

高雄市議會舉辦「高雄市公寓大樓外牆整建及颱風時大樓維護公聽會」  
會議紀錄

日期：中華民國 113 年 11 月 22 日（星期五）上午 9 時 57 分

地點：本會 1 樓第一會議室

出席（列）席：

民意代表：鄭安秣議員

黃柏霖議員

政府部門：高雄市政府都市發展局副總工程司翁浩建、科員林俊彥

高雄市政府工務局建築管理處副處長謝志昌

高雄市政府消防局火災預防科科長吳佩城

高雄市政府民政局專門委員施維明

高雄市政府研究發展考核委員會聯合服務中心主任  
何承諭

專家學者：樹德科技大學副教授吳建德

樹德科技大學教授盧圓華

國立高雄大學教授廖義銘

民間團體：三民區安發里里長許峻溢

鼓山區聯上真品管理委員會總幹事謝靜芝

苓雅區正道里居民陳玉甘

前鎮區君毅正勤社區管理委員會總幹事謝世仁

小港區山東里前里長楊坤止

左營區新光里瑞豐大地管理委員主委盧芮淇

苓雅區正大里太華大樓管理財委林沛楷

共同主持人：議員鄭安秣、議員黃柏霖

紀錄：邱盈豪

甲、共同主持人宣布公聽會開始並說明公聽會要旨

乙、與會人員陳述意見：

民意代表：鄭議員安秣、黃議員柏霖

政 府 部 門：高雄市政府都市發展局翁副總工程司浩建  
高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌  
高雄市政府消防局火災預防科吳科長佩城  
高雄市政府民政局施專門委員維明  
高雄市政府研究發展考核委員會聯合服務中心  
何主任承諭

專 家 學 者：樹德科技大學副教授吳建德  
樹德科技大學教授盧圓華  
國立高雄大學教授廖義銘

民 間 團 體：三民區安發里許里長峻溢  
前鎮區君毅正勤社區管理委員會謝總幹事世  
仁  
苓雅區正大里太華大樓管理林財委沛楷

丙、共同主持人黃議員柏霖結語

丁、散會：上午 11 時 41 分

## 高雄市議會舉辦「高雄市公寓大樓外牆整建及颱風時大樓維護公聽會」錄音紀錄整理

共同主持人（黃議員柏霖）：

開始開會。首先謝謝各位專家學者及關心市政的各位好朋友們。待會若有要發言的，都歡迎大家來表達意見，也謝謝各位局處的代表。

為什麼我會邀請大家來討論公寓大樓外牆整建及颱風時大樓維護公聽會，一方面是我們看到這幾年高雄很多大樓都變成磁磚雨。最有名的是岡山那一棟，所有的磁磚假定原先貼的，可能現在僅剩三分之一還留著，剩下的三分之二已經掉到地上。各位想看看，如果我有一天在那邊走路，磁磚掉下來打到我，那我不是很倒楣嗎？這不應該是一個安全城市會允許發生的事，這是比較極端值。

在市區有一棟大樓在做大樓改建時，就將磁磚除掉，結果好死不死颱風一來，雨水就流進去，因為沒有磁磚，雨一來就滲到樓上，樓上的雨水再流到房間，然後往下流，結果下面那一戶去告上面那一戶，告營造廠，結果造成營造公司破產了。因為我們要知道貼磁磚不是那麼容易，要從下面開始搭鷹架到上面去，如果面積夠大，才能將整棟做起來。當然局部的也是要很耗費各種技術、方法及金錢。

再來是我的親身經驗，我家大樓是民國 80 幾年改建的，到現在還不到 30 年。結果有一天我下樓時，樓下的管理員跟我說，保險公司以拒絕讓我們保險了。我說為什麼？他說因為我們這一棟大樓是累犯，已經多次將停在下面的車子砸壞了。後來他來拜託我做一件事，就是想辦法把那個停車格改成身障停車格，所以我還要去拜託我們那一棟有沒有身障的人，去出示有住在這一棟，出示身障證明說我住在這一棟，我有車需要身障車格，想辦法把它改過來。那一棟若是都沒有人有殘障的，就不能申請，而且身障停車格不代表不會發生問題。身障停車格，萬一磁磚掉下來還是照樣要賠，保險公司已經不賠。以前我們還可以說，議員沒有關係，磁磚掉下來我們有保險可以風險分擔。我跟你講，現在沒有風險分擔了，保險公

司也不是省油的燈，他看沒有錢賺，像我們那一棟他就不收了。所以我們那一棟大家就開始要判咧等，因為我們那一棟 5、60 戶，裡面若是有 10 戶不配合的，以後人家來告，就沒有人敢當管理委員會的主任委員。為什麼？因為很簡單，你會被告。你說我住在這裡好好的，我幹嘛去當一個未來可能會被告的主任委員，那不是獎勵大家不要去參與公共事務嗎？那種反淘汰這是不對的。

我再講一個案例—鑽石雙星，座落在大昌路與義華路交叉口，感謝都市發展局運用都市更新的經費，他們有申請大樓外牆整建。那一棟原本看起來是很舊很差的，現在整個外牆做新的，遠遠的看起來就像新大樓，我看那一坪就漲了好幾萬。現在重點來了，他們是因為現在申請數量很少，申請經費時都市發展局可以向中央爭取下來補貼他們。未來如果申請數量增多，第一個，也沒有那麼多經費，未來如果 10 倍的量要來申請，就那一些經費，怎麼分給那麼多棟大樓。第二個，我認為最重要的，那個不應該用公家的經費來獎勵這件事。為什麼？那是你們大樓的私權，那是要自己解決的，如果是路邊的公園，應該是讓政府來處理。那是自己大樓的磁磚，怎麼能用政府的經費在做這件事，我覺得這是不對的。

我反而認為，應該將經費拿來做怎麼樣讓高雄都市發展更好，而不是拿去補貼，補貼是最沒有效率的行政作為。從經濟行為來講，所有補貼的到最後都要失敗，以前補貼什麼，最後都失敗，那是不對的，所以釜底抽薪最後的辦法就是禁止大樓外牆貼磁磚。上次我質詢時，工務局長說我們有加強磁磚黏著度，但是誰可以保證 30 年後它不會掉下來，所以我們要去想。

然後我們再來看外國規定，日本、新加坡、美國，早就規定幾樓以上不能貼磁磚，我們其實在這件事情上是落後的。若是這個全世界都沒有人做，我們台灣先做，那你可以說那是我們在做實驗，這個不是啊！這個人家美國、新加坡、日本早就規定，幾樓以上不可以貼磁磚了。所以我們未來發展可能面對的狀態，還有實質上整個經費的配置，我覺得不應該。而且各位想看看，30 年後那家建設公司還在不在，他也不會管你。今天幫你貼磚的那間外包公司，還有

那個家建設公司，房屋交給你，他就不理了。哪有可能保證 30 年後，磁磚找某某建設，我跟你講，我們那棟大樓那個建設還是高雄很好的賣最貴的那間公司，你就知道是哪一間了。你找他會幫你保固嗎？不可能，他說那是 30 年前的房子了，公司哪會理你。而且這間公司的品質在高雄算好的，因為那個老闆跟我說過，他們公司工地的工人，都會比平均外面建設公司至少會多一個人以上。問他為什麼？他說因為我那一個專門在看鋼筋，他說鋼筋如果綁得好，以後大樓怎麼樣地震就比較不會倒，所以它的品質算是好的；他的公司都這樣了，其他的就更不用講了。

我今天有感而發，真的拜託各位市府代表，還有學者專家、民間的好朋友，以及共同主持人鄭議員安秣，今天利用這個時間，別的縣市沒有做沒有關係，高雄先做。我們高雄現在已經很多都是全台首創的，像弱勢市民微型保險，全台灣到現在也沒有人有，只有高雄有，我們一年有 8 萬個人。然後你看我們把電腦相關設備，過去都要經過惜物網拍賣兩次，現在高雄不用了，財政局已經把它修過了。只要達到報廢的年限，檢附財團法人、社團法人，高雄市政府相關局處的局長，然後相關學校的校長就可以同意，某某社團來申請，就可以給了。包括我們議會，我們議會原本 32 台電腦放一年多都不敢動，為什麼？因為那個都要上網拍賣，沒有人買，兩次才可以，現在不用了。直接送給社會局，給 20 個公益團體，給某某國小 12 台，我覺得做得很好，物盡其用，這就是一個作為而已。不作為大家都閒在那裡，你想那 32 台電腦放在那裡，也不會動，將它拿去做公益不是很好嗎？所以這是我的引言。我們現在請各局處先報告，再請學者專家，再請民間團體。請都市發展局，謝謝！

#### **高雄市政府都市發展局翁副總工程司浩建：**

黃議員、鄭議員，以及在座所有的專家學者和府內的同仁，大家早安。今天所要討論的議題，剛剛黃議員這邊已經敘述得非常清楚，黃議員的概念也非常好。房屋老了之後，本來貼磁磚的牆面歷經風吹日曬之後，它的熱漲冷縮都會產生掉磁磚的問題。當然掉磁磚，它就是一個私產，本來就應該由建築物的所有權人，必須要去做維

護管理。但是我們也知道，一棟大樓要去做一些改善，其實沒有那麼容易。就我們都市更新條例裡面，就從都市更新的概念，這個房子老了，我們希望把它做更新，有很多種方法，一般人想到的就是把它打掉重建。事實上很多房子結構都還好好的，所以另外一種都更的手法就是整建維護。所以我們去改善磁磚雨的問題，我們就從都更條例這邊開一條路去走都更整危的方式。這個都更整危，政府為了要協助民眾能夠跑這個程序，也提高大家能夠有參與的意願，所以政府在中央內政部有提供補助的經費。從民國 104 年一直到現在，目前已經有完工大概是 5 個案子，剛剛黃議員這邊有提到，我們最近的案子就是三民區的鑽石雙星。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

那個真的超感謝的。

**高雄市政府都市發展局翁副總工程司浩建：**

是，它整建的總額是 4,320 萬元，所以這個對社區來講…。

**共同主持人（黃議員柏霖）？：**

一半嗎？

**高雄市政府都市發展局翁副總工程司浩建：**

還不到一半，目前我的資料看起來是占 33.7%。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

他們出 6.7。〔對。〕他們出三分之一。

**高雄市政府都市發展局翁副總工程司浩建：**

對，所以內政部補助是 1,457 萬元。從這個數字看起來，對每一個住戶來講，真得是一筆負擔。我們大概平均算一下，這個總戶數是 174 戶，所以每戶大概負擔 10 到 15 萬元。這個當然就必須要住戶大家有共識，如果沒有共識這個事情很難推。目前我們手上已經有核定，還在實施中的有 3 案，審核中的有 4 案。我們為了能夠提高大家對這件事情的認知，以及提高大家對這個事情有參與，或者能夠讓大家比較主動，願意來參與，減少阻力，我們市府這邊有成立都更輔導團。輔導團的任務就是希望透過說明會或者座談會，慢慢的讓大家對整建維護有個概念，那要怎麼做，希望能夠取得大家

的共識。所以這一部分我們今年也舉辦了 23 場次的社區說明會，這個社區說明會是針對這個社區的。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

就那一棟大樓。

**高雄市政府都市發展局翁副總工程司浩建：**

對，這個管委會有意願的話，我們的輔導團隊就會進去幫他辦說明會。另外除了針對社區的說明會之外，我們也舉辦針對所有市民大家都可以參與的，因為我們希望把這樣的觀念，盡量能夠做推廣。所以也辦了 7 場次的座談會，還有 3 場是針對整建危險的部分去做座談，我們最近 12 月 7 號還會安排一場。所以都發局的部分，我們大概是站在輔導跟協助的角色，希望能夠盡量促成這樣的事情，讓這個建築物能夠保持比較好的狀態。都發局的部分，我報告到這邊，謝謝。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

謝謝，那幾棟大樓真的超感謝都市發展局，說實在的。第一，實質來講，你們補助那 1,000 多萬元，他們就減少 1,000 多萬元的負擔。第二、沒有那 1,000 多萬元，大概要在整合會更困難，因為要出更多錢，願意出錢的人一定會更少，如果補助越多，當然就會越多願意整建。我剛剛提到的意思，事實上補貼、獎勵只能是開始的誘因，它不能成為常態。因為未來若是有 100 棟，你想要有多少經費可以去補助。而且說實在的，真的有錢不是花在這裡，這是我的想法。我寧願你們錢拿去促進高雄發展，拿去建設公園，補貼不是用在個人的大樓，真的，我是這樣想。接著請工務局，謝謝。

**高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：**

謝謝黃議員、鄭議員，還有與會專家學者，早安。工務局這邊今天要討論的重點是外牆安檢這個部分，是屬於主管機關。回歸剛才黃議員有提到，重點在公寓大廈這個部分，它的外牆要怎麼去做修繕補助，補助到底是不是它主要的方式，當然工務局這邊還是一樣有編列相關的預算。針對大樓的外牆有做一個標的性的補助而已，剛才聽到都市發展局說的這棟建築物，我們連 1%都沒有，我們的

補助最高以不超過 15 萬元為限，我覺得這應該只是一個鼓勵性。確實這個預算，我們也正在思考要不要再延長，以及把適用的對象再放寬，當然我們是站在鼓勵的方向去看它，因為所占的比率真得非常少。

另外我們也會在公寓大廈相關的座談會邀集專家學者，來宣導外牆的安全維護責任及修繕方式。主要針對磁磚掉落的原因、解決的方式、安全維護，以及可能會涉及的法律責任。當然可以宣導各大樓這邊，每年應該至少要自檢外牆的磁磚是否有掉落的情形，這個部分我們都持續在做宣導。我們也針對外牆和冷氣家電公共安檢的執行計畫，我們從去年 12 月底開始，啟動這個執行計畫。當然針對巡查的建築物，我們會做一個了解之後，會由各目的事業主管機關再做進一步的宣導。

當然在議會質詢，議員有提到相關的建議，工務局這邊針對 2 樓以上領有新建或增建的建築物，我們有要求如果是貼室外牆的話，外牆的石材都要透過相關的檢測試驗報告，然後來確保大樓磁磚的施工品質。最後要向議員也做說明，議員建議的部分，我們也在 10 月 29 號立即發文給內政部國土管理署，針對 5 樓以上的大樓，新建、增建外牆不得張貼磁磚這個部分，是否能納入相關的建築技術規範之中，以維護市民及通行的公共安全。畢竟目前沒有明文規範限制，所以這個部分我們一起來努力，謝謝。

#### 共同主持人（黃議員柏霖）：

謝謝工務局，願意發文出去，我覺得有問題先提出來，大家有討論，中央才會注意。我覺得這都要說，因為這絕對不是只有我們發覺到，這全台灣都有這個問題，但是我們高雄願意先行動，我覺得這都是好事。當然國土管理署是修改建築技術規則，我也拜託工務局，在中央尚未完成修法之前，我們內部可不可以更直接一點，高雄市有沒有辦法設定自己的高雄市的自治法規？就像弱勢市民微型保險、就像電腦相關設備，高雄直接就可以處理了，中央他們不作為我們也沒辦法，但是我們高雄管得到的就要自己做。這項我拜託你會後回去再向局長報告一下，謝謝，起碼謝謝你們有行文上去

了。

接著請消防局，謝謝你們這幾天網路消息很多，是台北那件事，就是那個人怎麼判斷 OHCA，能不能坐電梯蓋白布，你先說一下，我們今天時間比較充裕。

**高雄市政府消防局火災預防科吳科長佩城：**

那個是有一個規定，要去判斷他是不是屍腐、屍僵，它有一個原則性的判斷標準，到底要不要送醫的問題。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

對，你們有一個標準，到什麼程度。

**高雄市政府消防局火災預防科吳科長佩城：**

除無呼吸、心跳外，並呈屍腐、屍僵、屍體焦黑、臟器外露或斷肢等之一情形，明顯死亡的部分，確實可以不用送醫。當然以這個案子來講，因為我們沒有到現場，所以也很難去做判斷。要由當時後去現場的救護同仁，去評估現場病患的狀況，來決定到底需不需要送醫的狀態，是有提供一個基本的判斷標準。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

我們消防專業人員去現場的業主，他們說要什麼什麼，你們會聽他們的嗎？

**高雄市政府消防局火災預防科吳科長佩城：**

如果真的已經到達明顯死亡狀況的話，我們還是會跟業主做一些溝通，但是他真的很強制的話，因為有時候在現場，可能是在模糊的地帶。原則上我們會依現場狀況，如果家屬真的很強烈的要求的話，剛好也不是很明顯的狀況，我們還是會送醫去救治。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

如果能很清楚判斷已經是死亡時，那就不用講了。

**高雄市政府消防局火災預防科吳科長佩城：**

已經屍腐、屍僵了，臟器可能都已經外露了，明顯死亡了，那原則上我們就不會再送醫院了。他是要有一個基本判斷的標準，但是要依照現場的實際狀況。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

不好意思，讓你多回答，那繼續，因為大家都在關心這個問題。  
**高雄市政府消防局火災預防科吳科長佩城：**

黃議員、鄭議員，還有在座的專家學者，還有府內的同仁大家好。消防局來做個說明，有關這個議題的部分，與消防局比較有關係的是在消防安全設備的部分。事實上消防安全設備的部分，依照我們消防法規的規定，大樓的管委會每年必須要在9月底之前，要委託專技人員做檢修申報的部分。檢查的過程中如果發現消防設備有問題、有故障的部分，也要儘快的去做維修，來確保整個大樓的安全，我們消防局也會定期做檢查。

以今天這個議題來講，比較有關係可能就是在颱風的時候，我們怎麼樣去做維護的部分。因為消防設備大部分都是在室內居多，會比較容易受到風災影響的，最主要可能是在一些排煙窗的部分。這個部分只要在颱風來臨之前先把它關起來的話，原則上就比較沒有這個問題。另外一個大家可能會遇到的問題，一些消防設備心臟的部分，像幫浦、發電機的部分，通常是設在地下室的。這些東西如果像颱風天、下大雨的時候，如果第一時間可能大樓防水的措施，譬如沙包或防水閘門，沒有第一時間放下去的話，那這個水可能會進到地下室。進到地下室可能會受到波及的除了車輛之外，事實上消防設施像幫浦、發電機的部分，也可能同時會有受損的狀況。這個部分事實上每一次在颱風來臨之前，我們都透過各種的管道，新聞的媒體去發布，民眾除了在颱風期間，盡量不要外出，還要做一些自己民生物資的整備之外。

另外大樓本身可能對一些沙包的預置，可以到區公所去預領一些沙包，另外防水閘門的部分，可能要預先做一些準備。還有一些比較簡單的抽水機具，沉水式的幫浦等等，可能大樓裡面的排水設施都要做一些預檢。以避免水真的進到地下室的話，除了我們車輛可能會受損之外，另外就是消防設施機房的部分，可能也會有一些受損的狀況，那樣的損失事實上就會很大。我們都會透過不同的管道，在颱風來臨之前特別去提醒民眾，這一塊也要特別去做留意。以上做一些簡單的說明。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

謝謝，你們現在還有 AI 技術簡訊通知，我覺得滿好的。那一天颱風約 12 點多快 1 點，我收到簡訊，颱風要來了，大家趕快預防，我覺得那個滿好的。像民政局也是很辛苦，區長發放沙包給大家來領著，我覺得現在通路很方便，隨時應該讓這些大樓管理人員閘門要放上去。當然大樓的人出入很多，應該要有一個 SOP，到什麼狀況車沒有進來就算了。不然大家為了車子的事情，我覺得應該會有衝突。接著請民政局，謝謝。

**高雄市政府民政局施專門委員維明：**

黃議員、鄭議員，專家學者，還有各局處代表，還有安發里的許里長。剛剛都發、工務、消防他們都講了很多，我想民政局這個部分，雖然不是主管機關，但是市府一體，我們也不會旁觀。我們也特別針對工務局訂了一個高雄市公寓大廈防颱豪雨整備指導事項，也請各區公所要針對這個指導事項去做宣導說明。這一次的凱米颱風，三民區有一棟大樓滿慘烈的，整個地下 3 層樓都淹沒了。其實我記得在凡那比颱風來的時候，我當時在楠梓區公所服務，就很清楚的看到有兩棟大樓，底下都是地下三層的停車空間。其中一棟大樓完全沒事，另外一棟大樓的管理員他就在看電視注意颱風消息什麼的，他沒有發現水已經往地下道順流下去了，結果那一棟大樓就是整個地下三層樓都淹到滿。所以民眾的防颱意識，其實真的非常重要。經過這一次風災，尤其三民區的大樓，還有在電視上看到左營區也有一棟大樓，大家在那邊擋雨水。當然極端氣候也有關係，因為那種雨，我們在公部門，尤其在區公所服務這麼多年的情況之下，我們知道那種雨下到哪裡，哪裡大概都很慘。所以我們能夠做的就是盡量預防準備，剛才提到防水閘門、沙包，防水閘門什麼時候要架，這個可能大樓管理人員要特別注意。沙包的部分，現在區公所經過了那一次之後，其實各區公所都準備了很多沙包。當然我在這邊也要呼籲，沙包記得要還，因為…。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

不是放在大樓？

### 高雄市政府民政局施專門委員維明：

那個要還，因為那很多都是用麵粉袋、飼料袋裝沙，那種袋子很多是用玉米或用什麼東西做的，那個是可以分解的。所以放了幾年之後，袋子就會分解掉，用那個沙包遇到雨水就破裂，沙子就被水沖到水溝去，反而會影響排水。因此我們也都希望民眾領了之後，要還回來，還回來我們當然會去做整理，甚至重新裝袋。所以這個部分就是我們在颱風來臨前，我們會請里幹事除了去宣導要注意大樓外牆的磁磚，有沒有脫落或剝落的疑慮，或者發生，我們也會幫忙目視去做檢查，有狀況的話也會去做通報。那麼也會協助都發、工務去開相關的座談會、說明會，這個是我們區公所責無旁貸的事情。

其實颱風來臨前，也會請里幹事除了外牆以外，注意到一些廣告招牌、盆栽，有的很多住戶喜歡在高樓層的陽台種花，那個盆栽其實是滿危險的，我們都會呼籲民眾把它放到地面上來。還有廣告招牌如果搖搖欲墜的話，這一次像花蓮的水塔、女兒牆又掉下來又砸到人，所以我們都會請民眾去做。防颱就是一種防禦概念，就像我們在講登革熱的防治一樣，與其由公部門的人不斷的去檢查，其實還不如民眾去做自主管理。那個盆栽的水盆、水盤，或者很多民眾他喜歡在門口接一桶水，他那桶水可能用來洗手、洗腳或者是澆花，可是那個水其實是蚊子牠最喜歡的，所以這個我們也會不斷在登革熱宣導的時候，去請民眾一定要做環境自主管理，其實我們開車也是一樣，之前我也在監理處服務過，所以我們那個時候就開始在推防衛駕駛的概念。我們今天做所有的預防，不管是防颱的颱風來臨前的預防也好，登革熱防治、傳染病防治的預防也好，我們開車一樣，防衛駕駛的概念是你的大燈要開、方向燈要開、車速不要太快、保持車距，那個其實就可以減少很多意外事故。所以在這整個方面，我們會請區公所多多呼籲民眾，在颱風來臨前一定要做好相關防颱準備。以上報告。

### 共同主持人（黃議員柏霖）：

謝謝，對，這個很重要。我看到三民區那一棟真的很慘，後面那

個車子被滅頂就不知道怎麼處理，不是後來管委會還互相提告，看到到底是誰要負責任、誰沒有放閘門，這個要釐清我覺得也不容易。所以我覺得市府應該也要給管委會一些基本標準，就是到什麼程度該放，車子沒進來就算了，因為有好幾百台車，你要放下時，一定還會有人要進來，還有人要出去，所以怎麼樣讓執行的人可以有一個最後期限，就要裝上去了，不能因為要進去就拆來拆去，誰要負責任？這個都要幫執行的人想好，給他一個什麼程度放上去就不能再拆，像那個有好幾百台車，一定會有人突然要出去，也有人突然要進來，這樣沒有一個準則，這個部分可能請民政局這邊幫忙來協助，就是相關局處也想一下，也讓第一線執行的人有依據標準，不然會很難處理。後面請研究發展考核委員會，謝謝。

#### **高雄市政府研究發展考核委員會聯合服務中心何主任承諭：**

兩位議員、各位與會先進、市府同仁，大家好。這個議題的大樓外牆部分，針對我們研考會來說，大概最有關係的就是1999的反映內容。我們大概有分析近幾年1999針對公寓大樓民眾反映的內容來看，首先從數量來看，前2、3年大概1年120件左右，今年有多一點，今年大概接近150件，我們有分析是因為7月時候的凱米颱風，那時候雨下得滿大，很多民眾就反映下大雨導致他們的大樓開始在掉磁磚，所以極端氣候確實會造成大樓反映案例有變多，這個是有關於數量的部分。針對反映的內容，我們來看前2、3年民眾都是反映，比如他走路經過大樓，或是他的車子停在大樓旁邊，被磁磚掉下來砸到，他可能問1999一些後續賠償的問題，可能大樓沒有錢去賠他或是怎樣子。

近1、2年我們發現有關於大樓本身的住戶反映件數變多了，比如他覺得他們管委會沒有作為，他本身住的大樓在掉磁磚，可是因為管委會還沒有找到經費去處理，所以可能就先用封鎖線拉起來，一拉可能就一年半載了，去問主委，主委兩手一攤說不好意思，因為還在籌錢，這是第一個。不然就是社區可能好幾棟大樓，可能前棟在掉磁磚，後棟的人就一直在反映，為什麼前棟在掉磁磚，管委會要用全社區的錢去做那個工程？應該是前棟的人負責就好，這個是

經費協調的問題。還有人建議，因為高雄很多透天厝，是不是透天厝的部分也可以納入補助的範圍？這是高雄在地的一些特色。另外像有些沒有成立管委會，居民沒辦法協調，他甚至建議像公部門能不能介入，里長可不可以來協調，大家把居民的意見整合一下這樣子。

總結來講，從數量來看，最近幾年的極端氣候確實會造成大樓磁磚掉落的反映數量有上升趨勢；再來是從反映的內容來看，大概就是社區住戶的大樓民眾反映會越來越多，尤其是他們覺得因為現在外面市政府有在補助，也許是居民自己本身安全意識的抬頭，他覺得大樓針對這個問題應該有更積極的作為。以上說明。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

我們的是我們的經驗，你那個累積的就是整個大數據的經驗，而且我給你保證，你那個反映一定會越來越多，因為大樓越來越多，然後房子越來越老舊，所以我剛才一開始說的是，以後你要叫誰出錢？要出錢就是一件很困難的事情，因為每個人的收入不均等，有的很有錢，有的沒錢，有的住國外，你要叫我出，我怎麼會幫你出錢，對不對？所以就造成困擾。因此釜底抽薪就是未來都不要再做這個了，我們明知30年後會發生的事情，我們現在就要把它截止，過去的我們就要想辦法解決，過去的因為你不可能都一刀切，但是未來不要再發生。

接下來，我們請共同主持人鄭議員安秣發言。

**共同主持人（鄭議員安秣）：**

謝謝共同主持人黃議員柏霖，以及現場所有專家學者，還有現場局處同仁、幹部，還有今天來旁聽席的有一些是社區的里長，還有一些總幹事，以及現場的好朋友們，大家早安。今天這個議題其實我覺得是非常的好，因為攸關到高雄，大家也知道，尤其以高雄市區有太多老舊大樓，甚至屋齡已達4、50年了。我們知道，這個當中其實有時候治安、火災的疑慮，還有地震的疑慮，還有像之前城中城火災事件，其實這個攸關到整個大樓維護的相關問題，以及大家最擔心的發生重大事件的時候，這個問題有時候就會在大家關注

之下跑出檯面上，但是我們常常發現新聞過後，管委會及地方這邊的消息和聲音就消失了，消失之後，這個問題又再繼續影響下去了。所以在這個部分當中，其實又攸關到許多層面，我們所擔心的社會上一些大家所注意的地方，像修繕的部分，還有相關管委會及住戶之間平時的默契、平時的溝通管道，以及我們所說的，像剛剛研考會有提到，像有一些大樓就是真的會有這樣的情形，可是他就會覺得前棟在掉磁磚，後棟根本沒有影響到，他們就覺得不要做相關的出錢。其實我們也發現，有時候我們在參與一些住戶大會的時候，也常常聽到1樓的住戶在反映，我又沒搭到電梯，為什麼漲價的時候，我也要跟著漲價？我才不要，所以常常有爭論。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

對。

**共同主持人（鄭議員安秭）：**

可是他有時候舉手表決又舉輸人家，所以最後又被迫，就是這樣以多數比被否決掉他們的提議。所以有時候又聽到一些1樓的住戶跑來向民意代表、里長陳情、爭論說，奇怪！我住在1樓，一輩子都沒搭過電梯，為什麼我們還要被漲價，有沒有辦法幫我們溝通一下？常常聽到這樣的事件，尤其高雄又以市區，像鳳山地區大樓非常多，就常常接到這樣的抱怨聲音，有時候為了這樣的情形而講到翻臉的很多，以及我們剛剛也有提到，都發局的磁磚的補助政策其實這是一件很美德的事情，當然我們大家都知道拉皮的部分，這是一件很好的事情。但是其實我們往往也發現有些大樓就擺爛，反正我就不出錢，你們住戶覺得不高興，你們去拜託民意代表，你們去拜託里長，自己去跟1999陳情，有時候久了，政府就很頭痛，地方也可以說這個問題一直在發生，也越來越多。這個問題，有時候我們身為民意代表聽一聽，真的是覺得你們沒有想要出任何費用，又想要求全額補助，說真的在現在實質上機率比較微乎其微了。

當然我們也是希望剛剛都發局有說到，這個在相關的外牆拉皮當中，其實我們也鼓勵，像以用石頭漆來做修繕，因為現在其實日本及歐美國家他們都以塗料、噴料的這種方式來做修繕，甚至在興建

的當中也是用石頭漆，或是這種塗料方式來做噴灑，第一、它的外觀上跟石材一樣是美觀的；第二、它也隔熱。磁磚的部分，其實說真的幾乎是以東南亞地區的民眾新蓋大樓才還有在繼續使用磁磚，不然以歐美國家還有我們最鄰近的東亞地區，像日本、韓國他們其實漸漸的已經不再使用磁磚了。尤其以我們這幾年，有時候我們也都常出國考察，有看到許多相關很好的地方，我們也是希望在這個部分的塗料補助，我覺得也可以鼓勵，多鼓勵大樓以石頭漆或是那種噴料、塗料方式，說真的它的費用跟磁磚比也不會比較貴，但是它的美觀甚至可以更前衛、更時尚。以及我們剛剛有提到，像我們擔心的就是一些颱風、地震，尤其大家也知道天災是未知數，最近真的是可以說都重創南部，像康芮颱風、山陀兒颱風。還有我們的地震頻傳，前幾天其實中部地區、花東地區發生四級地震，所以我們擔心的是地震，未來一定有更多這樣的問題發生，我們要怎麼讓我們的大樓安全？我相信他們一定有他們的需求存在，今天的公聽會，大家一起討論，希望把這個事情把它變得更好，過去的一些不足地方，我們把它補正、修正，把美中不足的地方做得更好，才能讓真正需要得到協助的這些大樓或公寓，其實鳳山也有很多公寓大廈，所以這個問題，我相信各局處一定也都在努力當中，各位專家學者也都有很好的建議，等一下我們也一起聽大家的建議。如果旁聽席的社區民眾或社區幹部、總幹事或里長，等一下也歡迎你們提出可能聽到這樣的陳情，你們有什麼樣的看法、見解？我相信高雄目前公寓大樓整建還有外牆拉皮，以及颱風、地震造成的這種大樓維護情形，怎麼把它由壞變成更好？怎麼來補足不足之處？我們一起來討論，共同來努力，謝謝。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

謝謝。我們接著請專家學者發言，請盧教授圓華，謝謝。

**樹德科技大學盧教授圓華：**

黃議員、鄭議員，市府先進，以及幾位夥伴及社區夥伴。我們也常說，邏輯如果前提是錯的話，後面的推導不會是正確，為什麼會開頭這麼說呢？這是一個概念，就是當這個磁磚的問題，它是要來

做亡羊補牢的時候，我們就感受到這是一個很溫情的城市、很溫情的政治、溫情的社會，還會有公部門做補貼救濟那樣的。我們就想這個情形如果是在荷蘭的話，一個住家前面的庭院如果沒有整理，通告一次、兩次之後，沒有整理，就可以由鄰居代為整理，但是要向他收費，公部門也可以如此，意思是說，應該是用社會制約來做推動這個磁磚問題。我們也可以看到台灣不論是北部，譬如台大，還是清華大學，還是成大，還是我們高雄的歷史博物館，以前的市政府，這些百年的建築物都有磁磚！為什麼一塊都沒掉？為什麼我敢說一塊都沒掉？因為在台南市有一個古蹟叫廣陞樓，它是1920年興建，十三溝面磚沒有掉一塊！那個年代鋼筋混凝土RC是圓棒的，還沒有竹節鋼筋年代的RC建築物外面的磁磚是不會掉，所以顯然磁磚會掉，要不要藉由高雄兩位優秀議員，還有市府的先進能夠來推動，它是不是一個營建產業的核心，為什麼？因為一百多年前的建築物磁磚不會掉，為什麼今天的會掉？今天的營建科技、材料科學，多少所大學有材料科學的系，為什麼建材品質會低落？是建材品質低落嗎？還是水泥的問題，還是沙的問題，還是營造技術的問題，工匠師傅的工藝技術問題？這是很好可以啟動這樣一種所謂營建技術創新研發或是推動，所以磁磚不是原罪，石材不會再是原罪，所以我們從這個角度來看，邏輯就是要推翻這個磁磚的話，我覺得它在台灣、它在全世界也有百年、千年歷史啦！

西方從石構造建築到沒有那麼多好的石材來蓋石構造建築的時候，也是把石材做切片去做貼覆，全球都有石材貼面的建築物，所以其實是工法的問題，是這種一些所謂細節件、構件的施工品質問題。所以我的意思，不要因噎廢食，磁磚不是罪過！我們看台南的林百貨也是如此，也都是磁磚，五、六層樓其實也都是一樣。所以我們從這個來看，如果我們今天不尋求補貼、獎勵及救濟的話，如果今天能夠做統計，高雄有一個不動產經營協會推動將近30年的園冶獎，這是在用明朝末年形成的園冶精神來推，只是幾乎沒有把握到園冶獎的園冶真精神，不過這個也好，這總是在獎勵這些優質環境。但是從另一個角度來看，能不能去統計高雄市有磁磚，還是外

牆石材？這種以建築來看，它算是一個表面覆面材，而這個覆面材能不能公告是哪一家建設公司？哪一家營造廠？哪一位建築師？如果能夠去公告的話，今天我們的公聽會上看到的岡山這一棟屋齡28年，第9年就開始掉磁磚，掉了近20年，能不能公告這是哪一家建設公司？這是哪一家營造廠？這是哪一位建築師？這是哪一位工地主任？如果再一公告的話，我看這個大概就可以尋求一種環境制約，大家有公共參與，這時候大樓的管理委員會就很好辦事了，九成能不能把它調降到，比如說讓它變成六成到九成由管委會自己訂出自己的規範，讓民間開始啟動它的環境治理的一種能力的話，我想議員更好來做這種所謂議員的角色，還是立法委員的角色，就可以推動更好來做，這樣的立場等於是站在公共安全，站在這個城市的這種優質環境的維護，讓城市居民一起共同參與這件事情。

總之，建築法還是民法，其實理論上明文法訂的是一種社會規範的低標準，可是我們的整個營建系統是把這一個低標準當成一個履約的高標，怎麼說呢？當這個建築在民法中第499條說，供作建築物或此等工作之重大之修繕者，前條所定之期限延為5年。所以3年、5年的保固期，這是一個底限，可是當建設公司是用這個當高標的話，當然就會有收拾不了的這些爛攤子，所以我想說它應該是變成一個城市居民的公共力、社會力，然後這時候能夠把它推動得更好。一開始黃議員說，英國女王他隔天就走了，台灣整個平均是臥床8年才走，在英、日平均是8天，8天還是8年，還是8小時？這是一個可以知道它是整個社會體系、環境體系的問題。所以是否能藉由今天這樣議會的公聽會，來推動它是一個新的營建產業創新的開始，而不是去補貼、去救濟，或是說磁磚在台灣、在全球也有千百年的歷史，所以它是罪過嗎？其實是不然，讓它城市多元性、多樣性，這是好的城市風格。以上。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

謝謝，接著請廖教授義銘。

**國立高雄大學廖教授義銘：**

兩位議座、在座市府幾位長官及在座各位先進，大家早安。我個

人很榮幸能夠有機會到議會來參加公聽會，參加這個公聽會對我來說，其實剛好這一陣子我自己生活上面最重要的一件事情，因為我自己住的大樓也是外牆脫落，也是管理委員會顛預不堪，然後許多住民就希望廖義銘出來擔任主任委員。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

你是選或推選。

**國立高雄大學廖教授義銘：**

我就打算在明天當主任委員，好好把我們…，這講的都是真的，我那一棟就是一心路與文橫路交叉口那一棟。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

一心路與文橫路。

**國立高雄大學廖教授義銘：**

對，都是真的。黃議員是我看過台北市、新北市及高雄市的所有地方議員中，最勇於創造在地方議會當中，透過草擬屬於我們應有的自治條例、草擬創新規範這樣的議員，像議員做微型銀行的這件事情，這個是我們在地方自治及立法學上的典範。剛剛黃議員也講到，高雄市政府在外牆維護這方面，不需要一定要跟著中央走，應該說不需要一定要在中央有相關嚴密法規的授權之下才做，我們該做就做，為什麼呢？也跟各位報告，我是台北人，每週台北及高雄兩地來回跑，我們台北在外牆維護、防水防漏這件事情上，真的要比其他縣市要做得認真一點。因為這幾年，不知道為什麼所有颱風比較嚴重的都發生在高雄？台北地震再怎麼嚴重也不比高雄的一次颱風嚴重，所以在這件事情上面，高雄真的必須要在地方立法上面要做自己該做的事情。在這樣的一種目標之下，我個人每一次來參加黃議員的公聽會，我都會對可以做的自治條例內容，會做個比較全盤的規劃，我目前提議我們可以規劃草擬「高雄市大樓外牆維護與防水防漏輔導自治條例」，大樓維護與防水防漏輔導自治條例，這個地方在自治條例的標題上面，把外牆維護與防水防漏這兩個概念把它給合在一起，我是有相當強烈的目的，首先，外牆維護大家都覺得很重要，但是其實對一般的居民來說，對大樓居民來說，真

正涉及到他們最嚴重利益的是平常時候的漏水，我就講白了，只要大樓磁磚外牆沒有維護好，裡面一定會漏水。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

對。

**國立高雄大學廖教授義銘：**

那麼裡面漏水，居民、住民一定會很不爽，無論是租客還是房東都很不爽，這個時候就很容易產生租民、住民及管理委員會在管理基金到底要不要使用來作為整個大樓外牆維護，以及防水防漏這個工程上面？其實像我明天要做的就是這樣，就是現任的管理委員會通常都是有點老派，都把自己那一塊做好，其他的不做，或者是比方說只做室內的某種防水防漏，外牆就不做了。但其實只要外牆的磁磚、外牆的安全維護沒有做好，裡面的防水防漏一定會在其他地方顯露出來，所以我一直期待能夠把外牆維護和防水防漏這兩件事情能夠結合在一起。結合在一起之後，這時市政府、議會這邊所要達到所謂的外牆整建與維護的目的，就有了非常好的就是市民、居民們他們就會成為我們的力量，成為支持我們的力量，成為讓這個事情能夠真的有一個很強動能的力量，來把這件事情做好。

在輔導自治條例，我個人認為應該可以有四個章節，它有四個主要內容，第一個章節可以談的主要內容是，大樓每年都應該要有強制性外牆維護跟防水防漏這方面的檢查與鑑定，尤其這個條例如果真的以後通過之後，通過之後的3年之內，我是主張由市政府向中央政府申請一些補助，來做這種所有大樓外牆維護鑑定，光做鑑定的鑑定報告。其實高雄市或是屏東這邊，我認識很多做土木工程、防水防漏這方面的技師、工程師很多。黃忠發院長他沒有來。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

他今天教育部來他們學校考察。

**國立高雄大學廖教授義銘：**

就是高科大土木這邊做防水防漏評鑑有很多人才，多給他們一些經費支援，讓原來高雄縣市這方面的人才能夠有充分發揮的機會。也就是做，第一個是大樓每年防水防漏跟外牆維護的鑑定報告，強

制性的報告，這個前3年做完之後，之後如果有管理維護比較好的，我建議由市政府每年都固定補助，但沒有做好的，就由下一個章節，下一個章節我來談。

第二個章節，我主張是要強調對於鑑定出來有危害公共利益，也就是有可能大樓外牆確實是會脫落的，這個必須要有一些強制性。我作為一位法學院的教授，我認為台灣的法律規範無論從中央到地方，什麼地方都可以溫情，什麼地方都可以成為國家元首心中最軟的那一塊，但是這一個地方真的不能太溫情，為什麼？因為天災不會對我們很溫情。而且各位你們知道，我住在台北，台北未來一定會出大事，所有台北人都知道會出大事，為什麼？台北市政府雖然是我學弟當市長，極度溫情，再爛的房子都不敢拆，什麼大都更計畫，那都是假話，連一戶，整個非常大的基地，只有一戶，一個同意戶要都更，那個同意戶不在，連這樣都不敢拆，都已經破破爛爛就不敢拆，為什麼？就為了民粹思想當中，怕民眾抗議，什麼都不敢拆。

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

抗議。

**國立高雄大學廖教授義銘：**

反而新北市人家侯友宜當過警察的，他反而敢拆啊！

**共同主持人（黃議員柏霖）：**

不是警察，是刑警，他比較敢。

**國立高雄大學廖教授義銘：**

所以我們不要處處跟台北學，台北過度溫情，才會現在出那麼多事情，那都要死人的時候才會出問題，所以那我們高雄呢？高雄反正每年都會有颱風來讓我們死人，所以我們不能等了，所以這個如果鑑定出來，大樓確實有，由專家來鑑定有這種妨礙公共利益的，確實會造成大樓磁磚脫落，會造成旁邊的車子、行人有傷害的，都必須做到，第一個，他們的管理基金必須要強制編列預算，強制編列預算來做什麼？來做大樓固定安全鑑定。第二個，也必須要強力召開區權會跟管理委員會的特別會議，就算沒有特別會，在它的會

議主題當中，也一定要有議程，一定要討論這件事情。第三個，區權會或管理委員會無論是特別會或一般會議，它的會議紀錄要送到都發局或工務局要核備，要強制一點。第四個，要強制性提出都更維護計畫。剛剛都發局的長官也講得很好，現在台灣有中央都更基金外牆管理基金，這個有經費可以補助的，台灣的錢與其拿去用很貴的經費買更多美國戰車跟飛機，還不如把台灣自己的房子弄安全一點，免得老共一顆子彈下來，整棟都裂掉了，對不對？還要戰車幹嘛！所以我認為都更基金這個要做，談到這個地方，我就主張輔導條例第三章要提的是如何去補充跟修正現在的都更條例？現在都更條例最大的問題，其實不是在容積獎勵，在這個公聽會報告的文章裡面有講到一句話，「可由管委會向都發局申請中央都市更新基金費，取得80%區權人同意」，這一句話是中華民國最笑掉世人大牙的一個特殊的規定，也就是說這種都市更新，尤其是涉及到公共利益的、民眾利益的這種都市更新，還可以有80%同意，什麼叫80%同意？80%同意不是多數人同意，而是少數人就可以杯葛多數人的利益。台灣的都更，尤其是台北未來一定會出大事，所有台北人都知道沒希望了，就是在這個地方。在台北都更送件要95%。明明法規規定80%，台北市政府要95%，甚至到99%才願意收件，一個人就可以讓整個社區的人活在危險當中。

我非常希望高雄市政府能夠在這個地方去做處理，為什麼？因為需要取得80%區權人同意，這件事情可以由地方自治條例來調整。不行的話，廖義銘可以協助各位，我們就跟中央文來文去來抵抗，這件事情笑掉全世界大牙。在日本反對都更的還有罪，我當初在德國差點買一間房子的時候，在德國買房子不貴，但是光管理維護，尤其這個房子只要是老一點，管理維護的費用之高，高到相當於房價的72%，太貴了。為什麼？因為確實他們對管理維護這一塊的重視程度比新屋的容積率和建蔽率還要更高。也就是舊房子的安全維護以及對居民的公共安全的重視，比新大樓的漂亮與美觀還重視。我們台灣在優先事項上面是重視新的基地，蓋了新的大樓有非常漂亮的容積率、建蔽率及屋照等等項目。反而對舊大樓漠視，舊大樓

的房子已經很危險了，都已經造成旁邊的人，可能對行人、居民很大的危險了，還可以有20%的人去杯葛80%的人的生命利益，這在台灣，我們這些公法學者都已經不知道該怎麼講了。

**共同主持人(黃議員柏霖)：**

後面再來研究，我們再來開另外的公聽會。

**國立高雄大學廖教授義銘：**

這個要來處理。我是希望能夠至少做到法律上的比例，就是50%，只要是有意願的話50%。第二個，只要有專家鑑定出來確實有危害公共利益的，要強制去申請。因為中華民國憲法第23條本來就說危害公共利益的可以由立法來定之，本來就可以做民眾財產權與自由權的侵犯。所以這個事情說實話，我們法學者很希望來自於公部門，透過政治力量的支持來推動改革。否則真的跟各位報告，台灣沒有希望了，只有重劃區，只有那些新的地方有希望。舊的都市，你們看台北未來，只要再一次大地震，真的會很慘。台北現在的房價會跌不是因為打房，是因為這些房子根本沒有人敢住。我在台北我們非常知道，只有桃園、新竹那種新的房子才有人敢住，為什麼？那種真正地震下來真的會出事。

最後一點我個人要再建議的是，剛剛我提的這個輔導自治條例的最後一章，講到的是居住民的申訴管道。剛剛談到1999，我以一個市民的身分向研考會的長官報告，1999真的沒有什麼用。因為它的範圍太廣了，什麼都可以申訴，範圍太廣就會發生互推責任的狀況。但這件事情說實話，是真的與民眾安全有關的，所以居民申訴管道，我主張這個自治條例如果能通過的話，首先再成立一個特殊的、固定的網路申訴的網頁，讓每個居民都可以填。我們一心二路206號這棟大樓漏水，管理委員會不處理。填上去之後就可以由公部門開始行文給管理委員會，要求管理委員會開始對這個事情必須要強制性的處理。比方說必須要趕快開會，開區權人會議或是管理委員會會議，會議只要有申訴的話，這個會議的紀錄都要送到市政府去做核備。如果已經有危險了，市民已經有申訴了，管委會還不做處理的話，這個時候說實話，我非常贊成剛剛盧教授所講的，這其實要社

會制約，我們台灣的法律其實是可以這樣做的。剛剛盧教授所講的荷蘭、美國也是這樣子，我們台灣的法律有一條是最沒有用的，就是無因管理，我如果是為了公共利益去管理你家的事情，我是可以跟你要錢的。但在台灣跟中國大陸一樣都沒有，反而還有罪，我們教出來的這些法官都是為了考試而考試的，他們對於無因管理這個概念都沒有真正去落實。這個應該放在這裡面，讓居民去申訴，申訴之後所得到的必須的解方，由市府這邊透過這個條例的強制性，讓管理委員會必須要強制性的做一些事情。以上是我個人對這個自治條例架構的見解。

#### 共同主持人(黃議員柏霖)：

謝謝廖教授義銘。研考會的代表在這裡，我拜託你等一下結束跟他留電話，把他的意見拿來研究一下，我們到底可以做什麼？我的觀念是這樣，我沒有自我設限，我們也不需要膨脹自己，就是覺得這個應該做，而且對未來有幫助，我們就應該去做，就多研究，很多東西不會一次就成就。我在民國100年推公車民營化，那時候有人跟我說：「公車民營化在你講之前，我從民國95年就一直想做，但是民國101年成功。」我民國95年想做的時候，公車處那個人跟我說：「我跟你說，我光是研究計畫已經做幾十本了。」已經研究幾十年了都沒有成功。為什麼？很簡單，因為公車有500位司機，每位司機都有親朋好友在當議員，所以每次只要議會討論的時候，就有像這樣的聲音，「你姑丈在那裡上班，你是想害你姑丈沒工作嗎？」之類的，所以議員就不敢講了。或是樁腳來說：「我們里長是支持你的，你敢講嗎？」大家就都不敢再講了。所以研究了幾十年，光研究那個，一年2、30萬元的經費，他告訴我他的書櫃都是「如何公車民營化」，但是都沒有成功。最後為什麼我會成功？因為很簡單，我跟陳菊市長說：「市長，我民國93年當議員，公車處債務那時候是120億元，從民國94年的120億元，到民國100年已增加到208億元了，所以增加了88億元，除以8年，一年增加11億元的債務。」他問我怎麼辦？我說只有民營化，因為政府沒有效率，沒有效率的事我們不應該做。我們就民營化，用路線補貼，民營業者比較有效率，

我們不用花那麼多錢，我們花5億元做路線補貼就好了。第二個，我們要有策略。所以我很感謝歐秀卿，他那時是公車處長，所以後來他來議會我也公開表揚他。他就很聰明，先開始做人員移撥，所有的公車司機可以去警察局當司機的，去民政局當司機的都過去，這樣500個人減少200個人就剩下300個人；300個人裡面有150個人要退休了，所以跟他們也沒關係了，我明年要退休了，有沒有民營化跟我有什麼關係。所以真正有差的剩下100多個人，事情就解決了。所以我要跟大家分享的是對的事就要敢做。你看我們的公車處債務從民國101年開始到現在，從208億元到現在降到190億元，為什麼？因為我要求他每年要還一些，起碼債務沒有再增加，它在減少了。如果建軍站ROT出去可以賺5、60億元，我叫他們多少還一些，這樣債務就不會增加，還會減少。所以我常說「無恆產者有恆心」，廖教授義銘你語重心長的講這些，有一天也會成就，只是時間早晚，我們要努力，我們的工作就是讓這個事情提早發生。所以我向大家報告，有一天大樓五樓以上不能貼磁磚一定會成真，只是什麼時候，我們的工作就是讓這件事提早。我們的工作就是這樣，因為任何人都沒有辦法預防30年後磁磚掉下來會砸到誰，唯一的方法就是不能貼。外牆不能貼可以貼別的地方，貼在室內我都贊成，五樓以下貼造型我都贊成。因為未來極端氣候，颱風狂掃、地震搖晃、工人技術不好等等，這些都不是我們能控制的。接下來就是我剛才講的，等一下吳副教授建德要說他的親身經歷，要講岡山那一棟大樓的事情，現在請吳副教授發言。

#### **樹德科技大學吳副教授建德：**

兩位議員，在場諸位長官以及學者專家。我剛剛聽了盧教授圓華的發言，因為他是學美學設計、工藝設計的，與廖教授義銘法學院的，我覺得有天差地遠的觀點，很無奈我也是學法學的。我們發現盧教授圓華因為心中有美，所以看的都是美的東西，人間自有溫情在；我們法學院的廖教授義銘是鐵漢帶有柔情，說幹就幹，絕不馬虎。我個人的觀察，今天的重點會鎖定在公寓大樓的外牆整建這個部分，這個部分會講講岡山這棟大樓20幾年來一路坎坷走來，他們

無語問蒼天的心酸。第二部分我會提一些如何去治標及治本的個人建議。第一個，這一棟大樓的問題發展已經20幾年了，非常慘，這一棟大樓我年輕的時候差一點點也買了，我為什麼後來沒買？我看這一棟大樓當初在建築的時候，我發現有西曬的問題，西曬的問題我覺得到最後一定會有很多問題。誠如剛才盧教授圓華講的，100多年的磁磚沒有掉過或者怎麼樣，舉出很多案例。向各位報告，我這一輩子的第一棟房子是日式建築，100多年，它沒有貼磁磚，它是洗石子的，洗石子掉下來不會砸死人。那棟房子我也承認盧教授圓華講的，有些建築可能100多年，或是7、80年不會掉磁磚，他剛剛講的磁磚無罪。但是問題是施工的品質、作法，很多細節牽扯的範圍我覺得是包山包海，這不是我們一天、兩天可以講得完的東西。以岡山那一棟大樓，它可能是座向；可能是施工方法；可能是施工品質；可能是什麼無良的設計等等，我們不管。那棟大樓在20幾年前就發現這個重大問題了，民國104年他們管理委員會開始啟動，我覺得那個管理委員會算是認真的，非常認真的去啟動要改善居民的設施，行人的安全。結果那時候的營建署，現在的國土署規定要85%以上的區權人同意才能進行所謂的都更整建的相關作業。都更整建的作業他們還提出一些相關的要求，外牆不得有任何突出物，冷氣也不可掛在外牆；鐵窗也不可超出窗口線，必須往內縮；他們有些原先設計上的問題，那個是沒辦法克服的，結果後來還包含所有商家的招牌，什麼東西都要拆掉。然後我去訪問那個管理委員會，他說他們當初光都更整建的作業，他們要配合申請他的專款補助，大概要花1千多萬元才能符合，還不一定會過，他們也找了很多立委，處理完了才能申請，他們申請的每一步，只要一步卡住了就完全沒有了。這是民國104年他們就申請了。然後他們評估，我們光要符合營建署的這些要求就要先花1千多萬元去處理，處理完了之後申請還不一定會過。當然他們在民國104年的時候就開始也強力的去運作所有的區分所有權人（住戶），結果那時候我記得他們只拿到了大概七成同意。然後他們經過幾年的努力，到了民國108年，他們這一批管理委員會又加強去運作，他們目前在民國111年發現這個損害

危害的程度越來越大的時候，現已有拿到90%以上同意住戶。但是回到原點，他們民國104年估了整個維護案的總經費是4千多萬元，將近5千萬元，營建署只能補助大概45%。然後他們最新去估，因為經過這幾年的建材成本和人力成本的提升，現在已經漲到6千多萬元了。他們認為如果再花將近2千萬元去做這件事，然後申請可能又不一定會過的情況之下，這一棟大樓目前已經決議，而且已經開始在運作自力整建，平均每一戶大概要出到35萬元左右，他們有164戶。總經費將近6千萬元，因為已經漲了，104年估4千多萬元，現在已經漲到6千萬元了。後來他們現在的住戶發覺這個情形非常嚴重，所以已經有九成多的住戶願意繳錢去自力整建，只剩下大概10來戶，這10來戶當中有幾戶也願意配合，但是有一些少數所謂的因反對而反對的那些人就是不要，反正就是不出錢，我就是不願意，看你們要怎麼樣，他們也準備採取法律程序。這是他們一路走來，我覺得他們的心酸無語問蒼天。當然那個大樓的管理委員會，坦白講，這十幾年來我覺得是夠團結也夠合作，他們現在整建維護已經在做了。

**共同主持人(黃議員柏霖)：**

6千多萬元都發包在做了？

**樹德科技大學吳副教授建德：**

對，已經在做了。錢他們有成立專款專戶運用，只剩下少數個位數的不配合。

**共同主持人(黃議員柏霖)：**

那幾戶的錢誰出？

**樹德科技大學吳副教授建德：**

那幾戶他們是準備到法院申請強制命令來處理，他們也找過專業的建築師團隊評估與專業的律師詢問，來給他們協助。所以這一棟大樓就如同剛才都市發展局長官講的，有一棟是高雄市區的工程款4千多萬元，補助1千多萬元。

**共同主持人(黃議員柏霖)：**

就在我們的旁邊。

**樹德科技大學吳副教授建德：**

就在旁邊那一棟，那個是高雄市坦白講…。

**共同主持人(黃議員柏霖)：**

你剛才講這一棟有補助嗎？〔零。〕他們為什麼不申請補助？

**樹德科技大學吳副教授建德：**

他們現在自力整建，因為要符合國土署的相關規定。因為那一塊他們評估過要花1千多萬元，甚至到2千萬元，還不如自己直接做了，後來區權會的所有人跟住戶也共同合作去完成這件大事。這個我稍微跟大家做說明。

我覺得像這種公寓大樓所謂的外牆，我坦白講各位都常常在國外走的，大概很少見像我們整棟大樓從頭到尾外牆都是磁磚，當然我也認為磁磚無罪。但是這個牽扯的方方面面實在是太多，我剛剛講的工法、品質，一大堆有的沒有的，實在是太多了。坦白說治標與治本是完全截然不同的方法，治本當然就是從建築法規去設定。剛剛工務局的長官說已經有行文內政部，可不可以思考朝這個方向去修改。我覺得我還有另外兩個建議，第一個，我們高雄一個很有名的建築叫綠建築，我相信大家都耳熟能詳，這個是我們高雄特殊建築的自治條例，我們是否有可以思考的空間，朝這個方向去修改。就是在高雄這些地區的房子裡面，要朝這個方向去解決。當然磁磚我有去評估過，一棟磁磚的外牆大概占據整棟大樓的磁磚比例大概兩成到兩成五左右。並不是外牆不貼磁磚之後，所有的廠商就沒有飯吃了或者就倒閉了，就是少賺一些。當然這些法規提出的時候會受到很多壓力團體或利益團體的反對甚是抗爭，這是一定的。但是如果你要解決一個你預估未來20年、30年、40年以後都會遇到的問題，如果不從根本救起，不從最源頭去管制解決的話，我覺得可能難以到達有效之功。

第二個部分就是治標的部分，當然剛剛廖教授義銘所提的自治條例也是一個治本的方式。治標的部分，如果這些大樓要提供這樣自力整建的方式，然後有些居民如果對這些金額沒有辦法短期間來籌措繳納，市府單位是不是應該跟高雄銀行相關部門提出，譬如說類似這樣的案例要不要做一些低利貸款的補助，我覺得這應該是可操

作的空間。以上這個是我個人的一些建議，請大家參考。

### 共同主持人(黃議員柏霖)：

謝謝你，你還去做田野調查，這算田野調查，實務經驗。我們接著開放給市民朋友，里長有沒有要發言的？優秀認真的許里長，他的里在科工館旁邊，你們去科工館結束以後可以去找他，他請你喝咖啡。

### 三民區安發里許里長峻溢：

黃議員、鄭議員、各位局處長官、教授們、各位社區的夥伴們大家早，我是三民區安發里的里長許峻溢。因為昨天有看到黃議員柏霖在臉書有這個議題，我覺得這個對我們民眾是最息息相關的，而且是我們里長每天都會遇到的事情。剛剛我們討論的大部分都是針對所謂的大樓的部分，其實我個人是希望只要針對大樓管理委員會的部分有一個明確的規範，更清楚、更完善以外，我們里長在面對更多公寓的部分，才更好去推廣下去。因為其實我們高雄市還是有很多老舊的公寓，集合式住宅這個部分，這就變成有時候我們里長一個人要面對好幾戶，如果大樓的部分做好，公寓的部分我們就可以去推，才不會這棟10戶我就要面對10戶。所以我也很極力在推廣公寓的部分，能更協助民眾成立管理負責人的部分，等同於我們管理委員會這樣子。

這是我個人的小小淺見，就是在外牆的部分，剛剛廖教授義銘也有提到防水防漏的部分，確實如此。因為我大約一個禮拜都要去幫民眾捉漏，所以我每天都要捉漏，我要去看水是從外牆進來還是從樓上流下來的，還是公共管道流下來的，所以這個部分很重要。如果是外牆的部分可能就會牽涉到現在討論到外牆的部分，就是公寓大廈這個部分。這個部分其實我們每天在協調，會變成民眾會想要了解權責的部分，這是屬於誰的？誰要負擔？誰要出錢？這是很大的問題，為什麼是我要出比較多錢，他出比較少？所以這個部分我希望是有一個很清楚的規範，對於我們在基層的執行上也會比較明確，不然1999也都每天會接到這樣的電話。

還有像我剛才要過來之前也接到民眾的電話，說樓上的磁磚又在

掉了，工務局那張單子貼在那裡有什麼作用？他們有貼一張「當心墜落物」，問題是貼完之後是怎麼樣？

里長你要怎麼處理？要不要再跟工務局說一下？我們還常常遇到要去找所有權人，看是哪一戶掉落的，他可能不在，也許不住這裡。這就是我們每天在處理的事情。

再給黃議員柏霖建議，我們剛剛講到危害公共利益的部分，我們改天也可以再開一個議題，除了外牆，其實還有頂樓建物，我們可能會遇到過去舊有的建物，可能是石棉瓦、鐵皮。我們常常會遇到有一些里民說：「里長，為什麼鐵皮已經掉成這樣了，石棉瓦已經脫落成這樣了還不去處理？」問題是他們不了解我們要先去了解這一棟，去查所有權人的部分，這個也是跟外牆一樣很重要的部分。以上，謝謝。

#### **共同主持人(黃議員柏霖)：**

拜託研考會，剛剛里長提的都是很實務，你們回去研究一下，我下次再邀請你們來討論。其實我的邏輯很簡單，就是多討論，我們可以做就儘量做，本來有什麼問題，每次處理一點，累積起來就會有一點效果。接下來還有沒有來賓要發言的，可以舉手。請，坐過來沒關係，坐到這邊，你可以坐那邊沒關係，請發言。

#### **苓雅區正大里太華大樓管理林財委沛楷：**

大家好，我是我們大樓管理的財委，我是在苓雅區的大樓。我們大樓的問題是只有27戶，算是華廈，我們27戶也曾經評估過外牆維修的這部分。最便宜在大概在十年前評估出來是300萬元，每一戶負擔就很高了。而且在這之前我們是沒有管理委員會的報備的，雖然大樓有管理委員會，可是其實他好像不是一個法定的東西。一直到前兩、三年城中城事件以後，我們才運作正式成立管理負責人。可是這個問題變成說，這一筆錢如果我們強迫大家支出可不可以？我看法規好像是可以，可是會有一個問題就是，譬如說300萬元，大部分的人假設不配合，我們就先墊，前面有教授好像有提到就是走法律途徑要求住戶負擔。問題是我們的管理費到下個月大概僅剩30萬元，就是我們就算想要處理，其實就是沒有錢可以處理。再加上像

我看法規是外牆、建物、鐵窗等等的都要回復，但是這些有一個爭議就是以前大家，包括我自己那一戶也是近年才買的，但是買來第一年就大漏水，漏到房間整個淹水，那個時候是還沒有管理委員會的，我們要找誰，沒有人可以找，我們只能自己處理。自己處理通常建議的處理方式就是裝屋簷，就是在窗戶外面把屋簷延伸出去，然後用鐵窗去支撐。如果要把這些東西全部拆掉才可以申請補助，再加上補助又不一定會過，變成強迫拆除這些東西到真的施工完成這段時間，我們要怎麼說服這些居民？

另外一個就是，就算你說可以，我們或許有強制的手段可以去做執行，但是會變成為什麼是我們管理委員會要出來扛這件事。雖然這好像是我們居民自己的責任沒錯，但是會導致願意做這件事情的人要面對的是幾乎全部住戶的壓力，為什麼不是政府單位？我們講白話一點，政府單位覺得這是必要的，那應該出來當壞人。就是我們可以配合，但是強制力的部分應該是政府單位給這個壓力，而不是要求住戶對住戶。像我那時候在成立管理負責人的時候，建管處也有跟我說管理委員會沒有那麼大，那時候他們沒有惡意。確實管理委員會沒有那麼大，我們怎麼可能去強迫其他住戶。因為我們算了一下，大概每戶其實也差不多要掏30萬元出來，就算是我，你現在叫我立刻要掏30萬元出來，我也覺得滿痛的，我又要怎麼要求其他住戶，如果不掏錢我就告你，你不掏錢我就查封你。這個強制力的部分是不是應該由政府單位這邊來出面，這是第一個。

第二個就是管理委員會或者是管理負責人，我查了一下他沒有法人格，可是他卻可以當當事人。這部分變成我們連貸款，就是我們不走跟政府配合申請的路線，我們去跟銀行貸款好像也不行。這個部分有沒有可能解套？剛剛我聽前面教授提到說，如果政府真的要求那麼多的規定才可以補助的話，是不是有一條路線是走私人的貸款？因為那些規定，其實我們大樓40多年了，坦白說，40多年前在座的各位應該都很清楚，那時候的法規講好聽一點是沒有很完善，沒有很嚴謹。會有各式各樣奇怪的問題，不管是外牆或是頂樓的建物，還是鐵窗，這些當初法規不嚴謹的情況下，那些東西既有存在，

你現在要求他們全部回復，除非是公權力強制介入。你說要求管理委員會來處理這個東西，其實滿困難的。如果窒礙難行的話，是不是可以開放一個方式是讓管理委員會可以去跟銀行有專門的貸款，當然這怎麼做就可能需要政府去討論。謝謝。

**共同主持人(黃議員柏霖)：**

就是因為這些問題都會很麻煩，很困難，你要叫公家去處理，市政府也沒有能力去處理；你要讓住戶去處理，住戶有時候幾百戶，又有遇到不配合的，不出錢的。所以釜底抽薪就是以後都不要有這種做法，這個問題就解決了。否則未來30年後也是在討論這個，如果遇到熱心的住戶就願意出錢，如果遇到擺爛的就丟在那不管了。所以我們應該是要去做的有兩個，一些過去的外牆要怎麼維護好，透過要求他們主動檢查之類的，把傷害控制到最小；第二就是未來不要再發生這些問題。否則30年後還是不同的人在討論同樣問題，誰要出錢、安全等等的問題，依舊還是在處理這些問題，所以這個部分我想工務局建管處會更感同身受。像剛剛那位總幹事提的那一堆問題，事實上有一些也不是你能解決的。他們大樓的事情，你們公務人員要如何去處理？誰要出錢、誰不用出錢，如果不出錢就告你之類的，他們要怎麼做？這個都會衍生很多問題。你說叫銀行貸款，我想高銀也不太可能針對這一件事情來貸款，所以建管處有沒有要發言一下？

**高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：**

建管處這邊當然其實我們都有相關的調處會議，如果有相關公寓大廈有像財委剛才提到的這些爭議，都可以提請我們公寓大廈調處委員會來做一個協調。另外如果是針對於比較法律層面的部分，其實我們每個禮拜四的上午10點到12點，在我們四維行政中心五樓的建管處都有法律諮詢，律師現場駐點，都可以來親洽我們駐點的律師；如果沒有時間，也可以打電話，我們有免付費電話0800025088，手機沒辦法接撥，我們只限用市話接撥。這個部分先提供在座的做一個參考。

回到剛才提到比較實務性的部分，確實依照中央所頒定的公寓大

廈管理自治條例都已經有載明非常清楚管理委員會的相關職務，在第36條裡面都有寫得很清楚。其中有提到「共用及共用的部分清潔、維護、修繕及一般改良」所以這個部分假設管理委員會沒有做維護或修繕而導致相關的傷害問題，當然究責的部分，第一個還是會先找管理委員會這邊。以上。

**共同主持人(黃議員柏霖)：**

吳副教授建德，請發言。

**樹德科技大學吳副教授建德：**

剛剛針對這幾個案例，我有以下一點建議，就是剛剛像都市發展局的長官提到的，就是都更者為三民區的那一棟大樓有1千萬元的補助，這個是相當難得的一個經驗。我們岡山那一棟大樓是自力整建的，也花了很多心血，你看走了20幾年，這也是一路坎坷，但是到最後也是一個修成正果的經驗。所以我建議，像高雄市這種案例我覺得會與日俱增。所以我建議不管是都市發展局或是工務局，應該要辦理各區的社區說明會，然後把這兩個成功的案例的主委親自請過去跟大家一起做經驗的分享，甚至也可以拍成影片放在你們的網頁上面，就是以後各位的大樓出現什麼樣的問題有以下的操作方式，公的、私的部分你要怎麼操作。我覺得像剛剛財委遇到這些諸多的問題，如果這種社區說明會透由民政系統發到各區公所里幹事去散發這種訊息，告訴他們：「你們有什麼問題，這兩個是非常成功的案例，請你們來請益。」我相信給高雄市的住民應該是一個滿好的參考方向。以上。

**共同主持人(黃議員柏霖)：**

好，也拜託研考會把剛剛提到的那些資訊再彙整，因為這個問題一定會越來越多，不會越來越少。因為大樓每年都會老，每年都會有新大樓出現，老的會更老，新的也會變折舊，未來這個一定會越來越多，每一個案例也都不一樣，可以申請補助的、不能申請補助的。可以申請的還要完全符合條件，為了要符合條件還要先花1千多萬元，花了之後如果申請不到補助，這1千多萬元不就是多花的，不如自己出錢維修，自己出錢的話，一戶要出35萬元。最重要的是

這35萬元有能力的可以出，沒有能力出錢的怎麼辦？還要打官司，真的很可惜，我們的能量不應該浪費在這種事情。所以我是替30年後的人解決這些問題，因為這個我們是輕易就能想得到的事，真的一定會發生的，不用我講你們也知道。所以我拜託研考會回去再好好研究一下，然後拆成兩部分，一個是現在已經有的，我們未來應該要怎麼防範的SOP。然後他們要怎麼整建、權利、義務、誰要出錢、不出的要怎麼辦，你把案例都做好，不然你遇到都不出錢的要怎麼辦？再來就是未來高雄能先制定外牆不能貼磁磚，因為沒有誰可以保證以後都不會掉落，沒有人有那個能力，連保險都不敢保了，你說還有什麼可以阻止發生那個問題。你們有沒有要發言？請坐，你請說。

#### **前鎮區君毅正勤社區管理委員會謝總幹事世仁：**

黃議員、鄭議員、各工務部門局處的長官、三位教授和里長好。我先自我介紹一下，我是君毅正勤社區的總幹事，這裡面包含兩個里，一個是忠誠里，一個是忠純里，戶數總共1,823戶。剛才有聽到工務局這邊有關於外牆磁磚脫落的補助，君毅正勤這邊總共有40棟，請教一下建管處的長官，是每一棟補助15萬元還是全社區補助15萬元？因為這次風災的關係，我們總共大概有60處外牆，就是一棟裡面可能有分東、西、南、北面，總共有60處外牆磁磚脫落。這是第一個我想請教的補助方式。第二個，我想請教的是大概一個外牆磁磚脫落的修繕的費用，坪數也好或是怎麼去計算的，大概多少費用？最後一個就是因為有些磁磚已經打壞掉，就是住戶自己之前所做的採光罩或是遮雨棚，管理委員會希望我請教一下，住戶自己做的採光罩或遮雨棚，因風災的關係造成磁磚掉落而砸破了，這個是屬於他們自己要處理的，還是管理委員會要幫他們處理？謝謝。

#### **高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：**

依照我們實施補助計畫的內容，就是針對有成立管理委員會或者是管理負責人，它是在六樓以上的公寓大廈來提出申請。所以不管是幾棟，你們的管理委員會如果是一個，當然就是最高15萬元。15萬元的部分怎麼算？我們是以一平方公尺3,500元來做計價，而且

重點是要依照原材質或者是類似材質復原，不能用其他材質。這個部分其實在我們的補助計畫內容裡面都有。

其實君毅社區應該都是符合我們補助的條件，只是因為我們的補助的金額真的不多，對你們來講，這個應該就是一個鼓勵性質，就如同剛才在做說明的時候提到這是一個鼓勵性質。今年預計有申請補助的要在今年的12月2日要完工來申報領款，所以可能在明年的部分，因為我們目前正在研擬延長修繕補助的計畫，條件也放寬了。

只是原則上還是以單一社區為主，不是看住戶的多寡為主。以上。

**共同主持人(黃議員柏霖)：**

等一下再留個電話，如果不清楚的再問沒關係。各位還有沒有問題？沒有的話今天就到這邊。就是兩件事拜託研考會那邊，一個是現有的，未來在整個問題上我們怎麼把它釐清，權責也好，未來的進度、修繕，然後怎麼注意公共安全。其實我們最在意的是公共安全，希望大家在高雄走路是很安全的，不要讓人家覺得高雄很恐怖，走在路上會有磁磚掉下來砸到人，媒體如果常常這樣報導的話，以後就沒有人敢來了。為什麼現在很少人敢去花蓮？因為媒體每天在報導地震，誰敢去花蓮，我有錢也不敢去那裡。所以那個很重要。第二個是未來的，我們就一起努力，謝謝大家。今天就到這邊，感謝。