

研商「未達 16 層且高度未達 50 公尺之 H-2(住宿類)組別建築物」建築物防火避難設施及設備安全標準檢查申報施行期程及共用部分之安全梯(含防火門)、管道間垂直防火區劃等之公共安全檢查及管理  
會議紀錄

壹、時間：110 年 12 月 6 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：本部營建署 107 會議室

參、主席：朱副處長慶倫

紀錄：黃世騏

肆、出席人員：（如簽到簿）

伍、結論

一、「未達 16 層且高度未達 50 公尺之 H-2(住宿類)組別建築物」建築物防火避難設施及設備安全標準檢查申報施行期程。

決議：

（一）八層以上未達十六層且建築物高度未達五十公尺之 H-2（住宿類）組別建築物之建築物防火避難設施及設備安全檢查申報施行日期，請各地方政府於 112 年 1 月 1 日前完成公告並實施。

（二）六層以上未達八層之 H-2（住宿類）組別建築物之建築物防火避難設施及設備安全檢查申報施行日期，請各地方政府於 114 年 1 月 1 日前完成公告並實施。

二、針對「建築物共用部分之安全梯(含防火門)、昇降機間區劃、垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部分區劃等之公共安全檢查及管理」。

決議：

（一）設有管理組織之公寓大廈：

1、除申報當樓層外，專業機構或專業人員應就該棟共用部分之整座安全梯(含防火門)、昇降機間區劃、垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部

分區劃予以檢查，倘有發現缺失，其後續修繕維護工作，實際執行面恐非局部樓層之建築物所有權人、使用人得以處理，依公寓大廈管理條例第 36 條：「管理委員會之職務如下：……二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項……」規定，當責請該公寓大廈管理委員會或管理負責人儘速改善，並由專業機構或專業人員出具「共用部分」不合格項目說明書，會同管理委員會或管理負責人簽章後，併同申報書向當地主管建築機關申請備查，免提列改善計畫。

- 2、倘有管理委員會或管理負責人不願簽認，申報人得會同專業機構或專業人員，書面敘明理由並指明應修繕事項，促請管理委員會或管理負責人儘速履行職務、義務；另為確認上開「書面」之寄發及送達情形，應採郵寄存證信函方式為之，並副知主管建築機關，由主管建築機關另案通知管理委員會或管理負責人限期履行職務、義務。申報人得檢具存證信函或其送達證明文件影本，併申報書向當地主管建築機關申請備查，免提列改善計畫。

## (二) 未成立管理組織之公寓大廈：

- 1、倘該棟共用部分之整座安全梯(含防火門)、昇降機間區劃、垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部分區劃，經公共安全檢查發現有損壞者，損換部分為該申報樓層者，申報場所仍應提列改善計畫限期改善。至關共有物年久失修，共有人中之一人，得依民法第 822 條第 2 項：「共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。」之規定辦理，請求共有人共同負擔修繕費用；損壞部分

非申報樓層者，由專業機構或專業人員出具「共用部分」不合格項目說明書，併同申報書向當地主管建築機關申請備查，免提列改善計畫。

2、主管建築機關於接獲專業機構或專業人員出具「共用部分」不合格項目說明書後，應依建築法第 77 條之規定函請該「共用部分」之全體區分所有權人限期改正，屆期未改正者依建築法第 91 條裁處。

3、未成立管理組織之公寓大廈，區分所有權人得依公寓大廈管理條例 29 條第 6 項規定：「公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以第 25 條區分所有權人互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定臨時召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶 1 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。」向各地方主管建築機關申請指定管理負責人；專業機構或專業人員出具之說明書得由該主管機關指定之管理負責人簽認後，併同申報書申請備查，免提列改善計畫。

(三) 為確保逃生避難動線通暢，專業機構或專業人員受託辦理建築物公共安全檢查簽證及申報時，應檢查並確認申報範圍可順暢通達避難層，不得堆置雜物、設置障礙，造成避難阻礙；另於申報時將申報範圍通往避難層每一檢查點照片，併申報時上傳。

三、供 H-2 組別集合住宅使用之建築物，除依現行規定之檢查項目為直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電系統外，新增檢查項目：共用部分之整座昇降機間區劃、垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部分區劃。

決議：H-2 組別集合住宅使用之建築物，除依現行規定之檢

查項目直通樓梯、安全梯、避難層出入口、昇降設備、避雷設備及緊急供電系統外，新增檢查項目：共用部分之整座昇降機間區劃、垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部分區劃，預定 114 年起施行。

四、停（歇）業場所仍應依建築法第 77 條持續辦理公共安全檢查申報，並依該場所最後一次申報類組認定之；倘該場所從未有公安申報紀錄，其申報類組依最近一次變更使用執照或原使用執照之登載用途認定之。

陸、散會(中午 12 時整)