



說

- (十三) 專業廠商及管理人配合辦理昇降設備及機械停車設備之檢查或抽驗。(草案第十三條)
- (十四) 發生公安事件後專業廠商所維護保養設備得為指定抽驗對象。(草案第十四條)
- (十五) 機械遊樂設施安全檢查申報應繳交申請費用。(草案第十五條)
- (十六) 申請人向主管機關申請臨時性建築物許可等項目應繳交審查費。(草案第十六條)
- (十七) 違反本自治條例相關規定之處罰。(草案第十七條至第二十條)
- (十八) 繳交之費用及罰鍰應納專戶專款專用。(草案第二十一條)
- (十九) 主管機關得頒發優良公安建築物標章。(草案第二十二條)
- (二十) 主管機關得委託公會或團體協助辦理事項。(草案第二十三條)
- (二十一) 專業公會或團體之範圍。(草案第二十四條)
- (二十二) 公布施行日期。(草案第二十五條)

明

- 三、本自治條例草案制定目前改變及對未來影響之差異分析如下：
- (一) 原高雄縣、市皆未制定，本自治條例係為新制定之。
  - (二) 建築法對於建築物之使用管理訂有規定，惟尚有不足，本自治條例對於建築物之施工安全、外牆安全、昇降設備及機械停車設備制定加強管理，可避免民眾生命、身體及財產遭受危害。
  - (三) 本自治條例要求一定規模以上之建物未來需委託專業人員進行檢查，可避免磁磚剝落，砸傷民眾事件發生。
  - (四) 本自治條例加強昇降設備及機械停車設備檢查人員及維護保養人員責任，可落實檢查及維護保養確實，降低公安事件。
  - (五) 本自治條例對於違反規定之人員課與罰則，可達到上開人員對於應盡責任未做時之法律效果。
  - (六) 本自治條例制定相關收費規定，雖造成民眾負擔，惟基於使用者付費原則，及本府推動相關建物安全有其必要性。
- 四、本自治條例草案經本府工務局 103 年 10 月 1 日、11 月 6 日、12 月 31 日、104 年 1 月 6 日及 3 月 10 日邀集建築、土木、營造、不動產開發、公安檢查、電機、室內設計、物業管理、昇降設備等相關公會，及本府法制局、主計處、財政局、本府工務局法制



## 高雄市加強建築物公共安全管理自治條例草案總說明

一、按地方制度法第十八條第六款第二目規定，有關直轄市建築管理為直轄市自治事項；另鑒於建築物、昇降設備、機械停車設備及機械遊樂設施之公共安全日趨重要，為加強安全檢查及管理，防止意外發生，以提高生活品質，保障民眾生命財產安全，爰制定本自治條例。

二、制定重點：

- (一) 制定目的。(草案第一條)
- (二) 主管機關。(草案第二條)
- (三) 適用範圍。(草案第三條)
- (四) 相關設施應加強管理之事項。(草案第四條)
- (五) 應繳交災害處理保證金之情形及規定。(草案第五條)
- (六) 外牆安全檢查簽證、申報及複查。(草案第六條)
- (七) 主管機關得將外牆有安全之虞之建築物公告周知。(草案第七條)
- (八) 一定規模以上公寓大廈應投保公共安全責任保險。(草案第八條)
- (九) 違規建築物申請恢復使用、供水供電應繳交審查費。(草案第九條)
- (十) 昇降階梯應設置相關安全防護設施。(草案第十條)
- (十一) 昇降設備及機械停車設備安全檢查之執行。(草案第十一條)
- (十二) 主管機關得委託檢查機構辦理昇降設備及機械停車設備之檢查。(草案第十二條)
- (十三) 專業廠商及管理人配合辦理昇降設備及機械停車設備之檢查或抽驗。(草案第十三條)
- (十四) 發生公安事件後專業廠商所維護保養設備得為指定抽驗對象。(草案第十四條)
- (十五) 機械遊樂設施安全檢查申報應繳交申請費用。(草案第十五條)
- (十六) 申請人向主管機關申請臨時性建築物許可等項目應繳交審查費。(草案第十六條)
- (十七) 違反本自治條例相關規定之處罰。(草案第十七條至第二十條)
- (十八) 繳交之費用及罰鍰應納專戶專款專用。(草案第二十一條)

(十九) 主管機關得頒發優良公安建築物標章。(草案第二十二條)

(二十) 主管機關得委託公會或團體協助辦理事項。(草案第二十三條)

(二十一) 專業公會或團體之範圍。(草案第二十四條)

(二十二) 公布施行日期。(草案第二十五條)

## 高雄市加強建築物公共安全管理自治條例草案表

條 文	說 明
法規名稱：高雄市加強建築物公共安全管理自治條例	自治條例名稱。
第一條 為加強管理本市建築物與附屬設施之施工及使用，維護其構造與設備安全，以避免民眾生命、身體及財產遭受危害，特制定本自治條例。	一、本自治條例制定目的。 二、按地方制度法第十八條第六款第二目規定，有關直轄市建築管理為直轄市自治事項，爰制定本自治條例。
第二條 本自治條例之主管機關為本府工務局。	本自治條例之主管機關。
第三條 本自治條例所稱建築物，指本市轄內適用建築法之建築物。	一、本自治條例之適用範圍。 二、建築法第三條規定：「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。前項地區外供公眾使用及公有建築物，本法亦適用之。第一項第二款之適用範圍、申請建築之審查許可、施工管理及使用管理等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」
<p>第四條 建築物起造人、所有權人、使用人、管理人、公寓大廈管理委員會及管理負責人應加強管理下列事項：</p> <p>一、特殊建築物之工程施工安全。</p> <p>二、建築物之外牆安全。</p> <p>三、建築物昇降設備及機械停車設備之使用、維護及檢查。</p> <p>四、供公眾使用建築物之使用安全。</p> <p>五、機械遊樂設施之使用、維護及檢查。</p>	<p>一、建築物起造人、所有權人、使用人、管理人、公寓大廈管理委員會、管理負責人對於建築物、昇降設備、機械停車設備及機械遊樂設施應加強管理之事項。</p> <p>二、建築物使用達一定時間後，其設備老舊、構造老化現象，易造成損壞，進而影響公共安全，其中近年本市發生數起外牆磁磚掉落、昇降設備及機械停車設備意外，造成人員傷亡，爰列入加強管理項目。</p> <p>三、供公眾使用建築物係供不特定人士使用，其安全性不容忽視，爰列入加強管理項目。</p> <p>四、本市有多處遊樂園，設有大型機械式遊樂設施，機械設施如疏於維護或維護不當，易造成嚴重公安事，件爰列入加強管理項目。</p>
第五條 特殊建築物之起造人於申報開工時，除	一、鑒於深開挖之建築物，其工程施工困難

公有建築物外，應向主管機關繳交特殊建築物災害處理保證金(以下簡稱災害處理保證金)。

前項起造人得於主管機關完成特殊建築物之地下層結構體與地上一層地坪工程勘驗，且無待解決事項時，向主管機關申請無息退還災害處理保證金。

災害處理保證金未退還前，特殊建築物發生災害，經主管機關通知起造人限期處理，屆期仍未處理者，主管機關得動用災害處理保證金代為處理。

特殊建築物之認定原則、認定程序與災害處理保證金之繳交、運用及退還方式等事項之辦法，由主管機關另定之。

度高、危險性高，造成鄰損機率亦高，考量一旦造成嚴重鄰損、公共設施損壞，受災戶無法獲得補償、賠償，以及公共設施修護求償無門。爰規定特殊建築物工程申報開工時，應提具災害處理保證金，擔保工程進行中發生災變時處理費用或其他賠償事宜。另考量公有建築物之起造人為政府機關，爰予以排除。

二、災害處理保證金於特殊建築物地下層結構體與地上一層地坪完成工程勘驗，且無其他待解決事項者，起造人得向主管機關申請無息退還。

三、第一項災害處理保證金於災害發生時起造人未立即處置者，主管機關得以動用災害處理保證金代為處理。

四、特殊建築物之認定原則、認定程序與災害處理保證金之繳交、運用及退還方式等事項之辦法，由主管機關另定之。

第六條 一定規模且已領得使用執照一定期間以上建築物之所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會及管理負責人應定期委託主管機關或中央主管建築機關認可之專業機構或人員辦理外牆安全檢查簽證，並向主管機關申報檢查簽證結果。

前項檢查簽證結果，主管機關得隨時派員或定期會同各有關機關複查。

第一項應辦理安全檢查之建築物規模、領得使用執照期間、檢查期間、方式及項目、申報方式及施行日期等事項之管理辦法，由主管機關另定之。

一、國人習慣於建築外牆黏貼磁磚或飾材，由於建築物外牆因時間老化，加上氣候變化出現熱脹冷縮，造成國內多起外牆磁磚、塊石、飾材或其他構造物剝離或掉落，致有人員傷亡或財物損壞之情形。故明定一定規模以上之建築物所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會、管理負責人應定期委託專業機構或人員辦理外牆安全檢查簽證，並應將檢查簽證結果向主管機關申報。

二、外牆安全授權專業機構或人員檢查簽證，為確保檢查落實，爰規定主管機關得隨時派員或定期會同各有關機關複查。

三、應辦理外牆安全檢查之建築物規模、領得使用執照期間、檢查期間、檢查方式、申報方式及施行日期等項目，授

<p>第七條 本市建築物之外牆磁磚、塊石、飾材或其他構造物經主管機關認定有剝離或掉落之虞者，主管機關得張貼告示供民眾識別，並將該建築物名稱及坐落地點公告於新聞媒體或主管機關網站周知。</p> <p>為加強新建、增建及改建建築物之安全，其外牆磁磚及飾材之施工與檢驗應符合本自治條例之規定，始得發給使用執照。</p> <p>前項建築物外牆磁磚及飾材之施工與檢驗等事項，由主管機關定之。</p>	<p>權主管機關另定之。</p> <p>一、為維護公共安全，防止危害發生或擴大，本市建築物之外牆磁磚、塊石、飾材或其他構造物有剝離或掉落之虞者，主管機關得張貼告示供民眾識別，並將該建築物名稱及地點公告於新聞媒體或主管機關網站周知。</p> <p>二、為加強新建、增建及改建建築物外牆安全，爰明定建築物外牆磁磚及飾材之施工與檢驗等事項，由主管機關定之。</p>
<p>第八條 六層樓以上建築物已完成公寓大廈管理組織報備之公寓大廈，其管理委員會或管理負責人應每年對於建築物之構造及設備安全，投保公共安全責任保險。</p> <p>前項公共安全責任保險之最低保險金額應符合下列規定：</p> <p>一、每一個人身體傷亡：新臺幣二百萬元。</p> <p>二、每一事故身體傷亡：新臺幣一千萬元。</p> <p>三、每一事故財產損失：新臺幣一百萬元。</p> <p>四、保險期間總保險金額最低為新臺幣二千四百萬元。</p> <p>第一項規定之施行日期，由主管機關公告之。</p>	<p>一、一定規模以上之公寓大廈應每年投保公共安全責任保險。避免發生公安事件時，無經費可補償或賠償受害者。</p> <p>二、應投保公共安全責任保險之實施日期，因需考慮各因素而進行訂定，爰授權主管機關公告之。</p>
<p>第九條 經主管機關依建築法規定勒令停止使用、停止供水供電之建築物，得於改善後向主管機關申請恢復使用、供水供電。</p> <p>前項申請，應繳交審查費；其收費標準，由主管機關另定之。</p>	<p>一、經主管機關勒令停止使用、停止供水供電之建築物，改善後得申請恢復使用、供水供電。</p> <p>二、明定審查費收費標準，由主管機關另定之。</p>
<p>第十條 本自治條例施行後設置之昇降階梯，其設計及構造應符合建築技術規則及中華民國國家標準 CNS 規定，並應分別於其兩側扶手前端及其側邊設置防止攀爬與防止墜落之設施。</p>	<p>現行昇降階梯之構造及安全裝置，建築技術規則及中華民國國家標準 CNS 訂有相關規定。惟相關安全防護設施仍有不足，近來各國連續有孩童因自行搭乘昇降階梯而發生意外，為防範昇降階梯運行時，發生公安事件，爰規定新設昇降階梯除依建築技術規則辦理外及中華民國國家標準 CNS 規定辦理外，應設置於扶手處設置防止攀</p>

	爬及墜落設施。
<p>第十一條 本市建築物昇降設備及機械停車設備之竣工檢查、安全檢查與抽驗等事項，主管機關得委託經中央主管建築機關指定之檢查機構辦理。</p>	<p>一、昇降設備及機械停車設備之竣工檢查、安全檢查及抽驗具專業技術性，且主管機關建管部門人力有限，爰明定主管機關得委託檢查機構或團體辦理是項業務。</p> <p>二、前項委託辦理業務，應依行政程序法規定辦理公告。</p>
<p>第十二條 前條檢查機構之檢查員進行昇降設備、機械停車設備之安全檢查及簽證時，應將檢查情況拍攝之照片，連同簽證之昇降設備及機械停車設備安全檢查表一併送交檢查機構；其執行方式，由主管機關公告之。</p> <p>檢查員未將前項照片併同簽證之檢查表送交檢查機構者，檢查機構不得核發使用許可證。</p>	<p>一、檢查機構之檢查員進行昇降設備、機械停車設備之安全檢查時，應拍攝照片，據以佐證確實是親自檢查；未檢附照片者，不得核發使用許可證。</p> <p>二、高雄市政府工務局一〇二年十月十七日召開「研商電梯管理機制」會議議題(六)及結論：「為使檢查機構核派檢查員進行現場安全檢查更為落實，六家檢查機構自一〇二年十一月一日起在受理本市轄區昇降設備安全檢查時，除檢查員手持檢查碼在申請檢查場所前及超載測試項目拍照外，增加機房內、昇降道、機坑內之檢查照片及電磁煞車器之檢查照片，連同簽證之昇降設備安全檢查表送交檢查機構據以核發使用許可證。本局亦將不定期督導六家檢查機構前揭規定是否確實辦理。」</p>
<p>第十三條 主管機關或第十一條之檢查機構對建築物昇降設備及機械停車設備進行安全檢查或抽驗時，主管機關認有必要者，得要求設置該建築物昇降設備及機械停車設備之專業廠商（以下簡稱專業廠商）與管理人（以下簡稱管理人）配合辦理及派員陪同，並得請專業廠商準備安全檢查或抽驗之設備及器具，專業廠商及管理人不得拒絕。</p>	<p>一、建築物昇降設備及機械停車設備之檢查機構、團體，於執行設備之安全檢查或抽驗時，管理人及專業廠商應配合事項。</p> <p>二、為避免管理人或專業廠商拒絕配合辦理安全檢查或抽驗，以致影響昇降設備或機械停車設備之使用安全，爰規定專業廠商及管理人不得拒絕。</p>
<p>第十四條 專業廠商負責維護保養之建築物昇降設備、機械停車設備發生公安事件造成人員傷亡時，主管機關得指定抽驗該專業廠商所維護</p>	<p>一、明定建築物昇降設備及機械停車設備之專業廠商負責維護保養之建築物昇降設備、機械停車設備發生公安事件造</p>

<p>保養之設備；其抽驗時間自發生公安事件之日起為期一年。</p> <p>前項抽驗費用，由專業廠商負擔。</p> <p>第一項抽驗比例，由主管機關公告之。</p>	<p>成人員傷亡時，主管機關得將專業廠商所維護保養之設備列入指定抽驗。</p> <p>二、明定前項抽驗費用由專業廠商負擔，以符公平。</p> <p>三、明定第一項抽驗比例由主管機關另行公告。</p>
<p>第十五條 機械遊樂設施經營者應依機械遊樂設施設置及檢查管理辦法實施安全檢查及申報，並繳交申請費用；其收費標準由主管機關另定之。</p>	<p>一、明定機械遊樂設施經營者應依機械遊樂設施設置及檢查管理辦法實施安全檢查及申報，並繳交申請費用。</p> <p>二、前項收費標準，由主管機關另定之。</p>
<p>第十六條 向主管機關申請下列各項審查者，應繳交審查費；其收費標準由主管機關另定之：</p> <p>一、臨時性建築物許可。</p> <p>二、建築工程勘驗申報。</p> <p>三、建築物變更使用執照許可。</p> <p>四、建築物簡易室內裝修許可。</p> <p>五、建築物公共安全申報。</p>	<p>一、基於使用者付費原則，申請人向主管機關申請臨時性建築物、建築工程勘驗、建築物變更使用執照、建築物簡易室內裝修許可、建築物公共安全申報時，應繳交審查費。</p> <p>二、因臨時性建築物著重構造安全，申請人依高雄市建築管理自治條例第五十七條及五十八條規定向主管機關申請臨時性建築物許可審查者，爰規定申請時應繳交審查費。</p> <p>三、申請人依建築法第五十六條規定申請主管機關勘驗者，對於建築物之勘驗，建築工程之地坪勘驗及竣工勘驗，主管機關需派員至現場進行勘驗及審查文件，其餘樓層勘驗採書面審查方式辦理。因工程勘驗與建築物安全有關，爰規定申請時應繳交審查費。</p> <p>四、申請人依建築法第七十三條第二項規定向主管機關申請變更使用執照者，因變更使用執照涉及建築物安全，及需向主管機關提出審查與查驗，爰規定申請時應繳交審查費。</p> <p>五、申請人依建築法第七十七條之二第一款規定向主管機關提出室內裝修涉及建築物防火避難設施安全之審查者，爰規定申請時應繳交審查費。</p> <p>六、申請人依建築法第七十七條第三項規定</p>

	<p>向主管機關提出建築物公共安全檢查涉及建築物防火避難設施安全之申報審查者，爰規定申請時應繳交審查費。</p> <p>七、明定申請本條規定之各項審查，應繳交之審查費收費標準，由主管機關另定之。</p>
<p>第十七條 有下列情形之一者，處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得按次連續處罰：</p> <p>一、建築物所有權人、使用人、公寓大廈管理委員會、管理負責人違反第六條第一項規定，未委託主管機關或中央主管建築機關認可之專業機構或人員辦理外牆安全檢查簽證及申報。</p> <p>二、管理人未依第十三條規定配合辦理安全檢查或抽驗。</p>	<p>一、建築物所有權人、使用人、管理人、公寓大廈管理委員會、管理負責人未依本自治條例第六條第一項規定定期委託主管機關或中央主管建築機關認可之專業機構或人員辦理外牆安全檢查簽證及申報之罰則。</p> <p>二、管理人未依第十三條規定配合辦理昇降設備安全檢查或抽驗之罰則。</p>
<p>第十八條 公寓大廈管理委員會及管理負責人未依第八條規定投保公共安全責任保險，經主管機關限期改正，屆期未改正者，處新臺幣三千元以上一萬元以下罰鍰；其經主管機關再限期改正，屆期仍未改正者，得按次連續處罰。</p>	<p>公寓大廈管理委員會、管理負責人未依本自治條例第八條規定投保公共安全保險之罰則。</p>
<p>第十九條 有下列情形之一者，處新臺幣一萬元以上六萬元以下罰鍰，並限期改善，屆期仍未改善者，得按次連續處罰：</p> <p>一、檢查員未依第十二條第一項規定，於執行安全檢查時，拍攝檢查情況照片。</p> <p>二、檢查機構違反第十二條第二項規定核發使用許可證。</p> <p>三、專業廠商未依第十三條規定配合辦理安全檢查、抽驗或提供設備及器具者。</p>	<p>一、檢查機構之檢查員執行昇降設備、機械停車設備之安全檢查時，未拍攝檢查情況照片之罰則。</p> <p>二、檢查機構違反第十二條第二項規定核發使用許可證之罰則。</p> <p>三、專業廠商未依第十三條規定配合辦理安全檢查、抽驗或提供設備及器具者。</p>
<p>第二十條 檢查機構依第十二條規定核發使用許可證之昇降設備、機械停車設備，經主管機關或其委託之機構抽驗不合格，而有嚴重影響安全之虞者，主管機關應通知限期改正，屆期未改正者，處專業廠商、檢查機構之檢查員新臺幣三萬元以上六萬元以下罰鍰。</p>	<p>一、建築物昇降設備及機械停車設備之檢查機構、團體核發昇降設備、機械停車設備使用許可證，檢查不實之罰則。</p> <p>二、嚴重影響安全之昇降設備、機械停車設備，主管機關應依建築法規定廢止使用許可證，並命管理人改善，以維安</p>

<p>前項情形，主管機關應依建築法規定廢止昇降設備、機械停車設備使用許可證。</p> <p>第一項嚴重影響安全之認定標準，由主管機關另定之。</p>	<p>全。</p> <p>三、嚴重影響安全之認定標準授權主管機關另定之。</p>
<p>第二十一條 依本自治條例規定繳交之費用及罰鍰，除第五條之災害處理保證金外，應納入主管機關於市庫代理銀行所設立之加強建築物公共安全管理專戶，並列入年度預算專款專用。</p> <p>前項專戶款項之年度結餘，應留存以後年度繼續使用。</p>	<p>一、明定依本自治條例規定繳交之費用及罰鍰，主管機關得設立加強建築物公共安全管理專戶。</p> <p>二、前項專戶存款款項之年度結餘，應留存以後年度繼續使用。</p>
<p>第二十二條 為鼓勵建築物所有權人、使用人、管理人維護建築物合法使用與其構造及設備安全，主管機關得發給優良公安建築物認證標章；其申領使用辦法，由主管機關定之。</p>	<p>一、為鼓勵建築物所有權人、使用人、管理人維護建築物合法使用與其構造及設備安全，主管機關得發給優良公安建築物認證標章。</p> <p>二、前項認證標章申領使用辦法由主管機關另定之。</p>
<p>第二十三條 主管機關得委託專業公會或團體辦理下列事項：</p> <p>一、建築工程之營建剩餘土石方出土端及收土端流向之管理與執行。</p> <p>二、建築工程及其周邊公共安全維護設施之查核。</p> <p>三、其他經主管機關認定與建築物公共安全有關之事項。</p> <p>辦理前項事項之公會鑑定人員應為具相關專業之技師或建築師。</p>	<p>建管業務繁重，而建管部門人力有限，為管理建築工程，避免建築工程施工造成影響公共安全事件，爰明定主管機關得委託專業公會或團體協助辦理建築工程之營建剩餘土方管理、建築工程及周邊公共安全維護設施查核及其他經主管機關指定建築物公共安全事項等。</p>
<p>第二十四條 前條所稱之專業公會或團體，指下列公會或團體之一：</p> <p>一、建築師公會。</p> <p>二、土木技師公會。</p> <p>三、結構技師公會。</p> <p>四、大地技師公會。</p> <p>五、經教育部立案之大專以上學校，設有土木、營建、建築相關科系或研究所。</p> <p>六、其他經主管機關指定之技師公會。</p> <p>前項公會或團體所出具之報告，應以公會或學校名義為之。</p>	<p>明定第二十三條所稱之專業公會或團體。</p>

第二十五條 本自治條例自公布日施行。

本自治條例施行日期。