



T A T U N G S M A R T M A N O R

大同莊園

111 年度定期區分所有權人會議



會議記錄

目 錄

壹、開議-----	P3~4
貳、111 年 3 月 27 日臨時區權會決議事項辦理情形---	P5
參、財務報告-----	P6~7
肆、工作報告-----	P8~9
伍、議案討論-----	P9~12
陸、臨時動議-----	P13
柒、第三屆管理委員選舉結果-----	P13~15
捌、主席結論、宣布散會-----	P15

壹、開議

會議名稱	大同莊園社區 111 年度定期區分所有權人會議		
會議地點	一樓宴會廳		
會議日期及時間	中華民國 111 年 7 月 30 日星期六 下午一點起受理報到(下午二點開議)		
會議召集人	大同莊園管理委員 111 年度定期區分所有權人會議召集人 監察委員 劉晉嘉 先生		
會議主席:主任委員 吳銘烜先生			
會議記錄:廣埕公寓大廈管理維護股份有限公司 現場經理 陳信如			
出 席 人 員			
1. 本次出席區分所有權人(含代理出席)計 351 席，詳如出席人員名冊(簽到簿)。 2. 本社區應出席區分所有權人數總計 490 席，區分所有權總計 20711.07 坪。 3. 合於本社區規約之規定開議額數:246 席。			
實際出席人數	351 席/490 席	占全體區分所有權人數 71.63%	
實際出席權比	15244.71/20711.07	占全體區分所有權 73.607%	
法定開議人數	246 席/490 席	占全體區分所有權人數 50.2%	
法定開議權比	50001/100000	占全體區分所有權 50%	
會議主席	吳銘烜 先生	會議記錄	現場經理 陳信如

議程	議程內容	會議記錄
一	召集人宣布開議	本席宣布今日所召開 111 年度定期區分所有權人會議，經出席報到總計 351 席及其區分所有權人出席比例達 73.607%，已達法定出席人數，且已至會議通知所載開議時間，本席宣布開議。
二	會議議程確認	宣讀本日會議議程，詢問出席區分所有權人有無異議。經召集人詢問無任何區分所有權人提出異議。
三	由召集人主持推選本日區分所有權人會議會議主席	經區分所有權人召集人同意由本屆管理委員會主任委員吳銘烜 先生擔任本日會議主席。

貳、111 年 3 月 27 日臨時區權會決議事項辦理情形

項次	決 議 事 項	辦 理 情 形
一	大同莊園 I 期社區公設驗收點交協商決議事項。	決議協商事項，尚志執行進度如下： 1. 各棟樓層增樓層標示。 ※尚志預定 7/18 施作。 2. 筏基內模板未拆及管線固定鐵架鏽蝕。 ※已清除筏基內遺留模板鐵架，日後再有發現，尚志答應會處理。 3. 6 月 23 日完成機車道 ETC 裝設。 4. B 棟後方徒步區水池邊建議加設護欄。 ※尚志預定 7/22 施作。 5. 地下室機房雜物垃圾堆積未清潔整理，牆面髒污。 ※尚志預計 7/21 改善完成。 6. A 棟 1F 樓梯管道間施工挖開的隔間板已完成修復。 7. 6 月 10 日完成公設會館門把改良更換。 8. 泳池靠窗溢流孔應做格柵防護，避免孩童跌入。 ※尚志預定 7/18 施作完成。 9. 泳池走道斜坡工程。 ※尚志預定 7/18 完成。 10. 111 年 6 月 30 日尚志回饋社區的修繕改良基金新台幣:1000 萬，已入社區元大帳戶。
二	A、B、C 棟大門及物管中心自動門弓器安裝案，總計 4 個。	已於 6 月底全部裝設完成，目前使用正常。
主席補充說明： 有關於社區驗收點交進度，因會議資料提前印製製作，因此議題一工程施工進度目前尚志皆已完成，如各區分所有權人尚有其他相關事項反映，再請至管理中心填寫住戶意見反應單。		

報告完畢由司儀徵詢出席區分所有權人針對 111 年臨時區分所有權人會議決議內容執行進度報告有無疑議？經徵詢三次後，與會區分所有權人均未提出異議。

決議(通過):

本案全體區分所有權人無異議通過 111 年 3 月臨時區分所有權人會議決議執行內容。

參、財務報告：

截至 111 年 6 月 30 日止財務收支

1. 元大銀行活儲餘額：	NT\$ 23,805,387 元	
2. 元大銀行定存金額：	NT\$ 16,000,000 元	活存餘額(1) + 定存(2) + 零用金(3)
3. 零用週轉金額：	NT\$ 9,995 元	- 暫收款(4+5+6) - 管理費預收款(7)
4. 裝保金暫收累計金額：	NT\$ 1,800,000 元	
5. 清潔費暫收累計金額：	NT\$ 571,500 元	
6. 施工背心暫收累計金額：	NT\$ 37,450 元	=社區可用金額 NT\$: 37,071,689 元
7. 管理費預收款：	NT\$ 334,743 元	

備註:

1. 以上財報總額含 111 年 6 月 6 日新北市政府核撥公共基金 8,113,654 元，及 6/30 尚志回饋社區的修繕改良基金:1000 萬。
2. 各月財務收支請詳社區 APP 公告。

補充說明:

第二屆管理委員會皆有洽詢各大銀行定存利率，但因目前部分銀行不再收受大筆定存存款，故建議委由下屆管理委員會另行尋找銀行分開存放定存，分散風險。

報告完畢由司儀徵詢出席區分所有權人針對年度財務報告內容有無疑議？經徵詢三次後，與會區分所有權人均未提出異議。

決議(通過):

本案全體區分所有權人無異議通過年度財務報告內容。

17	111.06.30 本交存入	(台銀民權 滄)	10,000,000		\$23,774,048								
18	111.06.30 A T M轉	(683000103627)	4,236		\$23,778,284	004							
19	111.06.30 A T M轉	(683000102931)	2,625		\$23,780,909	024							
19	111.06.30 現金存款	(683000104051)	4,473		\$23,785,382	城中							
17	111.06.30 A T M轉	(683000099002)	5,440		\$23,790,822	052							
18	111.06.30 A T M轉	(683000099762)	4,256		\$23,795,078	012							
19	111.06.30 A T M轉	(683000103047)	5,914		\$23,800,992	007							
20	111.06.30 A T M轉	(683000102500)	4,395		\$23,805,387	006							
21	111.07.01 A T M轉	(683000103285)	3,106		\$23,808,493	005							
22	111.07.01 A T M轉	(683000104471)	3,083		\$23,811,576	007							
23	111.07.01 代繳台電	79,323(01805574036)			\$23,732,253								
23	111.07.01 代繳台電	57,680(01805574058)			\$23,674,573								
<table> <tr> <th>受託日</th><th>票據號碼</th><th>發票人</th><th>付款行庫</th><th>到期日</th><th>金額</th><th>經收憑章</th></tr> </table>							受託日	票據號碼	發票人	付款行庫	到期日	金額	經收憑章
受託日	票據號碼	發票人	付款行庫	到期日	金額	經收憑章							



定期存款、定期儲蓄存款、擔保明細

10

帳	號	產品代號	期間	起存日	到期日	利率	金額	備註
1	2100-3000112232	3301	12M	1110415	1120415	1.030 機	2,000,000	續綜
2	2100-3000112249	3301	12M	1110415	1120415	1.030 機	2,000,000	續綜
3	2100-3000112254	3301	12M	1110415	1120415	1.030 機	2,000,000	續綜
4	2100-3000112960	3301	12M	1110624	1120624	1.155 機	5,000,000	續綜
5	2100-3000112976	3301	12M	1110624	1120624	1.155 機	5,000,000	續綜

肆、工作報告：

年 度	內 容
110	110 年度消防設施設備檢查。
	管理中心對外門扇安裝自動門弓器。
	地下室機車/腳踏車停車位抽籤。
	物業保全服務「廣埕、日丰」(111 年 1 月 1 日~112 年 3 月 31 日)。
111	園藝維養「木厚花旭」(111 年 3 月 1 日~112 年 2 月 28 日)。
	機電/污水維養「銓太機電」(111 年 3 月 15 日~112 年 2 月 28 日)。
	召開臨時區分所有權人會議決議，同意公設驗收點交。
	弱電及監控維養「遵宇」(111 年 4 月 1 日~112 年 3 月 31 日)。
	管委會完成會館設備財產點收。
	電信室安裝通風設備。
	工務局將公共基金:8,113,654 元，撥入帳元大銀行帳戶。
	各會館開放住戶預約使用。
	管理中心面中庭門扇、各棟大門及垃圾間安裝自動門弓器。
	機車道進出 ETC 工程施作。
	尚志回饋社區修繕改良基金:1000 萬支票存入元大銀行帳戶。
	泳池人力派遣、水質管理、機房養護「魔力」(111 年 7 月 20 日~111 年 12 月 31 日)。
	汽車道出口增加 ETC 及車輛進出管理功能(進行中)
	地下室 B2 貯存空間格架工程施作(進行中)
	中庭園藝樹木修剪及增補植(進行中)

報告完畢由司儀徵詢出席區分所有權人針對年度財務報告內容有無疑議?經徵詢三次後，與會區分所有權人均未提出異議。

決議(通過):

本案全體區分所有權人無異議通過年度工作報告內容。

伍、議案討論

議案一：大同莊園社區住戶規約部份條文修訂

提案人：第二屆管理委員會

說明：

1. 依據規約第七條第三款：應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出席，以出席人數四分之三以上之同意行之。
2. 採包裹式表決，不逐條表決。

條 例	現 行 條 文	修 訂 後 條 文
第七條 第一款 第一、二項、第四款	第七條 區分所有權人會議之開議 一、區分所有權人會議之主席之優先順序： (1)由召集人擔任。 (2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。 三、區分所有權人會議之開議及決議額數 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人會議討論事項：<u>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區分所有權比例合計二分之一以上出席，以出席人數四分之三以上</u>	第七條 區分所有權人會議之開議 一、區分所有權人會議之主席之優先順序： (一)由召集人擔任。 (二)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。 三、區分所有權人會議之開議及決議額數 各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。區分所有權人會議討論事項：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。

	之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。	
修訂說明：調降區分所有權人會議討論事項決議門檻。		
第十一條 第三款	第十一條 管理委員會之目的、人數 一、管理委員會之目的 管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。 二、管理委員會人數 為處理區分所有關係所生事務，本大樓由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下： (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，並得置候補委員<u>六名(各棟二名)</u>。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。	第十一條 管理委員會之目的、人數 一、管理委員會之目的 管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。 二、管理委員會人數 為處理區分所有關係所生事務，本大樓由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下： (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，並得置候補委員<u>十五名(各棟五名)</u>。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。
修訂說明：增加候補委員名額，避免委員人數不足，以利管委會運作順暢。		
第十二條 第二款 第一項	第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任。 二、管理委員及職位之選任(一)管理委員之選任方式：採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權	第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任。 二、管理委員及職位之選任(一)管理委員之選任方式：採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權

	人較多者為當選。選舉方式由召集人於選舉前十日公告之。	人較多者為當選。選舉方式由召集人於選舉前十日公告之。 <u>各棟委員人數不足第十一條第二款時由主任委員/監察委員抽籤遞補。</u>
修訂說明:避免委員員額不足，保障管委會運作順遂。		
第十三條 第五款	第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限 五、副主任委員，應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。	第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限 五、副主任委員 <u>掌管社區印信</u> ，應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
修訂說明:增加副主委權責。		
第十九條	第十九條 重大修繕或改良之標準 前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：新臺幣 <u>二十萬元</u> 以上。	第十九條 重大修繕或改良之標準 前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：新臺幣 <u>五十萬元</u> 以上。
修訂說明:減少社區遇重大修繕或改良事務時，需召開開區權會方可執行，避免事務推展延宕。		
第十七條 第六款	第十七條 公共基金、管理費之繳納 六、公共基金或管理費積欠之處理 區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期即二個收費期別或積欠達新臺幣一萬元以上含經七天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 <u>2 %</u> 計算。	第十七條 公共基金、管理費之繳納 六、公共基金或管理費積欠之處理 區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期即二個收費期別或積欠達新臺幣一萬元以上含經七天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 <u>10 %</u> 計算。
修訂說明:法定遲延利息為5%，若住戶遲繳，增加作業人力或成本支出，建議以年息10%為佳。		

決議表決：

此議案依照本社區規約第七條第三款規定，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出席，以出席人數四分之三以上同意行之。

決議經過：

本次修訂規約採包裹式表決，也感謝各區分所有權人提出建議，如再遇修訂規約，管委會將列入後續考量，逐條表決。

決議：未通過

本案贊成票數為 219 票，反對票 116 票，廢票 9 票。

本案依本社區規約此案列為重大議案，因此需達二分之一以上出席及四分之三以上同意行之，而本日出席人數為 351 席，未達 264 席法定同意門檻，故本案未通過。

議案二：同意地下室停車場設置電動車充電基礎電力設施及充電樁。

提案人：A 棟 A7-18樓 劉晉嘉、A 棟 A3-6樓 簡瑩瑄

說明：

1. 請同意管理委員會規劃住戶充電柱電源申請等相關管理作業規範及籌募「電動車充電柱電力規劃」基金。
2. 相關之電力工程規劃，須符合經濟部頒「用戶用電設備裝置規劃」，並送至台電公司審核通過，以維護社區公共用電安全。
3. 建構社區地下室住戶車位電動車充電柱之電力設備基礎設施，使社區成為電動車友善社區，並兼顧住戶與社區用電安全。

決議表決：

此議案依照本社區規約第七條第三款規定，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出席，以出席人數四分之三以上同意行之。

決議經過：電動車充電設置安裝為未來需求趨勢，本議案若通過，是由各區分所有權人有設置電動車需求者另行籌募費用，並非由區分所有權人繳納的管理費支付。

決議：未通過

本案贊成票數為 259 票，反對票 86 票，廢票 3 票。

本案依本社區規約此案列為重大議案，因此需達二分之一以上出席及四分之三以上同意行之，而本日出席人數為 351 席，未達 264 席法定同意門檻，故本案未通過。

陸、臨時動議

針對住戶提出臨時動議部分皆為管理委員會可直接決議事項，再請各區分所有權人至管理中心填寫住戶反應意見單。

柒、第三屆管理委員選舉結果

A 棟當選名單			
戶號	姓名	正取/備取	票數
A7-18F	劉晉嘉	正取	53 票
A2-05F	劉仲璿	正取	44 票
A5-05F	陳思妤(陳建峰)	正取	29 票
A3-16F	梁美惠	正取	27 票
A2-16F	林宥廷	正取	22 票
A3-03F	薛常淑	備取 1	6 票
A7-07F	莊才逸	備取 2	5 票

B棟當選名單

戶號	姓名	正取/備取	票數
B1-19F	楊淑秋	正取	89 票
B8-17F	陳箱	正取	86 票
B1-05F	藍雪鳳(葉瑞驊)	正取	49 票
B1-08F	葉麗雲	正取	24 票
B7-03F	翁詩婷	正取	19 票
B8-18F	張佩琦	備取 1	7 票
B2-12F	蘇憶琪	備取 2	2 票
B3-10F	張天齊	備取 2	2 票
B7-11F	謝宜家	備取 2	2 票
B7-23F	張玉驊	備取 2	2 票

C棟當選名單

戶號	姓名	正取/備取	票數
C8-11F	王偉忠(崔寶琴)	正取	75 票
C7-02F	謝東欽 (余雅如、余明翰、 謝艾苓)	正取	58 票
C1-24F	蘇昌偉(呂茜如)	正取	41 票
C5-06F	黃博緯(劉禎翔)	正取	34 票
C5-07F	肖鳳梅(周宗夯)	正取	30 票
C6-01F	吳高丁	備取 1	16 票
C3-24F	羅淑玲	備取 2	15 票

主席結論:感謝各位芳鄰出席本次區分所有權大會，謝謝!

主席宣佈散會:111 年 07 月 30 日下午 17 點 30 分

主席簽核:

吳銘烜

111.8.3.

陳信宏

111.8.7

會議記錄:

陳信宏

111.8.3.

