

高雄市議會第 3 屆第 6 次定期大會法規委員會
(中華民國 110 年 12 月 8 日上午 9 時 29 分)

第 2 次審查會會議紀錄

主席（黃議員柏霖）：

好，我們就開會，本席宣布開會。（敲槌）因應內政部地方立法機構議事透明化要求，委員會分組審查影音將會上網公告，注意事項在各位桌上，請各位議員、官員參照，這是第一個。第二個，我們確認第3屆第6次定期大會法規委員會第1次審查會會議紀錄，會議紀錄在各位委員桌上，請參閱。有沒有意見？沒有，確認。（敲槌）

現在要審議議長交議市政府法規提案第1號案、案由：請審議「高雄市公寓大廈輔導管理自治條例草案」與林于凱議員法規提案第6號案、案由：建請制定「高雄市公寓大廈管理自治條例草案」擬合併審查。請問各位有沒有意見？跟大家報告，為什麼要合併審查？是因為大部分條文都相同，只有兩條不一樣而已，為了不重複審查讓大家有效率，所以我們就把它合併審查，各位委員有沒有意見？沒有，通過。（敲槌）

我們就進入審查，因為提案人林于凱議員有說他大概10點來，沒關係，因為他有兩個條文的版本不一樣，我們如果審到跟他有相關的那一條，就先保留，等一下再回來討論，這樣也不會影響大家的時間。請局長說明。

工務局楊局長欽富：

主席、各位議員，大家好。針對這個案子「高雄市公寓大廈輔導管理自治條例」部分，請建管處長說明。

工務局建築管理處陳處長海通：

這個案子跟各位議座還有主席這邊報告，最主要我們是針對因為城中城之後，有很多84年以前還有一些沒有成立管委會的，我們針對沒有成立管委會的這些公寓大廈進行輔導管理條例。對於公寓大廈管理委員會是否成立與否，現行公寓大廈管理條例並沒有罰則，造成公寓大廈未設置有管理組織以維護公用的部分，所以衍生很多公安的問題，為了加強本市公寓大廈管理維護、提升住戶品質及安全制定本自治條例，要求公寓大廈設立管理組織，以利維護公寓大廈公共安全。再來，另外一點最重要的是為了使各項消防安全設備均能發揮其功能，所以因應110年10月14日發生城中城

大火，有必要加強複合式用途建築物供營業使用之場所閒置未使用情形時，檢修申報之規範，並賦予消防人員有執行消防安全檢查受阻時，逕於強制執行檢查之公權力，強化消防安全管理，特訂定「高雄市公寓大廈輔導管理自治條例」，以上。

主席（黃議員柏霖）：

好，謝謝處長。各位委員針對這個大題先討論，然後我們進入逐條的時候會比較快，有沒有要特別詢問或什麼地方要釐清的？邱議員，請。

邱議員于軒：

局長，第一個，我要強調你們的主體是要訂定管理組織，對不對？可是我始終覺得管理組織跟公共安全是兩個議題，當然我們等一下會進入逐條審查，所以你們可能要說服我，因為我覺得公共安全是for公共安全，成立管委會是for成立管委會，今天市府利用公寓大廈管理條例強逼沒有管理委員會的地方去組一個，這是否擴權？是否濫權？是否適法？是否符合憲法？這一點都要討論。

第二個，我就直接問，你的房屋稅、地價稅是怎麼收？地方稅都是一戶一戶收，也沒有跟管委會收啊！如果這一戶真的沒有人願意做、沒有人推舉的時候，你說你市府指派，你指派誰？誰要做？等一下法制我們逐條審查的時候，你告訴我台灣哪個法令可以讓市政府指派一個人，政府怎麼可以指派一個人做我不想做的事情？所以這邊是我覺得你們要去思考的，尤其在城中城之後，我覺得不是思考他們要組成一個組織，而是從法制面的制度去思考公務人員在進行公安檢查的時候，遇到哪些困難，可以進到現場進行實質的檢查，後續再來做改善，這才是比較好的方向，這是我看完的想法。

主席（黃議員柏霖）：

邱議員提的很有建設性，是不是局長，還有等一下法制局長也給我們回復？大家都先討論，然後進入實質會比較快。好，請劉議員先發言。

劉議員德林：

剛剛我們也是在針對自治條例初步的討論，剛剛邱議員也講了，這個應該是分兩個條文來做處理。我們今天針對這一次在城中城檢討的部分，消防的安檢那個時候是在災害預防科，那個是在消防局災害預防科，在這

上面來講，怎麼樣做強化災害的預防？在這上面也能夠突顯出來這一次安檢的落實程度，尤其我們先把管委會放一邊，現在來講的話，消防局去做落實這項工作的方式，哪一些就跟剛剛邱議員講的有哪些項目裡面必須要做強化。

另外，很多都是人為的事情，法條的歸法條，人為是歸人為，其實人為不彰，法條來的再多都沒有用。所以在這上面我們上次在城中城檢討的專案報告裡面，我認為在這上面的琢磨還是不是那麼到位跟深入。以上面來講，我必須講很難聽的一句話，也避不開這個事實了，有些廠商跟整個消防局作業上面，以今天消防局犯罪預防部分來講，少一事，不如多一事。另外，這上面屬於我們聘請的消防專業人士，在整個過程當中，會不會有一些串聯跟勾結？我一直都在懷疑，所以這上面有沒有它加強的定位？這個部分是我一直很care。在這一次的火災，不要說城中城，未來每一棟大家都要有更強化的力量，我在這邊針對這個再做補充加強。以上。

邱議員于軒：

消防局為什麼沒來？

劉議員德林：

對，消防局也應該來。

邱議員于軒：

這個條例跟他們有關，他們要辦理啊！

劉議員德林：

他們才是重要的。

邱議員于軒：

對啊！

主席（黃議員柏霖）：

沒關係，趕快再通知消防局來。

邱議員于軒：

我覺得要不要先講後面的，等消防局到。

主席（黃議員柏霖）：

好，沒關係，我們先討論，然後先通知消防局，好不好？沒關係，下次注意，以後跟這個有關的局處，沒有就要等一下。

邱議員于軒：

這個法規是明定消防局辦理，所以怎麼會沒有請消防局？我剛剛一進來，我是有注意到，我剛才看了只有工務局，對不對？我們要問他實務上啊！你要定這個就要符合實情。

劉議員德林：

對，開宗明義就講消防設備、檢修申報。

邱議員于軒：

這個明明就講消防局。

主席（黃議員柏霖）：

消防局通知一下，我們先請那個…。

邱議員于軒：

高雄市政府該扣帽子，這種不讓你們過，審查連該列席的局處都沒到。

主席（黃議員柏霖）：

請局長先回應剛剛兩位小組委員的意見，是不是先回應？請。

工務局楊局長欽富：

跟議員報告，有關公共安全跟管委會這個部分，事實上它有連帶關係，管委會部分就是要把所有公共領域的部分做安全的管控。所以有關於住戶在公共領域裡面堆積雜物影響公共安全、逃生的部分，這個管委會要去制止，如果你沒有管委會的話，等於是個體戶，每個都是區分所有權人，也就是全部都要負責這樣的方式，所以公寓大廈管理條例裡面有授權管委會就是去做這個事情。

邱議員于軒：

但是我們現在面臨到就是…，我同意你的看法，如果這個組織夠健全，成立管委會，你委由管委會，我沒有任何的問題，但是今天這個法規涉及到如果你選不到管委會的時候，你要指派一個人嘛！

工務局楊局長欽富：

這個只有授權。

邱議員于軒：

你憑什麼強逼這個人去做他要做的管委會嘛！我們今天要覈實去檢討，就是今天你要去了解，我們今天為什麼要就城中城的事情去探討，就

是我們遇到的狀況，如果你真的指派不出人的時候，你硬要指派一個人，我就問你，哪個法律可以大到逼民眾做他不想做的事情？所以是不是符合實況，是不是可以真正的去執行跟落實？我個人是有質疑的。

工務局楊局長欽富：

我再跟議員報告，在公寓大廈管理條例這個條例裡面，第二十九條有授權說公寓大廈如果沒有成立管委會，沒有推舉管理負責人的話，就是依區分所有權人這樣召集去做；如果區分所有權人無法推舉出來，或是召集人，區分所有權人得申請直轄市縣市主管機關指定一個、一戶或住戶當管理負責人，其任期至成立管理委員會為止。所以第二十九條授權說要由政府來指定一個人來做這樣的事情。

主席（黃議員柏霖）：

委員的意思是，如果連這個人都沒有願意承擔啦。

邱議員于軒：

對，所以我才會講，我有具體建議啦，就是由市府找一個窗口來協助，然後錢的話，你就比照地價稅、房屋稅什麼的，這是我的想法，就是你就叫他們出錢，我就幫你改，對不對？如果你拒絕改，不好意思，我記得有個什麼鄰屋鑑界？你是建築師。

工務局楊局長欽富：

鄰房鑑定嗎？

邱議員于軒：

鄰房鑑定，不是有第一次通知，第二次通知，第三次我叫法院通知，之後你房屋有毀損就不關我的事。

工務局楊局長欽富：

我們拍照存證，就這樣而已。

邱議員于軒：

拍照，對，就是這樣，我們就比照這個條例。我的意思是政府不要擴權，不可以用城中城的大帽子來把法律的權力無限擴大。高雄市政府就是這樣子，高雄券也是一樣，用疫情的過程把你們市府亂七八糟做的事情無限擴大，你要覈實去想你們應該怎麼做。所以我有具體的建議，就是你們把這個精神放進去，就是如果真的找不到人的時候，我市府幫你做，我請

所有的住戶，因為沒辦法，你有產權，你有房屋稅、地價稅，你就去繳，就只能這樣啊！你不能去指派一個人，這個是我認為的想法。

主席（黃議員柏霖）：

沒關係，都可以，好，請法制局長。

法制局王局長世芳：

各位委員，大家早安。有關邱議員在質疑的這個部分，就是我們指定的是臨時召集人，其實在公寓大廈管理條例裡面，它也是都有相關的規範，它也是要找臨時召集人。這個部分他假如沒有辦法的話，也是由主管機關來指定，這個條文基本上是follow公寓大廈管理條例的；臨時召集人選出來的時候，他就是要去組織管委會，萬一他還是組織不起來的時候，在自治條例裡面第九條的時候，確實我們是罰每一個區分所有權人，所以我們不是去罰臨時召集人或主任委員，所以這個部分應該就是符合邱議員的意見了。

主席（黃議員柏霖）：

罰，就是整棟。

法制局王局長世芳：

區分所有權人。

主席（黃議員柏霖）：

譬如這一棟50戶沒有人要做，你們也指定不出來，要處罰這50個人？

法制局王局長世芳：

對，專有…。

主席（黃議員柏霖）：

你要怎麼罰？

法制局王局長世芳：

就是在第9條的部分，是按每一專有部分去處區分所有權人，就是每一個人都是一張罰單。

主席（黃議員柏霖）：

罰多少？

法制局王局長世芳：

1萬到5萬，我們目前的設計是這樣。

主席（黃議員柏霖）：

好，我們現在假定回到城中城之前狀態，它那個什麼也都沒有，你們要怎麼辦？

邱議員于軒：

吐都吐不出來，吐不出來。

主席（黃議員柏霖）：

對。

工務局楊局長欽富：

我跟議員報告，事實上這些我們不是要罰住戶，也不是罰承租戶，是罰所有權人。

主席（黃議員柏霖）：

所有權人。

工務局楊局長欽富：

對，所有權人有這個財產，他並不是弱勢，這個部分要先清楚。

主席（黃議員柏霖）：

好。

工務局楊局長欽富：

大家以為我們要去罰住戶，不是，因為本來他們就有財產，所以這次是要區分大家有的財產而已。

主席（黃議員柏霖）：

這是他的財產，所以他要有一部分的責任。

工務局楊局長欽富：

他要有責任，對。

主席（黃議員柏霖）：

要參與管委會。

工務局楊局長欽富：

不能說他不參與就不行，因為他有這個財產，他並不是弱勢的居民，只是承租戶是弱勢沒有錯。

主席（黃議員柏霖）：

對啦，承租戶。

邱議員于軒：

召集人，不好意思。

主席（黃議員柏霖）：

好，請。

邱議員于軒：

法制局長，這樣你第四條要寫清楚，因為他是臨時召集人，如果你連臨時召集人都找不到的時候，就是主管機關要起來做，你把它寫清楚，要不然依照你目前的第四條，你只卡在臨時召集人，誰知道你後面會怎麼做，你沒有寫清楚啊！你法規也沒有寫清楚，你後面的說明也沒有寫清楚啊！

主席（黃議員柏霖）：

法制局長。

法制局王局長世芳：

臨時召集人指定了以後，他就是要依公寓大廈管理條例去做管理組織，這個是…。

邱議員于軒：

我今天就在質疑的是，你主管機關指定分區所有權人為臨時召集人，因為他可以拒絕，沒有任何法令可以逼任何人去做他不想做的事情。所以你剛才講的但書是因為他是臨時，如果真的沒有辦法，我主管機關願意擔起這個責任，這個精神我可以同意，可是你的法規要把精神放進去啊！這是剛才你講的，你就把這個精神放進去法規裡面，要不然誰倒楣，誰做臨時召集人。他如果讀法，他怎麼知道還可以去跟主管機關申訴？所以你後面要把它寫清楚，如果真的找不到臨時召集人的時候，主管機關應承擔起所謂的管理責任，我覺得這樣這個我就可以接受。

主席（黃議員柏霖）：

OK，剛剛邱議員提到這個問題，局長這邊可以怎麼來做？

法制局王局長世芳：

基本上，我們是指定一個臨時召集，假如這個也不做，那個也不做的時候…。

主席（黃議員柏霖）：

對，全部都沒有人要做。

法制局王局長世芳：

我們就是要處分區分所有權人了。

主席（黃議員柏霖）：

那時候就直接要處罰，你們這50戶就處罰。

邱議員于軒：

所以你們是直接罰錢喔？

工務局楊局長欽富：

對。

法制局王局長世芳：

對啊，政府不可能去…。

主席（黃議員柏霖）：

就是這50戶都沒有人願意承擔就對了。

工務局楊局長欽富：

對，應該是市政府會去當管理的。

劉議員德林：

這個樣子我覺得還是…。

法制局王局長世芳：

對，我們會去輔導他。

邱議員于軒：

我們要政府幹什麼？

法制局王局長世芳：

我們會去輔導，我們做輔導的部分。

劉議員德林：

對，這個部分來講，邱議員講的這個有他的主體道理，你今天立法之目的也只是想在這中間有一個空檔，這個空檔就是把它連結到公寓大廈管理條例裡面各項條文的連接，可是在連接的接著劑部分來講，除了我們有法源，處罰依據的法源，另外在連結的項次裡面，我們怎麼樣做得更好？也就是今天我們要立這個的目的就在這裡，看看是不是大家討論上面，不管行與不行，局長，以你的專業，這上面不管第四條、第九條，我們連結點的完善，這是今天立法之目的，好不好？

邱議員于軒：

是共產黨嗎？可以指定人做什麼。

主席（黃議員柏霖）：

處長，沒關係，一個一個來，這樣問題才不會失焦。

工務局建築管理處陳處長海通：

跟議座報告，我先回應一下，事實上這個部分並不是單純只是針對輔導管理辦法，因為我們有配套的部分，目前我們正在修定的部分是高雄市公寓大廈共有部分維護修繕費用補助辦法。事實上這是另外一個辦法，也就是配合這些老舊、比較弱勢的修繕，就是我們會配套，還有整個公寓大廈輔導團部分去做輔助；輔助的過程裡面，我們會併同成立管委會之後，我們有一些補助計畫會同步來推動，並不是只有只是強制的要求，譬如我們會先進行輔導，輔導完真的是…。

主席（黃議員柏霖）：

沒辦法。

工務局建築管理處陳處長海通：

真的是沒辦法的時候，我們才會去動用這個，而且在輔導過程裡面，我們會有提出一些相關補助計畫，比如防火門，還有消防設備的部分，這個部分我們都是有同步做配套，並不是只是單純這個法令的修定而已。以上報告。

主席（黃議員柏霖）：

好。

邱議員于軒：

我只看到這一點。

主席（黃議員柏霖）：

等一下，黃文益議員先，等一下是鄭議員。好，請。

黃議員文益：

我的看法是這樣子，剛剛邱議員所講的，法律不能限制任何人做不想做的事情，這句話我是不太能夠理解，我講坦白的，任何一個有法治的國家很多人民都不想做很多事情，但是依照法律規定是為了公眾利益著想，他其實是應該遵守法律的，不然如果我不想做，法律就不能叫我做的話，

我看現在大概都亂了吧？有很多事情我都不想做啊！我坦白講，我都不想做，沒有辦法隨心所欲。這個條例看起來也不是像幾位議員所講的，好像類似共產國家的指定，莫名其妙，我指定你去做，你就要做，看起來前期都有很多的溝通、輔導的過程。

為什麼管委會一定要成立？其實檢查，我認為檢查不是問題，檢查完之後，誰去把缺失做改進，那個才是問題。如果每個公寓大廈都沒有管委會的話，都由主管機關成為管理者，整個市府就等於跟民間一樣，它就在管理這邊就夠了。我認為這樣的部分，還是得把公寓大廈自己財產的管理保障應該回歸到管委會自主裡面，不然會有一國兩制，如果這樣可以全部推給市府來處理的話，其他成立管委會的公寓大廈要不要比照辦理？大家都不要做了，全部都丟給市府來做就好了。所以這個部分，我認為如果在法律上面有修改的空間，當然我們可以討論，如何讓整個在指定臨時代理人或他在召開區權會議找出主委的時候，能夠更加完善，這個我認同，但是看起來以現行我們所遇到的很多問題，它還是要有管委會，回到自己管委會去處理本身的財產，比如你的管理費要收多少錢，你什麼東西要修繕，那個不是市府可以幫他做決定的，有些管委會決定要修繕什麼，那個是管委會就財產本身財產所有者他應該自己去決定的。所以我認為把責任回歸到財產所有者，就是區分所有權人的身上，我認為是合理，只是在這個部分，如何達到所有議員可以認同，如何讓他們不會覺得好像是沒有人要做，你就找一個倒楣鬼，應該不是這個概念，而是如何輔導出有人願意出來承擔。

裡面我看到有些有罰則，罰則罰到主委，這個部分可能就會有所衝突，因為你只要有罰則，而罰則如果很重的話，大概就沒有人想跳出來承擔，因為他覺得做好沒賞，做不好被罰的那種概念，所以我看到後面有些罰則，我覺得那可能會導致很多人不願意出來承擔。所以我覺得如果你希望有管委會，讓沒有管委會的大樓有人出來承擔，在這個部分應該要讓他覺得他沒有背負那麼大的責任，這樣可能你在指定的時候會比較順利一點。不然他如果看到後面，我看到後面有罰管委會主委的，這樣罰下去的話，他看到那一條，我看大概不太會有人想跳出來了，看到那一條嚇都嚇死了。因為沒有管委會的大樓真的就是很亂，不是我們所想像中很簡單一個人跳出

來，所以其實每個議員講的都有其道理，因為它真的很亂，已經沒有人要承擔了，沒有人要承擔的時候，你再沒有誘因，而是用處分的方式給他恐嚇，不要說恐嚇，就是讓他知道做不好還要賠償跟罰錢，那大概就真的很難達到我們所要的預期心理了。所以我覺得大家可以討論，但是因為母法有規定我們還是可以指定一人，只是在這個指定過程，這個母法剛才局長有唸到，母法就有規定了，其實政府可以指定一人出來做，只是自治條例如何讓指定這個過程更民主化，大家更有共識，然後如何給誘因鼓勵他們出來承擔，這個是條例應該要立的精神。這是我的看法，謝謝。

主席（黃議員柏霖）：

鄭議員。

鄭議員安秣：

這邊我想補充一下，就像我們有時候參加一些住戶大會，滿多的主委都反映說他們常常做得半死，還要被人嫌得要死，有時候還被抱怨主委污錢等等有的沒的，有時候主委是真的無私貢獻在為大家。所以今天我們真的希望他們推派有管理負責人的時候，如果真的每一戶都無法推出來，因為這樣就要給他強行罰款1萬至5萬元以下罰鍰，並得再次處罰，我覺得其實等於勉強大家一定要趕快挑出一個，反而會不會這樣導致參差不齊的品質，有的主委也不知道適不適任就勉強推出人選，這樣會造成住戶相關管理上很不妥當，所以我是覺得這個部分是不是可以再看看？

主席（黃議員柏霖）：

再討論一下。

鄭議員安秣：

對。

主席（黃議員柏霖）：

邱委員。

邱議員于軒：

我要問黃議員，我讀的是公寓自治條例，所以我今天所有舉的例子，我說的共產精神就是這個條例，所以你不要適用到別的地方去。

黃議員文益：

我沒有適用到別的地方去，我就事論事，我就是就事論事在講。

邱議員于軒：

所以依照這個條例，召集人依前例互推產生時，主管機關得視事實需要決定。

黃議員文益：

你要看母法，母法有規定了。

邱議員于軒：

我現在在看自治條例嘛，所以主管機關就可以直接去指定。剛才建管處長講的輔導這些相關措施，因為我講白了，我今天原本要問你這個條例明明叫做公寓大廈輔導管理自治條例，你裡面所有的輔導辦法都沒有，所以你甚至要有個法條說所有輔導的辦法另定之，法條是這樣定的嗎？對不對？所以你要以輔導為角度去思考，如果你有相關的法條，你應該一併送進來啊！如果審案來不及，剛才你在解釋的時候，你就應該要明講，你輔導的這些狀況有另外一個目前還在生的、目前還在規劃的輔導相關法律。所以我覺得工務局，第一個，你的解釋非常不清楚，我今天的解讀是就你的法規一條一條去解讀。剛才安秣議員也講了，實質上就是很多主委做得非常辛苦，所以你可以把一些精神放進去，比如說…。

鄭議員安秣：

做得好有獎勵，做不好要罰。

邱議員于軒：

對，你做得好，我給你有補助，就是我的輔導團體協助你補助，但是如果你實在做不好的時候，你可能補助的地方我就把你排除。

鄭議員安秣：

不要只罰錢。

邱議員于軒：

這樣子你用誘因來讓大家願意成立管理委員會，你要把這個輔導跟扶植民間自助的精神放進這個輔導管理自治條例，而不是只看到棍子要罰，這是我的想法。

主席（黃議員柏霖）：

就剛剛邱議員提到的。

邱議員于軒：

講都講不清楚。

法制局法規二科余科長吉祥：

跟各位議座補充說明，任何會議的召開，不管是管委會，甚至是我們這個法規，都要先有合法的召集人來召開，所以這裡在第四條裡面所訂的主管機關指定的臨時召集人，是讓他有召集權，這個召集權人可以來召開會議。當召開會議之後，其實臨時召集人只要有召開會議，他就免責了，那是因為召集之後把大家叫過來，如果大家一直開會沒有選出，我們是後面繼續罰每一個，是因為你們選不出來，選不出來就變成罰每一個住戶所有權人；反過來，如果召集人我指定你，你一直不召開，就會回到公寓大廈管理條例裡面，我去罰你不召開會議。所以我們當時的架構其實是這樣的立法，我們都是讓所有的會議要有合法人召開才可以。以上。

主席（黃議員柏霖）：

請問你們怎麼去指定一個人？假定這50戶，我也不認識誰，我想你們也不認識誰，你們怎麼挑那一個要指定做召集人的這個人？

工務局建築管理處陳處長海通：

這個跟召集人報告，我們的慣例就是從門牌號碼少的開始指定，我們目前執行的方式是從門牌號碼小的開始指定。

主席（黃議員柏霖）：

就一定有一個辦法，因為我們不了解。

工務局建築管理處陳處長海通：

對。

主席（黃議員柏霖）：

所以你是從…。

工務局建築管理處陳處長海通：

門牌號少的開始指定。

鄭議員安秣：

1、2、3啦！

邱議員于軒：

門牌號少的。

主席（黃議員柏霖）：

門牌號少的？

工務局建築管理處陳處長海通：

對，你如果是1號，我就從1號開始指定。

主席（黃議員柏霖）：

譬如這棟是53號、55號、57號，53號可能1、2、3、4、5、6、7、8、9、10樓，你以53號為1號先當就對了嗎？

工務局建築管理處陳處長海通：

對，開始一直輪下去，這是我們的慣例。

主席（黃議員柏霖）：

沒關係，因為我們都不了解，所以先問一下。

鄭議員安秣：

這樣會不會有些住戶對於管理他不會管理，變成他勉勉強強，這樣反而對住戶不是很好，對其他所有大眾的住戶啊，因為他不會管理，你硬要他管理，這樣其實也不是很妥當。

工務局建築管理處陳處長海通：

這是臨時召集人，他只是召集開會而已，先跟議座報告。

鄭議員安秣：

如果他怕麻煩也不想召集，而他還要上班，這樣怎麼能勉強人家呢？

工務局建築管理處陳處長海通：

這個部分我先跟議座報告，就是說…。

主席（黃議員柏霖）：

沒關係，你先等一下再說。

劉議員德林：

節省時間，這個部分來講，我認為剛剛主管機關也說明了，也可以做主體的接受。因為你必須要有個臨時召集人，你的辦法裡面用門牌號碼的排序，也要寫清楚是做為臨時召集人，對不對？你召集了，還是要回歸他們的自治，因為總歸還是要你們自治，你們自治才有法源的效力，而不是我主管機關硬要這個，這又比較牽強了。我們講實在的，臨時的部分，你也要把它寫清楚，每設一個法源主體的依據，我們所有的都應該在辦法裡

面都要詳盡，這是地方自治法最重要的立法之精神就在這邊。你這樣子，我個人針對的這個部分，我能夠接受所謂的臨時，推舉出來是你們，就像我們議員一樣，今天是人民選出來，對不對？我們來講，當區分所有權人選出來的這個，我不是看你，你說要認能力強與否，那是另外，可是區分所有權人就已經產生出來，這個就是主委，他就為當時該大樓或該管理條例裡面的對象之一，就是你必須要承擔整個大樓或區分所有權人應盡之責任跟義務，好不好？這個部分我能夠體諒。

主席（黃議員柏霖）：

請法制局長，局長，請。

法制局王局長世芳：

謝謝劉議員的提醒，我想是這樣好了，我們在第四條後面再加一個，因為剛才是處長講他用門牌號碼，從低的，可是這是不是最好的？不一定。我們也可能是不是我們就訂個所有權人授權的指定基準，就由我們主管機關來訂，我們可能會有幾個條件，每一個條件來檢視，我們可能是看這棟大樓區分所有權占的比例最多的，我們先來指定，這也是一個方法。我們有幾個判斷的標準，我們來把它定一下。

邱議員于軒：

沒有產權的怎麼找啊？

法制局王局長世芳：

對，我會特別用，這也是一個滿好的方法。

主席（黃議員柏霖）：

對，因為剛剛提到，搞不好1號那個人他不在高雄。

法制局王局長世芳：

對。

邱議員于軒：

我越多產權，對啊，都會一樣。

劉議員德林：

召集人在這邊，所以這個項目召集人要問現場的議員，我個人是接受這個法。

主席（黃議員柏霖）：

等一下你們覺得可以納進去的就把它寫進去，我們審到那一條的時候就加進去，這樣這個條例才會完整，我想來這裡的都是希望這個條例未來在執行能夠更有效果，對不對？這個才是重點。請邱議員。

邱議員于軒：

請問如果實在沒有辦法指定到人的時候，怎麼辦？就像城中城，城中城就指定不到人嘛！

劉議員德林：

這樣問題就出來了。

邱議員于軒：

你就直接裁罰嗎？還是怎樣？

法制局王局長世芳：

剛才科長也說明得很清楚，臨時召集人的工作就是負責把人召集這個會議，他只要有完成這個會議就好。

邱議員于軒：

這樣我跟你講，你要把輔導的精神放進去，比如說…。

法制局王局長世芳：

可是輔導的精神在第一項裡面就有個輔導。

邱議員于軒：

我現在在跟你談臨時召集人這一條，假設依產權或怎樣去把他指定為臨時召集人，但是工務局或主管機關需派員協助臨時召集人成立該大樓之自治管理，這句話明文放進去，讓人家會覺得高雄市政府雖然指派你做臨時召集人，可是還是給你輔導的角色，這個精神我堅持要放進去，以上。把它修進去，把這個精神修進去。

鄭議員安秣：

臨時召集人在召集住戶的時候，如果因為住戶在過去這四、五十年幾乎都沒有開過管理大會，就是住戶大會的話，如果人數都一直無法過半，屢屢流會，這樣會不會造成後續又再影響到住戶權益等等的？

主席（黃議員柏霖）：

請局長說明。

法制局王局長世芳：

臨時召集人只要召開會議。

主席（黃議員柏霖）：

他就沒責任。

法制局王局長世芳：

將來就是後面第九條它沒有辦法成立一個管理組織，臨時召集人主要的任務是要成立管理組織，假如大家住戶沒有辦法成立管理組織，後面是我們會處罰的問題，就是第九條，那時候是處罰區分所有權人。

主席（黃議員柏霖）：

我覺得要處分區分所有權人是有道理，因為那是他的財產，他本來也有責任，這個也要注意。

邱議員于軒：

1萬到5萬是怎麼定的？

主席（黃議員柏霖）：

誰答復一下，為什麼是1萬到5萬？

工務局余法制秘書佩君：

跟議員報告，我們1萬到5萬是個彈性，基本上就是會先以1萬元最低的部分去裁罰。

邱議員于軒：

所以你先從1萬元開始裁罰就對了，1萬到5萬是怎麼定的？

工務局余法制秘書佩君：

因為我們其實是有參考中央的部分，我們認為這個部分要有一點效果，所以我們才會有定這樣子的。

邱議員于軒：

中央什麼法？

工務局余法制秘書佩君：

公寓大廈管理條例。

邱議員于軒：

第幾條？

工務局余法制秘書佩君：

我看一下。

邱議員于軒：

它是3,000元到1萬5,000元，第四十七條罰錢是3,000元到1萬5,000元，第四十八條是1,000元到5,000元，第四十九條是…。

工務局余法制秘書佩君：

第四十八條部分是針對管理負責人，所以我們在管理負責人是1萬到3萬。

邱議員于軒：

中央是1,000元到5,000元吧？我剛才請他們印給我的。

工務局余法制秘書佩君：

對，1,000元到5,000元是針對管理負責人的部分。

邱議員于軒：

第四十七條是3,000元到1萬5,000元，所以我才問你1萬怎麼定的，你為什麼要從1萬開始談？它有立法一定是參考嘛！譬如光是1,000元，我覺得太低，再多一點，加十倍嗎？這樣不合理吧？我不贊成馬上就罰那麼高，因為會面臨到這樣的大樓，第一、要嘛沒經驗；第二、要嘛本身就是弱勢，而且你的法規好像第幾條說社會弱勢是不用，是不是有這一條？

工務局建築管理處陳處長海通：

是林議員建議的。

邱議員于軒：

好，林議員的，對，我看成林議員的。他萬一是社會弱勢，你馬上就從1萬開始談，城中城他們一個月房租才2,000元，你馬上就從1萬開始談。

劉議員德林：

罰區分所有權人。

工務局楊局長欽富：

這等於是罰區分所有權人，他是有財產的。

邱議員于軒：

我知道，但問題是他1棟房子買起來也才買40萬到60萬，如果依照媒體報導，現在市政府會讓地主笑呵呵，是因為現在1戶大概收200多萬，地主

當然爽，所以沒聲音，所以陳其邁過關啊！我現在回到這個條例，就是1萬元是誰讓你從1萬元開始談的，會遇到那樣的大樓本身裡面的住戶一定是要很多需求的，而且你的條例又是輔導管理。我剛才看林議員的精神，我覺得這個精神還不錯，為什麼要從1萬元開始談？我覺得太高，我建議要修正。

主席（黃議員柏霖）：

討論的時候再想一下，好不好？林議員，我們現在還在進行整個大題的討論。各位，如果大致都問得差不多，剛剛也有一些滿具體的意見，消防局長也馬上到了，我們就進行逐條討論，好不好？各位有什麼問題都可以提出來，因為這個是新的條例，我們怎麼讓它修得更好，剛剛有一些好的溝通，這是滿棒的，未來在執行上會更有效率，我們先開始。

本會法規委員會巫組員孟庭：

請各位議員看這兩案草案條文對照表，市政府提案法規名稱：高雄市公寓大廈輔導管理自治條例。林于凱議員提案法規名稱：高雄市公寓大廈輔導管理自治條例。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

林議員，你的條例跟它只有兩條不一樣，我們只要併案審查就不用審兩次，好不好？所以我把你的都放在後面，這樣在討論上比較有效率。針對這個有沒有意見？請。

林議員于凱：

我先說明，當初我提案的法規名稱是「高雄市公寓大廈管理自治條例」，因為配合市府的「高雄市公寓大廈輔導管理自治條例」，所以我的提案名稱也更正為「高雄市公寓大廈輔導管理自治條例」，這是第一點針對名稱作說明，謝謝。

主席（黃議員柏霖）：

好，就比照。OK，條例沒有問題嗎？通過。（敲槌）

本會法規委員會巫組員孟庭：

市政府提案：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。議員提案：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。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

第一條有沒有意見？沒有，通過。（敲槌）

本會法規委員會巫組員孟庭：

市政府提案：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。議員提案：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。請審議。

劉議員德林：

兩個都雷同的嘛！

邱議員于軒：

不是，一樣的。

劉議員德林：

這個都一樣的吗？

主席（黃議員柏霖）：

對，只有兩條不一樣。

邱議員于軒：

它只有兩條不一樣，所以都一樣的。

主席（黃議員柏霖）：

對，兩條不一樣，那兩條等於就是關鍵。

邱議員于軒：

現在還有沒有戴口罩？還是要戴口罩？

劉議員德林：

不用嗎？

主席（黃議員柏霖）：

我們要不要戴口罩？有沒有衛生局人員在這裡？

邱議員于軒：

有沒有衛生局人員在？

主席（黃議員柏霖）：

照規定是要。

劉議員德林：

現在有隔板。

邱議員于軒：

有隔板應該不用。

邱議員于軒：

對啊，我只要確認。

劉議員德林：

有隔板就沒有了，對不對？他們沒有隔板的就要。

主席（黃議員柏霖）：

對啊！

邱議員于軒：

好，我就不戴了，我今天過敏很嚴重。

主席（黃議員柏霖）：

第三條有沒有意見？各位委員，如果沒有意見就通過。（敲槌）

邱議員于軒：

主席，是第二條。

主席（黃議員柏霖）：

對不起，是第二條，第二條有沒有意見？沒有，通過。（敲槌）

本會法規委員會巫組員孟庭：

市政府提案：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。

議員提案：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。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

請邱委員。

邱議員于軒：

局長，不好意思，我不是建築專業，通常能夠有大樓是使照還是建照？

劉議員德林：

先建照，後使照。

工務局楊局長欽富：

對，先建照開始，再有使照。

邱議員于軒：

所以我應該是說你要取得使用執照才算整個公寓大廈程序終結吧？

〔是。〕你這邊為什麼會寫「取得建造執照」？

工務局建築管理處陳處長海通：

那個是由我們…。

邱議員于軒：

不是使用執照嗎？

工務局建築管理處陳處長海通：

不是使用執照。

工務局楊局長欽富：

我跟你講，所謂的中央法規標準法裡面有個程序終結部分…。

邱議員于軒：

程序終結不是取得使照嗎？

工務局楊局長欽富：

對，但是以請建照的時候就算那個時間了，請建照是用行為時法令，所以公寓大廈是84年以前才公布的，在這個之前請的建照都沒有用到這個法令，它請建照就算了。

邱議員于軒：

所以等於是我在請建照的時候，我就已經開始，可是請建照那時候已經蓋好了嗎？

工務局楊局長欽富：

還沒。

邱議員于軒：

對啊！

工務局楊局長欽富：

這個執照是以請照的時候算它的時間。

邱議員于軒：

所以我只是建議這邊要不要改成「領得使用執照」？把它改成「使用執照」，因為請建照那時候不是還沒蓋嗎？

工務局建築管理處陳處長海通：

跟議座報告，為什麼會以建照的時間，就是建商他們在做開發的時候，法令在公布的時候，他在建照申請時就會把公基金他的成本就要納進來，原來開發已經快取得使用執照，事實上他們在投資的當下並沒有把這個部分cover進去。所以為了法令的一致性，就是它會以建照申請掛號的時間為主，取得的時間為主，所以一般建照在任何法令的執行都是以建照掛號的時間，一般我們都是以建照掛號的時間，或取得的時間作為時間的基準點。

邱議員于軒：

局長，你說程序終結是建照還是使照？我只要跟你確認而已。

工務局楊局長欽富：

現在這個案子開始要適用什麼法令，是以掛號建照的時候為準。

邱議員于軒：

是建照？

工務局楊局長欽富：

是建照的時候為準。

邱議員于軒：

所以不是使用執照？

工務局楊局長欽富：

對，所以很多人在搶照就是這樣，在新的法令公布前，很多人會去搶

照，搶照掛號進去就算了，就是舊法令，就不用新法令了。

工務局建築管理處陳處長海通：

因為就不用新法令了，對。

邱議員于軒：

好，局長。

法制局王局長世芳：

依公寓大廈管理條例第五十五條規定，它就是以施行前取得建照為準，所以我們假如在公寓大廈管理條例施行前取得建照的話，它就是所謂的既有公寓大廈，在這裡我們做解釋。

邱議員于軒：

沒有啦，工務局長比較懂我的問題，我只是要跟他確認是建照還是使照的程序終結，你剛才跟我講是建照，我就沒有問題，好不好？所以法制局長你誤會我的意思了。另外，我也具體建議法規委員會，像很多時候他們談到母法，其實我都建議母法要準備，像這個我剛才才請他們去印出來的，好不好？

主席（黃議員柏霖）：

各位委員有沒有意見？沒有，通過。

邱議員于軒：

所以程序終結是建照，你確定喔？

工務局楊局長欽富：

只是這個…。

邱議員于軒：

沒有，我就問你程序終結是建照，我在問你這個，就是它的規定程序終結是建照，只要是這個我就沒有問題。

工務局楊局長欽富：

建照開始算。

邱議員于軒：

是建照還是使照？

工務局楊局長欽富：

建照開始算起。

邱議員于軒：

我在問你程序終結。

工務局楊局長欽富：

程序終結是我的那個程序…。

主席（黃議員柏霖）：

麥克風。

邱議員于軒：

程序終結是建照還是使照？

工務局楊局長欽富：

這個程序就是…。

邱議員于軒：

因為我怎麼記得是使照，沒關係，我尊重你的專業。

工務局楊局長欽富：

沒有，程序就是從建照開始算起，到最後使照拿到了，就是程序終結。

邱議員于軒：

對啊，你的程序終結是使照啊！

工務局楊局長欽富：

但是法令的適用是以建照開始算起。

主席（黃議員柏霖）：

從建照拿到開始算。

邱議員于軒：

好啦，沒關係，但是程序終結是使照。

工務局楊局長欽富：

對。

主席（黃議員柏霖）：

好，OK，通過。（敲槌）

本會法規委員會巫組員孟庭：

市政府提案：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。議員提案：第四條與市政府提案條文相同。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

第四條，請。

邱議員于軒：

消防局長到現場，謝謝局長。這個是我想問你的實務經驗，雖然你是行政出身，以你們消防在現場救災的狀況，或你們平常在做這樣的安檢的時候，請問你們到現場一般SOP，如果你找不到大廈管理委員會的時候，你們一般是怎麼處理的？就是找這個大樓你完全沒有接頭的人。

消防局王代理局長志平：

議員問的是我們到現場找不到窗口？

邱議員于軒：

對，找不到窗口，就是你要實施安檢，因為公寓大廈的一些安檢是由你們在負責，一般從過往的經驗，你們是怎樣處理跟處置的？

消防局王代理局長志平：

基本上如果一般依照程序的話，我們當然是希望能夠找到窗口是最好，現在實務上我們可能也會採取張貼通知的方式，張貼通知方式是你應該要依照消防法規定辦理檢修申報，第一次可能實務上是這樣操作。城中城事件其實我們的同仁都有做這個動作，也就是行政程序的一環，就是張貼通知請他要辦理檢修申報。

邱議員于軒：

對。

消防局王代理局長志平：

如果1次、2次都沒有的話，基本上我們積極的作為是我們會調閱區分所有權人的資料，就是我們會跟地政局調查，跟戶政所調查，調查之後，那個資料可能不完整，我們還會再比對，然後再確認。

邱議員于軒：

它的資料為什麼會不完整？

消防局王代理局長志平：

因為地政的資料不是針對我們所需要的，我們可能只是需要各戶所有權人的資料，有的可能有缺漏，就是資料會缺漏，或他已經有遷移或有死亡，或場所他可能更換負責人，它跟實際狀況可能都不一致，所以這個狀況我們可能就需要再查證，再查證才能把資料完整之後，我們會製作所有區分所有權人資料，然後郵寄給區分所有權人，可能就是要裁處他了，針對所有區分所有權人每個人都要寄發裁處通知書，行政程序大概是這樣，這樣才是完備。程序是區分所有權人資料要查證，然後要寄送的時候，這是我們最大的難題，就是這樣子，而且相當棘手、相當繁瑣。我們的人力沒有那麼多，針對每個案件都這樣處理，這是最大的問題所在。

邱議員于軒：

好，謝謝局長。所以我回歸到第四條，我想要問實務上你們要怎麼執行，這一點是為什麼我今天要求消防局要到現場的，消防局長就他的自身經驗已經講了，光是要去比對地政局這些相關的資料。我請問工務局長，你在訂定這個條例，當然大家都是立意良善為了高雄市公寓大廈的安全，請問你們會怎樣執行做所謂的指定動作？如果你在找不到窗口的時候，消防局你們是會同步作業或是重複作業，還是找窗口的事由誰去處理？

主席（黃議員柏霖）：

請局長說明。

工務局楊局長欽富：

第四條要增加的部分，我先唸好了。

邱議員于軒：

好。

工務局楊局長欽富：

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，然後逗點，並輔導協助臨時召集人召開區分所有權人會議，就是輔導他們。

邱議員于軒：

可是你要修正，你要把它加上嗎？〔對。〕好。

工務局楊局長欽富：

「前項指定的基準，由主管機關另定之」，這樣就OK啦，我們就這樣

來訂，至於怎麼定，我就要…。

邱議員于軒：

好，我現在在要問你，你還是要回答我實務上，因為我不想法規定在天上，這本公寓大廈輔導管理自治條例其實很多，如果依照這樣做的話，城中城所有的公務人員都跑不掉，但大家很清楚知道實際上我們就是做不到，不是我們故意不做，所以法不要定在天上。今天消防局長來，他已經講他們面臨上的困難的時候，我才再問工務局，你們如何去執行所謂的指定？因為後續你說「主管機關另定之」，所以如果資料那麼難調的時候，這邊也給你參考，也許他剛才講的你找一個門牌開頭的，也許反而你比較好找到人，這一點我不知道，所以我才問你當時在定法的時候，你有沒有跟橫向聯繫？未來你們有可能怎樣執行，現在還不知道，對不對？

工務局楊局長欽富：

現在就要來定了，只是大概方向是要把地政局資料先調過來，他們有最完整土地所有權、房屋所有權人的資料，我就請他調過來以後，然後我們就來做。

邱議員于軒：

好，所以我建議局長你可以同步，如果未來高雄市的法規要朝這個方向的話，請你們現在就可以跟地政局做橫向聯繫，先要求他們，第一個，可以逐步的，譬如從老舊大樓的區分所有權人狀況先做，請地政局協助清查或協助提供資料，因為你們已經有列管幾棟了，對不對？〔對。〕你們先從列管的那幾棟開始，把他們的區分所有權人資料先找出來，這樣對高雄市的未來才會比較好。以上。

工務局楊局長欽富：

好，依照辦理。

主席（黃議員柏霖）：

局長，以後這個案子是不是就由你們工務局這邊來執行了？〔對。〕消防局就不用再做剛剛局長提到的。

邱議員于軒：

他會怕…。

工務局楊局長欽富：

對，是工務局沒有錯。

邱議員于軒：

對啊！

主席（黃議員柏霖）：

以後這個業務就移到你們，因為條例如果實施，以後就照這個去做，就是你們在做了，是不是？

工務局楊局長欽富：

消防部分的檢查還是他們在檢查，但是公寓大廈管理是我們在做。

邱議員于軒：

對啊！

主席（黃議員柏霖）：

消防局長，以後這個業務通過，你們就不用再做那麼多了，因為整個統一在做，是不是這樣？沒錯吧？

邱議員于軒：

要不然他們又要打火，什麼都是他們，對不對？

工務局楊局長欽富：

對。

主席（黃議員柏霖）：

劉議員。

劉議員德林：

本來就是消防局在做這個項目，你們只是對他們的安檢火災檢查項目在做，其他還是主管機關。

工務局楊局長欽富：

那一塊是我們在做沒有錯。

劉議員德林：

對啊，還是你們，這是第一件。第二個，剛剛第四條所訂定的一年，現在所有拿到使用執照之後的新大樓，第一個，他馬上要入住之前，現在都在召開區分所有權人會議來產生這個，現在你所訂定的一年，這一年是

從公寓大廈管理條例裡面所訂定出來的一年嗎？這一年中間的彈性會不會太大？還是怎麼樣？它訂定一年，你們的立基點在哪裡？請說明一年。

主席（黃議員柏霖）：

請局長答復。

工務局楊局長欽富：

這個是針對沒有成立管委會的比較多，因為現在新的大樓幾乎都會成立管委會，這個不用替他們煩惱，就是84年以前的建築物幾乎都沒有成立管委會。

劉議員德林：

既然84年要趕快做的，還要再一年的時效性給他們來做這件事情嗎？我不認為。這一年中間它的解釋含意又是什麼？請說明。

邱議員于軒：

公告而已。

主席（黃議員柏霖）：

為什麼一年啦？

工務局余法制秘書佩君：

因為中央是訂兩年，我們要加入的是針對分區公告，所以公告期一年，譬如全面性的一年，但是我們會針對分區的，在分區公告下的一年。

劉議員德林：

也就是我們剛剛一直在討論的指定或什麼，你們公告輔導在成立的一年時間，等於說一年以後，如果還沒有辦法成立的狀況之下，才會做對區分所有權人的處罰，這一年當中很多變化呢？這個變化很大呢？

工務局楊局長欽富：

不用太急，因為旁邊那個…。

工務局建築管理處陳處長海通：

對，跟議員報告…。

劉議員德林：

請針對這個來說明。

主席（黃議員柏霖）：

法制局，是不是針對這一年來說明？

工務局建築管理處陳處長海通：

跟議座報告，從我們的實務來講，我們從93年就開始有輔導，但輔導憑良心講，也跟各位議座報告，要輔導成立管委會，對老舊的部分事實上是不容易。所以這次我們才會搭配一些補助計畫，還有一些輔導團的進度去做讓他們了解，在了解的過程，我們把相關的補助計畫也提出來，當他們有成立之後，我們有相關的配套補助計畫follow進去之後才機會會比較大。市府這次訂的計畫並不單純只是棍子而已，事實上我們後續配套的東西很多，包含防火門、住警器，還有很多，當然這個的辦法，因為我們的補助計畫未來是用公告的方式來執行，就是我們會用滾動式的檢討。因為很多樣態不一樣，每個公寓大廈的每一個階段需要補助的樣態不一樣，所以我們希望是用公告方式來做滾動式檢討。以上先作說明。

劉議員德林：

我再補充一下，你剛剛解說這一年，對不對？我細想一下，如果這個裡面一旦成立之後，它裡面該做的事情很多，包含你剛剛講逃生門這些，還有整個消防的一些設施是涵蓋在一年之內就必須完成的嗎？

工務局楊局長欽富：

沒有。

工務局建築管理處陳處長海通：

沒有。

劉議員德林：

這還要花很多錢。

工務局建築管理處陳處長海通：

沒有，就是我們有一些補助的部分，成立是輔導的部分。我跟議座報告，補助的部分，我們還是會以逃生相關的補助為主，因為這個有時候跟逃生、公共安全有關係的，所以這個部分我們還是會依實際上的需求來看。我還是跟議座報告，事實上這些東西都是私有的財產。

劉議員德林：

那個都是私產。

工務局建築管理處陳處長海通：

對，都是私產。

劉議員德林：

都是私有財產的狀況之下，在這上面來講，因為很多的消防設施跟各項設施的金額，如果這樣算起來，它是會有累積的。

工務局建築管理處陳處長海通：

對，非常大。

劉議員德林：

但是累積又那麼多年沒有實施的狀況，你要讓它把上面全部合格合法的狀況之下，尤其在消防法規裡面所設定的這些東西才能夠符合，在這上面來講，區分所有權人就必須要建置到所有應盡的一些該做的事情，包含金錢都涵蓋在這上面。

工務局建築管理處陳處長海通：

對，事實上我們還是要把責任歸加在區分所有權人，所有權人要去承擔這個責任。

主席（黃議員柏霖）：

財產所有權人要承擔責任，好，沒錯。

鄭議員安秣：

處長，我還是想補充一下，像議員剛剛說一些消防設備，因為你也知道有時候是在汰換化，有時候金額滿大。昨天警消衛環那邊有通過3,100萬的「三燈二器」，還有汰換補助的汰換上面低利息方案，也希望工務局到時候如果有些大樓在成立委員會當中，他們可能要申請消防設備更換，因為金額過大的話，希望你們也要橫向聯繫，不要這邊大家在申請汰換這些費用上面比較高昂的時候，變成民眾不知道在消防局這邊有3,100萬專案可以提供住戶，還有新成立的這些住戶來申請，這個部分我覺得還是要橫向聯繫好，謝謝。

主席（黃議員柏霖）：

好，等一下，王議員耀裕。

王議員耀裕：

有關第四條主管機關對於6樓以上既有公寓大廈，6樓以上現在還沒有

成立管委會的，高雄市現在有幾棟？

工務局建築管理處陳處長海通：

目前的資料大概是1,099棟。

王議員耀裕：

1,099棟。〔對。〕1,099棟嘛，剛剛局長有說到…。

工務局建築管理處陳處長海通：

1,099棟是我們去清查公安的。

工務局楊局長欽富：

是1,084棟。

工務局余法制秘書佩君：

1,084棟。

王議員耀裕：

什麼？

工務局建築管理處陳處長海通：

是1,084棟，1099棟是我們去清查公安的。

工務局楊局長欽富：

我們去清查是1099棟，然後沒有管委會的是1,084棟。

工務局余法制秘書佩君：

1,084棟。

王議員耀裕：

沒有管委會的1,084棟，這1,084棟等於剛剛局長有談到大部分都是84年以前的那種大樓，那時候可能也沒有管委會的法令。

工務局楊局長欽富：

對，法令。

王議員耀裕：

84年以後，我們就有成立管委會，可是那時候是針對8層樓以上。

工務局楊局長欽富：

不是，那時候都要。

工務局余法制秘書佩君：

都要。

王議員耀裕：

都要？

工務局楊局長欽富：

那個是公共安全檢查16樓以上，管委會跟公安檢查不一樣。

王議員耀裕：

所以相對要成立管委會的都是84年以前的大樓，84年以後蓋的都已經有管委會了。

工務局楊局長欽富：

都會成立管委會，對。

王議員耀裕：

所以這一些剛剛處長講得很好，可能每一棟大樓有每一棟大樓不同的需求面向，可能要做一些滾動式檢討，這個我也認同。因為很多就在於它的逃生也好，它的防火需求或它的安全性，這些都是我們成立管委會以後才有一個窗口，才有個檢查機制，所以我們這個真的要落實，這樣才有辦法讓1,084棟都可以成立管委會。這個也要工務局相關單位，就是主管機關要負起責任。以後滾動式檢討，我們下一波也可以針對6樓以下，譬如5樓，以前高雄縣很多公寓都2、30年，甚至3、40年，都是五層樓的公寓。那些也都有一些危險的空間，所以我們以後也要逐步把它納入，這樣才可以保障到住在那裡的居民安全。請局長答復。

工務局楊局長欽富：

謝謝王議員的關心，有關6樓以上的，我們在技術規則裡面，6樓以上的集合住宅，就是供公眾使用的建築物50戶以上，5樓以下的就不叫供公眾使用。這部分雖然5樓以下也有公寓，不過公寓的形式是一梯兩戶，這樣要成立管委會組織比較困難，而且都是一梯一梯分開獨立的。這要去輔導也可以，他們也可以成立管委會，只是並不是用公寓大廈管理條例去設立，這個未來要用輔導的方式。我們6樓以上的還有1,084棟還沒有成立管委會的，我們從92年輔導到現在只有450棟而已，我們做十多年了只有450棟成立管委會，就是84年以前蓋好的房子只有輔導450棟，後續還有1,084棟要去輔導。所以我們這個法令通過以後，當然賦予它有強制力，如果不來申請就會罰款，這樣他們會比較願意成立。同時我們有一個輔導團，

昨天在工務小組也通過一個 8,904 萬的金額，一部分要輔導他成立管委會，有 750 萬可以補助。第二、我們針對之前清查的 1,099 棟的建築物，補助他們門弓器或是防火門，對於有些壞掉或是被拆走的做補助，把它做好，這部分大概 2,004 萬。另外，如果成立管委會以後，因為 84 年以後的都有管委會了，84 年以前這 1 千多棟成立管委會之後，這些都加起來的話，15 樓以下到 8 樓的部分將近 4 千棟。現在有管委會的要公共安全檢查，公共安全檢查就是規定 16 樓以上住宅才要檢查，16 樓以下的就不用檢查。所以現在 6 樓到 15 樓的大樓都沒有在檢查。高雄市目前規定只有 16 樓以上，事實上營建署是規定你 6 樓以上都要檢查，因為台北市比較先進，也比較有經費，所以他們是 11 樓到 15 樓也要檢查，11 樓以上就要有灑水頭了，那是不一樣的設計，所以他們要做檢查。我們在城中城事件以後，16 樓以上的部分，就拉到 8 樓到 15 樓的部分也要公安檢查。要做公安檢查，事先要成立管委會才能做公安檢查，這部分有 4,100 棟。所以我們就編了，假設一棟申報檢查要 15,000 元，就需要 6,150 萬的經費，所以提了 8,900 萬，就是編在這個地方，就是通過以後會有個輔導措施跟補助措施的部分，經費我們先盤點好，這個法令通過之後，明年 1 月 1 日就可以開始申請。如果管理委員會來申請，我們可以補助費用修理防火門這樣的方式，我們有這樣的配套。謝謝。

主席（黃議員柏霖）：

王議員請發言。

王議員耀裕：

局長，你剛剛說 8 樓到 15 樓，可是我們這個條例是從 6 樓以上。

工務局楊局長欽富：

6 樓以上先成立管委會。

工務局余法制秘書佩君：

我們那個是公安申報。

工務局楊局長欽富：

公安申報。

王議員耀裕：

公安申報的才是 8 樓到 15 樓。謝謝。

主席（黃議員柏霖）：

黃議員文益請發言。

黃議員文益：

謝謝主席。我覺得大家應該都很清楚，其實我們公安檢查或者成立管委會，如果就現行法規來講，補助什麼都不難。但是遇到一個現實的問題，就是縱使有管委會，這個大樓是很窮的，管委會沒有錢。所以你檢查出來需要改善，也有罰則，但他就是沒有錢，你罰下去管委會更沒有錢。尤其是消防，包括我們昨天在工務委員會，發電機一組可能就需要好幾百萬，高樓消防接外管內管的，二、三十層樓的大樓可能就要花費幾千萬，管委會就沒有錢。所以我想回歸到檢查發現問題是前半段，後半段如何解決這個問題才是重點。所以我看公寓大廈管理條例的第十條，母法裡面，發現有幾個問題。第一個，管理費的收費標準，看起來這邊沒有一個收費標準，由管委會自行定之。所以管委會可以定很高，也可以定很低，但是如果定太低，低過一個標準，勢必這個大樓，不要說人謀不臧，收太低的話，五年、十年，等到老舊大樓的時候勢必入不敷出。所以這個有沒有辦法在我們的自治條例裡面，在一個最低的收費標準給予一個法源依據，譬如說我們用專業判斷，這個大樓每年的修繕費用，以它的坪數或者它的結構，它必須要有多少錢。你一開始的時候，我們給予最低的規定，譬如說一坪40元，如果他們收30元，怎麼收都沒用，這棟大樓就是走向滅亡之路。所以我們不立最高，但應該有個最低的樓地板標準，不得低於這個價格，因為如果低於這個價格，未來就是後患無窮。所以就法制局的概念，有沒有辦法這樣做？我不曉得。但是如果可以，我認為是最好的方式，讓未來我們的管委會是有足夠的經費預算，當我檢查出什麼需要修繕，他是有經費去花的。不然就我選區的一些大樓都在哭天喊地了，他就是沒有錢，你突然要收這麼大一筆的費用，可能要拿1萬元出來才有辦法達到消防法規，一戶拿1萬，根本就是不可能，尤其很多是租賃的。所有權人不住在那邊，你叫他拿1萬出來，也不可能轉嫁給房客，所以那個永遠就是一個無底洞，你永遠都沒有辦法解決那個問題。

在第十條裡面的第三項，我想請教一下，你等一下再一併回答。它規定「前項共用部分、約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公

共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣（市）政府定之。」問題來了，我想請教一下，我們現在針對這個母法第十條第三款，到底有沒有明文規定自治條例可以補助？如果有的話請提出來，譬如說它的公共溝渠、公共清潔、環境衛生到底是誰出錢？我們的自治條例規定在哪裡？如果有，拿出來給我們看一下。這個部分是減輕公寓大廈管委會的負擔，他們現在有沒有在申請？因為我看很多公寓大廈的水溝等等也都是自己處理，這個部分到底有沒有在執行？每年執行的狀況如何？還是說母法有這樣的規定，我們地方沒有去執行，所以導致很多該由政府負擔的卻沒有負擔，導致大樓的基金越來越少。這個部分能不能一併回復我，有沒有辦法去做這樣修正？謝謝。

主席（黃議員柏霖）：

局長請答復。

工務局楊局長欽富：

好，回復黃議員。我們在 102 年就已經有訂定，在 102 年 6 月 26 日訂定高雄市公寓大廈共用部分維護修繕的費用補助辦法，我們有訂定了，所以是可以來申請補助。

主席（黃議員柏霖）：

資料提供給我們看一下。

黃議員文益：

那申請的狀況呢？

工務局余法制秘書佩君：

在桌上，我剛剛就有發下去。

主席（黃議員柏霖）：

請同仁給黃議員看一下。

黃議員文益：

我要知道實際申請的狀況。

工務局余法制秘書佩君：

我們這次針對消防的部分又增加，所以本次我們已經又提了一個修正案，在各位委員桌上的就是 102 年訂定之後第一次的修正案。剛剛委員提

到的部分裡面都有，包括這些項目，在修正辦法裡面的第三條都有，共用部分的環境衛生、通道的修繕跟消防的部分都有。

黃議員文益：

補助多少？你這個條文就跟那個一樣，我的意思是說，你實質的補助辦法和每年的補助狀況，到底有沒有公寓大廈來申請，你現在執行的狀況是怎麼樣？

工務局建築管理處陳處長海通：

跟議座報告，在 106 年事實上補助非常少，那是象徵性的。因為有一個公寓大廈的標章，如果取得標章就可以來申請補助，那一個一次都是 5 千元而已。

黃議員文益：

一次都是 5 千元。什麼叫做公寓大廈標章？什麼條件下才可以申請這個標章？

工務局建築管理處陳處長海通：

這個標章就是會做一些甄選，例如成立管委會，來我們這裡參加甄選的比賽，比賽結果有得到標章的大樓就可以來申請我們的補助，補助很低，一案大概就是 5 千元。

黃議員文益：

什麼比賽？你既然要補助他，還要比賽什麼？

工務局建築管理處陳處長海通：

跟議座報告，我們原來的規定是對管委會正面的鼓勵，就是如果管理得好的大樓就可以來申請這個補助，所以他們都會來參加甄選，像是物業公司或是保全公司都會和大樓一起來參與這個活動。現在我們是有修正，包含這一次的修正就不是針對這個部分，就是整個做一個改變，最主要未來還是針對剛才議員所講的，比較弱勢以及狀況比較不好的部分，未來就可以來申請補助。當然這個計畫的補助，我們還在調整，調整的內容，初步包含消防局的部分。因為在消防局設備的部分，未來這個計畫裡面，因為大樓的消防設備需要好幾千萬，可能要跟銀行貸款。未來我們在補助辦法裡面也有訂到未來這些設備的利息補貼，未來有可能就是從這個辦法裡面去做一個補助。因為大樓的設備需要好幾千萬，如果要換這麼大金額的

設備，有時候大樓根本沒辦法負擔。所以我們可以做的是，第一個，未來是朝向利息補貼的方式來做。以上報告。

黃議員文益：

我請教一下，你這個補助，每年的預算編列在哪裡？預算規模有多大？你可以補助多少棟？我要的是這個實際的數據，有這個辦法，但是有大樓在使用這筆錢嗎？使用多少錢了？

工務局建築管理處陳處長海通：

跟議座報告一下，目前消防的部分會由消防局這邊來編列預算，我們會各自編。

黃議員文益：

這不是以前就有了嗎？不是一百零幾年就實施了嗎？那之前的呢？

工務局建築管理處陳處長海通：

那很少，一年10萬元而已。

黃議員文益：

那你定這個法律就是白忙的。

工務局建築管理處陳處長海通：

跟議座報告，這次我們會去調整修法，大概有兩個方式來處理，未來是不是會成立一個基金，這個部分…。

黃議員文益：

有幾千棟，你只編了10萬元去做補助。

工務局建築管理處陳處長海通：

那是鼓勵的。

黃議員文益：

母法就規定如果是共用的部分，政府機關可以視情況去補助，你只有10萬，講難聽一點就是做做樣子而已，實際上沒有辦法補助，而且之前還要比賽。說實在的，管理很好的大樓去比賽都沒有問題，現在是根本沒辦法比賽，亂七八糟的大樓才需要補助。所以我覺得這個不是補助好的更好，而且實際上有困難的，你把經費補助在這部分。否則他們本來就沒有錢了，這裡也沒辦法做，那裡也沒辦法做。所以我才說，你們給我的資料就照母法抄下來而已，你補助的辦法和補助的規模，我覺得這次要訂得很詳細，

你們預算要編多少，讓這些可以得到補助，你補助的範圍是什麼？我覺得這次還沒有看到那麼詳細。

工務局余法制秘書佩君：

各位議員可以參考我們補助辦法的草案，其實我們這次就大修，包括我們也取消比賽了，只要取得使用執照滿五年以上就可以來申請。相關的部分，甚至還有利息的補貼，就是如同剛剛議員講的，他沒有一桶金。這個部分中央在修法，看看 84 年以前是不是可以給他一桶金。如果沒有一桶金，可是安全很重要，消防還是要做，可是金額又那麼大，由消防局會協助他們去做貸款，由他們來補貼利息。所以我們其實整個都大修了。

黃議員文益：

我跟你說，貸款是很難推動的，你叫管委會裡哪一個人去措那個貸款。你補貼利息幾乎是不可能，那叫做緣木求魚、天方夜譚，你叫管委會的主委去貸款，他又不是頭殼壞掉，他當個主委還要措幾千萬、幾百萬的債，如果出事了他就要還，你只補貼利息給他，如果是我們也不要啊！絕對沒有人願意做。除非他很有錢，他覺得沒有關係，他可以處理，否則在實務上真的不太會有人當一個主委還要揹負一個貸款。我覺得利息補貼這樣的方式，未來真的還是會有很多問題。我請教你，如果你們已經有修訂，你預計消防局的部分要補貼，這個已經送上來了，我們這邊的你要編列多少預算？消防局已經有了，我們這邊的溝渠等等，不會只有 10 萬而已吧，之前是 10 萬，現在修改成多少？

工務局楊局長欽富：

跟議員報告，母法裡面的授權是涉及公共環境衛生的維持。

黃議員文益：

對，公共環境衛生。

工務局楊局長欽富：

和消防滅火器的維護，沒有說消防設備，消防設備是幾千萬的，那不可能。

黃議員文益：

對，所以消防局有編列預算要補助，我的意思是其他的部分，我們編

列多少預算？

工務局楊局長欽富：

清理溝渠花不了多少錢，這是對於環境的維護。至於公安檢查的部分，譬如說防火門我們是有補助…。

黃議員文益：

對，就母法的這一條，公共環境衛生和公共通道溝渠這些，他規定一次5千元，你編列10萬元也只能做20次，這樣做20棟就沒了。

工務局楊局長欽富：

清水溝的話，環保局會去清理。

黃議員文益：

你叫環保局去清就去清，你這是有法源依據的，你可以補貼他們，他們不用全額負擔，這只是補貼而已，譬如說多少錢就補貼他多少，減輕他的負擔。你這樣子的法條裡面一定要有預算，不可能只有這個法條。我跟你講一個例子，之前韓市長很好意的將巡守隊的誤餐費調高到80元，結果根本就沒有預算，所以很多分局都抱怨連連，有的就給70元，有的減班，造成天下大亂。所以你有這個立法的美意時，你的預算要跟進來，不然你這個根本就沒有辦法去爭取，只有法條，沒有實務上的操作，這樣不合理。所以我才問你，這一條要大修的話，你的預算要編列多少？不可能還是10萬吧！

工務局楊局長欽富：

明年我們沒有辦法，也是要到後年才有辦法有預算可以執行，我們現在只能先修定這條法令。

黃議員文益：

你現在修，我們這個會期三讀就通過了，三讀通過你又無法執行，這個法條是通過就生效了，你還要再延一年，這樣合理嗎？

工務局建築管理處陳處長海通：

跟議座報告，就誠如我們剛才講的，事實上我們明年的重點是在於逃生的部分。後面跟議座報告，我們會做滾動式的檢討，每一年、每一年的計畫會做一個微調，但是我們還是希望在今年可以針對1,099棟這些逃生避難的部分優先來處理。

黃議員文益：

我跟你講，這個不是新增的，我講的這個是照母法規定早就有了，其實早就有了，這不是新增的。逃生避難是新增的，重點在那裡，但這是我們本來就應該要做的，但是我們做得不好的地方。你說這個是 102 年還是 106 年就通過了？

工務局建築管理處陳處長海通：

102 年。

黃議員文益：

102 年就通過了。現在是 110 年，這 8 年來，一年 10 萬元，總共 80 萬元，都沒有變。其實這個是本來就有的，是我們做得不足的，不管誰當市長都一樣，你既然有這筆錢，有這個法源依據，你就是要補助人家。否則你有這個依據，經費都扣住沒有發出去，10 萬元真的太少了。所以這個部分我認為要趕快去編列，你總要有個底，應該要編列多少，如果一棟 5 千元，大概多少棟適合補助，你要有個底，你不能完全沒有一個概念，你到底要編列多少預算來補助這些。因為這不是我們跟人家要的，是本來就要給人家的，本來就有的。

邱議員于軒：

你用基金嘛！

黃議員文益：

不然你叫他們把母法刪除，否則就是要照母法執行。好，既然現在都沒有錢，我請你們趕快把這個預算要編多少送進來議會，你們編列多少經費來補助這一條。否則你們修這個條文也是白修的，你如果沒有錢就乾脆不要修，修這一條做什麼？你修完之後還是沒有經費，也只有 10 萬元，沒有意義，你的經費沒有跟上來。

工務局楊局長欽富：

所以我們先針對 1,099 棟編列防火門跟門弓器的維護。

黃議員文益：

我再請教法制局，因為現在遇到很多問題，就是管理費收太少的話，他們會覺得入不敷出，我們有沒有辦法用法律的層面來處理？不行，就任由他們這樣嗎？

主席（黃議員柏霖）：

局長請答復。

法制局王局長世芳：

跟黃議員報告，基本上那是他的所有權的管理，我們的公權力是不適合介入。他們自己大樓裡面要經過住戶大會才能決定要繳的金額，而且每一棟大樓的情況是不一樣的，我們不可能訂一個金額，大家就要照我們的規定。假如每一棟都要照我們的規定，他們會認為主管機關規定一坪 50 元就繳 50 元……。

黃議員文益：

譬如說不得低於多少錢，這也不能訂？

法制局王局長世芳：

我覺得都不適合介入這個部分，他們自己認為大樓要維護到什麼樣的程度，區分所有權人自己就有義務去做這個部分。

黃議員文益：

如果沒辦法規定不得低於多少，問題就完全沒辦法解決，你還是沒辦法解決。

工務局余法制秘書佩君：

如果訂的話，可能區分所有權人想要更高，其他人就會認為政府規定 30 元，為什麼要收 50 元。所以其實也是會怕有很多紛爭。

工務局楊局長欽富：

因為大樓裡面收的管理費要支應管理員、清潔員、環境維護、電梯、公共燈具、公共電費等等費用。

邱議員于軒：

所以局長，為什麼第四條我要求你們工務主管單位要進入輔導，就是這個觀念。

工務局楊局長欽富：

有放進去了。

邱議員于軒：

我知道你們有放進去，所以我很感謝你們，原本沒放。你透過輔導的機制就可以告訴所有權人需要設這些，哪些是基本的費用。其實你們輔導

越多棟，我相信你們的輔導團會把它做得很好。你後續的補助金額，我覺得這個都是可以討論的，都有 8 億發高雄券了，怎麼會沒有幾千萬來做這個呢？對不對。

主席（黃議員柏霖）：

好，第四條剛剛有做修正，請再宣讀一下。

本會法規委員會巫組員孟庭：

第四條第三項 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。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

各位委員如果沒有意見，我們就照修正條文通過。（敲槌決議）

邱議員于軒：

對不起，先通過，你們可不可以打字給我，好不好？這樣比較算數。

主席（黃議員柏霖）：

好，林議員請發言。

林議員于凱：

你們現在要成立輔導及補助計畫，我覺得最重要的就是剛才提到的財源問題，除了所有權人自行負擔管理費之外，其實在新建案在移交的時候，從建商移交到住戶手中的時候會提撥一筆管理基金。為什麼 84 年以前的問題到現在還沒辦法處理？是因為他一次買斷。像我在日本東京看過他們從建商轉移給住戶的合約裡面，其實是編列未來 50 年，包含消防公安的預算編列，已經提撥在他的管理基金裡面，包含在內。所以他在哪一個時程裡面要做什麼樣的設備更新，也在那個計畫書裡面都有提到，也是根據那個計畫書去編定第一筆的管理基金提撥的金額是多少。所以這個當然是沒有在這次的修法裡面放進去，可是我覺得如果要解決未來的問題，我們現在是 110 年在處理 84 年的問題，處理 25 年之前的問題，到了 135 年，他們不用再回來處理 110 年的問題，我們現在可以做的一件事情是，可以比照東京的處理方式。讓建商在移交給住戶的時候，他在未來 25 年到 30 年的管理基金，該在什麼時候汰換什麼消防設備，什麼時候汰換什麼公安設備都應該都要逐年編列，有那個預算進去。才不會到最後住戶也不想負擔，

你公權力又沒錢執行，所以全部最後就是擺在那邊，出事了之後大家再來補洞。但是最根本的問題是你一開始的財源就沒有編列了，因為我不知道在建管法規裡面，第一筆提撥給住戶的管理基金是怎麼樣去訂定計算標準的。如果我們考量到未來長遠性，你當然要在第一筆基金編列的時候就要提供這些後續消防跟公安更新的用途。我覺得工務局可能回去要會同建管處思考這個問題，那個財源從哪裡來，應該要來想一下。

工務局楊局長欽富：

跟議員報告，根據公寓大廈管理條例是授權這樣子，我唸一遍，就是「公寓大廈應設置公共基金，起造人，就是建設公司，就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造价一定比例或金額提列。」第一點就是來源。第二點是區分所有權人依自己的決議去繳納，譬如說可以多繳 2 萬元當公基金，或者基金裡面產生的利息，或是其他有人要捐助的，大概就這四個來源而已。所以母法裡面只授權一年內管理維護，如果能像于凱議員講的 50 年最好，不過這可能要經過中央來修法，請他們供應這樣的基金。不過現在的基金，如果未來 15 年或 20 年要換電梯等等是夠的，所以每個月都要繳管理費，因為管理費就是要應付這些其他開銷的費用。像我以前住的大樓就會多提撥，譬如說一坪是繳 55 元或是 50 元，事實上可能 45 元就夠了，多的就存起來，存到基金已經好幾百萬了以後就可以做設備汰換。所以各個所有權人就是要這樣子，有管委會就可以去計算要請什麼樣的保全或是比較好的管理員，或者是自己管理，大夜班的第三班不請人，這部分管委會可以自主。所以管委會自主以後，他們可以算自己的開銷多少，未來維護的部分要怎麼去做提撥的方式。這是中央的法令，我們可以建議中央修改規定，看是不是可以改成 50 年。

林議員于凱：

至少要 20 年吧，不然我們現在也是在處理 20 年前的問題。

主席（黃議員柏霖）：

我們就進入第五條，各位委員如果審到那一條有特別的意見再提出來。我們現在進入第五條。

本會法規委員會巫組員孟庭：

市府提案第五條 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。議員提案第五條與市府提案條文相同。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

邱議員請發言。

邱議員于軒：

這一個月是怎麼訂的？

主席（黃議員柏霖）：

請答復。

工務局建築管理處陳處長海通：

跟議座報告，這是他們已經責成管理負責人，在成立管委會之後的一個月，要檢附相關的文件去報備。

邱議員于軒：

對，我問你這一個月的期限是怎麼來的？為什麼是一個月？一個月內我叫你們修個法都有點困難。我具體建議，我覺得一個月太短，因為這些大樓是真的滿辛苦的。既然第四條我們推選出代表，他們也已經逐步在進行，你們也進行輔導，是不是可以把它延長為三個月？

工務局余法制秘書佩君：

跟議員報告一下，其實這個部分應該是沒有困難，最主要是他們成立了以後才能去銀行開戶，錢才能存進去。所以其實我們在輔導的部分，就如同我們剛才講的要輔導他們開會，開這個會也同時輔導他們把相關的資料報公所。

工務局楊局長欽富：

就像我們公會選出理事長，做一個代表去報備。

邱議員于軒：

我現在是覺得時間的問題。然後什麼叫做第四條規定辦理之既有公寓大廈不在此限。這邊也請幫我解釋一下。

主席（黃議員柏霖）：

局長，請開麥克風。

工務局余法制秘書佩君：

我們第五條是針對 84 年以後，因為他可能有公共基金，已經成立管委會，可是可能內部有一些狀況，他們可能一直推選不出主委，導致於一直流會。就變成這個公寓大廈其實是有公共基金的，但是就是沒有每年報備。因為每年都要召開區權會，召開區權會以後才會推選出主委，然後要跟公所報備，每年都要報備。因為有些公寓大廈我們發現在 84 年雖然有一桶金，他已經有成立過了，可是因為後來可能裡面有一些紛爭或是什麼狀況而沒有成立。我們現在是要求全面都要成立，不能再因為你們之間有這些狀況，然後就一直推選不出來。以上。

邱議員于軒：

對，我的意思是說，我當然知道要讓他成立，只是一個月會不會太快？

工務局余法制秘書佩君：

一個月是報備，就是開完會以後報備。

邱議員于軒：

對啊！一個月內你又要完成開會，又要報備。

工務局余法制秘書佩君：

不是，是開完會以後一個月內報備。

邱議員于軒：

你需要整理哪些文件？

工務局余法制秘書佩君：

就是在第六條，只是名冊之類的文件。

邱議員于軒：

所以我講的沒有錯，你要開完會之後報備不是嗎？

工務局余法制秘書佩君：

對，開完會報備。

邱議員于軒：

因為你要做完會議紀錄，一個月內。你說是 84 年以後，萬一是那種很多戶的大樓，大家時間上沒有辦法喬到一個月內，這個會不會太短。

工務局余法制秘書佩君：

因為已經有召集人了，我們在輔導的時候，召集人就會把這些資料送

進去報備，因為他們就會推選出來。

主席（黃議員柏霖）：

實務上有沒有一個月以內辦不好的？

工務局余法制秘書佩君：

沒有。

邱議員于軒：

他們是根本沒辦吧！所以沒有。

主席（黃議員柏霖）：

就分兩種，沒辦的當然沒辦，有辦的一個月都是很 ok 的。有沒有人兩個月左右才來申報的，說來不及申報的？多不多？

工務局余法制秘書佩君：

有，是因為我們之前在母法公寓大廈管理條例並沒有罰則，因為在本市自治條例裡面我們有罰則，就是怕他們開完會以後都不去報備，因為沒有報備以後就沒有…。

邱議員于軒：

對，我沒有反對，我只是問你時間限制，一個月會不會太短，就是我認為要給大家空間，因為他如果會報，一個月、兩個月、三個月一定報。如果不報，你給他一年也不會報，所以你這次給他限期一個月，因為他以前是從來都不報，你忽然只給他一個月的話，會不會時間壓力過大。所以我的問題都是一致的，我問你一個月怎麼訂的？然後這一個月會不會太趕？我認為要給他們三個月，這是我的想法。

工務局余法制秘書佩君：

不然就是我們定一個月，但我們可以立一個但書，就是有特殊原因者，經主管機關同意可以不用受一個月的限制，這樣可能會比較好。因為畢竟還是要讓大家趕快報備。

主席（黃議員柏霖）：

希望一個月內。

邱議員于軒：

那你就把但書放進去。

主席（黃議員柏霖）：

請準備一下但書。黃議員文益請發言。

黃議員文益：

我想請教一下，一個月要報備的文件有哪些？

主席（黃議員柏霖）：

第六條。

邱議員于軒：

就是第六條，我剛剛問過了。

黃議員文益：

這些東西有沒有需要一個月以上的準備期，如果只是會議紀錄或是名冊等等，在開會之前是不是都已經準備好了，等於只是送件而已。其實後來就剩送件而已，是你要不要送的問題，全部的資料都在開會之前到開會當天就決定了，包括會議紀錄嘛！所以如果一個月應該…。

工務局楊局長欽富：

如果有特殊狀況，我們就給他延期。譬如說，開完會剛好發生車禍就真的沒辦法報備。

邱議員于軒：

對啊！你要給人家時間的空間嘛！

黃議員文益：

所以你的狀況是不可抗拒之力，否則正常的話一個月是來得及。

邱議員于軒：

就是一個月內如果有意外，這樣你也可以接受就好了。〔對。〕

黃議員文益：

我要請教的是，因為現在大家都希望趕快成立管委會，我的點反倒是在這一年內，既然我們這麼迫切需要管理委員會的成立，我們的輔導團是因為能量不夠嗎？因為這是全面同步進行的，成立管委會是各大樓同一個時間起跑，不是這棟成立之後才換那棟。如果同一個時間起跑，我們為了要加速的話，是不是應該考慮到這一年的時間太長。你一年這樣拖下去，如果有些一年內沒辦法成立，你再進去輔導等等，可能就會拖兩年了。所以大家有沒有可能思考一下半年，就是半年內，大家同時起跑，半年後開

始輔導。除非你告訴我你的輔導能量不足，沒有辦法這樣全面半年內把可以成立的都成立起來，所以需要拖到一年。不然就現在的急迫性，我覺得管委會的成立是有急迫性的，因為我們發現有管委會的公寓大廈是比較容易管理的。你再拖一年，不代表這一年可以完全成立，這是給他一年期間去處理，如果一年之後很多都沒有辦法處理好，等於這一年都在空轉。所以是不是在成立的這個部分，我具體建議是不是可以改成半年，在半年內成立不起來還有後續輔導的部分和指定的部分，這些部分再繼續實施。所以主席，我也要聽聽主管機關的意見，一年我覺得真的太久了，除非你跟我說能力不足，量能無法這樣處理，否則我們是同一時間起跑的，趁這個時候趕快打鐵趁熱，你如果再拖到一年，大家就不重視了，沒有事情發生，大家就不會重視了，我怕後來這件事又無疾而終。所以是不是有可能調整到半年內要求他們成立？

主席（黃議員柏霖）：

局長答復。

工務局楊局長欽富：

這個一年內，我們的能量大概不能負荷，因為包括最近我們清查了1,099棟也要90天才能清查完，而且動用了都發局、工務局，包括新工處、養工處好幾百名人員，現在還在查。這是光去查看而已就要這麼久，更何況還要召集來開會和輔導。而且這個要委外，譬如說建築公會或是公寓大廈公會來輔導，全部出動也沒那麼多人力。

主席（黃議員柏霖）：

就是半年會做不到。

工務局楊局長欽富：

做不到。

黃議員文益：

半年內你們能量不足，沒有辦法執行。

主席（黃議員柏霖）：

因為他們本身還有自己的業務要做，再加上這個。

邱議員于軒：

他們所有的人全部都跑到外面去了。

工務局楊局長欽富：

所有的人全部都出動也沒有辦法。

黃議員文益：

不是，我的意思是，你這一條不是給他一個期限是半年內要成立管委會嗎？如果無法成立，後續輔導團再下去，你一開始就先輔導嗎？

工務局楊局長欽富：

一開始就輔導了。

黃議員文益：

不管他有沒有意願，一開始就輔導，這1千多棟你輔導一年也輔導不完，你這樣一年也輔導不完。他們有意願的你也輔導，沒有意願的你也輔導，你的量能一年也沒辦法處理。如果連有意願的你也要輔導，沒有意願的也要輔導，這樣你一年內可以把這些大樓輔導完畢，我不相信，你輔導不是去講一講而已。應該是有意願的半年內讓他先跑，讓有意願有能力的先跑起來，不足的我的輔導團再下去輔導。

邱議員于軒：

黃議員，我了解你的意思，所以我剛才在討論前有講，我有提一個具體建議，你的補助可以優先給那些比較有意願的，運作良善的那些大樓。這個一年，我真的要幫工務局講講話，據我了解，他們的人應該快被操死了，還有人來跟議員投訴。

黃議員文益：

你讓有意願的，不用費力的，定一個期限讓他先處理起來，你們再去處理那些沒辦法處理的。不然你們真的會累死，因為每個都要處理，本身自己可以做的你們也要輔導他們，這樣就做不完了。所以你應該先給其他願意做的讓他們先做完。

主席（黃議員柏霖）：

局長再想一下。請王議員耀裕發言。

王議員耀裕：

其實我覺得這個一年或半年不是時間的問題，最主要是我們輔導的機制要落實，要迅速，這個才是重點，讓他們可以成立管委會。所以在這一年內，我覺得一年內是ok。一年內如果可以完成的，他會很快完成，他不

可能再拖，拖下去對他也沒什麼意義。有些搞不好是沒有人有意願擔任主委，或沒有人願意擔任裡面的負責人，可能是這部分看要怎麼輔導讓他們有意願。這也要有意願的，不是隨便找一個做。所以這個應該也讓工務機關有一個時間去做，可是我們就要看成效，既然制定這個管理辦法出來就是要看成效。

第二點，剛剛談到第四條規定辦理的既有公寓大廈不在此限。剛剛建管處有答復，這個是針對以前已經有成立管委會，可是沒有負責人或者是沒有管理人的，這樣就等於沒有走完全的程序，沒有負責人或管理人，管委會怎麼運作？所以我覺得如果有罰則，這個到時候要一併，等於他只有成立一半，沒有負責人或管理人，這個管委會等於形同虛設，有跟沒有都一樣。所以第五條你再加上不在此限，我覺得就一併列入，沒有不在此限的問題。

法制局王局長世芳：

我說明一下，基本上我們就分兩個情況，一個是既有的就完全跑第四條。我們為什麼會加這個，因為第五條是這樣規定，怕有些是既有的，所以只要是既有的就完全跑第四條，84年以後就完全跑第五條。就把它分開。

主席（黃議員柏霖）：

把它切割了。

王議員耀裕：

所以還是一樣，只是把既有跟現在要新成立的分開，條件限制同樣嘛！〔是。〕好。

主席（黃議員柏霖）：

剩下的部分有沒有問題？

工務局楊局長欽富：

修正的部分我唸一下好嗎？

主席（黃議員柏霖）：

好，請唸。

工務局楊局長欽富：

在第五條裡面，「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。」加入「除有特殊情形經主管機關同意外」。

主席（黃議員柏霖）：

回到原則，還是照這樣，但是有一些例外的情形我們考量一下。

黃議員文益：

我想請教符合六樓以上的標的物現在到底有多少？你們有資料嗎？就是第五條我們要處理的有幾棟？

工務局楊局長欽富：

1,084 棟沒有管理委員會的，在 84 年以前興建的。

黃議員文益：

1,084 棟是第五條要處理的嗎？

工務局楊局長欽富：

1,084 棟是 84 年以前沒有成立管委會。

黃議員文益：

我的意思是問你第五條是要處理幾棟？你第五條的標的物到底有幾棟？

工務局余法制秘書佩君：

我查一下。

黃議員文益：

我要請他們說明一下，第五條到底有多少棟數是你們要處理的。你們要修正這條，結果連要處理哪些數量還不知道，有點怪怪的。沒關係，你就告訴我們第五條要處理哪些數量。

工務局建築管理處陳處長海通：

2,900 多棟。

黃議員文益：

變成 2,900 多棟？

工務局建築管理處陳處長海通：

對，就是沒有分 84 以前以後的。

黃議員文益：

就是符合第五條條件的有 2,900 多棟要去處理？〔對。〕

工務局余法制秘書佩君：

因為第五條是以前都有公共基金的。

黃議員文益：

那你們的處理量能真的夠嗎？

工務局建築管理處陳處長海通：

跟議員報告，事實上我們這個計畫並不是只有一年的計畫，因為這個要每一年、每一年執行，而且所呈現出來會成立管委會的，事實上 84 年以後比較容易，因為他本身就有公基金，我們只要求他完成報備的手續，這個比較簡單。但是在 84 年之前大概有 1 千棟左右，這個部分是我們要努力的，所以我們的重點都放在這邊，就是 84 年之前的部分。以上跟議座報告。

黃議員文益：

我大概知道你們的意思。這個我保留發言權。

主席（黃議員柏霖）：

王議員請發言。

王議員耀裕：

剛剛處長講的，84 年以後有些都已經成立公基金，有公基金了，為什麼管委會沒有成立呢？那時候你們怎麼沒有依據當時的公寓大廈管理條例去執行，84 年以後不是……。

工務局余法制秘書佩君：

我剛剛有講過，管委會每年都要召開區權人會，但是在召開過程中可能……。

王議員耀裕：

他沒有完備？〔對。〕等於手續沒完備，他如果有按照時間，就是每年都有召開區分所有權人的會議……。

工務局余法制秘書佩君：

有召開，有時候可能會流會，有的是有召開了，可是選不出來。

王議員耀裕：

有些是人數不足流會，有些是沒有人有意願擔任主任委員或是管理人。所以像這個我們這邊要怎麼去協助？還是一樣要輔導團去協助，是不是這樣？〔對。〕既然有這些，數量也將近1千棟嗎？因為剛剛講說有2千多棟。

工務局建築管理處陳處長海通：

84年以前有1千棟左右。

王議員耀裕：

84年以後沒有完備的總共有多少？

工務局建築管理處陳處長海通：

這樣有將近3千棟。

王議員耀裕：

對啊！這個數量也是滿大的。〔對。〕都已經知道有這些問題，我們可以針對問題點來解決，可能會比較有一個目標。謝謝。

主席（黃議員柏霖）：

請宣讀條文。

本會法規委員會巫組員孟庭：

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。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

這一條黃議員文益保留發言權。修正通過。（敲槌決議）

本會法規委員會巫組員孟庭：

市政府提案第六條 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。

議員提案第六條與市府提案條文相同。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

邱議員請發言。

邱議員于軒：

同樣的精神我希望把它放進去，因為第四條公告其實就是問題比較多的，所以我希望把輔導跟期限，可以有一個寬限期給這些算是比較弱勢的大樓，就是84年以前成立而沒有管理委員會的大樓。是不是請工務局跟法制局把這個精神融入在法規裡面？你們看要怎麼修。

主席（黃議員柏霖）：

局長請答復。

法制局王局長世芳：

把剛才的文字放進去，我們再把文字潤一下。

邱議員于軒：

好，你們潤一下。我問一個問題，你跟區公所報備的時候，區公所的窗口是什麼課？是經建課還是什麼課？區公所是什麼窗口？是什麼課你們不知道？誰交給你們也不知道？

工務局余法制秘書佩君：

我查一下。

邱議員于軒：

所以區公所在這個條例裡面只是變成一個收件的窗口，是這樣嗎？

工務局余法制秘書佩君：

報備。

邱議員于軒：

報備的窗口，區公所還需要做些什麼嗎？不需要。

工務局余法制秘書佩君：

他會回文。

工務局建築管理處陳處長海通：

他會發一個證。

邱議員于軒：

然後再給你，所以簡單來說他只是收件的窗口，對不對？以你目前運作的方式，他只是一個收件的窗口，是不是？

工務局余法制秘書佩君：

不是收件窗口。他是有經過自治條例授權，由他們幫我們做報備的動作。

邱議員于軒：

所以同意報備是區公所同意，不是工務局同意。那他們怎麼知道裡面的文件完不完整，因為主管單位是你們。

工務局余法制秘書佩君：

因為這部分有授權，他就會依照公寓大廈管理條例的規定讓他報備，這在中央的母法都有規定。

邱議員于軒：

我知道，我有看母法。

工務局余法制秘書佩君：

他報備了以後，那個大樓就可以拿這個報備函去銀行開戶，所以這個函很重要。

邱議員于軒：

因為從城中城的事件，我認為其實各個局處是息息相關的，所以我認為今天你既然已經報備區公所，像城中城事件後我也接到很多里幹事的反映，其實你們在做老舊大樓清查的時候，有時候因為平常工務單位跟地方的大樓是沒有任何接觸的，可是里幹事跟里長，他們平常都有在頻繁的接觸。所以我認為當有這些文件要跟區公所報備的時候，區公所可以多做些什麼？譬如說你們在做清查的時候，當真人手不夠的時候，你們可以跟區公所協調，去請求協助。當然法規面沒有辦法規定這麼多，但是實務執行面，如果這次清查是你們工務、建管等等所有原本在審一般案件的人都要出去清查的時候，代表你們的人手是極度吃緊的。你是否可以請平常就有的鄰里系統去協助，讓民政系統也一起納入。這是我的想法。

工務局楊局長欽富：

剛剛修正的第六條條文我再唸一下。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。以下都相同。

主席（黃議員柏霖）：

這樣可以嗎？好。請宣讀。

本會法規委員會巫組員孟庭：

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。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

這樣可以吧！修正通過。（敲槌決議）

本會法規委員會巫組員孟庭：

市府提案第七條 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。議員提案第七條與市府提案條文相同。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

各位有沒有意見？邱議員請發言。

邱議員于軒：

局長，實務上你的運作本來平常就有告知警察局跟消防局嗎？

工務局楊局長欽富：

對，他們會副知……。

邱議員于軒：

沒有，法制搖頭，有沒有？沒有嘛！沒關係，請法制局長說明。

法制局王局長世芳：

就是為了我們府裡面各機關的橫向聯繫，所以我們把警察局跟消防局

加進去。

邱議員于軒：

消防局知道這個法規修正之後，你們未來得到這個報備文件要做什麼？

消防局王代理局長志平：

這個報備文件，我們收到之後就知道他有成立管理委員會，所以對我們來講，我們在實際檢查上就相對方便很多，而且有效率。就是讓我們同時知道，我們比較好去做檢查，也比較好做列管。

邱議員于軒：

所以以前是都沒有橫向聯繫嗎？誰可以回答問題，因為現在已經 11 點半了。就是以前都沒有橫向聯繫，這次的修法精神是什麼，你們要告訴我。

法制局法規二科余科長吉祥：

跟議員報告一下，以前可能是變成消防局要去查防火管理員時要去查很多資料，這次副知給消防局，他就知道管理委員會就是消防法裡面的管理權人。就是為了讓機關橫向聯繫更暢通。

邱議員于軒：

所以消防局那邊拿到的會是什麼樣的名冊？

工務局余法制秘書佩君：

就是有管委會跟主委，這樣子到時候他們在通知時，就不用跟全體區分所有權人查那麼多資料，可以針對管委會先去處理。

邱議員于軒：

他的重點是聯絡嘛！你的名冊裡面有沒有確定要有聯絡人的資料，還是給你名字而已。我給你這個名冊就是我要聯絡人，你今天只有名冊，沒有聯絡資料的話，是不是要去建議或是規定這個分區所有權人的名冊裡面要是可以聯絡到這個人的聯絡資料？

工務局余法制秘書佩君：

他給的報備證明就是這個公寓大廈已經合法成立的報備證明，沒有所有權人的名冊，只有公寓大廈名稱跟主委和公寓大廈住址等等之類的。

邱議員于軒：

可是你第二項就是全體區分所有權人的名冊。

工務局余法制秘書佩君：

對，這是他報備的資料，跟公所報備要這些名冊，但公所同意報備以後是給報備證明，報備證明不會附名冊。

邱議員于軒：

報備證明裡面有什麼樣的資料？

工務局余法制秘書佩君：

報備證明是公所發給管委會的。

邱議員于軒：

沒關係，我問這個問題只有兩個意思，第一個，有些涉及個資的，我不認為這些局處透過報備可以這麼輕易的拿到。

工務局余法制秘書佩君：

沒有名冊。

邱議員于軒：

所以我會問嘛！〔是。〕所以我問你有什麼東西，因為我依照你的第六條就已經載明是全體區分所有權人的名冊。所以如果你是給報備證明，那報備證明裡面要不要再說明，報備證明是載明只給管理委員會的主委或是管理委員會的名單？

工務局余法制秘書佩君：

不是，我這麼說好了，我看過這個報備證明，譬如說鹽埕區公所收到貴單位申請報備，核准在案或同意在案之類的，就是同意報備，說明就是什麼時候召開區權會，就這樣而已，沒有相關的附件。

邱議員于軒：

那你怎麼聯絡得到他？你說上面都沒有任何管理委員會的資料。

工務局余法制秘書佩君：

就是讓消防局跟警察局知道這個大樓有管理委員會成立了，也經過區公所報備。

邱議員于軒：

你既然已經要讓當地的警察局和消防局知道管理權人，你可以把譬如說這個主委的名字和電話放上去，我覺得這樣會比較 OK。

主席（黃議員柏霖）：

你有沒有權本給議員看一下。

邱議員于軒：

因為我從法規上看是可能拿到名冊。

主席（黃議員柏霖）：

樣本給邱議員看的時候請林議員發言。

林議員于凱：

其實我覺得現在的發放管委會證書這件事情，它的行政程序是重複的。因為管委會報給區公所之後，區公所還要一個副本給建管處，建管處查備之後再通知區公所給管委會一個成立證明。但是那個就是成立證書而已，它在法律上面也沒有任何的效果。剛才邱議員于軒在講的事情是，如果要到現場做公安查核或是消防檢查的時候，消防機關跟工務機關到底有沒有確實得知這個聯絡人的資料。我覺得現在都已經是電子化的時代了，怎麼會有多一個行政程序是管委會要先跟區公所遞公文，區公所再轉交給工務局，工務局沒有審查，只是核備而已，核備完之後再回復一個公文給區公所，區公所才能夠開出這張管委會的成立證書。我覺得這個程序上面就是作兩次工，你們實際上面也沒有審查，你們就是做查備的動作而已，建管處也是查備，他不做這個管委會成立與否的意見提供。就是我收到這份公文，然後回給民政局，民政局再跟區公所說工務局已經回函了，你們可以給他們一個成立證書。我覺得實際上面這件事情都沒有效力，應該要有效果的是，這個查備證書應該要檢附管委會的聯絡人是誰，要副知消防局、警察局跟民政單位，這才有實質上面的行政溝通效果。不然你給一張證書，其實對大樓也沒有意義，對民政局也沒有意義，消防單位跟警察單位也拿不到應該要有的資訊。所以我覺得你們乾脆去弄個電子化的平台，只要線上申報，申報完之後，聯絡人的資料就在這個平台上面，這個平台是消防局、警察局跟民政局都有共同帳號可以去登錄的，你們就解決這個橫向溝通的問題了。

邱議員于軒：

他們的版本上面也沒有聯絡人，就只有大樓名稱，然後就是確定成立。所以我才會問消防局跟警察局，拿到那一張要幹嘛，你還是不知道要找誰。

主席（黃議員柏霖）：

局長，你拿到那一張要幹嘛？

消防局王代理局長志平：

我們也是知道他有成立管委會，這是第一個。第二個，其實我們如果要知道他的個資，理論上是那棟大樓要申請專案的時候去檢修申報，他給我們的資料就會有個資。

主席（黃議員柏霖）：

所以可以找得到。

消防局王代理局長志平：

可以找得到。是他們主動向我們檢修申報，我們才派人去檢查，機制是這樣的。

邱議員于軒：

他成立的時候，局長，你去看這個法，你是行政出身的，在第四條他就輔導人家成立，輔導成立之後就會給這個證書，這份證書就會給你們。因為大樓可能什麼都不懂，不知道要做什麼，這時候你拿到證書就會有聯絡人，到時候你就可以輔導他去做檢修申報。所以這時候你對 84 年以前的這些比較需要幫忙的大樓，你要做主動的角色，包括警察也要做主動的角色，所以我才會這麼重視這個聯絡人。不然你的這個證書就隨便印給你就好了，這是沒有意義的動作。所以我覺得于凱議員的建議更積極，就是有一個平台當然是更好。但是實際上你現在沒有辦法設置的時候，你就只要在目前發放的證書上把主委的名字跟聯絡電話寫上去就好了，這樣就好了。

主席（黃議員柏霖）：

你們修正一下，在表格上處理一下就好了，就不用在法令上寫這個。

工務局楊局長欽富：

在表格上面把主委的姓名跟連絡電話打上去，這個沒問題。

主席（黃議員柏霖）：

總是要有一個代表人，例如廟宇也是要有一個代表人。

工務局楊局長欽富：

這個沒問題。

主席（黃議員柏霖）：

那這一條有沒有修正？

工務局楊局長欽富：

這不用修正，我們只要在表格那邊重新修改就好了。

邱議員于軒：

在說明裡面把它說明清楚。

主席（黃議員柏霖）：

Ok。

工務局楊局長欽富：

這個表格修正沒問題。

邱議員于軒：

我覺得今天審不完。

主席（黃議員柏霖）：

明天早上可以嗎？不然明天下午，我們先講好。

邱議員于軒：

我是第二個到的，我明天下午有委員會。

黃議員文益：

我明天下午不行。

主席（黃議員柏霖）：

那明天早上 10 點。

邱議員于軒：

早上可不可以 10 點？

主席（黃議員柏霖）：

好啊！

邱議員于軒：

因為我今天也等到 10 點才開會。

王議員耀裕：

明天幾點？

主席（黃議員柏霖）：

早上 10 點。不然就 10:15，他們先把事情處理完再過來，我們中午可以談久一點沒關係。文益議員沒有意見。你呢？

黃議員文益：

我要 10 點半才有辦法過來。

吳議員益政：

如果對那條有意見的話，送大會公決就好了。

邱議員于軒：

我原本是想要送大會公決，那個太擴權了。

主席（黃議員柏霖）：

哪一個法案？

邱議員于軒：

環境自治條例要送大會公決。

主席（黃議員柏霖）：

但也是要討論一下比較好。

王議員耀裕：

也是要照程序來。

主席（黃議員柏霖）：

那就明天 10 點半好了。

吳議員益政：

明天局長有事情，反正要送大會公決，你們要開會的就去開會，要請假的事先跟召集人請假。

主席（黃議員柏霖）：

好，那就明天早上，反正我們今天沒審完的，明天早上 10 點半繼續，這樣好不好？好，那就先這樣。

這一條都沒有修正的，那就通過。（敲槌決議）

本會法規委員會巫組員孟庭：

市政府提案第八條 複合用途建築物內之間置營業場所，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。議員提案第八條與市府提案條文相同。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

邱議員請發言。

邱議員于軒：

局長請問一下，他如果不依規定檢修申報，會有什麼罰則？這是消防

還是誰回答我都可以。

消防局王代理局長志平：

如果沒有依照第九條規定申報的話，要處1萬元到5萬元的罰鍰，沒有依照規定檢修申報的話。

邱議員于軒：

為什麼不把處罰的規定放進去？

消防局黃秘書錦先：

這個在消防法裡面已經有規定了，消防法已經有規定沒有檢修申報要怎麼處罰，已經有罰則的規定了。

邱議員于軒：

你這次增修的是「得視需要派員檢查」是這樣嗎？〔對。〕你們修這個條文的重點在哪裡？

消防局王代理局長志平：

我跟議員做詳細簡單的報告，其實主要的重點是這個營業的場所如果是停業或是歇業的狀態之下，一般實務上的認定，只要是停業、歇業，我們就不會要求他檢修申報。但是這樣就是一個漏洞，因為我們的法規沒有明文規定哪個場所不用申報，如果是正在營業當中一定會申報，而且正常營業依照法令規定是一定要辦理檢修申報。

邱議員于軒：

所以你的重點是「閒置」這兩個字，對不對？〔對。〕你要不要把「閒置」定義清楚，停業或歇業。法制局，在法律上有「閒置」的定義嗎？還是寫停業或歇業會比較明確？我覺得法律是每個字詞都要很精準的。

法制局王局長世芳：

其實這個可以這樣修，修成「停業或歇業中」，這個可以。

邱議員于軒：

你這樣我就看得懂你為什麼要修這條，因為「得需要派員檢查」這本來也是法律規定的，所以把「閒置」定義清楚好不好？〔好。〕以上。

主席（黃議員柏霖）：

其他還有沒有要修正的？

邱議員于軒：

對不起，如果業者拒絕檢查，後面是不是有罰則？

消防局王代理局長志平：

有，消防法有規定。

邱議員于軒：

因為這個法律牽涉到消防法跟公寓大廈輔導。

消防局王代理局長志平：

就是規避。

邱議員于軒：

萬一業者規避檢查呢？〔有。〕那法律的寫法，我想請問一下法制局，通常我們都要把它寫清楚，譬如說，另依消防法去裁處或是什麼的，通常法條不都是這樣嗎？譬如說，「如業者規避檢查得依消防法另行裁處」這邊可不可以把它寫清楚？

法制局王局長世芳：

可以，這個條文等一下後面我們可以把它加進去。

邱議員于軒：

好，請你把它加進去。

法制局王局長世芳：

第八條的部分我們是建議這樣修，「複合用途建築物內之營業場所…」

邱議員于軒：

「複合用途的建築物」，請問工務局，這個有認定嗎？

法制局王局長世芳：

那個是有定義的，消防法有相關的定義。

工務局余法制秘書佩君：

第三條第二款有定義複合式建築物。

法制局王局長世芳：

我們的自治條例也有定義。

主席（黃議員柏霖）：

那是有定義的。

邱議員于軒：

好，那就 ok。再麻煩請法制局長說明。

法制局王局長世芳：

「複合用途建築物內之營業場所停業或休業者，管理權人應依消防法第九條…。」我把停業或休業放在營業場所後面。

邱議員于軒：

是停業或休業？是歇業吧！

法制局王局長世芳：

歇業。

邱議員于軒：

還有其他態樣嗎？

法制局王局長世芳：

不用。

邱議員于軒：

建管處還有其他態樣嗎？這可能在經發局喔！

工務局余法制秘書佩君：

停業或歇業，就是這樣而已。

邱議員于軒：

好。後面你還要把它加進去，如果業者拒絕檢查，就依消防法規定另行裁罰。

工務局余法制秘書佩君：

在第十一條。

邱議員于軒：

好。

主席（黃議員柏霖）：

現在是第八條，把修正條文唸一下，我們這邊唸一下第八條。

本會法規委員會巫組員孟庭：

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。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

沒有意見，修正通過。(敲槌決議)

本會法規委員會巫組員孟庭：

議員提案第九條 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。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

請于凱議員發言。

劉議員德林：

召集人，請等一下，我先插一下嘴，我先請教一個問題，因為剛剛有人打電話給我。請教一下消防局局長，很多大樓裡面的逃生門是特製的，不是一般可以買得到的，它有編號是不是？

消防局王代理局長志平：

防火門是工務局的權管。

劉議員德林：

防火門是不是可以說明一下，它是不是有編號，有些大樓不曉得有這項規範，也買不到，是不是可以說明一下。

工務局楊局長欽富：

跟議員說明一下，防火門是以前有制定時效的。防火時效在以前的規定是鋼板厚度多少就可以有防火時效，後來的防火門規定，就要經過譬如說台灣建築中心，成大那邊燒過的，有標章的才是具有防火門時效的規定。所以在執行要分兩個，在這個規定之前的，我們用鋼板厚度去認定具有防火時效，以後就是要有防火證明的標章才認定是防火門。

劉議員德林：

這個部分是有分民國幾年之前，還是民國幾年之後？

工務局楊局長欽富：

有，這是要查一下當時防火門規定要防火時效，防火時效以前只要是鋼板厚度多少就具有防火時效，後來就修訂必須要拿去燒看看。所以現在全國有三個地方在燒防火門，燒過以後，得到這個編號才可以算是防火門，

那是以後的事情，所以我們以後蓋的大樓都是要有這個標章的。

劉議員德林：

我們出去檢查的部分這些，幾乎有 90%都不合格，現在突顯出來這個問題，剛好藉由今天的會議請教一下這個問題要怎麼處理？

工務局楊局長欽富：

在公安檢查的部分，他們會去申報，去申報的時候就會看這個防火門是哪一年之前或是之後的，會有這樣的檢查。

劉議員德林：

如果他們連買都不曉得怎麼去買，各大樓也都不知道有這項規定。我如果不這樣在這邊問，其實我們也不知道，在座的議員會知道嗎？

工務局楊局長欽富：

防火門現在都買得到，防火時效都沒問題。

劉議員德林：

到哪邊買？民眾也不知道到哪邊買。

工務局楊局長欽富：

防火門公會就有賣。

邱議員于軒：

你說的是買新的防火門的防火時效，可是劉議員講的是過去的那些防火門。

劉議員德林：

所以他還是有一個厚度跟間隔距離，在消防檢查的時候…。

邱議員于軒：

他要認證過的。

工務局楊局長欽富：

那個叫做防火時效，現在門關起來要有防火時效，一個小時燒不過來的防火時效證明。所以現在很多防火門都有照這個規格去做。

劉議員德林：

等於現在新蓋的大樓都是按照這個標準來做。〔對。〕但是二十幾年的大樓沒有。

工務局楊局長欽富：

那時候是用鋼板的厚度來認定。

劉議員德林：

鋼板的厚度是消防局來檢查嗎？

工務局楊局長欽富：

那是出廠證明就要寫的。

劉議員德林：

他們換的怎麼還會有出廠證明呢？

工務局楊局長欽富：

所以早期比較不嚴格，那是技術規則裡面規定，具有防火時效是這樣就具有防火時效。現在沒有了，現在必須經過燒過以後才叫防火時效。現在換就是換燒過以後的防火門。

劉議員德林：

我講一句難聽一點的，舊的如果算起來應該都不是合格的防火門。

邱議員于軒：

他們都要換新的。

工務局楊局長欽富：

都要換新的。

劉議員德林：

現在要買新的要到哪邊買呢？

工務局楊局長欽富：

防火公會的防火門公司就有了，一口大概是一、兩萬元或是兩、三萬元就有了。

劉議員德林：

這個還是要宣導，其實大家都不知道，其他的大樓也搞不清楚。我不這樣講誰知道呢？

工務局楊局長欽富：

可以上台灣建築中心網站，就知道哪些門是防火門。

邱議員于軒：

局長，你們現在要做的是劉議員剛剛說的事情。

工務局楊局長欽富：

對，這些本來就是我們要做的事情，沒錯。

邱議員于軒：

你起碼先開個窗口給各個大樓，像劉議員很熱心，他才會要你去幫大家問。

工務局楊局長欽富：

好，只要這個法案過了以後，我們明年開始實施就會開窗口。

劉議員德林：

把相關的規範等等再給我一份資料，好不好？〔好。〕還有到哪邊購買，人家還要花錢。

邱議員于軒：

墊付案不是過了。

工務局楊局長欽富：

我們對 1,099 棟有補助，昨天墊付案跟工務小組裡面已經通過了，等大會通過之後我們就會補助防火門。

劉議員德林：

就補助防火門這個部分？〔對。〕

工務局建築管理處陳處長海通：

還有門弓器。

工務局楊局長欽富：

還有門弓器，就是會自動關起來的門弓器。

劉議員德林：

門弓器？

工務局楊局長欽富：

門弓器，弓箭的「弓」，自動關起來的門弓器，一個大概幾百元。一般的門不會自動關起來，有了這個門弓器就會自動關起來。

劉議員德林：

門弓器是你們要來補助就對了。〔對。〕本身這個結構的門，你們有沒有補助？

工務局楊局長欽富：

本身結構沒有，就是那一片防火門有。

劉議員德林：

好，把那個資料補給我。

主席（黃議員柏霖）：

林議員于凱請發言。

林議員于凱：

我針對第九條進行說明，第九條把社會經濟弱勢者身分者達二分之一以上之公寓大廈，拿出來特別寫一條，是因為剛剛有提到，即便我去罰款或是去強制他成立管委會，但是他還是沒有辦法，沒有能力去處理後面公安申報跟消防檢查這些費用。所以第九條的精神是，如果他符合住宅法第四條第二項的社會經濟弱勢者身分者達二分之一以上之公寓大廈，主管機關就輔導其成立管委會。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。

工務局楊局長欽富：

跟委員報告，所謂的住宅法裡面的弱勢就是沒有房子的。我們這個公寓大廈是處罰所有權人，他既然有房有地就不屬於弱勢，他不屬於住宅法裡面的弱勢。如果是租房子的就是弱勢，但是我們是處罰區分所有權人，跟租房子的沒關係。他如果有房有地的就不是弱勢，這是社會住宅法裡面規定的弱勢是符合十二項情形才是弱勢，他是沒有房子租屋的才是弱勢。

林議員于凱：

住宅法裡面規定的不一定是無房的。第四條第二項裡面規定的，他有一些條件，譬如說是 65 歲以上老人、身心障礙者、育有未成年子女三人以上等等這些條件，不一定是無住宅者。

工務局楊局長欽富：

但是針對公寓大廈的是區分所有權人，他就是有財產，並不是弱勢，這個應該大家都知道。我覺得沒有必要訂這個，因為這個東西我們處罰不會罰租屋者，是罰所有權人。

林議員于凱：

我現在要處理的實際問題是如果像城中城那樣的狀態，裡面的管委會

理論上應該是所有權人要出來當管理委員，但是…。

工務局楊局長欽富：

他都出租了。

林議員于凱：

對，他就全部出租出去了，也不實際參與管理委員會的運作，甚至人也已經不在國內。所以他也不處理相關公安申報跟消防檢查的相關事項時，你去開罰他，會產生效果嗎？

工務局楊局長欽富：

也是會有效果，這是所有權人的財產，他一定要出來處理，不能罰租屋者。

林議員于凱：

這個實務上面會不會變成租屋者在承擔？

工務局楊局長欽富：

不會，就是處罰所有權人，他有財產就是要來處理，不能擺爛不管理，又要收租金，這樣不行。

工務局余法制秘書佩君：

像之前有房東出租，學生因為房東沒有把房子弄好，譬如說違規把窗戶封閉起來，因為使用瓦斯而導致租屋的人受傷或者昏迷。所以這個部分都應該加諸在出租人的責任。本次自治條例修法的精神，也都是針對所有權人。至於議員提案的這個部分，我們覺得很好，其實這個部分應該加強，在住宅法或是在民政社宅這邊的補助。我們的自治條例主要是要來輔導成立管委會來管理共用的部分，還有針對加強所有權人的一些責任，所以才有這個自治條例。

工務局楊局長欽富：

這樣也可以讓租屋者知道這棟大樓沒有管理委員會，都沒有管理的大樓要小心。

林議員于凱：

但成立管委會之後也不代表他會做公安申報或是做消防檢查。

工務局楊局長欽富：

所以我們第一步就是要輔導他去做。

邱議員于軒：

我已經把輔導管理放進去了，在第七條。

工務局建築管理處陳處長海通：

跟議座報告，這個部分我們還是回歸到可以用輔導和補助的計畫來滾動式的處理，但是所有權人應盡他應該要管理的制度，事實上包含在建築法裡面有很明確的規定。我們還是要要求這些所有權人，包含出租房子，你沒有閒置，包含消防的部分，即使沒有營業，這些房子的所有權人還是要善盡維護管理之責。因為這次包含城中城，房子閒置在那裡，甚至被人家私下出租都不管，我們這邊如果真的沒有辦法處罰到，就停止使用。我們還是會依照建築法直接停止使用，斷水斷電停止使用。不然沒有辦法遏止這些所有權人不善盡他應管理之責，這個社會成本太高。我們自己在做內部檢討裡面，的確建築法的法令是很剛性的，但是如果所有權人不把這些自己的產業管理好，反而讓所有的社會大眾共同去承擔這個責任，我覺得這是不對的。所以我們還是希望回到所有權人…。

林議員于凱：

責任要回到管理權人的手上。

工務局建築管理處陳處長海通：

對，所有權人的手上。

工務局楊局長欽富：

跟議員報告，所謂的住宅法裡面這個經濟弱勢者，如果加權全家的平均所得或是財產是低於我們的公告以下稱為弱勢，如果收入在 50 分位點以下的才有資格來住社會住宅。50 分位點等於是比較弱勢沒有錢的，這裡的弱勢跟我們要規範的不太一樣。

林議員于凱：

因為現在當然是理論上這些經濟跟社會弱勢者應該是有進住社會住宅的條件，但是問題是你社宅蓋的速度不夠去容量所有的經濟跟社會弱勢者，所以才會有城中城去承租這些房子的問題。

工務局楊局長欽富：

所以我們就逼所有權人要出來做管理委員會，把它弄好才會安全。

林議員于凱：

如果他是自宅持有的房屋，譬如說一些老舊的社區，那個房子是自己的，可是因為他也符合住宅法第四條第二項的經濟弱勢，他有 65 歲以上的老人家要照顧，有 3 個未成年以下的子女，或是有身心障礙者，或是有特殊疾病等等的家庭。對於管理費不見得有能力繳得出來，如果這個住宅裡面有二分之一以上都是這樣的住戶時，政府又要強制對他開罰，他已經沒有錢繳管理費了。因為他沒有申報公安檢查，或是沒有做消防安全設備更新，你就去開罰他，開罰完之後，他還是沒有能力做這些事情的時候，你們怎麼處理？

工務局余法制秘書佩君：

這部分我報告一下，因為我們在第四條有說分類分期分區公告輔導補助計畫，所以議員做的建議，我們可以在分類分期分區的計畫裡面把自治條例的這個部分納進來，在這個計畫裡面優先來處理。其實這個部分我們建議不要放在自治條例，但可以讓這個補助計畫更彈性。議員剛剛建議的第九條部分，我建議放在計畫裡面，我們這個計畫要制定的時候會再邀請議員，我們把這部分放進來，讓議員再審酌，這樣是不是會比較適合。

林議員于凱：

好，我同意。

主席（黃議員柏霖）：

第九條刪除。（敲槌決議）

本會法規委員會巫組員孟庭：

議員提案第十條 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。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

請林議員說明。

林議員于凱：

其實第十條跟第十一條，第十一條放在後面，我就一併說明。第十條是針對公安的部分，因為現在我們要公告 8 到 15 樓的是必須要強制公安申報，但是公安申報如果是遇到擺爛的管委會，你開罰我也不申報，然後連續 3 次，你開罰我還是不改善的時候，你們就沒有工具可以用了，所以寫這一條是賦予主管機關一個代履行的權利。也就是說，當他已經連續 3 次，要求改善而不改善，已經裁罰了 3 次，他還是不動作的話，主管機關就有這個權利去進行代履行，幫他進行強制的公安檢查，檢查的費用就跟這些管理權人來 1 比 1 分攤，以上。

主席（黃議員柏霖）：

局長，考慮一下。

工務局楊局長欽富：

我向議員說明，因為我們在定公寓大廈管理會的組織，譬如他沒有公安申報，我們建築法就已經有明定了，在建築法第 91 條裡面就有說，如果所有權人和使用人依照建築法資料，如果要行使的話就很清楚，建議改善。如果必要時，我們可以停止供水和供電，在停止期間內要去拆除恢復原狀，就是強力拆除，這在建築法 91 條裡面就有規定，公寓大廈要設置管委會這樣的組織，組織成立之後，如果沒來申報，就依照建築法開罰。

林議員于凱：

我當然知道這個公寓大廈管理輔導自治條例，本意就是在處理管委會的功能，我之所以補充這一條，是因為在建築法第九十一條裡面，如果他未依據第四十七條第三、第四項辦理公安申報檢查簽證的時候，你們可以必要時去停止供水供電。

消防局王代理局長志平：

我剛剛講的是住宅、住戶，不是營業場所。

林議員于凱：

建築法第九十一條的內容裡面，針對的是比較像是一般的營業場所，所以你是供水供電，但是這個就是停水、停電或斷水、斷電，但是如果是針對一般的住宅，你把他斷水、斷電，可以這樣處理嗎？或是你要命令他在期限內自行拆除，是可以這樣處理的嗎？

工務局建築管理處陳處長海通：

跟議座報告，大概我們公安申報的程序，就是我們在公安申報完之後他會檢查，會把下列狀況進行改善，一般就是1個月到3個月，沒有的話，我們會再通知家屬，我們會勸他進行改善，沒有的話才會進入第九十一條。當然，像議座講得住戶的部分，住戶的部分，第一個，如果處罰就是處罰所有權人，因為這個部分是所有權人和使用人，但依照我們目前的方向，我們是以所有權人處罰。代履行會有一個法律上的爭議，就是說我們已經代理，那我們要代表誰，這個在法令上會有一個模糊。再來就是我們代履行之後，要再勸他進行改善，也是要注意去做，重點不是在於他要不要去申報，因為沒有按照申報，就依照目前既有的建築法就可以處理了，所以不一定要進到我們的輔導管理自治條例裡面，事實上在建築法的法規裡面，包含77條、還有91條都有明文規定，我是建議，我們回到建築法的相關規定就可以處理了。

林議員于凱：

我認為會定這一條，是因為你們自己的第11條，針對消防檢查規避或妨礙拒絕的行為，你們有強制進行執行檢查的權力嗎？但是這是針對消防檢查的部分。整個草案裡面，你們對公安申報這一塊，你們是沒有強制執行的權利，所以當這棟大樓的管委會就是消極不作為，你裁罰我也不繳錢，最後我也不改善，那麼你們對於公安申報檢查這一塊，是有什麼強制的行政力量嗎？你們沒有啊！像這一次的大火事件，不是消防安檢出問題，而是公安檢查出問題，因為它根本連防火區劃都沒做，該有的防火門，不是消防局進去會檢查而已，消防通道、這些公共安全通道的淨空，也不是消防局會查核的事項，這是工務局的公安檢查申報才會發現的問題。你們整部法規裡面，針對公安檢查申報這部分，是沒有授予行政機關有強制執行的權利，我這個大樓擺爛，你也對我無可奈何啊！你不可能對我的住戶斷水斷電啊！你們敢對住戶斷水斷電嗎？請問你，如果大樓真的不申報的時候，你們要對他斷水斷電嗎？

主席（黃議員柏霖）：

局長請答復。

法制局王局長世芳：

我來說明一下，依建築法第七十七條，不管是第一項或第二項，第一項就是建築物所有權人和使用人，他要負責原建物的合法使用，還有構造的安全。第2項裡面是主管機關得隨時派員檢查公共安全以及公共衛生的構造設備，這個就是賦予主管機關可以隨時去檢查他的公共安全設備的部分。至於公安申報的部分，你說他不申報，我要不要代履行，這個就回到我們在行政法上所謂的行爲不行爲的一個處罰，行爲或不行爲要看我這個行爲可不可以來代履行，他沒有來申報，我怎麼幫他去代履行的申報，他如果沒有馬上恢復到多久的樣態的時候，我的才可能去幫他做代履行，其實公安申報人這個部分，不是最後的手段。我們要去檢查這一塊，才是最後的手段，他有沒有來申報不是這樣，但是你在這裡所謂的我要代履行，在行政執行法上，我是不可能去用代履行的方式，我只能去處理它的代金，但是我沒有辦法幫他來執行代履行這個部分。

林議員于凱：

我說明一下，因為公安檢查和申報是兩個動作，一個是限制完工，檢查之後，根據檢查報告進行公安申報，這是兩件事情，就像你現在的消防檢查，如果是主管機關要進去大樓裡面，他不讓你進去的時候，在第十一條就有強制進行消防檢查的權力，我現在講的就是，在公安檢查第一步的時候，因為你們剛剛有編列預算，一個大樓要補助5萬元，去讓他們做公安檢查申報。

工務局楊局長欽富：

是1萬5,000元。

林議員于凱：

不好意思！1萬5,000是補助他們做公安檢查這個事項，如果這個大樓不是所謂的經濟弱勢戶，他也不是沒有能力負擔，反正我就是沒有意願去申報這個事情，你屢次對他開罰之後，他還是沒有執行這樣的公安檢查的時候，你們有沒有權利直接進去對他進行公安檢查，譬如他的防火巷全部都堵塞了異物，譬如他的防火門應該設置而未設置的狀況，如果你們沒有強制進行公安檢查權力的時候，你們是看不到這些問題的。假設他今天是一個複合型的住宅，裡面有一些樓層是屬於營業使用，但是在暫停使用之

後，你們有針對這些住戶要求進行強制的公安申報嗎？但是我講的是，如果其他樓層也是閒置，沒有人在裡面，那你們這時候就沒有辦法強制進去進行公安檢查，他也就不會有公安申報，最後的結果就是，他應該要有防火門的地方、應該要有防火區劃的規劃，應該要有消防通道淨空的這些事情，它不會在公安檢查裡面被發現，這次危害就造成了。

所以你們要有一個強制的力量去進行，當這些擺爛的大樓的管委會不作為的時候，公權力有強制進入的一個機會和權利，這一條立法是讓你們有這個權利，如果你們要修，我當然是依據行政執行法上面代履行的行為，最後是哪一個條件可以進行代履行？公安檢查和公安申報是兩件事情，我相信公安檢查你們應該是有權利去履行這件事情的，申報是他們自己要申報，但是公安檢查的行為本身，我認為在行政執行法上面，公權力是有機會強制介入的，所以我覺得這個你們應該要去想一下，到底要怎麼處理我剛才說的這些樣態，這個大樓就是有閒置的狀況，沒有人或管委會去申報公安檢查，造成屢次開罰又不改善的時候，你們到底要怎麼處理這個事情？
主席（黃議員柏霖）：

局長，剛剛議員提到的，融入在裡面，未來可不可以執行呢？

法制局王局長世芳：

基本上，其實我們會在條文裡面去執行的話，我們可以直接用行政執行法，用所謂的直接強制的一個方法，直接強制剛才講了，我可以用封閉、斷水、斷電，這個都是直接強制的方法，間接強制的部份，我會請他用代履行，或是用我的方式去完成他應該要盡的義務。所以所謂代履行的部分，就是說他的行為基本上是可以由我們來幫他做的，做到合乎法令規定的狀態，這是我們可以幫他做的，這是最新防治的部分，假如在這裡亂丟廢棄物，他應該有紀錄，他不清除，我們就可以直接幫他清除，這個是我們可以去幫他做的，這樣我們可以來幫他代履行，代履行後的費用，我們就會跟他求償，這是行為不行為的部分，我們可以分成這樣子。有些行為是我們不可能去幫他申報的，只要幫他代履行行為，例如剛才講的這個檢修申報，這個如果他不去請人家來檢修、來申報，我沒有辦法幫忙他去做，因為檢修申報可能還牽涉到他還要出很多相關的資料，我們是沒有辦法去幫他，但是我只能用在行政執行法上去用代金，迫使他去做這樣的行

為，所以很多行為不是我們就可以直接用代履行的方式來做。當初我們為什麼沒有把這些態樣統統放進來，要怎麼去做，因為我們有行政執行法可以去做，我們直接就可以引過來做。

主席（黃議員柏霖）：

林議員再想一下，接著請邱于軒議員。

邱議員于軒：

其實大家都是好意，我的想法是，因為我早上在跟局長討論那個鄰屋建地的條例，他不是第三次最後沒有通知到，就只有法院寄通知對不對，然後就可以用戶告知，如果這棟大樓有公共安全發生，主管單位就可以不負責任或者強制，是把這個精神…。

工務局余法制秘書佩君：

配合發使用執照，允准後我們就可以發使用執照。

邱議員于軒：

我只是想把這個精神放進去，或者像剛才林于凱議員講的這種狀況的大樓，你們目前清查到的大概有幾戶？就是打死他也不肯配合做公安檢測申報。

主席（黃議員柏霖）：

相關的看誰來答復。

工務局余法制秘書佩君：

目前我們在公安申報的部分是沒有發生這種情形，因為引法律望之，跟大家分享，目前還沒有很多人在做公安申報。

邱議員于軒：

已經有在做公安申報。

工務局余法制秘書佩君：

像八大行業，他們其實都有申報，都沒有這些問題，但是會有像議員講的，沒有辦法改善，沒有辦法改善其實在法規上是賦予計劃，我們讓他再依計劃去執行。但是因為每年都要去做公安申報檢查，我們就會發現沒有改善，那我隔年就再罰你們，其實在中央法規罰得很重，所以你還是要符合規定會比較好，你每年要一直被罰也不是辦法。

邱議員于軒：

所以現在市府的態度是說，這條訂下去，其實別的條例有，已經把這個狀況明文規定了，聽下來是這樣子。

工務局余法制秘書佩君：

是。

邱議員于軒：

譬如建築法還是相關的法規已經明文規定了，所以你們目前有問題的是代履行的部分，對不對？就是你們沒有辦法去代履行，還是怎麼樣？你們沒有辦法去代履行嗎？

工務局余法制秘書佩君：

沒辦法去代履行。

邱議員于軒：

好，那沒有辦法代履行，我覺得第一個，你要站在公務人員的角度，從這次城中城的件事去探討，今天不是我公務人員應作為而不作為，而是這個棟大樓應作為而不作為。所以我認為，這個條文你們自己再跟林于凱議員討論，但是似乎要有一個斷點，從公務人員的行政責任去做一個切割，不要到最後像這次城中城事件，很多基層人員被懲處。如果他持續不願意配合的時候，我們是不是有一個斷點可以去講，不是我應作為而不作為，而是該棟大樓不願意配合，所以後續如果發生公共安全，我就沒有辦法去協助處理、或輔導管理，有沒有這樣子的一個斷點？這是我站在公務人員的角度，因為你們沒有辦法代履行，那基層到時候出事了，倒楣絕對是基層嘛！

主席（黃議員柏霖）：

那這個基層要放在哪裡？

邱議員于軒：

對，有沒有這個基層的空間。

主席（黃議員柏霖）：

局長，兩件事，第一個就像林于凱議員提到的，因為這一條是他新增的，他關心的是，在什麼地方可以被執行，這是第一個。第二個，剛剛邱于軒議員提到的，有時候我們一直告訴他，但是屢勸不聽，你都已經說了，他還是不做，你也拿他沒辦法，這個時候我們要怎麼保護我們基層的同仁，

不會責任無限上綱，我想邱議員的意思是這樣。

邱議員于軒：

因為這次城中城事件，很多人都不想做公務人員了。

工務局楊局長欽富：

我想這個差別就是，我們現在只是顯示 6 樓以上的，或是其他行業的要申報，幾乎都沒有不申報的，都有申報，因為他不敢不申報，處罰會很重，現在我們要開放 8 到 15 樓要申報，我想他們一定會遵照這個來申報。之前他們就是因為有建築法 77 條和建築法 91 條這些在罰，所以他們可能遵守這個法令，既然現在這個申報都沒有問題的話，我覺得法規都已經很齊備了，不用在這邊再講一遍。

主席（黃議員柏霖）：

只是把樓層往下拉而已。

邱議員于軒：

你罰管理權人，就是罰主委和管委會，對不對？

工務局余法制秘書佩君：

公安申報是罰所有權人。

邱議員于軒：

罰所有權人嘛！

工務局余法制秘書佩君：

七十七條是罰所有權人。

邱議員于軒：

是罰所有權人，而不是罰管理權人嘛！因為我就是搞不懂，到底哪個是增修條文，那時候沒有講清楚。

工務局余法制秘書佩君：

那時候就是用建築法去罰。

邱議員于軒：

我是說，罰所有權人比較合理啦！

工務局余法制秘書佩君：

對。

邱議員于軒：

你罰管理權人，已經都沒有人要做了，我做還要被罰喔！

工務局余法制秘書佩君：

今年還是要申報，因為委託公會申報比較便宜，所以我們罰 6 萬不會很重。

主席（黃議員柏霖）：

那于凱議員的問題。

林議員于凱：

因為你們之前只有規定 16 樓以上要強制申報，而且是每 2 年申報 1 次，對不對？8 到 15 樓是每 3 年申報一次，所以現在問題就在於，你 3 年要申報 1 次，但是他們沒申報喔！他們沒申報，你們就會第一次開罰，依 91 條是罰 6 萬。

工務局建築管理處陳處長海通：

6 萬多。

林議員于凱：

整棟大樓就罰 6 萬元，他還是沒有去公安申報，你下次發現他沒有申報的時候，已經是多久以後的事情呢？所以在這個空檔中間，會不會發生城中城這種事情，因為城中城最嚴重的問題就是，其實就是那些空白樓層沒有營業的場所，雖然沒有營業的事實，但是它就是營業場所的防火配置，所以應該要做公安檢查，但他沒有做，才會導致今天這麼嚴重的後果。我現在講的就是，現在 8 到 15 層樓是在今年公告之後，每 3 年要申報 1 次，可是他如果在這 3 年期間也沒有去申報，當然他也不會改善，最後你就是裁罰他 6 萬元，那你就是放著一個沒有申報、沒有改善的供大家在那邊，變成一個防火的未爆彈，這個事情到底怎麼處理呢？

邱議員于軒：

我覺得要釐清，于凱議員指的城中城案例，我們已經從第 8 條裡面把這個狀況排除了，因為城中城是複合式的建築物裡面的閒置。

林議員于凱：

我的意思是說，它如果是一般的大樓，還是會有一樣的情況，因為現在 8 到 15 層樓是不用公安申報的。

邱議員于軒：

沒有，我也贊成要去做相關的裁罰，可是如果另有法規規定的話，你不需要疊床架屋，把法規重複去用，因為我始終認為我們這部法律，到今天送進來才告訴我們說，輔導的另定。可是這個法規明明就是公寓大廈輔導管理條例，可是這邊從頭到尾就只有裁罰、沒有輔導，這是這部法規目前高雄市政府送進來最大的問題，你要裁罰我沒有意見，可是如果有別的法可以罰的時候，會不會變成疊床架屋。

林議員于凱：

沒有，我覺得第十條也不是裁罰問題，裁罰問題本來就在建築法第 91 條裡面，賦予行政機關去裁罰的權利，我現在講的意思是說。

邱議員于軒：

你要讓他代履行對不對？

林議員于凱：

他如果限期改善還不改善的時候，你只有裁罰的這個行政措施可以採行，你就沒有辦法讓他一定要去改善，除非你斷水斷電，但是斷水斷電是針對營業場所，一般的 8 到 15 層的住戶，如果沒有改善公安，你要把他斷水斷電，或者命令他在一定期限內拆除，這個事情你們是做不到啊！

工務局楊局長欽富：

我向議員報告，我們現在下修到 8 樓到 15 樓要公安檢查、公安申報，如果他真的沒有來申報，譬如有 4,000 多棟要申報，現在 3,000 多戶就是 500 多棟，現在一、二百棟都沒來申報，向這次我們就聯合稽查去檢查，到底它有沒有危險，如果有申報的，我們才知道他到底有沒有去改善、要不要改善，這樣就會很清楚。如果沒有申報的，我們就會主動去處理，像這次我們就清查了一些，問他為何沒來申報，我就可以看他的申報單，我們會去處理，就是用聯合稽查的方式去稽查，到底這個公共安全有沒有去處理，如果沒有，我們就用建築法開罰他。

林議員于凱：

如果你們去聯合稽查的時候，發現他的通道有危險物堆放很嚴重，我是說，連防火門都沒有、防火區劃都沒做的時候，你們要怎麼辦？

工務局楊局長欽富：

我們這次要修法，就是補助這些防火門等等。

林議員于凱：

所以你不能補助他啊！因為他是違法的，所以你要代履行。

工務局楊局長欽富：

就是要叫他改善啊！

主席（黃議員柏霖）：

法制局長你來唸一下。

法制局王局長世芳：

這個條文我可以建議一下，就是把林議員的精神放進來，我把條文稍微唸一下，看議座的意見。在第十二條的條文這樣加，本市公寓大廈未經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，或消防法第6條第1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。所以依行政執行法，就由我們直接依行政執行法那邊，我們就有一個法源依據，將來我們到底是要直接強制或者間接強制，就由主管機關看情形，選擇他的執行方法。

主席（黃議員柏霖）：

林于凱議員。

林議員于凱：

我是覺得OK，如果你們要給行政機關一個比較大的裁量權的話，我也同意就是這樣處理，把它整併到第三條。

邱議員于軒：

那消防局你們會怎麼處理？

消防局王代理局長志平：

一樣，就是違反消防法處理。

邱議員于軒：

這樣也可以執行對不對？

林議員于凱：

其實你們的裁量空間很大，你們有很多工具可以用，代履行或代金、

或者研擬相關的強制執行措施。

邱議員于軒：

就是給他們在同樣的法源上面有可以處理的方向。

主席（黃議員柏霖）：

林于凱議員，這樣可以喔！

林議員于凱：

可以。

主席（黃議員柏霖）：

好，等一下十二條修好，你再補進來，那第十二條就刪除。（敲槌）接著審。

本會法規委員會巫組員孟庭：

市政府提案第九條，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。

議員提案第十二條，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，按次處罰。但合於第九條情形者，不罰。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

黃議員請發言。

黃議員文益：

先請教，限期改善這個期限，你的限期要不要明確一點。

主席（黃議員柏霖）：

請局長說明。

法制局王局長世芳：

限期改善就是他要有合理的時間，我們會看他要改善的事項是什麼，我們會給予合理的時間，如果是很小的，我們可能就給比較短的時間，3天或5天，如果他要改善的事項是比較複雜的、比較繁瑣的，我們可能給他的時間就會比較長，這個是一個，但是我們一定要給他合理期間，假如我

們沒有給他合理期間的話，這個是屬於我們開罰的怠惰，這個會對行政處分無效。

黃議員文益：

我是說這個不要給時間。

法制局王局長世芳：

我們通常會視情形或狀況。

黃議員文益：

視情形。

法制局王局長世芳：

對。

主席（黃議員柏霖）：

可以嗎？

工務局楊局長欽富：

那第九條就沒有期限、就合理。

主席（黃議員柏霖）：

邱議員。

邱議員于軒：

我保留發言權。

主席（黃議員柏霖）：

第十條你也要保留發言，OK！林議員呢？

林議員于凱：

這個部分我是專挑最後一段的敘述，就是針對經濟及社會弱勢住戶，合於第九條情行的狀況下不罰。

工務局楊局長欽富：

現在第九條已經沒有了。

林議員于凱：

現在第九條已經被刪除了，但是我還是同樣一個疑問，如果他都是房東已經居住在國外，你要去強制他繳罰金，你也課不到他任何的罰金，然後可能相關的損失就會轉嫁到租屋者上面，如果是這樣的狀況，你們要罰他這麼重嗎？或者他是自己持有的房子，但是他家裡面有身障者、重度疾

病、或是還有很多年幼的孩子，這種情況他就是沒有能力去處理這件事情了，你還要用這麼重的罰金去裁罰他嗎？罰了之後，第一個，他沒錢繳、第二個，他還是沒錢改善，所以我才會說給他一個條件，符合經濟和社會弱勢條件的情形，你用輔導的方式，不直接裁罰，這個部分我想請教一下。

主席（黃議員柏霖）：

局長請答復。

法制局王局長世芳：

在這個部分我們可以依行政罰法第十八條的部分，假如他是經濟弱勢的情形，我們是可以減輕處罰，在行政罰法就有明文的規定。

工務局余法制秘書佩君：

考量受罰者的經濟，有明文規定。

邱議員于軒：

但是不能都不罰。

法制局王局長世芳：

它有一定的 range。

邱議員于軒：

我覺得不能不罰，一定要罰，但是可以減輕。

工務局楊局長欽富：

所以 1 萬到 5 萬，看他的實力。

邱議員于軒：

我覺得 1 萬太重。

工務局楊局長欽富：

可以修。

邱議員于軒：

我認為 1 萬太重啦！

主席（黃議員柏霖）：

不然你建議多少？

邱議員于軒：

我建議 3,000 元，就依照公寓大廈管理條例。

主席（黃議員柏霖）：

3,000 元太少，沒有嚇阻效力，要不然就罰 5,000 元。

邱議員于軒：

因為公寓大廈管理條例裡面的罰鍰，最輕的是 3,000 元，最重的是 4 萬到 20 萬，它是 3,000 到 1 萬 5,000 以下的罰鍰，但是我覺得 1 萬太重，對於這些經濟弱勢真的是滿辛苦的。

主席（黃議員柏霖）：

黃議員請發言。

黃議員文益：

我再詢問清楚一點，這一條是未於第四條第二項和第五條，就是說，我們其實現在在輔導管委會，如果他沒有依照我們先指定臨時召集人，但臨時召集人指定完之後，還是沒辦法決定管委會主委是誰，就用這一條是不是？

工務局余法制秘書佩君：

對。

黃議員文益：

就用這一條的話，按每一該有部分處區分所有權人，是每一個區分所有權人都一樣的罰則，還是 share 到這裡的罰則。

工務局余法制秘書佩君：

一人一張。

黃議員文益：

是一人一張，每一戶都有一張這個罰則。那如果照前面這樣的機制，還是會處理不起來，你都可以指定了，那還是會開不成嗎？

工務局余法制秘書佩君：

人數不夠，或者大家沒有共識推出誰。

黃議員文益：

我們可以指定臨時的，但是臨時召集人被你指定之後，他還是沒有辦法把這個管委會組起來呢？

工務局余法制秘書佩君：

那我們會跟他講這個罰則問題，還有相關的法規，我們可能就比較不

會那麼擔心了。就是召集人成立了以後，剛剛在條文裡面有寫，我們要協助輔導成立管委會。

工務局楊局長欽富：

所以這個金額不能定得太低，也不要太高，如果是 5,000 元到 1 萬或 2 萬。

黃議員文益：

我也覺得 1 萬太少，如果是針對…。

主席（黃議員柏霖）：

我們開會到這個條例審議完畢，再散會，先處理一下時間，OK！（敲槌）這一條有沒有意見？

邱議員于軒：

我保留發言權。

主席（黃議員柏霖）：

我知道。

林議員于凱：

1 萬是有嚇阻力，而且你剛剛解釋，如果這個大樓沒有申報管委會的話，是按照每一戶都要罰 1 萬喔！所以說我在這個大樓裡面，我是經濟弱勢的住戶，我也不會來參與這個大樓管委會的籌組，可是因為這個大樓其他的區權人沒有成立這個管委會，導致我這個經濟弱勢的人，在這個罰款裡面也是要罰 1 萬元。我是想，要不要把那個條款直接寫在裡面，剛才講的行政罰法第 18 條，針對經濟弱勢…，要不要直接把它寫在這個條款裡面。

主席（黃議員柏霖）：

局長請說。

法制局王局長世芳：

我覺得這個部分先依行政罰法去做。

主席（黃議員柏霖）：

那個空間很大，寫太細，他們越不好處理。

林議員于凱：

那你們實際執行的時候，會考量到行政罰法這一條嗎？

法制局王局長世芳：

因為我們在處罰之前都會有所謂的陳述意見，他陳述意見的時候，就可以提出來他是一個經濟弱勢，或有怎麼樣的特殊情形，我們這邊就可以來斟酌。

黃議員文益：

大家討論罰錢的問題，因為這可以按次處罰，等於是連續處罰，他如果一直沒改善，就一直罰對不對？

工務局余法制秘書佩君：

對

黃議員文益：

這樣我認為 5,000 元起跳就好了，因為你可以連續處罰，如果你只罰一次，你的低標就要設高一點，但是你可以連續處罰，第一次罰 5,000 元，兩次就罰 1 萬了，所以我覺得第一次門檻可以低一點，不要 1 萬元，我們就修改為 5,000 元。

主席（黃議員柏霖）：

邱議員，你不是要保留發言權嗎？

邱議員于軒：

沒關係，照黃議員的意思。

黃議員文益：

我認為 5,000 元起跳，不會太低。

邱議員于軒：

因為你可以連續裁罰。

黃議員文益：

你是連續裁罰，不是單一處分，所以我覺得 5,000 元。

主席（黃議員柏霖）：

林子凱議員 ok 嗎？。

邱議員于軒：

應該先把高雄經濟搞好。

主席（黃議員柏霖）：

如果 Ok，我們就把它修正一下 5,000 元。

林議員于凱：

那法定第 18 條可以依據什麼條件去減免，因為我現在沒有看到。

法制局王局長世芳：

我唸一下，他可以審酌違反義務的受責難程度所生的影響，還有違反行政法義務所得的利益，然後再考量受罰者的資力。

林議員于凱：

所以這個你們實務上在採用的時候，會用到這一條嗎？

法制局王局長世芳：

會，會常用。

林議員于凱：

所以只要被裁罰的對象有跟你們申訴的話，你們有可能就會依據行政罰法第 18 條，針對這個個案開罰金額降低，或是其他裁罰可以分期付款。

工務局余法制秘書佩君：

對，要有理由。

林議員于凱：

要有理由嘛！

主席（黃議員柏霖）：

這樣可以嗎？OK！我們就修正為 5,000 元，唸一下。

本會法規委員會巫組員孟庭：

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。

主席（黃議員柏霖）：

那就照修正通過。（敲槌）

本會法規委員會巫組員孟庭：

市政府提案第十條，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。

議員提案第十三條，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。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

林子凱議員請發言。

林議員于凱：

這一條條文的立意是跟前一條一樣，所以就依據前一條的寫法，調整他的裁罰金額。

黃議員文益：

從 5,000 元起跳好不好？我們其實就從 5,000 元起跳就好。

法制局王局長世芳：

我建議一下，這個行為是比前面那一條的行為比較輕一點。

主席（黃議員柏霖）：

所以要再往下降，不要 5,000 元，要降到 3,000 元。

法制局王局長世芳：

可以。

主席（黃議員柏霖）：

林子凱議員，這樣可以嗎？

林議員于凱：

一個是沒有成立、一個是沒有申報，有成立但沒有申報，當然行為是比較輕一點。

主席（黃議員柏霖）：

OK，那就修正為 3,000 元，唸一下。

本會法規委員會巫組員孟庭：

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。

主席（黃議員柏霖）：

那就照修正通過，改成 3,000 元。(敲槌)

邱議員于軒：

3,000 元喔！感謝。

主席（黃議員柏霖）：

繼續。

本會法規委員會巫組員孟庭：

市政府提案第十一條，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。

議員提案第十四條，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。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

各位有沒有意見？

邱議員于軒：

我有看法，當然規避或妨礙這個都不對，但是你今天裁處的人是管理權人，萬一是單一住戶規避妨礙，而不是管理權人的作為的時候，會不會罰錯人呢？第二個，我認為在規避妨礙的時候，只有消防局的工作嗎？是不是要協同警察局或是其他相關的局處，讓公權力更有伸張的空間，這是我的想法，我說的你罰管理權人。

主席（黃議員柏霖）：

局長請答復。

消防局王代理局長志平：

向議員報告，這一條的對象是停業、歇業的場所，主要是針對停業和歇業場所，沒有個別住戶的問題，這是第一項，所以我們處他 3 萬到 5 萬的罰款，另外第二項，...

邱議員于軒：

那邊有寫停業或歇業？

消防局王代理局長志平：

在第八條裡面。

邱議員于軒：

在第八條裡面，OK！

消防局王代理局長志平：

對，所以這是指停業和歇業的場所，所以就沒有個別住戶的問題。第二項就是，我們因為城中城的案件，我們發現到有住戶或這個場所設置閘門，阻礙我們進去檢查，所以特別把這個規避定下來，讓我們明確知道，他是怎麼樣規避妨礙。

邱議員于軒：

那會不會有一般的大樓，然後住戶也不讓你們檢查。

消防局王代理局長志平：

也是會有規避妨礙拒絕的情形，但是消防法也有規定處罰條款。

邱議員于軒：

那罰誰？

消防局王代理局長志平：

罰管理權人。

邱議員于軒：

對啊！所以這就是同樣的問題啊！

消防局王代理局長志平：

這個我們是罰場所，罰停業、歇業的管理權人和原來的所有權人。

邱議員于軒：

對啊！可是你那個訂在消防法裡面，我現在在問的就是說，規避妨礙或拒絕，你在第十一條指定是歇業和停業的場所，可是對於一般的公寓大廈，你的規範是放在另一個法規裡面，你要不要把它放在一起。

消防局王代理局長志平：

當然可以單獨和起來，沒有問題。

邱議員于軒：

可以單獨執行嗎？

消防局王代理局長志平：

對，因為這是自治條例。

邱議員于軒：

好，我回歸到城中城，當時城中城，你們沒有辦法進去的原因是什麼？

消防局王代理局長志平：

他們在出入口就設閘門，等於設他們的門禁，就不讓我們進去。

邱議員于軒：

那到底是誰拒絕你們的？

消防局王代理局長志平：

他們本來就是弱勢，怕我們去檢查，他們也是設門禁，所以我們每次都是不得其門而入。

邱議員于軒：

我的直覺，第十一條這個狀況是很常發生的，然後把它用在消防局第八條規定所為之檢查者，是有點可惜啦！其實可以把規避妨礙或拒絕的行為者，直接去裁罰，這是我的想法。

消防局王代理局長志平：

其實都在消防法裡面有定了，這個是針對停業、歇業場所的。

邱議員于軒：

那消防法可以針對停歇業場所嗎？

消防局王代理局長志平：

他並沒有明確說要或不要，所以一般我們的行政觀念上，認為他已經停歇業了，我們就沒有去做列管，所以我們提這個，是要補消防法的漏洞。

邱議員于軒：

所以一般大樓如果違背，就是不讓你們進去檢查，你們會怎樣？

消防局王代理局長志平：

會依照消防法。

邱議員于軒：

那實務上你們真的有開罰嗎？

消防局王代理局長志平：

有啊！我們還會開單。

邱議員于軒：

事先開單嗎？

消防局王代理局長志平：

我們都會柔性勸導，先通告我們什麼時候會去，住戶大部分都會配合，其實大部分的大樓都有 24 小時的管理員在那邊，但是城中城是一個特例，因為管理人不常在那裡，我們去的時候他都不在，是這樣的。

主席（黃議員柏霖）：

林議員請發言。

林議員于凱：

針對歇業和停業的場所消防檢查的部分，我還是有一個疑問，現在這些歇業和停業的場所，需不需要做公安檢查申報呢？

主席（黃議員柏霖）：

請答復。

工務局建築管理處陳處長海通：

這個目前也是不用，但是目前內政部營建署他們在做修法的時候，針對閒置或者營業的，還是要公安申報，不過目前他們的法令還沒有修定過，以中央法規為主，還是依照公安申報辦法來執行。

林議員于凱：

我現在還是有一點擔心，假如他可能是八大行業，因為疫情期間，他經營不下去就歇業或停業了，然後其實有一些易燃物在裡面，但是因為他現在沒有營業事實，所以他沒有做公安申報，這樣會變成住宅裡面的一個未爆彈，現在我們也沒辦法去處理，是這樣子嗎？

工務局建築管理處陳處長海通：

向議座報告，這個部分我們也有跟營建署在討論，這個部分他們現在正在研議，應該很快就會出來，因為這個部分大家都有共識，尤其是城中城之後，我們發現事實上很多營業場所荒廢，而且業主或區分所有權人沒有去管理，有一些裝潢的東西都荒廢在那邊，尤其我們這次 1099 去看…，很多都是營業空間閒置，這個部分我們也有把我們的建議提供給營建署，趕快去進行這個部分的研究改進。

黃議員文益：

如果按照你們這樣說的話，那第 8 條修正要幹嘛，因為第 8 條是修正完之後，要進行檢修申報，如果現在實務上不修，那也不需要檢修申報啊！那你第 8 條要設這個。

工務局余法制秘書佩君：

我們有強制他要申報。

黃議員文益：

你現在說沒有啊！

工務局余法制秘書佩君：

那是消防法要，但是建築的公安申報還沒有。

黃議員文益：

所以不能把它合在一起，要分開，我現在是強調第 8 條。

工務局楊局長欽富：

公安申報是一定要定的。

黃議員文益：

所以在我們的自治條例裡面不能一併處理嗎？一定要把它…。

工務局余法制秘書佩君：

建築公安申報是中央法規，可能自治條例裡面沒辦法辦理。

主席（黃議員柏霖）：

我們就說高雄裡面可以的，局長請發言。

工務局楊局長欽富：

因為原來 6 樓以上都要申報，但是我們看地方看財力和多餘的人力，所以才選擇使用人才要申報，15 樓以下到 6 樓都沒申報，現在就是授權要申報，但是歇業不要申報，沒有這個規定。所以我們這次修法，就是為了 8 樓到 15 樓要申報，因為中央本來就授權要申報，但是我們會依你的需要，要不要申報你自己決定，所以各縣市才會定 6 樓以上才要申報，只有台北市訂 11 樓以上才要申報。針對城中城這個法令，是發生以後才要訂，所以我們就訂一個 8 樓到 15 樓也要申報，本來就是要申報，現在全國都在看我們這個法令要不要通過，譬如如果過的話，六都就會更新，如果說歇業要不要申報，要等營建署來定，他們也知道這個事情，會最快把這個定出來，訂出來之後，我們就跟著做。

主席（黃議員柏霖）：

好，了解，其他委員有沒有意見？林于凱議員。

林議員于凱：

這個 8 到 15 樓要申報，我們是訂在哪裡？

工務局楊局長欽富：

公告。

工務局余法制秘書佩君：

中央授權，我們用公告代之。

工務局楊局長欽富：

公告就可以了，我們 11 月 4 日就公告了。

主席（黃議員柏霖）：

局長要補充。

法制局王局長世芳：

這一條剛才邱議員有講到，檢修申報費的部分依消防法，我們就把它加進來這一條，我唸一下，我們把它放在第一項。第一項，未依第 8 條規定辦理消防安全設備進行檢修申報，處管理權人新臺幣 1 萬元以上 5 萬元以下罰鍰，並通知限期改善，屆期未改善者，得按次處罰。

邱議員于軒：

你可能要把它印出來給我們。

法制局王局長世芳：

這個是跟消防法一樣的。

主席（黃議員柏霖）：

各位議員有沒有意見？要唸一下。

本會法規委員會巫組員孟庭：

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，以規避、妨礙論，並得逕予強制執行檢查。

邱議員于軒：

對不起，你要不要改成設施設備等，因為你不知道什麼東西會阻礙你的檢查，要不要加一個等。

主席（黃議員柏霖）：

局長，可以嗎？

邱議員于軒：

設施設備等，第十一條加一個等字而已，好不好？因為你不知道什麼會擋住啊！

主席（黃議員柏霖）：

可以嗎？法律用語。

法制局王局長世芳：

可以。

主席（黃議員柏霖）：

那再重唸一次。

本會法規委員會巫組員孟庭：

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。

主席（黃議員柏霖）：

好，就照修正通過。（敲槌）

本會法規委員會巫組員孟庭：

市府提案第十二條，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，消防局得依行政執行法規定辦理。

議員提案第十一條，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。請審議

主席（黃議員柏霖）：

林議員請發言。

林議員于凱：

這個就依據剛剛法制局王局長的建議，是不是也把公安應改善而未改善的，依行政執行法相關規定辦理的條文補充進去，是否請法制局再整理一次。

主席（黃議員柏霖）：

你唸給大家再聽一下。

法制局法制二科余科長吉祥：

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，逾期未改善者，主管機關或消防局得依行政執行法規定辦理。以上。

主席（黃議員柏霖）：

林于凱議員，這樣可以嗎？

林議員于凱：

可以。

主席（黃議員柏霖）：

其他委員沒意見嗎？

工務局余法制秘書佩君：

再加上申報兩個字。

主席（黃議員柏霖）：

加在哪裡？

工務局余法制秘書佩君：

依建築法第七十七條，建築物提供安全檢查簽證及申報。

主席（黃議員柏霖）：

拿過來，我們小姐要唸一下。

本會法規委員會巫組員孟庭：

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，逾期未改善者，主管機關或消防局得依行政執行法規定辦理。

主席（黃議員柏霖）：

好，沒問題喔！

林議員于凱：

剛剛是不是漏掉依消防法第六條第一項規定設置…，好像設置這二個字沒有唸到，確認一下。

法制局王局長世芳：

照原來的條文。

主席（黃議員柏霖）：

好，沒有問題，那就修正通過。（敲槌）

本會法規委員會巫組員孟庭：

市府提案第十三條，本自治條例自公布日施行。議員提案第十五條，本自治條例自公佈日施行。請審議。

主席（黃議員柏霖）：

這個沒有意見，通過。（敲槌）我們今天雖然晚一點，因為明天不用再來一次，散會。（敲槌）