

# 新北市政府輔導 7 層樓以上公寓大廈成立管理組織計畫

## 一、計畫緣起

公寓大廈管理條例(以下簡稱本條例)自 84 年 6 月 28 日公布施行之後，公寓大廈數量與其居住人口逐年攀升，管理組織數量快速增加，為落實本條例之立法目的，並提高公寓大廈管理效率與建構完整報備資訊，內政部營建署爰自 98 年起每年度訂定「公寓大廈管理組織報備及相關業考核計畫」並進行年度考核，以作為督促直轄市、縣(市)政府積極輔導公寓大廈成立管理組織之依據。按該考核計畫其中一項考核項目即「輔導管理組織成立計畫訂定情形」，次按本條例第 55 條第 3 項規定：「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。」，本府業於 97 年 3 月 10 日訂定「臺北縣政府輔導 7 層樓以上公寓大廈成立管理組織計畫」在案，惟經查符合內政部營建署執行對象其案件計 7297 件，且新北市所轄尚未成立公寓大廈組織案件數量龐大，為達有效提升本市公寓大廈成立管理組織報備率，以促使民眾能自主性參與公寓大廈管理工作，進而加強公寓大廈之管理維護，達到提升居住品質之目標，本府爰修訂「新北市政府輔導 7 層樓以上公寓大廈成立管理組織計畫」。

## 二、計畫目標

依本計畫對本市公寓大廈進行分期、分區、分類輔導成立管理組織，逐步提高本市公寓大廈管理組織報備率，促使民眾能自主性參與公寓大廈管理工作，達到加強公寓大廈之管理維護、提升居住品質之目的。

## 三、計畫內容

內政部營建署針對 7(含)樓以上之公寓大廈，依公寓大廈管理條例施行時間及取得建築物使用執照時間區分出公寓大廈報備階段，是為 84 年條例施行前、84 年條例施行後至 92 年(含)以及 93 年(含)以後等三階段，以利各直轄市、縣(市)

政府統計並進行輔導成立管理組織業務。

為考量本市預輔導之案件數量龐大及公寓大廈管理組織報備之輔導性質，本計畫擬透過分期、分區、分類輔導之方式，進行公寓大廈成立管理組織輔導工作，俾期達成提升報備率及加強公寓大廈之管理維護並提升居住品質之目的。

本計畫執行期程共分四期，各為期二年，共計八年期之執行計畫，並以各行政轄區人口總數進行分區，共分為六大區，進而以公寓大廈總戶數予以分類，篩選出各區各類中應優先輔導成立公寓大廈管理組織之數量及標的，俾利執行本計畫，逐步達成各期目標值。

以下就本計畫分期、分區、分類內容，分述如下：

(一) 內政部營建署所定之公寓大廈報備階段

報備階段	7(含)樓以上之公寓大廈取得建築物使用執照者
階段一	84年條例施行前
階段二	84年條例施行後至92年(含)
階段三	93年(含)以後

(二) 本計畫所訂期程及執行年度

期程	執行年度	執行期間
一	103	102年7月1日至103年6月30日
	104	103年7月1日至104年6月30日
二	105	104年7月1日至105年6月30日
	106	105年7月1日至106年6月30日
三	107	106年7月1日至107年6月30日
	108	107年7月1日至108年6月30日
四	109	108年7月1日至109年6月30日
	110	109年7月1日至110年6月30日

(三) 截至 102 年度(101 年 7 月 1 日至 102 年 6 月 30 日)本市各階段公寓大廈成立管理組織報備率

報備階段	應報備案件數	已報備案件數	報備比率
84 年條例施行前	2470	1125	45.5%
84 年條例施行後至 92 年(含)	2971	2115	71.1%
93 年(含)以後	1856	1673	90.1%

(四) 各階段執行期程及目標值

1. 階段一之 84 年條例施行前取得使用執照之公寓大廈，共計 2470 件。

期程	年度	案件數	目標值	目標數	當期預計執行數	剩餘預計應輔導數
一	103 104	2470	46%	1136	11	1334
二	105 106	2470	47%	1161	25	1309
三	107 108	2470	48%	1186	25	1284
四	109 110	2470	49%	1210	25	1259

2. 階段二之 84 年條例施行後至 92 年(含)以前取得使用執照之公寓大廈，共計 2971 件。

期程	年度	案件數	目標值	目標數	當期預計執行數	剩餘預計應輔導數
一	103 104	2971	71.5%	2124	9	847
二	105 106	2971	72%	2139	15	832
三	107 108	2971	72.5%	2154	15	817
四	109 110	2971	73%	2169	15	802

3. 階段三之 93 年（含）以後取得使用執照之公寓大廈，共計約 1856 件（93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102 年）。

【本階段各期程應報備案件數量因領得使用執照之建築物逐年增加而有所不同，故各期程目標值以維持 90% 為目標，且以 101 年度至 102 年度應報備總數計算估計每年增加約 100 件，故下表皆以此預計數計算】

期程	年度	預計案件數	目標值	預計目標數	當期預計執行數
一	103 104	2056	90%	1850	206
二	105 106	2256	90%	2030	180
三	107 108	2456	90%	2210	180
四	109 110	2656	90%	2390	180

4. 各階段於各期程應達成之目標值：

報備階段	期程及年度	第一期	第二期	第三期	第四期
		103、104	105、106	107、108	109、110
84 年條例施行前		46%	47%	48%	49%
84 年條例施行後至 92 年(含)		71.5%	72%	72.5%	73%
93 年(含)以後		90%	90%	90%	90%

5. 為依內政部營建署計畫要求需輔導成立案件數總計約為 2384 件，各階段需輔導成立案件數分別統計如下：

- (1) 階段一之 84 年條例施行前取得使用執照之公寓大廈共需輔導成立 1345 件。
- (2) 階段二之 84 年條例施行後至 92 年（含）以前取得使用執照之公寓大廈共需輔導成立 856 件。
- (3) 階段三之 93 年（含）以後取得使用執照之公寓大廈共需輔導成立約計 183 件。

(五) 分區、分類輔導

按公寓大廈管理條例第 55 條第 3 項規定：「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。」，惟迄今為止本市應報備公寓大廈之案件數約計 7297 件，為有效達成本計畫所定之各階段及各期程之目標值，爰將本市應輔導案件予以分區、分類，分述如下：

1. 依本市各行政轄區內人口數多寡，將本市應輔導案件分為六大區，如下表所示：

輔導分區	總人口數	行政轄區
第一區	50 萬人以上	板橋區
第二區	30 萬至 50 萬人	三重區、中和區、新莊區
第三區	20 萬人至 30 萬人	永和區、新店區、土城區
第四區	10 萬人至 20 萬人	蘆洲區、樹林區、汐止區、三峽區、淡水區
第五區	5 萬人至 10 萬人	鶯歌區、五股區、泰山區、林口區
第六區	5 萬人以下	瑞芳區、深坑區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、八里區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區、烏來區

2. 六大區各階段應輔導案件數量：

	第一區	第二區	第三區	第四區	第五區	第六區	全區
84 年條例施行前	167	367	298	357	56	82	1328
84 年條例施行後至 92 年(含)	100	283	141	217	53	57	851
93 年(含)以後	22	51	37	59	33	7	209
應輔導案件總數	289	701	476	633	142	146	2388

3. 依公寓大廈總戶數將各區應輔導案件予以分類，共分成三類，囿於公寓大廈總戶數愈多者成立管理組織以提升居住品質之需求愈大，故戶數達 100 戶以上者為優先輔導成立管理組織之對象，其次為總戶數為 50 戶至 99 戶者及總戶數為 50 戶以下者：

(1) 第一區(板橋區)分類後應輔導案件數

第一區	分類(總戶數)	84 年條例施行前	84 年條例施行後至 92 年(含)	93 年(含)以後	應輔導案件總數
	100 戶以上	7	0	3	10
	50 戶至 99 戶	12	0	4	16
	50 戶以下	148	100	15	263

(2) 第二區(三重區、中和區、新莊區)分類後應輔導案件數

第二區	分類(總戶數)	84 年條例施行前	84 年條例施行後至 92 年(含)	93 年(含)以後	應輔導案件總數
	100 戶以上	17	0	15	32
	50 戶至 99 戶	43	0	17	60
	50 戶以下	307	283	19	609

(3) 第三區(永和區、新店區、土城區)分類後應輔導案件數

第三區	分類(總戶數)	84 年條例施行前	84 年條例施行後至 92 年(含)	93 年(含)以後	應輔導案件總數
	100 戶以上	20	0	8	28
	50 戶至 99 戶	44	0	8	52
	50 戶以下	234	141	21	396

(4) 第四區(蘆洲區、樹林區、汐止區、三峽區、淡水區)分類後應輔導案件數

第 四 區	分類(總戶數)	84年條例施行前	84年條例施行後 至92年(含)	93年(含)以後	應輔導案件總數
	100戶以上	19	0	17	36
	50戶至99戶	64	0	16	80
	50戶以下	274	217	26	271

(5) 第五區(鶯歌區、五股區、泰山區、林口區)分類後應輔導案件數

第 五 區	分類(總戶數)	84年條例施行前	84年條例施行後 至92年(含)	93年(含)以後	應輔導案件總數
	100戶以上	1	0	6	7
	50戶至99戶	12	0	10	22
	50戶以下	43	53	17	113

(6) 第六區(瑞芳區、深坑區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、八里區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區、烏來區)分類後應輔導案件數

第 六 區	分類(總戶數)	84年條例施行前	84年條例施行後 至92年(含)	93年(含)以後	應輔導案件總數
	100戶以上	4	0	2	6
	50戶至99戶	15	0	1	16
	50戶以下	63	57	4	124

(六) 綜上本市輔導7層(含)樓以上公寓大廈成立管理組織，分期、分區、分類後應輔導對象為：

期程	年度	各報備階段應執行數			輔導分區 (總人口數)	輔導分類 (總戶數)
		84年條例 施行前	84年條例施行 後至92年(含)	93年(含)以後		
一	103	11	9	206	第一區至第六區	達100戶以上
	104				第一區、第二區	50戶以下
二	105	25	15	180	第一區、第二區	50戶至99戶
	106				第三區	50戶以下
三	107	25	15	180	第三區、第四區	50戶至99戶
	108				第四區	50戶以下
四	109	25	15	180	第五區、第六區	50戶至99戶
	110				第五區、第六區	50戶以下

四、辦理期限：

項次	工作項目	辦理期限	辦理情形
1	重新清查並統計各階段、各區及各類應報備與未報備資料	103.6.10	已完成
2	修訂「新北市政府輔導7層樓以上公寓大廈成立管理組織計畫」	103.6.18	已完成
3	協助應報備之管理組織成立事宜	依輔導計畫辦理	
4	彙整並提報每年受理公寓大廈管理組織報備資料	每年1月15日及7月15日前	
5	檢送每年度公寓大廈管理組織報備及相關業務考核相關文件及佐證資料	每年8月底	



## 五、執行方式

### (一) 清查並建立公寓大廈管理組織清冊

1. 清查本市 7(含)樓以上之公寓大廈應報備案件清冊
2. 每月彙整各行政轄區公寓大廈成立管理組織清冊
3. 列管年度優先輔導成立管理組織之案件

### (二) 請本市各區公所就近聯絡尚未成立管理組織之社區並協助輔導

1. 配合本府消防局每年消防安檢所回報清查未成立管理委員會之公寓大廈清單
2. 函請各區公所依據消防局提供之社區清單，就近聯絡社區輔導成立管理組織並定期回報執行成果

### (三) 舉辦公寓大廈法令宣導會

1. 邀集本市社區參加本府舉辦之公寓大廈法令宣導會
2. 將尚未成立管理組織之社區個案列管追蹤建檔

### (四) 辦理優良公寓大廈評選活動

1. 藉由每年辦理優良公寓大廈評選活動，促使民眾重視社區之管理維護
2. 透過媒體露出評選結果，推廣公寓大廈成立管理組織之重要性

### (五) 製作相關宣導單張或宣導品並予以發送，以增進民眾成立公寓大廈管理組織之意識