

彰化縣政府輔導公寓大廈成立管理組織計畫

壹、計畫緣起

近幾年隨著社會經濟發展大樓林立，彰化縣(下稱本縣)公寓大廈數量日益漸增，大樓區分所有權人眾多產權複雜，在管理維護上容易產生爭議，惟公寓大廈問題大多仍須依靠住戶自治，再由公務機關提供行政資源等協助推動運作，以達到事半功倍之成效。

為營造人民良好居住環境，落實公寓大廈管理條例之立法目的，本府以縣內 6 樓以上大樓為輔導對象，擬定分期計畫推動執行，並成立公寓大廈諮詢師或公寓大廈諮詢志工來協助大樓成立管理組織，以提高公寓大廈管理品質為宗旨，爰訂定本府輔導公寓大廈成立管理組織計畫。

貳、計畫依據

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)擬訂計畫，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。」

參、計畫目標

- 一、協助輔導公寓大廈成立組織，提高公寓大廈管理組織報備率，落實公寓大廈管理維護。
- 二、宣導推廣公寓大廈管理條例等相關法規，強化民眾社區管理自治意識，建構完善優質的生活環境。
- 三、透過公寓大廈管理提升建築物公共安全。

肆、計畫內容

一、輔導對象

本縣民國 84 年 6 月 28 日前已領得使用執照 6 樓以上之公寓大廈約 788 棟，已報備管理組織者計 252 棟，尚有約 536 棟為未報備管理組織狀態，本府第一階段以 8 樓以上未報備成立大樓 155 棟為優先輔導對象。

二、計畫執行項目

(一)現勘訪視及輔導：

針對無組織大樓辦理現勘、訪視、紀錄，對於有意願成立管理組織之公寓大廈，協助相關程序，並造冊建檔追蹤列管。

(二)成立多元諮詢管道：

民眾得於上班時間採民意信箱、電話諮詢或現場詢問方式諮詢有關公寓大廈組織報備相關事宜。

(三)辦理座談會、說明會：

辦理法令說明會，印製宣傳文書、海報、宣導法令資訊、管理疑義，以提高民眾對於公寓大廈管理之共識，進而報備成立管理組織。

(四)相關資訊宣傳：

利用網路、電子平台、等方式加強宣導公寓大廈管理相關法令，並定期更新資訊，印製宣導文書手冊及海報等，供社區大樓索取、張貼。

(五)公寓大廈金質獎考評作業：

民國 84 年 6 月 28 日前已領得使用執照 6 樓以上之無組織公寓大廈，經輔導後成立管理組織並報備完畢者，本府依據社區管理組織會務執行情形、區分所有權人參與狀況、公設管理使用狀況等作為考評標準，擇優提報頒授管理委員會(或管理負責人)獎狀，並發布新聞媒體揭露，以資獎勵。

伍、計畫執行方法

一、分期及依樓層分類：

- (一)第一階段(111 年 7 月 1 日~112 年 12 月 31 日):公寓大廈管理條例施行前(84 年 6 月 28 日前)取得使用執照之 8 層樓以上公寓大廈。

(二)第二階段(113年1月1日~113年12月31日)：公寓大廈管理條例施行前(84年6月28日前)取得使用執照之6層樓以上公寓大廈。

(三)第三階段(114年1月1日~115年12月31日)：針對本縣所有公寓大廈進行輔導成立管理組織。

二、分區：

(一)主要城鎮區：彰化市、員林鎮、和美鎮、鹿港鎮、北斗鎮、二林鎮。

(二)次要城鎮區：伸港鄉、福興鄉、秀水鄉、花壇鄉、溪湖鎮、田中鎮、大村鄉、埔鹽鄉、埔心鄉、永靖鄉、社頭鄉、田尾鄉、埤頭鄉、芳苑鄉、溪州鄉。

(三)偏遠城鎮區：線西鄉、二水鄉、大城鄉、竹塘鄉、芬園鄉。

陸、執行內容及期程：

一、彰化縣政府

辦理公寓大廈管理條例講習說明、管理組織報備流程說明、無組織公寓大廈巡迴輔導、提供電話及縣政信箱法令問題諮詢服務、訂定自治法規及相關補助辦法等。

二、鄉鎮市公所

辦理公寓大廈管理組織報備事項。

三、執行期程

時間	單位	工作項目	備註
111年7月	本府建設處	擬定輔導公寓大廈管理組織成立計畫	
111年7月	本府建設處	召開公寓大廈管理組織報備研討會	
111年7月	本府建設處	設置公寓大廈事務諮詢專線	
111年9月	本府建設處	辦理公寓大廈事務人員認可證種子推廣計畫並招募志工	

111年12月	本府建設處	辦理公寓大廈志工教育訓練	
112年3月	本府建設處	至少輔導成立10處管理組織	
112年5月	本府建設處	至少輔導訪視15處管理組織	
112年7月	本府建設處	至少輔導訪視22處管理組織	
每年1月	鄉鎮市公所	函請各鄉鎮市公所於統計新成立報備及變更報備數量報府。	
每年3月	本府建設處	召開社區說明會及辦理公寓大廈法令說明會	分區辦理至少2場
每年5月	本府建設處	召開社區說明會及辦理公寓大廈法令說明會	分區辦理至少2場
每年6月	本府建設處	辦理公寓大廈志工聯繫會報	
每年6月	本府建設處	公寓大廈考評(金質獎)	
每年7月	本府建設處	編纂公寓大廈法令案例彙編。	
每年11月	本府建設處	相關問題檢討擬定後續輔導對策。	
每年12月	本府建設處	公寓大廈參訪與考評	

柒、獎勵與考評措施：

- 一、轄內條例施行前（84年6月28日前）之公寓大廈，經輔導後成立組織並報備有案，或線上報備率、條例施行前（84年6月28日前）之公寓大廈報備率進步達10%以上，本府承辦人員及鄉、鎮、市公所承辦人員依機關獎勵辦法辦理。
- 二、經本計畫輔導後成立管理組織之公寓大廈，本府每年第二、四季辦理參訪及考核，針對管理組織運作情形擇優頒與獎狀獎勵，並發布新聞媒體披露。考評標準如下：
 - （一）管理委員會業務執行情形：含區分所有權人會議決議事項之執

行，會議紀錄及有關文件之保管，住戶各項服務工作及反應意見之處理、管理委員會之會議記錄及情形等。

(二)區分所有權人參與狀況：區分所有權人會議出席狀況、規約訂定情形等。

(三)公設管理及使用狀況：公共設施管理狀況、社區環境整潔維護、消防設備設置維護情形、建物外牆、磁磚、壁面、廣告物等維護等。

(四)其他加分項目：如管理E化、主動完成建築物公共安全簽證申報、辦理建築物耐震評估等。

(五)考評之之相關書表格式，由本府建設處另定之。

捌、預期效益及目標

一、期望透過本計畫讓民眾了解社區管理組織之重要性，進而自主積極參與社區管理維護工作並成立管理組織，預計第1階段訪視及宣導社區件數至少120件，逐步按期輔導既有公寓大廈成立管理組織。

二、營造及維護良好的居住環境，並提高本縣公寓大廈管理組織之報備率(預計112年度線上報備率提高至50%以上)。

三、落實公寓大廈管理，以達成社區自治之精神。

玖、本計畫奉核後實施，必要時得隨時修正之。

附表 彰化縣民國 84 年 6 月 28 日前已領得使用執照 6 樓以上之公寓大廈統計表(截至 111 年 2 月 10 日止)

樓層	已報備 成立組織	尚未報備 成立組織	棟數
6 樓	15	173	188
7 樓	60	208	268
小計	75	381	456
8 樓	50	67	117
9 樓	20	38	58
10 樓	15	20	35
11 樓	12	12	24
12 樓	23	8	31
13 樓	24	0	24
14 樓	17	6	23
15 樓	6	1	7
16 樓	5	2	7
17 樓	2	0	2
18 樓	1	0	1
19 樓	2	1	3
小計	177	155	332
總計	252	536	788