



# M 電子報 台灣物業管理學會

第 89 期

2015/09/01

Taiwan Institute of Property Management

主辦單位：台灣物業管理學會

網 址：<http://tipm.org.tw/>

聯絡方式：(02)2531-3162

發 行 人：黃世孟理事長

總 編 輯：羅紫萍助理教授

編輯單位：景文科技大學環境與物業管理系(所)

聯絡方式：[VIVIENLO@JUST.EDU.TW](mailto:VIVIENLO@JUST.EDU.TW)

02-82122000#6531

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網 址：[www.janus.com.tw](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

台日建築物外牆磁磚性能診斷與更新工法研討會 完美落幕

[特別報導]台日建築物外牆磁磚性能診斷與更新工法研討會記錄

2015 年台灣物業管理學會香港考察參訪紀實

都更自己來 最高補助 500 萬

遏止違建 北市新屋買賣需附無違建證明

2015 醫療機構及高齡照顧機構防火避難安全技術研討會

## 台日建築物外牆磁磚性能診斷與更新工法研討會 完美落幕！

### 台灣建築物外牆磁磚飾面安全宣言

回顧台灣營建發展歷程，在 1981、1994 兩年度營建高峰期，如今已邁入屆滿 30 年的 2011-2024 高屋齡峰期，老屋整建維護是都市更新政策中的重要課題。

台灣高層與中低樓層建築物，外牆磁磚剝落新聞，近年來層出不窮傷亡不幸事件，造成建築物所有人、使用人、與各地方政府相當棘手的公共安



全問題。

內政部營建署正研擬加強建築物外牆飾面安全之營建政策，台北市建築物外牆安全診斷及申報管理辦法；高雄市加強建築物公共安全管理自治條例，均已向當地議會提出預定明年實際上路執行。台灣物業管理學會基於前述背景，提出「建築物外牆磁磚飾面安全宣言」。

### 國內政府法令與安全制度

為提升外牆磁磚飾面之工程技術，當前技術士技能檢定職類中，有關泥水(面材鋪貼項)及泥水(綜合項)，當前需加強檢定磁磚鋪貼施工技能，並提升已取得技術士者，舉辦回訓講習課程。針對未設公寓大廈管理委員會建築物，政府編列年度經費，委託專業診斷機構，

繼續執行當前北高專案計畫：

(台北) 104 年度臺北市建築物外牆飾面材剝落、附掛物鬆動脫落巡查勘檢委辦案

(高雄) 103 年度推動加強建築物公共安全執行計畫

政府依公共安全危險強度別，主動進行強制驗樓，執行公共安全檢查。

### 關於公寓大廈管理委員會

已設置公寓大廈管理委員會者，政府及學界宜藉入指導既有管理規約中，如何研擬長期維護修繕計畫，包含外牆整建工項及預算概估，以及定期檢測外牆磁磚劣化概況。

### 關於外牆磁磚更新工法

高層建築物外牆飾面材料選擇磁

磚時，不宜採用溼式現場水泥砂漿打底接著方式，建議採用預鑄式外牆磁磚工法，或其他高強度接著劑新材料。

### 關於外牆磁磚檢測技術

配合政府當前正推行的建築外牆公共安全檢查及申報制度，產、學、研各界宜積極備妥檢測技術專業能力。針對建築物外牆剝落原因及劣損現象，應用目視法、打診法、紅外線熱顯像檢測法，執行定期或緊急的公共安全檢測。專業診斷人員、檢查人員須建立專業講習，人才培訓及技術認證制度。

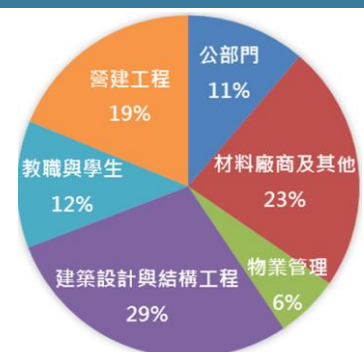
台灣物業管理學會 黃世孟理事長  
2015/8/19

## [特別報導] 台日建築物外牆磁磚性能診斷與更新工法研討會記錄(上)

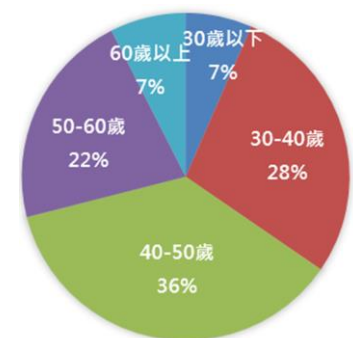
近年台灣磁磚的劣化與剝落的問題嚴重，以致影響公共安全的新聞事件逐漸發生，台灣物業管理學會繼 2007 年首次舉辦「建築外牆磁磚劣化與維修技術研習會」後，隨著國人對於外牆磁磚安全性的意識提升，各地方政府亦開始重視相關課題，為營造安全且舒適居住環境，避免造成不幸死傷的公安危險，必須提早關注高層大樓建築物磁磚剝落與維護技術之課題，尤其亟待提升外牆磁磚的耐久性、安全性或清潔性之維護認知。因此，學會費心規劃本次研習會，特別邀請台日產官學界專家學者

一同攜手研討外牆性能的檢視、判斷、維護、更新上的許多技術、機制性之議題。

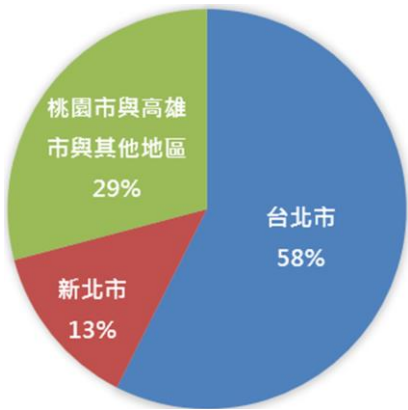
首先，感謝各位先進踴躍參與本次研討會，然而，因場地限制，本次研討會未開放太多人員報名，因此至 104 年 8 月 17 日報名截止，總共約 134 名先進一同共襄盛舉。此次研討會報名之職業多屬建築設計與結構工程類，其次則是材料廠商以及營建工程類，年齡則屬 40-50 歲者居多，其次則為 30-40 歲，而地區而言就以台北市居多。



專業職業別比例

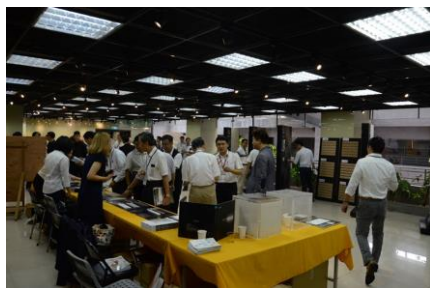


年齡別比例



區域別比例

本次研討會共 2 天，並於 104 年 8 月 18 與 104 年 8 月 19 日舉行，8 月 18 日當天在會場外更擺設日本著名的磁磚研發與製造廠商的展示品，提供有興趣的與會先進們諮詢，早上 9 點，由台灣物業管理學會 黃世孟理事長的帶領下，正式開始本次的建築

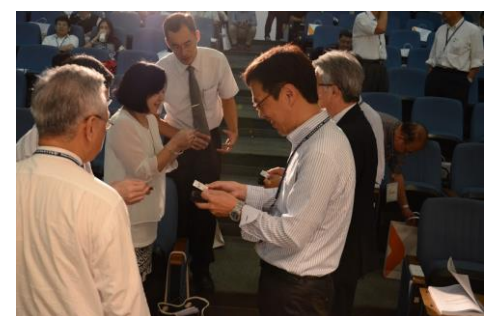


物外牆磁磚性能診斷與更新工法研習會。首先由內政部營建署建築管理組高文婷組長探討台灣建築物外牆飾材安全的現行法制與未來相關政策之推動，接著由日本的芝浦工業大學工学部 本橋健司教授探討日本在建築物的定期申報制度與外牆裝修材的調查診斷方法與工具，下午則由 LIXIL 磁磚開發與製造廠商說明日本的外牆磁磚市場、發生剝落之原因，以及防止剝落之工法及對策等，接著由台灣陶瓷工業同業公會 游德二總幹事分享國內建築外牆磁磚施工技术與維護更新之建議，高雄第一科大營建系翁佳樑教授提出高雄市的外牆健診案例與改善之建議，以及高雄市面對其實施的

對應政策與發展。

第一天研討會落幕，各個與會先進們紛紛表示意猶未盡，對於明天的研討會內容更加期待，也同時感謝學會這麼用心的籌辦這次的研討會，讓大家都獲益良多！

未完待續.....



## 2015 年台灣物業管理學會香港考察參訪紀實



香港，一個繁榮而熱鬧的城市，一個面積 1104 平方公里，有 726 萬人口，到處大廈林立的商業城市，這樣高樓密佈、生活互動便捷的城市正是物業管理人員最適合取經與考察的地方。台灣物業管理學會經過一年的籌備，由國際交流委員會高金村主任委員費心規劃，從眾多案場類型中，精挑細選四個不同的案場主題，包括商場物業、校園物業、科技園區物業、地鐵共構社區物業，並且在午晚餐時間安排與 RICS(英國皇家特許測量師學會)及 CIH(英國特許房屋經理學會)兩個協會進行交流。

本次報名參訪的團員為 22 人，學會原先設定的人數為 20 人的小團體，方便深入交流與討論，然而報名過於熱烈，因此增加了兩位。團員中除了學界成員之外，更多為物業管理高層人員，涵蓋台灣物業管理領域的代表性公司。在每個參訪地點中，團員們皆熱烈發問，除了瞭解香港物業管理作法之外，也反思台灣目前的執

行方式，同時也達到台灣業內的互相交流，收穫豐碩。

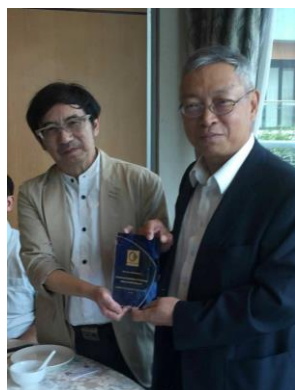
8/20 的晚宴由黃冠球董事長招待參訪團，黃董事長亦邀請香港大學房地產及建設系何志榮教授 (Daniel Ho)、RICS 亞洲區設施管理專業理事會馮志光理事(Francis Fung)、政府總測量師 Ben Chong 共同交流港台物

業管理訊息。8/21 晚上由黃世孟理事長於 RICS 演講『台灣物業管理專業之發展課題與未來趨勢』，分享台灣物業管理 2014 年十大新聞，並延伸未來物業管理的四大議題。8/22 午宴與 CIH 進行交流，由吳光銘主席與周駿齡副主席帶領 CIH 核心主委們歡迎台灣物業管理學會的朋友們。

2015 年台灣物業管理學會香港考察參訪僅有三天兩夜，團員們皆意猶未盡，也同時非常感謝學會的完善安排，以及 RICS 與 CIH 朋友們的熱情接待，在離情依依的情緒中大家相約明年再見！

附註：物業管理電子報將以每期連載的方式，由參訪團成員與會員朋友們分享更深入的案場參訪紀實，敬請期待，未完待續.....

[會員委員會主任委員 羅紫萍報導]



## 都更自己來 最高補助 500 萬

為了鼓勵自主都更，內政部編列預算補助住戶辦理老舊建築物重建、整建或維護，最高補助 500 萬元。內政部表示，今年度第 3 梯次受理補助申請作業將於 9 月 10 日截止收件，盼民眾踴躍向各直轄市、縣（市）主管機關提出申請。

為了促成 20 年或 30 年以上老舊合法建築物透過都更整建維護、重建，自 100 年 8 月起，政府逐年編列中央都市更新基金預算，補助住戶自主更新，並於 101 年度起，補助地方政府委外成立自主更新輔導團，主動協助民眾推動自主更新，截至今年 8 月，內政部已核定 61 案，補助總經費為 1 億 1840 萬元。內政部表示，為加速推動都更，營建署自 100 年 8 月訂定「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法」啟動自主更新補助機制



高雄市大豐一路旁的大樓，為中央補助社區自主都市更新全台首例完工案。( 截取自內政部營建署 )

後，陸續透過修法作業，簡化申請程序、增加補助項目及額度。對於以重建方式自辦都更，擬訂都市更新事業計畫得按所有權人數分級予以補助，上限為 500 萬元。若以整建或維護方式（老屋拉皮，可併同加裝電梯等設備）自辦都更，則依建築物總樓地板面積計算規劃設計及工程施作費用予以補助。內政部指

出，以工程費而言，每平方公尺補助上限為 800 元，且最多補助總經費 45%。此外，民眾辦理建築物整建維護耐震補強，最高可獲得 55% 的工程經費補助；另老舊公寓增設昇降機設備，可享受最多達 45% 的工程經費補助。

記者蕭羽濤/好房網 News  
<http://goo.gl/tEwnw4>

## 遏止違建 北市新屋買賣需附無違建證明

台北市政府為杜絕新違建的產生，保障消費者權益、減少交易糾紛，並健全建築管理，特訂定「台北市政府遏止新增違章建築處理措施」，規定自 104 年 9 月 1 日起所核發使用執照的新建物，未來房屋所有權人因買賣、交換、贈與及信託行為，而向地政事務所申請辦理建物所有權移轉登記時，得檢附開業建築師出具的「建築物無違章建築證

明」。所有權人未檢附該證明，地政事務所將通報建管單位進行違建查察，並不會限制所有權移轉登記。另為鼓勵民眾自主委請建築師檢查，不額外增加民眾負擔，對於民眾所有權移轉時檢附無違章建築證明所需費用，亦提供每戶最高三千元之補助，本府新訂定的措施並不會增加民眾的負擔及額外費用支出。

都發局表示，新措施主要的適用對

象係針對 104 年 9 月 1 日以後核發使照的新建物，所有權人於申辦所有權移轉時，可先委請開業建築師出具建築物無違章建築證明；未來開業建築師處理案件時，會依使照竣工圖說至所有權人住處現場進行比對。如經發現住戶專有使用部分有違建者，所有權人應自行拆除，開業建築師始出具建築物無違

章建築證明。同時建築師亦會就屋頂及法定空地等公用部分與竣工圖比對，如有發現違章建築時，協助通報建管處查處；如果所有權人於申請所有權登記時，未檢附建築物無違章建築證明，地政事務所將通報建管處進行違建列管及查核。

柯文哲表示，過去政府施政之所以困難，就是因為人民不相信政府會嚴格執行法律，所以必須重建人民對政府的信任。處理違建先決條件是政

府必須建立尊嚴，政府應拿出決斷力，才能有效遏止違建繼續產生，因此要求都發局建管處及地政局提出有效的方法，不容許再產生新違建。新措施的推動除了要對新核發使用執照建物進行有效管理外，對於已有的建物，如果發現有新搭蓋違建，一律查報拆除，以有效執行遏止新違建產生。而 83 年以前的既存舊違建，凡有危害公共安全、公共交通等，亦將優先處理拆除。

新的處理措施是希望透過結合建管及地政機關的行政合作，有效遏止民眾搭蓋違建，確保交易安全，減少買賣糾紛。違建的新處理原則，就是讓市民看到新的政治文化精神，政策一定要貫徹執行，人民才會重新相信政府說的話，不再產生新違建，台北才能變成更好的台北。

記者張家豪/ NOWnews  
<https://goo.gl/Qrfdcf>

## 2015 醫療機構及高齡照顧機構防火避難安全技術研討會

近年來醫療院所、老人福利機構火災事件頻傳，如 101 年衛生署新營醫院北門分院火災造成 13 死、103 年台南市安南區安養中心相繼發生火災，依據台灣病人安全通報系統年度報表所示 2013 年火災相關事件共 104 件、在內政部消防署消防統計年報也顯示至 102 年底共有 635 家醫院為消防全檢查列管對象，突顯收容避難弱者之醫療場所防火避難安全及消防設備安全之重要性。

為能有效保障人員財產生命安全，內政部建築研究所即於 89 年開始推動公共場所防火標章認證，領有使用執照之公共場所於防火安全經營維護及緊急應變能力優良者，經過評鑑其「避難設計最適化」及「管理應變最佳化」之安全性能，即頒予防火標章公開表揚，為推動醫療院所之公共安全，特藉由此研討會併同公開徵求優良場所參與，並提供免費諮詢服務。期本研討會除能提

供醫療院所火災避難風險改善、防火安全設計改善、緊急應變計畫、防火安全管理技術能量外，亦能鼓勵自我維護良好之醫療院所參與防火標章評選。

日期：104 年 9 月 17 日(四)

報名截止日期：9 月 8 日(二)

地點：大坪林聯合開發大樓 15 樓國際會議廳（新北市新店區北新路三段 200 號 15 樓）

報名費用：每名收費新臺幣 1,000 元整(含講義、午餐、點心)(含稅)

(另有優惠方案，消息請上報名網址：

<http://training.tabc.org.tw/files/902-1000-344.php>)

付款方式：

1. 郵政劃撥：戶名：財團法人台灣建築中心，帳號：50173395

2. 支票：抬頭「財團法人台灣建築中心」。(郵寄至新北市 23141 新店區民權路 95 號 3 樓)

■請務必將繳費證明回傳時註明單位及參加人員姓名，傳真至 02-86676397。

堂次	場次	時間	課題	講者	主持人
	09:00-09:30	30	報到	--	
	09:30-09:40	10	貴賓致詞	--	
一	09:40-10:30	50	長期照顧機構火災避難風險改善	雷明遠博士	蔡緯芳 組長
	10:30-10:40	10	休息		
二	10:40-11:30	50	老人福利機構及護理之家防火安全設計改善方案	楊欣潔教授	
	11:30-11:40	10	休息		
三	11:40-12:30	50	高齡者安養機構防火避難安全管理經驗分享	楊子敬董事長	
	12:30-13:30	60	午餐		
四	13:30-14:20	50	安養機構安全管理說明	鄧子正教授	沈子勝 教授
	14:20-14:30	10	休息		
五	14:30-15:10	40	醫療院所防火標章評選辦法	陳盈月博士	
六	15:10-16:00	50	醫療院所防火安全指標評價	曾偉文教授	
	16:00-16:20	20	休息		
七	16:20-17:10	50	醫療院所防火安全管理及緊急應變計畫案例	石富元主任	