

（ 9 ）法規類

法規類：第 6 號

提案人：林于凱

連署人：黃柏霖、鄭孟洳

案由：建請制定「高雄市公寓大廈輔導管理自治條例」草案。

委員會審查意見：修正通過。併入議長交議市政府法規提案第 2 號案審查。

大會決議日期：110 年 12 月 14 日

大會決議會次：第 6 次定期大會第 52 次會議

大會決議內容：併入議長交議市政府法規提案第 2 號案審議。

（上開議長交議市政府法規提案決議：修正通過。）

發文字號：110.12.16 高市會法一字第 1102000041 號函

辦理情形：如附表。

附 議員提案

案由：建請制定「高雄市公寓大廈輔導管理自治條例」草案。

說明：建請針對高雄市公寓大廈管理自治條例草案增列未限期改善消防與公共安全簽證連續逾三次者，應由地方主管機關依行政執行法第二十九條規定委託第三人或指定人員代履行之，代履行之費用，由執行機關估計其數額，命義務人繳納。

辦法：提大會審議。

高雄市公寓大廈管理自治條例條文草案總說明

一、公寓大廈管理條例於民國八十四年公布實施，第二十九條第一項明定公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人；同條例第三十六條明定管理委員會之職務，包含共用部分及約定共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，及依規定應由管理委員會申報公共安全檢查與執行消防安全設備檢修申報及改善。此外，同條例第十條第二項亦明定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會辦理，是以管理負責人或管理委員會應負責整棟大樓之安全及約定共用與共用部分之維護、修繕等任務，惟對於公寓大廈管理委員會之成立與否，現行公寓大廈管理條例尚無處罰規定，造成公寓大廈未皆設有管理組織以維護管理共用部分，進而衍生公共安全問題。

為加強本市公寓大廈之管理維護，提升住戶居住品質及安全，爰制定本自治條例，要求本市公寓大廈設立管理組織，以利維護公寓大廈的公共安全；又為使各項消防安全設備均能發揮其功能，並因應一百十年十月十四日發生之城中城大火，有必要加強複合用途建築物供營業使用場所閒置未使用情形時檢修申報之規範，並賦予消防與公安人員執行相關安全檢查受阻礙時，逕予強制執行檢查之公權力；針對弱勢住宅之公寓大廈，由主管機關輔導其成立管理委員會並酌情補助公安檢查申報及消防安全設備費用；並針對屢次不改善之公寓大廈，賦予主管機關代履行權利，以強化消防與公共安全管理，特制定高雄市公寓大廈輔導管理自治條例(草案)，全文共計十五條。

二、制定重點

(一) 本自治條例之制定目的。(草案第一條)

(二) 本自治條例之主管機關。(草案第二條)

(三) 本自治條例之名詞定義。(草案第三條)

(四) 明定主管機關對六樓以上既有公寓大廈，得分類分期分區公告輔導暨補助計畫，並輔導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。(草案第四條)

- (五) 明定本市六樓以上公寓大廈應於本自治條例施行日起一年內，成立管理委員會或推選管理負責人並報備。（草案第五條）
- (六) 明定既有公寓大廈成立之管理委員會或推選之管理負責人應於成立或推選之日起一個月內檢附文件向所在轄區之區公所完成報備。（草案第六條）
- (七) 明定區公所審查公寓大廈應備文件齊全後發給報備證明，並報請主管機關備查，同時副知本府警察局及消防局。（草案第七條）
- (八) 明定複合用途建築物內有供營業使用場所停業及歇業等未使用之情形，應辦理消防安全設備檢修申報。（草案第八條）
- (九) 針對經濟、社會弱勢者身分者達二分之一以上之公寓大廈，主管機關應輔導期成立管理委員會或推選管理負責人，並得酌情補助公安檢查申報及消防設備之相關費用。（草案第九條）
- (十) 明定目的事業主管機關對於未依建築法辦理建築物公共安全檢查簽證之公寓大廈，限期不改善連續逾三次者，應依行政執行法規定代履行（草案第十條）
- (十一) 明定目的事業主管機關對於未依消防法設置維護消防安全設備之公寓大廈，限期不改善連續逾三次者，應依行政執行法規定代履行。（草案第十一條）
- (十二) 明定未依規定成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈專有部分區分所有權人，主管機關得處以罰鍰。（草案第十二條）
- (十三) 明定未依規定向其所在轄區之區公所報備之公寓大廈，主管機關得處主任委員、管理委員或管理負責人罰鍰。（草案第十三條）
- (十四) 明定規避、妨礙或拒絕消防安全檢查之處罰規定。（草案第十四條）
- (十五) 本自治條例之施行日期。（草案第十五條）

高雄市公寓大廈輔導管理自治條例草案條文對照表

新訂條文	說明
法規名稱：高雄市公寓大廈輔導管理自治條例	法規名稱。
第一條 為加強本市公寓大廈之管理維護，提升住戶居住品質及安全，特制定本自治條例。	本自治條例之制定目的。。
第二條 本自治條例之主管機關為本府工務局。 本自治條例所定事項，涉及建築物之消防安全管理事項者，由本府消防局(以下簡稱消防局)辦理。	本自治條例之主管機關。
第三條 本自治條例之用詞定義如下： 一、既有公寓大廈：指公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照，且未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈。 二、複合用途建築物：指一棟建築物中有供各類場所消防安全設備設置標準第十二條第一款至第四款各目所列用途二種以上，且該不同用途，在管理及使用形態上，未構成從屬於其中一主用途者。	本自治條例之用詞定義。
第四條 主管機關對六樓以上既有公寓大廈，得分類分期分區公告輔導暨補助計畫，並輔導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。 前項公告計畫範圍內之公寓大廈區分所有權人，應於公告日起一年	一、依照建築技術規則規定，六樓以上之建築物應設置安全梯以及昇降機，且為供公眾使用建築物，安全梯之安全門和昇降機日後若未維護修繕，影響大樓公共安全甚鉅，因此明定六樓以上既有公寓大廈應優

新訂條文	說明
<p>內，互推一人為召集人，召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向其所在轄區之區公所報備。</p> <p>召集人無法依前項規定互推產生時，主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人。</p>	<p>先強制成立管理組織以維護上開設備。</p> <p>二、明定主管機關對六樓以上，得分類分期分區公告輔導暨補助計畫，並輔導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。</p> <p>三、公寓大廈區分所有權人無法互推產生召集人時，主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人。</p>
<p>第五條 本市六樓以上公寓大廈應於本自治條例施行日起一年內，成立管理委員會或推選管理負責人，並於成立管理委員會或推選管理負責人之日起一個月內，依公寓大廈管理條例所定應備文件向其所在轄區之區公所報備。但依第四條規定辦理之既有公寓大廈，不在此限。</p>	<p>明定本市六樓以上公寓大廈應於本自治條例施行日起一年內，成立管理委員會或推選管理負責人，並向其所在轄區之區公所報備，但既有公寓大廈，不在此限。</p>
<p>第六條 第四條公告計畫範圍內之既有公寓大廈，應於成立管理委員會或推選管理負責人之日起一個月內，檢附下列文件向其所在轄區之區公所報備：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、申請報備書及申請報備檢查表。 二、成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊。 三、成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議紀錄、出席人員簽到簿及推選管理負責人公告。 四、公寓大廈之建築物使用執照影本。 	<p>明定既有公寓大廈應於成立管理委員會或推選管理負責人之日起一個月內檢附文件向其所在轄區之區公所完成報備。</p>

新訂條文	說明
<p>第七條 區公所審查前二條應備文件齊全後，應發給報備證明，並報請主管機關備查，同時副知本府警察局及消防局。</p> <p>前項應備文件不齊者，區公所應通知管理委員會或管理負責人於一定期間補正。屆期未補正者，不予受理。</p>	<p>一、明定區公所審查文件齊全後發給報備證明，並報請主管機關備查，同時副知本府警察局及消防局。</p> <p>二、應備文件不齊者，區公所應通知管理委員會或管理負責人於一定期間補正。</p>
<p>第八條 複合用途建築物內之閒置營業場所，管理權人應依消防法第九條規定辦理消防安全設備定期檢修申報；消防局得視需要派員檢查。</p>	<p>明定複合用途建築物內有供營業使用場所停業及歇業等未使用之情形者，該停業及歇業等未使用情形之場所亦應依規定辦理消防安全設備檢修申報，俾明確消防法第二條所定管理權人維護消防安全設備之權責，以強化公共安全管理。</p>
<p>第九條 住戶符合住宅法第四條第二項之經濟、社會弱勢者身分者達二分之一以上之公寓大廈，主管機關應輔導其成立管理委員會或推選管理負責人。</p> <p>符合前項條件之公寓大廈，其公共安全檢查申報及消防安全設備之相關費用，主管機關得補助之；其補助辦法，由主管機關另訂之。</p>	<p>針對經濟、社會弱勢者身分者達二分之一以上之公寓大廈，主管機關應輔導期成立管理委員會或推選管理負責人，並得酌情補助公安檢查申報及消防設備之相關費用。</p>
<p>第十條 本市公寓大廈未依建築法第七十七條第三項規定辦理建築物公共安全檢查簽證事項者，經目的事業主管機關依建築法第九十一條第一項第四款規定裁罰並通知限期改善，逾期不改善連續逾三次者，</p> <p>目的事業主管機關應依行政執行法第二十九條規定委託第三人或指</p>	<p>明定目的事業主管機關對於未依建築法辦理建築物公共安全檢查簽證之公寓大廈，限期不改善逾三次者，應依行政執行法規定代履行。</p>

新訂條文	說明
<p>定人員代履行之，代履行之費用，由執行機關估計其數額，命管理權人繳納；無管理權人者，按每一專有部分處區分所有權人依比例分攤。</p>	
<p>第十一條 本市公寓大廈未依消防法第六條第一項規定設置、維護消防安全設備，經目的事業主管機關依消防法第三十七條規定裁罰並通知限期改善，逾期不改善連續逾三次者，目的事業主管機關應依行政執行法第二十九條規定委託第三人或指定人員代履行之，代履行之費用，由執行機關估計其數額，命管理權人繳納；無管理權人者，按每一專有部分處區分所有權人依比例分攤。</p>	<p>明定目的事業主管機關對於未依消防法設置維護消防安全設備之公寓大廈，限期不改善逾三次者，應依行政執行法規定代履行。</p>
<p>第十二條 未依第四條第二項或第五條規定成立管理委員會或推選管理負責人者，主管機關應通知限期改善，屆期未改善者，按每一專有部分處區分所有權人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改善；屆期仍未改善者，得按次處罰。但合於第九條情形者，不罰。</p>	<p>明定未依本自治條例成立管理委員會或推選管理負責人者之處罰規定。</p>
<p>第十三條 未依第五條或第六條規定向其所在轄區之區公所報備者，主管機關應通知限期改善，屆期未改善者，處主任委員、管理委員或管理負責人新臺幣一萬元以上三萬元以下罰鍰，並限期改善；屆期仍未改善者，得按次處罰。但合於第九條情形者，不</p>	<p>明定未依本自治條例向其所在轄區之區公所報備者之處罰規定。</p>

議員提案暨議員臨時提案（林于凱）

新訂條文	說明
罰。	
<p>第十四條 規避、妨礙或拒絕消防局依第八條規定所為之檢查者，處管理權人新臺幣三萬元以上五萬元以下罰鍰，並得按次處罰及強制執行檢查。</p> <p>前項規定，顯有阻礙消防局執行檢查之設施設備，以規避、妨礙論，並得逕予強制執行檢查。</p>	明定規避、妨礙或拒絕之處罰規定。
第十五條本自治條例自公布日施行。	本自治條例之施行日期。

高雄市公寓大廈輔導管理自治條例

- 第一條 為加強本市公寓大廈之管理維護，提升住戶居住品質及安全，特制定本自治條例。
- 第二條 本自治條例之主管機關為本府工務局。
本自治條例所定事項，涉及建築物之消防安全管理事項者，由本府消防局(以下簡稱消防局)辦理。
- 第三條 本自治條例之用詞定義如下：
一、既有公寓大廈：指公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照，且未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈。
二、複合用途建築物：指一棟建築物中有供各類場所消防安全設備設置標準第十二條第一款至第四款各目所列用途二種以上，且該不同用途，在管理及使用形態上，未構成從屬於其中一主用途者。
- 第四條 主管機關對六樓以上既有公寓大廈，得分類分期分區公告輔導暨補助計畫，並輔導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。
前項公告計畫範圍內之公寓大廈區分所有權人，應於公告日起一年內，互推一人為召集人，召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向其所在轄區之區公所報備。
召集人無法依前項規定互推產生時，主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人。
- 第五條 本市六樓以上公寓大廈應於本自治條例施行日起一年內，成立管理委員會或推選管理負責人，並於成立管理委員會或推選管理負責人之日起一個月內，向其所轄區之區公所報備。但依第四條規定辦理之既有公寓大廈，不在此限。
- 第六條 第四條公告計畫範圍內之既有公寓大廈，應於成立管理委員會或推選管理負責人之日起一個月內，檢附下列文件向其所在轄區之區公所報備：
一、申請報備書及申請報備檢查表。
二、成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊。
三、成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議紀錄、出席人員簽到簿及推選管理負責人公告。
四、公寓大廈之建築物使用執照影本。
- 第七條 區公所審查前二條應備文件齊全後，應發給報備證明，並報請主

- 管機關備查，同時副知本府警察局及消防局。
前項應備文件不齊者，區公所應通知管理委員會或管理負責人於一定期間補正。屆期未補正者，得不予受理。
- 第八條 複合用途建築物內之閒置營業場所，管理權人應依消防法第九條規定辦理消防安全設備定期檢修申報；消防局得視需要派員檢查。
- 第九條 住戶符合住宅法第四條第二項之經濟、社會弱勢者身分者達二分之一以上之公寓大廈，主管機關應輔導其成立管理委員會或推選管理負責人。
- 符合前項條件之公寓大廈，其公共安全檢查申報及消防安全設備之相關費用，主管機關得補助之；其補助辦法，由主管機關另訂之。
- 第十條 本市公寓大廈未依建築法第七十七條第三項規定辦理建築物公共安全檢查簽證事項者，經目的事業主管機關依建築法第九十一條第一項第四款規定裁罰並通知限期改善，逾期不改善連續逾三次者，目的事業主管機關應依行政執行法第二十九條規定委託第三人或指定人員代履行之，代履行之費用，由執行機關估計其數額，命管理權人繳納；無管理權人者，按每一專有部分處區分所有權人依比例分攤。
- 第十一條 本市公寓大廈未依消防法第六條第一項規定設置、維護消防安全設備，經目的事業主管機關依消防法第三十七條規定裁罰並通知限期改善，逾期不改善連續逾三次者，目的事業主管機關應依行政執行法第二十九條規定委託第三人或指定人員代履行之，代履行之費用，由執行機關估計其數額，命管理權人繳納；無管理權人者，按每一專有部分處區分所有權人依比例分攤。
- 第十二條 未依第四條第二項或第五條規定成立管理委員會或推選管理負責人者，主管機關應通知限期改善，屆期未改善者，按每一專有部分處區分所有權人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改善；屆期仍未改善者，得按次處罰。但合於第九條情形者，不罰。
- 第十三條 未依第五條或第六條規定向其所在轄區之區公所報備者，主管機關應通知限期改善，屆期未改善者，處主任委員、管理委員或管理負責人新臺幣一萬元以上三萬元以下罰鍰，並限期改善；屆期仍未改善者，得按次處罰。但合於第九條情形者，不罰。
- 第十四條 規避、妨礙或拒絕消防局依第八條規定所為之檢查者，處管理權人新臺幣三萬元以上五萬元以下罰鍰，並得按次處罰及強制執

行檢查。

前項規定，顯有阻礙消防局執行檢查之設施設備，以規避、妨礙論，並得逕予強制執行檢查。

第十五條 本自治條例自公布日施行

高雄市公寓大廈輔導管理自治條例

第一條 為加強本市公寓大廈之管理維護，提升住戶居住品質及安全，特制定本自治條例。

第二條 本自治條例之主管機關為本府工務局。

本自治條例所定事項，涉及建築物之消防安全管理事項者，由本府消防局(以下簡稱消防局)辦理。

第三條 本自治條例之用詞定義如下：

- 一、既有公寓大廈：指公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照，且未依公寓大廈管理條例成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈。
- 二、複合用途建築物：指一棟建築物中有供各類場所消防安全設備設置標準第十二條第一款至第四款各目所列用途二種以上，且該不同用途，在管理及使用形態上，未構成從屬於其中一主用途者。

第四條 主管機關對六樓以上既有公寓大廈，得分類分期分區公告輔導暨補助計畫，並輔導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。

前項公告計畫範圍內之公寓大廈區分所有權人，應於公告日起一年內，互推一人為召集人，召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向其所在轄區之區公所報備。

召集人無法依前項規定互推產生時，主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，並輔導協助臨時召集人召開區分所有權人會議。

前項指定基準，由主管機關另定之。

第五條 本市六樓以上公寓大廈應於本自治條例施行日起一

年內，成立管理委員會或推選管理負責人，並於成立管理委員會或推選管理負責人之日起，除有特殊情形經主管機關同意外，應於一個月內，依公寓大廈管理條例所定應備文件向其所在轄區之區公所報備。但依第四條規定辦理之既有公寓大廈，不在此限。

第六條 第四條公告計畫範圍內之既有公寓大廈，於成立管理委員會或推選管理負責人之日起，除有特殊情形經主管機關同意外，應於一個月內，檢附下列文件向其所在轄區之區公所報備：

- 一、申請報備書及申請報備檢查表。
- 二、成立管理委員會或推選管理負責人時之全體區分所有權人名冊。
- 三、成立管理委員會或推選管理負責人時之區分所有權人會議紀錄、出席人員簽到簿及推選管理負責人公告。
- 四、公寓大廈之建築物使用執照影本。

第七條 區公所審查前二條應備文件齊全後，應發給報備證明，並報請主管機關備查，同時副知本府警察局及消防局。

前項應備文件不齊者，區公所應通知管理委員會或管理負責人於一定期間補正。屆期未補正者，得不予受理。

第八條 複合用途建築物內之營業場所停業或歇業者，管理權人應依消防法第九條規定辦理消防安全設備定期檢修申報；消防局得視需要派員檢查。

第九條 未依第四條第二項或第五條規定成立管理委員會或推選管理負責人者，主管機關應通知限期改善，屆期未改善者，按每一專有部分處區分所有權人新臺幣五千元以

上五萬元以下罰鍰，並限期改善；屆期仍未改善者，得按次處罰。

第十條 未依第五條或第六條規定向其所在轄區之區公所報備者，主管機關應通知限期改善，屆期未改善者，處主任委員、管理委員或管理負責人新臺幣三千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改善；屆期仍未改善者，得按次處罰。

第十一條 未依第八條規定辦理消防安全設備定期檢修申報，處管理權人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並通知限期改善；屆期未改善者，得按次處罰。

規避、妨礙或拒絕消防局依第八條規定所為之檢查者，處管理權人新臺幣三萬元以上五萬元以下罰鍰，並得按次處罰及強制執行檢查。

前項規定，顯有阻礙消防局執行檢查之設施設備等，以規避、妨礙論，並得逕予強制執行檢查。

第十二條 本市公寓大廈未依建築法第七十七條第三項規定辦理建築物公共安全檢查簽證及申報或消防法第六條第一項規定設置、維護消防安全設備，經主管機關依建築法第九十一條規定或消防局依消防法第三十七條規定裁罰並通知限期改善，逾期不改善者，主管機關或消防局得依行政執行法規定辦理。

第十三條 本自治條例自公布日施行。

辦 理 情 形：如附表。

<p>高雄市議會第 3 屆 6 次定期大會議員提案執行情形報告表 （110.12.30 高市府工建字第 11005961400 號函復）</p>	
案 號	法規類第 6 號
議員姓名	林議員于凱
案 由	建請制定「高雄市公寓大廈輔導管理自治條例」草案。
主辦機關	工務局
執行情形	<p>相關法令： 地方制度法第 26 條規定：「自治條例經各該地方立法機關議決後，如規定有罰則時，應分別報經行政院、中央各該主管機關核定後發布；其餘除法律或縣規章另有規定外，直轄市法規發布後，應報中央各該主管機關轉行政院備查；縣（市）規章發布後，應報中央各該主管機關備查；鄉（鎮、市）規約發布後，應報縣政府備查。」。</p> <p>執行情形： 依據地方制度法第 26 條規定，本自治條例經貴會 110 年 12 月 16 日高市會法一字第 1102000040 號函第三屆第六次定期大會第 52 次會議決議修正通過，因本自治條例定有罰則，函行政院及內政部核定後發布。</p>