**遠東科技中心ＡＢ棟大樓第二十三屆區分所有權人大會會議記錄**

**開會時間：中華民國111年08月18日(星期四)下午二時至三時正**

**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166戶，出席區分所有權比例為 768.3 ‰**

 **(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。**

**貳、工作報告︰**

1. **財務報告：**

 **年度報表 單位：新台幣元**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **109年08月～110年07月** | **110年08月～111年07月** |
| **總收入** | **$26,399,498.-** | **$26,035,979.-** |
| **總支出** | **$25,210,871.-** | **$23,535,338.-** |
| **餘絀** |  **$970,627.-** |  **$2,278,641.-** |
| **資產總額** | **$22,916,977.-** | **$25,309,103.-** |
| **定期存款** |  **$4,000,000.-** |  **$4,000,000.-** |
| **定存修繕(頂樓地板滲水修繕專案款)** |  **$4,262,398.-** |  **$4,296,622.-** |
| **負債總額** |  **$2,207,052.-** |  **$2,320,537.-** |

 **二、年度重大修繕報報告：**

|  |
| --- |
|  **110年08月01日～111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08月～111年07月** | **永富-公設區域燈管、燈具、工業扇、排風扇及電料。** |  **$93,366.-** |
| **110年08月～111年06月** | **鉅翔-冷卻水塔集水管路、冰機電錶、散熱風扇電源**  **線更新。** | **$371,175.-** |
| **110年08月～111年06月** | **豪勇-頂樓冷卻水塔風扇馬達、排風扇馬達及新鮮** **空氣泵浦維修更新維修。**  |  **$243,285.-** |
| **110年08月～111年07月** | **譽展-廠戶屋內帷幕窗外牆及天花板滲水抓漏維修。** | **$221,769.-** |
| **110年09月～111年04月** | **皓星-鐵捲門馬達更新及安全門、門弓器維修工程。** | **$157,800.-** |
| **110年10月～111年07月** | **源勝-AB棟頂樓冷卻水塔風扇馬達用皮帶損壞更新。** | **$92,925.-** |
| **110年11月** | **駿羽-園區年度消防設備安檢改善更新。** | **$76,000.-** |
| **合 計** | **$1,256,320.-** |

 **三、年度工作概況（110年07月至111年07月）：**

 **（一）、年度工作執行情形：**

 **1.07/04如新清潔完成AB棟上下蓄水池(水塔)清洗維護工程。**

 **2.07/06如新清潔完成園區中庭及外圍地板磁磚高壓槍清洗作業。**

 **3.07/26新北市政府環保局稽查污廢水設備及排放水登記記錄等資料無缺失。**

 **4.07/27豪勇電機完成B棟6-10F冷卻水塔#6風扇馬達維修更新工程。**

**-1-**

 **5.07/28地政事務所申請最新區分所有權人異動謄本資料配合區權會開會通知。**

 **6.07/28完成A棟6F公設區域走道兩側牆壁油漆粉刷工程。**

 **7.08/04皓星鐵工廠完成B棟6F卸貨陽台電動鐵捲門馬達更新工程。**

 **8.08/18汐止消防隊完成年度消防設備安檢複查作業。**

 **9.08/26召開110年度區分所有權人暨第22屆新任管理委員選舉會議。**

 **10.09/01完成第22屆新任主任委員變更申報資料區公所工務課核備案。**

 **11.09/04皓星鐵工廠完成A棟各樓層公設區域防火門板除鏽油漆工程。**

 **12.09/19如新清潔完成AB棟各樓層PVC地板清洗打腊作業。**

 **13.09/28豪勇電機完成A棟6-10F冷卻水塔#5風扇馬達維修更新工程。**

 **14.10/06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。**

 **15.10/06駿羽消防完成B棟廂房室內泡沫原液槽內袋更新工程。**

 **16.10/10鉅翔空調完成B棟頂樓1-5F冷卻水塔集水管路鏽蝕維修工程。**

 **17.10/15豪勇電機完成B棟冷卻水塔#4風扇馬達及#1減速機馬達維修工程。**

 **18.10/19汐止消防隊完成年度消防設備安檢缺失改善項目複查結果無缺失。**

 **19.11/05台電公司完成園區公設區域電力契約容量調降瓦數相關申辦事宜。**

 **20.11/22收到高院寄達107年度重訴字第289號確認通行權二審判決書**

 **21.11/29完成ABC棟110年度消防安全講習及滅火器操作演練活動。**

 **22.12/05康佐消毒完成園區全區病媒蚊消毒及B3污廢水懸浮吊磚工程。**

 **23.12/16豪勇電機完成B棟1-5F冷卻水塔#5風扇馬達維修更新工程。**

 **24.12/20賀眾飲水機完成AB棟各樓層茶水間飲水機新機安裝及試機。**

 **25.12/31建皇工程完成B棟3F女廁整容鏡更新及壁磚破損修補工程。**

 **26.01/02如新清潔完成AB棟上下蓄水池(水塔)清洗維護工程。**

 **27.01/12博仁醫院完成AB棟廠戶聯合員工健康檢查活動。**

 **28.01/26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。**

 **29.01/30鉅翔空調完成AB棟頂樓冷卻水塔清洗維護保養工程。**

 **30.02/08高院寄達確認區權會會議無效案三審上訴判決原二審判決廢棄發回二審重審。**

 **31.02/11鼎垚公司完成B3停車場污廢水初沉池人孔鐵蓋損壞更新工程。**

 **32.02/27如新清潔完成AB棟各樓層PVC地板清洗打腊作業。**

 **33.03/23建皇工程重A棟外圍花圃大理石破損更新工程。**

 **34.03/29新北市政府環保局稽查污廢水設備及排放水登記記錄等資料無缺失。**

 **35.04/03如新清潔完成 B1~B3停車場地板清洗工程。**

 **36.04/13會同交通局、議員助理及里長查勘169巷口下班期間塞車討論解決問題。**

 **37.04/16鼎垚公司完成污廢水抽取水肥清運工程。**

 **38.04/18豪勇電機完成B棟卸貨區#2升降平台油壓軟管破損更新工程。**

 **39.05/08康佐消毒完成園區全區病媒蚊消毒及B3污廢水懸浮吊磚工程。**

 **40.05/21完成A棟5F茶水間及廁所走道兩側壁布破損更新工程。**

 **41.06/25建皇工程完成A棟1F男廁洗手台面及整容鏡更新工程。**

 **42.07/03如新清潔完成AB棟上下蓄水池(水塔)清洗維護工程。**

 **43.07/09鼎垚公司完成B3停車場污廢水沉澱池及過濾人孔鐵蓋損壞更新工程。**

 **44.07/10完成B棟9F及10F廁所及走道兩側壁布破損更新工程。**

 **45.07/16鉅翔空調完成A棟1F,2F及6F冰水機房內公有冷卻水齒輪式蝶閥更新工程。**

 **46.07/17鉅翔空調完成AB棟頂樓冷卻水塔清洗維護工程。**

 **47.07/22地政事務所申請最新區分所有權人異動謄本資料配合區權會開會通知。**

 **48.07/23皓星鐵工廠完成中庭及A棟1F花圃大理石破損更新工程。**

 **49.07/28完成召開B1私有停車位同意和解調整管理費說明會議。**

 **(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：確認修改規約區分所有權人會議決議無效案。**

**-2-**

 **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).最高法院通知書，就請求確認區分所有權人會議決議無效上訴事件經本院於**

 **111.01.28以110年台上字第3058號判決：判決主文：原二審判決廢棄，**

 **發回台灣高等法院重審。**

 **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).確認B1F地下停車場車道通行權(109年度重上字第946號)二審案宣判結果**

 **，B1公有汽車、機車及卸貨區車輛等有無償通行權使用。**

 **(3).110.12.13國福公司就確認B1F地下停車場車道通行權案提出三審聲明上訴**

 **狀，我方委任原案委任律師負責該案三審上訴案法律訴訟服務。**

 **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。**

 **(3).本案(案號：109年度重上字第805號)目前進行調解庭調解中。**

 **4.案由：請求國福物業公司管理費欠繳給付案。**

 **說明：本案於108.07.02地院裁定案號108年度訴字第240號確認公共管理費調漲區**

 **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111.07.31止總計金額為NT$**

 **6,298,261元正，訴訟費用明細表請參閱會議資料第6～8頁。**

**參、提案表決：**

 **一.案由：B1私有停車位同意和解調整公共管理費提案表決議案。**

 **提案人：管理委員會。**

 **說明：(1).管理委員會有鑑於與國福公司就B1停車場車道通行權及其他相關訴訟案經**

 **多次調解庭調解無結果，故於111.07.28除國福公司外發開會通知國福公司**

 **已出售38個私有車位車主召開同意和解無償通行權及調整公共管理費協議**

 **說明會並簽訂同意書(附件第 13頁說明)。**

 **(2).依據和解同意書內容第六項規定，本同意書內容尚需經本次區分所有權人會**

 **議開會表決通過始生效力。**

 **(3).本和解同意書自簽訂後，隔月即調整公共管理費；本和解同意書簽訂有效期**

 **限，自本區權會表決通過即日起至本案訴訟案件，即確認公共管理費調漲區**

 **權會會議決議無效案(109年度重上字第805號)三審定讞宣判結案前為止，**

 **俟本案訴訟案件宣判結案後，則依判決結果而另訂相關規定。**

 **辦法：本提案係依據111.07.28管委會議提案決議提出表決。**

 **審查意見：本提案送請大會表決。**

**-3-**

 **表決結果：1.表決投票開票結果資料如下：**

|  |  |
| --- | --- |
| **總票數：571票** | **總票比例：731.6‰** |
| **同意票數：141票** | **同意比例：630.3‰** |
| **不同意票數：4票** | **不同意票數：54.2‰** |
| **廢票數：12票** | **開票結果：同意** |

 **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同意B1私有停車位和解調整公共管理費提案表決議案。**

**肆、臨時動議：**

 **一.案由：廠戶屋內帷幕窗戶滲水處理方式。**

 **提案人：A棟125號9樓(伊頓飛瑞)。**

 **說明：廠戶屋內帷幕窗戶滲水目前管委會處理方式為請滲水抓漏廠商到場查勘，查勘**

 **結果如為外牆鋁包板矽利康因老化破損所造成，則由管委會負責請抓漏廠商從**

 **屋內施打止漏針抓漏施工維修。**

**伍、委員選舉及開票：**

 **案由：第二十三屆管理委員會委員選舉案。**

 **說明：依據111.08.18遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈111年度區分所有權人會議暨**

 **選舉第二十三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二十三屆管理**

 **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768.3‰。**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | **222.2‰** | **1** | **◎當選** |  |
| **菘啟工業(股)公司** |  **80.1‰** | **2** | **◎當選** |  |
| **科正國際健康事業有限公司** |  **53.8‰** | **3** | **◎當選** |  |
| **福口(股)公司** |  **41.8‰** | **4** | **◎當選** |  |
| **宏正自動科技(股)公司二** |  **10.3‰** | **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111.09.01至112.08.31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** | **立端科技(股)公司二** | **151.8‰** | **1** | **◎當選** |  |
| **因特林企業(有)公司** |  **73.0‰** | **2** | **◎當選** |  |
| **立端科技(股)公司一** |  **50.0‰** | **3** | **◎當選** |  |
| **欣訊科技(股)公司** |  **38.5‰** | **4** | **◎當選** |  |
|  |  |  |  |  |
| **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四位，無備取委員。** **3.新任委員任期︰自111.09.01至112.08.31止，任期一年。** |

**-4-**

 **2.第二十三屆新任管理委員於111.08.18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：宏正自動科技(股)公司一。**

 **副主任委員：因特林企業(有)公司。**

 **監察委員：菘啟工業(股)公司。**

 **財務委員(兼機電委員)：立端科技(股)公司一。**

 **機電委員：科正國際健康事業有限公司。**

 **安全委員：福口(股)公司。**

 **安全委員：欣訊科技(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111.09.01至112.08.31止，任期一年。**

**陸、主席結論：(略)**

**柒、散會：(PM15:00)**

**-5-**