個案研討： 天降磁磚

**一張含有 建築物, 室外, 公寓大樓 的圖片

自動產生的描述**

**以下為數則新聞報導，請就此事件加以評論：**

* 高雄旗楠路一棟30多年的大樓，外牆磁磚掉落嚴重，行人經過、機車臨停，隨時都有被磁磚打到的風險，路面上的碎磁磚也掉滿地，大樓不修繕而是架起提醒標語，要大家別停機車，否則被磁磚打到後果自負，民眾向工務單位陳情，原來這棟大樓掉磁磚長達十年時間，外牆修繕需要兩千多萬費用，住戶管委會說沒有錢，市府願意出一半費用，但住戶投票又未達同意門檻，遲遲沒處理。

磁磚從天而降，掃了又掉，掉到太頻繁，等於像不定時的攻擊武器，位於高雄旗楠路上的這棟30年大樓，早在十多年前就有磁磚剝落問題，重新施工估價2千多萬，住戶沒經費修繕，政府願意補助一半費用，要五分之四的住戶同意，卻達不到門檻。

大樓管委會沒經費修繕，只好繼續擺爛，任由磁磚一直掉，甚至還架起警告看板，告誡別在此停放車輛，不然被磁磚打到，後果自負，但這樣子撇清責任可行不通。 (2023/01/16 TVBS新聞網)

* 高雄有一棟大樓被民眾拍影片抱怨磁磚一直掉，隨時都有被爆頭的可能！大樓住戶表示這個問題已經很久了，自家的遮雨棚都被砸出大大小小的洞，還有人的車被砸中，但是管委會只立了告示牌提醒，卻沒有改善問題！高雄市政府表示去年就已經去函通知管委會，如果因為外牆剝落導致民眾受傷，住戶會有法律責任！ (2023/01/16 三立新聞網)

一張含有 文字, 標誌 的圖片

自動產生的描述

**傳統觀點**

* 住戶：「常常就是掉落的時候，剛好就在你旁邊。」  
  住戶：「多多少少(打到)，(這樣不怕被砸到嗎)盡量閃遠一點。」

管理員：「叫住戶下來開會，他們就不開會，市政府就說你們都不理，我們那麼關心幹嘛。」

* 依照公寓大廈管理條例，外牆屬於共用部分，大樓要負起修繕、管理、維護責任，工務局去年底接獲通報，已函文要求改善，未修繕之前，應該做好安全防護措施，一旦外牆剝落導致他人損傷，住戶必須負起相關刑事民事責任，可不能繼續擺爛不管。

**管理觀點**

大樓外牆磁磚經常無預警掉落，當然會傷到人或物，這是明擺著的公共危險。

既然已經有《公寓大廈管理條例》的法律規定，公用部份大樓管理單位要負起修繕、管理、維護責任。該如何處理已經明白清楚，一旦傷人住戶還必需負起相關刑事民事責任，當然不可以擺爛不管，出示這樣的告示，在法律上是無效的，並不能因而免責。

既然市政府已經去函通知管委會，如果因為外牆剝落導致民眾受傷，住戶會有法律責任！但因施工估價2千多萬，住戶又沒經費修繕，雖然政府願意補助一半費用，可是要五分之四的住戶同意，卻達不到門檻無法做成決議。現況是管委會只是架起警告看板，希望機車別停，不然被磁磚打到，後果自負，自以為可以撇清責任。

顯然目前的法規雖然訂得這麼明白，可是遇到擺爛的好像也沒辦法，市政府也只能說你們都不理，我們那麼關心幹嘛的話。可是問題是要解決的，目前的法規是沒有罰則嗎？或許這就是出問題的根本原因，當然也不能等到真的傷了人再來提告解決「該」問題。怎麼解決？第一要修法，加訂「罰則」及「強制執行」等相關規定，必要時能對擺爛的加以處分。例如暫停相關所有住戶的房地產產權變更受理(即不能買賣)、斷水斷電，或停止住戶由政府提供的額外權益(如各種振興券、護照出國申請……)，強制的公權力方法應該很多，總之，為了公共利益，應該要讓擺爛的付出代價！

還有，為什麼該社區的外牆磁磚這麼容易脫落？顯然與當初建商的施工品質脫不了關係。為什麼出了問題，好像都與蓋此房子的建商無關？當初的建商現在還在嗎？一般有保固期間嗎？為什麼建商不需負責修復？此外，政府以納稅人的稅金來提供修復補助是妥當的嗎？以後的建築法規要如何修改才能要求建商就此部份負起該有的品保責任？

同學們，關於此議題，你還有什麼補充看法？請提出分享討論。