



M 電子報 台灣物業管理學會

第 103 期

2016/04/01

Taiwan Institute of Property Management

[日本建築外牆更新維護技術與長期修繕制度]研習會 歡迎報名

「五菜一湯」老屋健檢套餐 建構桃園安全城市

外牆磁磚掉不停·試試綠建材辦法

成都年內建 30 個物業管理“互聯網+”示範專案

南通將規範物業管理 提供統一標準化服務

謝宗義總經理：從錢與權解決外牆磁磚剝落的問題

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

執行編輯：張玉萍

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

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

聯絡方式：(02)2245-8000

[日本建築外牆更新維護技術與長期修繕制度]研習會 歡迎報名

台灣即將全面實施建築物外牆飾材，納入公共安全定期申報制度，啟動台灣建築屋齡別之房屋更新修繕維護的新事業，省思申報制度成敗關鍵，在於建築物如何落實長期修繕計畫與經費編列之課題。

日本對於建築物外牆飾材與安全診斷，擁有多樣的材料種類，優質的材料結合多種類的施工方法，建立建築物外牆更新診斷技術與維護管理制度。反觀，台灣建築外牆飾材如何選擇適當的材料與工法，外牆飾材達成輕

日本建築物更新維護技術 與長期修繕制度研習會

研習時間 2016年4月22日(星期五) AM9:00-PM17:20 整天
線上報名

研習地點 國立台灣科技大學國際大樓演講廳IB-202 (106台北市大安區基隆路四段43號)

量化且耐用性之課題，日本經驗值得當前台灣建築外牆更新維護新事業之參考。台灣物業管理學會呼籲，建議公寓大廈管理條例之修法，需增訂社區與公寓大廈管理委員會，於召開每年度全體區分所有權人大會時，需提出 30 年長

期修繕計畫與經費編列方案。回顧日本不動產購屋契約書，售屋文件需明告 30 年建築物長期修繕計畫，以及各年度管理費與修繕經費的到位方式，以及日本建築物更新施工、維護管理與瑕疵保險制度，此制度值得當

前台灣推展老屋健檢、更新修繕之參考。因此，本學會乃主辦本次「日本建築外牆更新維護技術與長期修繕制度」研習會。

研習對象：

1. 政府主管建築管理、土木營建、室內設計或建築使用管理等各級政府行政管理人士
2. 從事公共工程設計與監造、土木與結構工程等工程營建技術之相關專業技師團體人士
3. 開業建築師、從事建築設計或監造相關人士、建築室內裝修專業技術團體人士
4. 銀行業界、不動產業界、建設開發公司、代銷與仲介公司等專業技術團體人士
5. 民間社區與公寓大廈維護管理、保全保潔、設施設備維護管理等相關物業管理人士
6. 民間社區與公寓大廈之管理委員會主任委員、管委會委員及住戶人士
7. 建築外牆相關石材公會、塗料公會、磁磚公會、等、等材料經銷商等相關團體人士

承認學分：

- 公共工程委員會「技師換照訓練積分」已登錄受理，並頒發結業證書、公務人員發展中心「公務人員終身學習護照」

主辦單位：台灣物業管理學會、國立台灣科技大學

指導單位：內政部營建署、內政部建築研究所、台北市政府都市發展局、新北市政府城鄉發展局

協辦單位：中華民國不動產協進會、

台灣衛浴文化協會、台灣建築學會、台北市建築師公會、新北市建築師公會、桃園市建築師公會、台北市都市更新學會、新北市都市更新學會、中華民國物業管理經理人協、台灣陶瓷工業同業公會、台北市石材商業同業公會、台灣帷幕牆技術發展協會、台灣區塗料工業同業公會、台灣房屋整建產業協會、建醫公寓大廈管理維護公司、等

研習時間：2016年4月22日(星期五)AM9:00-PM17:20 整天

承辦單位：國立台灣科技大學建築系杜功仁副教授

研習地點：國立台灣科技大學國際大樓演講廳 IB-202 (106 台北市大安區基隆路四段 43 號)

費用：台灣物業管理學會會員 1,000 元/位，非會員 2,000 元/位 (包含午餐、茶點及研習講義)

報名地點：台灣物業管理學會秘書處(台北市南京東路一段 86 號 8 樓 801 室)

聯絡人：陳婉玲秘書 (電話) 02-25313162 (電傳) 02-25313102 (電子郵件) service@tipm.org.tw

更多活動消息請上 [台灣物業管理學會](#) 或 [粉絲團](#)

2016年4月22日(星期五) 議程		
時間	發表會議程與主題	主持人、主講人
08:30-09:00	報到、領取講義	
09:00-09:05	開幕式及前言	楊詩弘 台灣物業管理學會學術委員會主任委員
09:05-09:30	台灣建築物外牆飾材納入公共安全申報制度之實施	高文婷 內政部營建署建築管理組組長
09:30-10:30	日本建築物外牆飾材修繕技術、專業分工與營運體制	秦賢治 台灣菊水公司總經理
10:30-10:50	茶敘休息 20min	
10:50-12:30	日本建築物長期修繕計畫與外牆飾材調查、診斷及施工之設計管理	望月重美 日本更新技術開發協會會長
12:30-13:30	午餐休息 60min	
時間	發表會議程與主題	主持人、主講人
13:30-14:00	台灣公寓大廈建立長期修繕計畫與經費編列之課題	黃世孟 台灣物業管理學會理事長
14:00-15:20	日本建築物外牆飾材之更新材料與施工、修繕、維護與瑕疵保險制度	中野谷 昌司 公寓計畫修繕施工協會事務局長
15:20-15:40	茶敘休息 20min	
15:40-17:00	日本建築物外牆飾材之修繕規範、調查診斷與更新修繕案例解說	秦賢治 台灣菊水公司總經理
17:00-17:20	閉幕式及結語	杜功仁 台灣物業管理學會秘書長

「五菜一湯」老屋健檢套餐 建構桃園安全城市

鄭文燦表示，在高雄市美濃地震發生前，桃園市政府就已推出老屋健檢計畫，在 105 年內政部提出老屋健檢新方案，市府基於去年實施經驗整

合中央及地方等政府及民間資源推出「五菜一湯」的老屋健檢套餐，包括全額補助耐震性能評估、勘驗外牆飾材、無障礙昇降設備設置輔導、部分補助

都市更新整建維護、公寓大廈修繕等「五菜」，「一湯」則是由專業人力組成的老屋健檢輔導小組諮詢服務。

鄭文燦強調，桃園市逾 30 年老舊

建築物遠低於台北市，因「921 地震」後的建築物耐震係數較高，施工管理嚴謹，較無安全上問題，但之前的建築物就需要耐震評估，但這不代表所有建築物不安全。

他說，根據 100 年來的地震資料，桃園市發生 4 級以上的地震機率較少，且無土壤液化區，是較安全的地區，統計 1999 年 12 月 31 日前的老舊建築物共 7 萬 8,000 棟，市府爭取中央補助款 6 年共 6.28 億元耐震評估經費。

在老舊建築物增設無障礙昇降設備的輔導措施方面，鄭文燦表示，市府建管處 105 年編列 400 萬元預算，委託專業團體辦理老舊建築物普查作業，檢修及改善昇降設備；在都市更新整建維護補助措施，市府住宅發展處編列 1,000 萬元預算，輔導結構有安全疑慮或外牆磁磚掉落的建築

物所有權人，申請都市更新整建維護補助經費，每案最高補助總經費的 45%，位於市府公告的整建或維護策略地區者，更可爭取到 75%。

在免費提供老舊建築物外牆飾材勘檢服務方面，市府建管處自 104 年編列預算委託專業團體免費提供老舊建築物牆磁磚、附掛物的安全性檢查服務，並輔導管理委員會擬具改善措施，包括立即性的保護及警示措施、修繕補強工程的規劃、住戶定期自主檢查等輔導事項。

就公寓大廈修繕補助及管理組織輔導成立，針對 10 年以上屋齡、已完成管理組織報備的合法公寓大廈，管理委員會得向市府建管處申請專案補助修繕屋頂平台、外牆面、地下室結構體，補助實際修繕支出金額的二分之一，上限依社區規模區分 10 萬元、15

元、20 萬元；未成立管理組織的社區，可透過建管處公寓大廈科申請，105 年度編列 8,000 萬元補助金額。

在老屋健檢輔導小組方面，除市府建管處編列 400 萬元預算，委由專業團體整合建築物耐震性能評估補強、外牆檢測維護、屋頂平台防漏改善、無障礙設施改善、昇降設備檢修及都市更新整建維護等專業人力，組成老屋健檢輔導小組，提供老舊建築物所有人完整且免費的諮詢服務。

針對市民擔心檢測後資料公布將造成影響房價、市民信賴度及銀行貸款額度減少等疑慮，鄭文燦強調，建築物檢測後資料僅提供房屋所有權人，資料會保密，不會引起社會恐慌。

記者 龍益雲/中時電子報
<http://goo.gl/Jlspdz>

外牆磁磚掉不停，試試綠建材辦法

根據內政部不動產資訊平台最新統計，六都超過 20 年的老宅共 387 萬 2,430 戶，台北市佔 69 萬 5,004 戶，平均屋齡更達 31.53 年，是全台「最高齡」。工程界實際案例顯示，磁磚工法黏著力在 15~20 年左右常出現老化現象，如遇到地震或溫差過大很容易脫落。

外牆老化進入高峰期 大樓住戶猶抱燙手山芋

105 年初霸王寒流來襲，內政部統計在 1/23~2/4 日期間，全台共有 123 棟建築物外牆發生磁磚剝落。營建署發函要求地方政府督促建築物所有權人或公寓大廈管理委員會，進行安全防護措施與限期改善，若造成任

何事故，將對建物所有權人、使用人處以新臺幣 6 萬以上 30 萬以下的罰鍰，並得連續處罰；如造成傷亡者，更將另負相關民事、刑事責任。

據台北市建管處統計，截至 105 年 3 月 18 日，共 127 棟台北市建築物外牆飾面剝落尚未改善而列管，這些都經財團法人台灣建築中心勘檢評認具有潛在持續剝落危險。此類建物最優先的處置方式就是在大樓外搭起防護網，避免砸傷行人或隔壁鄰房。這些猶如穿著「絲襪」的大樓一棟棟出現，而且整修費用誰來出、出多少錢、誰該負責任、工程要怎麼樣解決？都不是很簡單地 1 至 2 個月就可以釐清達成共識。

依老化屋齡數量資料可以預期，磁磚掉落事件必定是：「舊案未去，一批新案又來」。因此，全台「絲襪」大樓除了對市容造成不美觀的影響外，[防護網](#)畢竟只治標不治本；未根本處理完善前，大樓住戶也猶抱燙手山芋一樣，難以安心。

為協助民眾了解外牆安全管理法令及修繕維護規定，台北市建管處、台中市政府都市發展局等單位，均編印了「[外牆安全管理 Q&A](#)」手冊，於網站提供民眾查詢下載。

磁磚黏不住？有機接著劑是良方

現任 CNS 經濟部土木工程及建築國家標準技術委員會委員、伯馬企業總經理孫瑞隆指出，依據日本全國磁

磚協會統計調查，磁磚剝離部位可依材料界面分為四種（見附圖），其中以水泥砂漿連著磁磚整個從混凝土界面剝離的比例最高。為解決問題，日本磁磚接著劑協會自 1991 年起，做了長期、有系統、深入的研究，發現採用高分子化合物製成的有機接著劑施工，其防止磁磚整片脫落的效果比用水泥砂漿好了 10 倍，即使鬆動了也不易掉落。

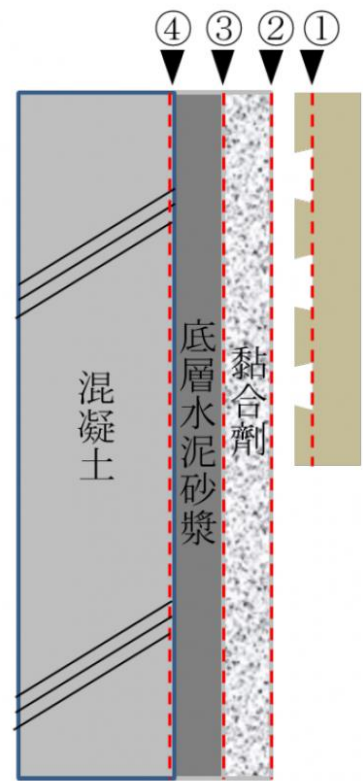
2009 年，日本開始導入 Q-CAT 制度（外裝面磚有機系接著劑組合品質認定制度），通過材料及施工認證而施作的牆面，可享有 13 年完全保修的保險，每 10 年還可做健檢服務，有效且長期解決問題。制度中最關鍵的有機接著劑材料的技術，台灣也與領先的日本、德國並駕齊驅，由伯馬企

業研發的產品魔砂 3306TA 有機磁磚接著劑，成效獲得國家金質獎及創新研發獎肯定。

孫瑞隆表示，105 年初超級寒流下雪使水泥砂漿結凍膨脹，回溫融化後其黏著力大幅降低，許多磁磚紛紛脫落。有機接著劑能通過凍融試驗，在工廠就預拌成稠狀，無須在工地攪拌，品質穩定。輕量包裝且隨擠隨用，適合高空補修作業，也不會有白樺現象。就常用磁磚二丁掛的同面積工料分析，採用通過綠建材健康標章、品質更優的有機接著劑，價格已降到與傳統水泥砂漿工法差不多了。

[\(更多...\)](#)

記者 陳志達/大紀元
<http://goo.gl/8qDqov>



磁磚剝離 / 剝落部位統計調查（伯馬企業提供）

成都年內建 30 個物業管理“互聯網+”示範專案

為持續深化和諧物管構建，全面提升各級政府對物業管理活動的監管能力和服務水準，全面提升物業管理行業的整體實力和服務水準，全面提升業主對物業服務的滿意度。記者日前從市房管局瞭解到，105 年市房管局將開展物業管理“創新年”主題活動，而“創新年”主題活動的主要目標則將著重基層物業管理機制創新和物業企業發展模式創新。

創新基層物管機制，建設三級物管行政監管體系

創新基層物業管理機制，是 105 年“創新年”的主題之一，而具體怎麼開展，相關負責人告訴記者，將以增強基層物業管理工作力量為重點，創新物業管理行政監管機制。特別是

強力推動物業管理行政監管屬地化，大力促進市、區（市）縣、街道（鄉鎮）三級物業管理行政監管體系建設，進一步夯實全市物業管理工作基礎，基層物業管理工作力量和工作措施進一步強化。

同時，還要以建立矛盾糾紛台賬和化解矛盾糾紛銷帳制度為重點，創新矛盾糾紛預防解決機制。相關負責人介紹說，比如要全面建立矛盾糾紛台賬及化解矛盾糾紛銷帳制度，根據矛盾糾紛的嚴重程度，分類建立市、區（市）縣、街道（鄉、鎮）、社區（村）的四級台賬管理體系，逐步完善糾紛排查、台賬建立、結案銷帳、目標管理等制度規範和工作流程，實現問題管理動態化。

另外，還將以深化落實基層聯席會議制度為重點，創新物業管理綜合協調機制。我市將全面推進基層物業管理聯席會議制度全覆蓋，以聯席會議為基礎，探索建立巡查情況通報、違規行為披露、部門聯合約談、重大問題會商等制度，逐步完善聯席會議議事決策程式和會議決定執行監督機制。

創新物業企業發展模式，物業管理“互聯網+”是重頭戲

而作為 105 年“創新年”主題年活動的另一大重點，就是物業企業發展模式創新上，將著重全行業對互聯網融合創新的認識不斷深入，互聯網對創新商業模式、升級產業結構、提升管理水準、優化服務供給的作用進一步發揮，物業管理轉型升級加快推進。

年內實現我市物業管理“互聯網+”發展水準明顯提升，2000 個物業管理項目與“互聯網+”融合，培育 2-3 個“互聯網+”標杆企業，建設 30 個“互聯網+”示範項目，推介 2-3 項“互聯網+”產品技術。

首先是創新商業模式，負責人告訴記者，將鼓勵物業服務企業運用互聯網思維和技術，建立新的商業模式，促進轉型升級，初步形成物業管理基礎業務與以互聯網為基礎的多元化服務協調發展格局。

其次是升級產業結構，據瞭解，我市將初步形成以網路化、集約化、智慧化、高效化為特徵的現代物業服務業發展新常態，“互聯網+”成為物業管理創新發展的重要驅動力量。同時，鼓勵有條件的物業服務企業，充分發揮業主資源優勢，利用互聯網平台及相應的 APP 系統，集成包含業主的衣、食、住、行、娛、購、遊在內的各領域商戶服務資源，搭建社區服務平台，構建新型社區 O2O 服務生態圈。

最後是提升管理水準和優化服務供給，將大力發展物業服務 APP，將服務從線下到線上，讓物業服務更簡單、更便捷、更優質。

中心城區 105 年力爭實現 300 個物業管理項目融合“互聯網+”

4 月-10 月是 105 年“創新年”活動的高潮階段，而創新物業服務企業發展模式，將成為 105 年的“重頭戲”之一，根據安排，市房管局將出台《關於加快推進我市物業管理行業“互聯網+”發展的指導意見》，協調相關部門研究制定鼓勵和扶持物業管理“互聯網+”發展的政策措施，重點跟進和扶持一批標杆企業、示範專案、產品技術。

同時，在此期間，各區(市)縣房管部門要全面推進三級行政監管體系建設，全面建立矛盾糾紛台賬及銷帳制度，推動落實基層聯席會議制度，加強對街道辦事處(鄉、鎮人民政府)的業務指導；要積極引導和鼓勵轄區內物業服務企業創新發展，建設一批物業管理“互聯網+”發展示範點，各中

心城區(五城區及高新區)要力爭實現 300 個物業管理專案與“互聯網+”融合。

與此同時，在此期間，各物業服務企業要積極通過自主研發、聯盟合作和購買協力廠商產品服務等方式，大力拓展物業管理與互聯網融合的廣度和深度，創新商業模式、升級產業結構、提升管理水準、優化服務供給。已建立物業管理“互聯網+”應用系統的物業服務企業，要進一步開展技術攻關促進功能優化，加快項目推廣應用步伐。有條件的物業服務企業要積極將產品和技術投放市場，通過技術輸出、聯合聯盟等方式，帶動中小型物業服務企業共同發展。

同時，在整個 4 月-10 月期間，還將有市物業管理協會舉辦的物業管理創新發展論壇及其系列活動。據瞭解，“創新年”主題活動的總結驗收階段，將於 11 月-12 月進行。

記者 李凌翌/網易新聞
<http://goo.gl/ipdSpz>

南通將規範物業管理 提供統一標準化服務

105/03/22，記者從市房管局獲悉，105 年我市將分類、分層、分級培育 10 個物業服務樣板社區，年內形成可複製推廣的物業服務標準化模式，進一步規範市區物業管理服務整體水準。

圍繞“物業管理提升年”，105 年 1 至 2 月，房管部門制訂完成了市區住宅社區物業服務分類、分層、分級樣板培育複製推廣方案，通過總結不同物業類型、收費層次、服務等級

社區的服務管理經驗，形成市區住宅社區物業服務標準化樣板，進一步規範我市物業服務管理行為。目前，市房管局已會同各區物業管理主管部門，選定了 10 個樣板社區，梳理總結各樣板物業服務管理經驗做法，根據“質價相符”原則，針對不同類別、層級社區，制定出相對統一、標準化的服務內容和收費標準。

5 月起，市區將全面推廣樣板社區物業服務管理經驗，將 10 個樣板社區

的物業服務標準、經驗做法彙編印發。市房管部門將組織相同類型、層次、等級社區的物業服務企業負責人、專案經理現場觀摩學習。通過“421”物業管理專項檢查，對各物業服務企業學習樣板、複製模式的情況進行指導、點評、通報，年內實現市區住宅社區分類、分層、分級物業服務樣板複製推廣全覆蓋。

人民網
<http://goo.gl/ILbCm4>

謝宗義總經理：從錢與權解決外牆磁磚剝落的問題



(社)台灣房屋整建產業協會副理事長
台灣南海股份有限公司總經理

近年來由於聯合報的石材掉落造成命案，又因霸王寒流來襲引起磁磚嚴重的脫落，接著台南大地震大樓倒塌、土壤液化等問題，一而再再而三的意外，終於引起社會各階層對於老舊房屋安全問題的關注。然而，老屋劣化的問題存在已久，尤其建築物外牆磁磚掉落，更是被多所詬病。近年來有鑑於意外的層出不窮，內政部營建署也已著手將外牆安全，納入建築法第 77 條「公共安全」的規範範圍，因此，外牆安全的管理與維護，也將成為建築物所有權人或使用人的義務。

其實外牆之整建、維護、修繕與安全等問題，目前我國適用的法令眾多，如本條例、建築法、公寓大廈管理條例及住宅法的既有住宅性能評估等等，然法規雖多，卻獎不獎、罰不罰，法管單位各司其職，甚難作出成效。故推動上，有因罰則不清、公權力不張與民眾互不得罪、得過且過的心態之下，失去了推動的動能，而其中最大的障礙乃是經費來源(錢)與公權力執行、併同所有權人間的整合問題(權)。

外牆管理的強制性與政府補助的意義

我們認為在民氣可用下，既有房屋之外牆飾材料掉落，既已將被納入

建築法第 77 條「公共安全」的範疇，則自有建築物外牆安全的管理，也將成為所有權人或使用人的義務，故外牆修繕與否，應具有其強制性與罰則。但建築物的修繕支出乃屬私財產的處理領域，公權力過度介入，恐引起民意反彈；況且造成今日外飾材脫落的原因，也未必全然應由所有權人或使用人負其責任。是以，適度的補助與鼓勵應有其必要性。然而補助者，乃是將公有資產轉移為私有資產之行為，若無一定的公益必要，僅對建築物所有權人作過高的補助，反對無殼蝸牛而言，恐有分配正義上的不公平。

外牆之公共安全維護，雖被賦予成為所有權人的義務，然若從安全修理來說，義務人只須作局部修理即可，並不須全面外牆整建，故全面性拉皮整建者，仍有其都市美化上之公益性質，況且拉皮整建後，若能同時達到其他義務範圍以外的公共安全、綠建築、環境保護或改善既有違章建築者，則更可增進其公益之目的，故建議若能達到此等功能者，應給以優先或較高比例之補助，以資鼓勵。然而，整建拉皮後之私有建築物，又可能因而使房價增值，或改善原住戶之生活機能，其受益者係屬私有財產之增加，故除小部分對公益有利者外，其大部分實施費用，仍須由所有權人自負始為合理。

「都市更新基金」的有效運用，解決整建的經費來源

至於現階段推動不易之問題，建議除如前所述，依建築法加諸公共安全之強制力與罰款外，尚可依公寓大廈管理條例，第 11、21 及 22 條執行強制權。但經費的來源，恐怕才是最大的執行障礙。於今日政府財源不足之

際，動輒輕言補助恐非易事，故尋找可資利用之財源，使其一面作為補助之用，一面能作為基金保證，再誘使金融機構釋出資金優惠貸款，減輕民眾負擔，方能收一手蘿蔔一手棒的有效推動策略。

縱觀目前各項法規，得以作為整建工作之補助基金用途者，只有依都市更新條例第 18 條設置之「都市更新基金」，然依該法條規定，該基金之用途也僅限於補助，故建議若能將該基金之用途放寬，使其能用於補償金融機構專案優惠貸款之利息差額與專案基金保證，就能促成金融機構承作專案整建優惠貸款之意願，進而再促使所有權人對於非公益而無法補助、或補助不足之部分，可向金融機構申請優惠貸款或甚至於無息貸款，始為解決目前推行障礙之最有效策略。

況且，目前我國金融機構之資金充斥，若能將都更基金之用途予以最大化，透過金融槓桿原理，金融機構釋出之數千億的額度，也將創造龐大的內需與提昇國內生產毛額(GDP)。

建議修正都市更新條例部分條文

再觀該條例之法條，對於以「整建與維護」更新處理方式之程序，完全比照「重建」工作，過度繁瑣，並不利於「整建與維護」工作之實施，且對「整建」之定義不清，宜予較明確之定義。因此，基於補充法條之完整性、充分運用都市更新基金與整合各法規，使「整建與維護」得以迅速實施，特提出建議修正之提案，以供立法者參酌。

具體提案

如附表「都市更新條例部分條文修正草案條文對照表」

修正條文	現行條文	說明
<p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：</p> <p>一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。</p> <p>二、<u>整建</u>：係指改建、修建、<u>修繕須更新之既有建築物</u>，充實其設備、<u>公共設施</u>，提升建築性能，促進都市應有之機能。</p> <p>三、<u>維護</u>：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。</p>	<p>第四條 都市更新處理方式，分為下列三種：</p> <p>一、重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。</p> <p>二、<u>整建</u>：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。</p> <p>三、<u>維護</u>：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。</p>	<p>修訂本條文。</p> <p>1.原第一項第二款對整建定義所稱之「改建、修建」係源自於建築法之定義，然諸如目前都市亟待整建之外牆拉皮、屋面防水、隔熱、綠建築及美化等大規模修繕工程，卻明顯未被涵蓋於其內。故比照住宅法及公寓大廈管理條例所用之名詞，應增列「修繕」，以周延「整建」更新之定義。</p> <p>2.對於舊市區的老舊建築物，儘早以幢或棟為單位，實施「整建」，以免劣化頹廢，顯有必要，用以提升建築性能，增進都市應有之機能。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第十八條 各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。</p> <p>以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之。</p> <p><u>前項以整建或維護方式實施都市更新補助，倘其規劃設計及實施後之功能或所使用之材料，具改善公共安全(義務範圍除外)，或符合建築技術規則規定之綠建築基準，或環境保護規定，或改善既有違章建築之情況者，得予優先或較高比例之補助。</u></p> <p><u>前項補助外，實施者得併申請金融機構專案優惠貸款方式實施之。各級主管機關得以第一項設置之都市更新基金，用於補償金融機構專案優惠貸款利息差額或作為實施經費之專案保證基金之用。</u></p> <p><u>第二、三項之補助與前項之專案優惠貸款之利息差額補償或基金保證，其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。</u></p>	<p>第十八條 各級主管機關為推動都市更新事業，得設置都市更新基金。</p> <p>以整建或維護方式實施都市更新之規劃設計及實施經費，或組織更新團體以重建方式實施都市更新事業之規劃設計費，得以前項基金酌予補助之；<u>其申請要件、補助額度及辦理程序等事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。</u></p>	<p>本條增訂第三、四、五項。</p> <p>1.增訂基金之補助應以更新實施後，其建築物之功能或所使用之材料，能更符合時代之要求，如改善公共安全、符合綠建築、或環境保護規定、或改善既有違章建築時，可應給予以較高之補助。</p> <p>2.除補助外應可併申請金融機構之專案優惠貸款，並增訂各級主管機關之都市更新基金，得用於補助專案優惠貸款利息差額或作為專案保證基金之用途，以創造實施之有利條件，來增加民眾對建築物整建拉皮之推展意願。</p> <p>3.建築物外牆磁磚之脫落問題，已成為危害公共安全之重要課題，然今推動改善之最大障礙，仍在於修繕經費的來源問題。而建築物者乃私有財產，若有公共安全之疑義，則補強改善應是所有權人之義務。故若政府補助過高，則對無殼蝸牛而言，恐有分配正義上不公平的情形。但在另一方面，放任已劣化老屋失修的後果，政府也似難逃避其責任。因此，若能運用都更基金，以補償貸款利息及金融基金保證方式，減少所有權人負擔，但仍由所有權人擔起債務人之責任，仍不失為解決龐大老屋劣化與修繕之問題。</p> <p>4.另以補助專案低利貸款及專案保證基金，可促進金融機構之貸款意願，將可誘出大量資金投入整建市場，其金融槓桿也將創造龐大的內需，對提昇國民生產毛額(GDP)將有很大的助益。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。</p> <p>擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。</p> <p>都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。</p> <p>前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。</p> <p>依第七條規定劃定之都市更新地區辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。</p>	<p>第十九條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。</p> <p>擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。</p> <p>都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。</p> <p>前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。</p> <p>依第七條規定劃定之都市更新地區或採<u>整建、維護方式</u>辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。</p>	<p>本條文修正。</p> <p>依本建議案，既然「整建或維護更新事業」不受本條限制，則本條之原條文第四項，原「或採整建、維護方式」等文字，應予刪除。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第二十二之一條 依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其</p>	<p>第二十二之一條 依第七條劃定之都市更新地區，於實施都市更新事業時，其同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物毀損而辦理重建、<u>整建或維護</u>時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以各該幢或棟受損建築物所有權人之人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。</p>	<p>本條文修正。</p> <p>刪除「、整建或維護」字樣以免與第二十二之二條規定衝突。</p>

基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比例。		
----------------------------	--	--

修正條文	現行條文	說明
<p><u>第二十二之二條 建築物因有公共安全之虞須為修繕之必要，而擬以幢或棟為單元，辦理整建或維護更新事業者，準依公寓大廈管理條例規定，由區分所有權人會議決議同意後，逕行依建築法規或地方自治法規辦理，但其規模或實施範圍，須向當地直轄市、縣(市)政府或其主管機關申請核准或執照者，應依規定先行申請。</u></p> <p><u>前項實施程序不受本條例第十條、第十一條、第十二條、第十三條、第十五條、第十九條、第十九之一條、第二十條及第二十二條之限制。</u></p>	無	<p>本條增訂。</p> <p>1.建築物外牆磁磚之脫落，已成為危害公共安全的重要課題，有其時間上的迫切性，故應簡化以整建或維護方式實施之都更程序，才能使都更基金發揮最大效果。</p> <p>2.因以幢或棟為自行劃定單元，辦理整建或維護更新事業者，係於自有產權之範圍內實施，不涉及權利變換及周遭環境大幅之改變，且亦有公寓大廈管理條例可資規範，故應予以簡化都市更新事業之手續。</p> <p>3.如原條例之申請門檻、所有權人比例計算、辦理公聽會、公開展覽、審議及都市更新計畫報核程序等等，均針對「重建」更新而定，對實施「整建與維護」而言，過於煩瑣，並不有利於工作之推展，且其內容與公寓大廈管理條例有不同之處，確有法律競合問題。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p><u>第五十八之第五十八之一條 以幢或棟為自行劃定單元實施整建或維護更新事業，依公寓大廈管理條例規定，由區分所有權人會議決議同意後，其中尚有少數區分所有權人拒絕依該條例第十一條第二項分擔應有比例，且不接受公寓大廈管理負責人或管理委員會等相關人員之協調、溝通，或同意其他質權抵押貸款等方案，經有效通知仍置之不理者，得經公寓大廈管理委員會決議，改由實施者、管理委員會或其他區分所有權人先行代為償付。該決議經管理委員會陳報主管機關後，除應對該區分所有權人等，分別處予三萬元以上十五萬元以下罰鍰外，被代為償付之費用，該區分所有權人等將喪失本條例之獎助權利，惟代償人得代位享有之。</u></p> <p><u>前項代償人亦得依公寓大廈管理條例第二十一條及第二十二條之規定，對該區分所有權人等行代位求償之權。</u></p>	無	<p>本條增訂。</p> <p>1.制定輕微之合法罰則，以收一手蘿蔔一手棒之效果，有效促進民眾自行參與之意願。</p> <p>2.制定相關費用得由相關人員先行代償，且代償人得代位求償與代位享有本條例之獎助措施，以利整建或維護工作之推展。</p>