

民國 111 年 2 月 24 日

討論事項（三）

內政部擬具「公寓大廈管理條例」部分條文修正草案及「消防法」部分條文修正草案，經李秘書長孟諺、羅政務委員秉成、吳政務委員澤成等共同研商及審查修正為「公寓大廈管理條例」第 29 條之 1、第 49 條之 1 及「消防法」第 9 條修正草案，請核轉立法院審議案。

說明：

- 一、內政部函以，為因應高雄城中城大樓於 110 年 10 月 14 日發生大火造成嚴重傷亡，為強制要求有危險疑慮之公寓大廈應儘速成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備，以辦理建築物公共安全與消防安全之管理、申報及修繕，以及為定明各類場所有歇業或停業之情

形，管理權人亦應定期辦理消防安全設備檢修及檢修結果之申報，及增訂得免定期辦理該檢修及申報之條件；另增訂小面積或消防安全設備簡單場所，其消防安全設備得由管理權人辦理檢修，本部爰擬具「公寓大廈管理條例」部分條文修正草案及「消防法」部分條文修正草案，請核轉立法院審議。

二、案經李秘書長孟諺、羅政務委員秉成、吳政務委員澤成邀集內政部、財政部、法務部、經濟部等相關機關代表共同研商及審查修正為「公寓大廈管理條例」第 29 條之 1、第 49 條之 1 及「消防法」第 9 條修正草案。

三、上述兩案修正要點如次：

(一)「公寓大廈管理條例」第 29 條之 1、第 49 條之 1 修正草案部分：

1、為強化公共安全，增訂公寓大廈如未成立管理管理委員

會或推選管理負責人，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞，不論屬本條例施行前或為本條例施行後已取得建造執照，均應限期成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備，直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構提供公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。又經處罰後仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，俾利進行相關公共安全事項之辦理，確保居住品質。（修正條文第 29 條之 1）

2、增訂經認定有危險之虞應於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並完成報備之公寓大廈，屆期未成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之罰則。（修正條文第 49 條之 1）

（二）「消防法」第 9 條修正草案部分：

定明各類場所有歇業或停業之情形，管理權人亦應定期

辦理消防安全設備檢修及檢修結果之申報，及增訂得免定期辦理該檢修及申報之條件；另增訂小面積或消防安全設備簡單場所，其消防安全設備得由管理權人辦理檢修。

（修正條文第9條）

四、茲將上述修正草案（整理本）附後，擬請討論通過後，由院送請立法院審議。提請

核議

附件如附

公寓大廈管理條例第二十九條之一、第四十九條之一修正草案總說明

公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）自八十四年六月二十八日公布施行後，歷經多次修正，最近一次修正日期公布日期為一百零五年十一月十六日，公寓大廈管理制度漸臻完備。因應高雄城中城大樓於一百一十年十月十四日發生大火造成嚴重傷亡，為強制要求有危險疑慮之公寓大廈應儘速成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備，以辦理建築物公共安全與消防安全之管理、申報及修繕，爰擬具本條例第二十九條之一、第四十九條之一修正草案，其修正要點如下：

- 一、為強化公共安全，增訂公寓大廈如未成立管理委員會或推選管理負責人，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞，不論屬本條例施行前或為本條例施行後已取得建造執照，均應限期成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備，直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構輔導公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。又經處罰後仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止，俾利進行相關公共安全事項之辦理，確保居住品質。（修正條文第二十九條之一）
- 二、增訂經認定有危險之虞應於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並完備報備之公寓大廈，屆期未成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之罰則。（修正條文第四十九條之一）

公寓大廈管理條例第二十九條之一、第四十九條之一修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第二十九條之一 本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣（市）主管機關通知後一定期限內成立管理委員會或推選</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、鑑於管理負責人或管理委員會應負責公寓大廈共用與約定共用部分之維護、修繕及公共安全確保等責任，現行條文第二十九條第一項雖已明定公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人，惟其任期屆</p>

管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。因故未能於一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情況展延一次，並不得超過一年。

前項公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中

滿後如未再選任，亦屬未具管領能力之管理組織辦理共用與約定共用部分之維護、修繕及公共安全確保等事宜之情形。再者，現行條文第五十五條第三項雖已明定直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類擬定計畫，輔導本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈召開區

央主管機關公告；直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得公告擴大認定要件並另定其成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構輔導第一項之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。

公寓大廈區分所

分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人，惟較不具強制效果。

三、為強化公共安全，第一項規定不論屬本條例施行前或為本條例施行後已取得建造執照之公寓大廈，如未成立管理委員會或推選管理負責人，且經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所

有權人經依第四十九條之一處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集為止。

有權人應於經直轄市、縣（市）主管機關通知之一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備，以進行相關公共安全事項之辦理，確保居住品質。如未能於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情況展期一次，

		<p>並以不超過一年為限。</p> <p>四、第二項就公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限授權由中央主管機關公告，並授權直轄市、縣（市）主管機關於必要時得公告擴大認定要件之適用範圍，及衡酌各該地方主管機關業務執行量</p>
--	--	---

		<p>能，另定該擴大認定要件適用範圍之成立及辦理報備期限。</p> <p>五、第三項規定直轄市、縣（市）主管機關應輔導第一項之危險公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並辦理報備。直轄市、縣（市）主管機關得委託專業機構協助輔導成立管理委員會或推選管理負</p>
--	--	---

		<p>責人事宜。</p> <p>六、第四項明定，經認定有危險之虞之公寓大廈區分所有權人，如已依修正條文第四十九條之一規定處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，必要時，無須由區分所有權人申請，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負</p>
--	--	--

		<p>責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止，以儘速辦理相關公共安全事項。</p>
<p>第四十九條之一 公寓大廈未依第二十九條之一第一項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分處區分所有權人新臺幣</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。 二、經認定有危險之虞且未成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之公寓大廈，未依修正條文第二十九條之一第一項規定於期限內辦理之處罰，</p>

<p>四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。</p>		<p>以責成區分所有權人儘速成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關辦理報備。</p>
---	--	---

消防法第九條修正草案總說明

消防法(以下簡稱本法)自七十四年十一月二十九日制定公布以來，迄今歷經十一次修正，最近一次修正公布日期為一百零八年十一月十三日。為因應一百十年十月十四日發生之高雄市城中城大樓大火案造成嚴重傷亡，有強化消防安全管理之必要，爰擬具本法第九條修正草案，定明各類場所有歇業或停業之情形，管理權人亦應定期辦理消防安全設備檢修及檢修結果之申報，及增訂得免定期辦理該檢修及申報之條件；另增訂小面積或消防安全設備簡單場所，其消防安全設備得由管理權人辦理檢修。

消防法第九條修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第九條 <u>第六條第一項</u>所定各類場所之管理權人，應依下列規定，定期檢修消防安全設備；其檢修結果，應依規定期限報請場所所在地主管機關審核，主管機關得派員複查；場所所有歇業或停業之情形者，亦同。<u>但各類場所所在之</u></p>	<p>第九條 <u>依第六條第一項</u>應設置消防安全設備場所，其管理權人應委託<u>第八條所規定之消防設備師或消防設備士</u>，定期檢修消防安全設備，其檢修結果應依限報請當地消防機關備查；消防機關得<u>視需要</u>派員複查。<u>但</u>高層建築物或</p>	<p>一、修正第一項如下： (一)現行定期檢修消防安全設備、檢修結果報請備查、複查之規定列為序文並酌作文字修正，另就定期檢修區分場所及委託檢修對象，分列為第一款至第三款規定。其中第二款及第三款場所增訂得委託中央主</p>

建築物整棟已無使用之情形，該場所之管理權人報請場所所在地主管機關審核同意後至該建築物恢復使用前，得免定期辦理消防安全設備檢修及檢修結果申報：

一、高層建築物、地下建築物或中央主管機關公告之場所：委託中央主管機關許可之消防安全設備檢修專業機構辦理

地下建築物消防安全設備之定期檢修，其管理權人應委託中央主管機關許可之消防安全設備檢修專業機構辦理。

前項定期檢修消防安全設備之項目、方式、基準、期限、檢修結果報請備查期限及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第一項所定消防

管機關許可之消防安全設備檢修專業機構辦理定期檢修；另第三款參考日本消防法第十七條之三之三及消防法施行令第三十六條規定，考量僅設有滅火器、標示設備或緊急照明燈等非系統式消防安全設備之場所，該類設備種類十分簡單，可由外觀或簡易操作判定性能，且其更換新品尚無困難性，爰予納入可

<p>。</p> <p><u>二、前款以外一定規模以上之場所：</u> <u>委託前款專業機構、消防設備師或消防設備士辦理。</u></p> <p><u>三、前二款以外之場所：</u><u>委託第一款專業機構、消防設備師、消防設備士或由管理權人自行辦理。</u> <u>前項各類場所(包括歇業或停業場所)定</u></p>	<p>安全設備檢修專業機構，其申請許可之資格、程序、應備文件、證書核(換)發、有效期間、<u>撤銷、廢止</u>、執行業務之規範、消防設備師(士)之僱用、異動、訓練、業務相關文件之備置與保存年限、各類書表之陳報及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>	<p>由管理權人自行檢修申報之規定。</p> <p>(二)為期明確周妥，並配合現行消防業務權責分工，將檢修結果「報請當地消防機關備查」修正為「報請場所所在地主管機關審核」，爰場所所在地位於內政部消防署所屬各港務消防隊轄區範圍者，應報中央主管機關內政部審核，位於直轄市、縣(市)政府轄區者，則</p>
---	---	---

期檢修消防安全設備之項目、方式、基準、頻率、檢修必要設備與器具定期檢驗或校準、檢修完成標示之規格、樣式、附加方式與位置、受理檢修結果之申報期限、報請審核時之查核、處理方式、建築物整棟已無使用情形之認定基準與其報請審核應備文件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

報直轄市、縣(市)主管機關審核。

(三)序文增訂規定場所
有歇業或停業之情形者，其管理權人仍應定期辦理消防安全設備檢修及申報，藉以明確各類場所實際使用狀況無論是否具營業事實，管理權人皆應落實消防安全設備檢修及申報之義務，以強化維護消防安全設備功能正常及公共安全。另考量各類場

第一項第二款一定規模以上之場所，由中央主管機關公告之。

第一項第一款所定消防安全設備檢修專業機構，其申請許可之資格、程序、應備文件、審核方式、許可證書核（換）發、有效期間、變更、廢止、延展、執行業務之規範、消防設備師（士）之僱用、異動、訓練、業務相關

所所在之建築物整棟若已無使用之情形，應無消防安全之疑慮，爰併增訂但書規定該場所之管理權人報請場所所在地主管機關審核同意後至該建築物恢復使用前，得免除該場所管理權人定期辦理消防安全設備檢修及申報之義務，以符合比例原則；又依序文但書規定之文義，該棟建築物有任一場所恢復使用，

<p>文件之備置與保存年限、各類書表之陳報及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p>		<p>則整棟建築物場所管理權人應依規定辦理消防安全設備檢修及申報，併予敘明。</p> <p>二、為使法律授權明確，第二項增訂授權事項。</p> <p>三、增訂第三項就第一項第二款一定規模以上場所之內涵，授權由中央主管機關公告。</p> <p>四、第三項移列至第四項，為符法律授權明確增訂授權事項，並</p>
---	--	---

		<p>酌作文字修正；另刪除現行「撤銷」之授權規定，係因違法行政處分依行政程序法第一百十七條規定，行政機關得依職權為一部或全部之撤銷，無須於本法另為授權。</p>
--	--	--