

8 樓以上集合住宅大樓 公共安全申報

地震後建築社區是否安全？專家提醒管委會趕快「做這些」檢查
電梯先別坐！規模 7.2 強震 專家呼籲管委會立刻做這「五件事」

全台規模 7.2 強震 郭紀子：走在「工地、老屋」旁很危險
提高居住品質 高市優良公寓大廈評選起跑 社區淨零碳排規劃加分
4/1 開放申請！台南公寓大廈共用部分修繕補助
台中市政府最高補助住宅 216 萬 無障礙設施補助即日起開放受理

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

聯絡方式：(02)2245-8000

8 樓以上集合住宅大樓 公共安全申報

注意注意！你家住幾樓？有沒有公安申報呢？臺北市政府自 112 年起正式將 8 樓以上集合住宅大樓納入應辦理建築物公共安全檢查申報場所，幫大家快速畫重點 + 下載圖片懶人包：

建管處表示，按內政部針對集合住宅大樓現行公安申報規定：

- 16 樓以上申報頻率為每 2 年申報一次

- 8 至 15 樓申報頻率為每 3 年申報一次
- 6 至 7 樓申報頻率為每 4 年申報一次
- 申報期限？每申報年的 1 月 1 日至 3 月 31 日止（首次申報除外）
- 集合住宅檢查項目有哪些？「直通樓梯」、「安全梯」、「避難層出入口」、「昇降設備」、「避雷設備」及「緊急供電系統」共 6 項
- 建管處提醒，所有權人有責任維

護建築物使用安全並確保公共區域之逃生避難動線暢通無阻，加強防火避難設施及設備安全之意識(如走廊、樓梯間不得堆放雜物妨礙逃生及常閉式防火門不得敞開或有閉合不全、損壞影響防火避難等)，以共同維護建築物之公共安全。輔導期間配合各項輔導措施，包含：法令說明會、現場諮詢公安申報事宜、發放宣導品等，以輔導為原則執行至今，

尚未申報大樓應於 7 月 1 日前
儘速申報，以免受罰

✓申報疑問可打服務專線：
1999 (外縣市請撥 02-
27208889) 轉 8387。

2024 年 03 月 22 日
臺北市府 都市發展局
t.ly/TpFjQ

集合住宅大樓公安申報懶人包

- 為什麼要申報**
 - 依內政部規定及本府配合公告實施
 - 按建築法規定，確保逃生避難的動線無礙
- 該怎麼申報**
 - 委託專業檢查機構或人員檢查簽證
 - 將檢查結果向本府申報
- 誰應該申報**
 - 16樓以上建築物 (申報辦法實施年終)
 - 8至15樓建築物 (112年起)
 - 6至7樓建築物 (114年起)
- 多久要申報**
 - 16樓以上建築物 (2年申報1次)
 - 8至15樓建築物 (3年申報1次)
 - 6至7樓建築物 (4年申報1次)
- 檢查項目有哪些**
 - 1、直通樓梯
 - 2、安全梯
 - 3、避難層出入口
 - 4、昇降設備
 - 5、避雷設備
 - 6、緊急供電系統
- 檢查不合格怎麼辦**
 - 逃生動線堆積雜物或有立即影響公共安全者 須立即改善
 - 其餘無法立即改善情形者 提列改善計畫
- 不申報有罰則嗎**
 - 建築法第91條第1項 裁罰6~30萬元罰鍰
 - 公寓大廈管理條例第48條第4款 裁罰1~5千元罰鍰

地震後建築社區是否安全？專家提醒管委會趕快「做這些」檢查



113 年 4 月 3 日早上 7 點 58 分左右花蓮發生規模 7.2 強震，全台有感，花蓮目前至少傳出 2 棟大樓軟腳傾斜，台北也有多處大樓有牆壁磁磚掉落情況。專家提醒留意地震後社區應檢視建築安全。

台灣物業管理學會提醒大樓管委會地震後 5 檢查步驟：1. 連絡電梯公司至社區查看電梯。2. 請管理員至頂樓、外圍、樑柱查看外牆是否墜落物、是否有龜裂狀況。3. 檢查各樓層狀況，包含

室內，是否有傾倒、損壞，也可以請清潔人員、管理委員會委員幫忙。4. 透過群組，請住戶回報是否有漏氣、漏水、漏電狀況。5. 住戶社區相關人員是否平安、有沒有狀況，都及時通報社區。

台灣物業管理學會理事長郭紀子提醒，全台叫修以「電梯」相對嚴重。來不及處理的，應該將電梯叫到一樓、讓其停止運轉。因為電梯運行中、碰上問題、餘震，會出現「鋼索斷掉」、「配重錘脫落」、「車廂脫軌」等，越高樓、越高

速、越危險。

結構技師戴雲發也呼籲民眾，發生地震後，除了要觀察大樓外觀，有沒有異常歪斜，家中的大柱、大樑及剪力牆，是否出現「/」、「\」、「X」，3 種形狀的裂縫，若有出現，應盡速處理，確保建物的結構安全。

戴雲發表示，只要沒有被裝潢遮掩的地方，都要查看一遍，並由地下室、1 樓，由下往上目視檢查。而剪力牆又稱耐震壁，可承受極大部分的水平力，若出現明顯的 45 度角裂縫，代表結構已受到地震破壞。

戴雲發也提醒，雖然有些牆面裂縫不會危及安全，但台灣氣候也屬潮濕，非主結構的裂縫也會滲漏水，所以若發現相關問題，應立即修繕。

2024 年 04 月 03 日
記者林榮芳/CTWANT
t.ly/YY0Fj

電梯先別坐！規模 7.2 強震 專家呼籲管委會立刻做這「五件事」



113 年 4 月 3 日上午 7 時 58 分發生規模 7.2 大地震，全台各地陸續傳出災情。對此，台灣物業管理學會理事長郭紀子呼籲，管委會應立即動起來立刻做這「五件事」，快速檢視災情將災害降到最低。

規模 7.2 強震 專家籲管委會「立刻做五件事」

根據氣象署觀測，在今天上

午 7 時 58 分主震過後，餘震不斷且規模最大仍有 6.5，花蓮傳出多處民宅倒塌、走山等災情。台灣物業管理學會理事長郭紀子呼籲，現階段大樓管委會應立刻做「五件事」，讓災害降至最低。

郭紀子表示，首先要連絡電梯公司至社區查看電梯，請管理員至頂樓、外圍、樑柱查看外牆是否有墜落物、是否有龜裂狀況，接著檢

查各樓層狀況（室內）是否有傾倒、損壞，而這部分也可以請清潔人員、管理委員會委員幫忙。

郭紀子進一步說，再透過群組請住戶回報是否有漏氣、漏水、漏電狀況，最後，不管是否平安、有沒有狀況，都及時通報社區。

另外，郭紀子特別強調，目前全台叫修情況以「電梯」相對嚴重，來不及處理的，應該將電梯叫到一樓，讓其停止運轉，因為當運行中的電梯碰上問題或餘震，會出現「鋼索斷掉」、「配重錘脫落」、「車廂脫軌」等，愈高樓、愈高速，就會愈危險。

2024 年 04 月 03 日
記者吳苡榛/台灣新聞網
t.ly/Oksnd

全台規模 7.2 強震 郭紀子：走在「工地、老屋」旁很危險

113 年 4 月 3 日上午 7 時 58 分發生規模 7.2 大地震，花蓮、新北市、台北市等全台各地陸續傳出災情。台灣物業管理學會理事長郭紀子表示，「目前如果必須在路上行走，必須特別當心『空中殺機』，畢竟台灣違建多，如頂加、招牌等，都可能掉落，若有必要，應盡量走在騎樓內確保生命安全。」

郭紀子指出，台灣在人謀不減情況下，「外牆磁磚、冷氣掉落、工地安全」等事件頻傳，空中殺機四佈，變成行人地獄，所以在颱風、地震後都必須特別留意安全。

他進一步指出，全台逾 30 年老屋超過 483 萬戶，年久失修的外牆，不僅有「磁磚、飾材」掉落問題，加裝的「廣告看板、招牌、冷氣機及冷氣機架、加裝鐵窗、花

架、花盆」等，無奇不有。

另外，全台建案工地多，地震發生至今 2 小時，目前全台初估已至少 3 起工地高空物品掉落或損壞事件。

郭紀子強調，「台灣建物外牆老舊衍生的各種問題，目前已經到了全面爆發的階段，各項掉落物頻傳，絕對不是危言聳聽。中央修法、地方執行都有責任，理應盡速

動起來，而不是發生事情後，持續互推責任，眼看著墜落意外持續發生。」

元宏不動產增值服務平台研究總監陳傑鳴也表示，台灣成為「行人地獄」，除了交通法規調整外，政府理應也要重視「冷氣、室外機」等外牆問題，隨著屋齡老舊，鏽蝕的支架、鬆脫的外牆遍布街頭，每每出現意外導致傷亡，民眾卻只能訴諸公堂，找尋「事主」！

他針對「非人為掉落物」，如冷氣架鬆脫、磁磚掉落分析，若是冷氣、盆栽等物品掉落，邏輯上肇責歸屬為屋主；外牆共有部分，磁磚掉落則屬於管委會；冷氣掉落事件則較為特殊，屬於人



為意外，故法院判決肇責歸屬施工雇主及工人；而租屋處的冷氣掉落，倘若有砸到人，屋主、租客恐都有一定比例責任。

陳傑鳴指出，台灣掉落物事件層出不窮，其實政府在法規上及執行應更加嚴謹，在台灣老屋數量占

比如此之高情況下，理應開設專案並編列預算，加強查核與開罰，才能逐漸減少亂象，還給行人一個安全的行走空間。

2024年04月03日
記者陳韋帆/YAHOO 新聞網
t.ly/rVBOs

提高居住品質 高市優良公寓大廈評選起跑 社區淨零碳排規劃加分

高市府啟動 113 年度優良公寓大廈評選活動，即日起至 4 月 26 日截止報名。因應高市府淨零政策推動，該局自去(112)年度針對評選項目，強化大樓設置電動車充電樁、太陽光電發電設備、綠化設施及推動 e 化社區管理模式等淨零排碳項目，鼓勵大樓一起來力行淨零行動。得獎社區將獲市府頒發獎盃與獎勵金，歡迎社區大樓踴躍報名參加。

高市府表示，因應淨零政策，除鼓勵大樓力行淨零或節能減碳工作外，還有「大樓針對噪音防範及協調機制」及「成立外

牆、升降機等大樓專款專用修繕基金」等加強管理項目也納入評分。透過優良公寓大廈評選制度提昇社區及其管理維護(保全)公司榮譽感，促使大樓管理更加健全。

工務局說明，113 年度優良公寓大廈評選獎項依照建築物使用執照年度分為雄勇及雄青組評選，雄勇組為 104 年(含)前領有使用執照之公寓大廈，雄青組為 105 年(含)後領有使用執照之公寓大廈；每組前 3 名由市府依序頒發特優獎、優等獎及優質獎獎盃且各取 2 名，另再頒贈獎金分別為 10,000 元、6,000 元及 2,000 元。亦針對社區特殊成就

或貢獻，由評審委員選定頒發評審鑑賞獎。

房仲業者也說，中古大樓社區能夠獲得優良公寓大廈獎項，對社區住戶而言，代表社區管理上軌道，管理委員會運作順暢且住戶配合意願高，包括中庭、公社與外觀維護都更重視，對於社區房價維持更有助益，住戶居住舒適也能房價保值，日後房屋轉手也較容易。

2024年03月21日
記者林耀文/地產天下
t.ly/nYG5I

4/1 開放申請！台南公寓大廈共用部分修繕補助

台南市 2024 年度公寓大廈共用部分維護修繕補助，於 4 月 1 日至 4 月 30 日開放受理申請，總預算 800 萬元，較 2023 年增加 300 萬元，將有更多大樓住戶受惠。補助申請程序與往年相同，為經費有限，請符合補助資格的公寓大樓把握時間申請。

工務局表示，公寓大廈共用部分維護修繕補助，採兩階段辦理，第一階段為資格審查，第二階段則是竣工撥款，補助額度為總維護修繕費用之 45%。公寓大廈修繕補助對象為領有使用執照滿 5 年，且成立管委會或推選管理負責人並向市府報備在案。補助費用視戶數規模而定，50 戶以下補助上限 5 萬元、51 至 100 戶補助上限 10 萬元、101 至 250 戶補助上限 15 萬元、251 戶以上上限 25 萬元。

工務局說明，常見公寓大樓因設備老舊損壞或未成立管理委員會致共用部分乏人維護，引發公安隱憂，台南市府為鼓勵公寓

公寓大廈共用部分維護修繕補助

受理期間：113年4月1日至113年4月30日止

補助對象

- 公寓大廈領有**使用執照滿五年**
(同一公寓每四年補助一次為限)
- 成立管委會或推選管理負責人並向市政府報備在案

補助金額

同一公寓大廈之補助額度為總維護修繕

費用**45%**

- 上限5萬 (50戶以下)
- 上限10萬 (51戶至100戶)
- 上限15萬 (101戶至250戶)
- 上限25萬 (251戶以上)

申請方式

填具申請書親送或郵寄至臺南市政府工務局(使用管理科)
第一階段(資格審查)>第二階段(竣工撥款)

補助項目

- 病媒防治
- 公共通道地坪修繕
- 防火門修繕
- 外牆飾材修繕
- 消防安全設備維護
- 外牆安全檢測
- 排水管溝疏浚
- 防墜設施
- 共用空間防水修繕(屋頂、地下室)
- 建築物昇降設備

下載專區

使用管理科專線：

2991111#8666(永華)

632-4146(民治)



大樓重視社區居住品質及公共安全，並成立管理委員會，推出「公寓大廈共用部分維護修繕補助執行計畫」，籲大樓住戶踴躍申請。工務局提醒，今年在消防安全設備、公共通道地坪、建築物昇降設備都有擴大補助項目，因經費有限，工務局提醒如有需要的公寓大廈管理委員會或管理負責人要儘快申請，如逾申請日期或經費用完則不再受理，受理截止日期至 2024 年 4 月 30 日為止。

更多申請資訊可查看工務局官網公告訊息，或加入台南市公寓 LINE 官方帳號「府城公寓情報站」(點選「加入好友」並搜尋：@house_tainan)接收第一手資訊，也可電洽工務局使用管理科 06-2991111#8666(永華)、06-6324146(民治)。

2024 年 03 月 16 日
記者林湘慈/MyGoNews
t.ly/dfrbn

台中市政府最高補助住宅 216 萬 無障礙設施補助即日起開放受理

為鼓勵集合住宅針對改善室外通路、避難層坡道、昇降設備增設無障礙設施，台中市政府將

提供最高總工程經費 45% 的補助。台中市政府表示，有關台中市原有住宅無障礙設施改善補助，即日起

至 2024 年 8 月 31 日止受理申請，歡迎有意願的社區踴躍提出申請。

台中市住宅處表示，凡建築物

2002 年 12 月 30 日住宅法實施前，領有建築物使用證明文件，或實施建築管理前已建造完成的合法建築物，核准用途為集合住宅或住商混合，且供住宅使用比例達 1/2 以上，即可申請包括集合住宅共用部份的室外通路、避難層坡道及扶手、出入口、室內通路走廊及昇降設備(新建或修繕)等費用補助。

每案補助比例以總工程經費 45% 為上限，原則以申請套裝補助，改善設施並需符合內政部頒訂的「建築物無障礙設施設計規範」，審查合格者可獲 36 萬元至 216 萬元的補助。

台中市住宅處進一步表示，針對有意改善無障礙設施及新設置無障礙昇降設備，但尚未擬申請計畫的 5 層樓以下公寓大廈，可依需求申請或由住宅處視情況派員至現場進行可行性評估，並在社區辦理宣導說明，提供輔導申請補助等服務，最多能有 60 個社區受惠。

歡迎符合補助資格的社區踴躍申請，相關資訊請參考台中市政府住宅發展工程處網站 (<https://thd.taichung.gov.tw/>) 或至台中市政府住宅發展工程處公寓大廈管理科(地址：台中市西屯區文心路二段 588 號)洽詢，洽詢電話：04-2228-9111 轉 69512。

2024 年 03 月 25 日
記者鄒志中/焦點時報
t.ly/rjqgZ



補助對象

101年住宅法施行前，已取得建造執照或實施建築管理前已建造完成之合法住宅。

補助金額

5層以下住宅
增設電梯+改善無障礙設施
每件補助總經費45%且以新臺幣**216萬元**為上限

已設置電梯之公寓大廈
改善無障礙設施
每件補助總經費45%且以新臺幣**36萬元**為上限

注意事項

- 5層以下住宅增設電梯前，須共有人及應有部分1/2以上同意。
- 有公寓大廈管委會者，由主委或管理負責人為代表申請。
- 未成立管委會者，可推派區分所有權人一人代表申請。

應備文件

- 申請書。
- 土地或建築物權利證明文件。
- 建築物使用執照或原有合法建築物證明文件。
- 經依法登記開業建築師或室內裝修專業設計技術人員簽章負責之無障礙設施設計圖說。
- 工程估價明細表。
- 其他經中央主管機關指定文件。

免費評估

5層以下住宅有增設電梯需求之民眾，可向有受理補助之地方政府提出諮詢協助，地方政府將免費派員到府評估增設電梯的可行性。如可施作，後續將舉辦宣導說明會，協助民眾了解相關規定並整合社區共識。

申請流程

- 向房屋所在地之縣市政府提出電梯增設諮詢協助
(辦理方式，期間依各地方政府公告為主)
- 派遺專員到府評估建議
- 申請電梯增設補助
- 申請審查後取得補助核准
- 電梯增設及改善無障礙設施工程施作
- 工程完竣後取得補助經費

各縣市聯絡窗口

縣市別	受理單位	聯絡電話
新竹市	都市發展處 使用管理科	(03)5269424
臺中市	住宅發展工程處 公寓大廈管理科	(04)22289111
彰化縣	建設處使用管理科	(04)7531220
雲林縣	建設處使用管理科	(05)5022219
嘉義縣	經濟發展處 建築管理科	(05)3620123
嘉義市	工務局使用管理科	(05)22254321
臺南市	工務局使用管理科	(06)2991111
高雄市	工務局建築管理處	(07)3366333
屏東縣	城鄉發展處 公安使用科	(08)7320415
臺東縣	建設處建築管理科	(089)340416
花蓮縣	建設處建築管理科	(03)8233820

111及112年向本署申請補助之縣市政府聯絡名單如上表所示，歡迎有需要民眾踴躍申請。

樓梯換電梯 讓礙不耽行

原有住宅無障礙設施改善補助

#樓梯換電梯 讓礙不耽行
#最高補助\$216萬元
#免費派員到府評估

想了解更多，快掃QRcode至內政部不動產資訊平台