



位於高雄市鹽埕區府北路 31 號完工於 1980 年，曾經擁有電影院、餐廳等設施，盛極一時。但後來沒落，原有的住商混合樓層大多被分隔為低價租屋，居民多為高齡及弱勢者。2021 年 10 月 14 日凌晨 2 點 54 分，高市消防局獲報城中城大樓失火，立即指派前金、鼓山及中華分隊出動救災，但是火勢猛烈，整棟樓陷入熊熊火海，直到 10 小時後才撲滅火勢，但已造成大樓內 46 人死、43 人受傷。慘重的傷亡事件引發各界檢討聲浪。內政部表示，城中城沒有管理委員會，現行法規對既有建築物成立管委會又無溯及既往。內政部將修法強制要求既有建築物也要設立管理組織，並清查複合式建物消防安全管理。

111 年 4 月 26 日立法院三讀通過「公寓大廈管理條例」修正，這次修法主要增訂凡認定有危險的公寓大廈，一律限期成立管理委員會或推選管理負責人，中央並匡列經費補助地方政府辦理輔導協助工作。屆期經輔導而未成立，每一專有部分最高可處新臺幣 20 萬元罰鍰，並得按次處罰。此外，經處罰後仍未成立者，授權地方政府於必要時可指定住戶一人為管理負責人，以強化公寓大廈

的安全維護管理機制。

公寓大廈管理委員會僅是區分所有權人為管理維護公寓大廈事務所成立之組織，其法律地位僅得為民事實體法上契約主體及民事程序法上具有當事人能力而已，管理委員會本身並不具備法人格也不具備公權力。對於違反「公寓大廈管理條例」或規約的部分只能進行協調與告知制止，並無禁制的權力，如果制止或協調無效也只能函告主管機關，由主管機關來執行公權力。實際能發揮的效用還是有限，最多是能定期申報公安檢查與消防檢查，如果在兩次檢查中間有違規事項發生，並經制止無效，最終只能提報主管機關，才能由主管機關公權力介入處理，總讓人覺得有點曠日廢時，明明已經有違規事項正在發生，卻只能走完程序才能看到公權力的介入。

公寓大樓頂樓違建是台灣建築常見的現象，從空中鳥瞰時，這些違建往往會形成獨特的視覺效果，成為台灣城市的一個特色。然而，這並非是一個正面的特色，而是反映出台灣長期以來對於建築法規執法不嚴、民眾對於居住空間需求迫切，以及土地資源有限等多重因素所導致的複雜問題。早期的公寓還有建商以約定專用的方式，將屋頂平台給頂樓住戶專用，而頂樓又常常因為隔熱或漏水的問題，或頂樓住戶為了增加空間等原因，在民眾便宜行事與主管機關執法不嚴的情況下，迅速發展成頂樓違建。往往這些頂樓違建都在管委會成立之前就存在，甚至在主管早已認定是既存違建，但是建管機關對於既存違建如果非有造公共安全及非專案拆除的案件，只能按照優先順序排拆，但是各地方政府既存違建排拆的數字與每年拆除的數字相比實在太過懸殊，基本上幾乎等到既存違建自然消亡都還排不到主管機關來拆。

公寓大廈管理條例對於違建管理有一定的幫助，但並非萬能。要徹底解決違建問題，需要政府、社區和民眾共同努力，從多方面著手，才能達到更好的效果。