監察院 REPUBLIC OF CHINA (TAIWAN)
THE CONTROL YUAN

114年9月16日 內政及族群委員會

外牆磁磚(飾材)剝落造成傷亡等情調查案

調查委員：田委員秋堇、張委員菊芳、林委員盛豐

案由

據悉，我國逾30年老屋逼近500萬戶，外牆磁磚剝落砸傷人事件頻傳，究類似磁磚傷人事件一再發生之原因為何？內政部國土管理署有無系統性解決方案？建築相關法規有無建物外牆磁磚年限、定期檢測及安全申報、整修補助等規範？是否落實執行管理？等，均有深入調查之必要案。

調查重點

一、建築物外牆磁磚剝落原因。

二、建築物外牆管理相關法規。

三、中央主管機關內政部有無系統性解決方案。

四、地方主管機關是否落實執行管理。

五、他國相關機制及規範。

媒體報導摘要 (102年12月至114年3月)

項次	標題	資料來源
1	幸運大廈磁磚8樓脫落砸傷人　郝龍斌：重罰！	102年12月3日，ETtoday地方新聞、ETtoday新聞雲，記者盧逗倩/臺北報導
2	大樓外牆磁磚剝落砸傷9歲女童 全體住戶遭起訴	103年6月17日，自由時報，記者錢利忠/臺北報導
3	聯合報大樓 外牆掉落砸死人	104年3月14日，自由時報，記者姜翔、游蓓茹、鍾泓良、涂鉅旻、盧賢秀、徐義平/臺北報導
4	晶華酒店磁磚掉落 砸傷孕婦	104年3月23日，自由時報，記者劉慶侯、姚岳宏、鍾泓良、林嘉琪/臺北報導
5	磁磚狂爆！北市1日13起意外　路人遭砸傷頭破血流	105年1月26日，三立新聞網，記者賴建志、李仙棋/臺北報導
6	「小犬」強風襲　台南市中西區大樓下「磁磚雨」	112年10月5日，華視新聞網，劉漢生、孫慧娟、陳信仁報導/臺南市
7	公館磁磚脫落砸招牌！碎屑噴路面　騎士輾過「雷殘」	112年11月30日，華視新聞網，黃品瑄、侯正倫報導/臺北市
8	北市內湖737巷「磁磚雨」狂砸　民眾驚魂嚇掩頭！	112年12月6日，華視新聞網，李明威、黃佩華、梁宏志報導/臺北市
9	大樓磁磚「從天而降」　基隆公車亭被毀.險砸人	112年12月18日，華視新聞網，鄭祐謙、許庭綸報導/基隆市
10	磁磚雨善後 建築師建議先找出原因 不一定要重貼回去	113年4月14日，聯合報，記者邱瑞杰/基隆即時報導
11	北市震後外牆毀損通報量大增 柳采葳：應用二備金補助修繕	113年5月5日，自由時報，記者江采蓁/臺北報導
12	大樓老舊恐下「磁磚雨」　想拉皮憂難度高	113年5月9日，TVBS，藍于洺、鍾德榮
13	颱風害鬆動？　松江路大樓磁磚掉落砸傷4歲男童	113年10月6日，華視新聞網，張德生、趙若評報導/臺北市
14	北市老屋拉皮補助近5年僅2案 顏若芳批市府放任磁磚掉落「天降殺機」	113年10月9日，自由時報，記者林承鴻/臺北報導
15	高雄大樹區大樓出現「磁磚雨」婦人疑遭砸中意識不清	113年12月17日，聯合報，記者林保光/高雄即時報導
16	防熱脹冷縮下磁磚雨傷人 基隆成功國宅設防護網「捕魚」	113年12月23日，聯合報，記者邱瑞杰/基隆即時報導
17	熱脹冷縮 憂寒流釀磁磚雨 新北啟動應變機制	113年12月24日，聯合報，記者李成蔭、邱瑞杰/連線報導
18	天降橫禍！疑天冷11樓磁磚剝落 砸婦人頭.波及9車	114年1月5日，華視，新北市/李鴻杰、蕭羽秀報導
19	天降磁磚雨! 中壢大樓磁磚蹦裂險砸路人	114年3月23日，民視新聞網，地方中心/周秉瑜 桃園報導

2025年1月5日 #TVBS直播 #TVBS新聞 #TVBS新聞網

https://www.youtube.com/watch?v=8qJ7cBfDRKc

2025年3月22日 #CH52 #華視新聞

https://www.youtube.com/watch?v=rAHm6x9-rEk

《建築法》規定

磁磚飾材掉落，歸責於建築物所有權人、使用人

- 第77條第1項：建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。
- 第77條第2項：直轄市、縣(市)(局)主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。
- 外牆磁磚剝落如經認屬未維護建築物合法使用與其構造及設備安全所致者，可依第91條第1項規定，處建築物所有權人、使用人新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善，逾期仍未改善者得連續處罰。

《公寓大廈管理條例》規定

歸責於公寓大廈管理委員會或管理負責人

- 第36條第1款，管理委員會之職務包括「區分所有權人會議決議事項之執行」，故公寓大廈得以區分所有權人會議決議，要求管理委員會執行外牆磁磚之修繕、管理、維護事項。
- 管理委員會無正當理由未執行，顯然影響住戶權益者，直轄市、縣(市)主管機關得依第48條第4款「管理負責人、主任委員或管理委員無正當理由未執行第36條第1款、第5款至第12款所定之職務，顯然影響住戶權益者」，處管理負責人、主任委員或管理委員新臺幣1千元以上5千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務，並得連續處罰。

對建商難以究責

媒體報導

建商「交屋完畢 宣布倒閉」！

(114年8月20日聯合新聞網/綜合報導)

一張公告在PTT房板瘋傳，內容寫著「了不起負責...交屋完畢 宣布倒閉」，建商聲明在交完最後一戶房子後，公司因債務壓力與資金斷鏈，正式結束營運。公告提及拖欠、放管、建材成本上升、政府打房政策等原因，並強調「公司黃金早已臨、前無進帳、後無支援」不得不退場。

有不少網友潑冷水「保固都沒了」、「明天換個名字再開始，保固跟我沒關係」、「一案建商、免洗建商，蓋完一案結束營業」。更有人直言：「保固能走完再說負責任」。

內政部因應作為

缺乏評估檢查機制，亦未納入建築物公共安全檢查申報制度

- 103年3月~105年6月間召開研商「加強公寓大廈建築物外牆磁磚安全管理」、「加強建築物外牆飾材安全」、「外牆飾材納入建築物公共安全申報制度」及研訂「建築物外牆飾材評估檢查書表」等會議，並研擬修正「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」及「建築物公共安全檢查專業機構及專業檢查人認可要點」。
- 因105年2月高雄美濃地震，內政部於107年2月優先納入私有供公眾使用建築物耐震能力評估檢查；復因建築物外牆飾材評估檢查仍有待確認之配套措施、檢查機構完成後又立即發生意外之責任歸屬及尚須建立基準值、檢測值等因素，暫緩外牆飾材納入建築物公共安全檢查申報制度的修法。
- 國土管理署稱：為強化公共安全，內政部將賡續蒐集相關資料，並邀請相關專業單位及各直轄市、縣(市)政府召開研商會議。

臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法

尚在輔導期，至今申報率約37%，實務執行層面仍有諸多困難與瓶頸

- 108年2月22日修正公布《臺北市建築管理自治條例》第31條之1做為法源依據。
- 109年2月4日訂定「臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法」(110年6月11日、113年3月26日2次修正)
- 都市發展局110年8月12日公告，地面11層以上，自核發使用執照之日起算滿15年，每6年申報1次，自核發使用執照之日起算滿30年，每3年申報1次，或評定外牆具有潛在危險疑慮之建築物，自評定通知送達之日起6個月內申報1次
- 因需申報建築物數量龐大，都市發展局112年6月27日公告，商業區地面11層以上且自核發使用執照之日超算滿30年之建築物，應自即日起委託專業診斷檢查機構或人員辦理建築物外牆安全診斷檢查，並於115年12月31日前完成申報
- 因社區管委會迭有反映申報頻率過於密集及耗費資源等情事，113年3月26日修正，將首次及第2次申報期限，分別延長為自核發使用執照之日起算滿30年及50年，於次年度12月31日以前辦理申報，其後每10年申報1次，並明定都市發展局得就建築物外牆安全診斷檢查或申報實施不定期查核。

他山之石--日本 (資料來源: 國土署)

日本依據《建築基準法》對於建築物外壁規定有調查、點檢項目、方法及判定

- 外壁磁磚等有剝落等情形，或是有明顯的白華、裂縫、浮起等情形，使用測試鎚檢查開口角落、水平接縫、傾斜牆壁等可觸及的區域，對於其他部分，根據需要使用望遠鏡等進行目視確認，在發現異常的情況下，對於有因剝落可能對行人等造成危害之虞的部分，全面性地以測試錘進行敲擊等方式確認。
- 但在完工後、外牆改修後或對有因剝落可能對行人等造成危害之虞的部分進行全面性測試錘敲擊確認後超過10年，且在3年內尚未對該部分再度進行全面性測試錘敲擊確認的情況下，應對有因剝落可能對行人等造成危害之虞的部分，全面性地以測試錘進行敲擊等方式確認。(若確定在3年內將實施外牆改修等工程，或是另有為確保行人等安全所採取之對策的情況除外)

他山之石--新加坡 (資料來源: 國土署)

新加坡建築建管局(BCA)自西元2022年起推行週期性外牆檢查制度(PFI)

- 超過20年及高度13公尺以上的建築物必須每7年接受一次檢查(僅用作居住場所的獨立式住宅、半獨立式住宅、連棟式住宅及臨時建築除外)。
- 建築物所有權人收到PFI通知後，必須指定合格人員檢查建築物外牆，並按照指定合格人員的建議進行修復工作，以恢復建築物外牆的完整性。若未在時限內委任，將構成違法，處罰金最高新加坡幣2萬元。

他山之石-香港 (資料來源: 國土署)

西元2011年，香港由《建築物條例》(香港法例第123章)及相關附屬法例監管，並透過強制驗樓計劃(MBIS)及強制驗窗計劃(CWIS)來執行

- 對於建築物外牆的檢測和維修，主要由有關修訂《建築物條例》的《2011年建築物：(修訂)條例》於西元2011年6月制定，而《建築物(檢驗及修葺)規例》等附屬法例於西元2011年12月制定，屋宇署繼而推出強制驗樓計劃(MBIS)及強制驗窗計劃(CWIS)。
- MBIS針對樓齡30年或以上的私人樓宇(不包括不超過3層高的住用樓宇)，包括其外牆、公用部分、伸出物或招牌進行訂明檢驗，並監督必要的修葺工程，檢驗週期為樓齡達30年以上者每10年1次。

調查意見一

自102年起，媒體即陸續報導大樓外牆磁磚剝落傷人，甚至造成死亡，本案調查期間，仍不時傳出外牆磁磚剝落傷人事件。

依現行法令規定，建築物建造完成後，因所有權、使用權一再移轉，原起造人、承造人即無管理維護之責，而後續購屋或租屋之建築物所有權人、使用人，乃至公寓大廈管理委員會或管理負責人，在無從獲知原始建造品質情形下，若發生外牆磁磚剝落傷人事件，除須負維護管理責任外，尚可能需面對民事(損害賠償)及刑事(過失傷害、公共危險)責任，對不知情之購屋者顯不公平。

調查意見一

然十餘年來，僅臺北市政府於109年依其自治條例訂定「臺北市建築物外牆安全診斷檢查及申報辦法」，並自112年6月至115年底，對該市商業區30年以上、11樓以上建築物進行輔導辦理檢查申報。

中央主管建築機關內政部雖曾於103年3月至105年6月召開研商會議，擬將外牆飾材納入建築物公共安全檢查申報制度，惟迄今9年餘，未有進一步作為，仍未能建立相關評估檢查及申報機制，輕忽公共安全，核有怠失。

外牆飾材剝落多為屋齡30年以上之老舊房屋

- 內政部統計，全國屋齡30年以上的老屋有500萬戶，超過總體住宅總量的半數。
- 臺北市建築管理工程處網頁新聞稿顯示，104年迄113年7月，受理通報外牆剝落案件1,959件中，屋齡30年以上高達1,821件，占總通報比率約93%。

臺大醫院案例

- 東址院區外牆的磁磚是從日本訂做而來，數量龐大，自80年啟用迄今，屢有外牆磁磚掉落，影響公共安全。
- 為維護人員安全，辦理外牆更新工程，總經費12.12億元。
- 更新後之外牆採用金屬帷幕。

外牆磁磚尺寸愈來愈大，掉落時造成的傷害也日益嚴重

以前樓層不高，現在越來越高，磁磚尺寸也越來越大，掉落時造成的傷害也愈嚴重

■ 台灣陶瓷工業同業公會說明

- 因為臺灣的外牆幾乎80%都是以磁磚做為裝飾物，所以很多的掉落，不管是什麼材料掉落，水泥塊掉落、石材掉落，甚至什麼東西掉下來，全都歸為磁磚。

■ 諮詢委員指出

- 磁磚很容易辨識其年代。以前只有馬賽克，最多是小口磚或者二七、二口，大概就這麼小，比較不容易掉下來。

調查發現

建築物結構體、粉刷層、黏著劑、磁磚，及鋪貼施工良窳、完工後檢查維護...，皆影響外牆磁磚耐用性

■ 內政部建築研究所研究報告

- 環境因素--日照、溫度變化、降雨侵蝕；地震、颱風等天災。
- 非環境因素--磁磚品質、背溝、吸水率、黏著劑選用等；施工技術與施工品質是否嚴謹。

■ 外牆磁磚相關規範 [公共工程施工綱要規範、磁磚工程施工指南、磁磚工程設計與施工規範解說(90年)及外牆瓷磚接著施工技術手冊(105年)等]

- 磁磚材料及底材，包括接著劑、水泥砂漿及填縫劑等。
- 鋪貼工法，包括施作前底層調查、工序與精度、工法等。
- 完工後檢查，包括拉拔試驗、檢查與維護、補修與改修等。

有沒有用力壓貼使黏著劑與磁磚背溝充分黏著，也是個問題

■ 諮詢委員指出

- 外牆磁磚掉落原因，包含材料的性能、黏著劑衰退，或當初施工不確實，還有磁磚本身的吸水力，吸水以後產生蒸氣的負壓膨脹等。.....有沒有用力壓貼使黏著劑與磁磚背溝充分黏著，也是個問題。
- 磁磚的風險其實很高，因為從結構層、粉刷層到黏合層，一直到背溝等，任何1個事情出問題，磁磚就有掉下來的風險。

■ 台灣陶瓷工業同業公會說明

- 磁磚其實放100年都不會壞，問題在中間的黏著劑，以前是水泥砂漿，慢慢進化到海菜粉，現在進化到黏著劑，它是1個、1個工法在演進，外飾材料沒有問題，是中間過程的問題。

老舊建築物外牆磁磚檢測以目測及打診為主

■ 諮詢委員建議

- 可以先用紅外線檢測，也可以搭配無人機，剝落的附近是不是要檢測更密集，若有，就把範圍大概標示出來，接著就用敲擊確認，確認後該檢修的去檢修。

■ 內政部建築研究所研究報告

- 智慧型手機或平板電腦結合紅外線系統搭載於無人機載具之評估方式，因易受紅外線儀器角度、檢測時溫度差及晴雨天等因素影響，需另行判定誤差校正處理。

■ 內政部國土管理署

- 105、106年都有探討，紅外線檢測誤差很大，無法做為執法依據。主要是判讀的問題。

■ 臺北市建築管理工程處

- 無人機只有消防局可以操作，建管處不可能儲備這樣的人才。

建築物外牆飾材剝落之查處及列管

各地方政府是否落實巡查、列管，實有待商榷

■ 臺北市政府

- 訂有「建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」，並委託臺北市建築師公會配合辦理勘檢作業。
- 建築物外牆磁磚有剝落情形，透過通報，該府即派專業建築師現場目視勘檢，並評定危險等級及剝落範圍，對於涉有危害公共安全者，均納入列管，並持續追蹤至完成改善。

■ 內政部

- 營建署於103年5月檢送「臺北市建築物外牆飾面剝落查處執行計畫」，請各地方政府參考並儘速訂定相關巡查、列管及通報之管理機制。
- 國土管理署113年5月函請地方政府提供巡查、列管及通報辦理情形，不僅各地方政府寬嚴不一，甚至部分縣市政府未訂定相關機制。

達一定使用年限之老舊建築物，有全面性檢查及維護的必要

■ 諮詢委員指出

- 建議20年、30年以上的建築物外牆要有強迫性的全面的檢查，因為已經達到一定的年齡了。不管是施工，還是材料老化，或者年限問題都會開始發生，可以規定30年以後做個全面的檢查。
- 體檢那件事情不要把它歸結於磁磚，有可能結構體會剝落、有可能外牆的石材會掉落(更危險)、也許其他材料也會，就是30年以上應該有個體檢，對房屋本身的安全性做全面性的體檢及維護是必要的。

■ 臺灣區綜合營造業同業公會說明

- 許多地方政府，在多年前就推動老屋外觀拉皮的工程，一方面為舊建築物放上新的包裝，另外一方面藉著鏟除劣化或老化的粉刷底層、黏著層與磁磚，代之新的粉刷層、黏著層及新的磁磚，同時結構體間的變形跟粉刷底層的介面差異也會減少或消彌。所以拉皮後的建築物外牆磁磚再剝落的機率應該大幅降低。

老屋拉皮補助，13年僅43案

- 內政部自100年起即運用「中央都市更新基金」補助，位於都市計畫範圍內、且以《都市更新條例》所定程序辦理之老舊建築物整建或維護
  - 補助對象為屋齡達20年之合法建築物。
  - 補助項目包括「整維規劃」及「整維工程」，其中「整維工程」即包括老舊建築物立面修繕(即老屋拉皮)。
  - 補助經費以地面層以上總樓地板面積計算，整維工程費用每平方公尺補助1,500元，補助上限50%。
  - 截至113年8月底，歷經13年，補助「整維工程」僅43案，成效不彰。

為何成效不彰？

若有違建則難申請補助

補助公告並無規定必須拆除所有違章建築才能申請外牆整新(拉皮)補助，但是會視個案情況減少補助額度；另雨遮、鐵窗、陽台加窗等違建，若有影響建物立面完整性，有礙市容觀瞻，且不願意進行整體美化處理，將不給予補助。 (資料來源：臺北市都市更新處網站-常見問答)

住戶意見整合、維修費用分擔等因素，也會影響老屋拉皮的意願

調查意見二

據內政部統計，我國屋齡逾30年以上的老屋已達500萬戶，又據臺北市政府說明，該府受理通報外牆剝落案件中，屋齡達30年以上者，占總通報比率約93%。

顯見建築物達一定使用年限後，除遭受天然災害等外在環境因素影響，亦面臨老化、劣化問題，自結構體、粉刷層、黏著劑、磁磚本身等各介面材料，乃至鋪貼施工良窳、完工後檢查維護等，在在皆影響外牆磁磚的耐用性。

調查意見二

內政部雖曾於103年5月函請各地方政府儘速訂定外牆飾材相關巡查、列管及通報之管理機制，惟迄至113年5月彙整辦理情形，卻發現各地方政府寬嚴不一，甚至部分縣市政府未訂定相關機制。

顯見內政部對於老舊建築物外牆飾材之檢查、巡查、列管、維護管理等，欠缺全面性及系統性規範，亦無相關督導考核機制，難以有效提升老舊建築物之公共安全，核有疏失。

現行法規在建築物規劃設計階段缺明確規範

- 規劃設計階段
  - 《建築技術規則》「總則編」第3條規定：「建築物之設計、施工、構造及設備，依本規則各編規定。……」，然該規則「建築設計施工編」僅就建築物外牆開口、防火時效、外殼耗能量、可見光反射率、平均熱傳透率等建築物外牆應具備之性能進行規範，尚無限定外牆之材料與工法。
  - 建築量體造型、色彩及風格事項則可由都市設計審議進行引導。

現行法規在建造施工階段亦欠缺明確規範

■ 建造施工階段

- 內政部105年8月訂頒「強化建築物施工管理作業原則」，於申請使用執照應附文件，要求建築物立面飾材施工說明書及現地拉拔試驗報告。如使用外裝壁磚者，應附經濟部標準檢驗局檢驗合格之證明文件。
- 已有7縣市政府，於竣工勘驗或使用執照申請階段要求檢附外牆飾材竣工報告書、外牆磁磚材料品質文件、施工品質證明文件等。
- 國土管理署於104年2月及113年1月兩次檢送台灣陶瓷工業同業公會所訂「磁磚工程施工指南」，請各相關公會轉知所屬會員，加強注意辦理。
- 內政部將「提升外牆飾材施工品質措施」納入年度施工管理督導考核計畫之策進作為，以強化施工品質安全措施。

重點在施工規範的法制化及落實督促施工

■ 台灣陶瓷工業同業公會說明

- 外牆磁磚以前的磁磚品質就非常好了，現在的磁磚品質更好，用1,200度燒的，絕對不會冷縮熱脹，而且都是符合CNS國家標準，磁磚品質絕對沒問題。
- 外牆磁磚脫落主要的原因，以前都是用水泥黏貼，現在的黏著劑非常強，水泥貼的都有60年的壽命，現在有局部掉落情形，主要就是黏著劑老化；還有，以前磁磚是平底的，現在外牆磁磚規定要倒勾背溝的設計，它的抗拉力是以前磁磚的3倍以上，非常牢固。只要施工方法正確，應該可以跟建築物一樣的年齡。所以重點還是在施工規範的法制化，要求一定要按照政府規定的施工方法做。
- 建議磁磚施工承作的工程行跟公司要有勞動部勞動發展署全國技術士技能檢驗的『泥水面材鋪貼項技術士』丙級以上認證的人來監督，每一個人不一定要有證照，但是工頭要有證照，才能落實去督促施工，按照規範的標準來做。

臺灣溫差大、地震頻繁更增加磁磚破壞機率

■ 內政部建築研究所說明

- 以鋼筋混凝土建築物而言，使用年限約為60年遠大於磁磚壽命，在建築生命週期中勢必反覆面對磁磚掉落修復的困境，加上臺灣溫差大、地震頻繁更增加磁磚破壞機率。
- 參考國外及我國早期建築並未大量使用磁磚，未來宜從安全及減碳觀點，推廣其他立面材料的使用，運用新建建築或老屋拉皮的契機，帶動民間新建築美學與低碳生活轉型的文化新風潮。

建築結構體保固15年，但磁磚一般只保固1~2年

■ 諮詢委員指出

- 大概全世界磁磚貼最多的就是臺灣，臺灣又處在強震的地方，磁磚應該是早期在日治時期引進來的，那時候的房子都是2層樓、1層樓，還沒有掉落的問題。現在有些10幾、20層樓還在貼磁磚，只能慢慢引導，未來避免使用貼磁磚工法。
- 1年大概有1、2百件的磁磚掉落.....是否建設公司要保固15年磁磚不能掉落？(磁磚一般是保固1年或2年，只有結構體是15年)
- 是結構體就要防水保固或磁磚掉落保固，可能15、20年，這是我們要改變的，而不是只有1年。
- 建設公司3、5年之後就收掉，所以要透過保險，建設公司外牆保固15年，保險公司敢保就沒問題，保險公司不敢保，保費可以拉高，自然會取得平衡點。

他山之石 (資料來源: 國土署)

日本「建築物修繕儲備基金制度」

- 西元2008年日本就頒布以集合住宅為對象的「長期修繕計畫製作指導方針」。
- 開發商銷售房屋就得請建築師或物業管理計算，除一般管理費，也要估算30年以上的「修繕儲備基金」金額與收費標準，存在特定帳戶，只能用於預防性修繕或更新。
- 一棟集合住宅建成後，物業管委會就會和業主委員會共同商定出一個長達30年以上的建築物維修計畫表，什麼時候修理屋頂防漏系統，什麼時候修理外牆，什麼時候疏通下水道，什麼時候檢查供水系統，什麼時候檢修電梯和更換電梯，都清清楚楚地寫明具體的施工年份和施工時間，並印成冊子，業主們人手一份。
- 到維修節點時，由物業管理公司提前通知業主委員會開會審核，批准預算，並書面通知所有業主。

我國公寓大廈設置之公共基金有所欠缺

相較於日本，對於建築物維修計畫欠缺強制性，亦無相關執行規定

- 《公寓大廈管理條例》第18條規定公寓大廈應設置公共基金。
- 其來源包括：1.起造人就公寓大廈領得使用執照1年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。2.區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。3.本基金之孳息。4.其他收入。
- 僅規定應設專戶儲存，其運用應依區分所有權人會議之決議為之。
  (且本條例公布施行前，起造人已取得建造執照者，不適用本條公共基金規定)

調查意見三

外牆飾材(磁磚)係建築物最外層之表面飾材，在一定年限後，因建築物老化、黏著劑劣化等因素，難免會有剝落情事，而大尺寸外牆磁磚一旦掉落，造成的傷害也將更大。

現行外牆磁磚規定須倒勾背溝設計，且經經濟部標準檢驗局檢驗，堪信具有一定品質，惟相關建築法規，在規劃設計階段尚無限定外牆之材料與工法，在建造施工階段亦止於宣導性質，且缺乏後續維修規劃，顯有缺失。

為避免建築物一再發生外牆飾材掉落傷人事件，實亟需研修相關建築法規，並建立外牆飾材相關證照制度，除需確保建築物施工品質，亦應妥為規劃後續維修計畫，以維護公共安全。

處理辦法

一、提案**糾正內政部**。

二、調查意見，經委員會討論通過後公布。

三、檢附派查函及相關附件，送請內政及族群委員會處理。