**遠東科技中心ＡＢ棟大樓第十九屆區分所有權人大會會議記錄**

**開會時間：中華民國107年05月24日(星期四)下午二時至四時三十分**

**開會地點：管理委員會會議室(B棟頂樓)**

**主 席：詹境欽主任委員 記錄：游象達**

1. **主席致詞︰感謝各區分所有權人參與本次大會，依公寓大廈管理條例規定應出席戶數為207戶，**

**區分所有權比例為 971.4 ‰，現出席戶數為159戶，出席區分所有權比例為 740.9 ‰**

**(依規定出席戶數為應出席戶數三分之二戶數及其所有權比例三分之二以上)，已達法**

**定比例，本席宣佈會議開始。**

1. **工作報告︰**
2. **財務報告：**

**年度報表 單位：新台幣元**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **105年04月～106年03月** | **106年04月～107年04月** |
| **總收入** | **22,424,890** | **24,781,662** |
| **總支出** | **22,695,312** | **24,120,045** |
| **餘絀** | **-270,422** | **661,617** |
| **資產總額** | **17,904,601** | **18,603,037** |
| **定期存款** | **3,387,143** | **3,435,140** |
| **定存修繕(頂樓地板滲水修繕專案款)** | **10,163,669** | **6,174,640** |
| **負債總額** | **2,032,761** | **2,172,373** |

**二、年度重大修繕報報告：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **106年04月01日～107年04月30日 重大修繕費（5萬元以上）** | | |
| **請款日期** | **交 易 明 細** | **金 額** |
| **106年04月～107年03月** | **源勝-AB棟頂樓冷卻水塔風扇馬達用皮帶損壞更新。** | **$101,535.-** |
| **106年04月～107年03月** | **豪勇-AB棟頂樓冷卻水塔風扇馬達、定水閥維修更**  **新及卸貨區平台維修。** | **$282,890.-** |
| **106年04月～106年12月** | **鉅翔-AB棟冷卻水塔管路更新維修。** | **$59,500.-** |
| **106年04月～107年04月** | **永富-AB棟公設區域LED燈管及電料。** | **$102,504.-** |
| **106年05月～106年07月** | **周佳-AB棟茶水間下櫃流理台更新。** | **$189,675.-** |
| **106年10月** | **頂成-A棟1F及6~10F因颱風卸貨區鐵捲門脫軌損**  **壞維修。** | **$91,500.-** |
| **106年10月～107年02月** | **上峰-AB棟頂樓冷卻水塔循環馬達避震器及基座鏽**  **蝕除鏽油漆維修。** | **$333,000.-** |
| **106年11月～107年04月** | **鼎垚-B3污廢水設備泵浦、管路、水錶、PLC控制器**  **更新。** | **$95,000.-** |
| **106年12月～107年03月** | **譽展-AB棟廠戶屋內帷幕窗外牆滲水抓漏維修。** | **$213,066.-** |
| **106年12月～107年04月** | **建皇-AB棟男女廁洗手台檯面更新及廁所、茶水間、**  **拖把間及垃圾間壁磚損壞修補。** | **$242,599.-** |
| **107年02月** | **德仁-園區106年度公設區域消防設備安全檢查缺**  **失改善工程。** | **$88,538.-** |
| **107年04月** | **文勝-AB棟一樓大門口上方造型鋁板鏽蝕除鏽油漆**  **維修工程。** | **$70,000.-** |
| **合 計** | | **$1,869,807.-** |

**-1-**

**三、年度工作概況（106年05月至107年04月）：**

**（一）、年度工作執行情形：**

**1.106.05.03.辦理第十七/十八屆管理委員會移交，延續執行園區各項行政會務。**

**2.106.05.04.辦理第十八屆管理委員會組織變動區公所工務課申報核准組織變更函。**

**3.106.05.13.周佳完成A棟1F及B棟8F茶水間下流理台更新工程。**

**4.106.05.29.如新清潔完成AB棟上下蓄水池(水塔)清洗作業。**

**5.106.06.05.豪勇機電完成B3污廢水放流泵AB泵浦控制盤電源管路更新工程。**

**6.106.06.12.完成鼎垚公司代操作維護B3污廢水處理設備年度新合約簽訂。**

**7.106.06.12.完成連鴻保全公司本園區駐衛保全勤務年度新合約簽訂。**

**8.106.06.12.完成德仁公司本園區機電人員駐點服務及機電消防保養年度新合約簽訂。**

**9.106.06.16.汐止消防分隊複檢完成106年度消防設備安全檢查申報及缺失改善作業**

**10.106.07.23.如新清潔完成AB棟各樓層PV地板清洗及打腊工程。**

**11.106.07.31.頂成工程完成A棟1F卸貨區鐵捲門因泥莎颱風受損緊急搶修完成。**

**12.106.08.01.豪勇機電完成B棟頂樓冷卻水塔1-5F#3循環水馬達50HP更新工程。**

**13.106.08.07.頂成工程完成A棟6-10F卸貨區鐵捲門因尼莎颱風受損維修完成。**

**14.106.08.15.頂成工程完成A棟頂樓不銹鋼安全門因泥莎颱風受損更新完成。**

**15.106.08.18.上峰工程完成AB棟頂樓冷卻水塔循環水馬達避震器更新工程。**

**16.106.09.01.完成園區年度中元普渡廠戶聯合祭典活動。**

**17.106.09.07.完成委任常在律師事務所擔任B1停車場車道使用權爭議訴訟法律顧問。**

**18.106.09.17.鉅翔空調完成AB棟頂樓冷卻水塔清洗保養工程。**

**19.106.09.28.完成召開臨時區分所有權人會議討論有關B1停車場車道使用權爭議事宜。**

**20.106.10.03.完成B棟一樓大廳自動玻璃門驅動馬達更新工程。**

**21.106.10.06.協助蓮新獅子會與台北捐血中心共同主辦A,B,C棟捐血活動。**

**22.106.10.16.完成B1停車場出入口處安置門禁管制相關規定說明大型立體看板。**

**23.106.11.04.建皇工程完成B棟1F,2F男廁及10F女廁洗手台檯面更新工程。**

**24.106.11.09.完成核發向區公所申請補發園區公寓大廈管理組織報備證明文件。**

**25.106.12.06.完成B棟B3緊急發電機用蓄電池x2更新工程。**

**26.106.12.07.完成AB棟1F大廳聖誕節聖誕樹安裝及燈飾佈置。**

**27.106.12.10.如新清潔完成AB棟上下蓄水池(水塔)清洗作業。**

**28.106.12.10.完成園區107~108年度B1機車停車證換發作業。**

**29.106.12.19.完成AB棟B1電梯門大型安全玻璃各一塊更新工程。**

**30.106.12.22.賀眾公司完成AB棟各樓層飲水機年度清缸維護保養工程。**

**31.106.12.25.完成賀眾飲水機濾芯定期更換簽訂新合約。**

**32.106.12.25.完成高寶垃圾清運服務廠商年度新合約簽訂。**

**33.106.12.28.如新清潔協助提供升降設備完成AB棟一樓大廳挑高照明燈管更換工程。**

**34.107.01.14.鉅翔空調完成AB棟頂樓冷卻水塔清洗保養工程。**

**35.107.01.15.中華電新完成B1管理中心網路佈線工程。**

**36.107.01.15.協助蓮新獅子會與台北捐血中心共同舉辦A,B,C棟捐血活動。**

**37.107.01.20.建皇工程完成A棟2F男廁及B棟7F男廁洗手台檯面更新工程。**

**38.107.01.22.如新清潔完成中庭及外圍人行道地磚高壓清洗作業。**

**39.107.01.25.如新清潔完成AB棟各樓層PV地板清洗及除腊打腊工程**

**40.107.01.25.完成向地方法院125號1樓廠戶(富來天)申辦支付命令證明文件。**

**41.107.02.22.鼎垚公司完成106年度環保局定期污廢水運轉申報網路作業。**

**42.107.02.23.完成宇辰公司監視器與主機維護保養簽訂新合約。**

**43.107.02.26.大益電機完成AB棟緊急發電機年度維護保養工程。**

**44.107.03.08.完成AB棟一樓大廳電梯口前設置不銹鋼圍欄(紅龍)。**

**-2-**

**45.107.03.10.完成鉅翔空調AB棟頂樓冷卻水塔清洗維護保養簽訂新合約。**

**46.107.03.17.建皇工程完成A棟10F男廁地磚全面修補工程。**

**47.107.03.19.完成AB棟一樓大門口上方鋁板造型銹蝕除鏽油漆維修工程。**

**48.107.03.23.協助蓮新獅子會會同台北捐血中心辦理A,B,C棟捐血活動。**

**49.107.04.16.完成園區AB棟公設區域乾粉10型滅火器換藥工程。**

**50.107.04.17.戴德梁行完成B1停車場通道不動產鑑價報告書。**

**51.107.04.13.完成B1~B2F公有倉儲廠戶抽籤事宜。**

**52.107.04.15.周佳廚具完成A棟3F及B棟9F茶水間下櫃流理台更新工程**

**53.107.04.30.日日安消防完成園區107年度公設及廠戶消防安全設備檢查作業。**

**參、討論事項：**

**(一）、大會提案表決：**

**第一案：(**提案人：委員會）

**案由：規約修訂表決議案。**

**說明：1.茲因園區規約年久未修訂，部分條文規定與現行規定不符，經管理中心依據**

**現行規定逐條修訂及管理委員審核後，呈報區分所有權會議表決。**

**2.規約修訂條文內容如附件規約修正草案條文對照表。(請參閱會議資料第15**

**～30頁)**

**辦法：本提案係依據107.05.03管委會議提案第六案決議提出表決。**

**審查意見：本提案送請大會表決。**

**表決結果：1.表決投票開票結果資料如下：**

|  |  |
| --- | --- |
| **總票數：172票** | **總票比例：795‰** |
| **同意票數：171票** | **同意比例：751.1‰** |
| **不同意票數：1票** | **不同意票數：43.9‰** |
| **廢票數：0票** | **開票結果：通過** |

**2.依據本園區規約第十四條規定，本提案應有區分所有權人三分之二以上之**

**出席及其區分所有權比例合計三分之二以上之出席，以出席人數四分之三**

**以上及其區分所有權比例占出席人數及區分所有權比例四分之三以上之同**

**意行之，本案依投票表決結果通過。**

**第二案：**（提案人：委員會）

**案由：委員選舉辦法修訂表決議案。**

**說明：1.茲因園區委員選舉辦法部分條文規定與現行規定不符，經管理中心依據現行**

**規定逐條修訂及管理委員審核後，呈報區分所有權會議表決。**

**2.委員選舉辦法修訂內容如附件委員選舉辦法修正草案對照表(請參閱會議資**

**料第31～35頁)。**

**辦法：本提案係依據107.05.03管委會議提案第六案決議提出表決。**

**審查意見：本提案送請大會表決。**

**表決結果：1.表決投票開票結果資料如下：**

|  |  |
| --- | --- |
| **總票數：171票** | **總票比例：751.1‰** |
| **同意票數：171票** | **同意比例：751.1‰** |
| **不同意票數：0票** | **不同意票數：0‰** |
| **廢票數：0票** | **開票結果：通過** |

**2.依據本園區規約第十四條規定，本提案應有區分所有權人三分之二以上之**

**出席及其區分所有權比例合計三分之二以上之出席，以出席人數四分之三**

**以上及其區分所有權比例占出席人數及區分所有權比例四分之三以上之同**

**意行之，本案依投票表決結果通過。**

**-3-**

**第三案：**（提案人：委員會）

**案由：第十九屆管理委員會委員選舉案。**

**說明：依據大會提案第二案委員選舉辦法修訂表決結果辦理第十九屆管理委員改選。**

**辦法：本提案係依據107.05.03管委會議提案第六案決議提出表決。**

**審查意見：本提案送請大會表決。**

**選舉結果：**

**開票記錄：所有權總比例計971.4‰，投票所有權比例總數計795‰，另有所有權比例**

**176.4‰未投票。**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **棟別** | **公 司 名 稱** | **得票比例總數** | **排序** | **選舉結果** | **備 註** |
| **A棟** | **宏正自動科技(股)公司一** | **86.2‰** | **1** | **◎當選** |  |
| **宏正自動科技(股)公司二** | **82.9‰** | **2** | **◎當選** |  |
| **菘啟工業(有)公司** | **70.5‰** | **3** | **◎當選** |  |
| **成達(股)公司** | **60.3‰** | **4** | **◎當選** | **其陽公司代理** |
| **翁存忠** | **44.9‰** | **5** | **◎當選** | **第一銀行代理** |
| **益實實業(股)公司** | **15.4‰** | **6** | **備取1** |  |
| **晶乾科技(股)公司** | **8.8‰** | **7** | **備取2** |  |
| **備註：1.A棟應選出正取委員五位，備取委員二位。**  **2.另外依選票排序第6位︰益實公司(備取第一位)及第7位︰晶乾公司**  **(備取第二位)。**  **3.新任委員任期︰自107.06.01至108.05.31止，任期一年。** | | | | |
| **棟別** | **公 司 名 稱** | **得票比例總數** | **排序** | **選舉結果** | **備 註** |
| **B棟** | **立端科技(股)公司** | **110.6‰** | **1** | **◎當選** |  |
| **乾泰亨企業(有)公司** | **76.3‰** | **2** | **◎當選** |  |
| **因特林企業(有)公司** | **70.8‰** | **3** | **◎當選** |  |
| **華鎂鑫科技(股)公司** | **67.3‰** | **4** | **◎當選** |  |
| **喬章食業(股)公司** | **25.9‰** | **5** | **備取1** |  |
| **食在好味道食品(有)公司** | **5.8‰** | **6** | **備取2** |  |
| **備註：1.B棟應選出正取委員四位，備取委員二位。**  **2.另外依選票排序第5位︰喬章公司(備取第一位)及第6位︰食在好味道食品公司(備取第二位)。**  **3.新任委員任期︰自107.06.01至108.05.31止，任期一年。** | | | | |

**第四案：(**提案人：委員會）

**案由：公共管理費調整表決議案。**

**說明：1.除說明2所述情形外，公共管理費每坪調整為新台幣柒拾伍元正，現行地**

**下一樓至地下三樓停車場公有停車位及私有停車位每一停車位收取清潔費**

**新台幣貳佰元/位，改實際依停車位坪數計費與一樓至十樓廠戶屋內坪數一**

**致，每坪新台幣柒拾伍元/坪計算收費。**

**2.區分所有權人於本園區內經營停車場業，將使不特定多數人得於本園區內**

**隨時進出，造成本園區的安全疑慮升高及管理難度增加。為符合公益及比**

**例原則，其公共管理費以每坪新台幣柒拾伍元/坪x二倍計算收費。**

**3.爰依規約第二十九條規定提出本案。**

**辦法：本提案係依據107.05.03管委會議提案第六案決議提出表決。**

**審查意見：本提案送請大會表決。**

**-4-**

**區分所有權人(國福物業)舉手發言：本區分所有權人收到區權會會議開會通知函，對於**

**本議案僅說明公共管理費每坪調整為新台幣柒拾伍**

**元正表決議案，並無說明第2項所述經營停車場業**

**其公共管理費以每坪新台幣柒拾伍元/坪x二倍計**

**算收費之內容，本區分所有權人認為本議案表決內**

**容有瑕疵，要求將所表述意見記載於會議記錄。**

**律師說明：區分所有權人會議開會通知函所載提案表決議案，囿於篇幅，依向來慣例僅**

**說載要旨，實際議案內容仍以區分所有權人會議開會當天所提供開會資料之**

**記載為準，故本議案應以今日會議資料該議案說明所載公共管理費調整案及**

**其金額為準。本件應於區權會討論後，再由主席裁示表決。**

**主席裁示：對於區分所有權人(國福物業)發言所述內容記載於會議記錄，本議案仍進行**

**投票表決。**

**表決結果：1.表決投票開票結果資料如下：**

|  |  |
| --- | --- |
| **總票數：166票** | **總票比例：769.1‰** |
| **同意票數：163票** | **同意比例：714.6‰** |
| **不同意票數：3票** | **不同意票數：54.5‰** |
| **廢票數：0票** | **開票結果：通過** |

**2.依據本園區規約第十三條規定，本提案應有區分所有權人二分之一以上及**

**出席及其區分所有權比例合計二分之一以上之出席，以出席人數二分之一**

**以上及其區分所有權比例占出席人數及區分所有權比例二分之一以上之同**

**意行之，本案依投票表決結果通過。**

**3.本議案經區分所有權人會議表決通過後，其實施日期責由下屆管理委員會**

**會議討論決議後公告執行。**

**第五案：(**提案人：委員會）

**案由：地下一樓通行權假處分保證金分攤表決議案。**

**說明：1.107.03.12臺灣高等法院民事裁定地下一樓停車場通行權假處分保證金提高**

**為新台幣1,704萬5,600元正(計算式：32萬7,800元/月x52月=1,704萬**

**5,600元。至遲延利息尚未發生，不予列計)。**

**2.地下一樓停車場通行權假處分保證金提高金額，將由AB棟各區分所有權人**

**依所有權比例計算分攤籌措。**

**辦法：本提案係依據107.05.03管委會議提案第六案決議提出表決。**

**審查意見：本提案送請大會表決。**

**表決結果：1.表決投票開票結果資料如下：**

|  |  |
| --- | --- |
| **總票數：166票** | **總票比例：769.1‰** |
| **同意票數：163票** | **同意比例：716.7‰** |
| **不同意票數：3票** | **不同意票數：52.4‰** |
| **廢票數：0票** | **開票結果：通過** |

**2.依據本園區規約第十三條規定，本提案應有區分所有權人二分之一以上及**

**出席及其區分所有權比例合計二分之一以上之出席，以出席人數二分之一**

**以上及其區分所有權比例占出席人數及區分所有權比例二分之一以上之同**

**意行之，本案依投票表決結果通過。**

**3.本議案經區分所有權人會議表決通過後，其實施日期責由下屆管理委員會**

**會議討論決議後公告執行。**

**肆、臨時動議：(略)**

**伍、主席結論：(略)**

**陸、散會：(PM16:30)**

**主任委員：**

**-5-**