

遠東科技中心A B棟大樓第二十六屆區分所有權人大會會議記錄

開會時間：中華民國 114 年 08 月 21 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：應漢傑主任委員

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 161 戶，出席區分所有權比例為 713.2 %。
(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

	112 年 08 月~113 年 07 月	112 年 08 月~113 年 07 月 (不含係爭車道扣除額)	113 年 08 月~114 年 07 月
總收入	\$21,133,531	\$26,501,428	\$28,689,665
總支出	\$28,025,893	\$28,025,893	\$29,137,040
餘絀	-\$7,114,362	-\$1,746,465	-\$673,375
資產總額	\$17,944,953	\$17,944,953	\$17,436,616
定期存款	\$4,000,000	\$4,000,000	\$4,000,000
定存修繕(頂樓)	\$4,390,870	\$4,390,870	\$4,462,978
負債總額	\$2,640,869	\$2,640,869	\$2,805,907

二、年度重大修繕報報告：

113 年 08 月 01 日~114 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
113 年 08 月~114 年 07 月	冷卻水塔出水管路更新、水泵浦避震器更新。(鉅翔)	\$492,500.-
113 年 08 月~114 年 07 月	頂樓冷卻水塔減速機、風扇風葉、風扇馬達及卸貨平台維修。(豪勇)	\$238,350.-
113 年 09 月~113 年 10 月	AB 棟消防安檢缺失改善維修、園區揚聲器更新。(駿羽)	\$65,000.-
113 年 09 月~114 年 07 月	廠戶帷幕窗戶滲水及天花板滲水抓漏工程。(譽展)	\$451,185.-
113 年 10 月~114 年 07 月	AB 棟頂樓冷卻水塔風扇馬達用皮帶。(源勝)	\$95,130.-
113 年 10 月~114 年 04 月	A 棟門口上方鋁板改白鐵板及大理石修補工程。(皓星)	\$72,600.-
113 年 11 月~114 年 04 月	污廢水過濾泵浦、放流水泵浦及浮球等更新。(鼎珪)	\$66,425.-
113 年 12 月	B 棟 1F 大廳增設監視器主機及攝影機。(宇辰)	\$50,000.-
113 年 12 月~114 年 05 月	各樓層公設區域走道兩側牆壁壁紙老舊破損更新。(宜昌)	\$136,000.-
114 年 05 月	A 棟各樓層廁所走道天花板、樓梯間油漆及中庭區水溝更換白鐵支架工程。(鼎鈞)	\$625,000.-
合 計		\$2,292,190.-

三、年度工作概況 (113 年 08 月至 114 年 07 月)：

(一)、年度工作執行情形：

1. 08/10 如新清潔機動人員完成 AB 棟各樓層 PVC 地板清洗打蠟施工。

2. 08/16 完成園區年度中元普渡 AB 棟廠戶聯合祭祀活動。
3. 08/17 皓星工程完成 A 棟 1F 門口上方大理石脫落改白鐵板包覆維修工程。
4. 08/19 駿羽消防完成會同汐止消防隊複查年度消防設備安檢缺失改善。
5. 08/22 完成召開 113 年度園區區分所有權人及新任管理會委員選舉會議。
6. 09/03 鉅翔空調維修 B 棟頂樓冷卻水塔循環水泵底座避震器更新工程。
7. 09/05 如新清潔機動人員完成 AB 棟 1F 大廳挑高玻璃清洗施工。
8. 09/06 完成管理委員會新任主委變更申請函送區公所工務課核備。
9. 09/30 如新清潔完成 B1~B3 停車場地板清洗施工。
10. 09/30 完成郵局代辦所邱 r 辦理有價票面資產點收移交作業。
11. 10/07 鉅翔空調 AB 棟頂樓冷卻水塔清洗維護保養施工。
12. 10/18 宇辰完成大廳郵局代辦所新設監視器 x2 及 B 卸外圍車道 x1 施工。
13. 11/03 宜昌土木 A 棟 2 樓整層公設區域走道兩側壁紙更新施工。
14. 11/05 鼎焄公司維修 B3 污廢水放流泵液位控制浮球更新施工。
15. 11/25 鉅翔空調搶修 A 棟 141 號 8 樓(禾普)冰水機房主機回水管路鏽蝕破損爆管處理。
16. 12/07 康佐環保完成園區全區滅蚊消毒及 B3 停車場人孔蓋吊磚施工。
17. 12/21 賀眾飲水機完成 AB 棟各樓層茶水間飲水機年度清缸保養施工。
18. 12/26 會同邱先生參加基隆郵局 114~116 年度郵局代辦所續約開標會議。
19. 12/31 如新清潔機動人員完成 AB 棟 1F 大廳挑高玻璃清洗。
20. 01/05 如新清潔完成 AB 棟上下蓄水池清洗保養工程。
21. 01/06 如新清潔完成 AB 棟各樓層 PVC 地板清洗打腊施工。
22. 01/18 鼎焄公司完成維修工業放流水錶設備及寄送環保局相關報備資料。
23. 01/18 豪勇電機緊急搶修更新 B 棟下蓄水池#2 揚水泵浦工程。
24. 01/21 盛大電梯搶修 A 棟 B1#6 貨梯門遭廠戶撞損派人到場維修。
25. 02/22 園藝廠商(潔綠)完成 A 棟外圍花園宮粉仙丹重新植栽工程。
26. 02/24 如新清潔完成中庭區地板高壓槍清洗工程。
27. 02/28 鉅翔空調完成 AB 棟 1-10F 頂樓冷卻水塔清洗維護工程。
28. 03/18 愛恩公司完成園區 e 化管理系統廠戶宣導及說明會議。
29. 03/22 鼎焄公司完成抽取 B3 污廢水初沉池水肥 8 車工程。
30. 03/30 油漆廠商完成 B 棟甲梯樓梯間牆壁重新油漆工程。
31. 04/06 鼎鈞工程完成 A 棟乙梯 1-10 樓樓梯間重新粉刷油漆工程施工。
32. 04/06 鼎鈞工程完成 A 棟 7 個樓層廁所走道天花板矽酸鈣板更新工程。
33. 04/12 鼎鈞工程完成中庭區人行道兩側水溝蓋支架更新白鐵工程。
34. 04/19 駿羽消防完成 A 棟 5 樓男廁 4 組小便斗感應器故障更新工程。
35. 05/02 駿羽消防完成 AB 棟公設區域及廠戶室內消防設備安全檢查。
36. 05/23 台北市士林地院掛號寄送 05/22 雙方和解筆錄資料。
37. 05/29 盛大電梯客貨梯(13 部)114. 05. 01~114. 11. 01 使用許可證抽換。
38. 05/30 鉅翔空調完成 AB 棟 1-10F 冷卻水塔清洗維護保養工程。
39. 06/08 康佐環衛園區全面病媒蚊消毒及 B3 污廢水池吊磚施工。
40. 06/29 如新清潔 AB 棟上下蓄水池清洗保養施工。
41. 07/06 如新清潔 AB 棟各樓層 PVC 地板清洗打蠟施工。
42. 07/16 汐止消防隊完成 ABC 棟廠戶 114 年度消防安全講習活動。
43. 07/24 汐止地政事務所申請最新區分所有權人異動第三類謄本。

(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：請求國福物業公司管理費欠繳給付案。

說明：(1). 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。

(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。

- (3). 113.06.17 台灣士林地院民事簡易一審判決(108 年度湖簡字第 752 號)，國福公司應給付我方新台幣 189 萬 2,780 元及其中新台幣 142 萬 2,035 元自 113.01.01 起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息，訴訟費新台幣 7 萬 7,032 元。
- (4). 國福公司於 113.07.02 開立即期支票新台幣 199 萬 5,190 元給付我方(含 107.08.01~112.12.31 止管理費 NT\$1,892,780 元及其中 NT\$1,422,035 元，自 113.01.01~113.05.31 止，按週年利率百分之十計算之利息，計 NT\$59,251 元，以及 113.01.01~113.05.31 止缺繳管理費延遲利息計 NT\$43,159 元)，另外，訴訟費 NT\$77,032 元未繳款。
- (5). 國福公司於 114.02.21 向台灣士林地院就本案(113 年度簡上字第 235 號)提出反訴訟，要求我方支付 B1 停車場出入口處柵欄機設備租賃維護保養分攤費用 NT\$80 萬元。
- (6). 雙方於 114.05.22 和解庭達成和解，國福公司支付我方欠繳訴訟費加計利息計 NT\$80,884 元及崗哨亭欠繳電費 NT\$5,331 元共計 NT\$86,215 元；我方支付國公司自 105.11 至 114.05 止 B1 停車場出入口柵欄機設備租賃維護保養分攤費用 NT\$267,000 元，並約定 114.06.15 雙方同時匯款結案，自 114.06.01 起，我方除了負責進出柵欄機設備維護保養費用外，其他設備維護保養費用則由國福公司自行負責，我方不再支付任何費用。
2. B1 停車場車道通行權及其他相關訴訟案訴訟費用截至 114.06.15 止總計金額為 NT\$6,110,365 元正。

參、提案表決：

第一案：園區監視系統改為 IPCAM 數位系統租賃維護表決議案。

提案人：管理委員會。

- 說明：1. 茲本園區現有類比監視系統建置已有二十六年之久，廠商反應因類比監視器主機已停產且中古機亦很少，建議儘快更換 IPCAM 數位主機，以避免無類比主機可更換，目前每月全責維護費用為 NT\$20,000 元(未稅)，經管理委員會開會討論決議提案全面更新 IPCAM 數位系統租賃維護，五年全責保固維護，每月租賃維護費用預估約 NT\$45,000 元(未稅)，五年期滿另訂維護新約，有關監視數位系統廠商、設備規格及保固等相關規定及選定，責由下屆新任管理委員會專案負責審核及決議。
2. 依據規約第十四條特別決議第 2 項第 b 點規定：本表決議案應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上之出席，以出席人數過半數(二分之一)及其區分所有權比例過半數(二分之一)之同意。

決議：呈報各區分所有權人表決。

表決結果：1. 表決投票開票結果資料如下：

總票數(戶)：161 戶	總票比例：713.2‰
同意票數 135 票	同意比例：601.0‰
不同意票數：26 票	不同意票數：112.2‰
廢票數：0 票	開票結果：同意園區監視器系統改為 IPCAM 數位系統租賃維護。

2. 依據本園區規約第十四條特別決議第 2 項第 b 點規定，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。
3. 本案依投票表決結果通過同意園區監視器系統改為 IPCAM 數位系統租賃維護。

第二案：A 棟 1 樓男廁或女廁設置整間獨立無障礙廁所表決議案。

提案人：A 棟 1 樓廠戶(第一銀行汐科分行)。

- 說明：1. A 棟 1 樓廠戶(第一銀行汐科分行)因應新北市政府規定，配合該行業設立需於規定距離範圍內設置整間獨立無障礙廁所規定，且設置獨立無障礙廁所所需修繕費用由提案人(第一銀行汐科分行)負責，提案本屆區分所有權人會議表決。

2. 本表決議案應有區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上之出席，以出席人數過半數(二分之一)及其區分所有權比例過半數(二分之一)之同意。
決議：呈報各區分所有權人表決。

1. 表決投票開票結果資料如下：

總票數(戶)：161 戶	總票比例：713.2%
同意票數：33 票	同意比例：142.2%
不同意票數：128 票	不同意票數：571.0%
廢票數：0 票	開票結果：不同意 A 棟 1 樓男廁或女廁設置整間獨立無障礙廁所。

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。

3. 本案依投票表決結果不通過 A 棟 1 樓男廁或女廁設置整間獨立無障礙廁所議案。

肆、委員選舉及開票：

案由：第二十六屆管理委員會委員選舉案。

說明：依據 114.08.21 遠東科技中心 AB 棟大樓公寓大廈 114 年度區分所有權人會議暨選舉第二十六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二十六屆管理委員改選。

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 713.2%。

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	100.0%	1	◎當選	
	宏正自動科技(股)公司二	97.2%	2	◎當選	
	菰啟工業(股)公司	77.4%	3	◎當選	
	伊頓飛瑞慕品(股)公司	64.6%	4	◎當選	
	科正國際健康事業有限公司	37.8%	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 114.09.01 至 115.08.31 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	愛恩科技(股)公司	160.4%	1	◎當選	
	立端科技(股)公司一	89.1%	2	◎當選	
	欣訊科技(股)公司	46.7%	3	◎當選	
	立端科技(股)公司二	30.0%	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 114.09.01 至 115.08.31 止，任期一年。				

2. 第二十六屆新任管理委員於 114.08.21 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：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(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：菰啟工業(股)公司。

安全委員：伊頓飛瑞慕品(股)公司。
安全委員：立端科技(股)公司二。
清潔委員：宏正自動科技(股)公司二。
清潔委員：愛恩科技(股)公司。

3. 新任委員任期自 114.09.01 至 115.08.31 止，任期一年。

伍、臨時動議：無
陸、主席結論：(略)
柒、散會：(PM15:00)