

臺北市政府輔導公寓大廈成立管理組織計畫

一、計畫緣起

本市建築物數量達二十餘萬棟，囿於都市發展及居住環境之窳陋且缺乏自治管理機制，常見社區樓梯間及走廊堆置雜物、外牆斑駁磁磚剝落、水塔乏人清洗、相關設備毀損故障、環境髒亂等情形，不僅居住品質低落，更潛藏公安隱憂，為有效且積極解決上述問題，需要先藉由住戶自治才能輔以行政資源等運作進行有效之管理，社區如能組成一個優質的管理組織，為自己的社區、家園共同投入積極與努力，方能實現真正安居和諧的理想居住環境。因此，為達到社區共好的最終目標，落實公寓大廈管理效率與建構完整報備資訊，爰訂定本市輔導公寓大廈成立管理組織計畫，提升本市公寓大廈管理組織報備率。

二、計畫依據

公寓大廈管理條例第五十五條第三項：「對第一項未成立管理組織並報備之公寓大廈，直轄市、縣（市）主管機關得分期、分區、分類（按樓高或使用之不同等分類）擬定計畫，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，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」

三、計畫目標

針對本市未成立公寓大廈管理組織之社區予以分期、分區、分類輔導成立管理組織，讓住戶自主性積極參與社區管理維護工作，並凝聚住戶共識，為提升社區的居住品質、建構完善優質的生活空間，以達到安全、美好的社區生活願景，落實「公寓大廈管理條例」的立法目的。

四、本市管理組織報備現況

(一)本市七層以上公寓大廈截至111年9月止，共計有12,641處（以建築使用執照為單位），數量最多者為中山區2,136處，最少者為南港區339處。

(二)報備率部分，茲依社區規模大小區分為小型社區(80戶以下)、中型社

區（81 至 150 戶）及大型社區（151 戶以上），小型社區整體報備率 50%，中型社區 82%大型社區 86%。

臺北市建築物使用執照公寓大廈管理組織報備統計表

僅統計 7 層以上，以建築使用執照為單位，製表日期： 111.9.30.

行政區	報備	小型社區 80 戶以下	中型社區 81 戶~150 戶	大型社區 151 戶以上	小計
中正區	已報備	559	73	29	661
	未報備	760	18	5	783
	小計	1319	91	34	1,444
	報備率	42%	80%	85%	46%
大同區	已報備	280	55	15	350
	未報備	306	9	3	318
	小計	586	64	18	668
	報備率	48%	86%	83%	52%
中山區	已報備	933	148	71	1,152
	未報備	935	42	7	984
	小計	1868	190	78	2,136
	報備率	50%	78%	91%	54%
松山區	已報備	326	98	56	480
	未報備	479	28	8	515
	小計	805	126	64	995
	報備率	40%	78%	88%	48%
大安區	已報備	799	120	36	955
	未報備	1080	36	7	1,123
	小計	1879	156	43	2,078
	報備率	43%	77%	84%	46%
萬華區	已報備	185	38	25	248
	未報備	281	4	2	287
	小計	466	42	27	535
	報備率	40%	90%	93%	46%
信義區	已報備	274	62	42	378
	未報備	376	14	9	399
	小計	650	76	51	777
	報備率	42%	82%	82%	49%

行政區	報備	小型社區 80 戶以下	中型社區 81 戶~150 戶	大型社區 151 戶以上	小計
士林區	已報備	452	45	27	524
	未報備	430	15	3	448
	小計	882	60	30	972
	報備率	51%	75%	90%	54%
北投區	已報備	407	52	30	489
	未報備	256	11	5	272
	小計	663	63	35	761
	報備率	61%	83%	86%	64%
內湖區	已報備	678	110	63	851
	未報備	233	15	10	258
	小計	911	125	73	1,109
	報備率	74%	88%	86%	77%
南港區	已報備	177	44	17	238
	未報備	88	5	8	101
	小計	265	49	25	339
	報備率	67%	90%	68%	70%
文山區	已報備	400	93	45	538
	未報備	253	7	9	269
	小計	653	100	54	807
	報備率	61%	93%	83%	67%
合計	已報備	5,470	938	456	6,864
	未報備	5,477	204	76	5,757
	小計	10,947	1,142	532	12,621
	報備率	50%	82%	86%	54%

(三)本市公寓大廈未報備數量龐大，茲依使用執照年度區分 7 樓建築物報備現況，其中以 84 年 6 月 28 日以前報備率 39%最低，故民國 84 年 6 月 28 日以前之小型社區應為優先輔導目標。

84 年 6 月 28 日以前使照	84 年至 92 年使照之建物	93 年以後使照之建物
應報備/已報備/未報備	應報備/已報備/未報備	應報備/已報備/未報備
6,085/2,377/3,708	1,682/1,348/334	3,172/2,944/288
報備率:39.06%	報備率: 80.14%	報備率: 92.81%

五、輔導對象

考量輔導效益，本計畫擬輔導本市民國 84 年 6 月 28 日以前領得使用執照且為七層以上尚未成立管理組織之公寓大廈及依公寓大廈管理條例第 29 條之 1 認定有危險之虞且尚未成立管理組織之公寓大廈成立管理組織。

六、分期分區分類

對於本市需輔導之公寓大廈社區擬依所處之行政區、規模大小及尚未報備公寓大廈社區之數量等，訂定分期、分區、分類輔導計畫，預定每年輔導 35 處。

七、輔導方式

成立公寓大廈管理組織應依公寓大廈管理條例所規定相關程序辦理始為適法，且向縣市政府報備所需檢附之書件亦於報備處理原則有明文規定，一般住戶對於相關規定並不熟悉致辦理不易，從而影響其成立管理組織之意願，故從法令宣導方面進行輔導，如社區有意願成立管委會者，由本市建築管理工程處（以下簡稱本處）派輔導團隊至社區輔導，輔導方式如下：

- (一)設置網路專區：於本處網站設置組織報備參考範本、相關法規、流程圖、報備所需表格資料等，供市民查詢下載。
- (二)成立諮詢專線：由本處設立輔導專線，協助解決住戶成立管理組織相關問題，並協調相關公會，提供民眾義務諮詢專線，協助就近輔導。
- (三)辦理線上法令說明會：由本處辦理法令說明會，宣導最新法令資訊。
- (四)專人輔導：對於各社區有意成立管理組織者，經訪視後由本處派輔導團隊至社區說明輔導。

八、執行計畫

本計畫依據公寓大廈之規模、所處行政區域及需輔導之數量進行輔導，輔導計畫期程：

- (一)計畫期程:112 年 1 月 1 日至 115 年 12 月 31 日。

輔導計畫執行期程如下表：

期程	年度	行政區	輔導對象
一	112 年	全市不分區	不分規模
二	113 年	大安區、南港區、 信義區、大同區	小型社區
三	114 年	中山區、北投區、 士林區、萬華區	小型社區
四	115 年	中正區、文山區、 松山區、內湖區	小型社區

(二)非該年度之行政區如有意願者，經機關同意後亦可納入輔導計畫。

九、預期成果

依公寓大廈管理條例第二十九條第一項規定，公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人，惟因非屬強制性之規定且無任何罰則，故社區住戶間之共識甚難形成，導致籌組管理委員會並不容易。期望透過本輔導計畫，喚起社區住戶之共鳴，除讓市民了解相關法令規章及程序外，亦可了解社區管理組織之重要，對於如何有效管理自家社區有更深切的認識，進而自主積極參與社區管理維護工作，營造及維護良好的居住環境，以達成社區自治之精神。