

中興馥社區第三屆第一次區分所有權人會議紀錄

一、開會時間：102 年 11 月 2 日（星期六）上午 10 時。

二、開會地點：社區一樓大廳

三、會議主席：主任委員 林佳瑩 記錄：社區主任李東真

四、出席人員：本次會議出席應到 39 戶，實到 34 戶，區分所有權人及其區分所有權比例為 87.17% 及 87.19% 合計均達三分之二以上出席（如出席人員名冊）合乎公寓大廈管理條例第三十一條規定。

五、主席報告：很高興再一次跟各位住戶面對面，召開這一次區分所有權人大會，在這一年當中管委會主要努力方向在健全社區公共設施的完整性，在公設點交完成後，針對有缺失的部分作逐一調整、修正的一些動作，公共環境包含植栽、清潔以及地板部分，盡量做一些改善，後院部分植栽剛更新，需要一段時間讓其長的更加茂盛，會有比較好的視覺美觀的效果，管委會有收到住戶建言，建議大廳雕像略作調整，以凸顯其價值性，布置成高品質住宅。

六、財務及工作報告：

一、上次區分所有權人大會決議案執行情形：

決議案一. 肯仲建設回饋社區金額 550 萬中，提撥支付後陽台鋁窗裝設費用。

辦理情形：自行裝設鋁窗的住戶共 18 戶，已於 102/6/6 統一匯款支付。由社區遴選廠商施作共完成 17 戶，目前還有 2 戶未裝設。

決議案二. 大廳雕像移位及布置，金額預估 30 萬。

辦理情形：雕像移至正前方窗台前，大廳及閱覽室重新設計，增購新家具並把部分家具回收折抵，共支付 30 萬元。

決議案三. 公共電費更改由社區管理費支付。

辦理情形：公共電費原分攤至各戶，經申請變更後從 102 年 1 月開始，由管委會支付。

二、財務工作報告：

社區年度(101/11~102/10)財務收支明細表(如附件)，前期餘額：\$3,772,291 元
本期年度總收入\$6,398,787，總支出\$5,066,000，年度盈餘\$1,332,787，加上肯仲回饋金 550 萬，總結餘\$10,605,078 元，儲存於台新銀行帳戶。

三、事務工作報告：

1. 保全櫃台外移至大門正前方，社區主任位置移至原保全櫃台。
2. 水、電戶名原為肯仲建設，已申請變更為中興馥社區管理委員會。
3. 公共電費辦理取消住戶分攤，費用從 102 年 1 月後由管委會支付。
4. 第二屆管理委員會於 101/12/19 完成報備。
5. 公共安全建築物複查已通過。(101 年 12 月每兩年檢查)
6. 社區網頁已開始運作。網址：www.ccf168.com.tw
7. 地下停車場感應式照明時間由 30 分改為 15 分。
8. 101/12/11 台新銀行新開戶，戶名：中興馥社區管理委員會。
9. 101/12/21 社區公共意外責任險投保國泰產險，保費 4,000 元。
10. 1/8 大廳雕像移位，沙發、茶几、桌椅、布告欄等重新布置。

11. 1/13 大廳施作地板晶化。
12. 1/28 市府工務局派員見證公設點交，肯仲回饋金 550 萬支票存入台新銀行管委會帳戶，直接轉一年期定存。
13. 2/1 管理費收繳作業改由台新銀行負責。
14. 2/6 貨梯拆除原工地時使用之臨時保護板，裝上訂作之活動式保護板。
15. 2/22 肯仲依工程造價提撥市府之公共基金匯入。(金額\$1,690,211.)
16. 3/6 發電機房門鎖及 19 樓管道間門鎖損壞修復。13 樓消防水池內之鷹架清除。
17. 3/8 招開清洗外牆說明會。
18. 3/15 機械停車設備年度檢驗完成。
19. 3/18 增購傘架放置於自動門旁，並提供愛心傘供住戶使用。
20. 3/19 喬山科技維修保養跑步機。
21. 3/20 公共電費、水費及電信網路費辦理委託代繳。
22. 3/28~4/6 清洗外牆共 10 個工作天。
23. 4/19 變更公共用電契約容量。(61kw 降至 40，每月節省約 4,200 元)
24. 4/29 健身房裝設鏡子。
25. 5/9 市府及公所人員會同金中玉議員及中華電信、有線電視業者，共同會勘社區人行道上電信箱遷移及大門前路樹移植。
26. 5/23 十七樓管道間內之消防管漏水及 19 樓水表前端漏水修復。
27. 5/31 清洗水塔、庭園修剪、噴藥及植栽。遠東銀行帳戶結清。
28. 6/13 行道樹移植計畫書送交區公所審查。
29. 6/18 大廳及電梯地板石材裂縫處理，車道口人行道磚整平。
30. 6/20 及 7/24 地下停車場補地板漆(Epoxy)。
31. 6/22 拆除行道樹之繞樹燈。(肯仲裝設，燈泡已部分不亮)
32. 7/11 地下 1 樓至地下 4 樓梯廳防火門調整，防水閘門測試。
33. 7/12 更換發電機電瓶。(1 組 2 個加充電器)
34. 7/15 車道門檢修(因颱風吹壞，以後風大時須先打開門)
35. 7/25 肯仲接待中心之桌椅搬至 13 樓會議室(1 桌 8 椅)
36. 7/25~26 電梯扶手及各樓層木把手補漆。
37. 7/29 肯仲工務所原有全區門禁磁扣(23 個)歸還 4 個，其餘刪除取消。
38. 7/30 貨梯裝設監視鏡頭。
39. 7/31 調整 B1F 及 B3F 防火捲門下降後與地面之縫隙。
40. 8/1 地下一樓至四樓梯廳感應式鹵素燈照明，更換為較省電兼環保之 LED 燈。
41. 8/24 社區中元普渡圓滿完成。
42. 8/27 十三樓會議室裝設冷氣。(肯仲回饋事項)
43. 8/28 地下一樓車道口裝設快速捲門。
44. 8/28 肯仲支付第二次外牆清洗費用。(金額\$184,731.)
45. 8/29 騎樓盆景重新植栽 7 株球型羅漢松。
46. 8/29 車道門與快速捲門之連動設定完成。
47. 9/10 發函肯仲要求延長車道門一年保固。
48. 10/1 啟用地下一樓車道口新增設之快速捲門，夜間 22 時至清晨 6 時關閉捲門。
49. 10/8~9 大廳、電梯、地下 1~4 樓梯廳地板晶化及消毒。
50. 10/10~23 園藝整理。

51.10/22 裝設修改後之大門把手，大廳其他把手由廠商帶回修改。

四、社區事務：

1. 本社區共 39 戶，目前入住 23 戶(2 戶為承租)，2 戶在裝潢，3 戶裝潢完成未入住，5 戶出售(租)中，其餘 6 戶空屋。
2. 東鼎保全物管合約：102/6/30~103/6/30 費用每月\$193,200 元。
永大電梯保養合約：101/11/1~104/10/31 費用每月\$20,000 元。
太古機電保養合約：101/7/1~102/6/30(延長 1 年約) 月保養 1 次費用\$5,000 元
月保養 2 次費用\$8,000 元
公共意外責任險合約：101/12/21~102/12/21 費用每年\$4,000 元。
3. 肯仲建設與社區公共設備保固至 102/12/31 止，如住戶對社區有缺失或需改善之處請聯絡管委會或管理中心。

七、討論事項及決議：

第一案

案由：修改社區規約第三條區分所有權人會議第八項。

現行條文：區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

修訂條文：區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

說明：依據 102/5/8 公布之公寓大廈管理條例第 27 條所修正之條文修訂。

決議：贊成 32 票，反對 0 票，無異議一致通過。

第二案

案由：修改社區規約第五條管理委員會委員人數。

現行條文：為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈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、財務委員一名。
四、監察委員一名。五、安全委員一名。

前項委員名額合計最多為五名，並得置候補委員二名。委員名額之分配，得以分層、分棟等分區方式劃分。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，由具區分所有權人身份之住戶或具區分所有權人資格者之配偶或其直系一等親之親屬任之。主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

修訂條文：為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈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、財務委員一名。
四、監察委員一名。五、安全委員一名。

前項委員名額合計為五名，並置候補委員二名。委員為全區選舉，任期為每年 12 月 1 日起至次年 11 月 30 日止，為期一年。管理委員會委員須由區分所有權人本人或其配偶或其直系一等親之親屬任之。主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

說明：1. 本社區為小型社區，委員名額如分層、分棟選舉，執行上較困難。

2. 依最新公寓大廈規約範本加註委員任期。

3. 五位管理委員對社區同樣重要，擔任資格改為相同標準。

決議：贊成 30 票，反對 0 票，無異議一致通過。

第三案

案由：修改社區規約第十六條公共秩序安全維護第五項。

現行條文：不在本公寓大廈經營色情或危及公共安全或違反公序良俗之行業。

修訂條文：本社區內不得經營工廠、博弈、遊樂場、舞廳、酒店、按摩、指壓、推拿、餐飲、小吃、賓館、旅店、日租套房、理髮、SPA、MTV、KTV、卡拉 OK、電影視聽、放映娛樂、攝影棚、球館、樂團、網咖、婚友中心、當舖、殯葬業、特種行業，或設置大型鍋爐之行業。本社區亦不得從事或經營任何可能影響住戶或鄰居之安全、衛生、環境整潔、生活安寧或良善風氣之行為或營業。

說明：保障住戶居家安全、安寧及整潔衛生。

決議：贊成 30 票，反對 0 票，無異議一致通過。

八、第三屆管理委員選舉：

管理委員會委員共 5 名另備取 2 名依選舉結果及意願遞補，委員會職務業經選任如下：

- | | | |
|---------|------|--------------------------|
| 一、主任委員 | ：熊宗紳 | 新北市新店區中興路 3 段 232 號 20 樓 |
| 二、副主任委員 | ：林佳瑩 | 新北市新店區中興路 3 段 230 號 13 樓 |
| 三、監察委員 | ：康範民 | 新北市新店區中興路 3 段 230 號 20 樓 |
| 四、財務委員 | ：藍家瑞 | 新北市新店區中興路 3 段 232 號 6 樓 |
| 五、安全委員 | ：甘邦彥 | 新北市新店區中興路 3 段 230 號 9 樓 |
| 候補委員 | ：周嘉儀 | 新北市新店區中興路 3 段 232 號 10 樓 |
| 候補委員 | ：傅秀玲 | 新北市新店區中興路 3 段 230 號 7 樓 |

九、臨時動議：大廳假花不太美觀，盡量在不耗費到社區費用前提下，利用可用資源，移動至其他地方，讓大廳可以更具質感。

十、住戶意見：

1. 公共區域如健身房、閱覽室等使用規範由管委會規定後公布施行。
2. 發函中華電信及有線電視業者，針對人行道上電信箱進行美化，如植栽或設木隔柵。
3. 重要建設、議案及合約轉換等諮詢住戶意見，住戶亦可利用社區網站表達建議，亦歡迎住戶於管委會定期會議時列席，表達意見。

十一、主席結論：關於電信箱問題，在社區未建造前業者即已向地方政府合法申請設置，經金中玉議員及相關單位會勘後，業者同意遷移至旁邊公園，但遷移費用五百多萬須社區自行負擔，因費用太高社區無法支付，經發函肯仲要求負擔，其明白表示無法支付此筆費用，故只能要求電信業者進行美化。至於門口行道樹遷移，已提出路樹遷移計畫書送審中。
今天感謝各位的蒞臨，如有任何問題請向管理中心反映。

十二、散會：11 時 40 分。