

中興馥社區

107年度第八屆第一次區分所有權人會議紀錄

中興馥社區管理委員會

中華民國107年十一月十日

編號：馥管字 107111002

中興馥社區

107 年度第八屆第一次區分所有權人會議議程

項 次	程 序	預計時間
一	報到、資料領取	09:30-10:00
二	會議開始	10:00
三	主席報告	10:00-10:05
四	財務及工作報告	10:05-10:20
五	議題討論： (一)：社區規約增訂案。 (二)：電梯鋼索截短案。	10:20-11:00
六	選舉第八屆管理委員會委員 及選票開票作業	11:00-11:20
七	臨時動議	11:20-11:50
八	主席結論	11:50-12:00
九	散會	12:00

中興馥社區

107 年度第八屆第一次區分所有權人會議紀錄

開會時間：107 年 11 月 10 日（星期六）上午 10 時。

開會地點：社區一樓大廳

召集人：主任委員 熊宗紳

主席：.....熊宗紳 先生.....

紀錄：社區主任 李慶楓

出席人員：

1. 本次出席區分所有權人（含代理出席）計 28 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 39 人，區分所有權總計 3260.43 坪。
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。

已出席區分所有權人數計 28 人，占全體區分所有權人數 71.79 %。

已出席區分所有權比例計 73.36 / 100，占全體區分所有權 73.36 %。

壹、主席致詞：

非常感謝大家參與 107 年度區分所有權人會議，經過一年的忙碌，大家再次相聚一起討論今年的議題，除了規約增訂及鋼索截短案等，若有其他寶貴建議，也請大家踴躍提出來討論，現在我們繼續進行下列會議議程。

貳、管委會 108 年度工作計畫報告：

1. 108 年度工作計畫如附件。

參、財務報告：

每月提呈報表分析如下：

1. 每月收入--管理費應收 309,732 元。利息收入 9,618 元。
2. 107 年度收支彙整表（民國 106 年 11 月 1 日至 107 年 10 月 31 日），詳如附件 1 說明。

(下列金額結餘至 107 年 10 月 31 日止)

收 支	上期結餘	433,811 元	結 餘 金 額	結算至 107/10/31 止	
	本期收入	345,362 元		華南銀行 活期存款	495,295 元
	本期支出	283,878 元		定期存款 (含公共基金)	11,000,000 元
	結 餘	495,295 元		零 用 金	20,000 元
				合 計	11,515,295 元
	(公共基金)	11,000,000 元		實際可用餘額	11,515,295 元
	暫收款	0 元			

肆、管理中心報告：

社區概況：

總戶數	39 戶	現住戶	34 戶	裝潢戶	0 戶
		承租戶	2 戶	未入住戶	3 戶
遷出入	230-18(11 月 10 日遷出)		備註	統計至 107 年 11 月 10 日	

(一) 行政事務：

自 106 年 11 月 1 日起至 107 年 10 月 31 日止社區代住戶叫車服務 668 件；社區郵件收發 1868 件。

1. 107/03/31 行政事務→定型化廠商保昇機械停車設備及尚宏石材維護保養合約續約。
2. 107/04/19 行政事務→機械停車設備年度使用許可申請。
3. 107/04/20 行政事務→電梯升降設備年度使用許可申請。
4. 107/04/23 行政事務→230-5F 申請施工裝潢。
5. 107/05/21 行政事務→發電機柴油更新。
6. 107/06/07 行政事務→外牆清洗及 LED 更新完成。
7. 107/07/01 行政事務→一樓大廳冷氣空調防冷凝水修繕事宜。
8. 107/07/19 行政事務→安裝 228 巷監視器完成。
9. 107/07/21 行政事務→社區年度水塔清洗。
10. 107/08/10 行政事務→社區地面晶化。
11. 107/08/20 行政事務→新北消防安檢組要求出席 10/26 消防人員訓練(消防自衛編組)。
12. 107/09/01 行政事務→年度普渡。
13. 107/10/04 行政事務→消防安全檢查。
14. 107/10/10 行政事務→發行區分所有權人開會通知。
15. 107/11/10 行政事務→區分所有權人召開。

(二)警衛勤務：

1. 107/10/30 社區實施消防安全教育訓練。
2. 107/11/03 社區政令宣導協助。

(三)機電養護：

1. 107/03/05 永大電梯，例行性電梯維養(門拉開關測試、車廂振動性能調整)。
2. 107/03/14 太古機電，例行性機電保養。(給水設備運轉測試正常)
3. 107/03/16 保昇機械，例行性停車設備保養。
4. 107/04/03 太古機電，例行性機電保養。(消防設備點檢、緊急發電機無載測試)。
5. 107/04/03 太古機電，下水池極棒銹蝕更新。
6. 107/04/11 永大電機，例行性電梯維養。
7. 107/04/19 保昇機械，例行性停車設備保養。(車位定位微動開關檢查、上下升降導輪檢查、油壓缸油封檢測、運轉升降測試正常)。
8. 107/05/07 永大電梯，例行性電梯維養(門拉開關測試、車廂振動性能調整)。
9. 107/05/16 太古機電，例行性機電保養(給水設備運轉測試正常)。
10. 107/05/16 保昇機械，例行性停車設備保養(車位定位微動開關檢查、上下升降導輪檢查)。
11. 107/06/06 永大電機，例行性電梯維養。
12. 107/06/20 太古機電，例行性機電保養(消防設備點檢、緊急發電機無載測試)。
13. 107/06/19 保昇機械，例行性停車設備保養(油壓缸油封檢測、運轉升降測試正常)。
14. 107/07/05 永大電機，例行性電梯維養。
15. 107/07/18 太古機電，例行性機電保養(車道燈故障測試)。
16. 107/07/18 保昇機械，例行性停車設備保養。
17. 107/08/02 太古機電，例行性機電保養(車道故障燈更新為 LED E27 燈)。
18. 107/08/06 永大電機，例行性電梯維養。
19. 107/08/14 保昇機械，例行性停車設備保養。
20. 107/11/01 太古機電，例行性機電保養(更新前陽台燈)。

(四)環境美護：

1. 107/03/22 社區勤務→社區周邊天花板清理。
2. 107/04/03 社區勤務→加強停車空間整體清潔。
3. 107/04/03 社區勤務→檢查上、下水塔、揚水泵浦狀況；電梯發電機室；消防機房室。
4. 107/04/09 社區勤務→檢查外圍監控設備是否受風吹干擾與排除。
5. 107/04/20 社區勤務→檢查消防機房、發電機室。
6. 107/04/24 社區勤務→檢查頂樓排水系統是否順暢。
7. 107/04/24 社區勤務→檢查車道口排水溝是否順暢。
8. 107/04/24 社區勤務→大雨傾盆，檢查排水設施(頂樓排水孔、後花園排水孔、台電配電場)
9. 107/06/05 社區勤務→頂樓免費植栽變葉木灑金及薄荷種植。
10. 107/07/09 社區勤務→檢查頂樓排水系統是否順暢。
11. 107/07/09 社區勤務→瑪麗亞颱風過境前社區安全檢查。
12. 107/07/11 社區勤務→檢查上、下水塔、揚水泵浦狀況；電梯發電機室；消防機房室。
13. 107/07/11 社區勤務→檢查外圍監控設備是否受風吹干擾與排除。
14. 107/07/11 社區勤務→檢查消防機房、發電機室。

15. 107/08/17 社區勤務→大雨傾盆，檢查排水設施（頂樓排水孔、後花園排水孔、台電配電場）
16. 107/08/20 社區勤務→加強停車空間整體清潔。
17. 107/09/09 社區勤務→檢查頂樓排水系統是否順暢。
18. 107/11/03 社區勤務→加強車道轉彎處地面整體清潔。

(五)政令宣導：

1. 107/10/23 安全樓梯之逃生門，正常應為關閉但不可上鎖。
2. 107/10/26 公共空間不放雜物法令宣導。

(六)預定工作：

1. 年度計畫執行事項。

伍、議題討論：

議題一：社區規約增訂案

提案人：第七屆管理委員會

說明：據公寓大廈管理條例第三條第七款及第三條第十二管款明定，規約之訂定及修改應經區分所有人決議。又區分所有權人會議之決議，應踐行公寓大廈管理條例第三十條、三十二條、三十四條之規定程序，使有效力。

辦法：依上述說明，經區分所有權人大會表決，決議後公告實行。

決議：經區分所有權人會議舉手表決：同意規約增訂為 27 席、不同意為 0 席，本案已達大廈公寓管理條例第三十一條決議均應有區分所有權人三分之二人數出席，以出席人數四分之三同意行之；本案通過。

第十條：公共基金、管理費之繳納 之第六項	
原	新增訂
無	六、欠繳管理費金額合計達三個月以上，經管理委員會通知、公告仍未補繳者，管理委員會得對該戶之電梯門禁感應鈕消磁，禁止該戶使用電梯、社區公共設施、及停止信件包裹代收服務。
第十六條：公共秩序安全維護 之第十七項後段結語	
原	新增訂
以上各款約定及本約第十五條各項管理，管理委員會得制定相關罰則管理之。	住戶違反以上各款及第十五條約定情節嚴重，經管理委員會書面通知仍未改善者，管理委員會得對該戶之電梯門禁感應鈕消磁以禁止該戶使用電梯，作為管理之手段，並得制定相關罰則管理之。

議題二：電梯鋼索截短案

提案人：第七屆管理委員會

說明：據永大電梯提供數據顯示，本社區電梯鋼索因使用關係而延長，使之超出標準範圍。

辦法：依上述說明，經區分所有權人大會表決，決議後公告實行。

決議：經區分所有權人會議舉手表決：同意直接更新三台電梯共 16 條鋼索為 26 席、不同意為 0 席，本案已達大廈公寓管理條例第三十一條決議均應有區分所有權人三分之二人數出席，以出席人數四分之三同意行之；本案通過。

	電梯緩衝器與車梯底部之距離(mm)		
	貨梯	232	230
4月11日	300	250	220
6月6日	300	250	215
7月5日	280-300	250	150-165
8月6日	280-300	250	150-160
9月5日	280-300	200-235	150-160
11月5日	280-300	200-235	150-160

昇降設備 主鋼索截短示意圖

2018. 04. 11

232 號梯 地下 4 樓機坑	230 號梯 地下 4 樓機坑	貨梯
		
說明 1: 綠色的緩衝器與上方的配重塊之標準距離為 60cm-30cm 之間, 目前測量得距離為 235mm。	說明 1: 綠色的緩衝器與上方的配重塊之標準距離為 60cm-30cm 之間, 目前測量得距離為 160mm。	目前測量得距離為 300mm。
說明 2: 主鋼索使用年限至 2018 年 12 月(年限內) 原主鋼索為直徑 1.2CM 法規規定低於 7%($\geq 0.84\text{cm}$, 1.116)時須更換,變形腐蝕斷絲斷股時也須更換(目前無) 超過 8000 時須更換(目前 5888 小時/7 年)	說明 2: 主鋼索使用年限至 2019 年 1 月(年限內) 原主鋼索為直徑 1.2CM 法規規定低於 7%($\geq 0.84\text{cm}$, 1.116)時須更換,變形腐蝕斷絲斷股時也須更換(目前無) 超過 8000 時須更換(目前 3749 小時/7 年)	主鋼索使用年限至 2019 年 2 月(年限內) 超過 8000 時須更換(目前 3098 小時/7 年)
永大工程師之建議: 目前以截短為主,考慮到使用年限到期了,若再使用 2-3 年須更換鋼索時(有查到變形時). 第二次延生時一定要換鋼索. (新的鋼索也會有延長的問題) 概估一台(5 條主鋼索)15-17 萬 三台約 45-51 萬	永大工程師之建議: 目前以截短為主,考慮到使用年限到期了,若再使用 2-3 年須更換鋼索時(有查到變形時). 第二次延生時一定要換鋼索. (新的鋼索也會有延長的問題) 概估一台(5 條主鋼索)15-17 萬 三台約 45-51 萬	概估一台(6 條主鋼索)17-19 萬

陸、選舉第八屆管理委員會委員。

說明：依據「公寓大廈管理條例」及本社區住戶規約辦理。本社區管理委員會組織為：主任委員一名，副主任委員一名，財務委員一名，監察委員一名，安全委員一名。

辦法：

1. 選票於11月10日(星期六)發放給各區分所有權人，並於當天投入投票箱，投完票隨即公開唱票與計票。
2. 畫圈於線上或非圈選處欄內者，一律視為廢票。
3. 每張選票最多得圈選五位候選人，圈選超過五位者，視同廢票。
4. 本次選舉將以前五位最高票者當選為第八屆管理委員。

開票結果：

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 | ：康範民 | 新北市新店區中興路3段230號20樓 |
| 三、 | 財務委員 | ：郭永為 | 新北市新店區中興路3段232號14樓 |
| 四、 | 監察委員 | ：周漢威 | 新北市新店區中興路3段232號3樓 |
| 五、 | 安全委員 | ：傅秀玲 | 新北市新店區中興路3段230號7樓 |
| | 候補委員 | ：蔡如茂 | 新北市新店區中興路3段230號14樓 |
| | 候補委員 | ：林淑惠 | 新北市新店區中興路3段232號9樓 |

※第八屆管理委員任期為107年12月1日至108年11月30日，新舊任委員須擇期辦理職務移交，並至管委會作業之金融機構台新銀行辦理印鑑變更。

柒、臨時動議：

臨時動議一：社區住戶往外丟啤酒罐案

提案人：第七屆管理委員會

說明：據里長及江凌派出所員警表示 228巷住戶報案，指中興馥社區靠近228巷，幾乎天天都有空啤酒罐等落下，已經持續將近一年多，經里長協助介紹一專業監視器廠商“六鼎通信”至現場勘查，並確定架設地點，希望可以找出原因，以維護社區安全。

辦法：依上述說明，公告後實行。

決議：經區分所有權人會議上說明及公告後實行。

臨時動議二：社區住戶之熱水鍋爐(品牌為美國悍將)安全檢查案

提案人：232-4

說明：社區住戶家中的熱水鍋爐，使用已達7年之久，希望安排安全檢查，以確保無虞。

辦法：依上述說明，公告後實行，若有耗材需更新，住戶自費處理。

決議：經區分所有權人會議上說明及公告後實行。

臨時動議三：社區住戶家中之落地窗、鋁門窗遇風會震動需檢查案 **提案人：232-4**

說明：社區住戶家中之落地窗、鋁門窗等，因為風切而有震動，希望安排檢查，以確保無虞。

辦法：依上述說明，公告後實行，若有耗材需更新，住戶自費處理。

決議：經區分所有權人會議上說明及公告後實行。

捌、主席結論：

感謝大家的參與。另外向大家報告：肯仲建設至社區說明「日本避震油壓機械大廠 KYB 公司涉竄改避震或制振裝置數據」乙事，經其結構設計師的說明，中興馥社區所使用之制震阻尼器其性能是相對於標準值+11.8%的偏差，符合本國建築物耐震設計規範中所規定的相對於標準值 $\pm 5\%$ ，且本建案依現行耐震設計法規，完成耐震結構設計，其消能原件之設置目的，是為提高建築物安全性及使用者舒適性，肯仲建設將覆函說明及檢附相關資料，社區住戶可以隨時閱覽。

玖、散會。 107 年 11 月 10 日 11:29 分

中興馥社區第七屆管理委員會	
主任委員 (會議主席)	