核發使用許可證。

前項檢查結果，檢查機構應按月彙報當地主管建築機關備查。

## 第 7 條

昇降設備之安全檢查應檢核下列事項：

- 一、昇降設備由管理人負責管理。
- 二、已委請專業廠商負責維護保養。
- 三、已由專業技術人員從事維護保養。
- 四、已依第四條第一項規定實施平時之維護保養並作成紀錄。
- 五、已依第四條第二項及第三項規定，由專業技術人員載明昇降設備組件耐用基準處理情形，及按月檢送維護保養紀錄表予當地主管建築機關。
- 六、昇降設備運轉正常。

## 第 8 條

當地主管建築機關就停止使用之昇降設備，除通知管理人外，並應於昇降設備上張貼經檢查不合格，應停止使用之標示。

## 第 9 條

中央主管建築機關得指定符合下列各款條件者為檢查機構：

- 一、昇降設備相關之協會、機械工程科或電機工程科技師公會等專業性之法人機構或團體。

- 二、具有專任檢查員十人以上。
- 三、具有昇降設備有關之資訊與檔案資料及設備，並能與中央及當地主管建築機關連線者。
- 四、有獨立設置之檢查辦事處所，並設有檔案室、檢查設備存放室及檢查機構人員辦公作息之空間，面積在一百平方公尺以上者。
- 五、具有技師資格或五年以上昇降設備檢查經驗之檢查員擔任檢查業務主管。

## 第 10 條

中央主管建築機關得委託符合下列各款資格之一之機關(構)、團體或學校辦理專業技術人員或檢查員訓練：

- 一、全國性之機械工程科、電機工程科等技師公會。
- 二、全國性昇降設備相關之協會或團體。
- 三、從事昇降設備相關之研究、設計、檢查或教育訓練等工作著有成績之機關(構)、團體或學校。

前項受委託之訓練機關(構)或團體應具有從事昇降設備工作五年以上經驗，足堪擔任相關訓練工作之專業技術人員五人以上為其會員或受聘為工作人員。

## 第 11 條

申請登記為專業廠商者，應檢附申請書及下列證明文件向中央主管建築機關申請核發專業廠商登記證：

- 一、第一類專業廠商：
  - (一) 資本額在新臺幣五千萬元以上。
  - (二) 公司或商業登記證明文件。
  - (三) 三十名以上專業技術人員之登記文件，至少十名需具備昇降機乙級裝修技術士資格或機械、電機、電子工程技師證書資

格。

二、第二類專業廠商：

- (一) 資本額在新臺幣二千萬元以上。
- (二) 公司或商業登記證明文件。
- (三) 十五名以上專業技術人員之登記文件，至少五名需具備昇降機乙級裝修技術士資格或機械、電機、電子工程技師證書資格。

三、第三類專業廠商：

- (一) 資本額在新臺幣六百萬元以上。
- (二) 公司或商業登記證明文件。
- (三) 六名以上專業技術人員之登記文件，至少二名需具備昇降機乙級裝修技術士資格或機械、電機、電子工程技師證書資格。

前項文件有變更者，應向中央主管建築機關辦理變更登記。

## 第 12 條

專業廠商登記證有效期限為五年，專業廠商應於期限屆滿前三個月內，檢附下列文件，向中央主管建築機關申請換發專業廠商登記證：

- 一、申請書。
- 二、原專業廠商登記證正本。
- 三、公司或商業登記證明文件。
- 四、專業技術人員之登記文件。
- 五、其他相關文件。

本辦法中華民國一百零五年一月一日修正施行前領得專業廠商登記證者，應於修正施行後二年內檢附申請書及原專業廠商登記證正本，向中央主管建築機關申請換發專業廠商登記證；屆期末辦理者，原專業廠商登記證失其效力。

## 第 13 條

具有下列資格之一者，得向中央主管建築機關申請核發檢查員證：

- 一、領有機械、電機、電子工程技師證書及執業執照。

二、具有昇降機乙級裝修技術士資格且經檢查員訓練達一定時數並測驗合格。

前項第二款訓練之課程及時數，由中央主管建築機關另定之，並於訓練合格後發給檢查員訓練結業證書。

本辦法中華民國九十三年十一月十一日修正生效之日起五年內，原以具有專科以上學校機械、電機、電子等有關科系畢業經考訓合格取得檢查員證者，應於期限內取得第一項之技師或昇降機乙級裝修技術士資格，重新申請檢查員證，屆期末取得檢查員證者，不得辦理昇降設備之檢查。

## **第 14 條**

申請核發檢查員證者，應檢附申請書及下列證明文件：

- 一、機械、電機、電子工程技師證書及執業執照正本及其影本，或昇降機乙級裝修技術士證正本及其影本各一份。
- 二、檢查員資料卡。
- 三、檢查員訓練結業證書正本及其影本各一份。

前項文件有變更者，應向中央主管建築機關辦理變更登記。

第一項第三款檢查員訓練結業證書有效期為五年，於有效期限屆滿前未依規定申請核發檢查員證者，應重新參加前條第一項第二款之訓練。

本辦法中華民國一百零五年一月一日修正施行前領有訓練結業證書而未申請核發檢查員證者，應於修正施行後一年內，向中央主管建築機關申請核發檢查員證；屆期末辦理者，原檢查員訓練結業證書失其效力。

## **第 15 條**

檢查員證有效期限為五年，逾期末換發者，不得從事昇降設備竣工檢查、安全檢查業務。

檢查員於換發檢查員證前五年內參加中央主管建築機關或其委託之相關機關（構）、團體或學校舉辦之回訓訓練達十六小時以上並取得證明文件者，由中央主管建築機關換發檢查員證。但符合第十三條第一項第一款資格者，免回訓訓練。

檢查員逾期末換發檢查員證者，得依前項規定換發。

## **第 16 條**

本辦法中華民國一百零五年一月一日修正施行前領得檢查員證者，應依附表一之規定期限檢附申請書及原檢查員證正本，向中央主管建築機關申請換發檢查員證；屆期末辦理者，原檢查員證失其效力。

## **第 17 條**

具有下列資格之一者，得向中央主管建築機關申請核發專業技術人員登記證：

- 一、領有機械、電機、電子工程等技師證書。
- 二、領有昇降機裝修技術士證明文件者。

## **第 18 條**

申請核發專業技術人員登記證者，應檢附申請書及下列證明文件：

- 一、昇降機裝修技術士證正本及其影本各一份或技師執業執照證書正本及其影本各一份。
- 二、專業技術人員資料卡。

前項文件有變更者，應向中央主管建築機關辦理變更登記。

## **第 19 條**

專業技術人員登記證有效期限為五年，逾期末換發者，不得從事昇降設備安裝或維護保養業務。

專業技術人員於換發登記證前五年內參加中央主管建築機關或其委

託之相關機關(構)、團體或學校舉辦之回訓訓練達十六小時以上並取得證明文件者，由中央主管建築機關換發登記證。但符合第十七條第一款資格者，免回訓訓練。

專業技術人員逾期未換發登記證者，得依前項規定換發。

## 第 20 條

本辦法中華民國一百零五年一月一日修正施行前領得專業技術人員登記證者，應依附表二之規定期限檢附申請書及原登記證正本，向中央主管建築機關申請換發其登記證；屆期未辦理者，原登記證失其效力。

## 第 21 條

專業廠商依本法規定投保意外責任保險之最低保險金額如下：

- 一、每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。
- 二、每一事故身體傷亡：新臺幣三千萬元。
- 三、每一事故財產損失：新臺幣二百萬元。
- 四、保險期間總保險金額：新臺幣六千四百萬元。

## 第 22 條

專業廠商維護保養昇降設備臺數在二百臺以下者，至少應聘僱專業技術人員六人；超過二百臺者，每增加五十臺增加一人，未達五十臺者，亦同。

專業廠商應按月製作所屬每位專業技術人員保養維修昇降設備數量統計表，併同第四條之維護保養紀錄表留存，以備當地主管建築機關查考。

## 第 23 條

專業廠商於登記證有效期限五年內，有本法第九十一條之二第二項情形之一者，經當地主管建築機關通知限期改正達三次，當地主管建築機關得報請中央主管建築機關處一年以上三年以下之停止換發登記證處分。

## 第 24 條

專業廠商有下列情形之一者，由當地主管建築機關報請中央主管建築機關廢止其登記證：

- 一、有本法第九十一條之二第二項情形之一者，經當地主管建築機關通知限期改正，屆期未改正者，並經當地主管建築機關處停止執行職務之處分達三次且受停止執行職務之處分累計滿三年。
- 二、受停止換發登記證處分累計三次。

## 第 25 條

檢查員於登記證有效期限五年內，有本法第九十一條之二第五項情形之一者，經當地主管建築機關通知限期改正達三次，當地主管建築機關得報請中央主管建築機關處一年以上三年以下之停止換發登記證處分。

## 第 26 條

檢查員有有下列情形之一者，由當地主管建築機關報請中央主管建築機關廢止其檢查員證：

- 一、有本法第九十一條之二第五項情形之一者，經當地主管建築機關通知限期改正，屆期未改正者，並經當地主管建築機關處停止執行職務之處分達三次且受停止執行職務之處分累計滿三年。
- 二、受停止換發登記證處分累計三次。

## 第 27 條

專業技術人員於登記證有效期限五年內，有本法第九十一條之二第三項情形之一者，經當地主管建築機關通知限期改正達三次，當地主管建築機關得報請中央主管建築機關處一年以上三年以下之停止換發登記證處分。

## 第 28 條

專業技術人員有下列情形之一者，由當地主管建築機關報請中央主

管建築機關廢止其登記證：

- 一、有本法第九十一條之二第三項情形之一者，經當地主管建築機關通知限期改正，屆期未改正者，並經當地主管建築機關處停止執行職務之處分達三次且受停止執行職務之處分累計滿三年。
- 二、受停止換發登記證處分累計三次。

### **第 29 條**

專業廠商、專業技術人員或檢查員因可歸責於己之事由，致其專業廠商登記證、專業技術人員登記證或檢查員證經依法廢止或撤銷，於廢止或撤銷未滿三年者，不得重新申請登記或核發。

前項期限屆滿後，檢查員應重新依第十三條規定申請檢查員證者，並重新取得檢查員訓練結業證書。

### **第 30 條**

檢查機構有本法第九十一條之二第四項情形之一者，經當地主管建築機關通知限期改正，屆期未改正者，並經當地主管建築機關處停止執行職務達三次且受停止執行職務之處分累計滿三年者，由當地主管建築機關報請中央主管建築機關廢止指定。

### **第 31 條**

經依前條規定廢止指定，或因可歸責於己之事由致依法撤銷指定，於廢止或撤銷未滿三年者，不得指定為檢查機構。

### **第 32 條**

本辦法自中華民國一百零五年一月一日施行。

本辦法修正條文自發布日施行。

內政部 104.11.26 台內營字第 1040816864 號令訂定

## 建築物昇降設備組件耐用基準參考表

起造人 (或管理人) :

昇降設備統一編號 :

建築物名稱 :

建築物地址 :

專業廠商 :

專業技術人員 :

(簽章)

竣工檢查通過日期 :

年

月

日

項次	組件項目	耐用基準 年限(年)	建議使用年限	備註
1	安全裝置組件			
1-1	馬達電磁制動器	年	年 月至 年 月	
1-2	車廂門閉鎖裝置	年	年 月至 年 月	
1-3	車廂緊急停止安全夾 (安全鉗)	年	年 月至 年 月	
1-4	調速機	年	年 月至 年 月	
1-5	車廂緩衝器 (彈簧式、油壓式)	年	年 月至 年 月	
1-6	機坑停止開關	年	年 月至 年 月	
1-7	車廂超載防止及警報裝置	年	年 月至 年 月	
1-8	上部及下部極限開關	年	年 月至 年 月	
		年	年 月至 年 月	
		年	年 月至 年 月	
2	牽引系統			
2-1	馬達 (電動機)	年	年 月至 年 月	
2-2	牽引機 (曳引機、捲揚機) 蝸桿 或齒輪	年	年 月至 年 月	
2-3	牽引機驅動輪	年	年 月至 年 月	
2-4	轉向輪 (導向輪)	年	年 月至 年 月	
2-5	主鋼索	年	年 月至 年 月	
		年	年 月至 年 月	

項次	組件項目	耐用基準年限(年)	建議使用年限	備註
3	一般項目	年	年 月至 年 月	
3-1	車廂外部聯絡緊急呼叫裝置	年	年 月至 年 月	
3-2	車廂緊急照明電源設備	年	年 月至 年 月	
3-3	調速機鋼索	年	年 月至 年 月	
3-4	車廂門驅動馬達	年	年 月至 年 月	
3-5	控制盤主接觸器	年	年 月至 年 月	
		年	年 月至 年 月	
		年	年 月至 年 月	
4	其他 ( 如油壓式昇降機、自動樓梯或其他類似之昇降設備請於本項增列 )			
4-1		年	年 月至 年 月	
4-2		年	年 月至 年 月	
表單說明	<p>1、專業廠商應考量昇降設備使用條件 ( 例如建築物用途、樓層數、使用環境、機種、荷重、速度及使用頻率等 ) 填列耐用基準參考年限。</p> <p>2、組件項目如國家標準已有相關規定者，應從其規定辦理；未規定者，則參考產品設計之耐用年限填列。</p> <p>3、組件項目得依實際使用需求增列。</p> <p>4、表內所列組件項目進行更換時，耐用基準參考年限應配合更新，並重新製作本表。</p> <p>5、主管機關或管理人對耐用基準參考年限如有疑問，專業廠商應出具相關佐證資料，詳予說明。</p> <p>6、專業廠商變更時，接任之專業廠商得重新檢討本表，依實際需求重新制定。</p> <p>7、組件更換頻率及耐用基準參考年限如差異過大，專業廠商應向管理人詳加說明。</p> <p>8、本表所稱之專業廠商於申請竣工檢查時指製造商，專業技術人員指其製造商之專案技師或技術主管，保養階段專業技術人員為保養廠商人員。</p>			



# 臺北市老舊公寓增設電梯問答集

發行人：臺北市政府都市發展局局長 王玉芬

臺北市建築管理工程處處長 虞積學

策 劃：洪德豪

核 稿：梁志遠

主 編：王瑞婷

執行編輯：王瑞婷建築師事務所

文字編撰：王瑞婷、曾鈺琇、黃淑華

美術設計：王瑞婷、鄭名凱

出版年月：中華民國 112 年 5 月 (初版)