

大同莊園社區公寓大廈

114 年度定期區分所有權會議會議紀錄

壹、開會時間：114 年 08 月 02 日（星期六）下午 13 時 00 分

貳、地點：本社區 A 棟一樓宴會廳

參、召集人(主席)：第五屆主任委員 劉仲璿

記錄：經理 林宜法

肆、出席人員：司儀報告

1. 本次出席區分所有權人（含委託出席）計 286 人，區分所有權總計 12,412 坪。詳如出席人員名冊（詳簽到簿）。
2. 依據社區區分所有權人名冊，應出席區分所有權人數總計 490 人，區分所有權總計 20,711.07 坪。
3. ■合於社區規約第七條第三項規定除應有區分所有權人過半數及其區分所有比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之，本次會議已達開議數額。
■出席區分所有權人數計 286/490 人，占全體區分所有權人數 58.37 %。
■出席區分所有權比例計 12,412 坪/20,711.07 坪，占全體區分所有權 59.93 %。
■逾時(14:00 後)報到出席者 13 位(未列入議題決議資格)。

伍、列席人員：吳法顧吳佳鴻、京陽(物業)股公司胡總經理率主管等 14 位。

陸、列席來賓：林銘仁議員、林金結議員服務處主任曾陞基、廖宜琨議員執行主任許勝利。

柒、召集人宣佈開會：今天 114 年 08 月 02 日經司儀林宜法經理報告，出席人數已達到法定開議人數，本席在此宣布大同莊園 114 年度定期區分所有權人會議依大會議程正式開始。

捌、推舉主席：依社區規約規定會議主席由第五屆管理委會主委劉仲璿擔任。

玖、主席致詞：

1. 主席請來賓致詞：林銘仁議員、林金結議員服務處主任曾陞基、廖宜琨議員執行主任許勝利致詞…略以。
2. 感謝各位區分所有權人撥冗出席本次會議，倘若住戶如對社區事務有疑問，皆可透過委員或物業轉達意見。並感謝議員、里長及廠商的支持協助。管委會將持續致力推動社區安全、和諧及宜居環境。

拾、113 年 08 月 03 日定期區權會決議事項辦理情形

項次	決議事項	辦理情形
1	議題一： 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。	本案經區分所有權人會議表決，本案贊成票數為 251 票(區權比 51.67%)、反對 30 票(區權比 7.22%)、廢票 9 票(贊成票數達 244 席門檻以上)。本案通過。

		執行情形:已完成
2	議題二: 申請新北市無菸社區,將本社區基地範圍之專有部分,共有部分、約定專用部分、約定公用部分皆列入全部禁菸區域。	本案贊成票數為 262 票(區權比 54.79%),反對票 21 票(區權比 4.72%),廢票 6 票。(本次出席人數為 325 席,贊成票數達 244 席門檻以上)。本案通過。 執行情形:經管理中心送件申請無菸社區,因未規定罰則,將無法執行此議案。
3	議題三: 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 天以上時間停止使用者,須送區分所有權人會議。	本案贊成票數為 168 票(區權比 34.97%)反對票 108(區權比 22.76%)、廢票 8 票。本案通過。 執行情形:秉依 113 年區大會議決議辦理。
4	議題四: 申請櫻花樹移種植工程預算 8-10 棵及預算 50-60 萬提撥案。	本案贊成票數為 162 票(區權比 34.19%)、反對票 118 票(區權比 24.7%)、廢票 2 票。(本次出席人數為 325 席,本案未通過贊成票數未達 244 席門檻), 本案未通過。

拾壹、財務報告：

截至 114 年 6 月 30 日止財務收支

1. 元大銀行活儲餘額:	NT\$4,024,614 元	
2. 華南銀行活儲餘額:	NT\$2,330,567 元	
3. 元大銀行定存金額:	NT\$28,000,000 元	
4. 華南銀行定存金額:	NT\$10,000,000 元	活存(1)+(2)+定存(3)+(4)+零用金(5)+
5. 零用週轉金額:	NT\$0 元	暫收款(6+7+8)+未繳管理費(9)-管理費
6. 裝保金暫收累計金額:	NT\$0 元	預收款-(10+11)-05 月份應付款項(12)
7. 清潔費暫收累計金額:	NT\$0 元	
8. 施工背心暫收累計金額:	NT\$0 元	=社區可用金額 NT\$:42,220,918 元
9. 未繳管理費(截至 114/06/30 止)	NT\$18,623 元	
10. 腳踏車 ETC 押金累計金額:	NT\$11,900 元	
11. 管理費預收款:	NT\$369,302 元	

12.05 月份應付款項:	NT\$1,771,684 元
備註:各月份財務收支請詳社區 APP 公告。	

拾貳、工作報告：

113-114 年	內 容
113 年 09 月	採購停車場崁燈 30 組。
	更換瓦斯不斷電 UPS 系統。
	C 棟 R 樓防墜網脫落更新。
	洗地機電瓶故障檢修。
	外圍人行道地磚修繕。
	主鋼索修剪工程。
113 年 10 月	法律顧問「永衡律師」(113 年 10 月 07 日~114 年 10 月 06 日)。
	公共意外及火災險「富邦產險」(113 年 10 月 19 日~114 年 10 月 19 日)。
	8 月全棟對講機故障排除款項支出。
	8 月生態池福壽螺改善計畫款項支出。
	採購花園用鵝卵石 20 包。
	機電設備修繕一批-國霖。
	滅火器性能檢測。
	更換濾心及紫外線 UV 殺菌燈管。
	113 年度消防改善-國霖。
	車道燈跳電查修工程。
	A 棟防火門鉸鏈故障修繕。
	B 棟梯廳燈條故障更換。
	因應颱風樹木重新養護。
	北側門燈泡故障維修。
	社區大樓屋頂共同天線維修。
	泳池電動窗控制板故障維修。
	A 棟電梯螢幕更換。
	A 棟放流池浮球故障更新。
113 年 11 月	社區常備燈具購置。
	管理中心飲水機旁坡道土壤流失改善工程。
	社區中庭噴灌及花園噴灌修護改善工程。
	113 年度消防改善。

	滅火器性能檢測-振豐。
	更換濾心及紫外線 UV 殺菌燈管。
	車道燈線路跳電查修工程。
	A 棟防火門鉸鏈故障維修。
	B 棟梯廳條燈故障維修。
	社區因康芮樹木重新養護。
	社區大樓頂樓屋頂共天線修繕。
	泳池電動窗控制板故障修繕。
	A 棟電梯螢幕故障更新。
113 年 11 月	社區地下室 AR111 燈具修繕。
	社區申請綠建築標章。
	人行道腳踏車架異常修繕。
	C 棟梯廳壁燈異常修繕。
	東側門戶外燈異常閃爍修繕。
	社區中庭噴灌及花園噴灌改善工程。
	社區頂樓污水風機台故障更換。
	社區公共電視收訊異常查修。
	社區小門口機異常檢修及系統重建。
	社區喬木修剪及維護保養-養樂多。
	社區常備燈具購置。
	管理中心飲水機旁坡道土壤流失改善工程。
114 年 01 月	社區 B1 女廁馬桶故障修繕。
	社區年度 ETC 標籤貼紙購買。
	東側門戶外探照燈掉落重新安裝修繕。
	社區停車場配管及定水位閥定位施工作業。
	B 棟 7 號電梯內公播機螢幕更新。
114 年 02 月	社區健身房跑步機異常檢修。
	管理中心大門換異常調整。
	C 棟 1F 電動門弓器防夾感應裝置。
	社區 A 棟污水池增加氣密窗鐵蓋。
	B2 電盤室第六回路中繼器異常修繕。
	114 年度升降機設備使用許可證-三菱。
114 年 03 月	社區 C 棟頂樓馬達故障溢水事故理賠。
	A 棟 2 號電梯導引裝置故障檢修。

	社區健身房踏步機跑帶異常修繕。
	B棟、C棟B1F停車場發電機排風異常排除及鐵網安裝。
	C棟1F電動門弓器防夾感應裝置。
114年04月	弱電及監控維養「遵字」(114年4月1日~115年3月31日)。
	物業保全服務「京陽」(114年4月1日~115年3月31日)。
	C棟12號電梯控制面板維修。
	C棟12號電梯刷卡機擴充記憶體。
	負載分配器更換。
	梯廳天花板破損及地面泥作補強。
	發電機更換機油、清運、受信總機基板故障更新。
	防火避難及建築物設備安全檢查。
	大門感應機資料重整。
	社區防火門異常查修。
	社區防墜網材料及安裝。
	大同莊園正門LOGO燈牌更新。
114年05月	吊隱式冷氣保養、室外機清洗保養。
	防火門鎖更換。
	社區招牌燈箱修繕重置
	發電機柴油更換
	透水保水檢查-杜壩。
	A棟後方羅漢松種植工程。
	KTV點播機修繕。
114年06月	電梯配件更換-三菱。
	KTV點播機修繕-帝王。
	健身車基板故障修繕。
	垃圾壓縮機1號2號修繕。
	兩台掃地耗材以及軸心修繕。
	A棟4號、C棟11號電梯內公播螢幕更換。

拾參、議案討論：

議案一：修訂大同莊園社區住戶規約第十二條第三項討論案。

提案人：第五屆管理委員會

說明：經114.06.25六月份第一次臨時會決議通過：修訂大同莊園社區住戶規約第十二條第三項，因此案上下文抵觸，提報區分所有權人會

議審議。

條 文	規約現行條文	修訂後條文	修正理由
社區住戶 規約 第十二條 第三項	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 一、管理委員選任之資格及其限制 (一)管理委員選任之資格……(略) (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。 (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。 (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格……(略) (五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。 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……(略) (二)主任委員由管理委員互推之……(略) (三)副主任委員、監察委員及財務委員由各棟管理委員互推	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 一、管理委員選任之資格及其限制 (一)管理委員選任之資格……(略) (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。 (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。 (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格……(略) (五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。 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……(略) (二)主任委員由管理委員互推之……(略) (三)副主任委員、監察委員及財務委員由各棟管理委員互推	上下抵觸，新增公寓大廈管理條例第二十九條第三項規定。

之。……(略) (四)管理委員出缺時,由候補委員依序遞補……(略) (五)管理委員之選任,由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理……(略)。 三、管理委員之任期,自當年 9 月 1 日起至次年 8 月 31 日止,為期一年,連選得連任一	之。……(略) (四)管理委員出缺時,由候補委員依序遞補……(略) (五)管理委員之選任,由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理……(略)。 修正條文如下 三、管理委員之任期,自當選當年 9 月 1 日起至次年 8 月 31 日止,為期一年,主任委員、監察委員及財務委員連選得連任一次,其餘委員連選得連任。
---	---

決 議：

1. 經投票表決結果,會議出席人數 286 人,同意 232 票,不同意 20 票,廢票 1 票,經核計同意數占出席人數比例 81.12%;不同意數占出席人數比例 6.99%;出席區分所有權 12,412 坪,同意區分所全權占出席區分所有權比例 82.18%,未同意區分所全權占出席區分所有權比例 17.82%。
2. 本案依投票表決結果,同意通過,管委會秉依本案說明執行辦理。
 - 合於本社區規約規定區分所有權人會議決議額數:215 人以上/75% 以上(及區權比例)。
 - 合於本社區住戶規約第七條第二款第(一)目至第(五)目:(一)「規約之訂定或變更」…略以,『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』

議案二:修訂大同莊園社區住戶規約第十二條第四項第一款第四目案。

提案人:第五屆管理委員會

說 明:經 114.06.25 六月份第一次臨時會決議通過:刪除第十二條第四項第一款第四目條例。

條 文	規約現行條文	修訂後條文	修正理由
社區住戶規約第十二條第四項第一款第四目	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。 3. 委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有該條例第二十條第二項所定之 拒絕移交者……(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。	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。 3. 委員及管理負責人任期屆滿未再選任或有該條例第二十條第二項所定之 拒絕移交者……(略) 刪除條文如下 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。	刪除第十二條第四項第一款第四目條例，以利管委會運作。

決 議：

1. 經投票表決結果，會議出席人數 286 人，同意 202 票，不同意 48 票，廢票 2 票，經核計同意數占出席人數比例 70.62%，不同意數占出席人數比例 16.78%；出席區分所有權 12,412 坪，同意區分所全權占出席區分所有權比例 71.88%，未同意區分所全權占出席區分所有權比例 28.12%。
 2. 本案依投票表決結果，不通過。
- 未合於本社區規約規定區分所有權人會議決議額數：215 人以上/75% 以上(及區權比例)。

■未合於本社區住戶規約第七條第二款第(一)目至第(五)目:(一)「規約之訂定或變更」…略以,『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』

議案三:增修大同莊園社區規約第五章第二十二條第十項、第十一項以及第十二項案。

提案人:第五屆管理委員會

說明:經114.06.25六月份第一次臨時會決議通過:增修大同莊園社區規約第五章第二十二條第十項、第十一項以及第十二項,此案關於公共安全規範,提報區分所有權人會議審議。

條 文	規約現行條文	修訂後條文	修正理由
社區住戶規約第五章第二十二條第十項、第十一項以及第十二項	第五章 住戶共同遵守協定事項 第二十二條 住戶應遵守之事項 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時……(略) 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線……(略) 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線……(略) 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線,……(略) 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線,……(略) 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物……(略)	第五章 住戶共同遵守協定事項 第二十二條 住戶應遵守之事項 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時……(略) 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線……(略) 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線……(略) 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線,……(略) 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線,……(略) 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物……(略)	攸關社區公共安全規範納入住戶規約。

	七、住戶不得於私設通路、防火間隔、……(略) 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時……(略) 九、飼養動物之規定，不得妨礙公共衛生……(略)。	七、住戶不得於私設通路、防火間隔、……(略) 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時……(略) 九、飼養動物之規定，不得妨礙公共衛生……(略)。 新增條文如下 十、地下室停車場屬為高風險區，請家長特別叮囑未成年子女或慎牽幼童，嚴禁車道奔跑確保其安全。 十一、於地下室停車場行駛時，請務必減速慢行，以保自身及他人安全。 十二、社區走廊、各棟大廳及管理中心嚴禁騎乘腳踏車、滑板車、進行球類運動。	
--	--	--	--

決 議：

1. 經投票表決結果，會議出席人數 286 人，同意 238 票，不同意 16 票，廢票 1 票，經核計同意人數占出席人數比例 82.52%；不同意數占出席人數比例 5.59%；出席區分所有權 12,412 坪，同意區分所有權占出席區分所有權比例 83.55%，未同意區分所全權占出席區分所有權比例 16.45%。
2. 本案依投票表決結果，同意通過，管委會秉依本案說明執行辦理。
 - 合於本社區規約規定區分所有權人會議決議額數：215 人以上/75 以上(及區權比例)。
 - 合於本社區住戶規約第七條第二款第(一)目至第(五)目：(一)「規約之訂定或變更」…略以，『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』

議案四：A、C棟污水池抽取水肥、清洗及灌注封池討論案。

提案人：第五屆管理委員會

說明：經114.06.25六月份第一次臨時會決議通過：A、C棟污水報價金額新台幣384,000元超過委員會權限，提報區分所有權人會議審議。

決議：

1. 經投票表決結果，會議出席人數286人，同意237票，不同意15票，廢票1票，經核計同意數占出席人數82.87%，不同意數占出席人數5.24%；應出席區全比12,412坪，同意票為區分所全權比例權占出席人數區分所有權83.39%，未同意區分所全權占出席區分所有權比例16.61%。
2. 本案依投票表決結果，同意通過，管委會秉依本案說明執行辦理。
■合於本社區規約規定區分所有權人會議決議額數：215人以上/75%以上(及區權比例)。
■合於本社區住戶規約第七條第二款第(一)目至第(五)目：(一)「規約之訂定或變更」…略以，『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』

議案五：社區大門原單扇單推電動門更換為雙扇橫開自動門討論案。

提案人：第五屆管理委員會

說明：1. 門扇重，故障頻繁，考量更換為較輕量型雙扇橫開電動門，或需更改結構，不一定要採用雙開門式，得依詢專業廠商規劃採用之。

2. 經114.06.25六月份第一次臨時會決議通過：預算提撥新台幣65萬元更換社區防災中心大門工程，提報區分所有權人會議審議。

決議：

1. 經投票表決結果，會議出席人數286人，同意196票，不同意60票，廢票5票，經核計同意人數占出席人數比例68.53%，不同意人數占出席人數20.97%；應出席區分所有權12,412坪，同意區分所全權占出席區分所有權比例70.59%，未同意區分所全權占出席區分所有權比例29.41%。
2. 本案依投票表決結果，不通過。
■未合於本社區規約規定區分所有權人會議決議額數：215人以上/75%以上(及區權比例)。

■未合於本社區住戶規約第七條第二款第(一)目至第(五)目:(一)「規約之訂定或變更」…略以,『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』

拾肆、臨時動議:無

住戶反映事項主席裁示:

一、C棟住戶反應之前C棟電梯遭溢水受損,惟保險公司只針對第三人賠償,無法理賠此次災損,雖已正常運作,可否請三菱電梯建議維修項目中如電路板或電源供應器等零件再做檢測,倘有安全之慮,敬請維修。

二、C棟住戶反映電梯於夜間時段,研議可否部分停機,以節約電費。

三、B棟住戶反映KTV室歌單(歌曲)是否能更新。

劉主席裁示:

一、有關C棟電梯之前溢水事件,影响操控及安全部分,已請三菱更新完成,可再請三菱就安全部分重要零件檢視,有安全之慮或損壞之零件,提報管委會研議辦理修繕。

二、電梯有連動方式,再請三菱研議可行性後研議辦理。

三、有關KTV歌單均有其版權,詢問廠商後提報管委會研議辦理。

拾伍、選舉第六屆管理委員

說明:選舉第六屆管理委員會委員

A棟當選名單							
正 取				備 取			
	戶 號	姓 名	票 數		戶 號	姓 名	票 數
正 1	A2-05F	劉仲璿	34 票	備 1	A5-12F	林慧心 辛澤達	13 票
正 2	A3-16F	梁美惠	34 票	備 2	A1-11F	郭欣怡	5 票
				備 3	A1-07F	呂采玲	2 票
正 3	A5-02F	賴曉萍	32 票	備 3	A7-12F	游麗芬 賴慶邦	2 票
正 4	A7-07F	莊才逸	25 票	備 4	A1-19F	楊浩廷	1 票
				備 4	A2-17F	廖國良	1 票
正 5	A5-15F	賴志鴻	25 票	備 4	A3-02F	劉秀香	1 票
				備 4	A3-05F	李益誠	1 票
				備 4	A3-17F	陳廷彬	1 票

				備 4	A5-11F	呂紹榮	1 票
				備 4	A5-17F	楊淨惠	1 票
				備 4	A5-21F	林彥宏	1 票
				備 4	A7-03F	陳芊妤 鐘偉立	1 票

B 棟當選名單

正 取				備 取			
	戶 號	姓 名	票 數		戶 號	姓 名	票 數
正 1	B1-05F	葉瑞驊	53 票	備 1	B8-18F	張佩琦	5 票
				備 1	B8-23F	呂嘉珮	5 票
正 2	B1-19F	楊淑秋	40 票	備 2	B7-10F	張雅瑩	3 票
				備 3	B1-06F	蔡秀芳	2 票
正 3	B7-14F	黃建鈞	37 票	備 3	B1-20F	李龍興 范馨文	2 票
				備 3	B2-12F	蘇憶琪	2 票
正 4	B8-17F	陳 箱	30 票	備 3	B2-21F	鄔竣清	2 票
				備 3	B3-04F	林例瑩	2 票
正 5	B3-09F	劉賽顏	7 票	備 3	B3-14F	鄧瑞芳	2 票
				備 3	B5-14F	盛子剛	2 票
				備 3	B6-09F	陳奎伯	2 票
				備 3	B6-12F	周雅姍	2 票
				備 3	B8-04F	巨秀恩	2 票
				備 3	B8-05F	蔡明鑫	2 票
				備 3	B8-07F	吳佩聯	2 票
				備 3	B8-08F	張佩珍	2 票
				備 3	B8-11F	杭守誠	2 票
				備 3	B8-13F	王珮茹	2 票

C 棟當選名單

正 取				備 取			
	戶 號	姓 名	票 數		戶 號	姓 名	票 數
正 1	C5-07F	周宗夯	44 票	備 1	C7-2F	余雅如	14 票
正 2	C1-09F	林裕偉 王翊庭	35 票			余明翰 謝愛苓	
正 3	C6-01F	吳高丁	28 票	備 2	C9-16F	何瑞娟	12 票
正 4	C9-01F	吳昆松	21 票	備 3	C8-11F	崔寶琴	11 票
正 5	C6-02F	吳元耀	19 票	備 4	C3-13F	蘇怡玲	6 票
				備 5	C1-16F	林素心	3 票
				備 5	C5-22F	林銘仁	3 票

決 議：經投票、開票、監票統計結果，依上揭表列 A. B. C 棟選出第六屆

管理委員及候補委員，自 114 年 9 月 1 日起至 115 年 8 月 31 日止，
任期一年。

拾伍、主席結語:感謝住戶撥冗參加，本次會議圓滿成功，散會!

拾陸、散會：16：40 時

主席簽名：

