



遠雄京都社區第一屆區權人第二次會議紀錄

開會日期:101年3月10日

開會時間:AM9:00~PM1:30

開會地點:社區視聽室、閱覽室

主席:第一屆主任委員方上鵬

司儀:社區經理宋葆龍

記錄:洪品翊

社區戶數:548戶

應到戶數:110戶

實到戶數:229戶

壹、全體住戶無異議由第一屆主任委員方上鵬先生擔任大會主席。

貳、出席人數已達法定人數，主席宣布開會。

參、主席報告:

一.7-11 營業用冷藏空調主機放置位置之管委會處理過程說明。

1. 7-11 於去年年中承租 S14 店面，施工時因營業用冷藏空調主機放置需要，打穿店面與汽車車道間牆壁，經住戶與委員發現，緊急要求 7-11 停工。後經管委會緊急介入處理，並由林前主委積極與 7-11 協商後，7-11 除備齊管委會要求之相關文件(新北市室內裝修施工許可証、保證書、結構安全證明書)外，另針對營業用冷藏空調主機放置於社區大雅路車道上方平台一事，7-11 亦接受下列管委會要求：(1)須支付社區場地使用清潔費，(2)美化主機使用空間，(3) 本案將交由下次區權人會議表決通過追認，若會議表決未通過則 7-11 願意無條件恢復原狀(詳如 7-11 與社區簽訂之協議書)；7-11 另承諾願意認養車道旁花圃。故依上述協議於第 8 次管理委員會議中決議有條件同意 7-11 復工。
2. 本社區於去年(100 年)年中遭遇住戶向新北市工務局檢舉「學成路 519 號 1 樓住戶以開立 7-11 門市，冷氣空調設備室內擺放空間不足為由，將冷氣空調設備安置於 519 號 1 樓後方即車道出口上方之社區公共空間內，侵害區分所有權人之共同權益。」，關於社區與工務局就本案往來之相關函文請住戶自行至物管中心查閱，本會議紀錄中不再贅述。
3. 依據管委會於第 8 次、第 9 次管理委員會議決議，並根據 7-11 與社區簽訂之協議書內容，社區暫時同意 7-11 使用大雅路車道上方平台放置冷藏空調

主機，使用期限自民國 100 年 7 月 20 日起至 106 年 5 月 19 日止，場地使用清潔費前 2 年 2,200 元/月，之後 3 年 3,200 元/月。(協議書詳細內容可至物管中心查閱)。協議書附有但書，需經本次區分所有權人會議表決通過追認，若會議表決未通過則 7-11 願意無條件恢復原狀。故此議案將藉由區權人提案於本次會議中討論。

二.社區公設修繕部份，目前社區報修 149 項，遠雄施作完成且經社區確認完成有 96 項，未完成有 53 項，管委會將會繼續追蹤遠雄修繕進度。

三.自去年九月中旬遠雄結束社區代管，管委會接手後，發現社區每月大公電電費支出過高，故管委會尋求相關節能方式以節省電費支出，本案經工務委員建議並經委員會決議，已針對地下停車場 B1-B4 電燈實施節能省電措施，實施結果平均每小時可節省 25.68 度(統計如下表所示)。

樓層	燈具總數	燈具保持常亮	節約熄滅燈具
B1F	287 具	132 具	155 具
B2F	235 具	172 具	63 具
B3F	371 具	153 具	218 具
B4F	361 具	153 具	208 具
B1F~B4F	1254 具	612 具	642 具
B1F~B4F	50.16 度/hr	24.48 度/hr	25.68 度/hr

肆、 社區經理工作暨財務報告：(略)

請參閱第二屆區分所有權人第二次會議會議資料

伍、 議題討論與決議

議題一：依規約商店冷氣主機應放指定位置。 提案人：A1-19樓

說明： 7-11 穿牆鑿戶破壞外觀及牆面結構，這是違反公寓大廈管理條例，規約是本社區所有住戶（含管委會）都應遵守，違則均是違法的。

決議：經會場住戶充分討論後表決，「追認同意管委會與7-11店家所簽定之協議書內容(支付社區清潔費用)，並同意7-11店家將冷氣主機擺放在大雅路車道上方位置」，得票數144票，超過出席人數半數，此議題表決通過。

議題二：增設大雅路側門之門禁系統供住戶出入。提案人：D2-6樓

說明：大雅路有7-11、家樂福及竹街的餐廳，每次要前往都要繞一大圈極不方便。

決議：

1. 因公設尚未與遠雄建設公司進行點交，故管委會不得自行增設門禁讀卡機，否則遠雄將視同已與社區就側門部分完成點交驗收，管委會目前已與遠雄公司交涉，希望能為社區大雅路側門增設門禁系統，方便住戶進出。
2. 本提案表決內容為「將此案改為一般提案，屆時遠雄建設公司若無法同意為社區大雅路側門增設門禁系統，將於社區點交完成後，由社區自費增設大雅路側門之門禁系統供住戶出入」，同意者得票數179票，超過出席人數半數，此提案表決通過。詳細執行內容待點交完成後再進行討論。

議題三：是否考慮取消規約第14條特別決議之高門檻以免除每屆均開二次區權會，浪費人力物力。（規約第14條）提案人：D3-10樓

說明：依公寓大廈管理條例第31條規定，規約可以自己規定決議人數之比例。京都規約第十四條、特別決議區分所有權人會議關於下列事項應有區分所有權人三分之二以上之出席及其區分所有權比例合計三分之二以上之出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數及區分所有權比例四分之三以上之同意行之。

決議：

1. 因此議題與規約第13條、第14條有關連性，故先表決，「是否將規約第13條、第14條一併修改」，同意者得票數143票，超過出席人數半數，此提案表決通過。
2. 再次針對此議題，「修改規約第14條特別決議之高門檻進行表決」，同意者得票數158票，超過出席人數半數，此提案表決通過。

※條文修訂如下：

<u>遠雄京都 規約(修正前)</u>	<u>遠雄京都 規約(修正後)</u>
<p>第十四條 特別決議</p> <p>區分所有權人會議關於下列事項應有區分所有權人三分之二以上之出席及其區分所有權比例合計三分之二以上之出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數及區分所有權比例四分之三以上之同意行之。</p>	<p>第十四條 <u>特別決議</u></p> <p>區分所有權人會議關於下列事項應有區分所有權人<u>二分之一以上</u>之出席及其區分所有權比例合計<u>二分之一以上</u>之出席，以出席人數二分之一以上及其區分所有權比例占出席人數及區分所有權比例二分之一以上之同意行之。</p>

3. 討論過程中有住戶提案，既已表決通過規約第13條、第14條一併修改，故針對「第13條一般決議」內容修改為：應有區分所有權人三分之一以上之出席及其區分所有權比例合計三分之一以上之出席，以出席人數過半數及其分所有權比例過半數之同意決議行之，同意者得票數175票，超過出席人數半數，此提案表決通過。

※條文修訂如下：

<u>遠雄京都 規約(修正前)</u>	<u>遠雄京都 規約(修正後)</u>
<p>第十三條 一般決議</p> <p>區分所有權人會議之決議除本規約有特別規定或公寓大廈管理條例另有規定者外，應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數之同意決議行之。</p>	<p>第十三條 <u>一般決議</u></p> <p>區分所有權人會議之決議除本規約有特別規定或公寓大廈管理條例另有規定者外，應有區分所有權人<u>三分之一以上</u>之出席及其區分所有權比例合計<u>三分之一以上</u>之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例過半數之同意決議行之。</p>

4. 此次會議有關規約修改部份，住戶若有異議，請依規約第15條規定：前項決議之會議記錄依第十六條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

議題四：管委會人數太多。（第18條第1項） 提案人：C2-5樓

說明：人多開會無效率。

決議：經住戶熱烈討論後表決，「將現有的委員會人數由19人改為13人」，同意者得票數47票，未超過出席人數半數，此提案表決不通過。

議題五：遊客所有權人應退出管委會主要成員，主要成員必須設有戶籍及居住在社區裡。（規約第18條） 提案人：E1-14樓

說明：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，並須為區分所有權人，且居住於本社區含戶籍，方具有以上之選任資格。

決議：經住戶熱烈討論後表決，「遊客所有權人應退出管委會主要成員，主要成員必須設有戶籍及居住在社區裡。」同意者得票數58票，未超過出席人數半數，此提案表決不通過。

議題六：請修訂規約第18條之一，暗藏自肥條款。（第18條之一第7項） 提案人：E1-14樓

說明：管理委員為榮譽無給職，但管委會有權決議「酌發車馬費」此自肥條款應予廢除。

決議：

1. 多數住戶認為應採互信態度，若之後有申請車馬費情形，也應採實報實銷，依花費憑證(收據或發票)申請。經住戶熱烈討論後表決，「管理委員為榮譽無給職，但管委會有權決議「酌發車馬費」此自肥條款應予廢除。」同意者得票數24票，未超過出席人數半數，此提案表決不通過。
2. 大會主席附加提案，「將條文修改更完善，如下表格所示條文。」同意者得票數207票，超過出席人數半數，此提案表決通過。

※條文修訂建議如下：

遠雄京都 規約(修正前)	遠雄京都 規約(修正後)
第十八條之一 管理委員權限如後:第7款:管理委員均為榮譽無給職，但因處理本社區事務，得由管理委員會決議酌發車馬費。	第十八條之一 管理委員權限如後:第7款:管理委員均為榮譽無給職。但因處理本社區事務，得由管理委員會決議 <u>採實報實銷方式酌發交通費。</u>

議題七：管理委員任期一年，不得連任，人人有機會為社區服務，杜絕職業委員產生。（規約第21條） 提案人：E1-16樓

說明：如議題

決議：經區權人表決，「管理委員任期一年，不得連任，人人有機會為社區服務，杜絕職業委員產生。」同意者得票數8票，未超過出席人數半數，此提案表決不通過。

議題八：後陽台加裝二次窗。（第27條第5項） 提案人：D6-10樓

說明：一.避免風吹雨打，造成陽台潮濕所放置的洗衣機、烘乾機、曬的衣物飄落滿地或飛出去別棟及樓下。

二.外觀也比較整齊劃一，不會有萬國旗飄揚，很不雅觀。

決議：

1. 鋁窗費用由住戶自行負擔，但是否加窗為住戶自由意願。若後陽台有逃生緩降機者，加窗需有所限制。此案為針對放洗衣機、烘乾機及曬衣物之後陽台，統一由管理委員會制定規格。表決「後陽台加裝二次窗」同意者得票數109票，未超過出席人數半數，此提案表決不通過。
2. 但有住戶表示現場人數不足，此決議有失公允，且生活上真的有此需要，可否依照議事規則重新清點現場人數。實際清點人數213人，經現場住戶表決，「贊成議題八：後陽台加裝二次窗乙案，重新表決。」同意者得票數171票，超過現場人數半數，此提案表決通過。
3. 「後陽台加裝兩次窗戶重新表決」同意者得票數175票，超過現場人數半數，此提案表決通過。後陽台加裝二次窗之樣式將由管理委員會統

一訂定規格。

※條文修訂建議如下：

遠雄京都 規約(修正前)	遠雄京都 規約(修正後)
<p>第二十七條</p> <p>五、住戶裝修其私有房屋時，不得有損及本社區建築結構體、外觀及占用共同使用部分之情事（如違建、鐵門窗、花架等）。倘因而影響建築物安全或生損害於他人者，該住戶應自負回復原狀及損害賠償責任。</p>	<p>第二十七條</p> <p>五、住戶裝修其私有房屋時不得有損及本社區建築結構體、外觀及占用共同使用部分之情事（如違建、鐵門窗、花架等）。倘因而影響建築物安全或生損害於他人者，該住戶應自負回復原狀及損害賠償責任。<u>後陽台可設置鋁窗，但須依管理委員會統一訂定之規格為之，使社區外觀整齊劃一。</u></p>

議題九：變更B2垃圾暫存間的功能，提供多用途靈活應用（第28條第2項）提案人：A2-10樓

說明：1.有鑒於本社區B2垃圾暫存間沒有開放使用，殊為可惜。

2.多用途之項目可大家討論，例如：①儲藏室②管委或委員辦公室③管委會例行會議場所。

決議：「變更B2垃圾暫存間的功能，提供多用途靈活應用。乙案授權於管理委員會統一規劃律定後開放使用。」經大會住戶表決，同意者得票數129票，超過現場人數半數，此提案表決通過。

議題十：請管委會編列年度計畫書，並依計畫公告進度。提案人：E1-14樓

說明：為使管委會正常運作及負責應明訂管委會成之後，應編列年度計畫書，以視負責，并按時公告進度。

決 議:

- 1.經大會現場住戶表決「請管委會編列年度計畫書，並依計畫公告進度。」同意者得票數77票，未超過現場人數半數，此提案表決不通過。
- 2.因有住戶提議需再次清點現場人數，清點現場人數為194人，為避免每個提案都有住戶要求清點人數，故大會主席請現場住戶表決，「以下議題皆以現場人數194人為基準計票，不再做清點人數之動作」，此提案全數贊成通過。

議題十一：開放A棟音樂廳及F棟茶棋室能兼具會客室及閱覽室之功能及用途。

提案人：A2-10樓

- 說 明：1.有鑒於本社區供住戶交誼、會客、閱覽之空間太少，音樂廳及茶棋室使用率過低，未充分發揮公設之功用，遂有此一案。
- 2.A棟及F棟是本社區門面，經常一樓社區都是陰暗的，因為沒有開放使用之故，讓人有沒精打采即毫無生氣盎然的氣氛，實在難看，也顯不出來社區的價值。
  - 3.音樂廳及茶棋室其實每天都要開空調除濕及維持品質，何不就開放大家使用，不會增加多少電費，畢竟生活品質比較重要，電費可以總體考量來精減。

決 議:提案人希望音樂廳及茶棋室能全天候且不扣點方式開放住戶使用，主席亦表示此二區域公設若要變更用途亦需等點交後才可重新規劃。目前此二區域為半開放式，需扣點使用。經現場住戶熱烈討論後表決，「A棟音樂廳及茶棋室能全天候且不扣點的方式開放住戶使用。」同意者得票數31票，未超過現場人數半數，此提案表決不通過。

議題十二：社區網路。提案人：A1-19樓

說 明：目前本社區只有中華電信，應開放其它廠商加入社區網路，且價格是中華電信的3分之1，頻寬又大，應以住戶的權益著想，經濟又實惠。

決 議:目前社區網路有中華電信及BB寬頻網路，是否再開放其他廠商加

入社區網路，此案應屬管委會權責，請大家表決「是否委由管委會負責此案」，同意者得票數134票，超過現場人數半數，此提案表決通過。

議題十三：開放B1機車道讓行人通行。提案人：C6-13樓

說明：住戶有通行的權利，由機車道門之方向通行往來對生活較便利。因大門離7-11、家樂福、公車站尚有一段距離，經大門通行對生活帶來不便利，雖是機車道，所以行人本身穿越時會注意安全，靠右走。或者開放行人步道。

決議：此提案因涉及法律安全責任，且管委會之前已開會決議禁止行人通行機車道，故大會主席宣布此案不表決。但管委會還是呼籲各位住戶尊重生命安全，勿行走機車道。

議題十四：建議改地下汽車指示牌。提案人：D3-7樓

說明：初次開往地下室，如入迷宮，樓層牌小小的，出入口標示不清楚。

決議：此案亦屬管委會權責，請大家表決，「是否改地下汽車指示牌乙案，由管委會全權處理」，同意者得票數187票，超過現場人數半數，此提案表決通過。

議題十五：調整店面及公司行號管理費事宜。提案人：E2-13樓

議題十六：餐飲店面廚餘及垃圾應自行處理回收。提案人：E2-13樓

議題十七：訪客換証事宜；資源回收區清潔。提案人：E2-14樓

議題十八：警衛。提案人：E6-2樓

議題十九、二十：1.店面前竹林修剪。2.京都住戶獨享優惠。

提案人：店面S10、S12號。

決議：因議題十五至二十之提案皆屬管委會權責，故一次表決，「將議題十五至二十之提案，交由管委會全權處理」，同意者得票數196票，超過現場人數半數，此提案表決通過。

陸、第二屆管理委員會選舉結果名單如下：

遠雄京都社區第二屆管理委員委員當選一覽表

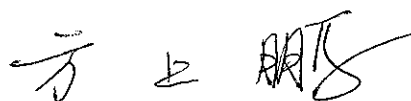
棟別	職稱	戶別	姓名	得票數
A 棟	正選委員	A01F09	蘇榮哲	26
	正選委員	A03F04	浦達民	11
	正選委員	A02F10	楊偉宏	10
	候補委員	A05F19	李之聖	9
	候補委員	A03F10	何良賢	5
B 棟	正選委員	B01F11	張志宇	9
	正選委員	B01F10	宋嘉琪	5
	正選委員	B05F09	蔡李美齡	5
	候補委員	B05F08	潘素禎	4
	候補委員	B01F17	溫世明	3
C 棟	正選委員	C06F04	葉坤煌	34
	正選委員	C05F04	陳繼國	24
	正選委員	C02F05	陳瑞臨	17
	候補委員	C01F19	林松能	12
	候補委員	C02F09	林芳梅	9
D 棟	正選委員	D03F10	唐春金	20
	正選委員	D01F06	張綉蕙	16
	正選委員	D03F13	沈祐民	15
	候補委員	D01F018	熊淑琪	2
	候補委員	D05F16	王紀涵	2
E 棟	正選委員	E06F03	方人豪	15
	正選委員	E02F17	黃東龍	13
	正選委員	E02F13	馮佩淑	7
	候補委員	E05F16	賴怡君	6
	候補委員	E03F09、E01F14、	方立偉、李木	4

		E01F13	村、李亞琪	
F 棟	正選委員	F03F04	方上鵬	15
	正選委員	F03F11	張素榕	12
	正選委員	F03F17	薛永宗	10
	候補委員	F05F19	黃品豪	9
	候補委員	F03F19	邱智慧	8
S 棟	正選委員	S09F01	林幼絃	2
	候補委員	S05F01、S0201	葉珮綺、陳榮泰	1

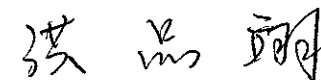
柒、摸彩活動(中獎名單公布於公佈欄)

捌、散會

主席簽名：



記錄簽名：



12111111