

## 高雄市議會公聽會邀請書

名 稱	高雄市公寓大樓外牆整建維護公聽會
日 期	中華民國 112 年 9 月 14 日（星期四）上午 10-12 時
地 點	高雄市議會 1 樓第一會議室 （高雄市鳳山區國泰路二段 156 號）
共同主持人	黃柏霖議員、陳麗珍議員
出席單位 受邀人員	<p>一、民意代表： 本會全體議員</p> <p>二、政府機關： 高雄市政府都市發展局 高雄市政府工務局 高雄市政府消防局 高雄市政府民政局 高雄市政府研究發展考核委員會</p> <p>三、專家學者： 國立高雄科技大學土木工程系教授黃忠發博士 國立高雄餐旅大學社會科學領域教授劉維群博士 高雄市立空大講師暨智圓法律事務所張宗隆律師 義守大學財金系教授兼副校長李樑堅博士 國立高雄大學政治法律系教授廖義銘博士 樹德科技大學通識教育學院副教授吳建德博士</p> <p>四、社團法人： 社團法人高雄市建築師公會</p>
公聽會議題 緣起及探討 議題	<p>壹、議題緣起： 高雄岡山 1 棟屋齡 28 年大樓在今年 7 月底晚上大片磁磚掉落馬路，警方出動封路，其實磁磚剝落問題快 20 年，但整修必須獲得住戶區分所有權人會議 9 成以</p>

公聽會議題  
緣起及探討  
議題

上同意，修繕費超過 6 千萬，等於 1 戶要出 35 萬維修費，無法達成共識。這大樓在之前也被直擊因為磁磚雨，住戶出入都要撐雨傘、戴安全帽，進出家門像在玩命，但要整修必須得花 6 千萬左右，大樓共 164 戶，有 132 戶同意，未達標準的 9 成住戶同意，1 戶平均要出 35 萬的維修費，不小的金額讓進度變慢。主管機關表示，會輔導大樓申請拉皮補助，但主要還是得通過區分所有權人會議住戶同意修建才能改善，在這之前磁磚雨的狀況恐怕都得不到緩解，不只居民，路過民眾更是要一起提心吊膽。<sup>1</sup>

依照公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項，共用部分的修繕、管理以及維護，由管理負責人或管理委員會（也就是「管委會」）負責。既然是共用部分，修繕的費用原則上也必須共同負擔。依照公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項，如果公寓大廈有「公基金」時，由公基金支出；如果沒有公基金，也可以依照各住戶針對共有部分的持分按比例負擔。

私有建築只要是屋齡超過 20 年，中央補助原則經 8 成以上住戶同意後，民眾就可以透過公寓大廈管理委員會，向各地鄉鎮公所申請，地方政府初審通過後，再由營建署複審、決定是否補助，每棟補助經費上限為申請經費的 45%，金額最多補助 1 千萬元。補助項目包括立面修繕工程（含廣告招牌拆除及鐵窗拆除等費用）、外觀綠美化工程（如陽台綠美化）及維護公共安全必要的公用設備修繕及更新等。<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 參見：[颱風夜大樓掉整片磁磚！整棟修繕需 6 千萬 每戶維修費達 35 萬 \(yahoo.com\)](http://www.yahoo.com)

<sup>2</sup> 參見：[老屋拉皮 擬改為常態性補助 \(merit-times.com\)](http://www.merit-times.com)

公聽會議題  
緣起及探討  
議題

但是政府補助經費過程審查時，外設鐵窗必須切結拆除，不同意修繕的住戶所負擔經費應如何解決必須有解決方案，加上是修繕經費是依照戶數或是依照住宅坪數比例負擔經費，<sup>3</sup>都有需要住戶自己協調，若總體經費很高，很多住戶一時也拿不出來，種種問題，讓許多棟公寓大樓外牆修復形成一種困境。

未來高雄的都市更新除了重建外，也能透過整建維護方式來改善公共景觀，只要是屋齡 20 年以上合法建築物，可由管委會向都發局申請中央都更基金整建維護事業補助，取得 80%區分所有權人同意，並完成規劃補助申請、擬定事業計畫後，最快 1~2 年即可核定開始施工。<sup>4</sup>其執行細節應有社區民眾及管委會、專業建築師公會、在地大學專家學者及學校的支持，以及公部門的全力支持，有關公寓大樓外牆整建維護的實施細節都值得進一步探討。

貳、探討目的：

- 一、本市輔導公寓大樓外牆整建維護現況。（都市發展局、研究發展考核委員會）
- 二、本市公寓大樓管理維護輔導及消防設施現況為何？（工務局、消防局）
- 三、市府如何協助公寓大樓管理委員會完善大樓外牆整建維護的實施細節？（都市發展局、工務局、民政局、消防局、研究發展考核委員會）
- 四、本市公寓大樓外牆修復實施困境如總體經費、鐵

<sup>3</sup> 參見：[公寓大廈公共區域毀損，是管委會還是住戶要負責修理？費用如何分擔？該負責的人不處理怎麼辦？ | 法律百科 Legispedia \(legis-pedia.com\)](#)

<sup>4</sup> 參見：[高雄 33 年大樓砸 4320 萬元回春 中央補助 1/3 - 自由財經 \(ltn.com.tw\)](#)

<p>公聽會議題 緣起及探討 議題</p>	<p>窗問題、經費計算比例等問題應如何協助處理？ (出席學者專家)</p> <p>參、議程：</p> <p>09：30—10：00 報到，領取資料</p> <p>10：00—10：10 公聽會主持人致詞</p> <p>10：10—10：40 市府各局處單位代表報告</p> <p>10：40—11：30 學者專家發言</p> <p>11：30—12：10 與會貴賓發言及討論</p> <p>12：10—12：30 主持人結論</p>
<p>備註</p>	<p>一、受邀單位請派員參加。</p> <p>二、出席人員請 貴機關准予公(差)假。</p>

附錄：

高雄市公寓大廈輔導管理自治條例	
公發布日：	民國 111 年 04 月 19 日
發文字號：	高市府工建字第 11101784600 號令
法規體系：	工務局
圖表附件：	<a href="#">高雄市公寓大廈輔導管理自治條例.pdf</a>

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臨

時區分所有權人會議。

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。