

法規名稱：住宅性能評估實施辦法

修正日期：民國 110 年 12 月 30 日

## 第 1 條

本辦法依住宅法（以下簡稱本法）第四十三條第二項規定訂定之。

## 第 2 條

本辦法之用詞定義如下：

- 一、新建住宅：指具有新建建造執照，並於領得使用執照六個月內之合法住宅。
- 二、既有住宅：指新建住宅以外之其他合法住宅。

## 第 3 條

- 1 住宅性能評估分新建住宅性能評估及既有住宅性能評估，並依下列性能類別，分別評估其性能等級：
  - 一、結構安全。
  - 二、防火安全。
  - 三、無障礙環境。
  - 四、空氣環境。
  - 五、光環境。
  - 六、音環境。
  - 七、節能省水。
  - 八、住宅維護。
- 2 新建與既有住宅性能類別之評估項目、評估內容、權重、等級、評估基準及評分，如附表一至附表二之八。

## 第 4 條

前條第一項各款所列性能類別，新建住宅除結構安全得單獨申請外，應一併申請評估；既有住宅得由申請人視其需求選擇申請評估之，申請人為公寓大廈管理委員會者，既有住宅評估類別以結構安全、防火安全、無障礙環境、節能省水及住宅維護為優先。

## 第 5 條

- 1 起造人申請新建住宅性能評估，得依下列方式之一辦理：
  - 一、於尚未領得使用執照前，檢具申請書、工程圖樣與說明書及其他相關書圖文件，向中央主管機關指定之住宅性能評估機構（以下簡稱評估機構）申請新建住宅性能初步評估，並自領得使用執照之日起三個月內，檢具申請書、使用執照影本、核定之竣工工程圖樣、辦理變更設計相關書圖文件、工程勘驗紀錄資料及其他相關書圖文件，送請原評估機構查核確認。涉及容積獎勵者，亦同。變更設計內容無涉及性能評估並經檢具說明書者，免附辦理變更設計相關書圖文件。
  - 二、於領得使用執照之日起六個月內，檢具申請書、使用執照影本、核定之竣工工程圖樣、工程勘驗紀錄資料及其他相關書圖文件，向評估機構申請新建住宅性能評估。
- 2 依前項第一款辦理者，經性能初步評估後，評估機構得發給新建住宅性能初步評估通知書；經原評估機構查核確認相關書圖文件後，始發給新建住宅性能評估報告書。但逾期未送原評估機構查核確認者，其新建住宅性能初步評估通知書失其效力。
- 3 依第一項第二款辦理者，經性能評估後，評估機構應發給新建住宅性能評估報告書。
- 4 評估機構為辦理新建住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測。

## 第 6 條

- 1 既有住宅之所有權人或其公寓大廈管理委員會，得檢具申請書、使用執照影本或合法建築物證明文件及其他相關書圖文件，向評估機構申請既有住宅性能評估。經性能評估後，評估機構應發給既有住宅性能評估報告書。
- 2 評估機構為辦理既有住宅性能評估，應派員至現場勘查及實施必要之檢測。

## 第 7 條

- 1 新建住宅性能初步評估通知書及新建住宅性能評估報告書應載明下列事項：
  - 一、編號及評估日期。
  - 二、評估機構名稱、代表人及評估人員姓名、簽章。
  - 三、申請人姓名、國民身分證統一編號；其為法人、公司或商號者，其名稱、統一編號、登記證字號及代表人姓名。
  - 四、建築物之起造人、設計人、承造人之姓名、地址及事務所或公司名稱。
  - 五、建築物之名稱、地址或地號。
  - 六、新建住宅性能初步評估通知書應載明建造執照核發日期及字號；新建住宅性能評估報告書應載明使用執照核發日期及字號。
  - 七、評估範圍之建築物樓層數、樓地板面積、結構及構造型式。
  - 八、評估基準。
  - 九、評估結果之性能類別、評估項目、等級、條件及建議改善事項。
  - 十、適用範圍、變更申請及廢止條件。
  - 十一、注意事項。
  - 十二、其他相關之補充數據、圖表、資料及文件。
- 2 既有住宅性能評估報告書，除第一項第三款之申請人為公寓大廈管理委員會者，應記載其名稱，及第四款、第六款免記載外，其餘應記載事項同新建住宅性能評估報告書。
- 3 住宅性能評估報告書於住宅所有權移轉或點交時，應一併交付住宅所有權人及公寓大廈管理委員會或管理負責人。

## 第 8 條

住宅性能評估之申請未符本辦法規定者，評估機構應一次通知申請人補正；未補正或補正未完全者，得將申請案件退回。

## 第 9 條

- 1 具備下列條件者，得向中央主管機關申請指定為評估機構辦理住宅性能評估：
  - 一、各級政府機關、公營事業機構、公立或立案之私立大學以上學校或法人團體。
  - 二、置有大專以上畢業之專任行政人員二人以上。
  - 三、置有建築、土木、營建等相關科系大學以上畢業，並具二年以上相關工作經驗之專任技術人員三人以上。
  - 四、設有容納二十人以上進行評估作業之會議場所一處以上。
  - 五、設有評估作業資訊公開化之電子或網路設備環境。
  - 六、邀聘符合第十一條第一項資格之評估人員二十人以上組成評估小組，且各評估性能類別之評估人員應達五人以上。
  - 七、辦理或經營之他項業務不影響評估作業之公正性。
- 2 向中央主管機關申請指定為結構安全單項評估機構者，應檢附下列文件之一，不受前項、第十條及第十一條第一項、第二項規定限制：
  - 一、新建及既有住宅結構安全單項評估機構：內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約（簡約）影本。
  - 二、既有住宅結構安全單項評估機構：依建築物公共安全檢查簽證及申報辦法認可辦理耐震能力評估檢查證明文件影本。
- 3 依前二項指定為評估機構之評估人員，不得同時擔任二家以上依本辦法指定評估機構之評估人員。

## 第 10 條

- 1 具有前條第一項規定條件之機構，得備具申請書、執行計畫書及條件證明文件，向中央主管機關申請指定為住宅性能評估機構。
- 2 前項執行計畫書應包括下列事項：
  - 一、申請機構之介紹。
  - 二、專責人力配置說明。
  - 三、評估小組組成、評估人員資格條件相關資料及其聘用、配置、解聘方式。
  - 四、評估作業細節：含評估原則、基準、方法、申請文件、流程及評估案件異議處理。
  - 五、新建住宅性能初步評估通知書及住宅性能評估報告書之記載內容、核發、使用、失效、變更或補發及處理程序。
  - 六、評估人員之教育訓練及評鑑。
  - 七、評估作業時程之管制方式。
  - 八、可提供申請人諮詢之服務方式。
  - 九、可提供之會議場所等硬體設備。
  - 十、可提供之資訊電子化設備。
  - 十一、收費基準。
- 3 前項第四款之評估作業流程，應載明每申請案參與審查之評估人員最低人數。

## 第 11 條

- 1 第九條第一項第六款之評估人員，應符合下列資格之一：
  - 一、曾任大學以上學校教授、副教授、助理教授，經教育部審查合格，講授建築結構、建築構造、無障礙環境、建築環境控制、建築設備、建築防災等與評估類別相關學科五年以上。
  - 二、建築師、土木工程技師、結構工程技師、電機工程技師、冷凍空調工程技師、消防設備師或任職於相關研究機關（構）之研究員或副研究員，對建築結構、建築構造、無障礙環境、建築環境控制、建築設備、建築防災等與評估類別相關領域連續五年以上有研究成果者。
  - 三、開業建築師、執業土木工程技師、結構工程技師、電機工程技師、冷凍空調工程技師或消防設備師，開（執）業十年以上者。
  - 四、曾任主管建築機關建築管理工作或消防主管機關火災預防工作十年以上，或擔任其主管五年以上者。
- 2 前項第一款及第二款年資得合併計算。
- 3 第九條第二項結構安全單項評估機構之評估人員，應具備下列資格：
  - 一、為開業建築師、執業土木工程技師或結構工程技師。
  - 二、參加中央主管機關主辦或所委託相關機關、團體舉辦之建築物實施耐震能力評估及補強講習會，並取得結訓證明文件。
  - 三、擔任內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約或建築物公共安全檢查簽證及申報辦法認可之評估人員證明文件。
- 4 執行既有住宅結構安全性能類別之評估人員，應為開業建築師、執業土木工程技師或結構工程技師。

## 第 12 條

中央主管機關為辦理住宅性能評估機構之指定事項，得成立住宅性能評估機構審查小組進行審查。

## 第 13 條

- 1 中央主管機關應公告受指定之評估機構，公告時並應載明評估機構名稱、代表人、地址、評估項目範圍及有效期限。
- 2 指定之有效期限為自公告日起四年，評估機構並應於期限屆滿前六個月內，向中央主管

機關申請重新指定。

- 3 評估機構僅申請第三條第一項第一款結構安全性能類別者，其指定有效期限為自公告日起最長三年，且不得逾第九條第二項契約存續期間或認可辦理耐震能力評估檢查證明文件有效期限。

## 第 14 條

評估機構應責成評估人員公正執行任務，並遵守迴避原則。

## 第 15 條

評估機構變更地址、名稱、代表人、評估人員及第九條第一項第二款、第三款之人員，應於變更之日起一個月內報請中央主管機關同意。

## 第 16 條

- 1 中央主管機關得視實際需要，對評估機構之評估業務實施不定期檢查及現場勘查，並得要求其提供相關資料。
- 2 中央主管機關辦理前項不定期檢查及現場勘查，應事先通知評估機構。

## 第 17 條

- 1 評估機構有下列情形之一者，中央主管機關得廢止其指定，並公告之：
  - 一、評估人員、第九條第一項第二款、第三款之人員變更，未依第十五條規定辦理。
  - 二、第九條第一項第四款、第五款應具備之設施設備不足，經中央主管機關限期令其改善，屆期未改善，且情節重大。
  - 三、依第九條第二項指定之評估機構，其內政部營建署代辦建築物耐震能力詳細評估工作共同供應契約（簡約）經終止或解除，或認可辦理耐震能力評估檢查證明文件經註銷或廢止。
  - 四、違反第九條第三項規定，經中央主管機關限期令其改善，屆期未改善，且情節重大。
  - 五、由未具第十一條第一項、第三項、第四項規定資格之人員進行評估。
  - 六、違反第十四條利益迴避規定。
  - 七、出具不實之評估報告書。
  - 八、以不正當方式招攬業務或未依規定收取費用，經查證屬實。
  - 九、無正當理由，拒絕、規避或妨礙中央主管機關之檢查或勘查，或拒絕提供資料，經中央主管機關限期令其改善，屆期未改善，且情節重大。
- 2 經中央主管機關依前項規定廢止指定者，自廢止指定之日起三年內，不得重新申請指定為評估機構。

## 第 18 條

評估機構應每半年將已受理之住宅性能評估申請案件、申請人名稱及評估情形，彙報中央主管機關備查。

## 第 19 條

主管機關得委託專業團體或機構，協助辦理住宅性能評估之宣導推廣及評估人員之教育訓練等事項。

## 第 20 條

- 1 為鼓勵民間參與住宅性能評估，中央主管機關得辦理下列措施：
  - 一、新建住宅申請住宅性能評估且達一定等級者，頒發獎牌、獎狀或公開表揚。
  - 二、既有住宅屋齡達一定年限申請住宅性能評估者，得視政府財源狀況酌予補助評估費用。
- 2 前項申請資格、新建住宅頒獎或表揚方式及既有住宅屋齡達一定年限，由中央主管機關

公告，並刊登政府公報。

- 3 第一項受獎勵或補助之住宅，中央主管機關得將其評估結果登載於指定網站。

## 第 21 條

- 1 既有住宅申請補助評估費用，每件以不超過評估費用百分之四十五為限。但申請第三條第一項第一款結構安全性能類別者，得提高補助比率。
- 2 前項補助之性能類別、補助比率及補助金額上限，由中央主管機關公告之。

## 第 22 條

既有住宅申請補助評估費用時，申請人應檢具下列文件向直轄市、縣（市）主管機關提出申請：

- 一、既有住宅評估申請書。
- 二、土地登記謄本、建物登記謄本及使用執照影本。但謄本能以網路電子謄本方式申請者，免予檢附；申請人為公寓大廈管理委員會者，得以區分所有權人會議紀錄代替謄本。
- 三、申請案件評估之性能類別、費用及擬申撥補助評估費用表。
- 四、其他經主管機關指定文件。

## 第 23 條

既有住宅經核定補助評估費用者，評估機構於完成性能評估後應檢具下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請核撥補助評估費用：

- 一、補助核准函。
- 二、補助評估費用請撥領據。
- 三、申請案評估報告書。
- 四、其他經主管機關指定文件。

## 第 24 條

既有住宅申請補助評估費用，同一性能類別以補助一次為限。但補助性能類別僅為第三條第一項第一款，且其初步評估結果為需進行耐震能力詳細評估者，得予補助。

## 第 25 條

已獲得獎勵、補助之申請人或代為申請補助之評估機構有下列情形之一者，主管機關得撤銷其獎勵並追回獎狀、獎牌，或追回已撥付之全部、部分補助評估費用：

- 一、申請資料所載事項或檢附文件有偽造、變造或虛偽之情事。
- 二、評估之性能類別、評估項目有虛報或浮報。
- 三、違反建築相關法令規定。

## 第 26 條

- 1 本辦法自本法施行之日施行。
- 2 本辦法修正條文，除中華民國一百一十年十二月三十日修正發布之第五條條文及第三條附表一之一自一百一十一年三月三十日施行外，自發布日施行。