**遠東科技中心ＡＢ棟大樓第二十二屆區分所有權人大會會議記錄**

**開會時間：中華民國110年08月26日(星期四)下午二時至二時五十分**

**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**

**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143戶，出席區分所有權比例為 676.0 ‰**

 **(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︰**

1. **財務報告：**

 **年度報表 單位：新台幣元**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **108年05月～109年05月** | **109年08月～110年07月** |
| **總收入** | **$26,903,053.-** | **$26,399,498.-** |
| **總支出** | **$24,155,465.-** | **$25,210,871.-** |
| **餘絀** |  **$2,525,588.-** |  **$970,627.-** |
| **資產總額** | **$22,194,594.-** | **$22,916,977.-** |
| **定期存款** |  **$3,508,025.-** |  **$4,000,000.-** |
| **定存修繕(頂樓地板滲水修繕專案款)** |  **$4,216,212.-** |  **$4,262,398.-** |
| **負債總額** |  **$2,204,570.-** |  **$2,207,052.-** |

 **二、年度重大修繕報報告：**

|  |
| --- |
| **109年06月01日～110年07月31日 重大修繕費（5萬元以上）** |
| **請 款 日 期** | **交 易 明 細** | **金 額** |
| **110年01月～110年07月** | **上峰-B2排風機及鼓風機維修、B棟8F新鮮空氣鼓風機維修保養工程。** | **$170,000.-** |
| **109年06月～110年05月** | **永富-AB棟公設區域燈管、排風扇及電料。** |  **$70,132.-** |
| **110年03月** | **宇辰-B1~B3地下停車場增設攝影機工程。** |  **$110,000.-** |
| **109年06月** | **周佳-AB棟茶水間下櫃流理台更新。** |  **$93,150.-** |
| **109年06月～110年06月** | **鼎垚-B3污廢水放流水錶、泵浦，人孔蓋維修。** |  **$203,900.-** |
| **109年06月～110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。** | **$363,692.-** |
| **109年09月～109年04月** | **富隆-A棟B2發電機散熱水箱更新工程。** | **$107,000.-** |
| **109年09月～110年06月** | **皓星-防火門除鏽油漆、遮雨棚及鐵捲門維修工程。** | **$325,600.-** |
| **109年06月～110年07月** | **源勝-AB棟頂樓冷卻水塔風扇馬達用皮帶損壞更新。** | **$107,520.-** |
| **109年06月～110年06月** | **鉅翔-AB棟冷卻水塔回水管路、膨脹水櫃維修。** | **$242,825.-** |
| **109年06月～110年07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。**  |  **$385,896.-** |
| **109年10月～110年03月** | **駿羽-消防安檢改善、室外消防栓及受信總機維修** | **$356,850.-** |
| **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。** |  **$384,500.-** |
| **合 計** | **$2,921,065.-** |

**-1-**

 **三、年度工作概況（109年06月至110年06月）：**

 **（一）、年度工作執行情形：**

 **1.06/06完成園區全區病媒蚊消毒及B3污廢水懸浮吊磚工程。**

 **2.06/13建皇工程完成B棟1F及2F女廁洗手檯面更新工程。**

 **3.06/18召開109年度區分所有權人暨第21屆新任管理委員選舉會議。**

 **4.06/24消防隊完成年度消防設備安檢複查作業。**

 **5.06/25鉅翔空調完成AB棟頂樓冷卻水塔清洗維護保養工程。**

 **6.07/05如新清潔完成AB棟上下蓄水池(水塔)清洗維護工程。**

 **7.07/06完成ABC棟消防安全講習及滅火器操作演練活動。**

 **8.07/06會同高委員及王律師內湖地院確認B1車道通行權訟訴案出庭。**

 **9.07/08完成第21屆新任主任委員變更申報資料區公所工務課核備案。**

 **10.07/13會同高委員及王律師台北高等法院第一次調解庭出庭應訊。**

 **11.07/28完成B棟2F、3F廠戶及保全公司有關淹水工時損失賠償協議。**

 **12.08/06如新清潔完成園區中庭及外圍地板磁磚高壓槍清洗作業。**

 **13.08/06豪勇電機完成B棟6-10F冷卻水塔#3風扇馬達維修工程。**

 **14.08/06完成兩位律師及管委會委員集會討論國福公司訴訟案和解方案。**

 **15.08/10地院寄送107年度重訴字第289號確認通行權一審判決書。**

 **16.08/11全國建築物公司完成AB棟年度建築物公共安全檢查及申報。**

 **17.08/25豪勇電機完成B棟6-10F冷卻水塔#8風扇馬達維修工程。**

 **18.08/25豪勇電機完成A棟1-5F冷卻水塔#2循環馬達維修工程。**

 **19.08/28完成年度中元普渡AB棟聯合祭祀活動。**

 **20.08/30如新清潔完成AB棟各樓層PVC地板清洗打腊作業。**

 **21.09/03完成管委會臨時集會討論國福訴訟案和解方案會議。**

 **22.09/14鼎垚公司完成更新B3放流泵浦B液位控制浮球x1工程。**

 **23.09/16駿羽消防完成消防隊複查年度園區消防設備安檢缺失改善項目。**

 **24.09/17豪勇電機完成A棟B2發電機啟動泵浦維修安裝及試機。**

 **25.09/17豪勇電機完成A棟1F卸貨區升降平台油壓缸維修安裝及試機。**

 **26.09/26豪勇電機完成B棟頂樓6-10F#6風扇減速機維修安裝及試機。**

 **27.09/29譽展完成A棟125號及131號10F帷幕窗戶各x1滲水抓漏工程。**

 **28.10/03如新清潔完成 B1~B3停車場地板清洗工程。**

 **29.10/09鉅翔空調完成AB棟頂樓冷卻水塔清洗維護工程。**

 **30.10/10鉅翔空調A棟7F,9F冰水機房公有冷卻回水管路鏽蝕維修工程。**

 **31.10/14完成A棟B2緊急發電機用二台蓄電池安裝及試機。**

 **32.10/15完成蓮新獅子會與捐血中心舉辦ABC棟捐血活動。**

 **33.10/17富隆行完成A棟B2緊急發電機散熱水箱更新工程及機電試機。**

 **34.10/27大益機電完成AB棟緊急發電機維護保養工程及機電試機。**

 **35.10/27鼎垚公司完成B3放流泵浦A更新工程及機電試機。**

 **36.10/28完成採購會計人員事務用電腦及相關軟體設備。**

 **37.10/28譽展完成A棟125號及127號屋頂地板滲水抓漏工程。**

 **38.11/02豪勇電機完成B棟頂樓1-5F#3風扇減速機維修安裝及試機。**

 **39.11/04確認區權會會議決議無效案高等法院王律師會合出庭應訊。**

 **40.11/06駿羽消防完成AB棟女廁電子式緊急求救鈴安裝及張貼警示標語。**

 **41.11/08皓星鐵工廠完成B棟4F,8F及9F公設區域防火門板除鏽補土油漆工程。**

 **42.11/09里長派人處理B棟停車場出入口馬路電線脫落懸掛路中剪斷搬移。**

 **43.11/09 AB棟1F卸貨區張貼非工作人員嚴禁通行昇降平台壓克力標語。**

 **44.11/10譽展完成B1#436,#437及#450車位天花板滲水抓漏工程。**

 **45.11/12 AB棟1F卸貨區非工作人員嚴禁通行昇降平台紅龍欄桿設置完成。**

 **46.11/25豪勇電機完成A棟頂樓1-5F#8風扇減速機維修安裝及試機。**

**-2-**

 **47.12/02譽展完成A棟9F廠戶帷幕窗及B3停車場多處天花板滲水抓漏工程。**

 **48.12/02駿羽消防A棟B3消防室連續壁排水修改管路放流工業放流池工程。**

 **49.12/03譽展完成A棟4F~6F廠戶帷幕窗滲水抓漏工程。**

 **50.12/05鼎垚維修完成B3生活放流池管路損壞更新工程。**

 **51.12/09譽展完成A棟10F及B棟10F廠戶帷幕窗滲水抓漏工程。**

 **52.12/09確認區權會會議決議無效案高等法院王律師會合出庭應訊。**

 **53.12/12賀眾飲水機完成AB棟各樓層飲水機清缸維護保養工程。**

 **54.12/13康佐環衛完成公設區域消毒及B1~B3污廢水滅蚊吊磚工程。**

 **55.12/15譽展完成B棟5F廠戶帷幕窗滲水抓漏工程。**

 **56.12/17管理費兩倍收費區權會決議無效案高等法院柯律師會合出庭應訊。**

 **57.12/17上峰工程完成B棟8樓新鮮空氣鼓風機管路修改及維護保養工程。**

 **58.01/03如新清潔完成AB棟上下蓄水池(水塔)清洗維護工程。**

 **59.01/04譽展完成A棟131號5F廠戶帷幕窗滲水抓漏工程。**

 **60.01/06確認區權會會議決議無效二審案高等法院王律師會合出庭應訊。**

 **61.01/08如新清潔完成AB棟1F大廳挑高玻璃門、天花板燈罩及蜘蛛網清理。**

 **62.01/10康佐環保加強AB棟各樓層德國蟑螂藥劑噴殺施工。**

 **63.01/14譽展完成B棟155號頂樓地板與牆壁截水處滲水抓漏工程。**

 **64.01/18皓星鐵工廠完成B棟4F卸貨區電動鐵捲門馬達更新工程。**

 **65.01/20譽展完成B3停車場車位天花板及A棟149號帷幕窗滲水抓漏施工。**

 **66.01/20駿羽消防完成B1管理中心火災受信總機主機更新工程。**

 **67.01/23鉅翔空調完成AB棟頂樓冷卻水塔清洗維保養工程。**

 **68.01/25確認通行權二審案高等法院王律師會合出庭應訊。**

 **69.01/31鉅翔空調完成B棟9F冰水機房公有回水管路鏽蝕維修工程。**

 **70.02/02鼎垚公司完成B3污廢水過濾泵浦B損壞更新工程。**

 **71.02/05宇辰監視器完成B1~B3停車場增設監視器及攝影主機工程。**

 **72.02/24確認區權會會議決議無效案高等法院柯律師會合出庭應訊。**

 **73.02/25會同高院法官、地政人員及雙方律師履勘B1現場。**

 **74.02/26豪勇電機完成B棟頂樓6-10F冷卻水塔#2風扇減速機更新工程。**

 **75.02/28皓星鐵工廠完成A棟3F～6F公設區域防火門板除鏽補土油漆工程。**

 **76.05/02如新清潔完成B1～B3停車場地板清洗除腊施工工程。**

 **77.05/02鉅翔空調維修B棟頂樓冷卻水塔膨脹水櫃管路鏽蝕滲水施工 。**

 **78.05/06大龍消防完成園區公設區域滅火器過期換藥及存放定位。**

 **79.05/06柯律師完成確認修改規約區權會決議無效三審上訴理由狀遞狀高院。**

 **80.05/12完成疫情蔓延AB棟1F大廳實施人流管制動線規劃及佈置。**

 **81.05/13會同高委員開車台北市高院與王律師會合參加雙方和解會議 。**

 **82.05/16建皇工程完成A棟9F男女廁所洗手台更新及壁磚破損修補工程。**

 **83.05/18宏逸科技完成AB棟1F大廳熱像儀設備安裝及測試。**

 **84.05/21盛大電梯完成園區所有客貨梯使用許可證更換至11/31止有效期限。**

 **85.05/23康佐環衛完成園區公設區域全面病毒殺菌消毒工程。**

 **86.06/07盛大電梯緊急搶修A棟#6及#7貨梯遭廠戶堆高機撞損外門槛軌道。**

 **87.06/10豪勇電機維修更新B棟頂樓冷卻水塔#6風扇減速機工程。**

 **88.06/13鉅翔空調完成AB棟頂樓冷卻水塔清洗維護保樣工程。**

 **89.06/13鉅翔空調完成維修B棟2F冰水機房公有回水管路鏽蝕修補工程。**

 **90.06/18駿羽消防完成110年度園區消防設備安全檢查消防隊申報作業。**

 **91.06/18駿羽消防完成110年度園區公設區域消防設備安檢缺失項目及改善報價單。**

 **92.06/19鼎垚公司完成B3初沉池抽取3車水肥清運施工工程。**

 **93.06/21快易通完成A棟7F茶水間地排幹管堵塞疏通工程。**

 **94.06/23譽展抓漏廠商完成A棟131號10F廠戶帷幕窗戶滲水抓漏工程。**

**-3-**

 **(二)、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：確認修改規約區分所有權人會議決議無效案。**

 **說明：(1).本案(案號：107年度訴字第723號)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).本案(案號：109年度上字第441號)於110.03.23高院二審判決，被上訴人**

 **(遠東科技中心AB棟管委會)於民國106年09月28日所召開區分所有人會**

 **議所為討論事項第一項之決議內容無效。**

 **(3).110.04.26管委會開會決議確認修改規約區分所有權人會議決議無效案，委**

 **任立凱法律事務所柯宜姍律師向高院提出三審上訴。**

 **2.案由：確認B1地下停車場車道通行權案。**

 **說明：(1).本案(107年度重訴字第289號)於109.07.31地院一審判決，B2～B3停車場**

 **車輛無償通行，B1停車場公有汽車、機車及臨停等車輛有償通行。**

 **(2).本案於109.08.06管委會臨時會議開會決議確認B1地下停車場車道通行權**

 **案，委任王志超律師事務所負責二審上訴事務。**

 **(3).本案(109年度重上字第946號)於110.05.13雙方調解協商無效。**

 **3.案由：確認公共管理費調漲區權會會議決議無效案。**

 **說明：(1).本案(案號：108年度訴字第240號)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分，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110.07.31止總計金額為NT$**

 **5,996,016元正，訴訟費用明細表請參閱會議資料第6～8頁。**

**參、臨時動議：**

 **一.案由：追認同意第一銀行汐科分行所設置招牌廣告案。**

 **提案人：A棟133號1樓第一銀行汐科分行。**

 **說明：1.本案係提案人依新北市政府工務局新北公寓字第1090746697號函：「為宣導**

 **廣告物設置規定，重申本市招牌廣告及樹立廣告設置相關設定，惠請貴公司**

 **儘速轉知本市境內所屬會員(分公司)於設置廣告招牌時應符合法規，避免受**

 **罰」，向本區分所有權人會議提請追認同意其設置現有招牌廣告，以利其申**

 **辦廣告物許可證。**

 **2.該分行現行所設置之廣告招牌，均由該分行自行負責維修維護與管理。**

 **3.要求該分行出具切結書切結，如因其設置之招牌廣告發生任何意外事故，所**

 **有責任由該分行承擔。**

 **4.本案同意該分行設置現行之招牌廣告案，業經109.05.08第二十屆第六次管**

 **理委員會議臨時動議提出，經出席委員全數表決通過該提案，今擬向本次區**

 **分所有權人會議提案追認同意第一銀行汐科分行所設置招牌廣告案。**

 **審查意見：本臨時動議案送請大會同意追認本案。**

 **決議：經所有出席區分所有權人無異議通過同意追認本案。**

**-4-**

**肆、委員選舉及開票：**

 **案由：第二十二屆管理委員會委員選舉案。**

 **說明：依據110.08.26遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈110年度區分所有權人會議**

 **暨選舉第二十二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二十二屆管理**

 **委員改選。**

 **選舉結果：1.區分所有權總比例計971.4‰，實際出席投票區分所有權比例總計676.0‰。**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | **100.2‰** | **1** | **◎當選** |  |
| **宏正自動科技(股)公司二** | **100.2‰** | **2** | **◎當選** |  |
| **菘啟工業(股)公司** |  **65.5‰** | **3** | **◎當選** |  |
| **翁存忠** |  **18.6‰** | **4** | **◎當選** |  |
| **福口(股)公司** |  **11.9‰** | **5** | **◎當選** |  |
| **備註：1.A棟應選出正取委員五位，備取委員二位。** **2.A棟登記參選委員之區分所有權人共有五位，無備取委員。** **3.新任委員任期︰自110.09.01至111.08.31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** | **91.4‰** | **1** | **◎當選** |  |
| **因特林企業(有)公司** | **90.6‰** | **2** | **◎當選** |  |
| **立端科技(股)公司一** |  **76.85‰** | **3** | **◎當選** |  |
| **立端科技(股)公司二** |  **76.85‰** | **4** | **◎當選** |  |
| **國福物業有限公司** | **43.9‰** |  | **備取1.** |  |
| **備註：1.B棟應選出正取委員四位，備取委員二位。** **2.B棟登記參選委員之區分所有權人共有五位，備取委員一名。** **3.新任委員任期︰自110.09.01至111.08.31止，任期一年。** |

 **2.第二十二屆新任管理委員於110.08.26選舉結果後，改選當選委員大會結**

 **束後，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(兼機電委員)：立端科技(股)公司一。**

 **副主任委員：宏正自動科技(股)公司一。**

 **監察委員：因特林企業(有)公司。**

 **財務委員：菘啟工業(股)公司。**

 **機電委員：翁存忠(第一銀行代理)。**

 **安全委員：宏正自動科技(股)公司二。**

 **安全委員：立端科技(股)公司二。**

 **清潔委員：福口(股)公司。**

 **清潔委員：華鎂鑫科技(股)公司。**

 **3.新任委員任期自110.09.01至111.08.31止，任期一年。**

**伍、主席結論：(略)**

**陸、散會：(PM14:50)**

**主任委員：**

**-5-**