



# M 電子報 台灣物業管理學會

第 284 期

2023/10/15

Taiwan Institute of Property Management

符合這資格 北市補助鑑定最高 145 萬 還有 20 萬拆除補貼

公寓磁磚掉落恐砸傷人 逾期未改將重罰 30 萬

行政院通過「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 5 條之 1

修正草案

了解都市更新 桃市府推出 10 堂免費課程

北市土石流潛勢溪流達 50 條！ 8 區居民須留意風險

外牆維護系列：藝術品維養

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：郭紀子理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：月進整合科技有限公司

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

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

## 符合這資格 北市補助鑑定最高 145 萬 還有 20 萬拆除補貼

為積極加速推動海砂屋更新重建，台北市政府核定「臺北市補助高氯離子混凝土建築物（海砂屋）鑑定試辦計畫」，符合試辦計畫申請資格者，市府即補助海砂屋鑑定費用，預期可達到提早發現潛在之海砂屋。

建管處表示，本試辦計畫申請資格須符合申請建物區分所有權人比例達 75% 以上，由管理委員會或管理負責人填具相關申請文件向都發局提出申請。試辦期



間溯自今年度 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，每案最高補助鑑定費上限 145 萬元。

考量疑似海砂屋之建築物恐有影響結構安全之虞，針對申請符合適用資格之社區，市政府屆時將會同三大公會至建築物現場初步勘查後提送海砂屋審查委員會確認是否須辦理海砂屋鑑定，

若符合需進行鑑定之條件，申請人得自行委託都發局認可公告 20 家鑑定機關（構）辦理鑑定，再由都發局撥付鑑定費用予鑑定機構或申請人。

建管處處長虞積學進一步表示，如鑑定結果屬「臺北市高氫離子建築物善後處理自治條例」規定之海砂屋，將依法進行公告列管並

限期停止使用，另同時享有放寬容積獎勵 30%、減免房屋稅捐及拆除補助費每戶 20 萬元。

2023 年 10 月 12 日  
記者朱語蕎 / 自由時報地產天下  
[t.ly/IEwfc](https://t.ly/IEwfc)

## 公寓磁磚掉落恐砸傷人 逾期未改將重罰 30 萬

大樓外牆磁磚掉落造成民眾傷亡，形同公共安全的未爆彈，新北市今年到目前已有 5 起外牆磁磚掉落遭到裁罰的案件，新北市議員王威元近期接獲投訴，蘆洲區一棟 5 層樓的老舊公寓，日前突然掉落磁磚，嚇壞住戶。新北市工務局表示，將要求屋主限期檢修改善，逾期未改最重可罰 30 萬元。

依據《建築法》規定，建築物所有權人平時應對建築物所構造及使用善盡維護管理之責，如因建築物所有權人未善盡維護管理而造成磁磚掉落，可處 6 萬至 30 萬元罰鍰，另對於傷及行人或財損部分亦負有相關的民事、刑事責任。

王威元表示，有民眾向他陳情反映，位在蘆洲區三民路上一棟 5 層樓老舊公寓，公寓外牆發生磁磚掉落，幸好未砸傷人，但住戶發現公寓還有鋼筋裸露，擔



心會不會是海砂屋，蘆洲出現海砂屋的情形不少，市府應重視舊屋維護及海砂屋存在的問題。

一樓店家周先生說，日前 4 樓住戶的外牆突然掉落手掌般大小的磁磚，大概寬約 15 公分、而且好幾塊，住戶紛紛跑下樓查看，也發現整面牆的磁磚出現「膨脹」情形，令人擔心，目前現場放置「小心落石」的告示牌，提醒路人注意。

工務局統計今年 1 月至今，全市

外牆磁磚掉落通報列管共 226 件、已改善 220 件、6 件改善中。工務局科長許雅惠說，區公所已拉設警示線並清掃掉落物，目前無持續掉落情形，將要求屋主限期全面檢視及修復，逾期未修復依規定處建築物所有權人罰鍰。

2023 年 10 月 04 日  
記者蔡亞樺 / 中國時報  
[t.ly/wMgN6](https://t.ly/wMgN6)

# 行政院通過「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 5 條之 1 修正草案

為進一步活化公有資產，加速危險老舊建築物重建，並提升國人居住環境安全，行政院會 10 月 5 日通過內政部擬具的「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第 5 條之 1 修正草案，排除相關公有財產管理法令限制，將送請立法院審議。

行政院長陳建仁表示，「都市危險及老舊建築物加速重建條例」施行以來，成效顯著。為進一步落實加速重建，有必要明定公有財產應參與重建，並排除相關公有財產管理法令限制，以達活化公有資產，加速危險老舊建築物重建，並提升國人居住環境安全。本修正案送請立法院審議後，請內政部積極與立法院朝野各黨團溝通協調，早日完成修法程序。

內政部指出，此次修法明訂公有土地及建築物，除已有合理利用計畫、或公有土地面積達重建計畫土地面積 5 成以上、或公有土地面積比率達重建計畫範圍 3 成以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準者等 3 種情形外，應一律參加危老重建。另也新增排除適用土地法等公有財產管理規定，將大幅提升公有財產參與危老重建效率，以保障國人居住環境安全。

<p><b>公有財產共同參與危老重建</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公有財產原則參與危老重建。(除已有合理利用計畫者外)</li> <li>■ 避免以小吃大機制                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 訂定公有土地面積規模</li> <li>2) 符合更新單元，優先採都市更新開發。</li> </ol> </li> <li>■ 多種參與方式，維護公產權益與彈性。</li> </ul>
<p><b>排除參與障礙加速重建時程</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賦予機關同意參與重建法源。</li> <li>■ 排除土地法、國有財產法(含第28條)、預算法及地方公產管理法等規定。</li> </ul>

## ■ 增訂第5條之1，公有財產原則參與危老重建。



<p><b>4種參與方式</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 協議合建、標售、專案讓售或其他法令規定</li> </ul>
<p><b>權益維護機制</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>查估</b> 採協議合建時，涉及重建前後土地及合法建築物價值、重建成本，經公有財產管理機關委託不動產估價師查估</li> <li>■ <b>評定市價</b> 循各該公有財產價格評估審議機制評定市價</li> </ul>
<p><b>細節由財政部、直轄市、縣(市)政府訂定</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 另有合理利用計畫之情形</li> <li>■ 公用財產參與重建方式之適用條件、辦理程序</li> <li>■ 其他應遵行事項</li> </ul>

本草案修正要點如下：

一、增訂公有財產除另有合理利用計畫無法參與重建計畫，或公有土地面積比率達百分之 50 以上、公有土地面積比率達重建計畫範圍百分之 30 以上且重建計畫範圍符合更新單元劃定基準等外，應

依本條例參與重建，排除土地法、國有財產法、預算法及地方公產管理法令等規定之限制。

二、訂定採協議合建時，委託不動產估價師查估公有財產價值及循各該公有財產價格評估審議機制評定市價後，由各該公有財產管理

機關逕行協議其重建分配價值比率等機制。

三、授權財政部及直轄市、

縣(市)主管機關訂定相關執行細節，俾利實務執行。

2023年10月05日  
行政院  
t.ly/s3R9j

## 了解都市更新 桃市府推出 10 堂免費課程

你了解都市更新程序嗎？  
你想知道如何都更重建嗎？桃園市政府推出 10 堂免費課程，歡迎市民朋友踴躍報名參加。

桃園市住宅發展處表示，為了提昇居住安全及品質，以都市更新的方式將老舊房屋、街廓拆除重建是最有整體效益及保障住戶權益的方法，但住戶們常有一些誤解或似是而非的論點造成社區在討論都市更新時難有進展。因此，桃園市政府推出「112 年度桃園市自主更新教育訓練」提供都更免費課程來幫助大家在都更法令和程序等各方面可以有更清晰的輪廓和概念。

住宅處表示，這 10 堂課分 5 場次進行，分別是都更法令與制度、整建維護政策與實務、事業計畫與權利變換計畫、都更稅務、更新會推動實務、都更權益保障與爭議、更新會信託融資、都更方案評估與整合、桃園都更政策與法令，課程內容由淺入深、精彩豐富且全程免費。

課程場次分別是 10 月 25 日、10 月 26 日、11 月 22 日、11 月 23 日及 12 月 20 日，皆為全天，地點在桃園區縣府路 11 號 2 樓(桃園市綜合會議廳)，10 月 2 日至 10 月 19 日開放線上報名，

額滿為止。若只想報名某一場次，可於該場次開課日前二週上網報名。歡迎對都市更新課程有興趣的民眾請把握時間報名！

詳細課程簡章及報名內容參閱  
桃園市自主更新輔導團網站：

<http://urtaoyuan.clcoordinate.com/>

2023 年 10 月 02 日  
記者黃駿騏 / 台灣好新聞  
t.ly/9h4vt

**112年度  
桃園市自主更新  
教育訓練**

- 10/25(三)**
  - 都市更新法令與制度
  - 整建維護政策與整合實務
- 10/26(四)**
  - 事業計畫及權利變換計畫要點
  - 權利變換估價及登記
- 11/22(三)**
  - 都市更新稅務及注意事項
  - 都市更新會推動實務
- 11/23(四)**
  - 都市更新權益保障及常見爭議
  - 都市更新會信託融資
- 12/20(三)**
  - 都市更新方案評估與整合實務
  - 桃園都市更新政策與法令
  - 綜合座談及結訓

報名方式 || 線上報名, 額滿為止  
課程地點 || 桃園市綜合會議廳 (桃園區縣府路11號2樓)

主辦單位 || 桃園市政府住宅發展處 執行單位 || 冠霖都市更新事業(股)公司 洽詢電話 || (02)7752-7908 #233林小姐

專屬網站 報名連結

## 北市土石流潛勢溪流達 50 條！8 區居民須留意風險

當颱風來襲，全台往往會傳出積、淹水災情，大量雨水沖刷，也容易造成泥水橫流，使山坡地土石鬆動，引發土石流。台北市政府工務局大地工程處指出，北市境內有 50 條土石流潛勢溪流，其中 10 條土石流潛勢溪流的影響範圍內有民眾居住，分別是北投區大屯里及秀山里，士林區新安里及溪山里，信義區泰和里，內湖區碧山里、金瑞里及港華里。

### 土石流防災專員 北市培訓 84 人

台北市工務局大地處說明，為守護市民安全，北市自 2010 年受農業部農村發展及水土保持署培訓 17 位土石流防災專員，今年培訓人數已累計至 84 人。土石流防災專員的任務，包含自主觀測雨量站、災情訊息通報、警戒訊息傳遞、協助疏散避難及強化社區防災組織，目標是達到防災、減災、避災。



圖片：台北市政府工務局大地工程處提供

台北市工務局大地處土石流防治科長朱信安表示，目前北市境內土石流潛勢溪流皆屬安全穩定，大地處透過每年汛期前逐戶拜訪保全住戶宣導及發送防災地圖，直接向住戶傳達防災相關資訊，提醒警戒雨量及疏散雨量，確實通報保全對象知曉疏散避難訊息，並對里民辦理土石流防災宣導及兵棋推演。

此外，土石流潛勢溪流保全住戶的行政區區公所，每年汛期前也

都會針對保全住戶所在各里，辦理疏散避難相關演練，透過土石流防災專員架設雨量筒並量測雨量，模擬雨量將達到警戒值，作疏散避難準備，藉由防災專員發揮本身的防災專業，提昇社區自主防災能力，確保民眾生命財產安全。

2023 年 10 月 16 日

住展雜誌

[t.ly/16jY2](https://t.ly/16jY2)

## 外牆維護系列：藝術品維養

把藝術品的外觀維護保養，列入服務工項，算算已超過 15 年，起始時面對價值不菲的物件—藝術品，有點擔心，稍有不慎，毀了藝術品真的會賠不起。在謹慎的狀態下，會向原作者討教如何保養？了解藝術品表介面

加工的狀態，再訂定工序工法以符合原創精神。

在人為創作的藝術品中，透過「意念」形塑於本體，這裡的「意念」比較接近「量子糾纏」的概念，即使是手工人為誤差，都可以解釋或想像是原創作者要呈現的

「人味」，但藝術是藝術，美不等於藝術，這些都是由原創作者來定義，畢竟藝術不是一般人可以鑒賞理解的，只能感受...

藝術品的保養，大部分都是表面處理，如有傷及本體，應考慮是否承接。

在施工前使用放大鏡觀察紋理，並記錄紋理，及相關細微的變化的處理，找出合適的工序工法，最好能取得原創的認同才施工。

目前看到戶外的藝術品本體主要分為鐵系和非鐵系，通常鐵系的就是俗稱的不銹鋼或白鐵，其實說是合金鋼會比較貼切。使用研磨膏，選擇「藍棒」來作為活性劑處理；非鐵系會選擇「青棒」來做為研磨膏來處理，像銅製品這樣。

至於較特殊的銅體噴漆的藝術品，本身為防止氧化，會有一層厚厚的保護金油漆，只要固定時間，己不超 30 天為原則，使含水率不超過 10 的毛巾或魔布擦試即可。

在此忠告大家，有藝術品的大樓，最好請藝術家留下保養手冊，以免藝術品遭到環境或人為破壞。

好澄外牆美容股份有限公司  
執行長林承緯  
顧問謝宗民

