

桃園市政府輔導公寓大廈成立管理組織計畫

一、計畫緣起

自民國 70 年代起，桃園市人口隨社會經濟發展及高度都市化而激增，建築型態也由農業社會的土地建物產權合一之平房建築，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，而居住空間之良莠影響市民居住品質感受最為直接與深刻；另考量本市建築物數量逐年增加，如以政府有限的人力實無法做有效深入之管理，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，藉由積極打造自己的社區、家園及居間協調解決住戶間之歧見，以凝聚社區居民意識，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。

二、計畫依據

- (一)公寓大廈管理條例第 55 條第 3 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。」。
- (二)營建署於 97 年 2 月 25 日函頒「建立公寓大廈管理組織報備率計畫」，依本計畫之內容，該「報備率」係以 7(含)樓以上公寓大廈為應報備之對象，同時依公寓大廈使用執照取得時間，將報備率之調查及統計，分為 84 年 6 月 29 日前(公寓大廈管理條例施行前)、84 年 6 月 29 日至 93 年 1 月 1 日(公寓大廈管理條例施行後)及 93 年以後(提列公共基金施行後)等三部分執行。

三、計畫目標

針對本市公寓大廈訂定 8 年 4 期之長期目標以輔導成立管理組織，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。

- (一)短期目標：有關本市管理組織數量快速增加，為落實本條例之立法目的，並提高管理效率，爰以建構完整報備數量建檔管理及設置網路專區，供市民查詢下載，加強社區民眾對法令及成立管委會之認知。

(二)長期目標：針對本市擬定優先輔導之公寓大廈，訂定每年做一定數量之分期、分區、分類輔導計畫，並期待輔導數量可逐年增加，讓本市每一行政區皆可建構完善之管理組織，達到安全、美好的社區生活願景。

四、本市管理組織報備現況

本市 7(含)樓以上領有建築使用執照之公寓大廈報備率部分(數據統計依照 105 內政部營建署公寓大廈管理組織報備及相關業務考核)，條例施行前(84 年 6 月 29 日)報備率為 44.8%，條例施行後(84 年 6 月 29 日至 93 年 1 月 1 日)報備率為 75.1%，93 年 1 月 2 日至 105 年 12 月 31 日，報備率為 81.5%；條例施行前(84 年 6 月 29 日)報備率相對較低，故將列為優先輔導目標。

五、輔導對象

本計畫輔導對象為本市尚未依法報備成立管理組織之公寓大廈，為考量未報備之公寓大廈數量龐大，本計畫擬優先輔導以下之本市尚未成立管理組織之公寓大廈成立管理組織：

(一)領得使用執照達一定年限：

84 年 6 月 29 日前領得使用執照 7(含)樓以上之公寓大廈。

(二)民眾主動申請：

93 年 1 月 1 日前領得使用執照 7(含)樓以上但非屬本年度優先輔導公寓大廈，亦可主動向本府委託廠商提出要求輔導，經本處備查後即可進行輔導。

(三)經本府相關單位認定：

本處列管山坡地住宅、海砂屋及老屋健檢等經本府相關單位認定需輔導之公寓大廈。

六、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「桃園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、SOP 流程圖、報備所需表格、優良社區等資料，供市民查詢下載，加強社區民眾對法令及成立管委會之認知。

(二)建立資料庫：清查本市 7(含)樓以上公寓大廈已報備及未報備管理組織案件，並放置於本處網站「桃園市政府輔導公寓大廈成立管理組織」專區，供市民了解本市報備情形。

- (三)成立諮詢專線：由本處協調相關公會及協辦廠商設立輔導專線，協助民眾解決住戶成立管理組織相關問題。
- (四)辦理法令說明會：透過舉辦管理組織法令宣導說明會(每年分別到 6 處區公所舉辦)，提高市民對公寓大廈管理條例的認知，進而有意願成立管理組織。
- (五)專人專區輔導：郵寄文宣及至公寓大廈社區解說，對於各社區有意成立管理組織者，報請本處後進行輔導並協助依「公寓大廈管理報備事項處理原則」完成備查程序。

七、執行計畫

針對本市公寓大廈之建造年份、行政區域、規模大小及需輔導之數量訂定分期、分區、分類三種輔導計畫，除民國 106 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兩年輔導四個行政區，至 113 年進行全市輔導計畫。

- (一)分期：執行期成為 106 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日分一期、二期、三期及四期四階段執行。
- (二)分區：依本市人口密度、都市發展情形，除 106 年作全市不分區之輔導，107 至 113 年期間，將本市 12 個行政區分三階段順序進行輔導。
- (三)分類：依本市公寓大廈戶數量，分小型、中型、大型三種社區類型宣導。
- △小型社區：100 戶(含)以下社區者。
 - △中型社區：101 戶至 199 戶以下社區者。
 - △大型社區：200 戶(含)以上社區者。

執行期程：106 年 1 月 1 日至 113 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	輔導類型	輔導數量
一	106 年	不分區	(一)領得使用執照達一定年限。	不分類	50 處
	107 年	不分區			100 處
二	108 年	桃園區、楊梅區	(二)民眾主動申請。 (三)經本府相關單位認定。	小型社區	100 處
	109 年	龍潭區、大溪區			100 處
三	110 年	中壢區、平鎮區		小型社區	100 處
	111 年	觀音區、新屋區			100 處
四	112 年	龜山區、蘆竹區	小型社區	100 處	
	113 年	八德區、大園區		100 處	

八、預期成果

依公寓大廈管理條例第 29 條第 1 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，確實達到三安（安居、安寧、安全）之目標，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。

九、本計畫經簽核後公告實施，得視執行情形隨時補充或修正之。