**遠東科技中心ＡＢ棟大樓第二十四屆區分所有權人大會會議記錄**

**開會時間：中華民國112年08月24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：陳烱廷主任委員 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126戶，出席區分所有權比例為 552.8 ‰**

 **(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**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **110年08月～111年07月** | **111年08月～112年07月** |
| **總收入** | **$26,035,979.-** | **$26,386,860.-** |
| **總支出** | **$23,535,338.-** | **$26,734,980.-** |
| **餘絀** |  **$2,278,641.-** |  **－ $570,120.-** |
| **資產總額** | **$25,309,103.-** | **$24,816,081.-** |
| **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)** |  **$4,296,622.-** |  **$4,331,120.-** |
| **負債總額** |  **$2,320,537.-** |  **$2,397,635.-** |

 **二、年度重大修繕報報告：**

|  |
| --- |
|  **111年08月01日～112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** |
| **111年09月～112年07月** | **鉅翔-冷卻水塔回水管路、補水管路及蝶閥更新。** | **$1,853,930.-** |
| **111年08月～112年05月** | **豪勇-頂樓冷卻水塔風扇馬達、減速機維修。**  | **$474,028.-** |
| **111年08月～112年06月** | **譽展-廠戶屋內帷幕窗外牆及天花板滲水抓漏維修。** | **$422,625.-** |
| **111年08月～112年07月** | **鼎垚-污廢水申報、PLC設備更新及人孔蓋更新。** | **$357,000.-** |
| **111年08月～112年05月** | **康普達-AB棟樓層公設區域走道兩側壁紙更新。** |  **$343,500.-** |
| **111年09月～112年06月** | **皓星-大理石地磚、逃生門及機房排水更改善。** | **$252,914.-** |
| **111年08月～112年04月** | **建皇-廁所洗手台檯面、壁磚及地磚更新。** | **$173,124.-** |
| **111年12月～112年02月** | **晁盛-空調主機減壓閥更新。** | **$96,000.-** |
| **111年08月～112年06月** | **源勝-AB棟頂樓冷卻水塔風扇馬達用皮帶損壞更新。** | **$95,130.-** |
| **111年10月～112年02月** | **駿羽-年度消防設備安檢改善及女廁求救鈴主機。** | **$90,741.-** |
| **111年08月～112年06月** | **永富-公設區域燈管、燈具、工業扇、排風扇及電料。** |  **$51,432.-** |
| **合 計** | **$4,210,424.-** |

 **三、年度工作概況（111年08月至112年07月）：**

 **（一）、年度工作執行情形：**

 **1.08/12完成園區中元普渡廠戶聯合祭拜活動。**

 **2.08/18汐止消防隊完成年度消防設備安檢複查作業。**

 **3.08/18完成111年度區分所有權人會議召開及新任管理委員改選。**

**-1-**

 **4.09/05鼎垚公司完成B3污廢水設備可程式PLC更新工程及試機。**

 **5.09/15譽展公司完成B2及B3停車場多處天花板滲水抓漏工程。**

 **6.09/25鉅翔空調完成A棟1~10F冰水機房公有回水管路蝶閥更新工程。**

 **7.10/08皓星工程完成A棟頂樓冷卻水塔爬梯維修補強工程。**

 **8.10/14皓星工程完成A棟頂樓冷卻水塔電源控制室屋頂PU白鐵板更新。**

 **9.10/28鉅翔空調維修B棟1~10F冰水機房公有回水管路蝶閥更新工程。**

 **10.11/05鼎垚公司完成B3污廢水沉澱池及中間池人孔蓋更新工程。**

 **11.11/11完成AB棟各樓層冰水機房門鎖更換同號(AB分開)白鐵鎖頭。**

 **12.11/24 B棟卸貨區牆柱大理石遭送貨貨車撞損維修完成。**

 **13.12/04病媒蚊吊磚滅蚊廠商(康佐)進場AB棟公設區域施工作業。**

 **14.12/26新光保全完成AB棟1F大廳AED自動心臟電擊器安置及試機。**

 **15.12/27地墊廠商完成AB棟1F大廳刮泥集水地墊安置。**

 **16.12/29賀眾飲水機完成AB棟各樓層茶水間飲水機清缸清洗維護保養。**

 **17.01/02如新清潔完成AB棟上下蓄水池(水塔)清洗維護工程。**

 **18.01/12豪勇電機完成B棟6-10F冷卻水塔#8風扇馬達及減速機維修工程。**

 **19.01/15鉅翔空調完成AB棟頂樓冷卻水塔清洗維護保養工程。**

 **20.01/20鉅翔空調完成B棟冷卻水塔1-5F大型集水管路末端鏽蝕更新工程。**

 **21.02/12建皇工程完成A棟5樓男廁地板磁磚澎共敲除及重新鋪設工程。**

 **22.02/16上大帆布完成A棟1F卸貨區伸縮遮雨棚電動馬達故障更新工程。**

 **23.02/25如新清潔機動人員完成B1～B3停車場地板清洗工程。**

 **24.02/26建皇工程完成B棟公設區域壁磚澎共損壞修補工程。**

 **25.03/03豪勇電機完成維修更新A棟B3下蓄水池進水定位閥工程。**

 **26.03/11鉅翔空調B棟頂樓1-10F冷卻水塔補給水管改白鐵管工程。**

 **27.03/18鉅翔空調完成A棟頂樓1-5F冷卻水塔#2水泵浦管路更新工程。**

 **28.03/19如新清潔完成AB棟各樓層PVC地板清洗打蠟工程。**

 **29.03/22收到高院寄達確認B1通行權案三審上訴判決確定書。**

 **30.04/08鉅翔空調完成A棟冷卻水塔1-5F大型集水管路末端鏽蝕更新工程。**

 **31.04/10豪勇電機完成B棟6-10F冷卻水塔#5(40HP)循環水泵浦更新工程。**

 **32.04/24上峰工程完成A棟1樓冰水機房排風系統改善工程。**

 **33.05/06鉅翔空調A棟頂樓6-10F冷卻水塔#5回水管路設備鏽蝕更新施工。**

 **34.05/20鼎垚公司完成B3停車場污廢水人孔鐵蓋損壞更新工程。**

 **35.05/28鉅翔空調A棟頂樓冷卻水塔1-5F#6水泵管路鏽蝕更新施工。**

 **36.05/29鉅翔空調B棟頂樓1-10F冷卻水塔吸入口濾網更新施工。**

 **37.06/04康佐環境消毒公司完成園區及B1~B3停車場污廢水吊磚消毒施工。**

 **38.06/15豪勇電機完成A棟頂樓1-5F冷卻水塔#4風扇葉片及風扇馬達。**

 **39.06/20豪勇電機完成B棟1-5F#1風扇減速機主軸故障維修回廠安裝測試。**

 **40.07/08建皇工程完成A棟8F女廁洗手台面及整容鏡破損更新工程。**

 **41.07/09如新清潔完成AB棟上下蓄水池清洗維護施工。**

 **42.07/15鉅翔空調A棟頂樓6-10F冷卻水塔#3回水管路設備鏽蝕更新施工。**

 **43.07/28豪勇電機完成B棟1-5F#1風扇馬達故障維修回廠安裝測試。**

 **(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。**

 **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。**

**-2-**

 **(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).最高法院111年度台上字第918號三審裁定一審判決結果，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及二審宣判結**

 **果，B1公有汽車、機車及卸貨區車輛等有無償通行權使用，並於112.01.17**

 **確定。**

 **(4).112.08.15完成本案假處分保證金NT$100萬元地院提存所聲請取回。**

 **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)於112.08.23高院二審宣判結果：**

 **a.我方主張國福公司營業用車位收費2倍無效，B1私有83個車位應依坪數**

 **比照B2,B3車位每坪$75元計收管理費。**

 **b.系爭車道無償提供B2,B3車輛通行，該系爭車道面積管理費應由公共管理**

 **基金負擔，B1私有83個車位坪數應扣除該系爭車道坪數。**

 **4.案由：請求國福物業公司管理費欠繳給付案。**

 **說明：(1).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)終結前，停止訴訟程序**

 **(2).茲因管理費請求權時效僅有五年，故於112.08.04地院辦理擴張聲明期限**

 **自107.08.01至112.06.30止，以維護我方權益。**

 **5.B1停車場車道通行權及其他相關訴訟案訴訟費用截至112.08.15止總計金額為NT$**

 **6,219,255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：園區外牆矽利康老化破損更新提案表決議案。**

 **提案人：管理委員會。**

 **說明：1.依據112.04.27管理委員會會議決議，提案將園區AB棟外牆矽利康老化破損**

 **全面更新修繕，修繕總金額約新台幣壹仟壹佰萬元。**

 **2.依據規約第十四條第二款特別決議規定，本園區之重大修繕或改良，須經管**

 **委會討論決議後，尚須提案區分所有權人會議三分之二以上所有權比例出席**

 **及出席比例四分之三以上同意表決通過後始准予執行。**

**-3-**

 **3.本重大修繕提案業經本次區分所有權人會議表決通過後，授權由下屆管理委**

 **員會專案討論相關修繕內容及執行。**

 **辦法：本提案係依據112.04.27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。**

 **決議：因未達規約第十四條第二款特別決議規定之三分之二以上之戶數及其所有權比**

 **例出席，故無表決，本提案作廢。**

**肆、臨時動議：**

 **一.案由：園區重大修繕特別決議門檻過高建議修改規約。**

 **提案人：A棟125號9樓(伊頓飛瑞)。**

 **說明：園區多項公設區域設備年久老舊，急需修繕維護，重大修繕金額過鉅，規約特**

 **別決議門檻過高，建議下屆新任管理委員會適時修訂規約，以因應園區需求。**

**伍、委員選舉及開票：**

 **案由：第二十四屆管理委員會委員選舉案。**

 **說明：依據112.08.24遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈112年度區分所有權人會議暨**

 **選舉第二十四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二十四屆管理**

 **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552.8‰。**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | **98.6‰** | **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限公司** | **76.5‰** | **3** | **◎當選** |  |
| **菘啟工業(股)公司** | **65.5‰** | **4** | **◎當選** |  |
| **福口(股)公司** | **13.5‰** | **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112.09.01至113.08.31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)公司一** |  **80.0‰** | **1** | **◎當選** |  |
| **因特林企業(有)公司** |  **54.5‰** | **2** | **◎當選** |  |
| **欣訊科技(股)公司** |  **40.5‰** | **3** | **◎當選** |  |
| **愛恩科技(股)公司** |  **20.1‰** | **4** | **◎當選** |  |
| **立端科技(股)公司二** |  **5.0‰** | **5** | **備 取** |  |
| **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，備取一位委員。** **3.新任委員任期︰自112.09.01至113.08.31止，任期一年。** |

**-4-**

 **2.第二十四屆新任管理委員於112.08.24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：愛恩科技(股)公司。**

 **副主任委員：宏正自動科技(股)公司一。**

 **監察委員(兼機電委員)：欣訊科技(股)公司。**

 **財務委員：科正國際健康事業有限公司。**

 **機電委員：菘啟工業(股)公司。**

 **安全委員：宏正自動科技(股)公司二。**

 **安全委員：立端科技(股)公司一**

 **清潔委員：福口(股)公司。**

 **清潔委員：因特林企業(有)公司。**

 **3.新任委員任期自112.09.01至113.08.31止，任期一年。**

**陸、主席結論：(略)**

**柒、散會：(PM15:00)**

**-5-**