

## 議題研析

### 一、題目：韓國公寓長期修繕計畫法規簡介

### 二、議題所涉法規

公寓大廈管理條例

### 三、背景說明

據報載<sup>1</sup>，相較臺灣長期忽視預防性修繕，空中血滴子遍布，日本30多年前就把專用於長期修繕的「公基金」入法，近20年前建立「長期修繕計畫制度」，讓沒有計畫的建物被市場淘汰，進而確保建築外牆安全，學者專家疾呼台灣應將住戶強制繳交公基金制度納入公寓大廈管理條例，載明住戶應負的修繕關係與責任，澈底落實維護外牆責任。

於該報導，成功大學建築學系副教授楊詩弘亦指出，日本隨著都市老化，曾面臨外牆剝落公安危機，日本國土交通省於2005年起，先要求公共建築須制定卅年營運期間修繕項目與預估方法；2008年，日本頒布以集合住宅為對象的「長期修繕計畫製作指導方針」，開發商銷售房屋就須請建築師或物業管理計算出，除了一般的管理費，也要估算30年以上、被視為公基金的「修繕儲備基金」金額與收費標準，存在特定帳戶，只能用於預防性修繕或更新。雖該指導方針非強制性規範，卻已成不動產交易的重要文件，因為是否有長期修繕計畫、有無落實，都會影響房產價格。除日本有長期修繕計畫制度<sup>2</sup>外，鄰

<sup>1</sup>楊竣傑、侯俐安，陽光行動／他山之石…日本建修繕制度 可保障房價，聯合新聞網，2024年6月25日，網址：<https://udn.com/news/story/124105/8052227>，最後瀏覽日期：2024年6月27日。

<sup>2</sup>有關日本長期修繕計畫制度，參酌陳宏明，公寓大廈長期修繕計畫機制之研究，立法院法制局，2020年8月。

近韓國亦有類似規定可供我國參酌，本議題擬就韓國規定為說明，俾供修法參考。

## 四、探討研析

### (一) 韓國有關公寓長期修繕計畫規定介紹

有關韓國公寓長期修繕計畫規定，係規範於韓國公寓住宅管理法<sup>3</sup>(以下簡稱住管法)第2條第1項第18款、第29條、第30條及第102條等規定。

依住管法第2條第1項第18款規定，長期修繕計畫係依第29條第1項所制定，係為使共同住宅能長期安全有效使用而需更換及維修重要設施等之長期計畫；第29條第1項則就需提交長期修繕計畫之4種公寓類型，其中包含300戶以上公寓大樓、公寓大樓設有電梯、有集中供熱或區域供熱之公寓，及依《建築法》第11條規定，獲得建築許可後，把住宅和非住宅用途的設施(如商店、辦公室等)合建在同一棟建築裡的建築物等4種類型須制定長期修繕計畫。並於同項明定上開4種類型之建造或供應共同住宅業主必須制定長期修繕計畫，且在申請使用檢查時提交檢查；而第29條第2項及第3項則就住戶代表會議及管理單位每3年需就長期修繕計畫為定時檢討及調整，且依調整之計畫進行設施更換和維修為規範。另若住戶代表會議和管理單位認基於管理條件需新增主要設施，則可在獲得過半數住戶書面同意下，於3年內調整長期修繕計畫<sup>4</sup>。

而第30條則針對長期修繕準備金之收取與使用為規範，管理單位應根據長期修繕計畫，向住戶收取長期修繕準備金，並將其用於主要設施設置及維修。且明定長期修繕準備金使用應依長期修繕計畫為之，但若獲得過半數住戶書面同意，則可用

---

<sup>3</sup> 公寓住宅管理法，韓國法制處國家法令訊息中心，網址：<https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EA%B3%B5%EB%8F%99%EC%A3%BC%ED%83%9D%EA%B4%80%EB%A6%AC%EB%B2%95/>，最後瀏覽日期：2024年6月27日。

<sup>4</sup> 韓國國土交通部網站，支援制定長期修繕計畫，網址：<https://myapt.molit.go.kr/repair/webRepairGuide.do>，最後瀏覽日期：2024年6月27日。

於調解費用、缺陷診斷及鑑定費用，及索取這些費用所產生費用開支。另住管法第90條第3項亦規定，住戶代表會議及管理單位不得將管理費、使用費及長期修繕準備金用於本法規定以外之用途。

另參酌住管法第102條、住管法執行令第100條第1項<sup>5</sup>及該執行令附錄9<sup>6</sup>裁罰標準，針對違反第29條及第30條之行為態樣、罰則等規定，彙整如下表：

罰則規定		違反規定	行為態樣	法定罰款金額(韓元)	裁罰基準金額(韓元)		
條次	款項				第1次	第2次	第3次
<b>第102條</b>	第2項 第4款	第29條 第2項	未按照制定或調整之長期修繕計畫更換或維修主要設施。	1000萬以下	1000萬以下		
	第2項 第9款	第90條 第3項	將長期修繕準備金用於本法規定以外目的者。	1000萬以下	1000萬以下		
	第3項 第10款	第29條	未制定、審查長期修繕計畫或未記錄、保存長期修繕計畫審查事項者。	500萬以下	200萬	300萬	500萬
	第3項 第11款	第30條	未累積長期修繕準備金者	500萬以下	200萬		

作者自製

## (二) 有關長期修繕計畫之修法建議

考量日本及韓國均有長期修繕計畫規定，惟我國亦面臨都

<sup>5</sup> 公寓住宅管理法執行令，韓國法制處國家法令訊息中心，網址：<https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EA%B3%B5%EB%8F%99%EC%A3%BC%ED%83%9D%EA%B4%80%EB%A6%AC%EB%B2%95%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9>，最後瀏覽日期：2024年6月28日。

<sup>6</sup> 公寓住宅管理法執行令附錄9，韓國法制處國家法令訊息中心，網址：<https://www.law.go.kr/LSW//flDownload.do?gubun=&flSeq=140985721&bylClsCd=110201>，最後瀏覽日期：2024年6月28日。

市建築老化嚴重，外牆磁磚剝落頻傳之情事，然我國未如同日本修繕儲備基金及韓國長期修繕準備金之規定，亦無要求公寓大廈需有長期修繕計畫等，我國或可參考上開兩國規定於公寓大廈管理條例中為明文規範，以維護公寓大廈能長期安全有效使用，並兼顧公共安全。

撰稿人：陳秋芬