

遠東科技中心 A B 棟大樓第二十一屆區分所有權人大會會議記錄

開會時間：中華民國 109 年 06 月 18 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：趙玉龍主任委員

記錄：游象達

壹、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 131 戶，出席區分所有權比例為 619.1% (依規定出席戶數為應出席戶數二分之一戶數及其所有權比例二分之一以上)，已達法定比例，本席宣佈會議開始。

貳、工作報告：

一、財務報告：

年度報表

單位：新台幣元

	107 年 05 月~108 年 04 月	108 年 05 月~109 年 05 月
總收入	\$26,450,747.-	\$26,903,053.-
總支出	\$25,475,743.-	\$24,155,465.-
餘絀	\$970,004.-	\$2,525,588.-
資產總額	\$19,188,314.-	\$22,194,594.-
定期存款	\$3,471,519.-	\$3,508,025.-
定存修繕(頂樓地板滲水修繕專案款)	\$6,242,280.-	\$4,216,212.-
負債總額	\$2,002,646.-	\$2,204,570.-

二、年度重大修繕報告：

108 年 05 月 01 日~109 年 05 月 31 日 重大修繕費 (5 萬元以上)

請款日期	交易明細	金額
108 年 05 月~109 年 05 月	源勝-AB 棟頂樓冷卻水塔風扇馬達用皮帶損壞更新。	\$105,630.-
108 年 05 月~109 年 05 月	永富-AB 棟公設區域 LED 燈管及電料。	\$55,278.-
108 年 05 月~109 年 04 月	譽展-AB 棟廠戶屋內帷幕窗外牆滲水抓漏維修。	\$314,055.-
108 年 06 月~109 年 05 月	周佳-AB 棟茶水間下櫃流理台更新。	\$326,500.-
108 年 06 月~109 年 03 月	鼎焱-B3 污廢水放流水錶、泵浦，控制盤維修。	\$53,000.-
108 年 09 月	崧逸-園區公設區域更換 120 條消防水帶。	\$112,980.-
108 年 09 月~109 年 04 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。	\$223,965.-
108 年 09 月~109 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。	\$463,500.-
108 年 10 月~109 年 03 月	皓星-AB 棟卸貨區平台鐵板及防撞白鐵包柱維修。	\$128,000.-
108 年 10 月~109 年 05 月	上峰-AB 棟新鮮空氣鼓風機維修保養工程。	\$124,000.-
109 年 01 月~109 年 05 月	鉅翔-AB 棟冷卻水塔接頭及回水管路維修。	\$110,500.-
合 計		\$2,017,408.-

三、年度工作概況 (108 年 05 月至 109 年 05 月)：

(一)、年度工作執行情形：

1. 108.05.11 日日安消防完成 108 年度園區公設及廠戶消防設備安全檢查。
2. 108.05.13 辦理 ABC 棟 108 年度消防安全講習及各項演練活動事宜。
3. 108.05.18 康卓滅蚊廠商完成園區全區消毒及 B3 污廢水池內吊磚懸浮防治滅蚊。

4. 108. 05. 19 鉅翔空調完成 AB 棟頂樓冷卻水塔清洗維護保養工程。
5. 108. 05. 26 文勝鐵工廠完成 A 棟卸貨區天花板橫樑鐵架嚴重鏽蝕拆除及白鐵包覆。
6. 108. 05. 30 完成 108 年度區分所有權人會議暨第二十屆管理委員會委員選舉。
7. 108. 06. 06 辦理第十九/二十屆管理委員會移交，延續執行園區各項行政會務。
8. 108. 06. 09 如新清潔完成 B1~B3F 停車場地板清洗施工。
9. 108. 06. 10 辦理第二十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。
10. 108. 06. 17 完成收到第二十屆管理委員會組織變動新任主委核備函。
11. 108. 06. 24 完成收到新北市政府環保局水污染防治許可展延證明。
12. 108. 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。
13. 108. 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。
14. 108. 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。
15. 108. 07. 06 盛大電梯完成 B 棟三部客梯活動電源線路更新工程。
16. 108. 07. 06 建皇工程完成 B 棟 4F 男女廁所洗手檯面更新工程。
17. 108. 07. 21 如新清潔完成 AB 棟上下蓄水池(水塔)清洗作業。
18. 108. 07. 24 完成盛大電梯公司園區客貨梯維護保養年度新合約簽訂。
19. 108. 08. 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。
20. 108. 08. 07 崧逸消防設備廠商完成 AB 棟公設區域消防用水帶全面更新工程。
21. 108. 08. 12 汐止消防隊完成複檢 108 年度消防設備安全檢查申報及缺失改善作業。
22. 108. 08. 12 完成舉辦園區年度中元普渡廠戶聯合祭典活動。
23. 108. 08. 16 豪勇電機完成 B 棟頂樓 6-10F#6 風扇減速機維修工程。
24. 108. 08. 17 建皇工程完成 B 棟 3F 男廁及 6F 女廁洗手檯面更新工程。
25. 108. 09. 03 上峰工程完成 B 棟 9F 公設外氣(新鮮空氣)鼓風機維護保養工程。
26. 108. 09. 15 如新清潔完成 AB 棟各樓層 PVC 地板清洗及打腊工程。
27. 108. 09. 21 建皇工程完成 B 棟 5F 及 8F 女廁洗手檯面更新工程。
28. 108. 09. 23 豪勇電機完成 B 棟頂樓 1-5F#1 風扇馬達及減速機維修工程。
29. 108. 09. 23 快易通通管廠商完成 B 棟 1F 男女廁所主幹管嚴重堵塞疏通工程。
30. 108. 09. 29 鉅翔空調完成 AB 棟頂樓冷卻水塔清洗保養工程。
31. 108. 10. 02 豪勇電機完成 B 棟頂樓 6-10F#8 風扇馬達及減速機維修工程。
32. 108. 10. 18 豪勇電機完成 B 棟 B3 蓄水池#2 揚水泵浦更新工程。
33. 108. 10. 22 豪勇電機完成 B 棟卸貨區升降平台油壓鋼輸油管路損壞更新工程。
34. 108. 10. 25 上峰工程完成 A 棟 4F 公設外氣(新鮮空氣)鼓風機維護保養工程。
35. 108. 11. 06 完成辦理台電公司公設電費單統一編號變更事宜。
36. 108. 11. 09 建皇工程完成 B 棟 3F 女廁及 10F 男廁洗手檯面更新工程。
37. 108. 11. 12 上峰工程完成 A 棟 3F 公設外氣(新鮮空氣)鼓風機維護保養工程。
38. 108. 11. 16 建皇工程完成 A 棟 10F 走道大理石脫落重新拆除黏貼工程。
39. 108. 12. 03 如新清潔完成園區中庭區域地板高壓槍清洗工程。
40. 108. 12. 08 康卓環衛完成全區消毒及 B3 污廢水池內藥磚懸浮防治滅蚊孳生工程。
41. 108. 12. 14 周佳廚具完成 A 棟 4F 及 B 棟 6F 茶水間下櫃流理台更新工程。
42. 108. 12. 15 賀眾公司完成 AB 棟各樓層飲水機年度清缸維護保養工程。
43. 108. 12. 25 完成賀眾公司飲水機濾芯定期更換簽訂新合約。
44. 108. 12. 25 完成高寶垃圾清運服務廠商年度新合約簽訂。
45. 108. 12. 28 如新清潔完成 AB 棟上下蓄水池(水塔)清洗作業。
46. 108. 12. 31 如新清潔完成 B1~B3F 停車場地板清洗工程。
47. 108. 12. 31 確認區分所有權人會議決議無效案一審判決，原告(國物業)之訴駁回。
48. 109. 01. 04 周佳廚具完成 A 棟 5F 及 B 棟 5F 茶水間下櫃流理台更新工程。
49. 109. 01. 10 鼎垚公司完成 B3 初沉池抽取水肥及清洗池坑工程。
50. 109. 01. 17 鉅翔空調完成 A 棟頂樓 1-5F 冷卻水塔接頭管路鏽蝕滲水更新工程。

51. 109. 01. 22 鼎焱公司完成 108 年度環保局定期污廢水運轉申報網路作業。
52. 109. 01. 31 上峰工程完成 A 棟 5F 公設外氣(新鮮空氣)鼓風機維護保養工程。
53. 109. 02. 08 皓星工程完成 B 棟卸貨區牆壁不鏽鋼鐵板包覆工程。
54. 109. 02. 09 上峰工程完成 A 棟 6F 公設外氣(新鮮空氣)鼓風機維護保養工程。
55. 109. 02. 11 協助蓬新獅子會會同台北捐血中心辦理 A, B, C 棟捐血活動。
56. 109. 02. 22 周佳廚具完成 A 棟 6F 及 B 棟 4F 茶水間下櫃流理台更新工程。
57. 109. 03. 01 鉅翔空調完成 AB 棟頂樓冷卻水塔清洗保養工程。
58. 109. 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。
59. 109. 03. 14 鼎焱完成 B3 污廢水工業放流泵浦 B 故障更新工程。
60. 109. 03. 15 如新清潔完成 AB 棟各樓層 PV 地板清洗及除腊打腊工程。
61. 109. 03. 21 建皇工程完成 B 棟 5F 及 8F 男廁洗手檯面更新工程。
62. 109. 03. 21 周佳廚具完成 A 棟 10F 及 B 棟 7F 茶水間下櫃流理台更新工程。
63. 109. 03. 30 完成新冠肺炎防疫措施購買額溫槍、宣導戴口罩及量體溫立體展示架。
64. 109. 04. 05 如新清潔完成 B1~B3F 停車場地板清洗工程。
65. 109. 04. 15 鉅翔空調完成 B 棟頂樓消防管路鏽蝕及膨脹水箱滲水修改更新工程。
66. 109. 04. 18 建皇工程完成 B 棟 9F 男女廁洗手檯面更新工程。
67. 109. 04. 18 周佳廚具完成 A 棟 9F 及 B 棟 2F, 3F 茶水間下櫃流理台更新工程。
68. 109. 04. 25 鉅翔空調完成 B 棟 7F 及 A 棟 8F 減壓閥故障更新工程。
69. 109. 04. 28 駿羽消防完成年度園區公設及廠戶消防設備安全檢查作業。
70. 109. 04. 30 完成 AB 棟 1F 大廳購置熱像儀廠商詢價、報價及實機 demo 等採購流程。
71. 109. 05. 08 完成園區年度駐點消防機電服務廠商公開招標競價甄選作業。
72. 109. 05. 15 確認調漲管理費區分所有權人會議決議無效案一審判決。
73. 109. 05. 16 建皇工程完成 B 棟 6F 男廁及 7F 女廁洗手檯面更新工程。
74. 109. 05. 23 鼎焱完成 B3 污廢水放流泵浦、放流水錶及調節池逆止閥等更新工程。
75. 109. 05. 29 駿羽消防完成年度園區公設及廠戶消防設備安全檢查消防隊申報。

(三)、B1 停車場車道通行權及其他相關訴訟案進度暨訴訟費用明細表說明：

1. 案由：確認區分所有權人會議決議無效案。(案號：107 年度訴字第 723 號)
 說明：(1). 本案於 109. 01. 08 地院一審判決，原告(國福物業)先位主張系爭會議決議第一案之內容具有無效情形及備位主張系爭會議之召集程序有違法情形，均無理由，應予駁回。
 (2). 109. 01. 31 收到地院寄送國福物業公司請求確認區分所有權人會議決議無效案之民事聲明上訴狀。(案號：109 年度上字第 441 號)
 (3). 109. 05. 27 請求確認區分所有權人會議決議無效上訴案，高等法院二審上訴第一次準備程序出庭應訊結果，高等法院提出雙方協議調解出庭意願。
 (4). 109. 06. 03 管委會向高等法院提出同意協議調解出庭。
2. 案由：確認 B1 地下停車場車道通行權案。(案號：107 年度重訴字第 289 號)
 說明：本案於 109. 06. 01 國福物業公司要求傳訊華航公司前負責人謝東海及聯永物業王福增等人出庭作證最後應訊，地院宣佈預定 07/06 前如雙方無任何協議和解結果，將於 07/06 下午 14:30 一審宣判。
3. 案由：確認公共管理費調漲區權會會議決議無效案。(案號：108 年度訴字第 240 號)
 說明：(1). 本案於 109. 05. 15 地院一審判決結果：
 - a. B1 經營停車場公共管理費加收一倍(\$150 元/坪)費用判決無效。
 - b. B1 系爭車道如約定無償共同使用者，則約定共用部分坪數收費判定無效。
 - c. 系爭大樓在未有其他合法有效區分所有權人會議決議訂立新的公共管理費收費標準前，除系爭車道外，應向原告(國福物業)按每坪\$75 元收取公共管理費判定有效。

- (2). 針對地院一審判決 B1 經營停車場管理費加收一倍(\$150 元/坪)費用判決無效及 B1 系爭車道每坪按 NT\$75 元收取公共管理費部份，地院認為違反公平原則等二項判決，管委會已於 109.06.10 提出二審上訴。
4. 案由：請求國福物業公司管理費欠繳給付案。(案號：108 年度湖簡字第 752 號)
說明：本案於 108.07.02 地院裁定案號 108 年度訴字第 240 號確認公共管理費區權會會議決議無效事件民事訴訟案(即第 3. 案由)終結前，停止訴訟程序。
5. B1 停車場車道通行權及其他相關訴訟案訴訟費用截至 109.03.15 止總計支出金額為 NT\$5,115,825 元正，訴訟費用明細表請參閱會議資料第 6~8 頁。

參、討論事項：

(一)、大會提案表決：

第一案：(提案人：委員會)

案由：園區購置紅外線測溫熱像儀暫緩說明提案表決議案。

說明：原經區分所有權人依相關規定通過購置紅外線測溫熱像儀二式，今因新冠肺炎疫情日漸趨緩，故管理委員一致表決通過同意暫緩購置，將視日後疫情變化，如疫情再次擴大，將隨時動用該項購置熱像儀基金，以因應疫情需要。

辦法：本提案係依據 109.05.08 管委會會議提案第一案決議提出表決。

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：131 票	總票比例：619.1%
同意票數：110 票	同意比例：527.7%
不同意票數：21 票	不同意票數：91.4%
廢票數：0 票	開票結果：通過暫緩購置熱像儀設備

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二分之一以上之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暫緩購置熱像儀設備。

肆、臨時動議：(略)

伍、委員選舉及開票：

案由：第二十一屆管理委員會委員選舉案。

說明：依據 109.05.22 遠東科技中心 AB 棟大樓公寓大廈 109 年度區分所有權人會議暨選舉第二十一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二十一屆管理委員改選。

選舉結果：1. 區分所有權總比例計 971.4%，投票區分所有權比例總數計 619.1%，另有區分所有權比例 352.3%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	101.8%	1	◎當選	
	宏正自動科技(股)公司二	98.6%	2	◎當選	
	科正國際健康事業(有)公司	57.7%	3	◎當選	
	福口(股)公司	19.4%	4	◎當選	
	翁存忠	13.4%	5	◎當選	
備註：1. A 棟應選出正取委員五位，備取委員二位。 2. 因 A 棟登記參選委員之區分所有權人僅有五位，故無備取委員。 3. 新任委員任期：自 109.07.01 至 110.06.30 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	135.3%	1	◎當選	
	因特林企業(有)公司	75.6%	2	◎當選	
	立端科技(股)公司一	62.4%	3	◎當選	
	立端科技(股)公司二	54.9%	4	◎當選	
備註：1. B棟應選出正取委員四位，備取委員二位。 2. 因B棟登記參選委員之區分所有權人僅有四位，故無備取委員。 3. 新任委員任期：自 109.07.01 至 110.06.30 止，任期一年。					

2. 第二十一屆新任管理委員於 109.06.18 選舉結果後，改選當選委員臨時集會推選新任委員職務，其職務推選結果如下：

- 主任委員：宏正自動科技(股)公司一。
- 副主任委員(兼機電委員)：立端科技(股)公司一。
- 監察委員：翁存忠(第一銀行代理)。
- 財務委員：因特林企業(有)公司。
- 機電委員：科正國際健康事業(有)公司。
- 安全委員：福口(股)公司。
- 安全委員：華鎂鑫科技(股)公司。
- 清潔委員：宏正自動科技(股)公司二。
- 清潔委員：立端科技(股)公司二。

3. 新任委員任期自 109.07.01 至 110.06.30 止，任期一年。

陸、主席結論：(略)
柒、散會：(PM15:00)