

宜蘭縣政府輔導公寓大廈成立管理組織計畫

壹、計畫緣起

宜蘭縣（以下稱本縣）公寓大廈數量隨著社會經濟發展而漸增，因其產權複雜，於管理維護上易產生爭議，以宜蘭縣政府（以下稱本府）有限人力，實無法做有效深入之管理，況且社區問題仍需由住戶自治再輔以行政資源等運作，較能達到事半功倍之成效。為營造本縣良好居住環境，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及建構完整報備資訊，乃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。」。

參、計畫目標

對本縣公寓大廈予以分期、分區、分類輔導成立管理組織，提高本縣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，建構完善優質的生活環境，以達到安全、美好的社區生活願景，落實「公寓大廈管理條例」立法目的。

肆、輔導對象

本縣七層以上未成立管理組織之公寓大廈。

伍、輔導方式

一、成立多元諮詢管道：民眾得於上班時間至本府建設處現場諮詢，或以電話方式諮詢有關公寓大廈組織報備相關事宜。另亦得於本府建設處網站查詢下載相關法規及報備所需表格資料等。

二、 辦理法令說明會：由本府辦理法令說明會，宣導最新法令資訊，以提高民眾對於公寓大廈管理條例之認知，進而有意願成立管理組織。

三、 專人輔導：對於各社區有意成立管理組織者，本府視情況派請專人至社區說明輔導，並造冊建檔追蹤列管。

陸、 執行計畫

依本縣公寓大廈之興建年代、坐落區位及戶數規模，採分期、分區、分類三種輔導計畫，茲說明如下：

一、 分期：分「短期」、「中期」及「長期」三階段執行。

(一) 短期(107~108年)：輔導93年1月2日以後，領有使用執照且本府列管有案應報備清冊之公寓大廈。

(二) 中期(109~111年)：輔導84年6月30日至93年1月1日期間，領有使用執照且本府列管有案應報備清冊之公寓大廈。

(三) 長期(112~115年)：輔導公寓大廈管理條例實施前(84年6月29日以前)，領有使用執照且本府列管有案應報備清冊之公寓大廈。

二、 分區：依本縣人口密度及都市發展情形，分「優先輔導區」、「次優先輔導區」及「一般輔導區」三種輔導區。

(一) 優先輔導區：為本縣公寓大廈密度較高之礁溪鄉、宜蘭市、羅東鎮。

(二) 次優先輔導區：為本縣公寓大廈密度中等之頭城鎮、員山鄉、壯圍鄉、五結鄉、三星鄉、冬山鄉、蘇澳鎮。

(三) 一般輔導區：為本縣公寓大廈密度較低之南澳鎮、大同鄉。

三、 分類：依本縣公寓大廈之戶數規模，分「大型」、「中型」及「小型」戶三種類型進行宣導。

(一) 大型社區：100戶以上之社區，優先舉辦宣導說明。

(二) 中型社區：60 戶以上至 99 戶以下之社區，次優先舉辦
宣導說明。

(三) 小型社區：59 戶以下之社區，不定期舉辦宣導說明。

柒、 預期成果

期望透過本計畫，除讓民眾了解法令規章及申辦程序外，亦可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，營造及維護良好的居住環境，並可提高本縣公寓大廈管理組織之報備率，以達成社區自治之精神。

捌、 本計畫經簽核後實施，得視執行情行予以修正之。