

彰化縣公寓大廈輔導管理自治條例草案逐條說明

名稱	說明
彰化縣公寓大廈輔導管理自治條例	本自治條例之名稱。
條文	說明
<p>第一條 為加強彰化縣(以下簡稱本縣)公寓大廈之輔導及管理，提升住戶居住品質及安全，特制定本自治條例。</p>	本自治條例之立法目的。
<p>第二條 本自治條例之主管機關為彰化縣政府(以下簡稱本府)。</p> <p>本自治條例所定事項，涉及本府各目的事業主管者，其相關權責劃分如下：</p> <p style="margin-left: 40px;">一 本府建設處：非屬目的事業主管機關權責範圍之事項。</p> <p style="margin-left: 40px;">二 本縣消防局：建築物之消防安全管理等事項。</p>	本自治條例所定事項之各機關權責。
<p>第三條 本自治條例之用詞定義如下：</p> <p style="margin-left: 40px;">一 公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。</p> <p style="margin-left: 40px;">二 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。</p>	本自治條例之名詞定義。

<p>三 管理委員會：指為執行分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。</p> <p>四 管理負責人：指未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人或依公寓大廈管理條例第二十九條第六項規定為負責管理公寓大廈事務者。</p> <p>五 住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。</p> <p>六 區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。</p>	
<p>第四條 本府對六層以上既有公寓大廈，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。</p> <p>前項公告計畫範圍內之公</p>	<p>一、 依建築技術規則建築設計施工編之相關規定，六層以上之建築物應設置安全梯以及昇降機，且為供公眾使用建築物，安全梯之安全門和昇降機日後若未維護修繕，影響大樓公共安全甚鉅，因此明定六層以上</p>

<p>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，並向其所在轄區之鄉(鎮、市)公所報備。</p> <p>召集人無法依前項規定互推產生時，本府得指定區分所有權人一人為臨時召集人。</p>	<p>既有公寓大廈應優先強制成立管理組織以維護該項設備。</p> <p>二、本府對六層以上，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。</p> <p>三、公寓大廈區分所有權人無法互推產生召集人時，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。</p>
<p>第五條 第四條第二項公告計畫範圍內之六層以上既有公寓大廈應於成立管理委員會或推選管理負責人之日起一個月內，檢附下列文件向其所在轄區之鄉(鎮、市)公所報備：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、推選管理負責人公告及規約。 四 公寓大廈之建築物使用執照影本。 	<p>明定本府依本自治條例輔導成立之管理委員會或推選管理負責人後之報備期限及報備對象、申請文件。</p>
<p>第六條 鄉(鎮、市)公所審查前條應備妥文件齊全後，應發給報備證明，並報請本府備查，同時函文通知本府建設處、本縣警察局及本縣消防局。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、鄉(鎮、市)公所審查文件齊全後發給報備證明，並報請本府備查，同時副知本府建設處、本縣警察局及本縣消防局。 二、應備文件不齊者，鄉(鎮、市)公所應通知管理委員會或管理負責人於一定期間

<p>前條應備文件不齊者，鄉(鎮、市)公所應通知管理委員會或管理負責人於一定期間補正。</p> <p>屆期未補正者，得不予受理。</p>	<p>補正。</p>
<p>第七條 本縣消防局依申請或職權不定期舉辦建築物搶救演練。</p> <p>公寓大廈管理委員會或管理負責人得向本縣消防局申請開設有關於防火宣導及避難逃生相關課程。</p>	<p>一、消防局應協助管理委員會或指定管理負責人舉辦建築物搶救演練。</p> <p>二、已成立管理委員會及推選管理負責人之公寓大廈得向本縣消防局申請防火宣導及避難逃生等課程開設</p>
<p>第八條 已成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈，其住戶符合社會救助法之低收入戶及中低收入戶或其他經主管機關認定者達全部住戶二分之一以上者，得向本府建設處申請補助防火避難設施或向本縣消防局申請補助相關消防安全設備，其補助辦法由各目的事業主管機關另定之。</p>	<p>明定已成立管理委員會或已推選管理負責人之公寓大廈有關防火避難設施或消防安全設備之補助單位及對象。</p>
<p>第九條 未依第四條第二項成立管理委員會或推選管理負責人者，本府應通知限期改善，屆期未改善者，處各專有部分區分所有權人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改善；屆期仍未改善者，得連續處罰。</p>	<p>未依規定成立管理委員會或推選管理負責人之裁罰。</p>
<p>第十條 本自治條例未規定之事項，適用其他相關法令。</p>	<p>本自治條例未規定者適用其他相關法令規定。</p>
<p>第十一條 本自治條例自公布日施行。</p>	<p>明定本自治條例施行日期。</p>