

擬訂臺中市北區水源段0252-0003地號等1筆土地都市更新事業計畫案  
自辦公聽會【會議記錄】

開會時間：110年11月27日（星期六）下午1時至3時

開會地點：台中市錦平街40號中技大樓 H201會議室

開會報到：110年11月27日下午12時30分整開始報到

會議主席：陳中漢

會議記錄：陳中漢

一、宣佈會議開始

二、主席致詞

出席人員介紹

大家午安，非常感謝大家來參加今天中商新村福星公寓大廈的自辦公聽會，會議開始前我們先請抽空參加的錦平里郭梅香里長致詞，讓我們歡迎郭梅香里長。

郭梅香里長：陳主委，中商新村的長輩們及大家好，很榮幸能來參加今天的自辦公聽會，若有任何需要里辦來協助的地方，我們一定會盡全力來協助配合。那預祝今天的公聽會圓滿順利，並祝大家身體健康、萬事如意、心想事成，謝謝大家。

主席：再次感謝郭梅香里長蒞臨，另外，也非感謝本公寓大廈在場區權人、沐穎設計有限公司張集毓總監、大瀨建築師事務所黃斯瀚建築師與何至鍵設計師、祥戊營造工程有限公司劉益興經理出席我們的自辦公聽會。

案由及程序說明

主席：今天自辦公聽會主要是針對本公寓大廈「擬訂臺中市北區水源段0252-0003地號等1筆土地都市更新事業計畫案」，後續議程含計畫書簡報、專家學者發言、意見表示與回應等。本公寓大廈屋齡已超過20年，外牆磁磚掉落情形早在本人95年初任第11屆管委會主委時即已發生，96年所印製提醒住戶小心外牆磁磚掉落之公告，目前仍張貼在本公寓大廈四座電梯內。本人擔任第15屆管委會主委時，已開始討論如何處理外牆磁磚掉落問題，第17屆區權會議即討論及公告當時政府對公寓大廈外牆修繕補助相關規定。之後第17屆詹主委也持續研議此問題，並啟動籌儲外牆拉皮修繕公基金即開設基金專戶，雖後來將所有款項連同利息退回區權人，但再再說明本公寓大廈外牆磁磚掉落問題存在多年，可能導致之公安事件實不容忽視。非常感謝第24屆羅主委在任內，委託都發局指派之沐穎設計有限公司張集毓總監承接此專案，協助編撰「109年度補助都市更新整建或維護申請補助計畫書」。本人接任第25屆主委後總計召開7次外牆修繕小組會議，完成申請補助計畫書送件及後續相關事宜，其工作事項及進度如下所示：

1. 109.07.13 沐穎設計有限公司專案，送件台中市府都發局：「109年度補助都市更新整建或維護申請補助計畫書」
2. 109.07.17 台中市府都發局送件內政部營建署
3. 109.08.10 內政部營建署發函核定補助經費計新台幣99萬元整
4. 109.09.03 與大瀨建築師事務所簽訂「委託擬訂都市更新事業計畫契約書」
5. 109.12.02 與哲國工程顧問有限公司簽訂「中商新村福星公寓大廈外牆計算」合約
6. 110.05.09 於本公寓大廈公告四家廠商外牆修繕工程報價
7. 110.10.13 管委會委員一致通過祥戊營造工程有限公司所提「申請補助方案版本」，為自辦公聽會討論唯一方案，此方案施工要點請參閱「事業計畫書」，其預算簡列於下表：

表一、祥戊營造工程有限公司工程預算報價簡表

| 項 目 名 稱        | 申請補助方案版本   |
|----------------|------------|
| 外飾拉皮工程         | 22,991,090 |
| 工程管理費          | 2,876,078  |
| 加值稅(5%)        | 1,293,358  |
| 空汙費(含拆除及施工)    | 200,000    |
| 施工過程佐證資料`製作及整理 | 150,000    |
| 總 計            | 27,510,526 |

總之，我們大廈的外牆太多面，若要全面更新，修繕工程經費高昂，經修繕小組長期努力，目前的折衷方案是把我們大樓的門面，亦即面向錦平街及中庭的外牆全面更新，而其他牆面則將馬賽克磚全部拆除，施作塗料，而掉落磁磚部分則以原有磁磚修補，大幅降低修繕工程經費。另外因疫情關係，建材及人力費用不斷上揚，甚至有缺工問題，若不能儘早發包施工，工程經費恐將增加。我們大樓若能完成外牆修繕工程，對社區發展將是一大指標，也給台中市其他老舊公寓大廈相當大的鼓勵。今天建築師、營造商、專家顧問都在場，稍後大家若有任何問題或意見，請踴躍舉手發言。另外，我們也提供了書面意見回應表，可將填妥表單在離開前投入前方桌上的意見回應表箱。現在我們就請大瀝建築師事務所黃斯瀚建築師為我們詳細解說計畫書，歡迎黃建築師。

### 三、計畫書簡報（詳附件1 09:30）

**黃斯瀚建築師：**大家好，我是大瀝建築師事務所黃斯瀚建築師，這次很高興能參與此都市更新事業計畫案，我們跟政府申請了補助，希望能協助大樓目前磁磚掉落問題的改善及外牆景觀的美化。[接下來計畫書簡報共分為七部分，黃建築師負責前五部分的說明，最後兩部分有關施工方式及施工預算，則由祥戊營造工程有限公司劉益興經理說明；以下為兩人簡報內容整理摘錄。]

#### 一、中央整建維護補助申請流程及進度

第一階段政府補助規劃設計費用，補助款項包含下列作業事項：

1. 申請人檢具申請書及申請補助計畫書提出
2. 市府初審
3. 中央複審
4. 自辦公聽會
5. 實施者擬具都市更新整建維護事業計畫書申請報核
6. 主管機關辦理公開展覽、公聽會、聽證會
7. 提送都市更新及爭議處理審議會
8. 中央複審
9. 取得中央核准函後發布實施
10. 工程施工
11. 更新事業完成及成果備查

#### 二、設計構想配色

大樓外牆景觀設計及配色考量下列兩大因素：

1. 大廈外觀及位置：建築物立面陰影豐富，基地位置光線照度強，牆面面積充足。
2. 設計及配色：無色配色法強調陰影，基地周遭建築偏向淺色系，保留原建築物淺色調風格，局部點綴木質感。

### 三、大樓外觀3D 模擬調整說明(詳附件1)

大樓建物強調量體，利用顏色塗料強調本案形體之凹凸面；因周圍環境建築物主色調多為淺色，故建築物主體以白色為基本架構，其他部分則以深灰色及灰色搭配，提供下列設計：

#### 大樓南面及面向中庭之外牆：

1. 大樓南面外牆陽台以深灰色為主，與主量體白色形成對比。
2. 突出牆面以深灰色為主，與主量體白色形成對比。
3. 面向中庭外牆陽台以深灰色為主，與主量體白色形成對比(方案1)。
4. 面向中庭外牆陽台以白色為主，與主量體灰色形成對比(方案2)。
5. 各牆面加裝木質造型格柵，以美化外牆景觀。

#### 大樓東、西、北面外牆：

1. 樑帶馬賽克全部拆除，樑帶以深灰色為主，與主量體原有色形成對比。
2. 主量體掉落磁磚部分以原有規格及顏色磁磚修補，與樑帶深灰色成對比。
3. 西面及北面牆面加裝木質造型格柵，以美化外牆景觀。

### 四、必要性設備拆除調整及改善方案

依循政府相關法規及考量大樓建物現況，違建物拆除及改善方案建議如下：

1. 超出牆面線設施（包括雨遮、鐵窗）必須拆除。
2. 鐵窗拆除改善方案一加裝隱形鐵窗（住戶自費）。
3. 磁磚年久失修，建議外牆高壓清洗後，剔除鬆動磁磚再行表面磁磚修補。
4. 法定空地、開放空間雨遮、車棚皆須拆除。
5. 大樓立面冷氣主機須移位整理，各棟大樓統一規劃安裝位置。

### 五、外牆塗料材料說明

祥戊營造選用鈴鹿塗料，塗料組成方式及測試如下所示：

#### 塗料組成方式：外牆塗料共五層，保固五年。

1. 面漆：耐候耐光，抗紫外線；親水塗膜提高自潔性。
2. 主材：提供豐富美麗質感；提昇塗膜韌性，不龜裂。
3. 底漆：有效填滿基面縫隙；調整基面鹼性及含水率。
4. 封閉乳液：調整基面強度，夯實基礎；強力滲透，增強塗料附著力。

#### 塗料耐紫外線測試：

施作人工加速老化測試：使用氙弧燈連續照射受試體，觀察有無褪色、發黃、變色、亮度下降，粉化等現象；測試結果如下所示：

1. 鈴鹿水性 SI 面漆：經3000小時加速老化，表面光澤下降。
2. 鈴鹿水性氟素面漆：經6000小時加速老化，表面光澤才下降。

#### 塗料耐沾污性能測試：

將碳粉漿混合物塗抹表面並陰乾，經72小時後，不刷洗而用水沖淨

1. 鈴鹿水性 SI 面漆碳漿殘留率小於10%
2. 鈴鹿水性氟素面漆碳漿殘留率幾乎為0

有關施工部分，請祥戊營造劉經理跟大家解說。

### 六、外牆塗料材料施工說明

劉益興經理：各位住戶大家好，我代表祥戊營造跟各位解說施工方法。

大樓面對錦平街及中庭所有牆面，搭建符合勞工法鷹架施工，拆除所有磁磚及馬賽克，施作防水及噴塗全新塗料，拆除下來的完好磁磚將用來修補其他牆面磁磚掉落部分；施工方式各步驟如下所示：

1. 第一次磁磚基面檢視診斷
  2. 第二次磁磚基面檢視診斷
  3. 敲除凸鼓磁磚
  4. 磁磚割除部位補平
  5. 問題部位處理、更改、補修：窗框外沿老舊矽利康剔除、PU 補強施打窗框縫隙
  6. 防護設施施作
  7. 彈性防水牆施作：第一道磁磚縫隙刮平、第二道標準施工
  8. 基面鋪平
  9. 噴塗第一道底漆：EM 封閉乳液
  10. 噴塗第二道底漆：凹凸主材
  11. 噴塗主材：色底主材
  12. 噴塗透明面漆保護：給外牆優越自潔、抗污效能
  13. 窗框及石材接縫矽膠填打
  14. 屋頂修繕：拆除頂樓現有防水材，重新施作防水及鋪置保麗龍與鋼絲防熱層面，再抓好洩水坡度，最後施作高密度水泥混泥土樓板表層。
- 謝謝各位，有什麼問題嗎？（主席提醒稍後再進行 Q-&A。）

#### 七、施工預算

**黃斯瀚建築師**：目前工程經費壓縮到新台幣27,510,526元（請參閱表一、祥茂營造工程有限公司工程預算報價簡表），中央補助45%費用，不過，實際補助金額將由中央審議委員會檢視大樓違建物預計拆除比例及情形，再決定最後補助金額，謝謝。

#### 四、專家學者發言

**張集毓總監**：中商新村福星公寓大廈各位住戶大家午安，從主委報告得知你們從96年就已經開始思考大廈外牆拉皮的工作。剛好政府有提供補助的政策，減輕大家的負擔也鼓勵大家接受補助政策，進行創造雙贏的工作。外牆拉皮工程不僅能改善大廈外觀及住戶居住需求，也能協助政府主管機關單位執行美化市容的政策及工作。很高興貴公寓大廈從108年起即實際著手進行申請政府補助方案，109年已經核定第一階段補助經費計新台幣99萬元整，110年的今天順利召開自辦公聽會，下一個階段就是今天收集大家的意見，加上修繕工程經費預算已經出來，進展相當順利。就我個人多年來輔導台中市公寓大廈外牆拉皮的案件而言，到現在這個階段，你們的計畫完成度已經達到85%，如果後續計畫順利執行，原則上應有將近800萬元的工程經費補助。這筆款項是公部門補助款，相對有很多硬性規定，這也就是稍早提到必須要拆違建。其實違建是外牆拉皮工程中急須改善項目之一，為了爭取補助款及改善居住空間，大家的思維恐須改變。早期裝鐵窗可能因防盜或安全因素，但現在有很多新的技術和建材可以取代有礙視覺景觀及居住品質的舊式鐵窗。現實而言，若能拆除現有鐵窗，統一規劃設計，則能邁向較優質的生活空間，且有助提升房價。希望今天的自辦公聽會順利進行，能再推進到公辦公聽會及其他後續作業。今天鼓勵也歡迎大家提出想法及意見，將具有建設性的意見提供給管委會及建築師參考。另外，我剛剛仔細看了工程經費報價單，這個營造商沒有賺你們很多錢，我不認識他，剛剛跟建築師討論時，我還有點擔心不知他們會不會賠錢。這個工程施工有一定的難度高，加上大環境工資、物料上漲，還有施工上的規範要求，及大家對施工的意識及要求都提高，相對會壓縮到工程施作上的一些表現。根據先前看到一些公開的資料，我們工程經費可能會再重新調整，這是無法避免的。目前的報價是初估，讓大家知道修繕工程大致會花多少錢，大概在兩千五百萬到三千萬元之間，也思考未來能做到什麼程度，希望大家共努力，謝謝。

## 五、意見表示與回應

**意見1：**工程預算報價有列外掛冷氣統一移機費用，但未列冷氣重新安裝費用，是否不包括安裝費。另外，D、E棟樓目前未規劃冷氣隔柵，冷氣如何安置？

**回應1：**工程預算報價包括外掛冷氣移機費用，但不包括冷氣重新安裝費用，因為每家狀況不一樣，無法在這個階段估算重新安裝費用。另外，冷氣隔柵會依實際情形去做調整；誠如剛剛所說，並非每家住戶都有外掛冷氣，目前平面圖主要是呈現外觀美化設計，後續很多施作細節會再討論，冷氣隔柵位置會在各棟住戶達到最大共識後，再進行實際施工作業。

**意見2：**外牆塗料請增加備註說明施工方式，包括共塗5層及每層個別施作厚度；說明防水塗料的防水等級，包括屋頂平面防水的防水層數及個別施作厚度。

**回應2：**塗料是很薄的，但具有延展性，誠如計劃書所示，使用鈴鹿塗料做五層，並將進行相關 SGS 測試，包括防裂、延展、耐汙等測試；計畫書必須包括塗料施工細節，提報中央審議。

**意見3：**修繕工程報中假設工程費用為何高達1,465萬元（註解：引述錯誤；1,465萬元是外飾工程報價，假設工程報價是720多萬元）？還有為何要收取129萬元的加值稅？加值稅不是應該由營造商自行吸收嗎？

**回應3：**假設工程是因應工程需要而施作，例如：安全圍籬、施工架，都是政府規定。施工架數量已減一半，若不是目前折衷施工方式，費用將為5千多萬元。至於加值稅，是為了開發票用，政府規定開發票，是工程費用的5%，為稅捐單位規定，跟吸收無關。整個修繕工程報價過程總共有4家廠商參與估價，挑選最低報價廠商，再壓低經費研議出目前折衷方案，否則原工程報價要5千多萬元，雖壓低價格，但仍須考量及符合施工安全的法規。再補充一點，施工鷹架必須符合國家標準 CNS4750規定，政府查緝嚴格，如果稍不符合規定，政府就會要求拆除重作。目前鋼筋價格漲價許多，這個價格如果不調整的話，恐怕都做不成。

**意見4：**外牆施工方式是否可剔除全部牆面磁磚後，直接以黏膠補貼新磁磚，一勞永逸；目前的施工方法太誇張，且費用又多，應該為住戶多減少一些負擔。

**回應4：**目前所提方法是外面常用的施工方式，如果磁磚全部剔除再貼新磁磚，價錢會更高。若只以黏膠補貼新磁磚，與瓷磚底層介面無法完全連結，不到3、5年就會掉落。建築物我們不是保固結構體，裝修能保固5年已經是非常久了。我們裝修材料施作前，對於建築物的鋼筋及混凝土是否因921地震而受破壞，把磁磚打掉後，包括防水，都要一併處理。

**意見5：**住家水管老舊，能否趁此次工程將住戶水管汰舊換新？

**回應5：**此次修繕工程項目不包括汰舊換新住戶老舊水管，如果要納入此施工項目，還包括水電部分，至少追加兩、三千萬元費用都不見得能做得好。不過，若住戶有汰舊換新老舊水管或其他修繕需求的話，可幫住戶跟營造商媒合，趁此機會私下協商住家個別修繕需求，一起施作。

**意見6：**鐵窗絕對不能拆除，裝鐵窗是保護住戶生命財產安全，若拆除鐵窗，發生意外的話，誰來負責。後來規定對住戶應既往不咎，當初搬進來時沒有規定不能裝鐵窗，到現在已經二十多年，不應該要求拆除鐵窗。我們有子孫，萬一出了人命，誰負責，所以我們不拆鐵窗。

**回應6：**謝謝。

**意見7：**今天公聽會之後召開的區權會，是否要進行投票？

**回應7：**是的，區權會議程已提案議決。

**意見8：**政府補助款是否是工程總經費的45%？補助的法源依據為何？

**回應8：**我們跟中央申請補助，屬於中央預算，我們會查明補助法源依據（註解：法源實為「都市更新條例」及「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」）公告在我們的專屬網頁。至於補助金額計算，可依地面層以上總樓地板面積計算補助額度，每平方公尺補助上限為新臺幣八百元，或補助45%之工程經費，中央補助採取較低者，故我們的修繕工程不適用補助45%工程經費。本公寓大廈總計樓地板面積約10,600平方公尺，若現有違建全部拆除，政府補助款金額最多為800多萬元。

**意見9：**鐵窗拆除究係需全面拆除，抑或突出牆面的鐵窗才須拆除？

**回應9：**鐵窗拆不拆會影響中央補助款金額，依據內政部發佈「中央自主更新補助規定說明」規定，住戶陽台（露臺）外推或加窗情形，需全面拆除，若所有權人無法配合拆除整理者，補助經費調降比例為總補助經費5%。但就過去實際執行案例而言，中央在審核此部分似乎尚留有空間，在此我們無法明確回覆。對未超出牆面之加窗情形，我們在計畫書規劃設計上會爭取不需拆除，但是否能不需拆除，將由中央審議委員會做最終裁決。

**意見10：**先前政府補助99萬元用於何處？

**回應10：**99萬元補助款為第一階段申請規劃設計費用，所以我們得以委託大滄建築師事務所負責本大廈之「擬訂都市更新事業計畫案」，依計畫執行進度，截至目前只支付大滄建築師事務所第一期款9萬9千元；日後將依後續進度，分期跟台中市政府都發局請款支付，等到管委會跟營造商完成工程發包簽約，款項才會全部支付完畢。此規劃設計費用不含監造費用，工程發包施工後才有監造作業，故監造費是編列在工程預算，是工程預算書中的一個項目。

**意見11：**本人任教於台中科技大學，我們學校學生宿舍外牆也是磁磚脫落，修繕工程發包金額為330萬，後追加預算37.12萬，兩者合計為367.12萬元。依此價格你們可能做不起來，可是與目前報價兩千多萬元，兩者顯有一些差距，是否施工或哪裡有特別的地方。

**回應11：**施工過程有很多細節，例如：施工面積、搭建鷹架數量等，我們大樓樓面多，樓層高，因此預算高。我們施工外牆總面積已由原來1萬5千多平方公尺降到8千3百多平方公尺，費用跟施工總面積有關。工程有很多地方不能類比，工程性質不一樣；就台中科技大學學生宿舍與我們大樓外牆修繕工程而言，兩者施工時間點不一樣，處理方式也不一樣，而且現在鷹架都必須符合 CNS4750國家標準，這些都是費用。當初有四家廠商報價，其中一家後來決定不再繼續，管委會所有委員都清楚報價金額及參與報價單審核作業，若有住戶想進一步了解細節，我們都有相關資料備查。

**意見12：**如果修繕案通過，每戶約需要負擔30萬元，住戶須於何時繳交？是否按工程完工比例繳交？若未繳交或繳不起的話，是會受到法院查封拍賣，是否將被強制執行？另外，如遇工料持續上漲，是否會追加預算？

**回應12：**目前尚未討論繳款事宜，是要一次付清、分期付款、或按工程完工比例繳交，後續都必須大家一起討論，共同議決。至於是否會追加預算，目前無法確切回覆。

**意見13：**外牆修繕小組很用心，這一年我參加管委會開會，知道他們想盡辦法幫大家省錢，又要解決一定要解決的問題。我們的大樓已經是危樓，我們在這個黃金地段，住的是卻是一個危樓。我個人覺得這個地段生活機能這麼棒，未來要興建的一條捷運，其中有一站就叫台中一中，所以我們這個地點是永遠立於不敗之地。提到子孫的話，我們當然希望子孫能跟我們住在一起。如果把房子弄得非常吸引人、乾淨，而且不是危樓，我認為我兒子和孫子將來在我老的時候，會願意跟我住。另外，如果我們危樓問題不解決的話，將來沒有人敢當主委，因為要負法律責任。我住在14樓，我的頂樓已經嚴重漏水，當時修繕估價要30萬元，管委會無法全額負擔，因此我自願付一半，



管委會付一半。後來得知我們要進行外牆拉皮，就能徹底解決頂樓漏水問題。我也做過最壞打算，就是完全自費修繕。據我所知，除了我們那棟會漏水外，別棟的頂樓也會漏水，我印象中多年前管委會花了60萬修繕。頂樓漏水問題如果能趁此機會一起處理的話，以我自己計算，我們就省了將近一百萬，這還是多年前的估價。若不處理的話，將來這個錢還是管委會要付，就等於是大家都要付的。我希望我的子孫都回來跟我住好房子，或是我走的時候，我不要留一個有問題的房子給子孫。我真的非常感謝這些團隊工作人員，他們都非常認真，義務性付出時間、精力、勞力，謝謝。

**回應13：**非常感謝支持鼓勵。從小在這個地方長大，而且擔任主委，自當全力付出，包括準備修繕小組及自辦公聽會所需資料及拍照、錄音、錄影器材，為大家來服務。希望大家趁此機會好好溝通，讓修繕工程方案得以順利走下去。提出自費修繕方案後，雖不必拆除違建，但修繕成效及整體外貌景觀將不盡理想，因此以自費修繕方案為本，提出目前跟政府申請補助之「**申請補助方案版本**」，唯一的差別就是要依法拆除違建。如果大家願意繼續下去的話，後續還有一段長路要走，而我的任期到明年6月底為止，希望在我卸任之前，能把大部分申請作業做完，而不要太麻煩新任主委和住戶處理跟政府申請補助之繁文褥節，讓我們大家可以順利往下走。

**意見14：**目前規劃大廈正面及中庭牆面會全面防水，其他牆面是否部分施作防水工程？

**回應14：**依目前工程規劃，大廈正面與中庭外牆全面搭鷹架來拆除磁磚及施作防水，其他牆面沒有搭鷹架，若有防水需求，可能要依個案處理。如果其他牆面在補貼磁磚後再噴塗透明防水漆，將會是額外費用，但防水效力頂多維持一、兩年，意義不大。防水牽涉結構問題，如果沒有搭鷹架，只能針對個別住戶情況處理，是否窗戶、牆角裂開，必續灌注補強處理，才能做好防水。因預算考量，大樓門面外牆全部施作防水工程，其他牆面住戶若有個別防水需求，可自費請營造商一併處理（註解：管委會可協助調查其他牆面有防水需求的住戶）。

**意見15：**到時每家攤分的工程費用是按建物權狀上的面積比例來計算嗎？

**回應15：**目前修繕工程估價為兩千七百多萬，每戶平均分攤的話大約30-31萬。不過，管委會及區權會都曾討論過，工程費用並非每戶平均分攤，而是以地面層以上每戶的坪數按比例分攤，亦即不含地下停車位面積，未來會在區權會正式提案投票議決。

**意見16：**牆面塗料只能保固5年，我們大廈的地點那麼好，建議全面貼磁磚，而不要用塗料方式。

**回應16：**當初廠商報價中有一個方案就是全面貼磁磚的施工方案報價，價錢都非常高，但我們還是可以在區權會做進一步討論。貼磁磚價錢比塗料高很多，所以台中市很多商業大樓或住宅外牆修繕幾乎都是採用塗料方式。

**意見17：**牆面塗料只能保固5年，5年後要維修的話，費用大概是多少？

**回應17：**外牆修繕完工以後，我們應該會定期維修保養外牆。外牆維修保養每棟大樓情況不一樣，有的商業大樓每年定期維修，所以要看住戶是否願意花這個錢及管委會的財務狀況。外牆修繕完工後，大樓狀況會好很多，尤其是全面施作防水的牆面，對921地震所導致牆角、陽台裂縫都會灌注補強。之前我們大樓外牆都未做定期維修，在外牆修繕完工後，我們一定要定期維修保養。

**意見18：**外牆修繕工程施作會影響地下停車場入口，請問會如何處理？

**回應18：**外牆修繕工程會在地下停車場入口搭建挑高平台，維護車輛進出。

**意見19：**冷氣移機統一安裝的位置能否現在告知，我想先自行移機改善。

**回應19：**建議不要先自行移機改善，稍早有住戶提到冷氣隔柵位置，冷氣移機及統一安裝的位置應在各棟住戶達到最大共識後才能決定。若冷氣目前沒有漏水或其他問題，建議等外牆修繕施工時再一併處理，施工比較容易，住戶也可避免不必要花費。

**意見20：**現有鐵窗什麼時候拆，什麼時候裝新的；隱形鐵窗是否有安全上的設計？

**回應20：**隱形鐵窗可以納入補助項目，(註解：隱形鐵窗安全美觀，有防墜、防鳥功能)，後續可跟營造商討論拆除鐵窗及安裝之細節，包括何時拆鐵窗、是否安裝隱形鐵窗、安裝是否會影響塗料、是否能在最短期間內安裝等。

**意見21：**鐵窗拆下後的空窗期間，各住戶的居家安全由誰負責；鐵窗拆下來後，什麼時候裝回去？

**回應21：**現有的鐵窗拆除後，是不能再裝回去，只能安裝新的隱形鐵窗。拆除鐵窗及敲除磁磚作業會搭配安全維護計畫，包括1F 安全防護圍籬、2-14F 的門窗夾板防護、防墜網、遮斷防墜斜籬等。我們的樓高12樓及14樓，樓棟多，鐵窗數量也多，建議採分樓層、分棟、分階段、或分期進行拆除鐵窗及敲除磁磚作業。我們的工期預估長達10個月，能否不要一次全部拆除鐵窗，而導致空窗期過長，後續細節都必須跟營造商討論，詳加規劃，以確保住戶居家安全。

**意見22：**想確認繕工程規劃大樓東、西、北面外牆未能施作防水，日後若有漏水問題，是否應由管委會負責，因為這有關責任。

**回應22：**若漏水問題經判定為外牆滲水造成，依公寓大廈管理條例規定，應由管委會負責修繕。

**意見23：**目前修繕工程規劃僅大樓南面外牆全面防水，但大廈北面及西面的牆面多年來受西曬及北風的氣候因素影響，防水需求並不亞於南面外牆，這是蠻嚴重的事情，提出來供大家思考。

**回應23：**謝謝提供參考意見。

**意見24：**我是三樓住戶，三樓角落有突出牆面，幾年來磁磚都掉落在我們家的牆面。請問磁磚如何敲除，敲除的磁磚勢必都會掉落到我們家三樓的牆面上，將如何處理？

**回應24：**施工時搭鷹架會每兩層樓做一個遮斷攔阻，不會讓磁磚從十幾層樓掉落下來，這樣施工無法掌握又危險，所以我們會以兩層樓為施工單位，敲除磁磚並清除後，再繼續做後續磁磚拆除及清除作業。磁磚拆除作業一定會做好防護措施，絕對不會造成住戶居家安全。

## 六、主席結論

**主席：**再次感謝大家參加今天的公聽會及提出意見，尤其有遠道而來第一次參加我們會議的區權人及多數住戶傑親自出席，顯見大家對此次公聽會的重視。在稍後舉行的區權會，我們可以針對修繕工程細節做進一步討論。不管怎麼樣，希望我們都要進行外牆修繕工程，因為已經涉及安全問題。再次提醒大家，在考量外牆修繕的迫切性及住戶較能負擔工程費用的兩項因素下，提出目前折衷方案。受疫情影響，未來建材及工資將持續上揚，希望我們能儘早把握時間達成共識，在大家最滿意的情形下，未必能人人開心，因為我們是集合式住宅，大家應互相體諒、有所妥協，以尋求最大共識來進行修繕工程，並解決危樓的公安問題。

## 七、散會

中華民國110年11月27日

中商新村福星公寓大廈管理委員會