

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國105年12月30日印發

院總第1711號 委員提案第20174號

案由：本院委員柯志恩等16人，鑑於都市高樓隨著歲月流逝，使得老舊大樓數量逐漸增加，再加上台灣所處的地理位置經常遭受颱風、地震、酸雨等侵襲，使得大樓磁磚更加容易脫落，屢屢造成行人傷亡或車輛毀損等事件。為使建築主管機關、公寓大廈住戶、管理委員會亦應以更積極地態度保障行人或車輛之安全，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物外牆裝修材料脫落，有危害公共安全之虞者，應依據建築物本身損毀與危害程度、所需時間等，限期命建築物所有權人、使用人修繕或改良。爰提案修正「建築法」第七十七條及第九十一條條文。是否有當？敬請公決。

提案人：柯志恩

連署人：鄭天財	曾銘宗	張麗善	許淑華	林為洲
許毓仁	陳宜民	簡東明	呂玉玲	黃昭順
李彥秀	吳志揚	王育敏	徐志榮	林麗蟬

建築法第七十七條及第九十一條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第七十七條 建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。</p> <p>直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備，<u>但外牆裝修材料脫落，有危害公共安全之虞者，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應依毀損與危害程度、所需時間等，限期命其修繕或改良。</u></p> <p>供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。</p> <p>前項檢查簽證結果，主管建築機關得隨時派員或定期會同各有關機關複查。</p> <p>第三項之檢查簽證事項、檢查期間、申報方式及施行日期，由內政部定之。</p>	<p>第七十七條 建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。</p> <p>直轄市、縣（市）（局）主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。</p> <p>供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。</p> <p>前項檢查簽證結果，主管建築機關得隨時派員或定期會同各有關機關複查。</p> <p>第三項之檢查簽證事項、檢查期間、申報方式及施行日期，由內政部定之。</p>	<p>一、修正第二項。</p> <p>二、都市高樓隨著歲月流逝，使得老舊大樓數量逐漸增加，再加上台灣所處的地理位置經常遭受颱風、地震、酸雨等侵襲，使得大樓磁磚更加容易脫落，屢屢造成行人傷亡或車輛毀損等事件。依現行「建築法」第七十七條第一項規定，建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。若違反者，依「建築法」第九十一條第一項第二款規定，「處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除」。</p> <p>三、現行「建築法」相關條文內容看起來似乎還算周詳，且各縣市政府皆已加強查報工作；但公寓大廈管理委員會可能僅消極地張貼公告，要住戶自行處理。有些住戶可能會積極地自行修繕，但有些住戶可能會心存僥倖，期待管理委員會協助修繕，或被動地等待發生問題時，再來追究責任的歸屬，造成管理委員會與區分所有權人間之推諉。同時，建築主管機關也是經常等到發生意外</p>

		<p>事件時，才臨渴掘井地依法處分，並未於事前採取積極性之預防措施。</p> <p>四、外牆修繕經費所費不貲，若僅一戶或少數幾戶進行修繕，不但無法顧及整體外觀，且聘請人工、搭設鷹架等修繕或改良費用之分攤所費不貲。因此，修正此條文亦可促使建築物所有權人、使用人催促其公寓大廈管理委員會取得全體同意進行修繕或改良；抑或經中央或地方政府劃定為更新整建維護單元後，可不受 100% 區分所有權人同意之高門檻限制，即可進行修繕計畫。</p> <p>五、目前建築物公共安全檢查內容主要是從防火避難設施及設備安全著眼之管理制度，爰將外牆裝修材料脫落列為檢查標準之一。</p>
<p>第九十一條 有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：</p> <p>一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。</p> <p>二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。</p> <p>三、規避、妨礙或拒絕依第七十七條第二項或第四項</p>	<p>第九十一條 有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除：</p> <p>一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。</p> <p>二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。</p> <p>三、規避、妨礙或拒絕依第七十七條第二項或第四項</p>	<p>一、修正第一項第三款。</p> <p>二、對於建築物外牆裝修材料脫落，有危害公共安全之虞未依規定修繕或改良者也應予以行政處分。</p>

之檢查、複查或抽查，或外牆裝修材料脫落，有危害公共安全之虞未依規定修繕或改良者。

四、未依第七十七條第三項、第四項規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者。

五、違反第七十七條之三第一項規定，未經領得使用執照，擅自供人使用機械遊樂設施者。

六、違反第七十七條之三第二項第一款規定，未依核准期限使用機械遊樂設施者。

七、未依第七十七條之三第二項第二款規定常時投保意外責任保險者。

八、未依第七十七條之三第二項第三款規定實施定期安全檢查者。

九、未依第七十七條之三第二項第四款規定置專任人員管理操作機械遊樂設施者。

十、未依第七十七條之三第二項第五款規定置經考試及格或檢定合格之機電技術人員負責經常性之保養、修護者。

有供營業使用事實之建築物，其所有權人、使用人違反第七十七條第一項有關維護建築物合法使用與其構造及設備安全規定致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰鍰。

之檢查、複查或抽查者。

四、未依第七十七條第三項、第四項規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者。

五、違反第七十七條之三第一項規定，未經領得使用執照，擅自供人使用機械遊樂設施者。

六、違反第七十七條之三第二項第一款規定，未依核准期限使用機械遊樂設施者。

七、未依第七十七條之三第二項第二款規定常時投保意外責任保險者。

八、未依第七十七條之三第二項第三款規定實施定期安全檢查者。

九、未依第七十七條之三第二項第四款規定置專任人員管理操作機械遊樂設施者。

十、未依第七十七條之三第二項第五款規定置經考試及格或檢定合格之機電技術人員負責經常性之保養、修護者。

有供營業使用事實之建築物，其所有權人、使用人違反第七十七條第一項有關維護建築物合法使用與其構造及設備安全規定致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰鍰。