

審議事項

提案單位：法令事務第二科

承辦人：蔡銘聰 分機：2406

案由：為本府都市發展局（以下簡稱都發局）函請訂定「臺北市建築物外牆安全診斷檢查申報辦法」（以下簡稱本辦法）案，業經審查完竣，謹提請審議。

說明：

一、都發局一〇八年十二月三日北市都建字第一〇八三二四七五六二號函略以：

（一）為避免建築物外牆結構因經年遭風雨氣候侵蝕，減損外牆飾面黏著強度導致鬆脫，本府一〇八年二月二十二日修正公布「臺北市建築管理自治條例」第三十一條之一規定，明定本市領得使用執照達一定年限或外牆飾面具風險之建築物，其所有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人應定期委託專業診斷檢查機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報，以保障民眾生命財產安全，並授權本市主管建築機關就應診斷檢查之建築物、診斷檢查及申報期限、程序及方法等事項另訂規範，爰依其授權擬具本辦法草案。

（二）本辦法共計十條，其重點說明如下：

1. 第一條明定本辦法之授權依據。
2. 第二條明定本辦法之主管機關。
3. 第三條明定本辦法之用詞定義。
4. 第四條明定本辦法應辦理外牆安全診斷檢查之建築物及申報頻率。
5. 第五條明定本辦法之申報期間。
6. 第六條明定本辦法建築物之診斷檢查結果及應辦事項。

7. 第七條明定主管機關之查核程序及處理方式。
8. 第八條明定專業診斷檢查機構或人員辦理建築物外牆診斷檢查有不實情事之處理。
9. 第九條明定本辦法所需之書表格式由主管機關另定之。
10. 第十條明定本辦法施行日期。

二、本辦法經核與臺北市法規標準自治條例第二條第三項及第四項規定尚無不合，本科除修正名稱，並就第三條第二款至第四款、第四條、第六條第一項、第七條及第八條規定，分別按建管處之說明酌予調整文字；第六條第二項，明定建築物外牆安全檢斷檢查之結果及改善完成之事項，應由專業診斷檢查機構或專業診斷人員簽證負責，其餘條文及說明欄酌作文字修正外，擬予同意。

三、檢附都發局訂定本辦法草案與本科修正條文對照表一份。

擬辦：提請審議通過後，送請市政會議審議。

決議：

都發局訂定「臺北市建築物外牆安全診斷檢查申報辦法」草案與法務局法令事務第二科

修正條文對照表

法務局法令事務第二科 修正條文	都發局訂定條文	都發局訂定說明	法務局法令事務第二科 修正說明
名稱：臺北市建築物外牆安全 診斷檢查及申報辦法	名稱：臺北市建築物外牆安全 診斷檢查申報辦法	<u>明定法規名稱。</u>	條文及說明欄酌作文字修正。
第一條 本辦法依臺 北市建築管理自 治條例（以下簡 稱本自治條例） 第三十一條之一 第五項規定訂定 之。	第一條 本辦法依臺 北市建築管理自 治條例（以下簡 稱本自治條例） 第三十一條之一 第五項規定訂定 之。	一、明定本辦法之授權依 <u>據。</u> 二、 <u>為加強本市建築物外 牆安全管理機制，依 按臺北市建築管理自 治條例第三十一條之 一第一項及第五項規 定：「領得使用執照達 一定年限或外牆飾面 具風險之建築物，其 所有權人、公寓大廈 管理委員會或管理負 責人應定期委託專業 診斷檢查機構或人員 辦理建築物外牆安全</u>	說明欄酌作文字修正。

		<p><u>診斷檢查及申報。……」、「第一項應診斷檢查之建築物、診斷檢查及申報之期限、程序、方法、專業診斷檢查機構及人員之資格等事項，由主管建築機關定之。」</u>，訂定建築物外牆安全診斷檢查申報期限、程序、方法、專業診斷檢查機構及人員執行建築物外牆安全診斷檢查須經主管機關認可及相關事項，以利辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報。<u>爰依上開規定，訂定本辦法。</u></p>	
<p>第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發</p>	<p>第二條 本辦法之主管機關為臺北市政府都市發展局（以下簡稱都發</p>	<p>明定本辦法之主管機關。</p>	<p>未修正。</p>

局)。	局)。		
<p>第三條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>一、申報人：指本自治條例第三十一條之一第一項規定之建築物所有人、公寓大廈管理委員會或管理負責人。</p> <p>二、專業診斷檢查機構：指置有專業診斷人員二人以上及專業檢查人員三人以上，經都發局認</p>	<p>第三條 本辦法用詞定義如下：</p> <p>一、申報人：指本自治條例第三十一條之一第一項規定應定期委託專業診斷檢查機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報之建築物所有人、公寓大廈管理委員會或管理負責人。</p> <p>二、專業診斷檢查機構：指</p>	<p>一、明定本辦法申報人、專業診斷檢查機構、專業診斷人員及專業檢查人員及建築物外牆安全診斷檢查之用詞定義。</p> <p>二、專業診斷檢查機構，如臺北市建築師公會、社團人法台灣房屋整建產業協會、台灣建築物公會共安全協會……等。</p> <p>三、依本自治條例第三十一條之一第五項規定：「第一項應診斷檢查之建築物、診斷檢查及申報之期限、程序、方法</p>	<p>一、本條第一款至第四款之訂定理由尚有欠缺或不夠明確者，且第二款所定專業診斷檢查機構，其組織態樣仍未明確說明；又第四款之專業檢查人員是否為本自治條例第三十一條之一所稱之「專業診斷檢查人員」，亦不甚明確，且何以須限於專業診斷檢查機構或專業診斷人員指派？而非依本自治條例第三十一條之一第一項規定由申報人委託？另「專業診斷檢查機構及人員</p>

可，得受託辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報之技術團體。

三、專業診斷人員：指完成培訓講習訓練達一定時數，經都發局認可，得受託辦理建築物外牆安全診斷及申報業務之開業建築師、執業土木技師或執業結構技師。

四、專業檢查人員：指完成培訓講習訓

本自治條例第三十一條之一第一項規定，備置專業診斷人員二人以上及檢查人員三人以上，經都發局認可，得受託辦理建築物外牆安全診斷檢查。

三、專業診斷人員：指本自治條例第三十一條之一第一項規定，經都發局認可，得受託辦理建築物外牆安全診斷業務

、專業診斷檢查機構及人員之資格等事項，由主管建築機關定之。」有關專業診斷檢查機構、專業診斷人員及專業檢查人員之資格、認可程序及要件，屬於執行法律性之細節性、技術性次要事項，另以行政規則訂定。專業檢查人員，執行專業診斷檢查業務，使始得辦理外牆安全檢查業務。

之資格」，似非屬執行法律之細節性、技術性次要事項，其另以行政規則定之之理由為何？經洽建管處表示：

(一)第一款，申報人係指本自治條例第三十一條之一第一項規定，應定期委託專業診斷檢查機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報之建築物所屬有權人、公寓大廈管理委員會或管理負責人，爰予明定。

(二)第二款，專業診斷檢查機構係指如臺北市建築師公會、台灣建築物公共安全協會等專業技術

練達一定時數，符合下列情形之一，經都發局認可，得受託辦理建築物外牆安全檢查業務之人員：

(一)領有營造工程管理、泥水、營建防水或建築塗裝職類之丙級以上技術士證者。

(二)從事營建工程業、建築工程業、土木工程業、建物完工裝修工程業或其他都發局

之人員。
四、專業檢查人員：經都發局認可，並經專業診斷檢查機構、專業診斷人員指派辦理建築物外牆安全檢查業務之人員。

團體，並符合置有一定人數之專業診斷人員，經都發局認可等要件，得受託辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報之組織，爰參照建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第二條第一款規定：「本辦法用詞，定義如下：一、專業機構：……，得受託辦理建築物公共安全檢查業務之技術團體。」之用語，明定之。

(三)第三款，考量建築物外牆安全診斷所需專業，並參考建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第

認可之行業，並具有四年以上土木或建築工程經驗者。
前項第三款及第四款所稱一定時數，由都發局公告之。

二條、第九條開業建築師及執業技師之體例，明定專業診斷人員指經都發局認可，且完成都發局辦理培訓講習訓練達一定時數，得受託辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報之開業建築師、執業土木技師或執業結構技師。

(四) 第四款，考量建築物外牆安全檢查所需專業，明定專業檢查人員指領有營造工程管理、泥水、營建防水或建築塗裝職類之丙級以上技術士證者；或從事營建工程業、建築工程業、土木工程業、建物完工

裝修工程業或其他都發局認可之行業，具有四年以上土木或建築工程經驗之一者，且完成都發局辦理之培訓講習訓練達一定時數，經都發局認可，得受託辦理建築物外牆安全檢查業務之人員，爰予明定。又專業檢查人員並非由專業診斷檢查機構或專業診斷人員指派，為求明確，原條文「並經專業診斷檢查機構、專業診斷人員指派」等文字，建請刪除。

(五)上述(二)至(四)款之說明，已針對專業診斷檢查機構、

			<p>專業診斷人員及專業檢查人員之資格予以明定。又「一定時數」將視不同資格人員及辦理情形作適當調整，爰由新增第二項，另由都發局公告之。</p> <p>二、爰依前述建管處之說明，修正第二款至第四款，說明欄並酌作文字修正。</p>
<p>第四條 下列建築物應由申報人委託專業診斷檢查機構、專業診斷人員或專業檢查人員辦理建築物外牆安全診斷檢查，並檢附申報書表及相關文件，依下列期限向都發局申報：</p>	<p>第四條 下列建築物應由申報人定期委託專業診斷檢查機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查，並向都發局申報：</p> <p>一、地面十一層以上之建築物。</p> <p>二、經都發局評</p>	<p>明定應辦理外牆申報之建築物為下列二種類型：</p> <p>一、依建築法第七十七條及建築物公共安全檢查簽證及申報辦法，並參照本府一零二年一月二十三日府都建字第一零一六四四三三五零零號公告：「本市</p>	<p>一、依本自治條例第三十一條之一第一項規定：「領得使用執照達一定年限或外牆飾面具風險之建築物」，屬應辦理診斷檢查及申報之建築物。則關於本條第一項第一款，經電詢建管處表示，「地面十一層以上且核發使用執照滿十</p>

<p>一、<u>地面十一層以上之建築物，自核發使用執照之日起算滿十五年，該年度應申報一次，其後每六年，申報一次；自核發使用執照之日起算滿三十年，該年度應申報一次，其後每三年，申報一次。</u></p> <p>二、<u>經都發局評定外牆具有潛在危險疑慮之建築物，自評定通知送達之</u></p>	<p><u>定外牆具有潛在危險疑慮之建築物。</u></p> <p><u>前項第一款，至領得使用執照滿三十年起，每三年申報一次；至領得使用執照滿十五年，起未達三十年，每六年申報一次。</u></p> <p><u>前項第二款，經通知日起六個月內申報一次。</u></p>	<p>十一層樓以上集合住宅自一零三年一月一日起應辦理建築物公共安全檢查簽證及申報」<u>明定地面十一層以上之建築物，因高層建築物外牆飾材剝落較難發現且造成影響較嚴重，故申報人應辦理建築物外牆安全診斷檢查申報。</u></p> <p>二、<u>經評定之建築物：依本自治條例第三十一條之一第一項規定，外牆飾面具風險之建築物，經通報反映已有飾材剝落之情事，依「臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」都發局係委由</u></p>	<p>五年之建築物」，始屬第一款之建築物。考量文字精簡，爰合併都發局訂定條文第一項及第二項規定。</p> <p>二、<u>有關都發局訂定條文第一項第一款所定應辦理外牆安全診斷檢查申報之建築物其具體申報頻率係如何認定？經洽建管處表示：</u></p> <p>(一)<u>地面十一層以上之建築物，係自核發使用執照日(即使用執照所載發照日期)起滿十五年，該年度應申報一次，其後每六年，申報一次。例如，本辦法發布施行後，有地面十一層以上之建築物，自核發使</u></p>
--	--	--	---

日起六個月內申報一次；符合前款規定者，並應依前款規定辦理。

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，而評定為應申報之建築物。

三、依參照內政部一零八年五月二日台內地字第一零八零二六二一八三號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，臺、應記載事項第十七點規定：「……結構部分負責保固十五年……。」爰明定領得使用執照達十五年以上者，

用執照起算滿十六年，因滿十五年時，本辦法尚未生效，故該次無庸申報，該建築物應於滿十五年後第六年，即第二十一年開始，負有申報義務。
(二)地面十一層以上之建築物，自核發使用執照起滿三十年，該年度應申報一次，其後每三年，申報一次。承前例，該建築物於滿十五年後第六年(第二十二年)及接續之第六年(第二十七年)已申報二次，惟於滿三十年時，應申報一次(第三次申報)，其後每三年，申報一次。

		<p>申報人應辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報。</p> <p>四、明定應辦理建築物外牆安全診斷檢查申報之各類型建築物之申報年限。</p>	<p>三、又依第一項第二款規定應申報之案件，亦符合第一項第一款規定者，仍應依第一項第一款規定辦理申報。</p> <p>四、爰按上述建管處意見，修正條文文字。</p>
<p>第五條 <u>前條第一款</u>規定之申報期間為應申報年度之一月一日起至十二月三十一日止。</p>	<p>第五條 申報期間為<u>每年</u>一月一日起至十二月三十一日止。</p>	<p>明定申報期限為會計年度。</p>	<p>條文酌作文字修正。</p>
<p>第六條 專業診斷檢查機構或專業診斷人員辦理建築物外牆安全診斷前，應由專業檢查人員進行檢查，並製作檢查報告書，<u>作為專</u></p>	<p>第六條 專業診斷檢查機構或專業診斷人員辦理建築物外牆安全診斷檢查，應指派專業檢查人員進行檢查，並檢附檢查報告書，<u>提供</u></p>	<p>一、申報人定期委託專業診斷檢查機構或專業診斷人員辦理建築物外牆安全診斷檢查後，專業診斷檢查機構或專業診斷人員應指派專業診斷人員辦理建築物</p>	<p>一、本條第一項及第二項之訂定理由未具實質理由，且第一項所定書表已明定。由都發局另定之。又專業診斷檢查機構是否亦應以檢查報告書作為判定之</p>

業診斷檢查機構或專業診斷人員判定之依據。

建築物外牆安全診斷檢查結果，分為免改善與有危害公共安全之虞，並由專業診斷檢查機構或專業診斷人員簽證負責。

給專業診斷人員據以判定，作為提列診斷紀錄表、損壞狀況紀錄表及改善計畫書依據。

建築物外牆安全診斷檢查結果，分為免改善與有危害公共安全之虞應改善。

外牆檢查，並提供檢查報告書予專業診斷人員判定及作為後續診斷依據。
二、明定建築物外牆安全診斷檢查結果之分類。

依據？建築物外牆安全診斷檢查之認定結果需否經專業診斷檢查機構或專業診斷人員簽證負責？都發局對於申報人申報之查核係形式審查或實質審查等？仍不明確。經洽建管處表示：(一)第一項，係明定專業診斷檢查機構或專業診斷人員辦理建築物外牆安全診斷前，應由專業檢查人員進行檢查，並製成檢查報告書；專業診斷檢查機構或專業診斷人員判定之結果，應以檢查報告書為依據。關於「指派」專業檢查人員部分之

文字，因專業檢查人員並非由專業診斷檢查機構或專業診斷人員指派，建請刪除。另診斷紀錄表、損壞狀況紀錄表及改善計畫書，已於訂定條文第九條明定另行定之，條文內相關文字建請刪除。

(二)第二項，建築物外牆安全診斷檢查結果，應由專業診斷檢查機構或專業診斷人員簽證負責，都發局對於申報之查核僅作形式審查。

二、爰依前述建管處之說明，修正第一項及第二項。

<p>第七條 都發局應於<u>受理申報後</u>，依下列規定辦理：</p> <p>一、<u>建築物外牆安全診斷檢查結果屬免改善者</u>，予以備查。</p> <p>二、<u>建築物外牆安全診斷檢查結果屬有危害公共安全之虞者</u>，應通知申報人限期改善或進行安全防護措施。<u>申報案件文件不全者</u>，都發局應通知申報人補正，申報人應於通知送達之日起三十日內補</p>	<p>第七條 都發局自收到申報人檢附申報書表之日起，應於十五日內查核，並依下列規定辦理：</p> <p>一、<u>申報屬免改善者</u>，予以備查。</p> <p>二、<u>申報屬有危害公共安全之虞應改善者</u>，應依本自治條例第三十一條之一第三項規定通知公寓大廈管理委員會、管理負責人、建築物所有權人或使用人限期改善。</p>	<p>為利辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報，<u>明定都發局收到申報人之申報書表</u>，<u>明定之應辦事項</u>：</p> <p>一、第一款都發局依申報人提具之專業診斷機構及或專業診斷人員簽署之診斷紀錄表，屬免改善者，予以備查。</p> <p>二、第二款都發局依申報人提具之專業診斷機構及或專業診斷人員簽署診斷紀錄表、損壞狀況紀錄表及改善計畫書，屬有危害公共安全之虞應改善者，按依本自治條例第三十一條之一第三項規定，應通知公寓大廈管理委員會、管理負責人、建築物所</p>	<p>一、都發局訂定條文第一項本文有關申報之「查核」內容，與第一項第一款及第二款之「備查」係指未涉形式或實質審查者似有未符。且第一項第二款「申報人應於都發局限期內改善完成，並提具專業診斷人員簽署之改善完成確認報告書送請都發局備查」是否屬於本自治條例第三十一條之一第五項規定之授權範圍，似有疑義。又第三款申報案件「應予補正」之情形為何？另「再次申報」是否指原申報案件已完結而需再次申報？說明欄並未充分說明，應予補充。又第</p>
--	---	---	---

正。屆期未補正或補正不全者，視為未申報。

申報人應於都發局限期內改善完成，並提具專業診斷人員簽署之改善完成確認報告書送請都發局備查。

三、前項申報案件應予補正者，都發局應將補正事項一次通知，申報人於通知送達之日起三十日內改正，並再次申報。

未依前項第二款規定改善完

有權人或使用人限期改善，完成申報並提具改善完成確認報告書送都發局備查。申報人屆期未修繕完竣或未提具改善完成確認報告書送請都發局備查，得依臺北市建築管理本自治條例第三十一條之一第三項規定，對公寓大廈管理委員會、管理負責人、所有權人或使用人處新臺幣(以下同)六萬元以上十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得按次處罰。

三、第三款都發局查核申報書表有缺失者，明定應辦事項應將補正事項一次通知申報

二項「申報人未依第一項第二款規定改善完成或提具改善完成確認報告書送請都發局備查者」，亦有前述是否屬於本自治條例第三十一條之一第五項規定授權範圍之疑義；且「未依第一項第三款規定期限內再行申報或再行申報仍不合規定者」，因第五條明定申報期間為應申報年度之一月一日起至十二月三十一日，此是否符合本自治條例第三十一條之一第一項及第二項規定？似有疑義。經洽建管處表示：

(一)都發局係依建築物

成或提具改善完成確認報告書送請都發局備查者，或未依第三款規定期限內再行申報或再行申報仍不合規定者，都發局得依本自治條例第三十一條之一第二項及第三項規定處理。

人，申報人應通知送達之日起三十日內改正。申報人未於期限內再行申報或再行申報仍不合規定，得依臺北市建築管理本自治條例第三十一條之第一第二項規定，處公寓大廈管理委員會、管理負責人或建築物所有權人新臺幣一萬元以上伍萬元以下罰鍰，並限期補辦手續，屆期未補辦者，得按次處罰。

外牆安全診斷檢查結果為免改善者，即予備查，並未進行審查，為免爭議，建請刪除「查核」之文字。

(二)經重新檢視第一項第二款「申報人應於都發局限期內改善完成，並提具專業診斷人員簽署之改善完成確認報告書送請都發局備查」，並非屬於本自治條例第三十一條之一第五項規定之申報程序或方法等授權之範圍，爰建請刪除第一項第二款及第二項之相關文字。

(三)申報案件「應予補正」者，指申報文件有缺漏或欄位漏填等情

形，不限於第一款或第二款，均應通知申報人補正，申報人應於通知送達之日起三十日內補正，屆期不補正或補正不全者，視為未申報。復因本辦法草案第五條之申報期間為應申報年度一月一日至十二月三十一日，倘申報人申報手續未完成，且逾申報期限時，始違反本自治條例第三十一條之一第一項規定，原條文文字與前述規定不符，爰建請刪除相關文字。

二、爰依上述建管處意見，修正條文及說明欄酌作文字修正。另第一項本文有關「十

			<p>五日」之規定，經洽建管處表示，係參考建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第十三條規定之體例，並無違反之效果，為免爭議，建請刪除。爰據該處意見修正第一項本文；及依本自治條例第三十一條之一第三項用語，修正第一項第二款文字。</p>
<p>第八條 專業診斷檢查機構、專業診斷人員或專業檢查人員受託辦理建築物外牆安全診斷檢查或申報有不實情事，都發局得廢止其認可，且自廢止認可之日起<u>三年內</u>，不得再為認</p>	<p>第八條 專業診斷檢查機構、專業診斷人員或專業檢查人員，<u>辦理</u>建築物外牆安全診斷檢查有不實情事，都發局得廢止其認可，且自廢止認可之日起，<u>三年內</u>不得申請，並命其停</p>	<p>專業診斷檢查機構、專業診斷人員及專業檢查人員就建築物外牆安全診斷檢查，如有不實之情事，都發局得廢止其認可，係為實現本市建築物外牆安全管理之行政目的所為之行政管制措施。</p>	<p>一、參照臺北市危險及老舊建築物加速重建辦法第十八條規定：「<u>審查機構或審查人員未依前三條規定執行業務者，都發局得視情節輕重，命審查機構終止對該審查人員之派任二年，或廢止審查機構之認可。</u></p>

可。

止辦理建築物外
牆安全診斷檢查
業務。

審查機構經廢止認可者，都發局於二年內不得再為認可。」之體例，修正條文。

二、另按建管處表示，專業診斷檢查機構、專業診斷人員或專業檢查人員辦理建築物外牆安全診斷檢查如有不實情事，經都發局廢止其認可後，即不得辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報業務，尚無另行再命違規機構或人員停止辦理建築物外牆安全診斷檢查業務之必要，爰按建管處之說明，將「……，並命其停止辦理建築物外牆安

			全診斷檢查業務」 之文字刪除。
第九條 本辦法所 <u>定</u> 書表格式及相關 文件，由都發局 另定之。	第九條 本辦法所 <u>需</u> 之書表格式，由 都發局另定之。	授權主管機關就 <u>明定</u> 本 辦法所需之 <u>定</u> 書表格式 及相關文件，由都發局另 定規範之。	依建管處表示，申報除 應填具申報書表外，尚 需檢附相關文件，例如 ：現況照片、公寓大廈 管理委員會備查資料等 ，爰按其說明及現行法 制體例修正條文，說明 欄酌作文字修正。
第十條 本辦法自發 布日施行。	第十條 本辦法自發 布日 <u>起</u> 施行。	<u>明定</u> 本辦法之 <u>實施行</u> 日 期。	條文及說明欄酌作文字 修正。

