



大同莊園 公寓大廈（社區）區分所有權人會議紀錄

一、開會時間：113 年 08 月 03 日 下午 14 時 00 分

二、開會地點：社區一樓宴會廳

三、召集人：林慧心

四、主 席：謝東欽（簽名或蓋章） 紀錄：黃琮暉

五、出席人員：全體區分所有權人

1. 本次出席區分所有權人（含代理出席）計 325 人，詳如出席人員名冊（簽到簿）。
2. 依據區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計490人，區分所有權總計20711.07坪
3. ☒ 合於本公寓大廈規約之規定開議額數：全體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。
☒ 已出席區分所有權人數計325人，占全體區分所有權人數66.32%。
☒ 已出席區分所有權比例計14458.70/20711.07，占全體區分所有權69.81%。
4. ☐ 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。
已出席區分所有權人數計 人，占全體區分所有權人數 %。
已出席區分所有權比例計 / ，占全體區分所有權 %。
5. ☐ 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定開議額數：全體區分所有權人數（三人以上）與區分所有權比例均達五分之一以上出席。
已出席區分所有權人數計 人，占全體區分所有權人數 %。
已出席區分所有權比例計 / ，占全體區分所有權 %。

六、列席人員：和信法律事務所 賴玉梅 律師

七、主席報告：

很高興大家來參與本次的會議，會議達開議人數，這邊可以開始進行本次的會議。

八、宣讀上次會議紀錄及執行情形：

項次	決 議 事 項	第四屆區分所有權人會議
01	規約部份條文修訂，置候補委員十五名（各棟五名）。	決 議： <u>通過</u>
02	規約部份條文修訂，由副主任委員掌管社區印信。	決 議： <u>通過</u>

03	規約部份條文修訂，主任委員必須為區分所有權人擔任且具有居住之事實。	決 議：未通過
04	啟動 A、B、C 三棟大廳櫃台秘書	決 議：未通過
05	B1 汽、機車車道出入口加裝電視即時影像設備。	決 議： <u>通過</u>
06	社區地下室污水下水道系統污水管線接管。註1	決 議： <u>通過</u>
07	(臨時動議) 社區舞蹈教室開放個人住戶使用 註2	(1)經在場區分所有權人附議後進行說明討論。 (2)經主席決議後交由下屆管理委員會列入議題進行討論修正。
備註： 註1：關於汙水接管部分，經協調，由大陸工程協助申請，經追蹤，本案大陸工程已進入市府相關申請流程，待市府單位現勘。 註2：由第四屆管理委員會例會決議陸續討論商議修正完成。		

九、報告事項：

工作重要報告:(略)

一、關於汙水接管部分，經協調，由大陸工程協助申請，經追蹤，本

案大陸工程已進入市府相關申請流程，待市府單位現勘。

二、本社區物業回饋項目：

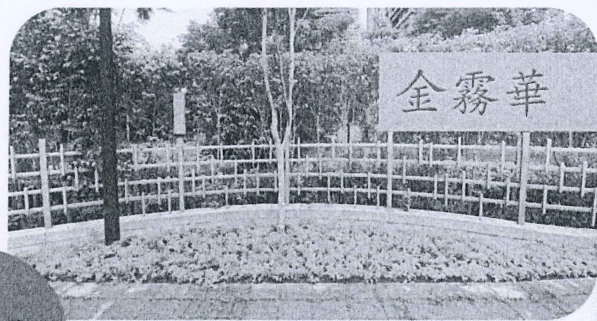
本社區相關回饋事項日期暫訂：

(113)大同莊園社區 物業回饋事項預畫	
說明	預計進度
管理中心、各棟大廳、公設會館、 各棟 2F-27F 梯廳、B1-B3 梯廳 晶化一年兩次	113.08、114.02
環境消毒一年兩次	113.07、114.01
洗水塔一年兩次	113.08、114.02
外圍人行道地磚及圍牆高壓清洗一年兩次	113.07、114.01
頂棚除雜草一年四次	113.06、113.09、113.12、114.03
洗地機清洗地下室一年四次	113.06、113.09、113.12、114.03

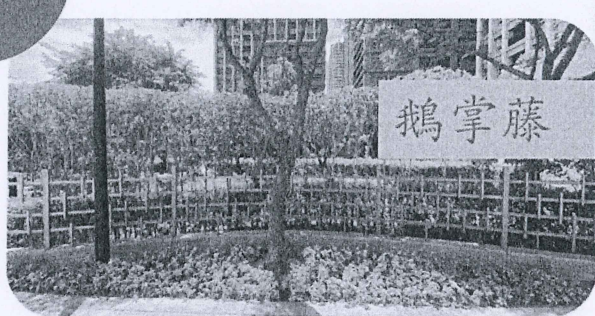
三、植栽部分，種植進度已達40%，持續改善中。

種植進度表

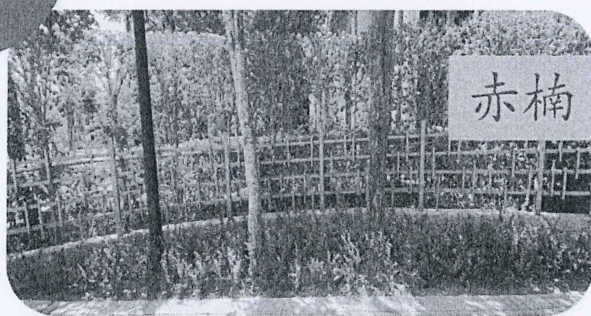
品名	數量	單價	合計	種植日期	是否完成	已完金額
黃扇尾花	20	\$ 150	\$ 3,000	4/20	V	\$ 3,000
南美珊瑚菊	1100	\$ 30	\$ 33,000	7/20	V	\$ 33,000
女貞	800	\$ 35	\$ 28,000	4/20-500棵5/1-300棵	V	\$ 28,000
星點雙葉木 圓葉紅瓦	500	\$ 40	\$ 20,000	5/1 - 250棵 6/22 -250棵	V	\$ 20,000
鵝掌藤/翠蘆荊	500	\$ 40	\$ 20,000	5/1 - 250棵 6/22 -250棵	V	\$ 20,000
虹彩木/赤楠	500	\$ 40	\$ 20,000	5/1 - 250棵 5/15 -250棵	V	\$ 20,000
金露華/彩葉草	500	\$ 40	\$ 20,000	5/1 - 250棵 6/22 -250棵	V	\$ 20,000
龜甲雙葉木	50	\$ 200	\$ 10,000	5/1- 50棵	V	\$ 10,000
紅葉鐵瓦	80	\$ 150	\$ 12,000	2024.八月		
七里香	700	\$ 40	\$ 28,000	2024.八月		
斑葉沿階草	500	\$ 35	\$ 17,500	2024.九月		
長紅木(一米)	25	\$ 1,000	\$ 25,000	2024.十月		
斑葉鵝掌藤	300	\$ 40	\$ 12,000	2024.十月		
彩虹竹芋	200	\$ 35	\$ 7,000	2024.十一月		
粗肋草	300	\$ 300	\$ 90,000	2024.十二月		
杜鵑	900	\$ 40	\$ 36,000	2025.一月		
總計			\$ 381,500			\$ 154,000
平均每個月植栽成本			\$ 31,792			種植進度:40%



2024.5.1



2024.6.22





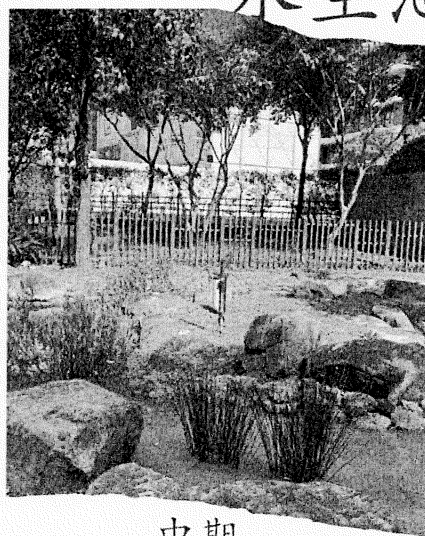
2024.6 水生池整理

水生植物修剪 & 雜草拔除

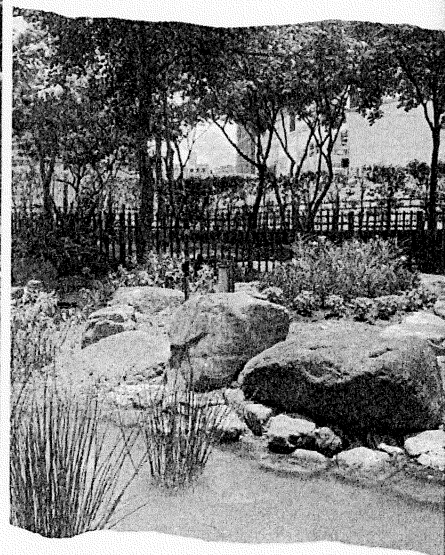
水生池浮島進化史



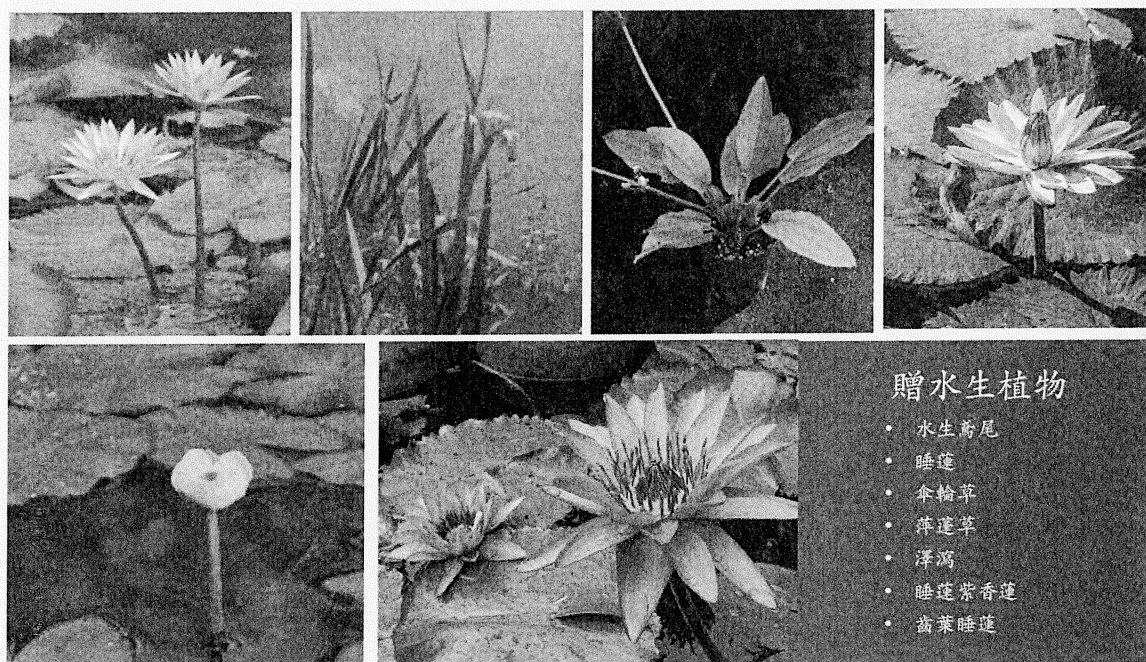
整理前
水草及雜草叢生



中期
拔除雜草
水生植物醒目乾淨



現況（造景後顏色豐富）



財務報告：截至113年6月30日止財務收支

1. 元大銀行活存累計餘額:	10,382,403	1	元大定存金額	NT\$ 22,000,000
2. 華南銀行活存累計餘額:	2,186,165	2	華南定存金額	NT\$ 10,000,000
3. 元大銀行定存累計金額:	22,000,000	3	元大活存金額	NT\$ 10,382,403
4. 華南銀行定存累計金額:	10,000,000	4	華南活存金額	NT\$ 2,186,165
5. 零用周轉金	18,996	5	零用金餘額	NT\$ 18,996
6. 暫收裝保金金額:	250,000	6	管理費應收未收	NT\$ 73,142
7. 暫收清潔費金額:	67,500	7	暫收及預收款共計	NT\$ 655,908
8. 暫收施工背心金額:	4,000	8	應付款項	NT\$ 1,723,198
9. 腳踏車ETC押金累計金額	12,200	社區可用餘額 NT\$ 42,281,600		
10. 管理費預收款:	322,208	社區可用餘額金額等於 (活存+定存+零用金+應收未收 -暫收款-預收款-應付款項)		
11. 6月份應付款項:	1,723,198			

備註：各月財務收支請詳見社區 APP 及公告謝謝

(民)工公寓(區)01-(民)表四-2/2

申請案編碼：5073009 公告期限：9天

十、討論事項及決議：

第一案

案由：

住戶規約修訂，增加條文「第十二條、四(一)、4」，旨在解任不適任管理委員。

說明：

項次	項目
1	住戶規約修訂，增加條文「第十二條、四(一)、4」，旨在解任不適任管理委員
	說明： 住戶規約第十二條 四、管理委員之解任、罷免 (一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。 1.委員有喪失區分所有權人資格者.....(略) 2.管理委員喪失住戶資格者.....(略) 3.委員及管理負責人.....(略) 4.管理委員連續三次或一年累計超過六次未親自參加管委會每月例會，應立即解除委員資格，由該棟候補委員遞任，請假委託或視訊皆視為未親自參加。若解任之委員帶有職務，則候補委員遞任後再行改選。

擬辦：併入規約內容。

決議：

本案贊成票數為251票(權比51.67%)、反對票30票(權比7.22%)、廢票9票。(本日出席人數為325席，贊成票數達244席門檻)
(賴玉梅律師複查規約)

區分所有權人及區分所有權比例之同意數已達法定數額，本案通過。

- ☒合於本公寓大廈規約之規定開議額數：全體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。
- ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。
- ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

第二案

案由：

申請新北市無菸社區，將本社區基地範圍內之專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分皆列入全部禁菸區域。

說明：

主旨：申請 新北市「社區無菸好空氣，家家健康好厝邊」計畫

目的：為持續強化本市無菸環境之推動，增進社區民眾的無菸共識，以積極營造優質無菸社區，並結合本轄社區大廈(公寓大廈、管理委員會)共同來投入無菸社區與落實無菸環境推動，以提升社區所有居民對無菸環境的共識，降低二手菸的危害，共同創造無菸清新的健康環境。

主辦單位：新北市政府衛生局

參加資格：公寓大廈需列為新北市政府工務局公寓大廈管理組織報備清冊(倘尚未列冊，請檢附區公所核准公文)且每社區僅能申請1次。

參加方式：

社區需列於新北市政府工務局公寓大廈管理組織報備清冊。

召開區分所有權人會議決議，同意本社區公共使用部分【包括大廳、樓梯間、走道、公用廁所、圖書室、游泳池、餐廳及○○(可自行增列)等公共設施】成為無菸環境。

<https://www.health.ntpc.gov.tw/basic/?mode=detail&node=10983>



說明連結如右二維碼

擬辦：同本次案由。

決議：

本案贊成票數為262票(權比54.79%)、反對票21票(權比4.72%)、廢票6票。(本日出席人數為325席，贊成票數達244席門檻)
(賴玉梅律師複查規約)

區分所有權人及區分所有權比例之同意數已達法定數額，本案通過。

☒合於本公寓大廈規約之規定開議額數：全體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。

☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與

(民)工公寓(區)01-(民)表四-2/2

申請案編碼：5073009 公告期限：9天

區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。

- ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

第三案

案由：

社區所有公設若歷屆管理委員會(非修繕、整修之因素)要關閉超過10日以上時間停止使用者，須送區分所有權人會議。

說明：

社區公設為住戶使用上的權益，若歷屆管理委員會(非修繕、整修之因素)要關閉超過10日以上時間而停止使用者，須送區分所有權人會議決議調整。

擬辦：同本次說明。

決議：

本案贊成票數為168票(權比34.97%)、反對票108票(權比22.76%)、廢票8票。(本日出席人數為325席，贊成票數達163席門檻)
(賴玉梅律師複查規約)

區分所有權人及區分所有權比例之同意數已達法定數額，本案通過。

- ☒合於本公寓大廈規約之規定開議額數：全體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，以出席人數二分之一以上同意行之。
- ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。
- ☐合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

第四案

案由：

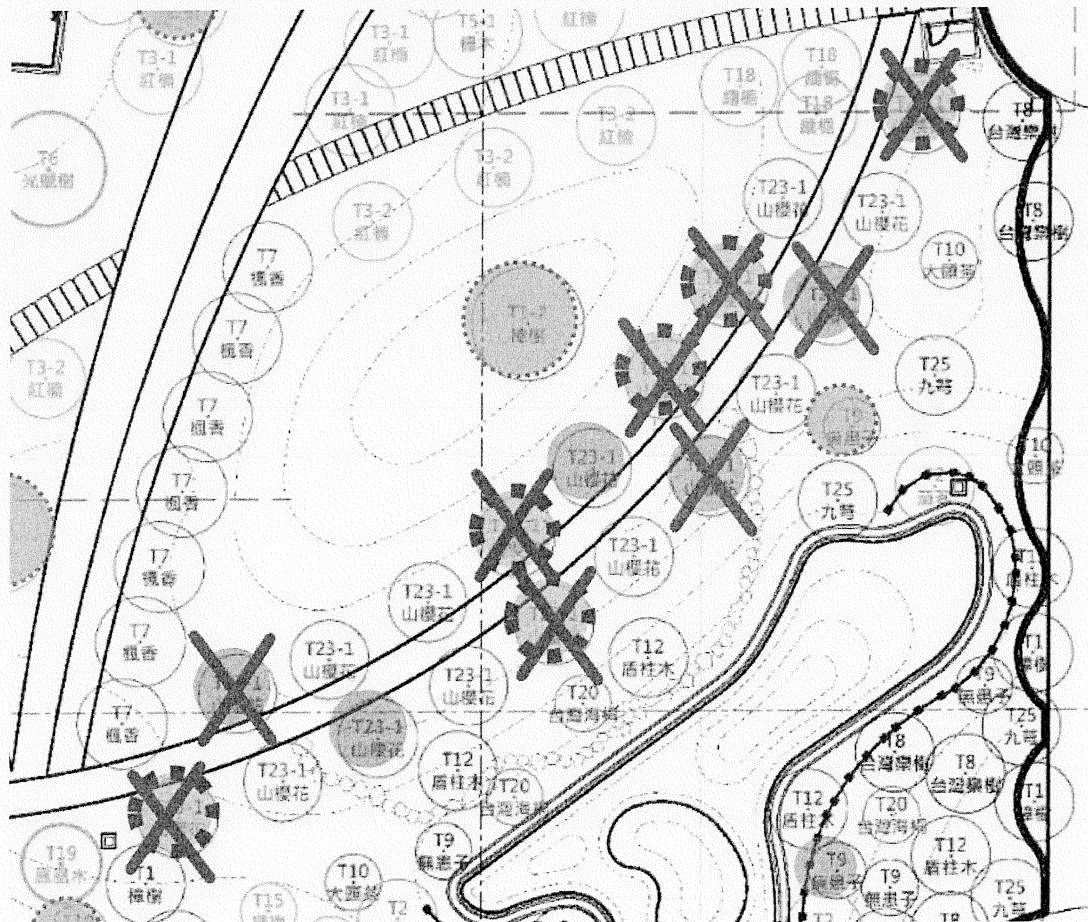
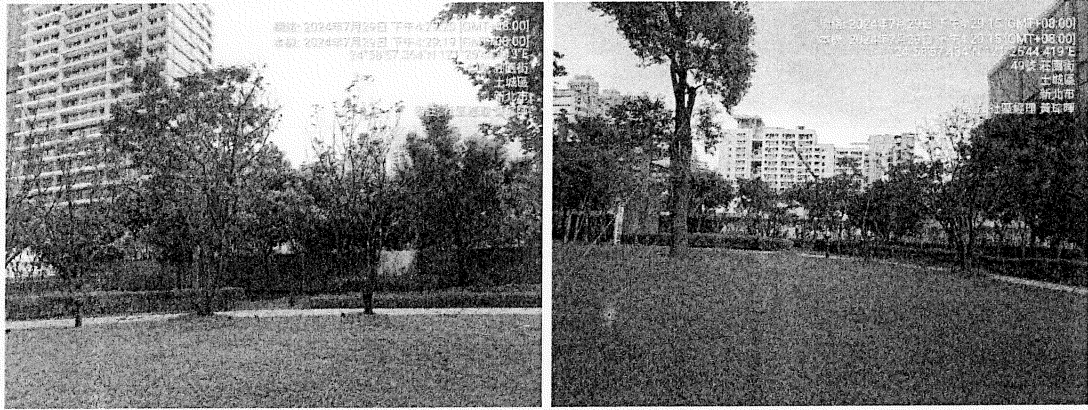
申請櫻花樹移植工程預算8-10棵及預算50~60萬提撥案。

說明：

關於社區東南隅生態池前之櫻花步道，由於都市平地維養櫻花不易，原有19株山櫻花目前僅存10株，現擬重新栽種9株，預算約60萬，如

本次區權會通過，補植櫻花工程將交由下屆(第五屆)管理委員會接續辦理。

擬辦：同本次說明。



決議：

本案贊成票數為162票(權比34.19%)、反對票118票(權比24.7%)、

(民)工公寓(區)01-(民)表四-2/2

申請案編碼：5073009 公告期限：9天

廢票2票。(本日出席人數為325席，贊成票數未達244席門檻)

(賴玉梅律師複查規約)

區分所有權人及區分所有權比例之同意數未達法定數額，本案未通過。

- ☒ 須合於本公寓大廈規約之規定開議額數：全體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。
- ☐ 合於《公寓大廈管理條例》第三十一條之規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達四分之三以上同意行之。
- ☐ 合於《公寓大廈管理條例》第三十二條之重新召集會議規定決議額數：出席區分所有權人數與區分所有權比例均達二分之一以上之同意作成決議。

十一、臨時動議及決議

十二、管理委員選任事項（規約另有規定選任方式者，依其規定辦理。）

A棟當選名單			
戶號	姓名	正取/備取	得票數總計
A2-05F	劉仲璿	正取	38票
A7-07F	莊才逸	正取	35票
A7-18F	劉晉嘉	正取	15票
A3-16F	梁美惠	正取	7票

A5-12F	林慧心	正取	7票
A1-12F	劉琬琍	備取1	6票
A5-10F	葉明東	備取2	6票
A5-11F	呂紹榮	備取3	4票
A1-07F	呂采玲	備取4	3票
A3-03F	薛常淑	備取5	3票

B棟當選名單			
戶號	姓名	正取/備取	得票數總計
B1-19F	楊淑秋	正取	31票
B8-17F	陳箱	正取	29票
B7-10F	張雅瑩	正取	20票
B7-11F	謝宜家	正取	15票
B1-05F	葉瑞驊	同票正取 擇期抽籤	11票
B3-09F	劉賽顏	同票正取 擇期抽籤	11票

B8-09F	呂慧甄	備取2	7票
B8-18F	張佩琦	備取3	6票
B2-12F	蘇憶琪	備取4	3票
B7-07F	蘇郁媚	備取5	2票

C棟當選名單			
戶號	姓名	正取/備取	得票數總計
C9-16F	何瑞娟	正取	43票
C7-02F	余雅如、余明翰、謝艾苓	正取	31票
C3-13F	蘇怡玲	正取	26票
C6-01F	吳高丁	正取	25票
C1-16F	林素心	正取	21票
C5-17F	傅佩雯	備取1	19票
C9-01F	吳昆松	備取2	13票
C5-22F	林銘仁	備取3	11票
C8-11F	崔寶琴	備取4	9票
C1-24F	呂茜如	備取5	4票

備註：

- (1) 本次各棟(正取/備取)排名除票數多數決外，另由戶別號數(小至大)依序參考排列。
- (2) B1-5F 葉瑞驊 及 B3-9F 劉賽顏，票數相同，以擇日抽籤方式決選正取，並由第四屆管理委員會監察委員職務協助監票。

續辦工作事項：

項次	第五屆管理委員會續辦事項
1	希望增加活化舞蹈教室使用率。
2	車道入口安裝「進入停車場，請開大燈」字樣。
3	1樓大廳空調時間的調整須再做研討。
4	閱覽室空調冷氣開放機台數量，建議以進入人數使用狀況來管理。
5	A棟1樓大廳，常有其他棟住戶借道，對A棟住戶小公費用負擔，造成影響。
6	住戶反應汽機車等廢氣灌入梯廳難聞，建請委員會改善。
7	電梯內冷氣開放時間，建議委員會再做調整。

十三、散 會 113年08月03日下午15時10分