

臺北市政府輔導公寓大廈成立管理組織計畫（核定版）

一、計畫緣起

自民國七十年代起來，公寓大廈隨社會經濟發展及人口大量都市化而激增，建築型態也由農業社會的土地建物產權合一的平房建築，轉向產權較為複雜之公寓大廈型態，其住戶間之權利義務關係日趨繁複，於管理維護上所產生的爭議也層出不窮，而建築居住空間之良莠影響市民居住品質感受最為直接與深刻，但本市建築物數量達二十餘萬棟，如以政府有限的人力實無法做有效深入之管理，況且社區人與人之間相處的問題或社區營造等工作，仍然需要先藉由住戶自治再輔以行政資源等運作，較能夠達到事半功倍之成效，社區如能組成一個優質的管理組織，為打造自己的社區、家園共同投入積極與努力，亦可以藉由管理組織居間協調解決住戶間之歧見，打造真正安居和諧的理想居住環境，故為營造本市好宅環境，落實公寓大廈管理條例之立法目的，並提高公寓大廈管理效率與建構完整報備資訊，乃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

對本市公寓大廈予以分期、分區、分類輔導成立管理組織，提高本市公寓大廈管理組織報備率，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共同努力，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104年3月止，共計有10,942處(以建築使用執照為單位)，數量最多者為中山區1,888處，其次為大安區1,855處，最少者為南港區266處，次少者為萬華區464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46%，中型社區79%大型社區85%，小型社區報備率相對較低，為輔導主要目標。

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：104.4.17.

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	435	60	24	519
	未報備	676	20	7	703
	小計	1111	80	31	1222
	報備率	39%	75%	77%	42%
大同區	已報備	233	44	10	287
	未報備	267	9	0	276
	小計	500	53	10	563
	報備率	47%	83%	100%	51%
中山區	已報備	730	129	63	922
	未報備	911	45	10	966
	小計	1641	174	73	1888
	報備率	44%	74%	86%	49%
松山區	已報備	269	88	52	409
	未報備	484	27	9	520
	小計	753	115	61	929
	報備率	36%	77%	85%	44%
大安區	已報備	681	102	31	814
	未報備	990	43	8	1041
	小計	1671	145	39	1855
	報備率	41%	70%	79%	44%
萬華區	已報備	144	29	20	193
	未報備	263	7	1	271
	小計	407	36	21	464
	報備率	35%	81%	95%	42%
信義區	已報備	231	54	39	324
	未報備	341	16	7	364
	小計	572	70	46	688
	報備率	40%	77%	85%	47%
士林區	已報備	348	40	26	414
	未報備	417	12	3	432
	小計	765	52	29	846
	報備率	45%	77%	90%	49%
北投區	已報備	303	47	27	377
	未報備	208	7	2	217

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
	小計	511	54	29	594
	報備率	59%	87%	93%	63%
內湖區	已報備	528	96	48	672
	未報備	241	17	13	271
	小計	769	113	61	943
	報備率	69%	85%	79%	71%
南港區	已報備	141	35	15	191
	未報備	62	8	5	75
	小計	203	43	20	266
	報備率	69%	81%	75%	72%
文山區	已報備	338	85	38	461
	未報備	210	7	6	223
	小計	548	92	44	684
	報備率	62%	92%	86%	67%
合計	已報備	4,381	809	393	5,583
	未報備	5,070	218	71	5,359
	小計	9,451	1,027	464	10,942
	報備率	46%	79%	85%	51%

五、輔導對象

為考量本市公寓大廈數量龐大，本計畫擬輔導本市七層以上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，除民國 105 年針對全市大型及中型社區進行輔導外，其餘小型社區預定每年輔導二個行政區，至 111 年完成全市輔導計畫。

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）派專人至社區輔導，輔導方式如下：

- (一)設置網路專區：於本處網站設置「臺北市政府輔導公寓大廈成立管理組織」專區，內放置宣導手冊、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，經住戶 1/5 以上連署，即由本處派專人至社區說明輔導，並造冊建檔追蹤列管。

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，輔導期程則分為計畫期程及執行期程兩階段：

- (一)計畫期程：104年6月-12月

項次	計畫內容	執行機關
一、	清查本市七層以上公寓大廈（含國宅）已報備及未報備管理組織案件，建立資料庫。	建管處
二、	製作宣導手冊	建管處
三、	於本處網站設置「臺北市政府輔導公寓大廈成立管理組織」專區。	建管處 委外廠商
四、	設置公寓大廈諮詢專線	建管處 相關公會

(二)執行期程:105年1月1日至111年12月31日。

輔導對象：七層以上未成立管理組織之公寓大廈住戶。

輔導計畫執行期程如下表：

期程	年度	行政區	輔導對象	輔導數量
一	105年	全市不分區	大型及中型社區	289處
二	106年	大安區、南港區	小型社區	1052處
三	107年	中山區、北投區	小型社區	1119處
四	108年	中正區、文山區	小型社區	886處

五	109 年	松山區、內湖區	小型社區	725 處
六	110 年	士林區、萬華區	小型社區	680 處
七	111 年	信義區、大同區	小型社區	608 處

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，但非屬強制性之規定，而都市住戶間之共識甚難形成，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，並可提高本市公寓大廈管理組織之報備率，以達成社區自治之精神。