

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(國土署)

聯絡人：紀芷榆

聯絡電話：02-87712791

電子郵件：jjy@nlma.gov.tw

傳真：87712709

10841

臺北市開封街2段40號3樓

受文者：中華民國綜合營造業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國115年1月28日

發文字號：內授國建管字第1150801131號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

(請至本署附件下載區<https://docdl.nlma.gov.tw/>下載附件，驗證碼：TD5Z7X)

主旨：檢送本部114年12月22日研商監察院糾正外牆磁磚管制會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部114年12月12日內授國建管字第1140816510號開會通知單續辦。

正本：行政院公共工程委員會、勞動部、各直轄市及縣(市)政府、中華民國綜合營造業同業公會全國聯合會、中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會、台灣物業管理學會、中華民國公寓大廈管理服務職業總工會、台灣物業設施管理協會、中華民國全國建築師公會、台灣陶瓷工業同業公會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、本部建築研究所、國土管理署(營建管理組、都市更新建設組、建築工程大隊、北區都市基礎工程分署)

副本：

部長 劉世芳

研商監察院糾正外牆磁磚管制會議紀錄

壹、時間：114年12月22日（星期一）上午9時30分

貳、地點：本部國土管理署6樓601會議室

參、主席：歐主任秘書正興

紀錄：紀芷榆

肆、出席人員（如簽到簿）

伍、會議討論：

案由一、關於外牆飾材納入建築物公共安全檢查申報制度事宜

發言摘要：

一、臺北市政府

- （一）本府自104年啟動1999緊急通報機制，並於109年2月4日訂定「臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法」，針對外牆磁磚剝落案件，結合建築師公會現地勘查，依危險程度分為A至E級管理。屬D、E級者列管，通知所有權人或管理委員會限期改善，並於6個月內完成外牆安全診斷檢查及申報。
- （二）本市外牆剝落案件多集中於屋齡30年以上之老舊大樓。截至114年10月止，以商業區11樓以上且屋齡30年以上建築物為對象，應申報案件913件，申報率約38%，主因包括未成立管理委員會及診斷、修繕經費負擔偏高。
- （三）為強化執行力，外牆剝落致傷者裁罰新臺幣30萬元，未致傷但已剝落者裁罰新臺幣12萬元，並提供每案新臺幣20萬元修繕補助，或透過都市更新拉皮計畫補助約新臺幣500萬至800萬元。

二、中華民國全國建築師公會

- (一) 外牆飾材如納入建築物公共安全檢查申報制度，建議以評估檢查為主，並訂定檢查標準及簽證機制。考量外牆飾材及其工法多元，且剝落原因包含結構體劣化、黏著層或飾材本身損壞等，應予以區分評估。
- (二) 另現行臺北市外牆磁磚相關人員培訓制度，其檢查人力以建築師、結構及土木技師為主，納入公安申報前，仍須評估整體專業量能是否充足。外牆全面檢查亦涉及外加物及違建問題，須明確規範檢查時間點、查核人員培訓、查核標準及簽證作業後，再行推動。

三、台灣物業管理學會

- (一) 建議於依據公寓大廈管理條例第29條之1第2項訂定之公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限中，增列涉安全疑慮之外牆，並強制成立管理委員會，以利進行後續修繕經費籌措及改善。
- (二) 建議建立長期修繕計畫及公共基金提撥，以累積修繕經費。

四、中華民國公寓大廈管理維護商業同業公會全國聯合會

- (一) 依據公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第3條及第10條，管理負責人負責共用及約定共用部分之清潔、維護與修繕，但實務上外牆常被視為專有部分，導致管理委員會介入修繕時產生爭議，甚至住戶互相推諉，影響公共安全處理時效。
- (二) 為解決權責不明問題，建議於公寓大廈規約範本明確將外牆安全之定期檢核、診斷、申報及必要修繕列為管理委員會或管理負責人法定職務，刪除由個別住戶自行管理的選項，以避免專有部分

認定爭議。

- (三) 另依本條例第4條及第10條，涉及共用部分修繕費用得由區分所有權人會議或規約約定，但實務常因經費不足或決議不修而造成安全破口。建議增訂涉及建築物公共安全或外牆剝落危險者，其修繕與維護責任不得免除之規定，以強化管理委員會及管理負責人責任。
- (四) 建議結合本條例第29條之1「公寓大廈有危險之虞之認定要件」規定，將老舊公寓外牆剝落納入公共安全申報與分級列管，並擴大到6至8樓、未納入消防列管建築，作為主管機關依法介入、限期改善及要求設立管理組織之法源依據。

五、台灣陶瓷工業同業公會

建議針對30年以上的外牆飾材，應建立檢查申報制度，其檢查先後順序以屋齡50年以上、40年以上、30年以上辦理；整修方式分為全面整修及局部整修，全面整修為外牆更新建物重新拉皮、局部整修為針對有脫落之虞的地方先整修或補強，如為現代的黏著劑，補強沒有問題；另就修繕經費部分，其如何補助或責由建築物所有權人自行辦理，亦為考量重點。

決議：

- 一、依據建築法第77條第5項訂定之建築物公共安全檢查簽證及申報辦法(下稱本辦法)係依建築技術規則(以下簡稱本規則)明定防火避難設施及設備安全檢查項目與檢查標準，惟本規則並未強制要求建築物應使用外牆飾材，因此，有關外牆飾材於納入建築物公共安全檢查申報之檢討項目與檢討標準，尚無明確法規得予依循。
- 二、另按地方制度法第18條及第19條，建築管理屬地方政府權責，各地方政府得依轄區特性自行推動外牆公共安全檢查申報事宜，臺北市政府已率先建立，惟部分

縣市受限於人力及建築型態差異，執行上仍有困難。

三、建築物外牆安全涉及政府巡查責任與建築物所有權人是否負有定期檢查義務，鑒於監察院糾正文建議由本部建立統一機制，本部將持續邀集相關機關團體研議建築物公共安全檢查申報制度納入外牆安全檢查項目與相關法規之銜接配套，以凝聚共識並進行整體評估。

案由二、關於外牆飾材相關巡查、列管及通報之管理機制 落實情形事宜

發言摘要：

一、外牆磁磚剝落案件處理方式地方政府實務分享

(一) 臺北市政府

1. 有關外牆磁磚剝落案件解列條件，須待外牆修繕完成後方予解列。就磁磚剝落後設置防護網部分，短期修復完成後應立即拆除，避免因長期懸掛而未進行修繕的情況；如防護網掛設過久，將視為違章建築以相關規定處理。
2. 針對外牆修繕提供相關補助，申請主體可為管理委員會或個人，補助金額原則為20萬元。本府更新處亦提供外牆拉皮相關補助，金額約500萬至800萬元。

(二) 新北市政府

1. 有關外牆磁磚剝落案件，自108年起列管案件約1600件，30年以上建築物佔76%，其中位於住宅區之部分佔81%。依114年公寓大廈管理組織報備及相關業務督導考核結果，共處理357件外牆剝落案件，其中356件經社區提供改善照片佐證後，確認完成改善並予以解列。
2. 如有外牆磁磚剝落案件，立即派員現場勘查，如屬嚴重案件且無法立即處理，則由拆除大隊

作初步排除，並發文該社區限期改善。

3. 另本府亦於115年提供相關補助，最高為新臺幣20萬元。
4. 磁磚剝落後設置防護網部分，屬短期行人安全措施，後續仍回歸該社區研議長期改善方式；相較臺北市政府之作法，目前未強制防護網設置後即須啟動修繕，惟如再發生剝落致人受傷，將依相關規定裁處。

(三) 桃園市政府

依據1999通報案件進行列管，外牆磁磚剝落案件將通知管理委員會或所有權人限期改善；如逾三次仍未改善，則依建築法第91條裁處新臺幣6萬元。本府亦提供相關修繕補助。

(四) 臺南市政府

本府將於115年1月1日推行外牆安全巡查通報計畫，另針對被列管之公寓大廈優先補助其共用部分維護修繕經費。

(五) 臺中市政府

於104年業訂定「建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」，外牆飾面剝落案件經通報後，將即時通知該場所依其危險等級設置相對應之臨時性防護措施，並要求提出改善計畫，明確載明應修繕項目及所需經費；如該場所未於期限內完成改善，則依相關法令予以裁罰。另本府亦訂有外牆飾面相關手冊供民眾參閱，並提供相關修繕補助。

(六) 高雄市政府

有關外牆剝落案件均予以造冊列管，巡查作業委外辦理，進行現地巡查並以照片紀錄，其資料由本府建置資料庫統一彙整，並於發文通知民眾改善時提供QR Code，供民眾查詢應改善項目。實質進行磁磚

修復才會認定為完成修繕，僅設置臨時防護措施則不視為修繕完成，惟受限人力，後續不會作追蹤。另修繕補助標準為每平方公尺約新臺幣3,500元，補助上限為20萬元。

(七) 基隆市政府

透過1999、首長信箱或區公所，以外牆通報單通知本府，每年處理量約20至30件。

(八) 新竹市政府

透過1999通報及現勘確認是否予以造冊列管。

(九) 嘉義市政府

定期通知管理委員會進行自主檢查，將外牆問題案件列管並定期巡查。對於1999通報案件，亦納入列管並定期追蹤，督促管理委員會改善；逾期未改善者，依規定處以罰款。

(十) 金門縣政府

本府已於109年訂定巡查列管及通報作業要點，針對1999通報案件，亦委託相關專業公會辦理巡查作業。考量本縣高樓建築數量較少，爰以7樓以上且屋齡15年以上之建築物列為巡查對象，目前每年主動巡查案件約150件。

二、台灣陶瓷工業同業公會

我國屋齡30年以上老屋已達約500萬戶，外牆剝落案件中有93%亦屬此類建築。針對30年以上老屋，應由巡查提升為全面檢查，並分期整修，優先改善具公共安全疑慮之牆面；若訂定明確辦法並參考消防檢查機制，應可迅速落實。

三、中華民國全國建築師公會

有關外牆巡查機制，鑑於多數地方縣市政府人力不足，建議得委託相關專業技術團體辦理。

四、本部國土管理署都市更新建設組

- (一)自100年起，中央即透過都市更新基金，陸續推動外牆修繕補助計畫，截至目前，全國已累計約155件外牆修繕補助案件，均係依現行都市更新整建維護機制辦理。
- (二)補助金額依社區規模不同，約自新臺幣800萬元至3,000萬元不等，相關外牆整修案件均已有實際執行成果。惟現行補助對象多以已成立管理委員會或都市更新會等具組織之公寓大廈為主。
- (三)為擴大政策效益，目前亦同步推動「老宅延壽」相關政策，將屋齡30年以上、樓層為4至6層之老舊公寓納入修繕補助範圍，並將外牆修繕納為補助項目之一。原則上，每棟補助金額最高約為新臺幣400萬元，期能鼓勵老舊公寓針對外牆磁磚剝落等安全疑慮進行修繕，並一併改善防水、隔熱等機能，以提升建築物整體使用效能。
- (四)另配合都市更新相關條例之推動，因應危險老舊建築物加速重建條例(下稱危老條例)屆期，亦已將上述修繕機制納入危老條例草案，未來可循此制度架構，持續提供建築物外牆修繕之相關輔助機制。

五、本部國土管理署建築管理組

為落實公共安全維護，針對基隆市、嘉義縣、澎湖縣等已屆期或尚未訂定相關巡查、列管及通報機制之縣市請務必加速訂定，後續在督導考核中會進行列管、追蹤，各縣市所轄範圍內具公安疑慮之外牆「造冊列管」是所有管理基礎，請務必重視。

決議： 考量落實外牆巡查、列管及通報等管理機制系現行較有效的機制，故為強化該機制，後續將以調整「公寓大廈管理組織報備及相關業務督導考核計畫」中「強化外牆磁磚安全管理機制及查處」項目的配分方式，引導各縣市政府全面建立巡查改善機制（包含巡查、造冊列管及通報流程），以落實巡查及改善建築物外牆剝落現況。

案由三、關於研修相關建築法規，於規劃設計階段可否限定外牆之材料與工法，並於建造施工階段間立外牆飾材相關證照制度，及於使用階段規劃後續維修計畫等相關事宜。

發言摘要：

一、 台灣陶瓷工業同業公會

(一)本會鄭重聲明，絕不可禁止使用特定外牆飾材，理由如下：

1. 材料均有使用極限，如因30年前外牆使用磁磚脫落，而明令禁止，實屬因噎廢食。至磁磚為優良建材，其細小、平整、美觀，乃建物的衣服，乾淨、無毒、衛生，乃最健康的耐久建材，隔熱節能、防火、耐酸鹼，乃適合海島型氣候安全之建材。又其均經CNS國家認證，受國際認同，且經濟部對外牆磁磚已訂有「安全規範」，磁磚底全面性具備「倒勾」設計，黏著力非常高，不易脫落。
2. 外牆磁磚脫落原為過去以水泥為黏著劑，其壽命約在30年，有的可達60年，甚至視其於建物的位置而異，可達60年以上。如今幾乎採用無機黏劑，其壽命更長、更牢固，恐怕其他建材之壽命都不如磁磚長。

(二)建議相關規定應著重於施工工法達到一定品質標準，而非限制特定外牆飾材。為此，臺灣陶瓷公會已邀集專家學者及實務施作者編制「磁磚工程施工指南」，如依該指南施作，可確保施工品質與結構安全，其標準相當於日本相關規範，並可大幅延長使用年限，使外牆磁磚壽命與建築物本體壽命相當。另現行磁磚施工技術已發展成熟，包含乾掛工法等作法，可有效提升安全性，達到與建築同壽之長期效益。

(三)建立外牆相關證照制度

建議外牆磁磚施作比照現行專業管理制度，例如消防設備施作須由消防設備士監管、水電設備施作須由具水電施工執照者監管，建立磁磚施工負責人（工頭）制度，並規定其須具備泥水（面材鋪貼項）丙級以上之技術認證，負責確保工程依施作規範及品質標準辦理。

(四)有關後續維修計畫事宜

1. 外牆磁磚，如選用符合經濟部標準檢驗局認證之安全標章的國產磁磚，採用合格的有機黏著劑，按標準施作程序認證的施作者監作。
2. 外牆飾材不只有磁磚，規劃後續維修計畫事宜，允有需要。

二、台灣物業管理學會

建議訂定外牆管理、維護及修繕指引，作為公寓大廈規約範本之附件，供民眾參考，另將相關管理與修繕事項納入公寓大廈報備事項。

三、中華民國全國建築師公會

如規定外牆材料種類，恐影響建築設計之彈性，爰應著重於施工管理、使用安全性及材料耐久年限之控管，並建立完善之管理維護機制。另外牆飾材之施作或施工管理，應由具備相關專業證照之人員負責，以確保施工品質與安全。

四、勞動部

勞動部辦理泥水職業技術技能檢定為配合國土管理署產業人才之能力鑑定而推動，如評估應將該技術士納入從業法規，本署無意見。勞動部另有公告訂定技術士技能檢定新職類開發或職類調整評估諮詢作業要點，如貴署對磁磚施工相關產業有新職類開發或職類調整之需求，建請提送相關資料，以利本署辦理後續事宜。

五、本部國土管理署營建管理組

(一) 依營造業法(下稱本法)對於「技術士」之規定，係訂於該法第3條、第29條及第33條，其係對於營造業「技術士」之定義、法定工作及為提升專業工程特定施工項目之品質所為之規範。另該法第8條：「專業營造業登記之專業工程項目如下：一、鋼構工程。二、擋土支撐及土方工程。三、基礎工程。四、施工塔架吊裝及模板工程。五、預拌混凝土工程。六、營建鑽探工程。七、地下管線工程。八、帷幕牆工程。九、庭園、景觀工程。十、環境保護工程。十一、防水工程。十二、其他經中央主管機關會同主管機關增訂或變更，並公告之項目。」

(二) 次依本法第33條第1項：「營造業承攬之工程，其專業工程特定施工項目，應置一定種類、比率或人數之技術士。」本部業以93年6月29日台內

營字第0930084195號令會銜勞動部(前行政院勞工委員會)訂定「營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表」，其中就該工程特定施工項目施工期間，應於工地設置之各該職類技術士已有規定。賡續嗣經本部會銜勞動部(前行政院勞工委員會)於99年5月25日勞中一字第0930100279號、勞中一字第0990100061號令，並以99年5月25日台內營中字第09808123803號令發布修正，各專業工程特定施工項目施工期間，應於工地設置之各該職類技術士已有明文規定。

- (三) 至營造業技術士證取得之依據，係依勞動部主管之「職業訓練法」第33條規定辦理，即技能檢定合格者稱「技術士」，由中央主管機關(勞動部)統一發給「技術士證」；另技術士證發證、管理及對推動技術士證照制度獎勵等事項，則由勞動部另以辦法定之，查勞動部訂有「技術士技能檢定及發證辦法」，負責技術士證與證書之核發及管理。有關勞動部訂定「泥水技術士」技能檢定規範，其工作範圍指能從事建築構造物及其附屬相關設之各種紅磚、清水磚、空心磚等砌築作業以及進行各種規定水泥砂漿粉刷飾面暨陶瓷面材及一般石材之鋪貼工作。
- (四) 另依上開規定，建築物外牆工程非屬本法專業營造業承攬專業工程範疇，外牆施工品質之提升，建議應依業主或主管機關明訂相關規範辦理。泥水技術士之配置應以市場需求為依歸，另查近年技職中心泥水技術士證照核發數呈下降趨勢，建議勞動部針對原因提供說明，以作為該技術士工作範圍再行評估之依據。

六、本部國土管理署建築管理組

考量建築物的管理維護在建築物的生命週期中佔了極大的部分，而建築物外牆面磁磚之維護狀況更涉及公共安全，為適當律定或建議公寓大廈管理委員會備妥費用完成管理維護工作，刻正協請內政部建築研究所於115年就「公寓大廈公共設施、設備長期修繕計畫規劃」進行研究，以提供各公寓大廈在維護公共設施、設備時參考。

結論：

- 一、考量建築材料日新月異，為尊重設計專業，建築物外牆磁磚應以加強施工品質管理為要，不宜逕予限制特定建材使用。
- 二、因建築物長期修繕議題涉及現有制度、實務面……等各層面課題待釐清確認，後續將俟內政部建築研究所獲致具體研究成果時，再邀集相關機關團體就建築物長期修繕計畫相關機制進行討論，以凝聚共識。
- 三、有關外牆濕式(磁磚)施工部分，依建築技術規則總則編第4條第1項規定：「建築物應用之各種材料及設備規格，除中華民國國家標準有規定者從其規定外，應依本規則規定。」應符合CNS16111試驗報告、CNS9737陶瓷面磚規定。台灣陶瓷工業同業公會已出版「磁磚工程施工指南」，本部國土管理署114年4月2日國署建管字第1141054483號函已請地方政府及公會參照辦理。
- 四、現行技術士技能檢定職類中「泥水（面材鋪貼項）」及「泥水（綜合項）」已具備磁磚鋪貼技能，對於營造業所施作之外牆工程，其技職中心所核發之技術士是否足夠，請本部國土管理署(營建管理組)會後再與勞動部研議評估。
- 五、本部已於「強化建築物施工管理作業原則」要求申請使用執照應檢附「建築物立面飾材現地拉拔試驗報告以及經濟部檢驗合格之證明文件」請本部國土管理署(建築管理組)列入年度施工管理業務督導考核項目

，督促地方政府納入自治法規。

陸、散會（中午12時整）