



大同莊園社區第一屆第一次管理委員會

附件二

會議紀錄

會議名稱：大同莊園社區第一屆第一次管理委員各職司委員推舉會議

會議時間：109年8月20日（星期四）19:30

會議地點：本社區閱覽室

會議主席：穴吹物業 經理 劉健鋒

出席人員：委員 莊才逸(許雅嵐代) 委員 林芷嫻 委員 何志鴻 委員 楊慶永

委員 李秀靜(郭明哲代) 委員 馮明珠(暫定) 委員 葉明東(暫定)

委員 謝宜家(范振雄代) 委員 劉賽顏(傅定雄代) 委員 鄭明杰(呂慧甄代)

委員 張雅瑩(陳傑銘代) 委員 何瑞娟(林永聖代) 委員 蘇怡玲

委員 杜同軒/嚴家玉(杜永宏代) 委員 林素心(吳銘烜) 委員 崔寶琴(王偉忠代)

列席人員：穴吹物業集團:經理 劉健峰

尚志資產開發(股)公司:處長 張瑜恬 課長 陳俊谷

記錄人員：社區經理 陳威銘 秘書 范惠善

壹、會議準備：

報到簽名。

貳、主席報告：

感謝各委員撥冗出席本次會議，委員應到15員實到16已符合公寓大廈管理條例及本社區規約開會之規定，在此謹宣布會議開始。

參、管理中心工作事項報告：(略)

財務：

行政：

安全：

機電：

清潔：



肆、上次會議決議事項執行情況報告：

說明：社區第一屆第一次區分所有權人會議委員選舉決議，因 A 棟委員 葉明東先生及委員 馮明珠小姐票數相同，故於今天會議前以抽籤方式決定正選委員及備選委員。

決議：經抽籤定案由 A5-10 樓葉明東先生出任社區第一屆管理委員會委員。

伍、上期臨時動議決議事項執行情況報告：(略)

陸、本次會議討論事項與決議：

第一案：大同莊園第一屆管理委員各職司委員推舉

說明：社區於 109 年 8 月 15 日召開第一屆第一次區分所有權人會議，因場地租賃及時間問題，職司委員推舉展延至 109 年 8 月 20 日舉行。

決議：經與會委員無私推薦各職司委員如後：

主任委員：A 棟 許雅嵐 副主任委員：C 棟 吳銘烜

監察委員：A 棟 林芷嫻 監察委員：B 棟 楊慶永

監察委員：C 棟 王偉忠

財務委員：A 棟 何志鴻 財務委員：B 棟 呂慧甄

財務委員：C 棟 蘇怡玲

委員：郭明哲 委員：葉明東 委員：范振雄 委員：傅定雄 委員：陳傑銘

委員：林永聖 委員：杜永宏

柒、臨時動議：

第一案：監察委員及財務委員各成立一名召委避免用印過多手續繁雜。

決議：應以區分所有權人會議決議定案，如有窒礙難行處於下屆會議再行提案討論。

第二案：中元普渡乃民間信仰一大節日，尚志公司願無償提供活動棚架桌椅及相關事務協助。

決議：本案訂於 109 年 9 月 6 日下午 14:00-16:00 舉行中元普度慶典，歡迎社區住戶踴躍參與，活動相關事務交由管理服務中心辦理。

第三案：社區各項公設點交事宜，委任第三方公正單位(太古華電、SGS)遴選案。

決議：本案訂於 109 年 8 月 29 日下午 14:00 由太古華電及 SGS 於社區視聽室進行相關簡報和說明，並請委員們撥冗參加。

(案因 SGS 公司業務關係簡報時間改為 8/27 下午 20:00 舉行，太古華電簡報時間不變)

第四案：社區物業管理公司(穴吹公司)先行規劃社區安全及服務人力配置及服務項目。

決議：本案訂於 109 年 8 月 27 日下午 20:00 請穴吹公司提出相關簡報說明。

(案因 SGS 簡報時間異動，故穴吹公司簡報改為 8/29 下午 14:00 舉行)。



第五案:建請尚志公司就管理費及相關財務事項進行移交。

決 議:本案社區管理費及相關財務事項預定 9 月份擇日進行財務移交事務。

第六案:社區廊道因雨產生水漬噴濺、地板濕滑及外圍人行步道高低差問題，建請尚志公司提出改善方案。

決 議:廊道地面濕滑已委請廠商進行止滑工程完成，上方雨遮擬與設計單位進行研討。

第七案:社區房仲管理應落實管理。

決 議:管理服務中心草擬房仲管理辦法並落實管理；收取委任委託書、登記換證及嚴禁拍照。

第八案:中庭景觀照明及外圍人行步道下午 21:00 關燈時間過早，應展延至 24:00 避免昏暗發生危險。

決 議:外牆景觀燈維持 21:00 關，中庭及外圍照明燈具則延後至 24:00 關，廊道燈仍維持上午 06:00 關。

第九案:社區各樓層梯廳應屬公共空間，住戶擺放鞋子及地墊有違消防法規。

決 議:管理服務中心就現況進行公告勸導並拍照建檔，屢勸不聽者適時開罰。

第十案:社區車道(機車)動線不良視線亦不佳，容易造成擦撞。

決 議:社區公設點交列入改善重點，並請尚志公司對設施及動線重新評估及規劃

捌、散會(下次會議 109 年 8 月 27 日 PM20:00)

主

席：

許維山

大同莊園社區管理委員會



大同莊園社區 區分所有權人會議會議紀錄

一、開會時間：109 年 08 月 15 日上午 10 時 00 分

二、開會地點：新北市板橋區中山路一段 161 號(新北市政府 6 樓大禮堂)

三、召集人：尚志資產開發股份有限公司

四、主 席：_____ (簽名或蓋章) 紀錄:陳威銘

五、出席人員：

1.本次出席區分所有權人(含代理出席)計 383 人，詳如出席人員名冊(簽到簿)。

2.依據區分所有權人名冊，本次應出席區分所有權人數總計 317 人、區分所有權 %。

3.合於公寓大廈管理條例第三十一條之規定開議額數：全體區分所有權人數與區分所有權比例均達三分之二以上出席。其中尚志資產開發(股)公司持有 114 戶，依公寓大廈管理條例第二十七條以及內政部台(86)內營字第 8603147 函號解釋令，超過全部區分所有權 1/5 以上者，其分子、母均不予計算，故尚志資產開發持有部分以 98 戶計算($490/5=98$)，故本大樓區分所有權人核計為 474 戶。 $(114-98=16, 490-16=474)$

已出席區分所有權人數計 383 人，占全體區分所有權人數 80.8%。

已出席區分所有權比例計 77.313，占全體區分所有權 77.313 %。

六、列席人員：穴吹公寓大廈管理維護(股)公司

七、主席報告：

今天很高興能代表公司，依照公寓大廈管理條例第 28 條的規定，召開大同莊園社區第一屆區分所有權人會議，民國 97 年尚志資產歷時五年的審議，完成二萬多坪的土地變更，在這裡我們特別劃設了一條莊園街，二邊退縮共 18 米的人行步道，就是期望能打造一條有如台北市仁愛路、敦化南路一樣的林蔭大道。在規劃時，我們特別聘請日本名師光井純建築師、燈光大師內原智史先生以及劍橋國際的徐維志建築師等團隊，在私領域格局，以人為本的角度來規劃，公領域以最實用多樣的項目，滿足全齡社區需求。為了落實用建築讓幸福升級，從好幾家知名大型營造廠中特別挑選出大陸工程，希望能把品質做好，讓大家住的安心。社區活動舉辦，除了感謝大多數住戶在這段期間的支持及認同，也希望能促進芳鄰的交流及家庭和諧，公司一直秉持實在及貼心的態度，來協助住戶歡喜入新厝、建立夢想家園。先前特別舉辦公設巡禮，也是讓住戶了解到我們尚志資產已經準備好了，不僅硬體建設到位完成，我們更期待協助未來的管委會及社區住戶，引入軟體營運及服務，用建築讓幸福升級，輔以社區共好、共享、共樂的經營理念。今天的會議，首要任務就是請各位住戶共同來討論並訂定我們的社區規約，以期每一位住戶都能共同遵守及維護管理，讓社區居住品質更好。第二步，就是協助大家，選出認



社區服務的每一位委員，而我們公司也會盡全力來協助未來的管委會，在合法、合理的原則下，共同來打造新北市最優質的住家環境。今天出席人數及比例已符合 2/3 出席人數之法定門檻，本人在此宣佈會議正式開始，最後預祝今日的會議順利成功，也祝在座的區權人及家人，大家身體健康、萬事如意，謝謝大家！

八、宣讀上次會議紀錄及執行情形：無

九、報告事項：

十、討論事項及決議：

第一案

案由：社區規約修訂

說明：會前寄發之規約(草約)，是依預售合約當時之住戶規約草約所轉載，主要參照民國 102 年 5 月 8 日修訂之「公寓大廈管理條例及其施行細則」內容制定。今日提供之規約(草約)前已參酌內政部最新規約範本、建築執照應登載內容以及 109 年 7 月 22 日止共有 C9-16F、C9-11F、C5-17F、C1-5F、C9-4F、C1-16F、B7-11F、B8-18、B7-10F、B7-15F、B2-2F 等區分所有權人提出的提案單進行增修，為使會議順利進行，於司儀逐條宣讀後即納入修訂，請各區權人參閱各條文之文字畫底線部分，有關區權人的權利義務，在考量社區執行順暢下，將提請各區權人討論表決後修訂之。

(一) 第七條第二款應經區分所有權人會議決議事項，建議新增第(八)目，即管理委員會須支出費用逾新台幣十萬或三十萬元以上。

決議：不增加，於社區規約第四章財務管理再行討論。

(二) 第七條第三項建議修正條文為「區分所有權人會議討論事項：除第二款第一目至第五目應有區分所有權人二分之一以上及其所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數過半數四分之三以上同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。」請舉票表決。

決議：本案同意票數 294 票，通過修正。

(三) 第十一條第一項第二款管理委員會人數及第二項委員名額分配等方式，含原條文，共三案，請舉票表決。

決議：各棟委員各五名合計 253 票，財委監委各三名合計 281 票，故通過採修正條文二，如下：

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員一名。

(三)財務委員(負責財務業務之委員)三名(A、B、C 三棟各一名)。

(四)監察委員(負責監察業務之委員)三名(A、B、C 三棟各一名)。

(五)委員七名。



前項委員名額，合計十五名，並得增補委員六名(各棟二名)。

委員及候補委員名額之分配，以分棟劃分，並於選舉前十日由召集人公告分區範圍及分配名額。主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及委員選任時應予公告，解任時亦同。委員名額之分配方式採分棟劃分：A棟5名；B棟5名；C棟5名。

- (四) 第十二條第一項第(三)款建議修正委員連選得連任之人數不得超過三分之一，請舉票表決。

決議：贊成票合計6票，維持原內政部規約範本條文。

- (五) 第十二條第一項第(四)款新增主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格，即第6目未自行迴避利益者、第7目未遵守區分所有權人會議之決議者，請舉票表決。

決議：贊成增加第6目、未自行迴避利益者，合計6票，不贊成增加245票；贊成增加第7目、未遵守區分所有權人會議之決議者，合計304票，不贊成增加合計16票。通過增加條文「未遵守區分所有權人會議之決議者」。

- (六) 第十二條第二項管理委員及職位之選任，原條文為採無記名複記法選舉，選票最多圈選三名。建議建議修正為採無記名單記法選舉，選票最多圈選五名，請舉票表決。

決議：贊成單記法合計59票，贊成複記法合計274票；贊成複記法三名合計278票，複記法五名合計36票。本案採無記名複記法最多圈選三名通過。

- (七) 第十二條第四項第(二)款管理委員之罷免，採修正條文一參照內政部規約範本規定由各棟選舉權人二分之一以上書面連署罷免之，或採修正條文二「各棟所選任之委員，得隨時經該棟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書面連署罷免之。」，請舉票表決。

決議：贊成修正條文一合計253票，贊成修正條文二合計62票。本案通過採修正條文一。

- (八) 第十四條第一項管理委員會會議之召開，應為每二個月至少召開管理委員會會議乙次，或每一個月至少召開管理委員會會議乙次，請舉票表決。

決議：贊成每月一次，計210票，贊成每二個月一次，計90票。本案通過每月一次例行會議。

- (九) 第十四條第四項管理委員會會議開議決議之額數，採「過半數之委員出席參加及過半數之決議通過」或「三分之二之委員出席參加及過半數之決議通過，且會議全程應錄音存查」，請舉票表決。

決議：贊成三分之二額數合計46票，贊成過半數之額數計256票，本案通過開議決議額數為二分之一之委員出席及過半數決議通過。

- (十) 第十四條第五項會議紀錄之應有內容，建議新增條文一採內政部規約範本之



「(三)討論事項之經過概要及決議事項內容」，或新增條文二「(三)提案人、各委員就討論事項所發言之逐字內容、決議事項內容及委員就決議事項之表決結果」，請舉票表決。

決議：本案贊成新增條文二合計 46 票，贊成新增條文一合計 259 票，本案通過新增條文採內政部規約範本。

- (十一) 第十四條新增第六項管委會決議事項應作成會議紀錄之公告時限，建議新增條文一：採內政部規約範「於會後十五日內公告之」，或新增條文二：「會議記錄於會議召開後十日內公告之，住戶若有意見得於公告後十日內經區分所有權人達十分之一以上書面連名提出，俾供管委會再行討論修正」，請舉票表決。

決議：贊成新增條文二合計 280 票，贊成新增條文一合計 16 票，本案通過新增條文二。

- (十二) 第十四條新增第七項「如委員本身害關係與管理委員會會議或區分所有權人會議之決議事項，經任一區分所有權人表示有利益衝突之虞時，得加入討論，但應自行迴避，不得加入表決，亦不得代其他委員行使表決權。

決議：贊成新增條文合計 63 票，本案不通過新增此條文。

- (十三) 第二十一條第一項管理委員會之會計年度，經討論決議修正為自當年 9 月 1 日起至次年 8 月 31 日止。

- (十四) 第二十二條第七項及第二十六條第一項第(五)款，住戶不得於樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物...」，經討論決議新增鞋櫃及地墊。



第二案

案由：選舉第一屆管理委員

說明：委員分區分棟應選 5 名採複記法，選票可勾選名額 3 名，不得塗改，並請各棟推派代表進行監票，以示公正。

決議：經投票應選 15 名管理委員並推選各職司委員其得票數如下，其中 A 棟委員葉明東先生及委員馮明珠小姐得票數相同，將併同職司委員推選協調正選委員及備選委員。

A 棟	B 棟	C 棟
委員:莊才逸(78 票)	委員:楊慶永(58 票)	委員:何瑞娟(92 票)
委員:林芷嫻(54 票)	委員:謝宜家(56 票)	委員:蘇怡玲(78 票)
委員:何志鴻(41 票)	委員:劉賽顏(50 票)	委員:杜同軒/嚴家玉(59 票)
委員:李秀靜(24 票)	委員:鄭明杰(45 票)	委員:林素心(51 票)
委員:葉明東(16 票)	委員:張雅瑩(43 票)	委員:崔寶琴(34 票)
委員:馮明珠(16 票)	候補委員:吳佩聯	候補委員:傅佩雯
候補委員:鄭千鈴	候補委員:賴志成	候補委員:鐘學惠

十一、臨時動議及決議

(一) 因中元節將至，建請尚志資產開發公司協助今年度社區中元普渡活動。

決議：尚志資產會全力協助社區住戶及管委會今年中元普渡場地布置事宜。

(二) 本社區後續公共設施檢測公司名單，目前尚志資產開發建議二家，皆為市場知名且有一定公信力，包括：SGS 台灣檢測科技公司以及太古華電實業股份有限公司。

決議：配合管理委員會成立後，請尚志資產協助安排二家廠商進行提報以決定。

十二、散會

會議主席: 張玲怡

中華民國 109 年 8 月 15 日