

# 臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫(108.05 修正)

## 第一章 總則

- 一、臺北市政府（以下簡稱本府）為減免本市建築物外牆飾面剝落及附掛物墜落等意外事件發生，維護行人及車輛安全，藉由區里通報及民眾陳情，並委託民間專業團體人力協助行政管理事務，建立全市分區巡查機制，主動發現潛在危害，輔導並獎勵社區做好安全防護措施，進而進行整建維護工程，以提升公共安全、增進市容觀瞻。
- 二、本計畫之主管機關為臺北市政府都市發展局(以下簡稱本局)，執行機關為臺北市建築管理工程處(以下簡稱建管處)。
- 三、本計畫共分為「臺北市建築物外牆飾面剝落查處」及「臺北市建築物外牆飾面剝落宣導與獎勵」二部分辦理之。
- 四、本計畫所述之補助所需費用由本府逐年編列預算支應。

## 第二章 臺北市建築物外牆飾面剝落查處

### 五、勘檢委託方式為：

- (一)評選專業廠商：由建管處循政府採購程序，公開評選民間專業技術團體為受託廠商。
- (二)公告勘檢計畫：本府公告分區巡檢計畫，並委託專業團體辦理巡檢作業（含現場紀錄、拍照存證、張貼「當心墜落物」告示、危急案件圍繞警示帶等）。
- (三)個案勘檢紀錄：
  1. 由受託廠商派員（現勘勘檢人員應並配戴識別證）調查並記載建築物坐落地點、外飾材質、剝落位置、樓層別、管理組織名稱、現任主委（或當層當戶屋主）姓名資料、通訊連絡資訊等做成勘檢紀錄表，俾利後續行政作業之流程。
  2. 由建管處委由受託廠商派員專業人員至現場勘查認定建築物外牆剝落程度，依危害內容評定等級，共分為 A、B、C、D、E 等五個等級，經評定為 D、E 級者，則為具有危險之等級，將由建管處進行後續列管及函知限期改善。
- (四)輔導改善修繕：由受託廠商配合勘檢工作主動發送文宣、無償提供社區住

戶專業諮詢（服務專線、電子信箱）、輔導僱工施作緊急防墜設施、輔導建築物辦理整建修繕等。

六、建築物外牆飾面剝落通報機制及巡檢機制：

(一)民眾通報：市政信箱、1999 市民熱線、首長信箱、建管處網頁線上通報等。

(二)主動巡查：

1. 自 103 年度起由里辦公室、里幹事協助巡查通報，俾利有效維護公共安全。
2. 由民間專業技師協助進行勘查鑑定並製作建議修繕方案，由建管處輔導建築物所有權人(使用人)進行修繕。

七、本計畫之案件查處原則，共分為「外牆剝落傷及行人」及「非緊急通報或緊急通報外牆剝落，列為 D 級或 E 級」共二類，詳如下表所示。

項次	類別 查處 作業方式	第一類	第二類
		外牆剝落傷及行人	非緊急通報或緊急通報 外牆剝落，列為 D 級或 E 級
1	拉警示帶並張貼「當心墜落物」告示	●	●
2	發送文宣品輔導改善修復事宜	●	●
3	依建築法處 6 至 30 萬元罰鍰	30 萬	(暫免罰鍰)
4	函文通知所有權人限期改善或施作臨時安全防護措施	限 30 日	限 30 日
5	網站公告列管資訊	●	●
6	發文通知後，除申請展期案件外，3 個月內派員複查	●	●
7	經複查仍未改善，依建築法處 6 至 30 萬元罰鍰。	●	●
8	未改善案件，視個案情形強制施作防護設施或僱工敲除將剝落之外牆飾材	●	●

9	施作臨時防護措施後，函請所有權人限期進行修繕	限 6 個月	限 6 個月
10	除簽署防護措施定期檢查切結書者，逾 6 個月仍未拆除防護網並作實質修繕者，依行政執行法處罰怠金，並得連續處罰	●	●
備註	<p>一、如有正當理由，無法依表列期限施作臨時安全防護設施，或進行外牆修繕者，得檢具事證陳請展延改善期限，每次展期以 3 個月為限。</p> <p>二、表列罰鍰或怠金處分對象，為建築物所有權人。但建築物為公寓大廈並成立管理委員會者，處分對象為主任委員（按「公寓大廈管理條例」第 29 條第 1 項規定，主任委員對外代表管理委員會）。</p> <p>三、有關項次 8 採取即時強制作為，由行政機關逕行施做防護設施或敲除將剝落之外牆飾材係依據行政執行法第 36 條規定，為避免民眾暴露於危險環境中所實施之手段；另本局依建築法第 77 條規定，處建築物所有權人(使用人)新臺幣 6 至 30 萬元罰鍰，不但可達到依法課責所有權人(使用人)未善盡維護建築物構造設備安全責任之目的，同時亦能維護市民大眾安全。</p> <p>四、區里通報或民眾陳情案件，倘其外牆剝落處所並無危及行人安全疑慮者，基於行政指導立場，發送文宣品輔導改善修復事宜。</p>		

## 八、等級定義

- (一)A 級(良好)：外牆面無設置任何附掛物，或外牆乾淨無瑕疵者。
- (二)B 級(尚可)：外牆面無剝落、鼓脹現象、無明顯裂縫、變型、混凝土塊剝落或鋼筋裸露鏽蝕情形；外牆附掛物固定端之膨脹螺栓未斷裂、無嚴重鏽蝕或混凝土開裂等現象，附掛物支架無彎曲、無變形、無斷裂、無嚴重鏽蝕等情形。
- (三)C 級(需注意，建議輔導修復或改善)：外牆面飾有零星剝落、鼓脹現象、有零星明顯裂縫、變型、混凝土塊剝落或鋼筋裸露鏽蝕情形、外牆圍現嚴重滲漏水白華現象、外牆附掛物有 2 處以下固定端之膨脹螺栓斷裂、嚴重鏽蝕或混凝土開裂、附掛物支架 2 處以下彎曲、變形、斷裂、嚴重鏽蝕等情形。
- (四)D 級(有潛在危險，建議限期施作臨時安全防護設施)：外牆面飾有剝落、鼓脹現象 4 處以下且面積合計未超過 5M<sup>2</sup>、外牆面有明顯裂縫、變型、混凝土塊剝落或鋼筋裸露鏽蝕情形 4 處以下未達嚴重程度、外牆開口部已有明顯變形或龜裂現象、外牆附掛物有 3 處以上固定端之膨脹螺栓斷

裂、嚴重鏽蝕或混凝土開裂、附掛物支架 3 處以上彎曲、變形、斷裂、嚴重鏽蝕等情形。

(五)E 級(有明顯剝落情形，應拉警示帶並限期施作臨時安全防護設施)：外牆面飾有剝落、鼓脹現象 5 處以上且面積合計達 5M<sup>2</sup> 以上、外牆面飾剝落已達危及行人或車輛之虞、外牆面有明顯裂縫、變型、混凝土塊剝落或鋼筋裸露鏽蝕情形 5 處以上或達非常嚴重程度、外牆附掛物有變形、脫落、鏽蝕或達隨時傾頹掉落之情形。

#### 九、二級管考機制

(一)列管案件：經判定屬 D、E 等級者，由建管處列管輔導改善或強制施作臨時防護措施。

(二)管控機制：

1. 一級管考：每次強制執行案件分批驗收時，由承辦科室會同政風室，就該案件執行情形加以查驗。
2. 二級管考：年度由建管處承辦科室、政風室會同都市發展局等單位，就前一年度列管案件已改善完成者或已強制施作臨時防護措施等案件，每 50 件抽查 1 件(不足 50 件以 50 件計)，至現場查驗改善情形。

### 第三章 臺北市建築物外牆飾面剝落宣導與獎勵

#### 十、編印「建築物外牆安全管理 Q&A」宣導手冊

(一)本手冊之編印，以每年度所需費用由本府逐年編列預算支應。

(二)發送方式為：

1. 民眾索取：親自至本處使用科服務櫃台索取之。
2. 主動提供：隨限期改善函文發送之。

(三)本手冊內容含有法令規定、專業技術編、獎勵補助等相關外牆安全資訊，提供市民修繕方針及修繕安全應注意事項等內容。

#### 十一、臺北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用之核發：

(一)審查依據：

1. 依「臺北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點」辦理之。
2. 本補助之申請經本局書面審查通過之補助案件，直接撥付至申請人指定帳戶。
3. 受補助所需經費由本府預算支應，受理申請案件並依建管處收件時間排序，若本府經費用罄者即停止受理申請。

(二)補助對象：

1. 屋齡達十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）或建物謄本之民間興建建築物。
2. 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。
3. 未完成管理組織報備者，得以棟為單元，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。
4. 本補助以面臨道路或依法留設供公眾通行之無遮簷人行道之外牆飾面剝落影響公共安全者為限。
5. 申請案為單一所有權人或已重新申請建造執照者，均不予補助。
6. 經本局依臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫強制施作臨時防護措施之建築物不予補助。

(三)補助標準：

1. 本補助以棟為申請單元，同棟外牆飾面剝落之建築物視為一申請案。
2. 補助項目分為「吊車費」及「外牆飾面施作費」兩項費用，採實支實付，每案補助最多以新臺幣 4 萬元為限。
  - (1)吊車費：五層樓以下，補助新台幣 1 萬元為上限；六層樓以上，補助 2 萬元為上限。若無法以吊車施作，得以其他工法為之。
  - (2)外牆飾面施作費：應包含外牆飾面剝落之剔除、水泥砂漿粉刷及防水塗料處理，不包含外牆飾面磁磚材料及其施工。單價以二千元／平方公尺為上限，施作面積未達二點五平方公尺者，補助五千元為上限。
  - (3)綜上兩項目補助總額採實支實付，並以新台幣 4 萬元為上限。

(四)案件申請期限：

1. 本項補助之申請共分為「外牆修繕申請」及「外牆修繕補助費申請」二階段方式辦理之。
2. 第一階段：外牆修繕申請，須於收到函文後一個月內完工，並函送第二階段所需之資料，始得申請補助。
3. 第二階段：外牆修繕補助費申請依要點之規定，申請人最晚須於每年度12月15日前檢附相關資料，始得申請補助。