**遠東科技中心ＡＢ棟大樓第二十屆區分所有權人大會會議記錄**

**開會時間：中華民國108年05月30日(星期四)下午二時至三時三十分**

**開會地點：管理委員會會議室(B棟頂樓)**

**主 席：何又仁主任委員 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170戶，出席區分所有權比例為 752.5 ‰**

 **(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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **106年04月～107年04月** | **107年05月～108年04月** |
| **總收入** | **$24,781,662** | **$26,450,747** |
| **總支出** | **$24,120,045** | **$25,475,743** |
| **餘絀** |  **$661,617** |  **$975,004** |
| **資產總額** | **$18,603,037** | **$19,188,314** |
| **定期存款** |  **$3,435,140** |  **$3,471,519** |
| **定存修繕(頂樓地板滲水修繕專案款)** |  **$6,174,640** |  **$6,242,280** |
| **負債總額** |  **$2,172,373** |  **$2,002,646** |

 **二、年度重大修繕報報告：**

|  |
| --- |
| **107年05月01日～108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** |
| **107年05月～108年02月** | **源勝-AB棟頂樓冷卻水塔風扇馬達用皮帶損壞更新。** | **$51,765.-** |
| **107年05月～108年03月** | **譽展-AB棟廠戶屋內帷幕窗外牆滲水抓漏維修。** | **$234,150.-** |
| **107年05月～107年07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。** | **$98,840.-** |
| **107年06月** | **頂成-AB棟頂樓冷卻水塔主體白鐵螺絲更新工程。** | **$280,000.-** |
| **107年07月** | **上峰-AB棟頂樓冷卻水塔主體避震器更新工程。** | **$268,000.-** |
| **107年07月～108年02月** | **鉅翔-AB棟冷卻水管、洩氣閥、補給水管路及水位開關更新維修。** | **$316,900.-** |
| **107年08月～108年02月** | **豪勇-AB棟頂樓冷卻水塔風扇馬達、排風扇馬達及泵浦維修更新維修。**  | **$101,430.-** |
| **107年08月～108年02月** | **永富-AB棟公設區域LED燈管及電料。** | **$55,135.-** |
| **108年01月～108年04月** | **德仁-園區107年度公設區域消防設備安全檢查缺** **失改善工程。** | **$128,720.-** |
| **合 計** | **$1,534,940.-** |

 **三、年度工作概況（107年05月至108年04月）：**

 **（一）、年度工作執行情形：**

 **1.107.05.04辦理ABC棟107年度消防安全講習及各項演練活動事宜。**

 **2.107.05.11辦理A棟125號1樓廠戶管理費催繳法院強制執行命令。**

**-1-**

 **3.107.05.19 完成區分所有權會議開會全程攝影用攝影機及其他相關設備。**

 **4.107.05.23 頂成工程完成AB棟頂樓冷卻水塔主體更換白鐵螺絲工程。**

 **5.107.05.24 完成107年度區分所有權人會議暨第十九屆管理委員會委員選舉。**

 **6.107.06.03 鉅翔空調完成AB棟頂樓冷卻水塔清洗保養工程及A棟管路破損維修。**

 **7.107.06.06 辦理第十八/十九屆管理委員會移交，延續執行園區各項行政會務。**

 **8.107.06.06 辦理第十九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。**

 **9.107.06.11 完成收到第十九屆管理委員會組織變動新任主委核備函。**

 **10.107.06.16 如新清潔完成B1～B3F停車場地板清洗施工。**

 **11.107.06.23 鼎垚公司完成B3初沉池抽水肥2車及B3初沉池A泵浦更新工程。**

 **12.107.06.27 完成107年度園區建築物安全檢查及申報事務。**

 **13.107.06.28 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。**

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

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

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

 **17.107.07.12 完成召開臨時區分所有權人會議討論有關公共管理費調整事宜。**

 **18.107.07.30 陪同主委出庭旁聽通行權及會議無效等案辯論庭。**

 **19.107.08.04 鉅翔空調完成B棟8F冰水機房公有回水管路鏽蝕更新工程。**

 **20.107.08.24 完成園區年度中元普渡廠戶聯合祭典活動。**

 **21.107.08.28 完成B1系爭車道丈量標示噴漆及拍照等事宜。**

 **22.107.09.04 完成新北市政府工務局B1竣工圖申請及送交汐止地政事務所測量單位。**

 **23.107.09.05 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。**

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

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

 **26.107.09.18 完成配合汐止地政事務所B1系爭車道面積測量。**

 **27.107.10.15 德仁機電完成B棟B3消防室泡沬原液桶全隔內膜更新工程。**

 **28.107.10.18 德仁機電完成A棟B3消防室消防泵白鐵補水箱更新工程。**

 **29.107.10.25 汐止消防隊完成複檢107年度消防設備安全檢查申報及缺失改善作業。**

 **30.107.10.31完成委任立凱法律事務所負責國福管理費催繳案及律師間協調專案事宜。**

 **31.107.11.06 鼎垚公司完成B3污廢水施設備PLC控制盤更新及測試工程。**

 **32.107.11.21 完成A棟1F卸貨區遮雨棚帆布更新工程。**

 **33.107.12.07 完成會同范律師及柯律師地院內湖簡易民事庭調解庭出庭應訊。**

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

 **35.107.12.15 如新清潔完成園區全區外牆高壓槍壁面污泥及青苔清洗工程。**

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

 **37.107.12.25 完成賀眾公司飲水機濾芯定期更換簽訂新合約。**

 **38.107.12.25 完成高寶垃圾清運服務廠商年度新合約簽訂。**

 **39.107.12.28 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。**

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

 **41.107.12.31 如新清潔完成B1～B3F停車場地板清洗施工。**

 **42.107.12.31 鉅翔空調完成A棟頂樓冷卻水塔補給水管路更新工程。**

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

 **44.108.01.22 鼎垚公司完成107年度環保局定期污廢水運轉申報網路作業。**

 **45.108.01.24 賀眾飲水機完成年度定期濾心更換及維護保養合約。**

 **46.108.01.26 鼎垚公司完成B3初沉池抽取水肥及清洗池坑工程。**

 **47.108.02.19 交通局與汐止交通隊及里長完成會勘大同路二段169巷口交通堵塞問題。**

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

 **49.108.03.06 完成B1通行權系爭案更換委任王志超律師承辦。**

 **50.108.03.10 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。**

**-2-**

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

 **52.108.03.22 如新清潔完成園區外圍牆壁污垢高壓槍清洗作業。**

 **53.108.03.26 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。**

 **54.108.04.01 完成陪同主委與王志超律師出庭地院簡易民事內湖辦事處調解庭應訊。**

 **55.108.04.19 盛大電梯完成A棟三部客梯鋼索更新工程。**

 **56.108.04.27 周佳廚具完成A棟2F及7F茶水間流理台更新工程。**

**參、討論事項：**

 **(一）、大會提案表決：**

**第一案： (**提案人：委員會)

 **案由：地下一樓公有汽車停車場區域放寬使用項目提案表決議案。**

 **說明：為提高園區地下一樓公有汽車停車場公共設施使用效能，擬建議放寬使用項目**

 **，放寬使用項目包括除保留部分汽車停車位供汽車停車使用外，將其餘汽車停**

 **車位規劃為專屬區域使用(例如：機車停車位或倉庫等)供單一區分所有權人或**

 **廠戶專屬使用，本專屬區域使用將採公開招標競價方式，其使用期限、使用費**

 **用及其他相關規定，待經區分所有權人會議表決通過後，責由管理委員會委員**

 **全權討論辦理之。**

 **辦法：本提案係依據108.04.25管委會議提案第二案決議提出表決。**

 **審查意見：本提案送請大會表決。**

 **出席區分所有權人提議：有關使用期限規定須先於區權會討論訂定。**

 **主席：提議使用期限最多五年為限，經詢問出席區分所有權人意見，出席區分所有權**

 **人均無異議通過，將使用期限訂定最多五年為限。**

 **表決結果：1.表決投票開票結果資料如下：**

|  |  |
| --- | --- |
| **總票數：161票** | **總票比例：745.8‰** |
| **同意票數：156票** | **同意比例：686.8‰** |
| **不同意票數：5票** | **不同意票數：59‰** |
| **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。**

**肆、臨時動議：**

 **區分所有權人(國福物業)舉手發言：有關本公司(國福物業)與本園區區分所有權人就地下一樓**

 **車道通行權及公共管理費調漲會議決議無效等訴訟案，本**

 **公司(國福物業)提出四項解決方案及配套措施 (詳如附件**

 **說明)，望請各區分所有權人及委員們參考。**

 **主席裁示：1.有關地下一樓車道有沒有通行權存在訴訟問題，並非 貴公司或管委會任何一方**

 **能認定，一切待法院判決而定。**

 **2.依據戴德梁行不動產估價報告書鑑價結果，建築物剩餘使用年限約為32年，車**

 **道通行收益總價為NT$14,561,238元正，故每月車道通行收益費用為NT$37,920**

 **元。**

 **3. 貴公司所提出四項解決方案，每個方案均提到付費問題，並無真正解決問題。**

 **4. 貴公司公共管理費調漲原因，係因為 貴公司屬於營業單位，人員及車輛管控**

 **造成本園區安全、清潔及管理成本增加所致。**

  **5. 貴公司提出本人曾經提出願與 貴公司和解一事，本人在此慎重提出說明，從**

 **未透過任何人向 貴公司提出和解意願。**

 **6.今年05月06日 貴公司與我方雙方最後一次出庭應訊，歷經四個小時，法官盡**

 **力想促成雙方和解，最後是 貴公司不願意和解。**

**-3-**

**伍、委員選舉及開票：**

 **案由：第二十屆管理委員會委員選舉案。**

 **說明：依據108.05.09遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈108年度區分所有權人會議**

 **暨選舉第二十屆管理委員會委員通知召開函辦理。**

 **辦法：依據107.05.24最新修訂之管理委員會委員選舉辦法規定辦理第二十屆管理**

 **委員改選。**

 **選舉結果：所有權總比例計971.4‰，投票所有權比例總數計707.7‰，另有所有權比例**

 **263.7‰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** | **134.7‰** | **1** | **◎當選** |  |
| **宏正自動科技(股)公司二** | **121.9‰** | **2** | **◎當選** |  |
| **菘啟工業(有)公司** |  **69.3‰** | **3** | **◎當選** |  |
| **福口(股)公司** |  **66.4‰** | **4** | **◎當選** |  |
| **翁存忠** |  **6.7‰** | **5** | **◎當選** | **第一銀行代理** |
| **備註：1.A棟應選出正取委員五位，備取委員二位。** **2.因A棟登記參選委員區權人僅有五位，故無備取委員。** **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** | **華鎂鑫科技(股)公司** | **87.3‰** | **1** | **◎當選** |  |
| **立端科技(股)公司二** | **77.2‰** | **2** | **◎當選** |  |
| **因特林企業(有)公司** | **66.6‰** | **3** | **◎當選** |  |
| **立端科技(股)公司一** | **49.4‰** | **4** | **◎當選** |  |
| **乾泰亨企業(有)公司** | **28.2‰** | **5** | **備取1** |  |
| **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︰乾泰亨公司(備取第一位)。** **3.新任委員任期︰自108.06.01至109.05.31止，任期一年。** |

**陸、主席結論：(略)**

**柒、散會：(PM15:30)**

**-4-**