



「磁磚雨」成另類行人地獄 無管委會社區淪三不管

113 年健康城市暨高齡友善城市獎項評選開跑

社宅租金擬雙軌制 挨轟假平等

怕震到房子結構出事？耐震補強補助「條件、費用」看這

地震「家毀」要修繕 錢哪來？強化房屋「軟腳蝦」補助金額曝！

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

「磁磚雨」成另類行人地獄 無管委會社區淪三不管

台灣老屋與日俱增，四〇三花蓮強震後，外牆磁磚墜落風險加大，成了空中不定時炸彈。新北每年磁磚掉落列管件數五年來暴增，傷人事件時有所聞，各縣市雖有通報及處理機制，但欠缺外牆定期檢測及申報規範，往往都等砸到人車再說，尤其沒有管委會的社區更淪為三不管地帶，建物外牆劣化的「磁磚雨」成另類行人地獄。

磁磚掉落 新北五年增兩倍

台灣七十年代起的建築外牆參考日本，鍾情貼「二丁掛」磁磚，因氣候潮濕、熱脹冷縮，磁磚容易「膨拱（浮凸）」脫落，天降磁磚雨，人車防不勝防。以新北市為例，二〇一九年迄今外牆磁磚掉落案累計一〇八〇件，且每年通報案件，五年來從一〇二件一路成長至去年的三一三件，增加兩倍，去年有三件磁磚掉落傷人案遭市府開罰。

無定檢申報規範 執行困難

新北市工務局長祝惠美說，新北訂有處理建築物外牆掉落物通報處理機制，接獲通報時除派員到場圍拉封鎖線及交管，也要求建物所有權人處理到不再掉落，並張貼警示單。雖然建築法要求所有權人、使用人負建物使用安全責任，卻未制訂建物外牆定期檢測及申報規範，導致地方執行也困難。

社區管委會人員說，外牆磁磚

有無剝落疑慮，目視不易判斷，若不實際拿槌子一塊一塊敲，實在難防有無掉落風險。

外牆整修 卡在整合及經費

新北宛如全台縮影，逾卅年老舊建築超過七十萬棟，都更腳步跟不上建物老化速度，市府推立面整修補助，每案最高百分之七十五、上限一千五百萬元，補助比率與金額居全國之冠；但建物外牆整修動輒上千萬元，扣除補助，不少住戶仍無力或無意願負擔。

新北土城鬧區一棟約四十年老建物住戶曾諮詢補助及外牆拉皮作法，始終卡在住戶難整合，外牆現已斑駁像被轟炸過一樣，由於近期發生強震，住戶人心惶惶，只能暫時架設圍網防磁磚墜落。住戶陳先生說，要百分之百同意門檻太高，政府對於有砸傷人疑慮的個案，應強制要求改善，否則砸傷人就來不及了。

有管委會的社區想拉皮外牆卡在整合困難，遑論新北有逾一一〇〇處屋齡卅年以上的公寓大廈未設管委會，連找到屋主開會都很難，成三不管地帶。

「談到錢就吵成一團，難有共識」，新北市中和區某公寓吳姓主委說，磁磚剝落問題已五、六年，後來由廠商協助成立管委會，並挨家挨戶拜訪，才順利全數同意，光靠住戶根本做不到。

外牆剝落危機 恐全面爆發

台灣物業管理學會理事長郭

外牆拉皮有多難

建物拉皮要多少錢

建案	戶數	修繕費	補助	每戶負擔(依坪數)
 新北板橋區文化大廈	36	2200萬元	940萬元	約40萬元
 台北大安區北小公寓	5	1100萬元	485萬元	約100萬元

6都近年申請狀況 2019~2024年

縣市	申請	核定	完工	工程費補助上限
台北	299	237	222	50%、400萬元
新北	102	101	89	一般地區50%、1200萬元 *策略地區75%、1500萬元
桃園	17	10	6	50%~75%
台南	14	14	3	50%、每平方公尺1500元
台中	12	7	7	25%~70%
高雄	7	5	2	29%~48%

*註/策略區：主要幹道或捷運沿線

立面修繕5大問題

1 住戶意見
難整合

2 住戶負擔大

3 補助誘因不足

4 須拆違建

5 審核繁瑣
撥款慢

資料來源/六都市府 製表/都會地方中心
編輯/游艾玲 視覺/劉振華

■聯合報
2024.04.13製表

紀子說，雙北建物十一樓以下的公寓大廈仍占多數，但登記立案的管委會各只有一萬多個，比率偏低，這些老建築是磁磚剝落大宗，政府須正視。他認為建物外牆墜落物問題已到全面爆發時刻，若再錯失這次花蓮強震激出民眾的風險意識，又將停滯。

律師黃瑋如表示，建物外牆若發生磁磚掉落傷人，不論有無管委會，屋主都要負擔刑事責任，北市一棟老舊大樓外牆磁磚剝落砸碎女童頭蓋

骨，因無管委會，十三名所有權人全被依過失重傷害起訴。

2024年04月14日
記者葉德正/聯合報
t.ly/vO3Yv



台灣健康城市暨高齡友善城市獎項評選資源網

世界衛生組織 (WHO) 113 年世界衛生日主題為「我的健康、我的權利(My health, my right)」, 倡議世界各地的每個人都能獲得優質的醫療服務、教育和信息, 以及安全的飲水、無汙染的空氣、良好的營養、有品質的居住空間、合適的工作、環境及不受歧視的健康權利。國民健康署吳昭軍署長表示, 藉由每年辦理「健康城市暨高齡友善城市獎項評選」活動, 激勵地方政府發展出自己城市的健康與高齡友善政策, 透過跨域合作, 致力提升國民健康、縮小健康不平等的使命, 落實從子宮到天堂、從家庭到社區的全民健康促進, 呼應 WHO 今年所倡議的精神。

輕稅簡政 育兒友善 消弭健

康不平等 落實社會公義

臺中市政府地方稅務局首創「居住正義地方稅」, 藉由多項租稅政策, 運用科技主動幫民眾減免稅, 增加弱勢族群租屋供給成長率達 144%, 降低市民自住房屋生活成本, 全市共減免稅收達 8 千餘萬元/年; 同時, 實施危老建物減稅審查辦法, 創造重建安全住宅的減稅誘因 2 千餘萬元, 讓民眾免除因稅務壓力而造成身心不健康, 同時維護居住健康平等, 並獲得 112 年健康城市暨高齡友善城市獎之「健康平等獎」, 乃實至名歸。

構築永續綠城市 打造「零」廢棄家園

兒童玩具 9 成多為塑膠製品且使用效期短, 最終超過 8 成會被焚燒或掩埋, 無法回收循環利用, 新北市政府社會局自 104 年底開始辦理「玩具銀行方案」, 設置玩具物流中心, 進行二手玩具的回收、整理、再利用, 號召 25,000 組家庭參與回收, 以公私協力的夥伴關係, 讓二手玩具發揮最大效用, 7 年多來, 共回收 13 萬 5,238 公斤的二手玩具, 經由志工團體清潔、整理後, 再生為 22 萬 1,489 件玩具,

輸出至各社區服務據點、教育單位、社福團體再利用, 共減少碳排放量高達 70 萬公斤, 除了服務更多的族群, 也達成永續發展的目標, 因此獲得「綠色城市獎」肯定。

雲林縣環境保護局推動潔淨生質能源與循環經濟, 首創家戶垃圾製成固體再生燃料(SRF), 總回運量達 23 萬 5,064 公噸, 去化量 22 萬 7,631 公噸, 比例高達 97%, 成為廢棄物轉能源化之循環經濟典範; 另因應非洲豬瘟, 養豬場暫停使用廚餘養豬, 同時開創廚餘轉製有機質肥料「雲溉肥」, 再利用於農耕及花藝, 改善家園環境品質, 減少非法棄置汙染環境, 提升民眾生活環境品質, 打造「零」廢棄永續家園, 同樣獲得「綠色城市獎」的殊榮。

113 年獎項評選活動開跑 歡迎各縣市踴躍投件參選

今年「臺灣健康城市暨高齡友善城市」獎項評選活動已開始報名, 至 113 年 5 月 31 日止, 歡迎各地方政府及所屬機關(構)踴躍報名參評。

2024 年 04 月 19 日
國民健康署
t.ly/TvZG1

內政部歷經 2 年多提出新版「社宅租金分級收費草案」，擬採「身分別」引發爭議，隨後又拋出「雙軌制」，疑慮不減反增，恐造成「一市兩制」，尤其以台北、新北、桃園影響最劇烈。民團炮轟是假平等的居住正義，立委更祭出警告，拒絕內政部修惡。內政部 23 日將召集地方政府，再度研商討論分級方向。內政部新版「社宅租金分級收費草案」以「身分別」做分級標準，對於沒有特殊身分的低薪族群，租金恐升至最高級，引來炮轟。內政部上月又開審議會，對現採「所得別」收取租金的台北、新北、桃園通融採「雙軌制」，但可能導致「一市兩制」，令民眾搞不清楚。

社會住宅推動聯盟研究員廖庭輝指出，按照目前中央草案內容，「已出租之社宅，興辦單位應於承租人租約期滿後，依本原則之方式計算租金」，表面是雙軌制，卻有逼迫地方政府採取不合理的「身分別」的疑慮。桃園市住宅發展處長邱英哲表示，雙軌制是指現在入住者採舊制「所得別」分級、新入住者採中央「身



內政部提出新版「社宅租金分級收費草案」，擬採「身分別」引發爭議，隨後又拋出「雙軌制」，疑慮不減反增。圖為新北市社宅。圖 / 新北市城鄉局提供

分別」，但同樣大小的房間，價格卻不同，租金較貴者勢必跳腳。新北市城鄉局也指出，雙軌制將造成同一行政區適用 2 種租金定價情形，可能影響民眾對社宅政策認同。邱英哲分析，桃園 3 月底共 3882 戶租客，採一、二級（相當於內政部第一級）收租的有 2468 戶，但僅 346 戶是低收入戶，等於高達 2122 戶、86% 住戶得被漲租，其中又有 711 戶、28.8% 沒有中低收、家暴、原住民、身障等弱勢身分，可能只是低薪、卻沒有任何身分的社會新鮮人，卻要付高額房租，失去政府照

顧青年的初衷。民眾黨立委黃國昌說，分級收費草案版本遭民間團體強烈反對，他絕對不接受內政部依照該版本發布施行，呼籲在 520 新政府上任前，看守內閣不要匆促做出錯誤、不妥善的決策。國土署長吳欣修回應，單純從所得分級也有其問題，23 日開會將聽取各地方政府意見，當日不會馬上決定方向，分級草案也沒有設定推動期限，將傾聽各界意見再修正推出。

2024 年 04 月 22 日
記者蔡雯如等人/中時新聞網
t.ly/imAsn

怕震到房子結構出事？耐震補強補助「條件、費用」看這

自 403 花蓮大地震後，全台餘震不斷，在無法預測未來會面臨多大規模的地震之下，民眾最

擔心的就是居住安全。內政部提醒，民眾若對建物結構有疑慮，可申請耐震評估、階段性補強、或危老重建等

補助。近期台灣因地震頻繁，內政部表示，老舊房屋住戶要多加留意並定期檢視居家周圍環境，如房屋

有結構安全疑慮，民眾記得申請「私有建築物耐震補強」補助，來提升自宅耐震能力，守護財產生命安全及居住品質。

內政部進一步解釋，耐震階段性補強最高補助 85%、450 萬，為協助民眾辦理建築物耐震補強，改善房屋軟弱層問題，每件政府補助比率原則不超過補強費用的 45%，最高補助金額可達 450 萬元。另外，為提升有潛在危險疑慮建築物的居住安全，只要是「耐震能力初步評估結果危險度總分大於 45 分」、「耐震能力詳細評估結果為須補強或重建」或「經執行機關認定耐震能力具潛在危險疑慮」的建築物，申請階段性補強時，補助比率可提高至 85%。內政部指出，為使民眾更清楚瞭解耐震階段性補強的申



請、施作流程與重要性，特別委託國家地震工程研究中心成立「階段性補強專案辦公室」，提供相關耐震階段性補強諮詢服務，並就有意辦理或想瞭解耐震階段性補強的社區，免費派員前往說明，民眾若對建物結構有疑慮，歡迎踴躍申請耐震評估、階段性補強、或危老重建

等補助，相關耐震階段性補強資訊，可洽「階段性補強專案辦公室」（電話：02-6630-0237）或至「私有建築物耐震階段性補強資訊網」瀏覽查詢。

2024 年 04 月 23 日
記者嚴鈺雯/好房網 News
t.ly/9rj6x

地震「家毀」要修繕 錢哪來？強化房屋「軟腳蝦」補助金額曝！

今（2024）年 4 月 3 日花蓮強震後至今，持續發生非常多大大小小的餘震，讓民眾相當恐慌，除了花蓮重災區，其他不少地區也有建築物受損的情況。尤其不少老公寓、老大樓住戶，面對房屋因地震受損，而需要修繕的經費又從哪來？感到頭疼；桃園市政府建管處莊敬權處長指出，桃園市府規劃完善修繕補助，針對未列管為紅黃單的社區，今年度原修繕補助 4,200 萬

元預算，已又加碼 2,000 萬。此外，內政部國土署表示，為了協助民眾進行建築物耐震補強，改善房屋弱層（軟腳蝦）問題，推動補助私有建築物弱層補強措施。桃園市府針對「紅黃單案件修繕補助」部分，莊敬權說，紅單補強為全額補助，以 150 萬元為上限；黃單修繕則補助修繕費用的 85%，上限為 100 萬元。而對於未列管為紅黃單的社區，則可依照「加碼公寓大廈修繕補助」，由管委會依往年申請公寓大廈修繕補助模式

申辦，今年度原修繕補助 4,200 萬元預算，已再加碼 2,000 萬元。

莊敬權表示，如果是獨棟獨戶的透天厝，或沒有管委會公寓大廈，則可聯合 3 獨棟（3 戶），或者三層 3 戶公寓與鄰房可以一起將外牆拉皮及耐震補強合併申請「簡易都更整維計畫」。甚至社區 100% 同意，更可委託專業廠商規劃，市府補助規劃費、工程費及補強費，補助總經費 75%%，上限為 1,500 萬元。而這次強震及後續多起餘震，

讓民眾擔憂房屋安全，尤其雙北市屋齡 30 年以上的老屋占比很高，台北市達 7 成、為全國老屋占比最高城市，新北市占比達 49%，而桃園市也達到 3 成，不少老屋住戶憂心房屋結構，或已因地震受損。面臨自家建物需要修繕，錢從哪來？以新北市來說，地震發生後，有相當多社區住戶表示外牆磁磚掉落，社區可先行初步修補牆面，避免砸到路人造成傷害，後續可向新北市都市更新處洽詢整建維護經費補助，補助內容包含建築物立面修繕、耐震補強與增設電梯，每案原則補助總經費 50%、上限 1,200 萬元；如果符合耐震補強、位於策略地區或符合臨路條件者，可提高為每案補助總經費 75%、上限 1,500 萬元。另外，若已取得增設電梯施工許可相關執照、再向市府申請整建維護補助者，提供每案補助額度總經費 45%、上限 300 萬元，並視個案情形額外提供法定停車位折繳代金獎助金 45%、上限 40 萬元。新北市都市更新處表示，如果民眾對於建築物結構有安全疑慮，新北市工務局有提供房屋健檢、建築物耐震能力初步評估與詳細評估相關鑑定補助，都市更新處也提供「挺安全方案」全額出資協助有安全疑慮的建築物辦理海砂屋鑑定，以協助社區瞭解自家建築物結構安全。而台北市府針對建物外牆修繕也有補助方案，台北市建管處

指出，依據「臺北市建築物外牆飾面剝落申請修繕及補助費用作業要點」補助市民修繕建物外牆，每案補助上限為 10 萬元，協助市民進行外牆緊急維護修繕；外牆修繕補助對象為屋齡 10 年以上的建物，以「棟」為申請單位，達整棟二分之一以上住戶同意，就可推派代表或由管理委員會提出申請，但全棟若為單一所有權人建物則不予補助。另施作時應以該棟建築物面臨道路的外牆剝落飾面全面檢視修繕為原則，但經市府評定剝落位置具有潛在危險且所有權範圍明確者，可局部修繕。台北市建管處說明，若有建築物經判定未達立即停止使用程度，但仍為結構受損列管需注意安全的建築物，市府除依規定要求建築物所有權人、使用人或管委會加速辦理建築物修繕、補強，才能解除列管外，市府也持續全力協助以加速都市更新。另外台北市都更處也針對因震損建物或黃單建築辦理結構補強作業，提供補助，更新處指出，提供每一申請案補助總工程經費 50%、1,200 萬元為上限的套餐 A 整維維護補助；如果為簡易套餐 C 外牆拉皮，補助為 400 萬元上限、結構補強方案則以 500 萬為上限。南機場整宅結構補強補助可達總工程費 80%、800 萬元為上限；北市都更處有免費的整建維護專業輔導團隊，可辦理現場勘查、法令宣導說明會及費用試算等服務，如有需求可洽詢更新處 (02-2781-5696 轉 3156~59、3145~47)，有

專人提供諮詢服務。此外，國土管理署為協助民眾辦理建築物耐震補強，改善房屋弱層、俗稱「軟腳蝦」的問題，已推動補助私有建築物弱層補強，每件最高補助 450 萬元，由本署住宅發展組委託國家地震工程研究中心成立專案辦公室，對建築物結構有疑慮的民眾，可上網「私有建築物弱層補強專案辦公室」諮詢或直接電洽 (02)6630-0237(週一至五，9 時至 18 時)，將有專人免費至社區說明。另外針對房屋結構安全性能評估檢查也有補助，初評建築物總樓地板面積 3,000m² 以下補助 1 萬 2,000 元，超過 3,000m² 補助 1 萬 5,000 元，房屋結構安全性能詳評則最高補助費用的 30%、上限 40 萬元。

2024 年 04 月 24 日
記者林和謙/好房網 News
t.ly/Ch0FM