

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號  
聯絡人：陳志銘  
聯絡電話：02-87712863  
電子郵件：jimmychen@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712876

70

97

11052 臺北市信義區基隆路2段51號13樓之3

裝 受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國99年6月18日

發文字號：營署管字第0992911804號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

主旨：檢送本署召開98年度「提升居住品質相關辦法研訂」委託專業服務案期末審查會議紀錄乙份，請查照。

訂 說明：依據本署99年5月17日營署管字第0990030088號開會通知單續辦。

正本：中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、財團法人中華民國消費者文教基金會、財團法人臺灣建築中心、社團法人台北市行無礙資源推廣協會、中華民國脊椎損傷聯合會李殿華顧問、中華民國殘障聯盟無障礙推動委員會、信義房屋仲介公司周俊吉董事長、石正義建築師、陳政雄建築師、莊孟翰教授、張金鶚教授、謝靜琪教授、中華民國住宅學會、台灣物業管理協會顏世禮秘書長、劉智園律師、中華民國建築師公會全國聯合會、臺北市政府、高雄市政府、臺灣省21縣(市)政府、內政部建築研究所

線

副本：尋俠堂國際創藝有限公司、本署建築管理組、本署國民住宅組、本署企劃組、本署財務組、本署土地組、本署管理組（均含附件）

署長 葉世文

知照各會員公會

台灣省建築師公會  
收 99年7月16日  
文 第2497號

建築師公會全聯會  
收 99年6月28日  
文 第1237號

98 年度提升居住品質相關辦法研訂委託專業服務案  
期末審查會議紀錄回應表

壹、時間：99 年 6 月 2 日(星期三)上午 9 點 30 分

貳、地點：營建署 1 樓 107 會議室

參、主持人：許副署長文龍

肆、出席單位及人員：詳如附件

伍、主席致詞：略

陸、研究單位簡報：略

柒、討論事項

期末會議討論事項	研究單位回應
<p>一、莊孟翰教授</p> <p>1、應將各相關法令予以彙整，並列表明示優先順序，且標示應強制執行之項目，尤其是無障礙部分應在規劃設計申請執照時即列入審查項目。</p> <p>2、建議以在宅老化為政策目標，視實際需求考量城鄉差距，加強鄉村地區之基礎設施及居家環境改善補貼。</p> <p>3、應嚴格執行騎樓及社區內通道之無障礙化，建議可將此列為都市更新獎勵項目。</p> <p>4、對於居住空間之跨國比較，應以室內實際使用面積為主。</p> <p>5、目前多數集合住宅並無設置管委會，如何推動無障礙改善應深入探討。</p>	<p>1、本案已彙整目前推行中之各相關法令，並於報告中提出各子法之後續推動優先順序建議。此外，目前國內已透過建築物無障礙設施設計規範進行新建公共建築物的強制管理。</p> <p>2、在宅老化應為推動無障礙住宅之政策目標，本案研提無障礙住宅獎勵辦法，擬定原則性的補助獎勵額度，各地方政府仍可視自身財務狀況而進行調整。</p> <p>3、騎樓及社區內通道之無障礙化已納入本案所建議之無障礙住宅設計基準中，執行部分則屬於主管機關應有之積極行政作為。</p> <p>4、內政部營建署 97 年度「最低居住水準訂定與實施作業」委託專業服務案總結報告書計算居住面積時使用房屋稅籍檔資料，但因原始資料並無區分主建物及附屬建物，且該研究認為兩者差異應在一成之內，並無進一步處理實坪與虛坪間的問題。因此，本案雖知居住空間之跨國比較，應以室內實際使用面</p>

期末會議討論事項	研究單位回應
	<p>積為主，但因國內缺乏相關統計資料，故無法細緻處理。</p> <p>5、本案認同鼓勵集合住宅成立公寓大廈管理委員會提出申請，有助於後續共用部分之管理維護。但為鼓勵人民進行無障礙住宅改善，本案建議應於申請資格中，開放權限予住宅所有權人，擴大參與。此外，本案更明訂以住宅所有權人作為實施者，應於取得本辦法獎勵補助進行住宅無障礙設備與設施改善後成立公寓大廈管理委員會，以回應公寓大廈管理條例之立法精神，以利後續管理維護之推動。</p>
<p>二、石正義建築師</p> <p>1、第 69 頁，目前研議之新建住宅性能評估八大評估類別，公寓大廈混凝土結構及超高層鋼骨住宅之設計與施工階段評估內容應足以適用目前現況，至於木構造及特殊工法、特殊造型設計與特殊設備應是建研所新建住宅性能評估未來增修之內容。</p> <p>2、第 78 頁，用語定義建議修正如下：  (1)、新建住宅建議完工日期改為：領得使用執照後一年以內。  (2)、既有住宅供居住使用改為：使用執照用途為住宅。</p> <p>3、第 78 頁，用語定義中新建住宅定義為完工一年以內的住宅，與目前建研所新建住宅性能評估制度由設計到施工的評估內容稍有差異。因此建議完工以後的新建住宅宜將之列入既有住宅，因完工一年內住戶的使用行為將會影響新建住宅性能之評估。</p> <p>4、第 93 頁，既有住宅性能評估內容與</p>	<p>1、敬悉。</p> <p>2、(1)一般工程合約認定在慣例上多以完工日為主，並不一定以領得使用執照之日為約定，因此本案參考先進國家日本之立法，仍建議新建住宅之定義為：指建設完工一年以上，供居住使用，並具備獨立門牌之合法建築物。</p> <p>(2)住宅法草案第三條已針對住宅明確定義：供居住使用，係指建物登記謄本、建物權狀、建築使用執照或測量成果圖主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣，或其他足資證明供居住使用之文件。因此子法僅進行新建及既有進行時間上的區隔定義，故仍建議既有住宅之定義為：指建設完工一年以上，供居住使用，並具備獨立門牌之合法建築物。</p> <p>3、儘管目前住宅性能評估制度包含設計及施工建造階段之評估，但新建住宅性能評估內容與基準並未特</p>

期末會議討論事項	研究單位回應
<p>基準，未來將會分成(1). 已經過新建住宅品質認證的既有住宅；(2). 未經過新建住宅品質認證的既有住宅兩種。此兩種既有住宅之評估內容與基準應會不同，建議 93 頁應加入「已經過新建住宅品質認證之既有住宅」的評估內容。</p> <p>5、第 96 頁，建議二之建議，目前建研所已委託建築中心訂出新建住宅防漏水評估制度，並已交由不同建設公司試評中。</p>	<p>別進行區隔，且根據住宅法(草案)第三條之定義，住宅係指供居住使用，並具備獨立門牌之合法建築物。加上參酌先進國家日本之立法，仍建議新建住宅之定義為：指建設完工一年以上，供居住使用，並具備獨立門牌之合法建築物。</p> <p>4、經向建研所及建築中心詢問索取相關資料後，目前僅取得台灣建築中心擬定之住宅健診評估項目與方式，並已附於住宅性能評估附表二中，其他更細緻的評估內容與基準則建議中央主管機關視未來研究成果進行調整。</p> <p>5、敬悉。</p>
<p>三、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會</p> <p>1、建議政府應擴大性能評估補助，鼓勵民眾自願提出申請。</p> <p>2、住宅法(草案)第 45 條第二項，建議修正為…得不適用「部分」規定。</p> <p>3、4-5 樓無電梯公寓改善相當重要，但仍應考量其執行效率，是否可直接透過都市更新解決此問題？</p> <p>4、若要推行 4-5 樓無電梯公寓改善，公部門可否針對不同建築類型提出改善標準圖說以供民眾參考，亦可便於居民內部討論，加速改善落實。</p>	<p>1、本案研議之獎勵措施以提高住宅補貼資格評點為主，並於後續推動建議中提出應結合中古屋保證制度擴大中古屋修繕補貼以及結合優良性能住宅認證，提高補貼住宅貸款利息或減免其他稅費。</p> <p>2、為解決既有住宅垂直移動障礙問題，不僅需放寬建築法，亦須擴及其他相關子法，因此本案仍建議住宅法(草案)第 45 條第二項維持：為進行既有住宅無障礙相關設備與設施改善，申請人得提具住宅無障礙設備與設施改善計畫，報經主管機關同意，得不適用建築法相關規定。</p> <p>3、為解決既有住宅垂直移動障礙問題，本案建議於住宅法中明訂住宅進行無障礙相關設備與設施改善，得不適用建築法相關規定。並授權主管機關本於權責依「住宅無障礙設備與設施提具改善作業要點」，考量設備及安全管理等事</p>

期末會議討論事項	研究單位回應
	<p>宜，依法核處。以促成4-5樓無電梯公寓的整建維護改善以提升居住品質。</p> <p>4、已納為後續推動建議。</p>
<p>四、財團法人中華民國消費者文教基金會</p> <p>1、第5頁，工作項目中明確說明本研究案工作項目至少須含美英日等先進國家之規定標準，但在最低居住水準方面缺乏英國制度之回顧。</p> <p>2、第10頁，各國居住最小面積應保留各國原始之度量單位。並應於報告書中統一將面積單位以平方公尺呈現。</p> <p>3、第10頁，最低居住水準之跨國比較資料請再確認引用資料之正確性。</p> <p>4、我國居住面積之統計多包含公設及附屬建物，非實際居住面積，進行基本居住水準之擬定應以實際居住面積為主。</p> <p>5、基本居住水準之指標選擇是否亦應考量安全指標與舒適指標。</p>	<p>1、由於本案定位在於彙整目前國內既有研究，統整研擬住宅法相關子法，目前國內關於基本居住水準之相關研究主要為內政部營建署97年度「最低居住水準訂定與實施作業」，該報告主要回顧美國、德國、日本與韓國之標準與制度，因此本案整理該報告之成果，以回顧德國制度作為歐洲先進國家之代表。</p> <p>2、報告書中面積單位已統一使用平方公尺呈現。</p> <p>3、本案關於基本居住面積部分相關資料均為直接整理引用內政部營建署97年度「最低居住水準訂定與實施作業」委託專業服務案總結報告書資料。</p> <p>4、內政部營建署97年度「最低居住水準訂定與實施作業」委託專業服務案總結報告書計算居住面積時使用房屋稅籍檔資料，但因原始資料並無區分主建物及附屬建物，且該研究認為兩者差異應在一成之內，並無進一步處理實坪與虛坪間的問題。因此，本案雖知應以室內實際使用面積為主，但因國內缺乏相關統計資料，故無法細緻處理。</p> <p>5、從各國經驗觀察，居住水準評估指標主要包含住宅基本條件(結構安全)、基本設施設備(衛生安全)、居住空間水準(擁擠性)及房間數滿足度(私密性)此四大面向。在台灣，住宅基本條件(結構安全)及基本設施設備(衛生安全)兩大面向</p>

期末會議討論事項	研究單位回應
	<p>多已規範於建築技術規則及都市計畫法中。且基本居住水準標準需與住宅補貼結合，衡量指標應以最直接反映基本居住水準之內容為主，不宜過度複雜，因此規劃單位參考內政部營建署九十七年度「最低居住水準訂定與實施作業」委託專業服務案，建議基本居住水準評估指標包含「平均每人最小居住面積」以及「應具備設備(衛浴設備)有無」兩項。</p>
<p>五、財團法人台灣建築中心</p> <p>1、認同規劃單位建議導入住宅瑕疵擔保責任險機制，並建議應擴大相關獎勵措施以利推動。</p> <p>2、建築中心已於本年度擬訂既有住宅性能評估制度草案，並著手進行試評(基本上延續新建住宅性能評估制度之精神)。</p>	<p>1、本案研議之獎勵措施以提高住宅補貼資格評點為主，並於後續推動建議中提出應結合中古屋保證制度擴大中古屋修繕補貼以及結合優良性能住宅認證，提高補貼住宅貸款利息或減免其他稅費。</p> <p>2、敬悉。</p>
<p>六、社團法人台北市行無礙資源推廣協會</p> <p>1、騎樓的現行障礙問題請建管權責單位提出改善之道與積極作為。</p> <p>2、人行道淨寬至少應有 90 公分，但目前卻有許多公共設施佔據，導致輪椅無法通行。</p> <p>3、政府應透過政策推動獎勵措施，落實無障礙環境建設，提升老人及行動不便者的居住品質。</p>	<p>1、騎樓及社區內通道之無障礙化已納入本案所建議之無障礙住宅設計基準中，執行部分則屬於主管機關應有之積極行政作為。</p> <p>2、敬悉。</p> <p>3、本案研提無障礙住宅獎勵辦法，作為推動在宅老化之政策之一。</p>
<p>七、中華民國建築師公會全國聯合會</p> <p>1、最低居住水準方面</p> <p>(1)、都會區與郊區在平均居住面積之差異如何調整?</p> <p>(2)、房價高低對居住面積的影響是否得以反應?</p> <p>(3)、平均戶所得對平均居住面積的影響是否考量?</p>	<p>1、(1-3)基本居住水準之訂定是為保障人民獲得生活所需之基本空間品質，各縣市應只有消費水準差異而無基本居住水準差異，因此平均每人最小居住樓地板面積宜採全國統一標準，亦便於計算各縣市住宅補貼辦理戶數。至於城鄉差距、房價差距及平均戶所得差距則將</p>

期末會議討論事項	研究單位回應
<p>(4)、若以房屋稅籍與戶籍為基礎計算低於最低居住水準之家戶數，應如何修正房屋稅籍所登記之面積包含附屬建物及公共設施，以及戶籍人口並不完全代表實際居住人口的兩大問題？</p> <p>2、住宅性能評估</p> <p>(1)、應有更大的政策經費支持。</p> <p>(2)、都更案件建議強制實施性能評估。</p> <p>(3)、建議比照日本建立住宅瑕疵擔保保險制度。</p> <p>(4)、建議應儘速建立專業技術士(技職體系)證照制度，真正落實責任施工。</p> <p>(5)、建議性能評估人員應以建築師為主，結構技師與土木技師依現行辦法僅能做結構安全評估與建造階段評估。</p>	<p>應透過住宅補貼額度進行調整。</p> <p>(4)研究團隊深知使用房屋稅籍與戶籍資料推估低於基本居住水準之家戶數會有此兩大問題，然因國內缺乏精確的統計資料，因此主管機關仍須透過此方式計算推估以公告基本居住水準標準。而由於基本居住水準是與住宅補貼結合，因此實際執行時建議由申請者填報實際居住狀況，以解決此問題。</p> <p>2、(1-4)敬悉，納入後續推動建議中。</p> <p>(5)已參照建議修正。</p>
<p>八、中華民國殘障聯盟無障礙推動委員會</p> <p>1、贊成每四年住宅性能評估人員須重新辦理登記並參與講習，此項要求是否可推展至無障礙勘檢人員資格要求？</p> <p>2、樂見基本居住水準能為研究單位所接納，其意涵得顯示國家對人民居住品質的承諾。</p> <p>3、針對無障礙住宅設計基準提供修正建議如下：</p> <p>(1)、第 126 頁，基地內環境基準項目建議增加中庭一項。室內環境建議增加室內出入口。</p> <p>(2)、第 129 頁，騎樓與人行道須立法強制要求，若高程有高低差時需作斜坡銜接。且路緣斜坡之坡度應為 1/12 或至少應有 1/10。</p>	<p>1、住宅無障礙設備與設施提具改善作業要點(草案)屬行政規章，確實可規定限制行政機關，要求無障礙諮詢審查小組委員須定期接受相關培訓課程。因此本案建議住宅無障礙設備與設施提具改善作業要點(草案)第七條第二項修正為：前項無障礙諮詢審查小組成員應有三分之二以上取得無障礙相關培訓之合格證明，且應每年參與中央主管機關指定辦理之講習課程。</p> <p>2、敬悉。</p> <p>3、已參照建議修正。</p>

期末會議討論事項	研究單位回應
<p>(3)、第 132 頁，增列第七條升降機門外側牆面應有樓層數字及點字。</p> <p>(4)、第 133 頁，住家出入口請加註門把不建議採用旋轉式(喇叭鎖)門把</p> <p>(5)、第 134 頁，室內走道部分建議增加(三)走道淨高 60-190 公分間不得有 10 公分的突出物。</p> <p>(6)、第 136 頁，鏡子大小建議為 60*90 公分。</p> <p>(7)、第 137 頁，臥室增加最好採用水平式橫拉門。</p>	
<p>九、中華民國脊髓損傷聯合會李殿華顧問</p> <p>1、無障礙住宅改善獎勵辦法，是否可針對所影響的各樓層所有權人給予更為實質的獎勵，以提高同意施作之誘因。</p>	<p>1、本案建議透過無障礙住宅獎勵辦法，獎勵既有住宅共用部分推行無障礙改善。每案補助金額，以不逾核准補助項目經費之百分之四十五為限，但屬於示範計畫之個案，得酌予提高至百分之七十五，作為施作之誘因。至於居民同意比例則依民法第 820 條共有物之管理，及公寓大廈管理條例比例規定辦理。</p>
<p>十、信義房屋仲介公司</p> <p>1、第 67 頁，請修正為民間仲介業者成屋四大保障，漏水保固部分，請加註僅部分業者提供 30 萬以內保障範圍。</p> <p>2、第 96 頁，因為公部門文書，建議將海沙修正為氬離子檢測，輻射屋修正為放射性檢測。</p> <p>3、第 97 頁，預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項自民國 91 年即開始生效實施，並於民國 99 年 5 月 1 日修正生效。</p> <p>4、第 97 頁，不動產說明書僅負擔告知責任，瑕疵擔保責任則是透過買賣契約及民法進行處理。</p>	<p>1、已參照建議修正。</p> <p>2、已參照建議修正。</p> <p>3、已參照建議修正。</p> <p>4、已參照建議修正。</p> <p>5、敬悉。</p>

期末會議討論事項	研究單位回應
<p>5、第 98 頁，推動瑕疵擔保應可降低交易糾紛，然卻可能增加仲介業者之營運成本，建議規畫時應充分與仲介業者溝通。此外，日本物業管理體系相當重視房屋整體設施設備之維護更新，建議公部門增加誘因引導台灣業者往此方向提升服務質量。</p>	
<p>十一、劉智園律師</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、無障礙住宅共用部份之改善應透過公寓大廈管理組織為之，共同分擔空間改善費用及後續維護管理。</li> <li>2、無障礙住宅獎勵辦法是否適用於住商混合之建物？</li> <li>3、住宅性能評估之評估範圍為戶、棟或區？</li> <li>4、第 97 頁，請釐清不動產說明書之功能及瑕疵擔保的民法相關規定。</li> <li>5、無障礙住宅獎勵辦法應再仔細思考是否已提出充足誘因以解決民眾改善需求？</li> <li>6、民法第 820 條共有物之管理恐不涉及共用部分用途之現況變更。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、為鼓勵人民進行無障礙住宅改善，開放住宅所有權人提出申請，放寬申請資格，擴大參與。並於辦法中明訂以住宅所有權人作為實施者，應於取得本辦法獎勵補助進行住宅無障礙設備與設施改善後成立公寓大廈管理委員會，以回應公寓大廈管理條例之立法精神，以利後續管理維護之推動。</li> <li>2、無障礙住宅獎勵辦法以獎勵既有住宅共用部分推行無障礙改善為優先。根據本辦法第二條第一項既有住宅之用語定義，凡建設完工一年以上，供居住使用，並具備獨立門牌之合法建築物，均可申請。</li> <li>3、新建住宅性能評估以棟為單位，既有住宅性能評估則以戶為單位提出申請。</li> <li>4、已參照建議修正。</li> <li>5、無障礙住宅獎勵辦法每案補助金額，以不逾核准補助項目經費之百分之四十五為限，但屬於示範計畫之個案，得酌予提高至百分之七十五，此為規劃團隊與委託單位進行多次工作會議後研議之比例。建議可透過執行後評估政府財力調整補助額度。</li> <li>6、因於民法 980112 修正之立法理由第六點明確說明：「管理」為上位</li> </ol>

期末會議討論事項	研究單位回應
	<p>概括規定，已可包括下位概念「改良」在內，故本案主要欲處理之住宅無障礙改善，可適用民法 820 條共有物管理之相關規定。</p>
<p>十二、內政部建築研究所</p> <p>1、住宅性能評估</p> <p>(1)、建研所 98 年度已進行防水性能之探討，並於 99 年度辦理試評。</p> <p>(2)、既有住宅性能評估，建研所亦已於 99 年度辦理相關內容基準之訂定，並辦理試評。</p> <p>(3)、第 92 頁，性能評估內容基準僅列集合住宅共用部分，漏列專用部份之給水管、雨水汗水排水管之評估內容基準。</p> <p>2、無障礙住宅設計基準</p> <p>(1)、部分既有住宅改善指難相關研究，已納入建研所 97-100 年全人關懷建築科技計畫辦理中，包括通用化住宅、垂直昇降動線、衛浴設備、扶手、地面材料防滑性能等課題之研究。</p> <p>(2)、無障礙建築環境最主要重點在於克服高差問題，建研所於全人關懷建築科技計畫中已針對騎樓及人行道，以及集合住宅垂直昇降動線之無障礙化改善進行研究，可供參考。</p>	<p>1、(1-2)敬悉。</p> <p>(3) 已參照建議修正。</p> <p>2、敬悉。</p>
<p>十三、台北市政府</p> <p>1、有關建築法放寬部分，應考量防災，如避免火災延燒所需注意的消防安全及地震時的碰撞距離等，是否排除建築法之限制應審慎研析。</p> <p>2、住宅性能評估制度之推動，請提出有效執行改善之誘因。</p>	<p>1、為解決既有住宅垂直移動障礙問題，須於住宅法中明訂住宅進行無障礙相關設備與設施改善，得不適用建築法相關規定。且本案建議之制度設計為授權主管機關本於權責依「住宅無障礙設備與設施提具改善作業要點」，考量設備及安全管理等事宜，依法核處。</p>

期末會議討論事項	研究單位回應
	<p>2、本案已透過研擬住宅性能評估制度實施辦法(草案)第十六條第二項明訂獎勵措施包括住宅補貼資格評點之提高，並於該條第一項授權中央主管機關得視政府政策及資源多寡調整獎勵內容，提出相關計畫方案。</p>
<p>十四、台北縣政府</p> <p>1、為推行無障礙住宅而放寬建築法相關規定，應考量基本消防安全問題。</p> <p>2、無障礙住宅獎勵辦法第七條之補助費用規定，第二項為採購法之規定應無須贅述，建議移除。另關於補助額度上限是否可將權限交由地方主管機關決定。</p>	<p>1、為解決既有住宅垂直移動障礙問題，須於住宅法中明訂住宅進行無障礙相關設備與設施改善，得不適用建築法相關規定。且本案建議之制度設計為授權主管機關本於權責依「住宅無障礙設備與設施提具改善作業要點」，考量設備及安全管理等事宜，依法核處。</p> <p>2、政府採購法第四條：法人或團體接受機關補助辦理採購，其補助金額占採購金額半数以上，且補助金額在公告金額以上者，適用本法之規定，並應受該機關之監督。而為使補助金額不逾採購法公開上網之規範，因此仍建議保留第七條第二項：前項補助金額以不逾總改善經費之百分之五十為限。</p>
<p>十五、桃園縣政府</p> <p>1、有關住宅性能評估制度之內容、基準、方法由中央主管機關定之，為各縣市地區特色、環境不同，是否有訂定標準之差異？</p> <p>2、若性能評估後，該住宅有多處不符標準之處，應如何改善？是否有其他相關規範？</p>	<p>1、住宅性能評估制度指經由專業第三者依特定方法，客觀評估建築物本體之固有性能，並按其性能項目水準，標示其性能等級。評估項目及標準應僅有建物類型之差異，而無地區差異。</p> <p>2、本案已透過研擬住宅性能評估制度實施辦法(草案)第十六條第二項明訂獎勵措施包括住宅補貼資格評點之提高，因此接受性能評估後，可搭配申請住宅修繕補貼進行改善。</p>
<p>十六、新竹市政府</p>	<p>1、根據無障礙住宅獎勵辦法第六條，</p>

期末會議討論事項	研究單位回應
<p>1、既有五樓以下住宅申請無障礙改善，若未經所有權人達到一定比例共識而逕向政府機關申請改善，是否會引發更多問題，宜多考量。</p> <p>2、現行公寓大廈管理委員會或管理負責人推選執行上應無困難，經一定法定程序即可達成，建議仍應成立管理委員會或推選管理負責人後執行。且若根據民法 820 條，取得半數同意，業已超過成立公寓大廈管理委員會或推選管理負責人之門檻。</p> <p>3、為推行無障礙住宅而免適用建築法，在縣市政府建築管理會產生極大之問題，建議仍應藉由建築技術規則修正來達成。</p>	<p>實施者依本辦法申請經費補助時，應依無障礙住宅設計基準擬具住宅無障礙設備與設施改善計畫暨補助申請表，並應依相關規定取得所有權人同意，於公告申請期間內提出申請。所有權人同意比例有公寓大廈管理委員會者，進行補助申請應依公寓大廈管理條例取得住戶同意；無公寓大廈管理委員會者，依民法第 820 條共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。</p> <p>2、公寓大廈管理條例第 28 條：公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。然本辦法主要用意為優先獎勵推動既有住宅無障礙之改善，既有住宅住戶僅能適用公寓大廈管理條例第 25 條及第 31 條成立公寓大廈管理委員會，或由區分所有權人推選住戶一人或依第 29 條第六項規定推選管理負責人，針對既有住宅在實務上推動，確實有一定難度，且其通過門檻並不低於民法 820 條之規定。因此本案仍基於為鼓勵人民進行無障礙住宅改善，建議開放住宅所有權人提出申請，放寬申請資格，擴大參與。</p> <p>3、為解決既有住宅垂直移動障礙問題，須於住宅法中明訂住宅進行無障礙相關設備與設施改善，得不適</p>

期末會議討論事項	研究單位回應
	<p>用建築法相關規定。且本案建議之制度設計為授權主管機關本於權責依「住宅無障礙設備與設施提具改善作業要點」，考量設備及安全管理等事宜，依法核處。</p>
<p>十七、高雄縣政府</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、基本居住水準編定實施作業辦法建議保留，不宜併入住宅法施行細則。</li> <li>2、文字誤繕請更正，詳見本縣提供之報告書修正意見。</li> <li>3、住宅法(草案)子法條內容，請加強法律架構之嚴謹性，詳見本縣提供之報告書修正意見。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、施行細則屬法規命令，辦法屬行政規章，兩者修正均無須再經立法院同意，惟法規命令修正後須送立法院備查。相較之下，對於主管機關而言透過行政規章執行方案，較具行政效率與彈性，因此本案參照建議調整。</li> <li>2、已參照建議修正。</li> <li>3、已參照建議修正。</li> </ol>
<p>十八、營建署建築管理組</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、住宅法(草案)第45條已修正為：「中央主管機關」應訂定無障礙住宅…，報告書文中相關用語應一併修正。</li> <li>2、第119頁限制二：建議完全引用公寓大廈管理條例第31條條文，規約可降低同意門檻。</li> <li>3、第120頁文字誤繕請更正。</li> <li>4、第120頁課題三：建築物無障礙設施設計規範原即適用於新建公共建築物，何來僵化及不適用既有公共建築物，既有公共建築物改善部分應採替代改善認定原則辦理。</li> <li>5、目前是否有依台北市居住空間通用設計指南改善完成之案例？若有請告知目前有多少案例？樣本是否足夠？</li> <li>6、修正後民法第820條請將條文及修正說明置於附錄以利查閱。另無障礙設備設施改善是否適用民法第820條或821條，請加強說明論述。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、已參照建議修正。</li> <li>2、已參照建議修正。</li> <li>3、已參照建議修正。</li> <li>4、已參照建議修正。</li> <li>5、台北市居住空間通用設計指南為參考性廣宣文件，目前尚無依此指南改善完成之案例。然因其較為全面衡量住宅各面向之無障礙設計，因此本案建議短期可援引此指南推動無障礙住宅。</li> <li>6、已將修正後民法第820條請將條文及修正說明置於附錄以利查閱。根據民法820條之立法理由，「管理」為上位概括規定，可包含下位概念「改良」在內，故本案主要欲處理之住宅無障礙改善，可適用民法820條共有物管理之相關規定。</li> </ol>
<p>十九、營建署管理組</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、因住宅性能評估制度之基準與內容</li> </ol>

期末會議討論事項	研究單位回應
<p>1、性能評估部分請協助擬定獎勵補助流程及相關表件。</p> <p>2、無障礙住宅設計基準請加入相關示意圖。</p>	<p>尚處於研究階段，仍有調整空間，有鑒於此，本案目前僅於獎勵補助部分透過研擬住宅性能評估制度實施辦法(草案)第十六條第二項明訂獎勵措施包括住宅補貼資格評點之提高，並於該條第一項授權中央主管機關得視政府政策及資源多寡調整獎勵內容，提出相關計畫方案。因此，目前並無法提出具體之獎勵補助流程與相關表件。</p> <p>2、已參照建議修正。</p>

捌、主席裁示

1. 期末報告內容尚稱完整，經審查通過，惟部分誤繕及與會人員之建議事項，請參酌修正後依約提送成果報告。
2. 請根據契約書於辦理期末報告審查會議之次日起 20 日內提出成果報告。

玖、散會：中午 12 點 30 分