

有關外部高架構件的加州法律 公寓樓

第 2579 號議會法案 (Assembly Bill, AB) 將針對公寓和其他多戶住宅的陽台、露台、樓梯和其他外部高架構件 (Exterior Elevated Element, EEE) 展開檢查的截止日期延長至 2026 年 1 月 1 日，該期限最初是由第 721 號參議院法案 (Senate Bill, SB) 設定。

該檢查將確定 EEE 和相關防水設施是否處於良好的運作狀態、有無朽壞狀況或其他隱患，以及對居民和訪客而言是否安全。今後必須每隔 6 年進行一次檢查。

如果您的建築屬於共管式公寓或其他共有利益開發住宅，請參閱 <https://www.oaklandca.gov/e3web> 網站上的「共管式公寓常見問答 (SB 326)」。

目錄：常見問答

1. 如需進行檢查，是否會提供檢查表？	2
2. 哪些建築物必須進行檢查？雙拼住宅和獨棟住宅是否需要進行檢查？	2
3. 什麼是外部高架構件 (EEE)？	2
4. 我的建築沒有外部高架構件。	3
5. 我的建築沒有出租單元，是否需要進行檢查？	3
6. 嵌入式露台是否需要進行檢查？	3
7. 我的外部高架構件有遮蓋物，只有一側向外敞開。	3
8. 火災逃生梯是否需要進行檢查？	3
9. 我的外部高架構件僅用於裝飾用途。	3
10. 必須在什麼時候完成檢查？	3
11. 誰可以展開此類檢查？	4
12. 檢查必須涵蓋哪些項目？	4
13. 檢查報告必須包含哪些內容？	5
14. 誰保管檢查報告？	5
15. 是否需要獲得許可，才能鑽探測孔以評估朽壞/朽壞/老化/水侵入情況？	5
16. 為評估朽壞/朽壞/老化/水侵入情況，可以鑿開多大比例的樓梯？	5
17. 誰可以進行修繕？是否需要許可？	5
18. 如果沒有發現朽壞或老化情況，是否需要對老舊建築的外部高架構件進行修繕或更換？	6
19. 如果業主想要拆除陽台並將其換成陽台式窗欄，或重建面積更小的陽台，該怎麼辦？	6
參考資料	6

1. 如需進行檢查，是否會提供檢查表？

是的，會提供該表格。請造訪 <https://www.oaklandca.gov/e3web> 或發送電子郵件至 balconycompliance@oaklandca.gov，以獲取該檢查表。

2. 哪些建築物必須進行檢查？雙拼住宅和獨棟住宅是否需要進行檢查？

任何有 3 個或更多單元且含有外部高架構件的公寓或其他多戶住宅均必須進行檢查。

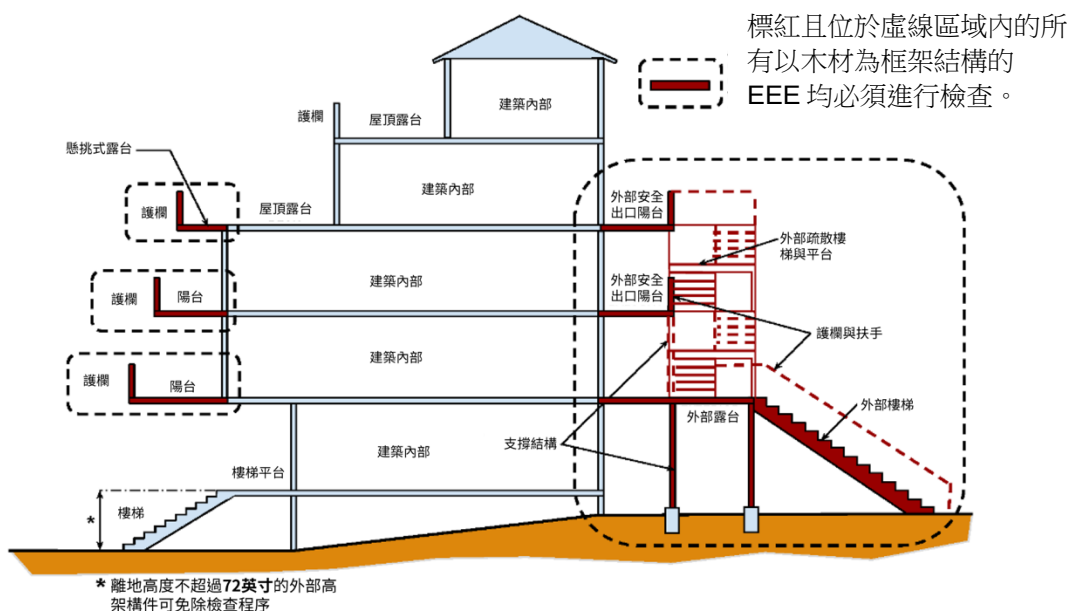
雙拼住宅或獨棟住宅無需進行檢查，因為此類建築物的單元數均少於 3 個。請填寫豁免申請表：<https://oaklandca.gov/eee>。

如果您的建築屬於共管式公寓或其他共有利益開發住宅，請參閱 <https://www.oaklandca.gov/e3web> 網站上的「共管式公寓常見問答 (SB 326)」。

3. 什麼是外部高架構件 (EEE)？

EEE 包括以下結構：

- 陽台、露台、門廊、樓梯、走道、扶手，以及延伸至建築物外牆的入口結構（暴露在戶外/自然環境中）；以及
- 其步行表面離地高度超過六 (6) 英尺；以及
- 整體或在很大程度上依賴木材或木質產品提供結構支撐或穩定性。



來源：圖片改編自 Berkeley 市相關資料

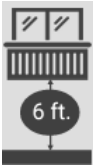
4. 我的建築沒有外部高架構件。

請填寫豁免申請表：<https://oaklandca.gov/eee>。

5. 我的建築沒有出租單元，是否需要進行檢查？

需要。如果建築中有三個或更多住宅單元，則需要進行檢查。

6. 嵌入式露台是否需要進行檢查？



需要。如果嵌入式露台位於外牆之外、以木材為框架結構且其步行表面離地高度超過 6 英尺，則必須進行檢查。

來源：圖片改編自 Fremont 市相關資料

7. 我的外部高架構件有遮蓋物，只有一側向外敞開。

如果該外部高架構件以木材為框架結構，並且任何一側暴露於自然環境中，則必須進行 EEE 檢查。如果雨水或其他水分可能積聚在表面或接縫/交叉處，則必須進行 EEE 檢查。

8. 火災逃生梯是否需要進行檢查？

火災逃生梯不屬於 SB 721 的規定範圍之內。Oakland 市消防局 (Oakland Fire Department) 將持續對火災逃生梯進行檢查。請填寫豁免申請表：<https://oaklandca.gov/eee>。

9. 我的外部高架構件僅用於裝飾用途。

如果該外部高架構件以木材為框架結構、其步行表面離地高度超過 6 英尺，並且是為了供人或使用而設計，則必須進行檢查。如果不滿足以上條件，請填寫豁免申請表：<https://oaklandca.gov/eee>。

10. 必須在什麼時候完成檢查？

必須在 **2026 年 1 月 1 日之前** 完成外部高架構件檢查，某些例外情況除外（請參閱下文）。今後必須每隔 6 年進行一次檢查。

如果建築物在 2019 年 1 月 1 日之後擬改建為面向公眾出售的共管式公寓，則必須在完成首次託管交割之前進行檢查。

對於在 2019 年 1 月 1 日當天或之後提交建築許可證申請的建築物，應在獲得最終檢查批准後的 6 年內完成外部高架構件檢查。

如果建築物已在 2019 年 1 月 1 日之前的 3 年內由法律規定所列出的檢查員進行檢查，並且出具了一份檢查報告，表明外部高架構件和相關防水設施處於良好的運作狀態且不會對公眾健康和安全造成威脅，則在 2026 年 1 月 1 日之前無需進行新的檢查。

11. 誰可以展開此類檢查？

如果需要檢查，業主必須聘請**合資格的檢查員**來展開檢查。找好檢查員後，可利用這些網站幫助確認該檢查員的執照和執業年限：

- 持有執照的建築師 (<https://www.cab.ca.gov>)
或
- 持有執照的土木或結構工程師 (<https://www.bpelsg.ca.gov>)
或
- 持有由加州州立執照委員會 (California State Licensing Board) (<https://www.cslb.ca.gov>) 頒發的 A、B 或 C5 類別執照、且至少有 5 年以 A、B 或 C5 執照建造多層木構建築的經驗的建築承包商
或
- 經國際規範委員會 (International Code Council) 認證為建築物檢查員或建築官員的個人 (<https://www.iccsafe.org/verify>)
- 該檢查員**不能是**Oakland 市政府的在任雇員。

根據州法律規定，白蟻/建築物蟲害防治員不屬於合資格的 EEE 檢查員。房屋檢查員只能在獲得國際規範委員會 (International Code Council, ICC) 認證的情況下展開檢查 (<https://www.iccsafe.org/verify>)。

12. 檢查必須涵蓋哪些項目？

- 如果檢查員發現外部高架構件和相關防水設施存在缺陷、朽壞或老化到無法滿足其承載要求的程度，且認為它們將對居民的健康或安全造成威脅，則需要對每一個外部高架構件和相關防水設施進行鑒定。
- 「相關防水設施」是指能夠保護外部高架構件的承重部件免受水和外界環境影響的防水板、防水膜、塗層和密封劑。
- 使用直接目視檢查或類似方法評估高架構件性能的評估方法。就本節而言，**至少應檢查每種類型的外部高架構件的 15% 樣本**。
- 評估和評定應涉及以下各個方面：
 - 外部高架構件的現況。
 - 對未來性能和預計使用壽命的預期。
 - 對所需進一步檢查的建議。
 - 對任何必要的修繕或更換工作的建議。

13. 檢查報告必須包含哪些內容？

展開檢查的外部高架構件檢查員應出具一份初步報告，如果業主提出請求，還應出具一份最終報告，以說明已完成所有必要的修繕工作。

必須在完成檢查後的 **45 天**內將檢查員蓋章或簽名的書面評估報告提交給業主或其指定的代理人。

如果 **EEE** 檢查報告因住戶的安全受到直接威脅而建議立即進行修繕和/或採取其他安全措施，則應在檢查員完成報告後的 **15 天**內將該報告提供給業主和 **Oakland** 市執法服務部門 (Code Enforcement Services)。

該報告應包含照片、任何測試結果，以及足以確定所檢查構件的基準狀況的文字說明，以便與今後的檢查結果進行對比。該報告還應說明哪些外部高架構件（如有）對住戶安全構成直接威脅，以及是否有必要阻止住戶進入相關區域或進行緊急修繕（包括加固）。

14. 誰保管檢查報告？

所有檢查報告的副本均應保存在業主的永久記錄中，保存時間不得少於兩個 **EEE** 檢查週期。在隨後出售該建築時，應向買房披露和交付這些報告。

15. 是否需要獲得許可，才能鑽探測孔以評估朽壞/朽壞/老化/水侵入情況？

無需獲得許可。

16. 為評估朽壞/朽壞/老化/水侵入情況，可以鑿開多大比例的樓梯？

不允許鑿開任何比例的樓梯。請使用鑽孔方法進行探測評估。

17. 誰可以進行修繕？是否需要許可？

如果檢查員認定需要修繕或更換外部高架構件，修繕或更換責任應由建築物業承擔。任何修繕工作應由持有執照的承包商完成，該承包商不得擔任 **EEE** 檢查員。

必須持有建築許可證，才能對常規木製露台、護欄或外部樓梯的大部分結構進行修繕。請造訪許可中心網站：<https://www.oaklandca.gov/departments/planning-and-building>，或撥打 (510) 238-3891。

直接威脅：檢查員認為 **EEE** 對住戶安全構成直接威脅，或認定有必要阻止住戶進入相關區域或進行緊急修繕（包括加固），或同時存在上述兩種情況，則應將其視為緊急狀況，業主應立即採取必要的預防措施。

無直接威脅：如果檢查員認定需要對 EEE 進行修繕，但相應問題對住戶安全不構成直接威脅，則業主應在收到檢查報告後的 **120 天內申請許可證**。一旦許可證獲批，除非 **Oakland 市執法服務部門批准延期**，否則業主應在 **120 天內完成修繕工作**。

如果業主在 **180 天內**未遵守修繕要求，檢查員應將相關情況告知 **Oakland 市執法服務部門**以及該業主。如果在通知發出之日起 **30 天內**未完成修繕工作，業主將被處以民事處罰，每日罰款金額為**\$100 至\$500**之間，直至完成修繕工作為止。如果處以民事處罰，可能會在該房產的相關文件中標註建築安全留置權記錄。

18.如果沒有發現朽壞或老化情況，是否需要對老舊建築的外部高架構件進行修繕或更換？

所有合法但不符合規範要求的構件都可以按原樣進行修繕，無須遵從現行規範。如需修繕，可允許「原樣替換」或「同類更換」。

例如，已投入使用的扶手在當初安裝時符合規範，則允許繼續使用。不符合現行規範要求的構件本身並不構成不安全問題。

19.如果業主想要拆除陽台並將其換成陽台式窗欄，或重建面積更小的陽台，該怎麼辦？

請撥打 **(510) 238-3911** 以進行分區規劃審查和批准。申請人需要確定通往陽台的開口是否為必需的救援開口，並提供符合現行規範的解決方案以保留該救援開口，例如拆除陽台門並安裝逃生窗。

參考資料

- [AB 2579](#) (Quirk-Silva)，第 835 章，2024 年法規
- [SB 721](#) (Hill)，第 445 章，2018 年法規
- 《健康與安全法典》(Health and Safety Code) 第 [17973](#) 節及後續條款