

# 「臺北市建築管理自治條例」第三十一條之一 修正草案法規影響評估報告

## 一、法規必要性分析

### (一) 修法背景

緣本市建築物隨著屋齡增加，因地震、日曬風化其外牆飾面材料之黏著力遞減，導致近期發生多起外牆飾面材料剝落致人傷亡事件，本府都市發展局雖於一〇三年度建立外牆安全勘檢機制，責成本市十二行政區之里幹事就其轄區勘查有無外牆磁磚剝落之建築物並通報本市建築管理工程處列管複查，並輔以一九九九、市政信箱等單一申訴窗口之通報，對於防範類此墜落物傷人事件雖達一定成效，惟對於近期發生石材飾面或預鑄式外牆板等乾式施工之無預警牆面剝落事件，確實難以目視方式事先預防，是有必要建立建築物外牆自主安全診斷檢查及申報制度，以保障人民生命財產安全，本府爰依建築法第一〇一條之授權，再次著手修正「臺北市建築管理自治條例」（以下簡稱本自治條例）。

### (二) 政策目的

1. 重視人權：建立建築物外牆安全自主診斷檢查及申報制度，打造本市成為安全宜居之城市，提供市民安全漫步市區空間，增訂本自治條例第三十一條之一，明定本市建築物屋齡達一定年限或外牆飾面具風險之建築物，其所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會或管理負責人應定期辦理外牆安全診斷，以保障市民生命財產安全。
2. 強化公共安全管理：明定建築物所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會或管理負責人未依規定按時委託診斷檢查及申報或經診斷檢查認有危害公共安全之虞者，經主管建築機關通知而不辦理者，應依建築法第九十一條等相關規定辦理；或處新臺幣(下同)一千元以上五千元以下罰鍰等處分，以督促其履行檢查及申報義務。
3. 美化市容：藉由外牆安全診斷檢查以發現具風險性之建築物，除可達到預防災害發生之風險管理外，同時

配合本市都市更新處之建築物整建維護工作，當可達到美化市容目標。

## 二、法規替代方案審視

### (一) 可否由民間自行處理或訂定相關計畫輔導民間處理

本自治條例修正案係為建立本市現有建築物外牆安全自主診斷檢查制度，應屬公共事務，且涉及拘束人民權利及應盡義務事項，應由本府明訂相關規範，不宜由民間自行處理。

### (二) 有無其他替代方案及其利弊分析

邇來因建築物外牆飾面剝落致人傷亡，嚴重影響市民生命財產安全，確有必要針對潛藏危害公共安全之建築物要求檢查預為防範，並為有效落實建築物管理及增進社會福祉，保障民生需要，本府爰依建築法第一百零一條之授權，再次著手修正本自治條例，增訂第三十一條之一，要求屋齡在一定年限以上或外牆飾面具風險之建築物，應定期委託專業診斷檢查機構或人員辦理外牆安全診斷檢查及申報，爰無其他方案可替代。

## 三、法規影響對象評估

本次修正草案增訂第三十一條之一，係強化建築物所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會或管理負責人應就其建築物構造、設備安全(外牆安全委託專業人士自主檢查)之義務，影響對象原即是建築法第七十七條第一項規定，建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全所規範應盡義務之人，是本修正案完成立法程序後，應不會有增加影響對象之問題。

## 四、法規修正效益

(一) 本自治條例修正通過後，初估本市約有三千八百筆領有使用執照建築物需委託辦理建築物外牆自主安全診斷檢查並申報，此項工作雖增加建築物所有權人、使用人、管理委員會或管理負責人維護管理建築物之經費，經本市建築管理工程處參酌日本案例，打音診斷每平方公尺約一百五十元，若以四拼十一樓之建築物初估，每幢建築物約需三十萬元，每戶約需負擔七千元不等之檢查費用，應屬得以負擔之經費，然姑且不論執行後保障市民漫步市區無法估算之人身安全外，其促進相關產業發展亦將是投入金額之相乘倍數。若輔以診

斷檢查及修繕相關費用補助措施，該新增之自主診斷檢查及申報制度應可推動實施。

- (二) 按建築物所有權人、使用人如有未盡維護建築物外牆飾面致有礙公共安全者，依建築法第九十一條規定，即可處六萬元以上三十萬元以下之罰鍰；惟公寓大廈管理條例對於管理委員會、管理負責人未履行共有及公用部分外牆之修繕，卻未訂有罰則，是為迫使其履行義務，本自治條例參酌公寓大廈管理條例第四十八條之規定，增訂管理委員會、管理負責人如拒不依規定辦理建築物外牆安全診斷檢查及申報或修繕者，應處一千元以上五千元以下罰鍰。

## 五、 公開諮詢程序

礙於本市近期發生多起建築物外牆飾面材料剝落致人傷亡事件，事涉人民生命財產安全礙於時間緊迫雖未能事先完成草案預告程序，惟於修正過程中已邀請各界專家學者開會討論徵詢其外界意見。